



Plan Local d'Urbanisme
Infracommunautaire du Cotentin



PIÈCE N°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Territoire
des Pieux

Sommaire

SOMMAIRE.....	2
CLE DE LECTURE	3
PREAMBULE	4
Cadre réglementaire.....	4
Loi Climat & Résilience	5
Compatibilité avec les documents supérieurs.....	7
Organisation des communes littorales.....	8
Objectif démographique	9
Enjeux et projet politique du territoire	10
CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX	11
AXE 1 – FONDER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE PROTEGE ET VALORISE	12
Orientation 1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire	12
Orientation 2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue.....	12
Orientation 3. Préserver la ressource en eau, accroître la résilience du territoire face au changement climatique.....	13
AXE 2 – PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HIERARCHISE ET GAGE DE QUALITE DE VIE, ENTRE TERRE ET MER	15
Orientation 1. Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant.....	15
Orientation 2. Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques	15
Orientation 3. Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière	16
Orientation 4. Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie	16
Orientation 5. Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie	17
AXE 3 – CONFORTER LES ASSISES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE, EN S'APPUYANT SUR SES POTENTIALITES ET EN ANTICIPANT LES EVOLUTIONS A VENIR	19
Orientation 1. Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités	19
Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques	19
Orientation 3. Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin ...	20
Orientation 4. Soutenir le développement de l'offre touristique	21
Orientation 5. Maintenir et valoriser l'agriculture	21
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	23

CLE DE LECTURE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire des Pieux fixe les orientations générales portées à l'échelle du territoire. Il est l'expression du projet politique d'aménagement du territoire à l'horizon 2040. Il a fait l'objet d'échanges et de travail avec les élus des 15 communes de l'ancienne Communauté de Communes des Pieux, aujourd'hui fusionnée dans la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Il se veut compatible avec le cadre législatif et les documents supérieurs, notamment le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du Cotentin.

Le PLUi des Pieux est élaboré avec les bureaux d'études Planis / Altereo, et complété par les Personnes Publiques Associées.

Le document est composé de 3 axes et d'orientations détaillées pour chacun des axes. L'ensemble de ces orientations préfigure l'élaboration des pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation), qui structureront l'aménagement du territoire.

PREAMBULE

Cadre réglementaire

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Loi Climat & Résilience

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

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

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

Consommation foncière (habitat, activité et équipements) réalisée entre 2011-2020 en ha	Région : 12 000 ha SCoT : 830 ha CA du Cotentin : 715 ha	Aucune réduction imposée
Baisse SRADDET	46.7%	Soit - 333 ha
Enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)	15%	Soit - 57 ha
Enveloppe 2021-2030	325 ha	Soit - 390 ha
Enveloppe maximale projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030	162 ha	Soit - 50%
TOTAL DE L'ENVELOPPE 2021-2040	487 ha	

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

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

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

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

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

La répartition concernant uniquement le territoire des Pieux est présentée dans les pages suivantes.

Article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme

« L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

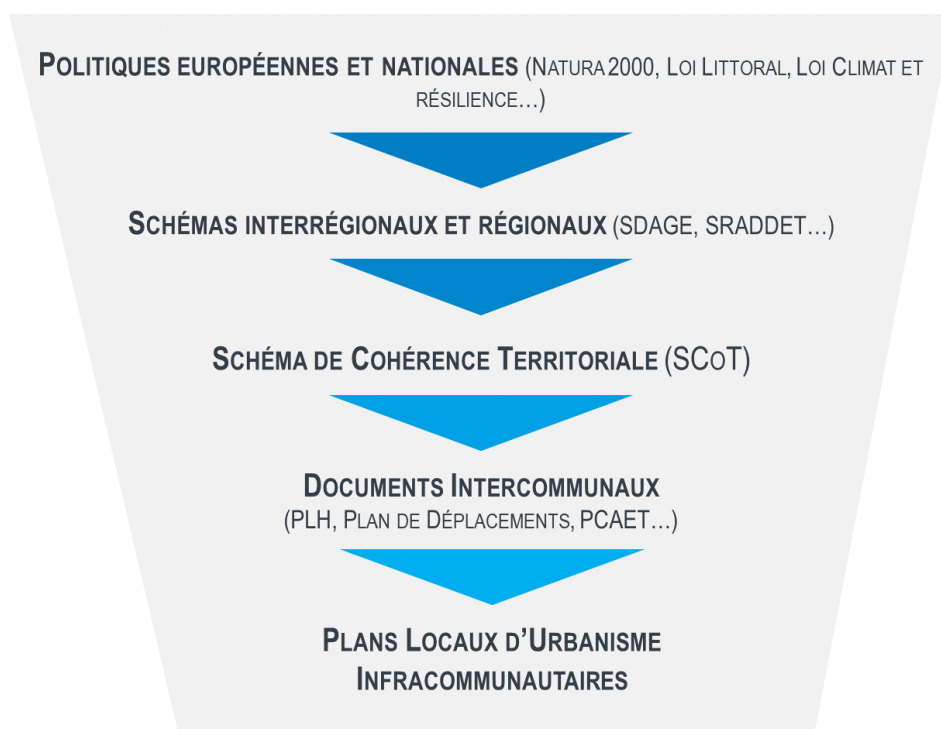
La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. [...]

[Est considérée comme] a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures. (...) »

Compatibilité avec les documents supérieurs



Illustrations des différentes strates à respecter sur le territoire de la CA du Cotentin.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est intégrée au Pays du Cotentin, périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le pôle de proximité des Pieux représente l'un des 7 périmètres retenus en tant que Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) de l'Agglomération.

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

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

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

Typologie de polarité	Communes
Pôle d'équilibre	Les Pieux
Tête de réseau	Flamanville
Commune rurale de proximité	Benoîtville, Bricquebosq, Grosville, Pierreville, Saint-Germain-le-Gaillard, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville
Commune rurale	Héauville, Helleville, Le Rozel, Saint-Christophe-du-Foc, Sotteville
Total	15 communes

Organisation des communes littorales

Depuis la Loi Elan, le SCoT détermine les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés au titre de la Loi Littoral, et les localise.



Source : DOO du SCoT du Pays du Cotentin, approuvé le 15/12/22

Communes littorales

Flamanville, Héauville, Le Rozel, Les Pieux, Siouville-Hague, Surtainville, Tréauville

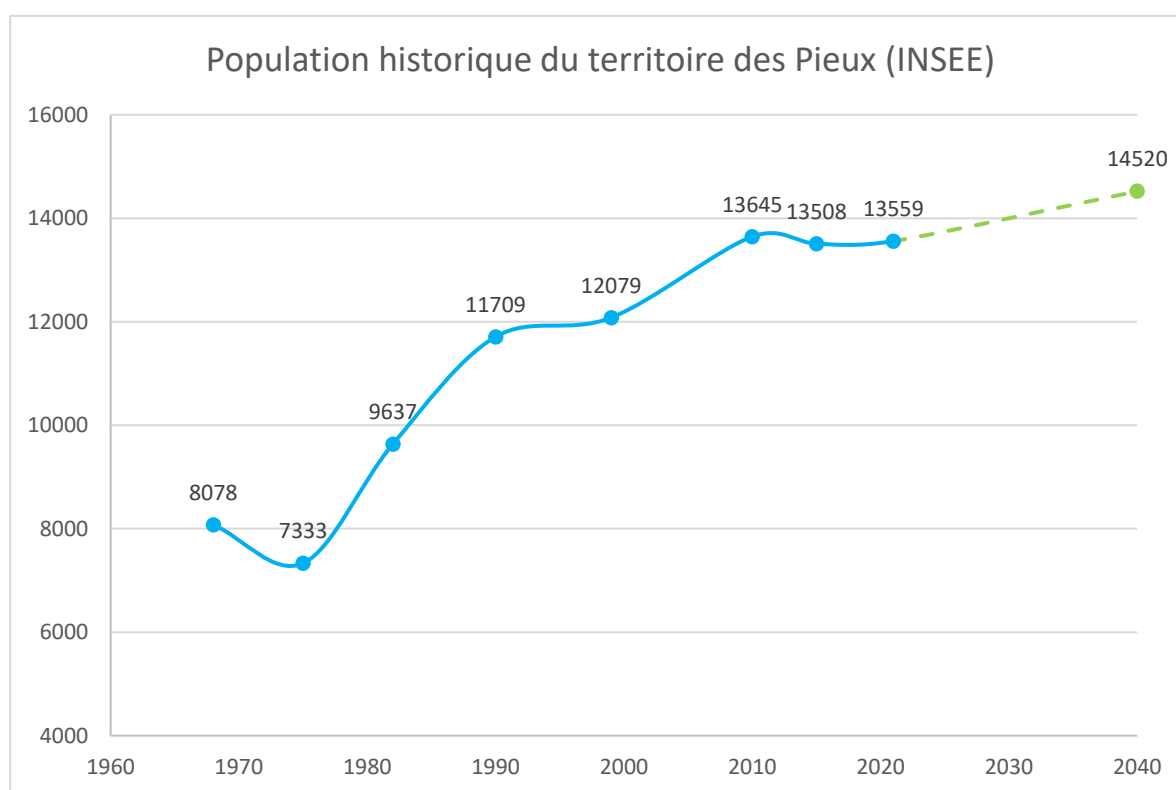
Le SCoT du Pays du Cotentin apporte les prescriptions suivantes :

- Les contours des agglomérations et des villages identifiés par le SCoT doivent être délimités de telle sorte que les extensions de l'urbanisation puissent, le cas échéant, être autorisées en continuité de leur enveloppe urbaine existante, à l'exception de ceux dénommés « villages à contenir » pour lesquels les contours définiront strictement l'espace urbanisable dans lequel le développement maîtrisé est autorisé ;
- Les villages devront prioriser l'intensification urbaine et, si nécessaire, justifier une urbanisation en extension de manière à lutter contre l'étalement urbain ;
- Dans les secteurs déjà urbanisés, les constructions et installations seront autorisées lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ou d'en modifier de manière significative les caractéristiques.

Objectif démographique

Le SCoT du Pays du Cotentin prévoit un objectif de population de 14520 habitants à l'horizon 2040 pour Les Pieux. Ce chiffre a été établi à partir d'une population estimée à 13585 habitants en 2020, avec un gain de 935 habitants supplémentaires (croissance démographique de +0,35% / an). Cependant, les données INSEE indiquent une population de 13559 habitants en 2021.

Après avoir connu un fort développement démographique à partir des années 70, notamment en lien avec l'activité nucléaire, le taux de population s'est ensuite stabilisé à compter des années 2010.



Pour atteindre les 14520 habitants envisagés par le SCoT, il sera alors nécessaire d'avoir un gain de 961 habitants supplémentaires par rapport à 2020 (soit une croissance démographique de +0,36% / an). Ce gain de nouveaux habitants se fera à travers de la production de logements par différents moyens :

- Remise sur le marché de logements vacants ;
- Construction en densification, ...

A titre informatif, sur les 8178 logements en présence en 2020 sur le territoire des Pieux, on distingue selon les données INSEE :

- 5833 résidences principales (71.3%) ;
- 1729 résidences secondaires (21.1%) ;
- 616 logements vacants (7.5%).

Enjeux et projet politique du territoire

Face à la problématique du changement climatique, de la raréfaction de l'énergie fossile, de l'augmentation de la pollution atmosphérique, il est nécessaire de maîtriser la consommation énergétique, limiter la dépendance du territoire vis-à-vis des énergies fossiles et réduire la production de gaz à effet de serre.

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

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

La maîtrise de la consommation énergétique, le renforcement de l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables du territoire est également intégrée dans la réflexion du projet.

Ainsi, le PLUi s'attachera à :

- Promouvoir un urbanisme plus économe en consommation d'espace et dans des densités respectant les préconisations du SCoT ;
- Poursuivre le développement d'un cadre favorable à l'utilisation de modes de transports alternatifs (liaisons douces, covoiturage, etc.) ;
- Maintenir et soutenir l'activité agricole ;
- Permettre le développement d'installations de production d'énergies renouvelables tout en respectant le cadre paysager exceptionnel du territoire ;
- Préserver le patrimoine paysager en accompagnant les projets par des mesures d'intégration paysagère ;
- Encourager le développement des démarches de construction à faible empreinte environnementale (toiture végétalisée, construction bois, énergie solaire) ;
- Retranscrire les résultats de l'étude relative au recul du trait de côte sur les zones impactées, et prendre en compte les risques naturels.



Un projet de territoire construit autour de 3 axes :

- Axe 1 : Fonder le développement du territoire sur un socle naturel et agricole protégé et valorisé
 - Axe 2 : Permettre un développement urbain hiérarchisé et gage de qualité de vie, entre terre et mer
 - Axe 3 : Conforter les assises économiques du territoire, en s'appuyant sur ses potentialités et en anticipant les évolutions à venir
-

CONTEXTE ET OBJECTIFS GENERAUX

Entre espaces de falaises, espaces dunaires et espaces bocagers, le territoire des Pieux se caractérise par son patrimoine naturel, agricole, paysager et architectural diversifié, qui constitue un des fondements de son attrait touristique.

Le PLUi doit permettre de **valoriser cette identité rurale**, facteur d'attractivité, à travers **la protection de l'environnement, des ressources du territoire** et la création d'un cadre propice **au maintien et au développement des activités agricoles**.



Le territoire des Pieux, organisé autour de la commune éponyme et de la commune de Flamanville, grand pourvoyeur d'emploi de par la présence de la centrale nucléaire, est un territoire attractif.

Il fait face à plusieurs enjeux, tel qu'un vieillissement de la population important, un solde migratoire négatif et un parc de logement peu diversifié, comportant peu de logements locatifs sociaux.

Le PLUi doit permettre **d'assurer un équilibre du développement urbain** en respectant les contraintes du territoire, tout en répondant à la demande de logements de la population.

Par la présence de la centrale nucléaire de Flamanville, le territoire constitue un pôle d'emploi structurant du Cotentin. Son tissu économique s'appuie également sur d'autres secteurs (l'agriculture, le tourisme, le commerce,...), à renforcer, afin de limiter les situations de dépendance aux bassins d'emplois extérieurs.

Le PLUi doit ainsi **permettre au territoire de rester dynamique**, du point de vue des emplois, des commerces, des services et des équipements.

AXE 1 – FONDER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE PROTEGE ET VALORISE

L'objectif est de renforcer les atouts du territoire, comme son identité rurale, sa qualité paysagère et son patrimoine naturel, ainsi que ses activités agricoles, qui sont le fondement de son attractivité.

Orientation 1. Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel du territoire

- ▶ Préserver le caractère rural du territoire contribuant à son identité,
 - En identifiant le petit patrimoine (muret, calvaires, lavoirs,...) et les chemins ruraux à protéger ou restaurer.
- ▶ Maintenir et favoriser le développement du patrimoine végétal (vergers, bosquets, etc) en milieu rural et urbain,
 - En promouvant des essences locales dans le cadre de nouveaux projets ;
 - En rééquilibrant la place de la nature en ville ;
 - En créant autour des bourgs identifiés une ceinture verte, zone tampon avec les espaces urbanisés.
- ▶ Développer l'attractivité du territoire en s'appuyant sur son socle naturel,
 - En préservant et valorisant les vues, perspectives et covisibilités remarquables, notamment sur la frange littorale ;
 - En appuyant la découverte des paysages et du patrimoine du territoire sur le réseau d'itinéraires de randonnée et de voies douces existant, et à conforter ;
 - En assurant la préservation des paysages remarquables concernés par l'Opération de Grand Site menée sur le territoire de La Hague.

Orientation 2. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue

- ▶ Préserver les trames vertes du territoire,
 - En répertoriant et restaurant le bocage des Pieux ;
 - En s'appuyant sur le maintien des continuités écologiques en ville ;
 - En créant de nouvelles continuités au service des écosystèmes ;
 - En restaurant des espaces naturels dégradés et artificialisés.
- ▶ Protéger les trames bleues et les milieux aquatiques,
 - En préservant les zones humides et les milieux aquatiques ;
 - En préservant les cours d'eau, notamment le Grand Douet, le Petit Douet et La Dielette, et leurs abords conformément aux deux SAGE ;
 - En veillant à la qualité des eaux littorales et à la préservation des plages.
- ▶ S'appuyer sur les zones Natura 2000 pour créer des continuités écologiques avec les territoires limitrophes.

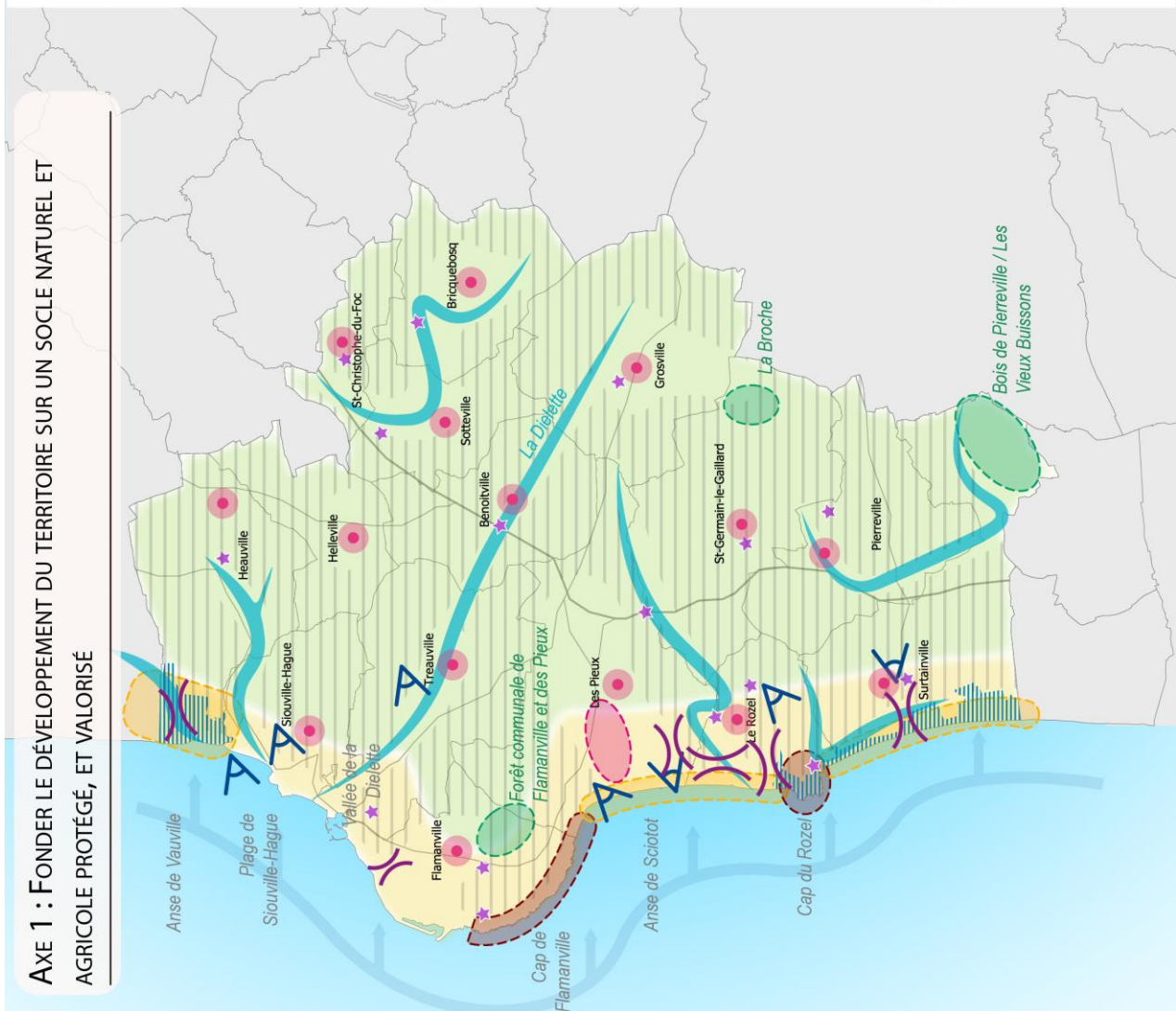
Orientation 3. Préserver la ressource en eau, accroître la résilience du territoire face au changement climatique

- ▶ Prendre en compte la notion de risque naturel,
 - En préservant les éléments naturels limitant le ruissellement ou les inondations ;
 - En anticipant l'érosion et le recul du trait de côte.

- ▶ Prendre en compte la gestion de l'eau dans les opérations à venir,
 - En privilégiant l'infiltration pour favoriser la recharge des nappes et limiter le ruissellement ;
 - En corrélant le développement du territoire avec les capacités de production d'eau potable et les capacités épuratoires des stations d'épuration ;
 - En intégrant les objectifs du schéma directeur d'aménagement en eau potable (SDAEP) ;
 - En s'assurant de l'absence d'impact sur la ressource en eau (périmètre de protection captage, effluents vers les milieux récepteurs).

- ▶ Gérer les besoins en eau pour l'agriculture, à travers la protection des haies, alignements remarquables et des fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue.

AXE 1 : FONDER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE SUR UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE PROTÉGÉ, ET VALORISÉ



ORIENTATION 1 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL DU TERRITOIRE

- ★ Préserver les monuments historiques, supports de l'identité du territoire
- Créer autour des bourgs identifiés une zone tampon entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels
- ✕ Coupure d'urbanisation identifiée dans le SCoT
- A Préserver et valoriser les vues, perspectives et visibilités remarquables, notamment sur la frange littorale
- == Les terres agricoles à protéger

ORIENTATION 2 : CONFORTER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Préserver la côte Ouest du Cotentin, falaise et plages
- Protéger les milieux landicoles
- Protéger les milieux rocheux
- Protéger les milieux dunaires
- Inventorier, protéger et restaurer le bocage
- Préserver les milieux boisés
- Protéger les cours d'eau et leurs abords
- S'appuyer sur les zones Natura 2000 pour créer des continuités écologiques

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU, ACCROÎTRE LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ↑ Prendre en compte les risques littoraux et le recul du trait de côte



AXE 2 – PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HIERARCHISE ET GAGE DE QUALITE DE VIE, ENTRE TERRE ET MER

L'objectif est d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants par un développement urbain cohérent, respectueux du cadre de vie et des contraintes naturelles.

Orientation 1. Prioriser le développement démographique des années à venir en cœur de bourg, via la densification du tissu urbain existant

- ▶ Structurer le développement du territoire dans les pôles identifiés au SCoT, qui concentrent les principaux commerces, services et équipements à l'échelle des Pieux.
- ▶ Créer 1426 nouveaux logements pour répondre aux besoins démographiques, dont la moitié en densification de l'enveloppe urbaine.
- ▶ Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et l'artificialisation des sols,
 - En priorisant le développement de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines ;
 - En permettant le changement de destination afin de remobiliser certains bâtiments vacants ou peu utilisés ;
 - En mobilisant les logements vacants ;
 - En privilégiant une densification au sein des espaces bâtis, repérés par une étude de densification sur le territoire des Pieux ;

Typologie de polarité	Logements à produire
Pôle d'équilibre	434
Tête de réseau	222
Commune rurale de proximité	613
Commune rurale	157

Orientation 2. Organiser le territoire en tenant compte des contraintes et risques

- ▶ Atteindre une population d'environ 14 520 habitants en 2040 en accueillant environ 935 nouveaux habitants. Soit une augmentation annuelle moyenne de +0,33%.
- ▶ Répartir le développement démographique sur tout le territoire selon les capacités et les besoins,
 - En s'assurant de disposer des ressources suffisantes en adduction en eau potable, en traitement des eaux usées et en sécurité incendie ;
 - En priorisant la construction de logements en densification selon les possibilités ;
 - En prenant en compte les documents directeurs (PLH, SCoT, ...).

- ▶ Prendre en compte les risques naturels, technologiques et nucléaires,
 - En privilégiant l'infiltration des eaux pluviales pour favoriser la recharge des nappes et limiter les ruissellements sauf dans les secteurs soumis aux risques inondations par remontée de nappes ;
 - En anticipant le recul du trait de côte et la submersion marine ;
 - En anticipant le Plan Particulier d'Intervention du site de Flamanville

Orientation 3. Construire une offre en habitat qualitative, diversifiée, répondant aux différentes étapes du parcours résidentiel en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière

- ▶ Diversifier le parc de logement,
 - En confortant le parc locatif social, notamment à proximité des noyaux de services (le PLH a défini un besoin de 19 logements sociaux pour la commune des Pieux, 9 à Flamanville à l'horizon 2028) ;
 - En développant un parc locatif sur les différents pôles du territoire, notamment à proximité des écoles.
- ▶ Proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques :
 - Logements intergénérationnels pour les personnes âgées ;
 - Logements adaptés et accessibles pour les personnes en situation d'handicap ;
 - Logements pour les travailleurs de CNPE et sous-traitants à Flamanville ;
 - Logements pour saisonniers.
- ▶ Favoriser le renouvellement urbain et des formes urbaines et architecturales compactes pour limiter la construction de logements en extension.
- ▶ 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 :
 - La mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements, ...) ;
 - La mixité sociale et intergénérationnelle et la création de logements locatifs sociaux ou conventionnés ;
 - En mobilisant les outils à disposition.

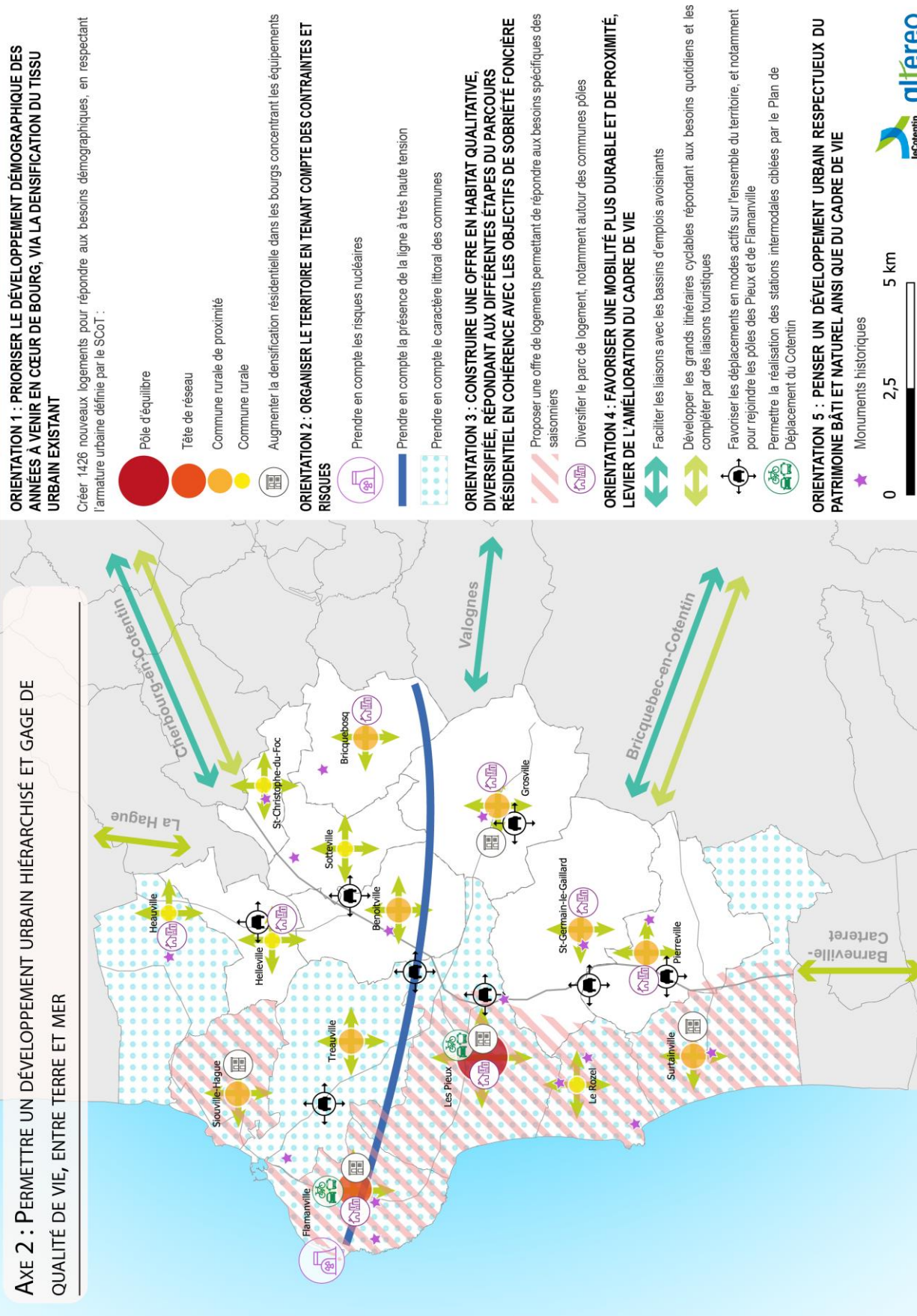
Orientation 4. Favoriser une mobilité plus durable et de proximité, levier de l'amélioration du cadre de vie

- ▶ Renforcer la pratique des mobilités actives pour les déplacements du quotidien,
 - En créant et confortant les liaisons douces entre les équipements, commerces, services et lieux de vie ;
 - En travaillant sur la densité résidentielle dans les secteurs concentrant équipements, services et commerces afin de rendre plus désirable l'utilisation des mobilités actives ;
 - En prenant en compte le Plan de Déplacement du Cotentin et le Schéma Cyclable ;
 - En déployant des aménagements adaptés (covoiturage, stationnement ou réseau cyclable) pour rejoindre le centre-bourg des Pieux et la centrale de Flamanville.

- ▶ Rééquilibrer l'utilisation des transports individuels,
 - En diminuant la prédominance du caractère routier de certains bourgs ;
 - En augmentant l'offre de stationnement en faveur des vélos notamment ;
 - En mettant en valeur les stations intermodales (des Pieux et Flamanville) et les aires de covoiturage.
- ▶ Développer les mobilités douces pour les activités de loisir et de tourisme,
 - En créant et confortant les activités pédestres de plein-air (parcours-santé, promenades, randonnée) ;
 - En renforçant le maillage existant pour les liaisons cyclables.

Orientation 5. Penser un développement urbain respectueux du patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie

- ▶ Eviter la dissémination de l'urbanisation sur les terres agricoles, en cohérence avec les objectifs du SCOT,
 - En n'étendant l'urbanisation que lorsque cela est justifié ;
 - En concentrant l'extension de l'urbanisation autour des bourgs constitués ;
 - En protégeant le paysage naturel de la visibilité des nouvelles constructions.
- ▶ Mettre en valeur et adapter les typologies d'habitat aux différents secteurs géographiques du territoire,
 - En préservant la qualité du bâti et en limitant la banalisation des paysages dans les sites classés et inscrits, ainsi que dans des secteurs de mise en valeur du petit patrimoine ;
 - En permettant des projets aux caractéristiques architecturales plus souples, lorsqu'ils s'intègrent dans le bâti traditionnel, ou en extension urbaine ;
 - En identifiant les bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination, dans une optique de revalorisation du patrimoine architectural existant.
- ▶ Promouvoir des constructions sobres en énergie, pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain,
 - En envisageant une démarche de quartier durable pour des opérations d'aménagements, que ce soit en densification ou en extension ;
 - En recherchant la qualité environnementale des logements, et notamment la sobriété énergétique que ce soit pour les constructions à venir que pour le parc existant (rénovation / requalification).



AXE 3 – CONFORTER LES ASSISES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE, EN S'APPUYANT SUR SES POTENTIALITES ET EN ANTICIPANT LES EVOLUTIONS A VENIR

L'objectif est de permettre au territoire de maintenir son statut de pôle économique, tant grâce aux commerces et services que l'activité nucléaire et touristique. Ce pôle économique doit être conforté par une offre suffisante et une vitalité des centres-bourgs, ainsi que par une activité agricole préservée.

Orientation 1. Favoriser le maintien et le développement des services, commerces et équipements au sein des centres-bourgs et des centralités

- ▶ Pérenniser et structurer l'offre artisanale, commerciale et de service,
 - En protégeant les linéaires commerciaux et en limitant la transformation des commerces en habitat ;
 - En favorisant les changements de destination des logements en rez-de-chaussée vers du commerce ;
 - En limitant le développement de commerces en périphérie pour conforter le commerce de centre-bourg ;
 - En poursuivant et en préservant la centralisation de l'offre de services et des équipements de santé dans des locaux adaptés ;
 - En prenant en compte les objectifs du DAAC.
- ▶ Préserver et renforcer la vitalité des cœurs de ville,
 - En veillant à la bonne cohabitation entre activités et lieux de vie ;
 - En développant les équipements attractifs pour les jeunes générations et les familles (aires de jeu, skate-park,...) ;
 - En permettant l'installation / l'aménagement d'espaces favorisant le vivre ensemble et la solidarité (espaces de coworking, en faveur de l'inclusion numérique, sportifs et culturels...) ;
 - En prenant en compte les projets liés au programme Petites Villes de Demain sur le territoire des Pieux.
- ▶ Permettre le maintien de l'ensemble des activités présentes (pêche, loisirs, ...), notamment à travers le tourisme grâce aux liaisons avec les îles anglo-normandes.

Orientation 2. Structurer et exploiter les potentiels économiques, industriels et technologiques

- ▶ Organiser les unités économiques existantes,
 - En phasant le développement de la Zone d'Activités des Costils ;
 - En reconvertissant l'ancien site du SDIS ;
 - En améliorant la qualité des espaces et sécurisant les accès en modes doux ;

- En confortant et accompagnant le développement des unités économiques et activités isolées existantes ;
 - En anticipant le départ de l'activité du groupe Korian de Siouville-Hague et d'Héauville et son éventuelle reconversion vers d'autres destinations ;
 - En mobilisant les locaux vacants diffus sur le territoire, pour le développement d'activités.
- Disposer d'une offre de foncier suffisante pour accueillir les activités industrielles et artisanales,
- En répartissant 16 ha de surfaces dédiées aux activités économiques (ZAE et diffus).
- Optimiser les implantations des activités,
- En favorisant les installations et les extensions dans la continuité des zones d'activités (ZA) existantes, ainsi que dans le tissu urbain (sauf si incompatibilité avec le voisinage) ;
 - En mutualisant les équipements et les infrastructures nécessaires à ces activités ;
 - En positionnant d'éventuelles nouvelles ZA à proximité des infrastructures, notamment routières.
- Favoriser une économie circulaire autour de la gestion des déchets,
- En développant des équipements de valorisation et de gestion des déchets.
- Développer la production d'énergies renouvelables,
- En permettant la mise en œuvre de nouveaux modes de productions d'énergie sous réserve du respect de la qualité de vie des habitants, des objectifs du développement durable, du cadre paysager et du cadre réglementaire, en cohérence avec les prescriptions du SCoT du Pays du Cotentin ;
 - En soutenant et accompagnant le développement d'énergies issues de différentes ressources renouvelables (énergie marine, méthanisation, filière bois-énergie, ...), en adéquation avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Renforcer l'accessibilité numérique du territoire que ce soit en termes de couverture numérique performante et de haute qualité, qu'en termes de services publics,
- En permettant un accès aux réseaux de communications électroniques (internet, téléphone) à l'ensemble de la population ;
 - En permettant l'évolution de ces réseaux en fonction des technologies et des besoins.

Orientation 3. Accompagner l'évolution de la centrale nucléaire, pôle d'emploi structurant du Cotentin

-
- Eviter les conflits d'usage (trafic, stationnement...) en lien avec la centrale de Flamanville.
- Prendre en compte les impacts socio-économiques liés à la fin du chantier du CNPE.
- Agir sur l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers et travailleurs du CNPE.
- Intégrer les contraintes et risques associés à l'activité de la centrale dans les réflexions relatives à l'aménagement du territoire.

Orientation 4. Soutenir le développement de l'offre touristique

- ▶ Renforcer les activités de nautisme sur le territoire,
 - En anticipant les besoins qui y sont liés ;
 - En anticipant les besoins de relocalisation des bâtiments associés du fait du recul du trait de côte ;
 - En s'inscrivant dans la charte du nautisme et des activités littorales.
- ▶ Développer une offre d'hébergement touristique orientée vers les groupes et les familles,
 - En confortant notamment les terrains de camping existants et les terrains d'agrément.
- ▶ Prêter une vigilance particulière aux stationnements des véhicules aux abords du littoral et des sites touristiques,
 - En structurant l'accueil des véhicules aménagés sur des espaces dédiés.



Plages de Sciotot, Siouville-Hague et activités de nautisme

Orientation 5. Maintenir et valoriser l'agriculture

- ▶ Préserver les exploitations et les terres agricoles primordiales, facteur économique du territoire,
 - En limitant les conflits d'usage induit par les autres formes d'occupation du territoire (urbanisation, transports, nuisances, ...) ;
 - En valorisant les bâtiments agricoles d'intérêt du territoire.
- ▶ Valoriser les exploitations locales et leurs activités,
 - En mettant en avant les circuits courts ;
 - En promouvant une agriculture locale ;
 - En maintenant les coopératives agricoles ;
 - En permettant la diversification des activités ;
 - En autorisant le développement des activités liées à la commercialisation des produits agricoles.
- ▶ Permettre les évolutions des exploitations agricoles, nécessaires au maintien d'une activité économique viable,
 - En autorisant les mises aux normes et la création de nouveaux bâtiments, tout en prenant des mesures d'intégration paysagère pour accompagner l'évolution de cette activité afin de préserver les paysages ;
 - En permettant et encadrant les aménagements liés aux énergies renouvelables ;
 - En autorisant des activités annexes (comme le camping à la ferme).

AXE 3 : CONFORTER LES ASSISES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE, EN S'APPUYANT SUR SES POTENTIALITÉS ET EN ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS À VENIR

ORIENTATION 1 : FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES SERVICES, COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS AU SEIN DES CENTRE-BOURGS ET DES CENTRALITÉS



Protéger les linéaires commerciaux et limiter la transformation des commerces en habitat



Permettre le maintien de l'ensemble des activités présentes (pêche, loisirs, ...), notamment à travers le tourisme grâce aux liaisons avec les îles anglo-normandes

ORIENTATION 2 : STRUCTURER ET EXPLOITER LES POTENTIELS ÉCONOMIQUES, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES



Organiser les unités économiques existantes et anticiper le départ de l'activité du groupe Korian

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA CENTRALE NUCLÉAIRE, PÔLE D'EMPLOI STRUCTURANT DU COTENTIN



Éviter les conflits d'usage (trafic, stationnement...) en lien avec la centrale de Flamanville

ORIENTATION 4 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

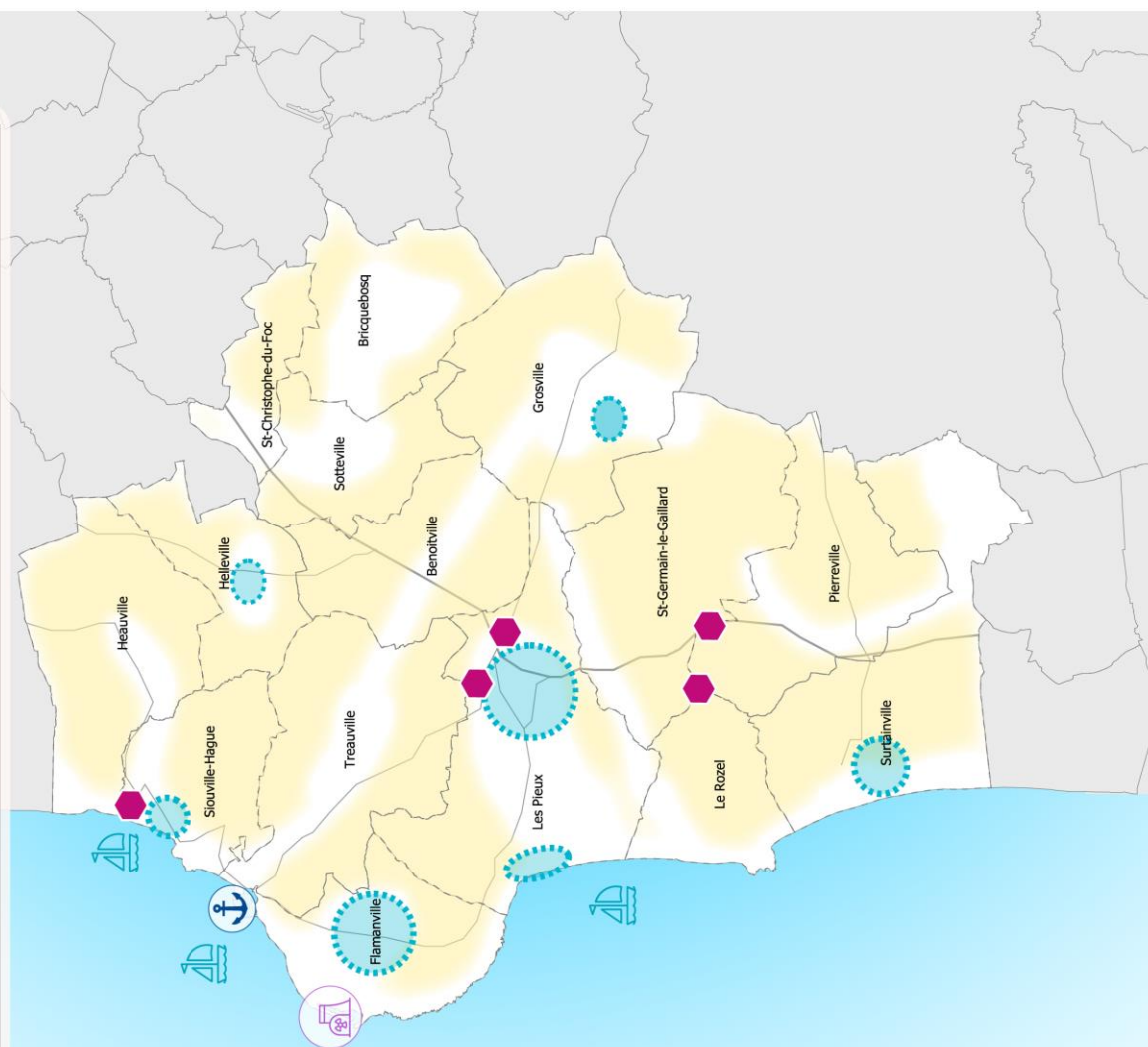


Renforcer les activités de nautisme sur le territoire, anticiper les besoins qui y sont liés

ORIENTATION 5 : MAINTENIR ET VALORISER L'AGRICULTURE



Préserver les terres agricoles, facteur économique du territoire



0 2,5 5 km

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Afin d'atteindre l'objectif démographique de 14520 habitants en 2040, le territoire souhaite produire 1426 nouveaux logements à cette même échéance, conformément à l'objectif du SCoT. Cet objectif de production de logements inclut :

- La remise sur le marché de logements vacants,
- les résidences secondaires,
- Les changements de destination.

Afin de parvenir à cette production de logements, tout en limitant l'étalement urbain, plusieurs actions seront mobilisées :

► Maîtriser l'urbanisation en limitant les secteurs d'extension

Afin de limiter l'extension urbaine, il a été décidé de mobiliser prioritairement des espaces en densification pour l'accueil de nouveaux logements.

Cette maîtrise de l'extension de l'urbanisation doit permettre de porter un projet plus respectueux de l'environnement et des paysages, et plus économe en termes de consommation foncière.

Typologie de polarité	Part de la production de logements en densification
Pôle d'équilibre	56%
Tête de réseau	56%
Commune rurale de proximité	50%
Commune rurale	50%

► Privilégier le renouvellement urbain et les opérations de densification

Tous les espaces déjà urbanisés ne sont pas forcément adaptés au renouvellement urbain, notamment les centre-bourgs ou les hameaux à l'architecture ancienne qui sont à préserver. Ce renouvellement urbain sera à privilégier sur des secteurs périphériques ou des espaces peu qualitatifs.

► Permettre le changement de destination et encourager la réhabilitation de logements vacants

Le territoire possède un nombre important de logements vacants et de résidences secondaires. Ces logements seront à mobiliser et à réhabiliter afin d'atteindre l'objectifs de 14520 habitants en 2040. Le changement de destination est également à envisager dans le cadre de certains bâtiments vacants ou inutilisés, afin de permettre leur remobilisation, tout en tenant compte de la loi littoral.

► Privilégier des formes urbaines plus compactes

La densité moyenne de logements envisagée par le SCoT est de 18 logements par hectare sur l'ensemble du territoire. Celle-ci se décline selon l'armature urbaine définie par le SCoT comme suivant :

Typologie de polarité	Densité moyenne de logements par hectare
Pôle d'équilibre	23
Tête de réseau	18
Commune rurale de proximité	16
Commune rurale	15

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

► Modérer la consommation d'espaces

Afin d'intégrer la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette, le PLUi intègre :

- Une diminution de 50% de la consommation foncière 2011-2020 pour la période 2021-2030,
- Une diminution de 50% des hectares consommés entre 2021-2030 pour la période 2031-2040.

Ainsi, le territoire des Pieux, au travers de son PLUi, se fixe un objectif maximal de **38 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 16 ha pour les activités économiques et 1.64 ha pour les équipements. Cet objectif est décliné par commune en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat comme suivant :**

Commune	Enveloppe extension (en ha)	Objectif de logements
Pôle d'équilibre	8.30	434
Tête de réseau	5.40	222
Commune rurale de proximité	19.20	613
Commune rurale	5.20	157