



Fiche de Synthèse

Filières économiques et parcs d'activité

1. Les filières économiques

Le SCOT du Pays du Cotentin appuie son projet de développement sur une stratégie de développement des filières économiques porteuses.

Le D.O.G. identifie et spatialisé les filières économiques porteuses, les localise et identifie les conséquences en matière de foncier et d'immobilier.



Nucléaire



Energies renouvelables (Eolien, Solaire, biomasse, hydrolien)



Maîtrise d'ambiance



Possibilité d'extension cluster maîtrise d'ambiance



Eco- construction



Industries créatives



Maintenance-construction navale



Transformation des produits de la mer



Agroalimentaire



La filière « énergies » :

Filière nucléaire :

- Pas de projets communaux générant des conflits d'usage avec cette activité (Beaumont, Flamanville)
- A moyen terme, un parc d'activités destiné à recevoir des activités connexe, sur la C.C. des Pieux.

maîtrise d'ambiance : développement en lien avec les établissements de formation ; pépinière, laboratoires, parcs d'activité tertiaire.

Eolien, Hydrolien : L'enjeu est d'identifier des sites pour l'assemblage d'éoliennes ;

Energie solaire :

- Les implantations se feront en priorité sur les constructions.
- Les fermes photovoltaïques ne seront possibles que sur les friches et les secteurs de faible qualité agricole.

Biomasse, filière bois : alimentée par l'entretien de la trame bocagère. Les installations trouveront notamment leur place sur les parcs d'activité du territoire.

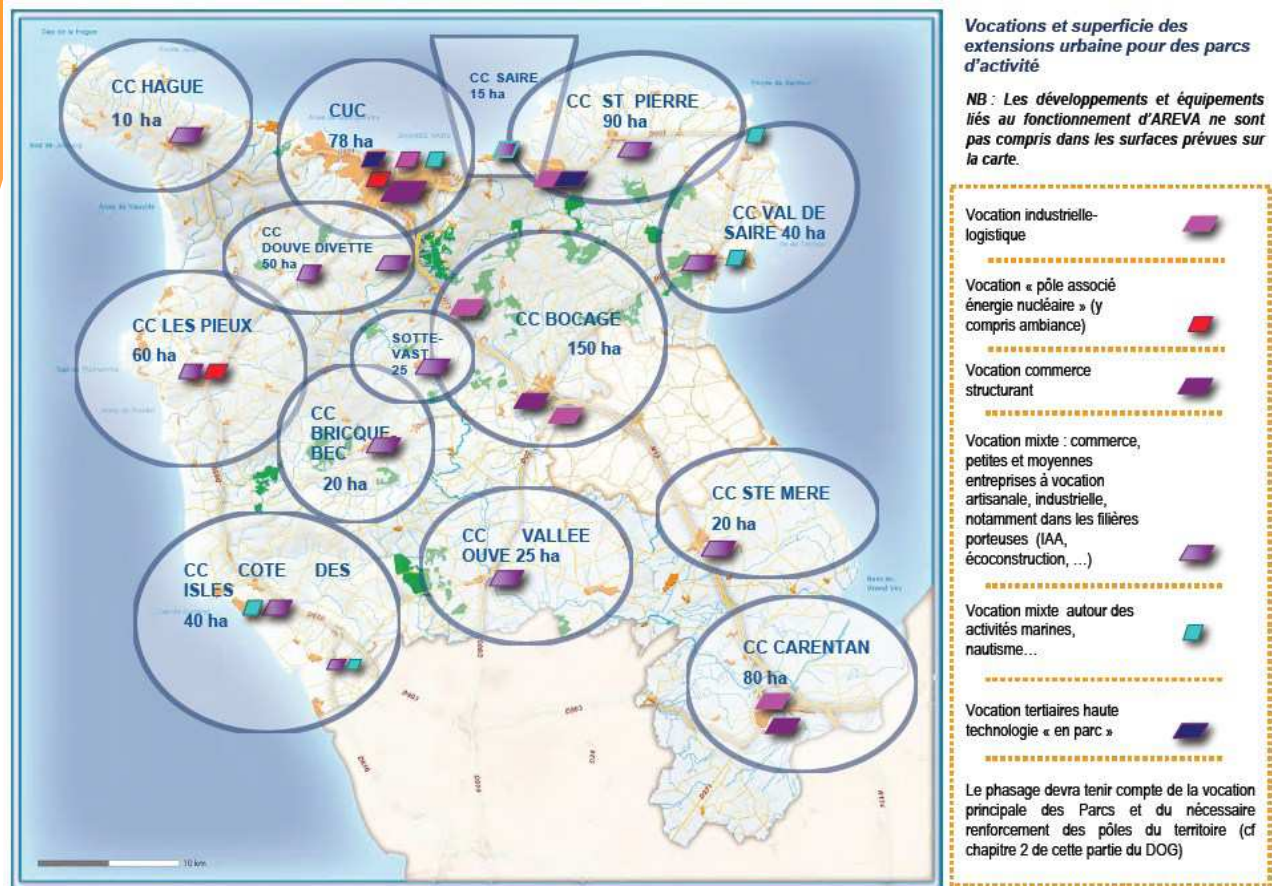
Construction durable : Soutenir le développement d'une filière de construction durable (filiale « terre » notamment) avec implantation d'activités dans les parcs d'activité du territoire.

Agroalimentaire : Secteur agroalimentaire lié à la mer et à l'agriculture labellisée ; il nécessite une offre foncière suffisante.

Maintenance-construction navale -Industrie nautique : Nécessite des accès à l'eau (cales), et des zones d'activités dédiées : parcs d'activités mixtes « maritimes ».

2. les parcs d'activité économique

Le SCOT prévoit l'aménagement ou l'extension de parcs d'activité, pour une superficie totale de 690 ha. Ces zones sont localisées en fonction du nécessaire soutien aux filières économiques.



La vocation de ces zones n'est pas exclusive. Toutefois leur configuration et leur aménagement doivent répondre aux besoins des types d'entreprises ciblées par les vocations.

Pour répondre aux besoins spécifiques des petites entreprises artisanales, La création de petites zones artisanales dans le cadre d'une insertion paysagère de qualité, renforcée en entrée de ville, est autorisée dès lors qu'elles ne dépassent pas 1 à 2 ha.

Les documents d'urbanisme doivent traduire des objectifs de qualité des parcs d'activité :

Les **périmètres** des nouveaux parcs seront définis pour permettre une intégration paysagère de qualité, définissant une nouvelle lisière urbaine, et limitant le plus possible les impacts environnementaux.

Le **fonctionnement du parc** intégrera une gestion optimisée de tous les flux, en fonction de leur vocation spécifique : camions, véhicules légers, piétons, cycles... L'accès par les cycles et les piétons depuis les centres bourgs sera facilité.

Dans les zones de plus de deux hectares, les flux liés aux activités commerciales seront distincts des flux liés aux autres activités.

Le **paysagement** et la **gestion environnementale** constituent des éléments importants dans la valorisation des parcs d'activités, dans le rôle qu'ils jouent dans l'intégration au site, mais également en tant qu'éléments qualitatifs et d'image. La réalisation d'orientations particulières dans les PLU constitue l'outil le plus adapté pour mettre en œuvre ces orientations.



Fiche de Synthèse Agriculture

1. Faire de l'agriculture une activité économique concurrentielle et valorisante

Le Document d'orientations générales prévoit des dispositions applicables à l'agriculture et à sa préservation.

Préservation d'un espace agricole cohérent et exploitable :

Les PLU sont invités à prendre en compte les caractéristiques de l'activité agricole, pour limiter ou compenser les impacts en faveur de l'activité agricole.

Doivent notamment être pris en compte :

- la préservation de périmètres d'exploitation cohérents,
- la valeur agronomique des terres,
- le fonctionnement des exploitations (circulations et accessibilité, servitudes et épandage...),
- la préservation des possibilités d'évolution.

Dans cette optique, il est recommandé de procéder à un diagnostic agricole.

L'accent est mis sur la limitation de la consommation d'espace agricole : urbanisation prioritairement dans l'enveloppe bâtie existante, puis en continuité du tissu existant.

Les communes sont invitées, via les PLU, à limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles.

Le SCOT encourage également la mise en place des PAEN (Périmètre de protection des espaces naturels périurbains) et des ZAP (Zones agricoles protégées).

Les produits agricoles certifiés et labellisés

Une attention particulière sera portée aux exploitations engagées dans la production de produits faisant l'objet d'un AOC, AOP ou IGP, label rouge, label biologique, ou adhérant à la charte qualité pêche NFM.

Il conviendra donc :

- de protéger particulièrement ces terres agricoles et de protéger les conditions d'exploitation,
- de prendre en compte les besoins des exploitations en termes de développement et d'éventuelles extensions (extensions, mises aux normes).

Agriculture, bocage et aménagement foncier

Lors d'aménagements fonciers, le SCOT prévoit que le bocage soit reconstitué « dès lors qu'il présente un intérêt environnemental ou paysager », tout en évitant de créer un maillage trop serré lorsqu'il favoriserait l'enfrichement.

Il est demandé également de :

- mettre en balance les moyens de protection du bocage (classement en Espaces Boisés Classés, protection au titre de l'art. L123-1-7) avec les contraintes de l'activité agricole dans un souci d'équilibre ;
- au contraire, dans la zone humide, ne pas porter atteinte à la nature des sols ;
- prévoir des plantations de haies pare-vent dans les secteurs d'agriculture maraîchère.

Diversification des exploitations agricoles

Afin de permettre notamment la diversification des exploitations agricoles, les bâtiments situés en zone agricole mais ayant perdu leur vocation, lorsqu'ils sont désignés par les PLU, pourront être autorisés à changer de destination :

- ces bâtiments doivent présenter un intérêt architectural,
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole.

2. L'agriculture littorale

Dans les communes littorales, l'application de la loi Littoral, dans des conditions précisées par le SCOT dans la limite de ses compétences, a des conséquences sur l'agriculture, en tant qu'activité et que mode d'occupation du sol.

Ainsi, le SCOT rappelle les dispositions applicables aux exploitations agricoles en application de la loi Littoral, en particulier à l'intérieur des espaces proches du rivage, dont le SCOT effectue la délimitation.

Les espaces proches du rivage

A l'intérieur des Espaces Proches du Rivage, la pratique agricole est impactée par la loi Littoral. l'article L 146-4 du Code de l'urbanisme prévoit que l'extension de l'urbanisation (et donc la création de bâtiments nouveaux) ne peut se faire qu'en extension des villages et agglomération, avec une continuité directe, ou en « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Les constructions ou installations liées aux activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage. Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont possibles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (cf Article L146-4 du code de l'Urbanisme).

Ces dispositions relèvent de l'application directe des dispositions du code de l'urbanisme, dispositions introduite par la loi Littoral. Le SCOT n'a pas la possibilité de modifier ces dispositions.



Fiche de Synthèse

Créer une véritable stratégie touristique

Le D.O.G. du SCOT (p.31) entend « créer une véritable stratégie touristique en appui au développement économique du territoire ».



Un développement touristique qui tire profit des 4 façades aquatiques au caractère naturel exceptionnel

Un développement et une mise en valeur des bourgs littoraux, supports des équipements touristiques liés à la valorisation du littoral

Promenades fluviales sur la Douve et la Taute

Port à vocation mixte plaisance / fret

Principaux ports de plaisance

Activités nautiques (école de voile, char à voile, sports d'eaux vives, ...)

Site / musée lié au débarquement

Bâti remarquable (fort, château, manoir, ...)

M Musée

1. La mise en valeur des façades aquatiques du Cotentin

Cette orientation vise préserver la **qualité du littoral du Cotentin** (i.e. sa caractéristique naturelle et sauvage exceptionnelle), tout en accroissant l'attractivité des sites par le développement de pôles de services à vocation touristique. (Porbail/Barneville-Carteret, Diélette, Cherbourg-Octeville, Barfleur, Saint-Vaast-la-Hougue, Sainte-Marie-du-Mont, Carentan, Picauville, Saint-Sauveur-le-Vicomte).

A cet effet, le SCOT a identifié des « **secteurs de densification** », permettant un développement urbain un peu plus important des espaces proches du rivage, sur les secteurs suivants : Port de Diélette, Barneville-carteret, Portbail, Denneville, Barfleur, Quettehou / Saint Vaast la Hougue, Ravenoville , et la bande littorale de Ravenoville à Sainte Marie du Mont. (Se référer à la fiche consacrée à l'application de la loi Littoral, ou au DOG P. 137).

2. « Les ports, vecteurs de tourisme et de développement de la plaisance. »

Le Pays du Cotentin souhaite développer la plaisance au travers d'une offre améliorée et amplifiée. Les efforts d'amélioration et d'amplification de l'offre portuaire porteraient principalement sur les ports suivants :

pour la plaisance, les passagers par ferry et la croisière : le port de Cherbourg (Chantereyne, Collignon et Querqueville pour la plaisance) ;

pour la plaisance et les passagers en provenance des îles anglo-normandes: Barneville-Carteret, Diélette, Portbail ;

pour la plaisance : Saint-Vaast la Hougue, Barfleur, Carentan.

Les orientations d'aménagement des PLU devront préciser les conditions de développement portuaire : étendue et localisation des bassins, équipements et infrastructures, réaménagement éventuel, accès...

3. Promouvoir un tourisme vert sur tout le Pays

Continuer à développer et faire connaître des circuits de randonnée (pédestre, cyclistes et équestres).

Assurer, dans les projets d'aménagement, la mise en valeur des grands espaces naturels et du patrimoine.

Prévoir des aménagements qui permettront une diffusion vers l'arrière-pays.

Le SCOT identifie (p 34) les parcours scéniques à valoriser et les itinéraires de randonnée.

Les parcours scéniques



Les itinéraires de randonnées



4. Renforcer l'offre d'hébergement en adéquation avec les cibles touristiques recherchées

Gîtes :

Le renforcement de l'offre d'hébergement rural, de type gîtes, sera encouragée par les documents d'urbanisme sur tout le territoire.

Camping :

L'offre de camping, d'habitations Légères de Loisirs (HLL) ou de Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) constitue un besoin.

Concernant l'offre en camping, HLL ou PRL, les communes inciteront et encourageront les projets labellisés et/ou maîtrisant les impacts écologiques, et limiteront les impacts paysagers.

Caravaning sauvage :

La réorganisation des zones de caravaning « sauvage » dans les secteurs littoraux, dans le cadre de regroupements.

Offre hôtelière :

Le développement de l'offre hôtelière doit répondre à des cibles identifiées par le SCOT en relation avec sa stratégie de développement :

- groupes et tourisme d'affaire : hôtels 40 chambres,
- tourisme individuel « de charme » moyen à haut de gamme,
- tourisme familial et de groupe : village-vacances.

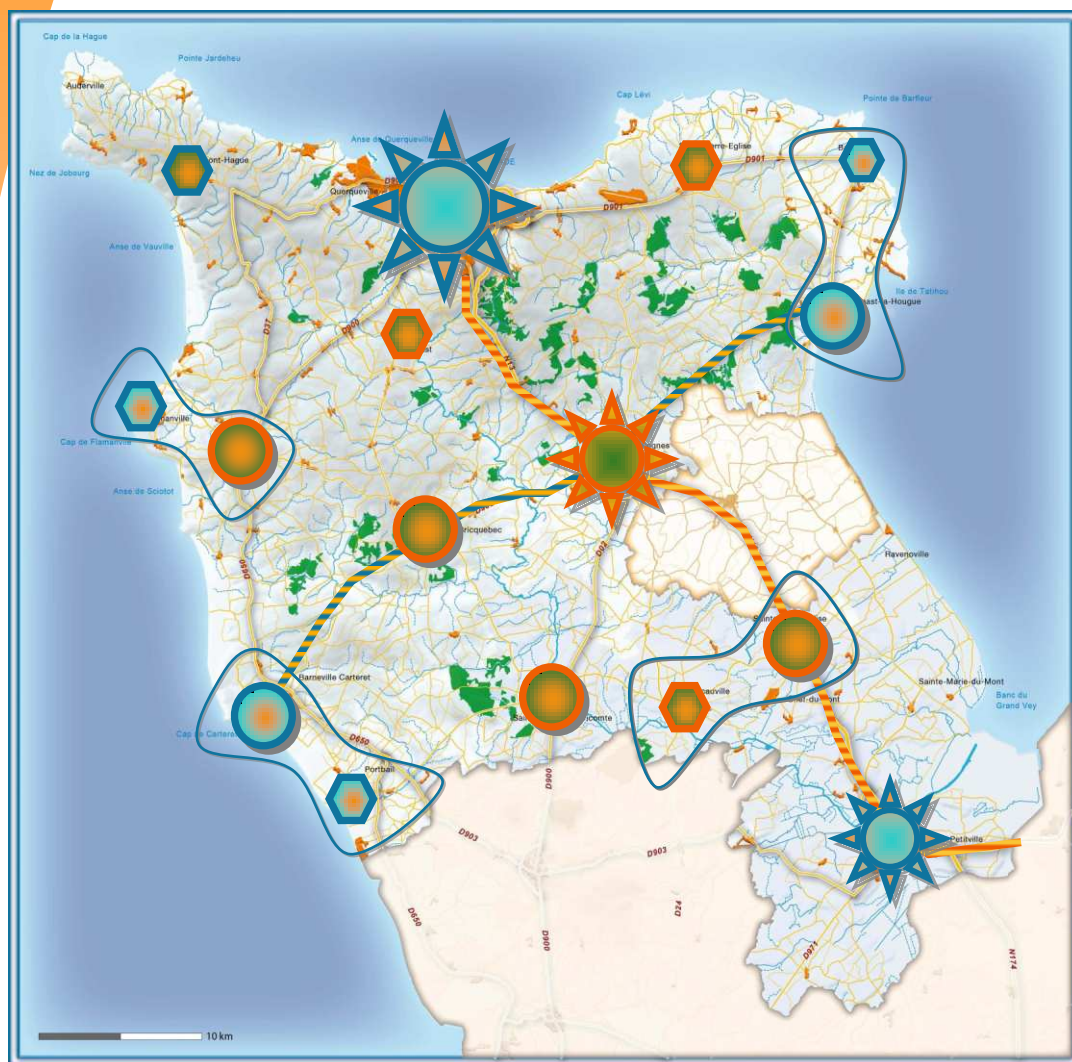
Il conviendra donc de faciliter, dans les documents d'urbanisme, l'implantation d'hôtels.



Fiche de Synthèse

Des pôles aux vocations affirmées

L'organisation territoriale du territoire du SCOT du Pays du Cotentin se structure autour de pôles, identifiés et hiérarchisés selon leurs vocations.



Pôle urbain cherbourgeois :

Les communes de la Communauté Urbaine de Cherbourg.

Pôles urbains principaux :

Valognes
Carentan

Pôles d'équilibre

- Pôles à renforcer :
Les Pieux,
Sainte-Mère-Eglise, Bricquebec,
St Sauveur le Vicomte

- Pôles en devenir :
Saint-Vaast-la-Hougue,
Barneville-Carteret.

Pôles de proximité

Portbail,
Picauville,
Saint-Pierre-Eglise,
Beaumont-Hague,
Martinvast,
Barfleur
Flamanville.

Le pôle urbain Cherbourgeois :

Il constitue le pôle urbain majeur du territoire. Son développement doit correspondre aux besoins liés à la stratégie choisie pour l'ensemble du périmètre.

Sur le plan économique, le renforcement de ses capacités économiques et d'emploi est un des objectifs :

- fonctions maritimes et portuaires à renforcer,
- activités tertiaires et notamment la formation et la recherche,
- activités industrielles et logistiques, en lien avec les activités maritimes.

Sur le plan des services, il a vocation à accueillir tous services supérieurs (dont formation supérieure et recherche).

Sur le plan résidentiel, il a vocation à connaître un développement du logement locatif, privé et social (accueil des étudiants, des jeunes actifs, accompagnement du développement des entreprises).

Les pôles urbains principaux :

Les pôles urbains principaux jouent un rôle essentiel dans le développement du Pays.

Leur développement englobe développement résidentiel, commercial, de service, économique et d'emploi et doit leur permettre d'atteindre un caractère structurant.

Les pôles d'équilibre:

Les pôles d'équilibre correspondent aux bourg-centres, à la vitalité relative.

Ces communes jouent un rôle de pôle d'attraction locale, nécessitant une offre de services, de commerces et d'activités économiques appropriées, au regard de leur positionnement économique.

Les pôles de proximité :

Les pôles de proximité représentent le maillage fondamental du territoire, à l'échelle du canton ou de la Communauté de Communes.

Ils doivent assurer un développement de leurs services et de leurs emplois, ce qui suppose une croissance résidentielle. Parmi eux, certains ont vocation à fonctionner en bi-pôles.

Les autres communes :

Les autres communes peuvent se développer, mais dans une proportion plus mesurée, et ne pas empêcher les pôles de jouer leur rôle structurant en termes de services, de commerces et de transport. Les communes disposant de commerces et de services ont vocation à soutenir un développement plus significatif, en rapport avec ces ressources .

Application des pôles dans la stratégie du SCOT

a. Le développement résidentiel

A l'échelle de chaque EPCI, le SCOT fixe un objectif de création de logements à l'horizon 2030, assorti d'un indicateur de consommation d'espace (voir pp. 48 à 50).

Une répartition de ces enveloppes s'opérera entre les différentes communes de chaque EPCI. Conformément au D.O.G, p. 39, « la répartition ne doit pas empêcher les pôles de jouer leur rôle structurant en termes de services, de commerce, de transport. » Les pôles sont donc amenés à connaître un développement plus important quantitativement que les autres communes.

b. Le développement commercial

En application de la Loi de Modernisation de l'Economie, le D.O.G. du SCOT intègre un chapitre consacré au développement commercial, intitulé « document d'aménagement commercial ».

Ce chapitre identifie des pôles commerciaux de plusieurs niveaux, qui sont définis sur la base des pôles identifiés plus haut.

Pour chacun de ces pôles, le SCOT détermine :

- des indicateurs de superficie maximum, par nouvelle activité commerciale, et pour l'ensemble des nouvelles activités commerciales ;
- le type de commerces que les pôles commerciaux ont vocation à accueillir (carte p. 54).

c. Les déplacements : pôles multimodaux et liaisons douces

Le SCOT considère que les pôles structurants du Cotentin doivent être mis en réseaux par les différents moyens de transport : routes, réseau ferroviaires, transports en commun. A cet effet, l'aménagement des centre-ville des pôles principaux doit permettre leur transformation en pôles multimodaux. Les pôles multimodaux doivent être pris en compte lors de la définition des projets routiers ou de lignes de transports en commun.

Les pôles multimodaux sont calqués sur les pôles du SCOT :

- Pôle multimodal majeur : Le pôle cherbourgeois.
- Pôles multimodaux : les pôles urbains principaux.
- Pôles de rabattement : les pôles d'équilibre.
- Pôles de rabattement secondaires : les pôles de proximité.

De plus, des pistes cyclables sécurisées devront être aménagées dans un rayon de 5 km autour des pôles.

Références aux fiches de synthèse et aux chapitres du D.O.G. :

« Une organisation territoriale autour de pôles » :

Développement résidentiel :

Document d'aménagement commercial :

Déplacements et pôles multimodaux :

p. 37.

pp. 49 et suivantes.

Fiche n°5.

pp. 53 et suivantes

pp. 42 et suivantes.



Fiche de Synthèse

Les objectifs de développement résidentiel

1. Les objectifs chiffrés de création de logements et de consommation d'espace

Le SCOT définit une stratégie de développement ambitieuse, qui nécessite une politique cohérente d'accueil de population active. Les objectifs en la matière sont les suivants :

- Objectif de population à 2030 : **215 000 habitants**.
- Objectif de création de logements : **28 000 logements**.
- Hypothèse de taille des ménages : **1,9 personnes par foyer**.
- Foncier affecté au développement résidentiel : **1 481 hectares** de zones d'urbanisation nouvelle.

Conformément à la loi Grenelle II, ces objectifs sont répartis par Communauté de Communes.

EPCI	Hectares	Logements	Logements / ha (moyenne)
C.C. des Pieux	113	1 800	16
C.C. Hague	88	1 415	16
C.C. Douve et Divette	63	1 000	16
C.U. de Cherbourg	448	10 750	24
C.C. Saire	30	475	16
C.C. St Pierre Eglise	79	1 260	16
C.C. Val de Saire	109	1 850	17
C.C. Bocage Valognais	115	2 070	18
C.C. Bricquebec	78	1 320	17
C.C. Ste Mère Eglise	82	1 400	17
C.C. Carentan en Cotentin	71	1 200	17
C.C. Vallée de l'Ouve	35	560	16
C.C. Cote des Isles	158	2 680	17
Notteville	11	175	16
St Jacques de Néhou	3	40	16
Taillepiepied	0	5	16
TOTAL SCOT	1 481	28 000	

2. La notion de densité

Il ne faut pas déduire de ces chiffres une densité à appliquer systématiquement dans chaque projet ou chaque commune. Le SCOT (DOG p. 49 et 51) fixe des règles modulant la densité au regard des types de bourgs, ainsi que des morphologies urbaines.

a. Indicateurs de référence.

Les indicateurs moyens de référence sont les suivants :

- dans les **espaces très urbains** (Cherbourg) : **25 à 35** logements à l'hectare ;
- dans les **espaces moins urbains** des villes ou dans les bourgs importants : **18 à 25** logements à l'hectare ;
- dans les **bourgs plus ruraux** : **14 à 16** logements à l'hectare.

b. Adapter la densité au contexte de la commune.

Ces objectifs de densité n'ont pas vocation à être traduites directement dans les PLU (COS, orientation d'aménagement, par exemple) ou dans les opérations d'aménagement. Ils doivent être **contextualisés** :

- Prendre en compte les obligations liées à la réalisation de **l'assainissement non collectif**.
- Selon le contexte, il sera parfois possible d'**aller au delà de ces objectifs**.
- Ils est possible que ces objectifs ne puissent être atteints, sur une commune ou un secteur, en raison de la **gestion des risques** ou la **configuration des lieux**.

c. Diversifier les formes urbaines pour atteindre les objectifs de densité.

La réduction de la consommation d'espace ne sera pas atteinte par la seule diminution des parcelles. Il est également nécessaire d'adopter une nouvelle conception de la production d'espaces urbains :

- La diversification des **morphologies urbaines** et des types d'offres : taille des parcelles et des logements, typologie (petit collectif, pavillonnaire, maisons de ville), public visé...
- Au préalable, **densifier le tissu urbain existant**. Pour urbaniser de nouvelles zones, il faut en parallèle optimiser le tissu existant : identifier et combler les dents creuses, densifier...

3. La répartition des objectifs à l'échelle des EPCI

Les objectifs chiffrés de développement résidentiel et de consommation de foncier ont été établis à l'échelle des EPCI adhérents au SCOT. Ils doivent faire l'objet d'une répartition entre les communes de chaque EPCI.

Cette répartition doit être compatible avec les autres orientations du SCOT : les pôles, la capacité d'accueil, la réduction des déplacements... elle pourra être menée au moyen d'une réflexion menée au sein de chaque EPCI.

a. Deux cas de figure :

Deux cas de figure peuvent se présenter.

Les EPCI ont la possibilité de procéder à la répartition de ces objectifs commune par commune, sous forme d'un tableau ou de règles de répartition. En ce cas, les communes se reportent à la règle de répartition arrêtée par la Communauté de Communes.

Si l'EPCI n'a pas effectué de répartition, chaque commune devra déterminer une enveloppe de logements compatible avec celle assignée à la Communauté de Communes.

b. Les critères de répartition

La répartition ne doit pas découler d'une simple règle arithmétique, basée par exemple sur la population actuelle des communes. Elle doit être cohérente avec la logique de pôles définie dans le SCOT, et avec la capacité d'accueil et de développement de l'EPCI et de chaque commune.

La réflexion pourra être menée sur la base des critères suivants, qui découlent des orientations du SCOT :

- Les **pôles** ont vocation à accueillir un **développement plus important**, pour leur permettre de jouer leur rôle structurant en termes de services, de commerce, de transport. Ils doivent disposer d'une enveloppe suffisante pour jouer ce rôle.
(Par exemple, entre 30 et 50% du total de l'enveloppe de l'EPCI, sauf contraintes spatiales spécifiques).
- Pour les communes « non pôle », le principe est celui d'un **développement limité**. Un développement ambitieux devra être justifié par la présence de services, commerces, ou équipements spécifiques de transports.
- Le projet de la commune est compatible avec son **positionnement par rapport à un pôle**. Une commune géographiquement proche d'un pôle, disposant d'une bonne desserte (y compris par des liaisons douces), a vocation à accueillir un développement plus important.
- Le projet de la commune est compatible avec les éléments qui fondent sa **capacité d'accueil** : capacité d'assainissement, compatibilité avec les réseaux (voirie, eau...) et la ressource en eau, avec la capacité des équipements scolaires..
- Le projet de la commune est-il cohérent au regard des coopérations ou **mutualisations de services** et d'équipement : groupes scolaires, Schéma Directeur d'assainissement ou conventions liées à l'assainissement...
- Une commune qui présente des possibilités importantes **d'optimisation du tissu urbain existant** (friches, dents creuses, réhabilitations) sera en mesure d'accueillir un développement plus important.
- La répartition doit être **compatible avec les autres réflexions** encadrant le développement à l'échelle de l'intercommunalité : Schéma Directeur d'Assainissement, Schéma Intercommunal d'aménagement du territoire.
- Enfin, l'enveloppe affectée à une commune doit pouvoir être utilisée possibilité tout en organisant un **développement compact et fonctionnel de son bourg**, en préservant un bon fonctionnement environnemental.

4. Les objectifs de diversité résidentielle

Sur le plan qualitatif, les documents d'urbanisme doivent œuvrer à la diversité résidentielle :

- Diversifier les **typologies de logement** : taille, forme (pavillon, maison de ville, maisons accolées, petit collectif), différenciation des publics (jeunes, personnes âgées ou handicapées, familles).
- Résorber **l'habitat indigne** et rendre possible la lutte contre la **précarité énergétique** (orientations d'aménagement dans les PLU, OPAH...).

Par ailleurs, la mixité sociale doit être recherchée, avec les objectifs suivants :

- pour tous les **pôles** : à l'échéance du SCOT, un minimum de **20% de logements locatifs sociaux** parmi les résidences principales.
- Pour les communes de **plus de 1 000 hab.**, et disposant de commerces et des services : l'objectif est d'atteindre, à l'échéance du SCOT (20 ans), un minimum de **5% de logements locatifs sociaux** parmi les résidences principales.



Fiche de Synthèse

L'aménagement commercial — le DACOM

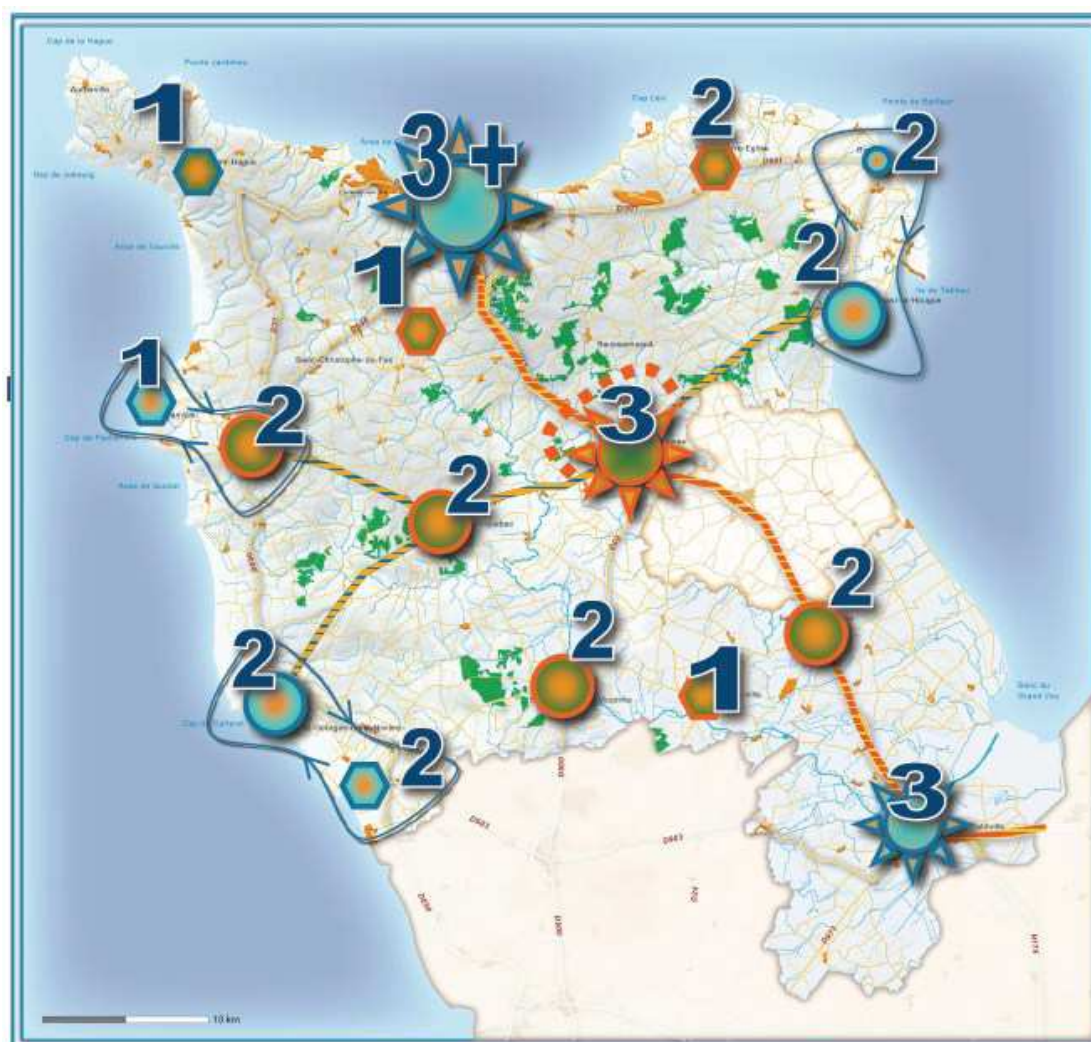
Le Document d'orientations générales intègre un chapitre consacré au développement commercial. Intitulé « document d'aménagement commercial », ou « DACOM », il correspond aux exigences de la Loi de Modernisation de l'Economie.

1. La préservation des commerces des centres villes

- La **densification** des centres ville constitue la façon la plus efficace de maintenir du commerce, par un accroissement de la clientèle potentielle. Par ailleurs, les PLU utiliseront les outils dont ils disposent en faveur de la préservation et du développement des commerces :
- Réalisation d'opérations **d'urbanisme** permettant la création de surfaces adaptées au commerce, notamment en RDC.
- Les PLU peuvent prévoir dans les nouvelles opérations, des commerces en pied d'immeuble, et **interdire les changements de destination** des rez-de-chaussée commerciaux en logements
- Les PLU peuvent dispenser ces commerces de la réalisation de places de **stationnement**, ou encore offrir des droits à construire plus importants lorsque la construction comporte des commerces (COS, hauteur).

Dès lors que l'offre commerciale adéquate existe, l'implantation de commerces de petite et moyenne surface se fera en priorité en centre-ville, que ce soit en rez-de-chaussée ou dans des galeries commerciales, par exemple, à Cherbourg, au sein de la zone des Bassins.

2. L'organisation équilibrée de l'offre commerciale sur le territoire



Le SCOT du Cotentin appuie son projet de développement sur une politique de pôles, dont la présentation fait l'objet d'une fiche spécifique. Sur la base de ces pôles, le document d'aménagement commercial identifie des **pôles commerciaux** de plusieurs niveaux.

Pour chacun de ces pôles, le SCOT détermine :

- Un indicateur de superficie maximum, par nouvelle activité commerciale, et pour l'ensemble des nouvelles activités commerciales.
- La typologie de commerces que les pôles commerciaux ont vocation à accueillir, sur une échelle de 1 à 3.

Niveau 1 : Commerces répondant principalement aux besoins quotidiens des consommateurs, situés à une courte distance, ce qui implique un maillage fin du territoire.

Niveau 2 : Points de vente au public de biens de consommation courante, de fréquentation hebdomadaire.

Niveau 3 : Etablissements d'envergure départementale, de grossistes ou de plates-formes interentreprises.

Pôle de niveau 3+ : Le pôle urbain cherbourgeois (Communauté Urbaine de Cherbourg + Tollevast).

Vocation : activités commerciales de niveau 1, 2 et 3.

Pas de plafonnement de la superficie des implantations.

Pôles de niveau 3 : Les pôles urbains principaux (Valognes, Carentan).

Vocation : activités commerciales de niveau 1 et 2, potentiellement 3.

10 000 m² de SHON maximum par nouvelle implantation commerciale ou extension.

25 000 m² de SHON pour le total des nouvelles surfaces commerciales.

Pôles de niveau 2 : Les pôles d'équilibre (Les Pieux, Ste Mère Eglise, Briquebec, St Sauveur le Vicomte, St Vaast la Houque, Barneville- Carteret) et les **pôles à forte vocation touristique** (Portbail, Barfleur).

Vocation : activités commerciales de niveau 1 et 2.

4 000 m² de SHON maximum par nouvelle implantation commerciale ou extension.

15 000 m² de SHON pour le total des nouvelles surfaces commerciales.

Pôles de niveau 1 : Les pôles de proximité (Picauville, St-Pierre-Eglise, Beaumont-Hague, Martinvast, Flamanville).

Vocation : activités commerciales de niveau 1.

2 000 m² de SHON maximum par nouvelle implantation commerciale ou extension.

5 000 m² de SHON pour le total des nouvelles surfaces commerciales.

3. Modalités de développement des zones commerciales

Localisation : Les nouvelles zones commerciales seront situées à l'intérieur de **l'enveloppe urbaine** existante, ou à défaut, en lisière de celle-ci (sauf pôles de niveau 3). Les liens entre ces zones et le centre-ville seront renforcés :

- organisation du réseau viaire pour une bonne **liaison avec le centre**,
- bonne **insertion** paysagère : stationnement à l'arrière, recherche d'alignements et de cohérence morphologique.

Accessibilité : La création de nouvelles zones d'activités sera pensée en lien avec le réseau de bus.

- L'aménagement des zones commerciales devra donner une place prioritaire aux **piétons** et aux **cycles** par rapport à la voiture : aménagement de larges espaces destinés aux piétons, nette séparation des flux, plantations, etc. Un stationnement pour les vélos, comportant des pare-pluie sera prévu dans tous les cas.
- Dans le cas de zones mixtes, les circulations et les accès des parties dédiées au commerce, et les autres seront **différenciés** afin de limiter les conflits d'usage.

Aménagement qualitatif :

- Les **extensions**, qui pourront constituer le support d'une requalification des zones existantes, seront privilégiées, au détriment de nouvelles zones détachées des espaces existants.
- Les **façades** feront l'objet d'un traitement soigné.
- Les **objectifs qualitatifs** et environnementaux sont ceux applicables à l'ensemble des zones d'activité (cf. fiche spécifique).

Références aux chapitres du D.O.G. :

« Une organisation territoriale autour de pôles » :

Document d'aménagement commercial :

Parcs d'activité :

p. 37 et suivantes.

p.25 et suivantes.

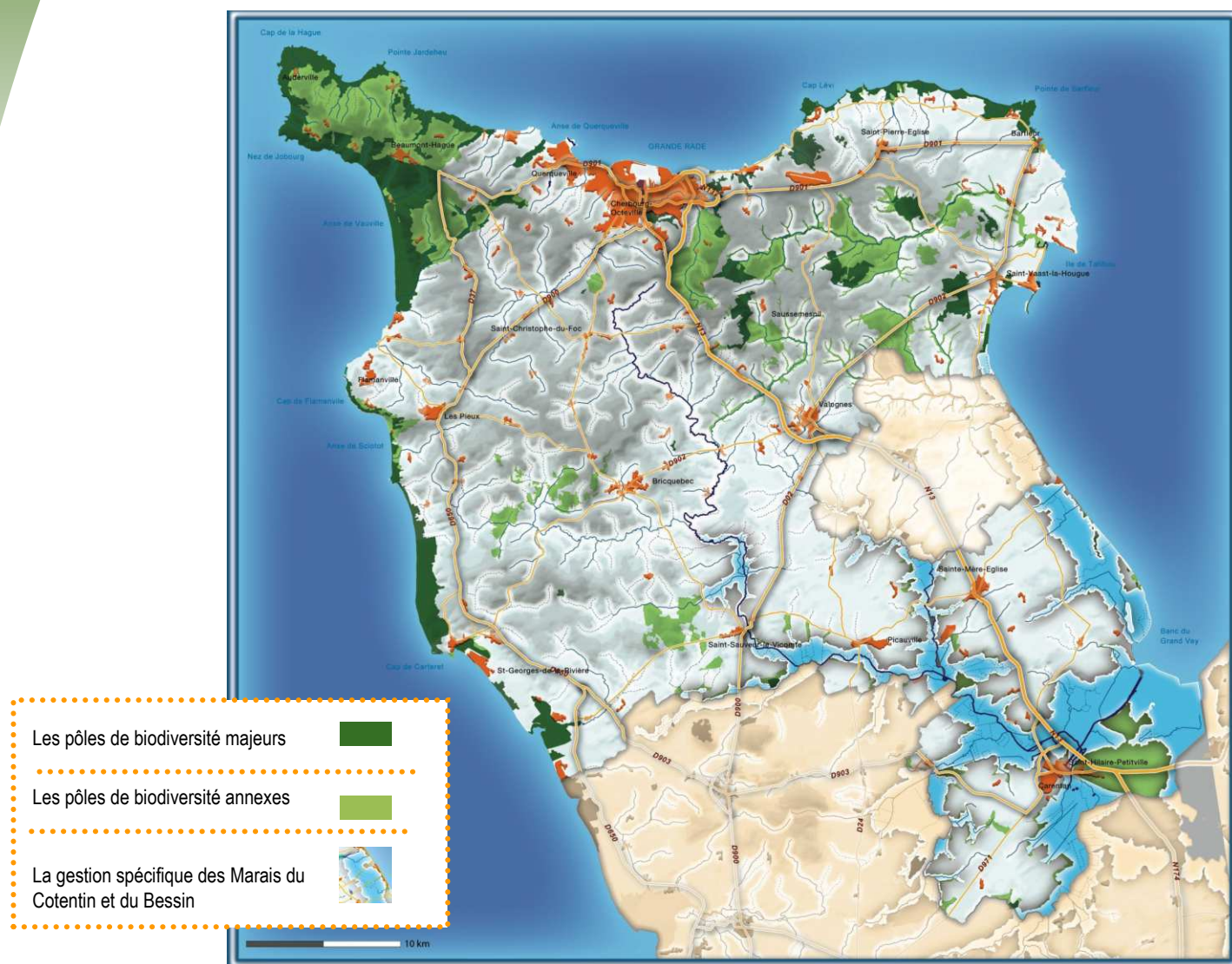
p 16, et fiche de synthèse n°1.



Fiche de Synthèse

Protéger et valoriser la biodiversité

1. les types d'espaces à préserver



Le Document d'orientations générales identifie quatre types d'espaces à préserver et à valoriser au titre de la biodiversité :

Les Pôles de Biodiversité Majeurs : ces espaces protégés regroupent les espaces naturels d'un grand intérêt écologique et qui constituent à ce titre des réservoirs de biodiversité et des espaces préférentiels de développement de cette biodiversité.

Composition : Arrêtés de biotope et réserves naturelles, ZNIEFF type 1, Réseau Natura 2000 (SPS, SIC), Sites classés.

Les Pôles de biodiversité annexes : ces espaces protégés regroupent des espaces d'une valeur écologique moindre que les pôles majeurs, mais dont la cohérence spatiale et écologique globale forme un ensemble fonctionnel à conserver. Ils bordent le plus souvent les pôles majeurs.

Composition : ZNIEFF Type 2, zones RAMSAR, sites inscrits.

Les Marais du Cotentin et du Bessin : ils rassemblent des espaces de biodiversité qui appartiennent à un grand ensemble environnemental nécessitant des objectifs spécifiques de gestion, qui sont indiqués dans le SCOT en relation avec les orientations de la charte du PNR.

Autres éléments de biodiversité constitutifs des trames verte et bleue, qui permettent de gérer le maillage écologique du territoire et contribuent à son fonctionnement d'ensemble. Ils ne font pas l'objet d'une protection totale et systématique.

Composition : Boisements et bocage, cours d'eau permanents et temporaires, zones et corridors humides, talwegs...

2 - La gestion de l'urbanisation dans les pôles de biodiversité

a. A l'intérieur des Pôles de Biodiversité Majeurs

L'intégrité spatiale et physique des pôles de biodiversité majeurs, ainsi que leurs caractéristiques écologiques, doivent être préservés.

Les **espaces bâtis existants** compris dans ces espaces ne doivent pas se développer. Toutefois, ils peuvent se densifier de façon limitée.

Les **autres formes d'urbanisation** sont interdites dans ces espaces, sauf exceptions liées à leur gestion ou valorisation agricole.

Les **espaces appartenant au réseau Natura 2000** doivent être gérés dans l'objectif de préserver les habitats d'intérêt communautaire, en particulier les zones humides et aquatiques, et éviter les perturbations significatives sur les espèces. De même, les espaces portuaires en Natura 2000 font l'objet d'attentions particulières. (Se référer au D.O.G. page 65).

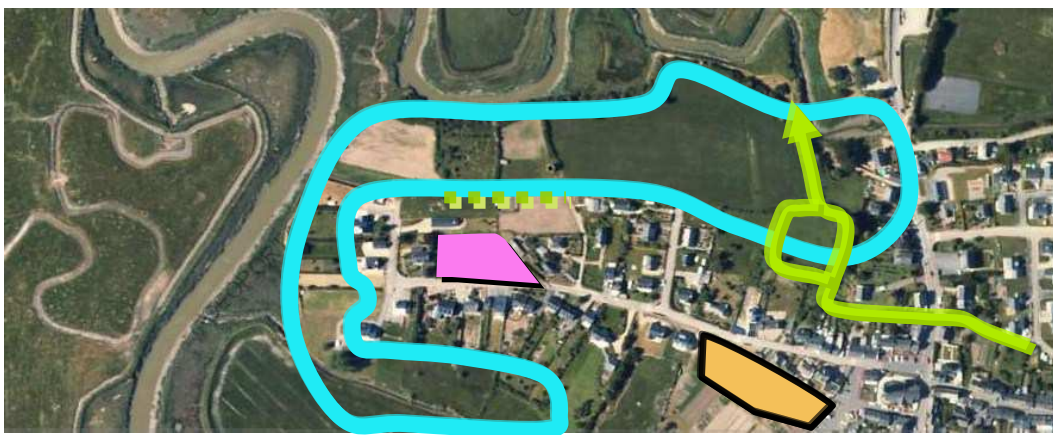
b. Aux abords des Pôles de Biodiversité Majeurs :

Les documents d'urbanisme doivent veiller à ce que les pôles de biodiversité ne soient pas impactés par les aménagements réalisés à leurs abords. A cet effet, le SCOT fixe les règles suivantes :

Les lisières urbaines n'ont pas vocation à se rapprocher des espaces naturels des pôles majeurs. On maintiendra et créera des zones intermédiaires de transition par la création de « zones tampon ».

L'évolution de l'urbanisation permettra que les pôles majeurs de biodiversité conservent une perméabilité environnementale avec les autres espaces naturels. A cet effet, des coupures d'urbanisation seront préservées.

Lorsqu'un PLU prévoit de densifier des lisières urbaines bordant les zones humides : l'urbanisation sera maîtrisée, et on limitera la juxtaposition brutale entre les espaces. (qualité des plantations, perméabilité des espaces...)



Des schémas en p. 66 illustrent ces notions et ces orientations par des exemples.

c. Dans les Pôles de Biodiversité Annexes :

L'urbanisation doit protéger le fonctionnement naturel d'ensemble du site et la qualité paysagère, et tendre vers une lisière urbaine plus compacte.

Références aux chapitres du D.O.G. :

Protéger et valoriser la biodiversité :
Les pôles de biodiversité majeurs :
Les pôles de biodiversité annexes :

p. 63 et suivantes.
p. 65 et suivantes.
p. 69 et suivantes.



Fiche de Synthèse La trame bleue

La trame bleue du SCOT comprend les cours d'eau et leurs abords, les zones humides ainsi que les continuités humides potentielles. Pour assurer sa protection, voire sa restauration, le DOG intervient à plusieurs échelles, en fonction des types d'espaces et de leur fonctionnement.

Pour faciliter la lecture de cette fiche, se référer à la carte de la trame verte et bleue figurant en annexe.

1. les continuités aquatiques terrestres : les cours d'eau

a. Objectifs du SCOT

Les cours d'eau permanents ou temporaires identifiés dans le SCOT seront préservés en raison de leur rôle écologique et hydraulique, de l'amont à l'aval :

- Recul de l'urbanisation et de l'anthropisation par rapport aux berges,
- Connexions avec des espaces naturels différents (boisements, bocages...),
- Eviter l'anthropisation (urbanisation, infrastructures) ou le développement de ligneux au niveau des continuités aquatiques terrestres,
- Atténuer ou résorber les obstacles aux déplacements piscicoles,
- Maîtriser l'urbanisation dans les réservoirs biologiques.

b. Mise en œuvre dans les PLU et les cartes communales

Les nouvelles urbanisations s'implanteront avec un **recul significatif** par rapport aux berges des cours d'eau identifiés sur la carte de la trame bleue

Une **bande inconstructible** sera ménagée, en lien avec les objectifs de préservation du bocage, de la pente... (largeur indicative : 25 m par rapport aux berges).

Lorsqu'un cours d'eau traverse une zone bâtie existante, les constructions pourront continuer à se développer à proximité de ce cours d'eau, mais on privilégiera les modes de développement permettant d'écarter les constructions.

Les **réseaux viaires** des nouvelles opérations devront être conçus de façon à éviter le busage des cours d'eau. Les documents d'urbanisme inférieurs détermineront des **coupures d'urbanisation** pour maintenir des connexions fonctionnelles entre les cours d'eau et le maillage bocager, des zones humides ou des boisements proches.

Exemple de modalités de gestion du développement urbain aux abords des cours d'eau (voir DOG p.78)

Développement qui tient compte de la cohésion des milieux naturels et du fonctionnement des zones humides

- 1 La connexion entre les zones humides et le bocage n'est pas interrompue
- 2 L'opération s'installe sans rompre de liaisons naturelles car il prolonge le bourg dans sa partie dense
- 3 Le bâti est en retrait significatif par rapport au cours d'eau
- 4 L'opération implantée sur des terres agricoles sans bocage, n'affecte pas de liaison naturelle



- Pente
- Zones humides sensibles
- Fond de talweg et rivière temporaire
- Haies en obstacle direct aux écoulements
- Bâti nouveau

c. Le cas des « réservoirs biologiques » (p 77)

La trame bleue du SCOT identifie des « réservoirs biologiques ». Il s'agit de certains secteurs de cours d'eau et de leurs abords. De la bonne préservation de ces secteurs dépend le bon fonctionnement écologique de tout le cours d'eau, et de son aval (mer, marais du Cotentin...). Il faut donc les maintenir dans un bon état écologique :

- Stopper le mitage ou le développement linéaire de l'urbanisation dans ces secteurs.
- Maintenir des boisements et du maillage bocager, pour conserver sa densité aux abords des cours d'eau. Ne pas déconnecter bocage et cours d'eau.
- Veiller à la bonne qualité des berges des cours d'eau.
- Pratiquer une gestion sylvicole douce.

Concrètement, cela passe par la préservation de coupures d'urbanisation, visant à ne pas rapprocher l'urbanisation des cours d'eau (voir exemple en p. 83 du DOG).

2 - Les zones humides et leurs continuités

a. Objectifs du SCOT

Les zones humides sont des milieux naturels à **préserver de l'urbanisation** dans l'objectif de conserver :

- leur intérêt en biodiversité,
- leur rôle d'habitat pour des espèces caractéristiques ,
- leur rôle de régulation hydraulique des eaux.

Dans leurs documents d'urbanisme, les communes doivent identifier les zones humides, en s'appuyant :

- sur la **cartographie régionale** des territoire humides, qui doit être précisée localement (source DIREN),
- sur la carte de la **trame bleue du SCOT**, qui reprend et synthétise cette donnée en identifiant notamment les réservoirs de biodiversité.

Ce travail permettra aux communes de choisir pour l'urbanisation les sites les moins à même d'avoir un impact sur les zones humides.

b. Mise en œuvre dans les PLU et les cartes communales

Pour atteindre ces objectifs de préservation, les mesures suivantes seront mises en place:

- Maintenir des **espaces tampons à dominante naturelle**, entre les espaces nouvellement urbanisés et les zones humides, de façon à éviter les phénomènes de pollutions des eaux (notamment par ruissellement).
- Préserver les espaces naturels reliant entre elles deux **zones humides proches**.
- Ne pas transformer de zones humides en **plans d'eau**.
- Dans les espaces urbains **existants** et **en contact direct** avec des zones humides, les projets communaux étudieront les opportunités de requalification :
 - règles de retrait pour l'extension du bâti existant, pour éviter un rapprochement vers la zone humide,
 - plantations dont les essences sont compatibles avec la proximité de zones humides,
 - maîtrise de l'imperméabilisation, des affouillements et exhaussements.

Références aux chapitres du D.O.G. et aux fiches de synthèse :

La trame bleue :	p. 77 et suivantes.
Les Continuités aquatiques terrestres :	p. 77 et suivantes.
Les zones et continuité humides :	p. 81 et suivantes.
Cartographie de la trame bleue :	Fiche annexe.



Fiche de Synthèse La trame verte

Le SCOT détermine une trame verte qui structure les grands corridors écologiques à l'échelle de tout le territoire. Elle tient compte des principaux boisements, des boisements diffus et de la trame bocagère qui relie entre eux ces éléments et créent une continuité écologique à préserver.

Pour faciliter la lecture de cette fiche, se référer à la carte de la trame verte et bleue figurant en annexe.

1. les corridors écologiques

a. Identification et transposition des corridors écologiques dans les PLU

Le SCOT fixe le tracé des **corridors écologiques** potentiels (Carte en p.84.) Il appartient aux communes de les préciser et de les ajuster dans leurs documents d'urbanisme en créant des coupures d'urbanisation larges. Le SCOT n'a pas déterminé la largeur des corridors. Celle-ci doit être déterminée par la commune.

La détermination de la largeur des corridors pourra être déterminée par la commune en fonction de l'importance des boisements, de la densité et de la qualité du bocage.

La page 86 du D.O.G. montre un exemple concret de transposition à l'échelle d'une commune en fonction des caractéristiques locales et du terrain.

b. Règles applicables aux corridors écologiques

Les PLU garantiront également la dominante naturelle ou agricole des corridors écologiques, en empêchant le développement significatif du bâti (par exemple, classement en zone A ou N).

En outre, les PLU observeront les orientations suivantes :

Dans les **corridors à bon potentiel** (voir carte) :

- Les PLU assureront le maintien de la qualité des milieux naturels, et notamment du maillage bocager, des boisements, des zones humides et des prairies, de leur régularité et de leur fréquence.

Dans les corridors à **potentiel plus faible ou plus incertains** (voir carte) :

- Les PLU assureront le maintien de la qualité des milieux naturels, mais moduleront la largeur des corridors et le niveau restrictif de la réglementation pour s'adapter à la fonctionnalité réelle des espaces.
- les infrastructures et les réseaux ne sont pas proscrits à condition de ne pas compromettre les liaisons naturelles.

Dans tous les cas, on prendra en compte les corridors déterminés dans les communes voisines afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

2. la perméabilité des ambiances littorales

Le SCOT fixe le principe d'une transition progressive entre les différents types d'espaces naturels du littoral et de l'arrière pays, par une attention particulière portée aux fonds de vallées côtières et à leur diversité.

Ce principe est traduit par une indication graphique sur la carte de la trame verte.

Pour y parvenir, les communes préserveront la diversité des espaces naturels des fonds de vallées côtières :

- maintenir des continuités bocagères ou boisées en particulier à proximité des cours d'eau ;
 - lutter contre la perte des espaces de végétation rase (landes...), qui sont souvent des indicateurs de la proximité de la côte ;
 - en adaptant localement les essences des plantations des haies et des boisements de ces secteurs afin de renforcer, selon les contextes, l'influence littorale ou de l'arrière-pays.
-

3 - la préservation du maillage bocager

a. Objectifs du SCOT et protection

Le maillage bocager doit être préservé par les communes, en raison du rôle qu'il joue :

- dans la lutte contre les **ruissellements** et la diffusion des pollutions,
- au sein des **corridors écologiques** issus de la trame verte et bleue,
- dans la structuration du **paysage**,
- à l'intérieur des **pôles** de biodiversité majeurs.

Les PLU et les cartes communales assureront cette protection, tout particulièrement :

- sur les secteurs de **points hauts** (tête de bassin versant) et de **pente** abrupte,
- sur les sites sensibles aux **ruissellements**, notamment à l'aval de zones à forte pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou du type de culture,
- aux abords des **boisements**, des **cours d'eau** (en particulier lorsque les cours d'eau sont entourés de boisements de rive) et des **zones humides** (voir trame bleue).

Ils seront attentifs à la qualité des essences plantées (PLU).

b. L'échelle de protection du maillage bocager

A l'exception des pôles de biodiversité majeurs, l'objectif de protection du maillage bocager ne **doit pas figer l'ensemble des haies** du territoire, ni rendre impossible l'évolution des occupations du sol et des espaces naturels et agricoles.

La protection s'entend à l'échelle de la **trame bocagère** (groupe de haies formant un réseau) et non de quelques haies ou de sujets isolés ;

Elle ne doit pas s'opposer à la lutte contre la fermeture excessive de certains espaces ni à la nécessité de conserver des ouvertures vers des zones humides.

Elle doit tenir compte de **l'évolution du bocage** au regard de son état fonctionnel (densité de haies, qualité des essences).

c. Le mode de développement doit s'intégrer au bocage

Le développement du territoire s'effectuera dans un objectif d'intégration au maillage bocager.

Ainsi les communes chercheront, dans leurs aménagements :

- à **utiliser la trame** bocagère, en en faisant un élément structurant de l'aménagement urbain : bocage urbain, gestion des lisières urbaines... Le **bocage est conservé** à l'intérieur des extensions de l'urbanisation (voir DOG p. 149).
- à éviter, anticiper ou limiter les effets de coupures dans le réseau de haies.

Il conviendra alors d'étudier l'organisation des haies et leur qualité d'ensemble pour évaluer leur pertinence à former un maillage fonctionnel.

Le D.O.G. du SCOT donne des préconisations différenciées sur les finalités et les modalités de la préservation des haies en fonction du rôle qu'elles jouent :

- Rôle de **continuité naturelle** (corridor biologique)
- Rôle de maîtrise de l'hydraulique et des **ruissellements**
- Rôle de **lisière urbaine**, de limite des secteurs aménagés ou anthropisés.

De plus, il illustre ces différents cas de figure par des **photographies aériennes commentées**.

On se référera aux pages 90 à 91 du Document d'orientations générales.

d. Adaptation aux spécificités locales : le bocage du Plain Cotentin (p.87).

Le bocage du Plain oriental, localisé dans les secteurs de Sainte-Mère-Eglise et Montebourg, est dégradé ; sa fonctionnalité très inférieure au maillage du reste du territoire. Dans ce secteur, le bocage existant a vocation à se réinventer progressivement, pour améliorer son fonctionnement naturel et ses paysages.

Les communes pourront ainsi valoriser le potentiel énergétique du bocage, reconnecter les haies entre elles, diversifier les essences...

Références aux chapitres du D.O.G. et aux fiches de synthèse :

La trame verte :

p. 85 et suivantes.

Cartographie de la trame verte :

Fiche annexe.



Fiche de Synthèse — Loi Littoral 1/2

Espaces proches du rivage, secteurs de densification et coupures d'urbanisation

La notion d' « Espaces proches du rivage » a été introduite par la loi Littoral dans l'article L146-4 du Code de l'urbanisme. Les SCOT doivent délimiter, à leur échelle, les Espaces proches du rivage, ou EPR.

Pour faciliter la lecture de cette fiche, se référer à la carte des Espaces Proches du Rivage figurant en annexe du D.O.G.

1. La délimitation des Espaces proches du Rivage

Le Document d'orientations Générales du SCOT propose un tracé de présomption des espaces proches du rivage. Une carte en haute définition est annexée au DOG.



Méthodologie d'élaboration :

La méthodologie utilisée pour la détermination de ce tracé est exposée en p. 135 du D.O.G.

Ce tracé a été élaboré sur la base des trois critères suivants, définis par la jurisprudence :

- la co-visibilité avec la mer,
- la distance par rapport au rivage (combinaison de la distance réelle et de l'ambiance maritime),
- la nature et l'occupation de l'espace.

Epaisseur du tracé :

Le tracé des E.P.R est figuré avec une ligne assez large. En effet, il s'agit d'un faisceau de présomption des E.P.R., à l'intérieur duquel les Plans Locaux d'Urbanisme réaliseront une **délimitation précise** (à la parcelle), sur la base d'une approche plus fine de terrain.

Le tracé figurant dans les P.L.U. devra se trouver à l'intérieur du faisceau retenu par le SCOT.

2. La gestion des espaces proches du rivage

A l'intérieur des Espaces Proche du Rivage, la loi ne permet qu'une « extension limitée » de l'urbanisation. Lorsque la commune comprend un ou plusieurs villages ou agglomérations qui ne sont pas situés dans des espaces proches du rivage, mais présentant les qualités requises au regard du DOG, alors le développement de ces derniers sera prioritaire.

L'extension limitée dans les espaces proches du rivage sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Le projet respecte les orientations générales du SCOT relatives au mode de **développement urbain** de qualité (voir la fiche n° 12)
- Le projet d'extension ne peut être réalisé que s'il fait l'objet, au PLU, d'une **orientation d'aménagement**, définissant des critères d'insertion paysagère et de gestion environnementale.
- Une **mixité fonctionnelle** sera recherchée, comprenant des constructions, aménagements, et installations liées aux activités touristiques et aux activités économiques liées à la mer.;
- En revanche, l'implantation d'activités industrielles lourde est **proscrite**, à l'exception de celles dont le fonctionnement est lié à la proximité de l'eau.

3. Les secteurs de densification

Le Code de l'urbanisme permet aux SCOT d'identifier des secteurs, à l'intérieur desquels il est possible de réaliser des aménagements un peu plus importants qu'une simple « extension limitée ».

Ainsi, le D.O.G. identifie plusieurs **secteurs de densification**, qui ont été identifiés en raison de leur rôle dans la valorisation des façades maritimes du Cotentin.

Les 8 secteurs de densification sont identifiés sur une carte, en p. 134 du DOG. Les pages 137 et suivantes Précisent leurs modalités de développement, et détaillent les objectifs et la localisation de chacun d'entre eux.

Côte ouest :

Port de Diélette : principe d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, avec une offre mixte : logement et vocation touristique.

Barneville-Carteret : entre le quartier Tollemer et le Carrefour Boudet : équipements touristique et offre de plaisance, avec une grande qualité environnementale.

Portbail : Accompagner la réorganisation du port et renforcer le bourg pour conforter ses fonctions de pôle de proximité et de pôle touristique.

Denneville : l'objectif principal est de permettre la création d'une zone conchylicole.

Côte est :

Barfleur : développement mixte économique et résidentiel : accompagner le renforcement de la plaisance et faciliter la débarque de pêche.

Quettehou - St Vaast la Hogue : accompagner le renforcement de la plaisance, les reconfigurations portuaires et les besoins de la conchyliculture en renforçant les aménités.

Ravenoville : densification légère réalisée sous forme d'une opération d'aménagement exemplaire et phasée réalisée sur la partie nord.

Bande littorale de Ravenoville à Ste Marie du Mont : 1 ou 2 nouveaux hameaux intégrés à l'environnement, adossés à une ferme.

4. Les coupures d'urbanisation

La mise en place de secteurs de densification est rendu possible par une gestion globale de l'urbanisation sur le littoral du Cotentin, qui passe par l'identification de coupures d'urbanisation. Celles-ci, prévues par la loi Littoral, s'appliquent aux SCOT et aux PLU.

Au sein de ces espaces, aucune urbanisation n'est autorisée.

Seules peuvent être admises, sous réserve des autres dispositions de la loi Littoral :

- les structures d'accueil légères, par exemple dans l'aménagement d'un espace de sport/loisirs,
- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes d'activités économiques,
- certains aménagements et constructions de petite taille, notamment à vocation agricole et aquacole.

Les PLU doivent reprendre les coupures d'urbanisation du SCOT en les précisant. Ils peuvent également créer des coupures non prévues par le SCOT.

Références aux chapitres du D.O.G. :

Coupures d'urbanisation
Espaces proches du rivage
Secteurs de densification

pp. 128 et 129.
pp. 134 à 136.
p. 137 et suivantes.



Fiche de Synthèse — Loi Littoral 2/2

Espaces remarquables, Villages et Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Cette fiche de synthèse a pour but :

- De rappeler les différentes notions introduites par la loi littoral (espaces remarquables, hameau nouveau intégré à l'environnement, distinction entre villages et hameaux).
- D'exposer la façon dont le SCOT s'est approprié ces notions, conformément à la jurisprudence, pour en faciliter l'application par les communes dans leurs documents d'urbanisme locaux.

1. Villages, Hameaux, Agglomérations :

La loi Littoral prévoit, à travers l'article L146.4 du Code de l'urbanisme, que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Les documents d'urbanisme des communes doivent identifier les **villages** et **agglomérations**, et définir ceux destinés à connaître un développement.

Ces deux notions doivent être distinguées de celle de **hameau**, de plus petite taille, et dont la loi ne permet pas l'extension.

Le SCOT ne dresse pas la liste des villages et hameaux, mais il fixe des règles permettant de les identifier.



D'une manière générale, la justification de la compatibilité avec la loi Littoral suppose que **le PLU justifie le choix** de qualifier une entité urbaine de village ou de hameaux.

La jurisprudence définit les villages, par opposition aux hameaux, comme des **noyaux urbains fonctionnels** dont le potentiel de développement permet d'y renforcer ou d'y insérer à terme des fonctions mixtes (services) et pas seulement de logement.

La jurisprudence a consacré différents **indices** pour déterminer s'il s'agit bien d'un noyau urbain fonctionnel :

- Présence antérieure ou actuelle des équipements ou lieux collectifs administratifs,
- Présence de lieux de culte, de commerces, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service,
- organisation du bâti,
- Dimension du village,
- niveau d'aménagement et densité,
- Présence d'équipements urbains (trottoirs, éclairage urbain...)

2. les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

L'art. L 146-4 du Code de l'urbanisme permet de réaliser, dans les communes littorales, une urbanisation sous forme de « **hameau nouveau intégré à l'environnement** ».

Le SCOT a identifié les principaux sites pouvant accueillir un hameau nouveau intégré à l'environnement. Il précise les conditions de leur faisabilité :

- La commune doit aussi exploiter les capacités d'accueil **dans le tissu existant** et/ou en continuité des villages et agglomérations.
- Les PLU devront réaliser des **orientations d'aménagement**,
- Ils devront être conçus dans un souci de maîtrise de l'urbanisation (densité, insertion paysagère)
- Ils seront réalisés dans le respect des **caractéristiques locales**. Une **mixité fonctionnelle** sera toujours recherchée, même dans les hameaux agricoles, en prenant également en compte les besoins en hébergement hôtelier et infrastructures touristiques.

3. Les espaces remarquables

La loi Littoral prévoit, à travers l'article L146.6 du Code de l'urbanisme, que les plans locaux d'urbanisme des communes délimitent les **espaces remarquables**. Ils sont **protégés** et ne peuvent accueillir que des aménagements limités (voir l'article R-146-2 du Code de l'urbanisme).

Le SCOT rappelle que la présence de sites remarquables peut être présumée, à l'exclusion des espaces agglomérés, dans les zones suivantes :

- Les « **pôles de biodiversité majeurs** » du SCOT : espaces à dominante naturelle et agricole et inventoriés ou protégés par ailleurs au titre des ZNIEFF de type 1, des sites Natura 2000, des sites classés, des sites acquis ou préemptés par le CG 50 et le conservatoire du littoral.
- Les « **pôles de biodiversité annexes** » du SCOT : Les ZNIEFF de type 2, ZICO, zones RAMSAR et les sites inscrits.
- Les plages, dunes, lidos et zones humides.

Le SCOT comporte des orientations ciblant particulièrement le cas des **havres**.

La gestion environnementale des havres doit prendre en compte leur fonctionnement particulier. A ce fonctionnement environnemental s'intègrent également des activités humaines. Ils doivent donc être appréhendés comme une entité globale.

Références aux chapitres du D.O.G. :

Espaces remarquables

p. 129.

Hameaux, villages, agglomérations :

p. 133.

Hameaux nouveaux :

p. 143.



Fiche de Synthèse

Un mode de développement urbain de qualité

Le D.O.G. consacre un chapitre à l'aspect qualitatif des aménagements urbains. L'objectif est d'améliorer la qualité urbaine, en cherchant à créer des ensembles urbains plus harmonieux et fonctionnels.

1. Optimiser l'espace : urbaniser de préférence dans le tissu urbain et en continuité

L'urbanisation se fera en priorité dans l'enveloppe urbaine des villes, bourgs, et villages, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant.

Si un document d'urbanisme prévoit l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones, il doit impérativement identifier, et utiliser, les capacités d'accueil encore possibles dans le tissu existant : les friches, les dents creuses et les espaces urbains à potentialité de densification.

Dans les espaces agglomérés de grande taille, l'analyse des capacités d'urbanisation portera sur les potentialités de renouvellement urbain et la mise en œuvre d'opérations de démolition/reconstruction

Le développement de l'urbanisation sera programmé en extension de l'enveloppe urbaine existante, pour empêcher le développement du « mitage » ou de l'habitat diffus.

- Le développement en continuité implique la mise en place de liaisons (voiries nouvelles, liaisons douces) avec l'existant.
- Le développement linéaire, le long d'une voie, sera évité.

Les extensions se font en priorité en continuité de l'espace urbanisé constituant le centre principal.

- Le développement d'un ou plusieurs villages secondaires (et non des hameaux) sera étudié si les capacités de développement de l'agglomération ou du village principal sont insuffisantes.
- Les hameaux (petite taille et caractère diffus) ne devront pas être développés afin de préserver les exploitations agricoles et limiter le mitage du paysage.
- Pour les communes littorales, cette orientation est sans objet. Voir les orientations spécifiques à la loi Littoral.

2. Créer un maillage viaire et bocager

Lors de la réalisation de projets de développement urbain, les communes ou leurs groupements prévoiront la réalisation ou l'aménagement d'axes de liaisons qui garantissent l'accessibilité des projets et participent à l'amélioration des conditions de mobilité au sein de la commune.

Ces voies s'appuieront sur la trame viaire existante en cherchant à relier des axes entre eux (interconnexion).

Le découpage parcellaire et la réalisation de voiries et de liaisons douces prendront appui sur le maillage de haies existant qui pourra être conservé, renforcé et étendu.

Des haies seront implantées, ou conservées, de manière à intégrer le bâti dans son environnement et à créer des liens paysagers avec le tissu urbain existant : par exemple, des « haies rideaux » devant les constructions, des « haies liaisons » reliant les espaces. Les haies créées privilégieront des plantations d'essences locales

3. Formes urbaines

Dans les centres, ainsi que dans leur extension située en continuité, les nouvelles urbanisations privilégieront une **implantation en front bâti**, c'est-à-dire dont les façades donnant sur la rue suivent un même axe.

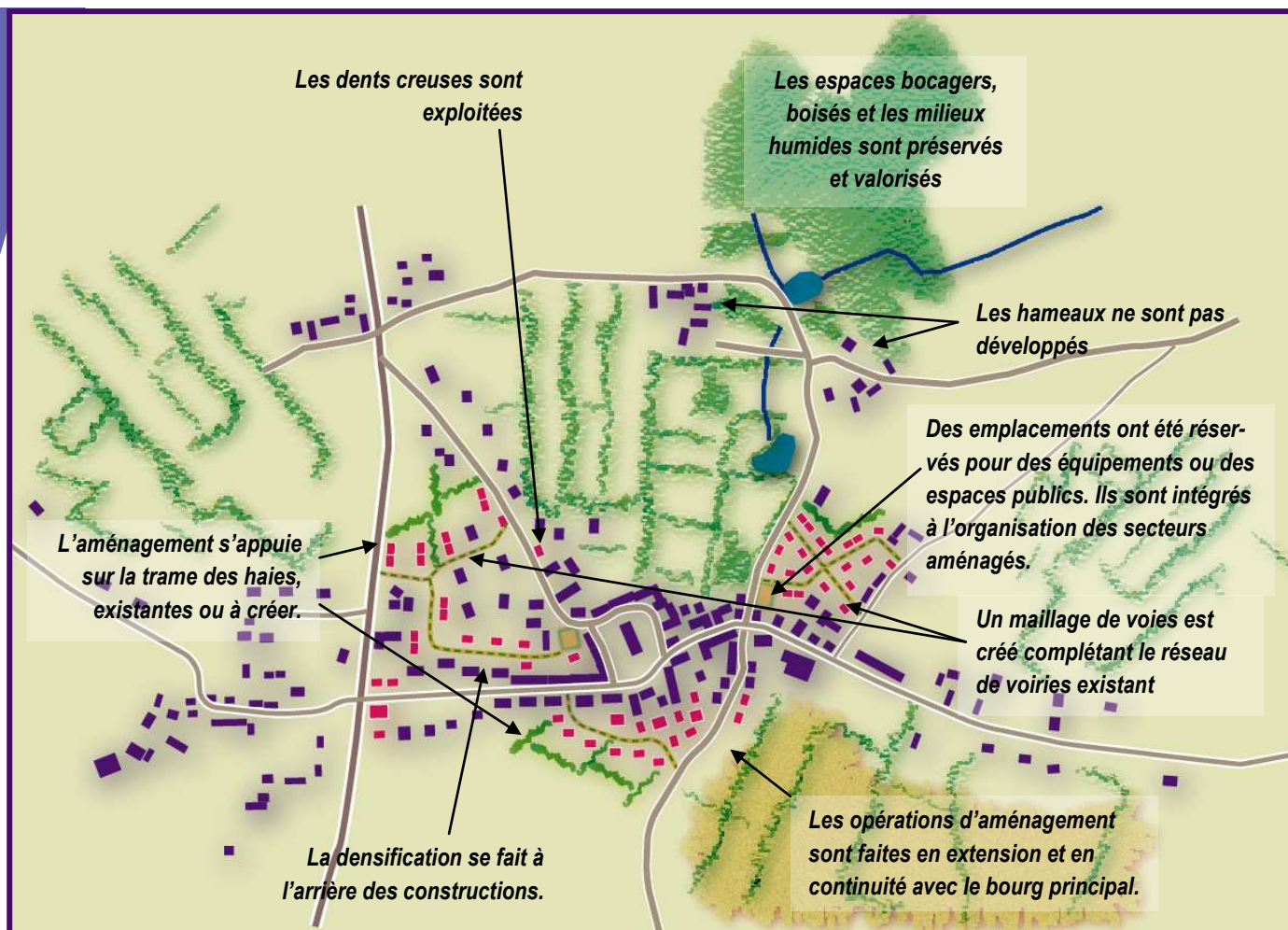
La réalisation **d'opérations plus denses** de type logements intermédiaires, en bande, groupés sera favorisée, en alternative à la maison individuelle construite sur des parcelles de taille importante.

Les documents d'urbanisme favoriseront des constructions de **forme et d'aspect diversifiés**,

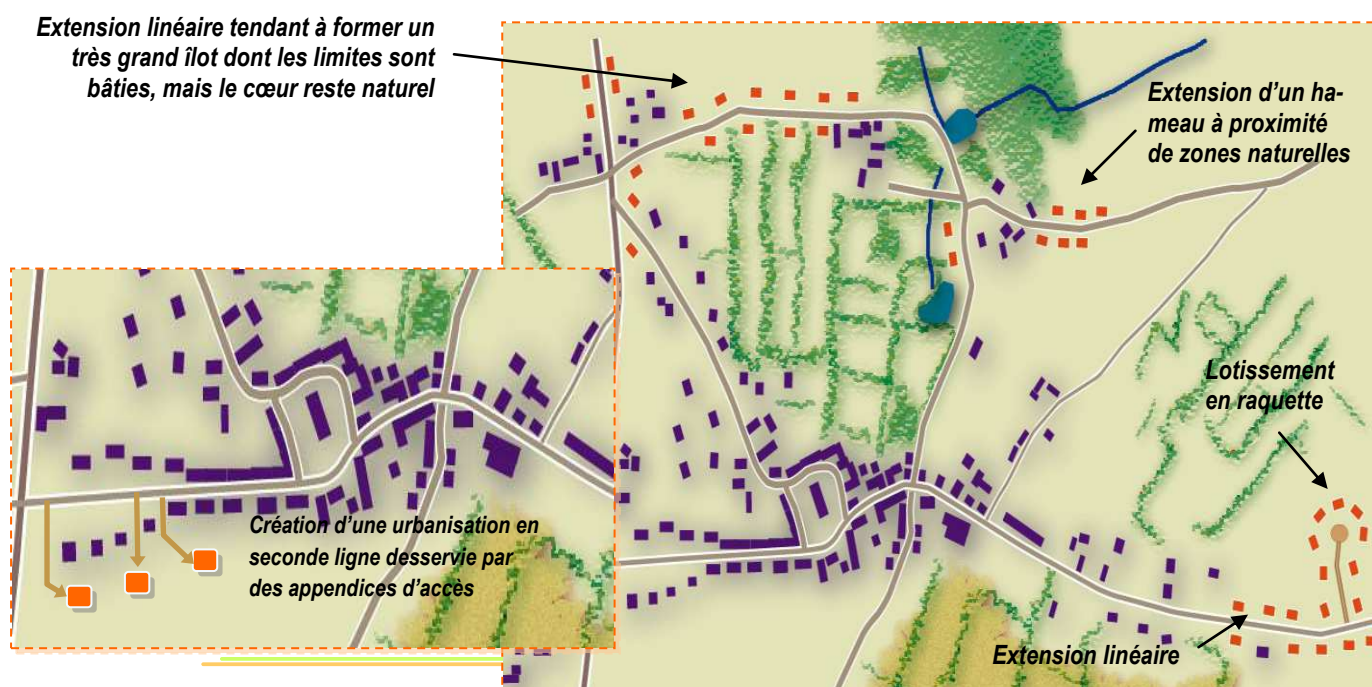
4. Villages, Hameaux, Agglomérations :

Ces documents graphiques s'appuient sur les illustrations figurant en pages 144, 146 et 148 du D.O.G.

• Formes d'aménagement préconisées :



• Formes d'aménagement à proscrire :



Références aux chapitres du D.O.G. :

L'urbanisation préférentielle sur le tissu urbain
La création d'un maillage viaire et bocager
Les formes urbaines[...]

p. 145.
p. 149.
p. 151 et suivantes.

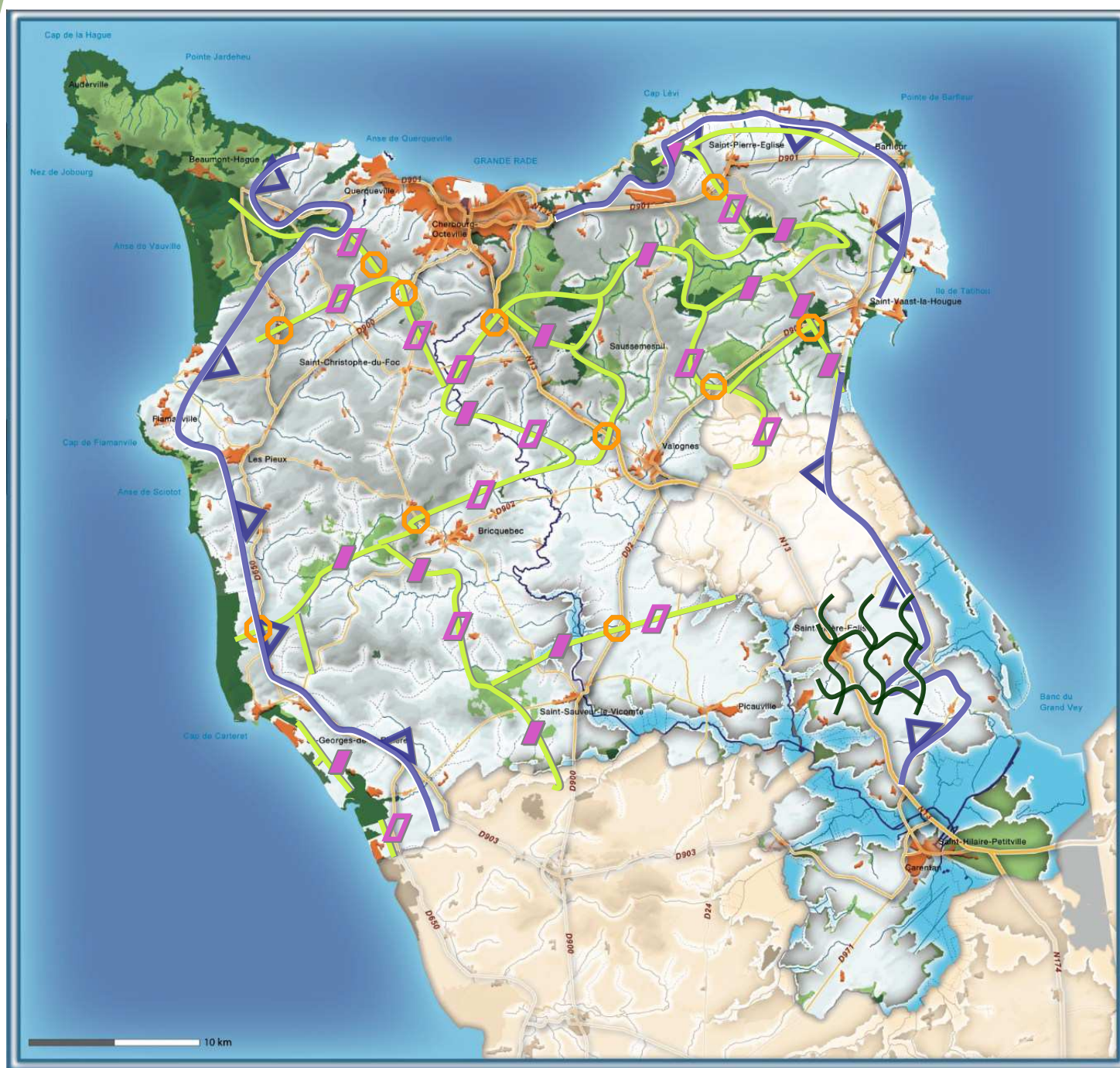


Fiche de Synthèse

Annexe : la trame verte et Bleue

Cette fiche de synthèse vise à faciliter la lecture des fiches consacrées à la préservation de l'environnement. Elle reprend les cartes de la trame verte et de la trame bleue, figurant en pages 76 et 84 du D.O.G.

1. Cartographie de la trame verte (p. 84)



Les corridors à bon potentiel



Les corridors dont le potentiel est plus faible ou plus incertain



Les franchissements d'infrastructure potentiels à étudier



Le bocage du plain oriental



La perméabilité des ambiances littorales



2 - Cartographie de la trame bleue (p. 76)



Les bassins versants côtiers : un objectif de maîtrise des influences directes sur les cours d'eau



Le bassin versant de la Douve : un objectif de gestion continue des liens entre zones humides, cours d'eau et les milieux naturels environnants



Les cours d'eau permanents et temporaires, ainsi que leurs abords (fonds de talweg) : un objectif de préservation de leur intégrité spatiale et écologique et un enjeu de continuité



Les axes majeurs à migrateurs : un objectif de continuité stratégique pour les poissons amphihalins (grands migrateurs : saumon, truite...).



Les réservoirs biologiques : un objectif de bon état écologique des cours d'eau et secteurs dans lesquels les espèces animales et végétales ont les conditions nécessaires à leur cycle de vie et peuvent se diffuser.



Les zones humides des marais du Cotentin et du Bessin : un objectif de sauvegarde et de gestion au regard des activités humaines.



Les territoires humides inventoriés à l'échelle régionale : un objectif de préservation des milieux humides et corridors humides en faveur de la biodiversité

