

Analyse et justification de la consommation
d'espaces naturels, agricoles et forestiers

SCOT approuvé par
délibération du conseil
syndical du Pays du Cotentin
le 15 décembre 2022

Pièce 1.4

Vu pour être annexé à la délibération du Comité syndical en date du 15 décembre 2022

Le Président



Révision du SCOT du Pays du Cotentin

Sommaire

Introduction p.3

1. Le contexte normatif..... p.4
2. La méthodologie employée pour l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestières p.4

Partie 1 : Analyse de l'occupation des sols p.5

1. Analyse de l'occupation des sols..... p.6

Partie 2 : Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers p.8

1. Analyse de la consommation d'espaces par la méthode CEREMA p.9

Partie 3 : Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiersp.11

1. L'effort de réduction de la consommation d'espaces mis en œuvre par le SCoT p.12
2. Le développement résidentiel p.13
3. La délimitation des enveloppes urbaines..... p.16
4. Le développement économique p.17
5. Zoom sur d'autres actions du DOO favorables à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers p.18



INTRODUCTION

1. Le contexte normatif

La présente pièce étaye les arguments devant justifier de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tel que demandé au titre de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme :

« Il (le rapport de présentation) présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectif. ».

2. La méthodologie employée pour l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de la consommation d'espace a été effectuée selon plusieurs méthodes en fonction des années de référence et des données disponibles.

1. L'analyse de l'occupation du sol par la base européenne Corine Land Cover

La base de données géographiques Corine Land Cover est produite dans le cadre du programme européen Copernicus, de coordination de l'information sur l'environnement.

L'analyse Corine Land Cover est issue de l'interprétation satellitaire avec l'identification de zones d'au moins 25 ha et de 5 ha pour les évolutions. Du fait de cette maille d'observation les conclusions en termes de consommation du foncier sont imprécises, notamment à l'échelle communale, mais elle permet d'identifier les grands équilibres en matière d'occupation des sols.

L'occupation des sols se répartit en 5 grands types :

- Territoires artificialisés.
- Territoires agricoles.
- Forêts et milieux humides.
- Zones humides.
- Surfaces en eau.

3. L'analyse de la consommation d'espace à partir des données CEREMA

L'analyse est menée sur l'ensemble du territoire nationale par le CEREMA et couvre la période 2009-2017.

Elle permet d'obtenir des données comparables à toutes les échelles de territoire.



Partie 1

Analyse de l'occupation des sols

1. Analyse de l'occupation des sol

Selon les données Corine Land Cover (CLC), le territoire du SCoT s'étend sur 192 178 ha en 2018, dont 146 797 ha pour la seule Communauté d'agglomération du Cotentin (CAC) et 45 381 pour la Communauté de communes de la Baie du Cotentin (CCBC).

Avec 87 % de ses espaces agricoles, le territoire dévoile un socle propice aux pratiques agricoles.

Ces étendus sont ponctués par la présence presque équivalente d'espaces artificialisés (11 526 ha) et des forêts et milieux semi-naturels (11 768 ha).

Plus finement, l'occupation des sols révèle des dissemblances entre les deux intercommunalités qui composent le SCoT du Pays du Cotentin.

Sur le territoire de la CAC, il se dégage comparativement à la CCBC, une artificialisation plus prononcée et une présence plus nette des espaces naturels et semi-naturels, respectivement 7 et 8% de la totalité de sa superficie.

A l'inverse, les terres agricoles et les zones humides, avec la présence notable de marais, sont en proportion plus marquées au niveau de la CCBC : respectivement 94 et 2 % de son étendue.

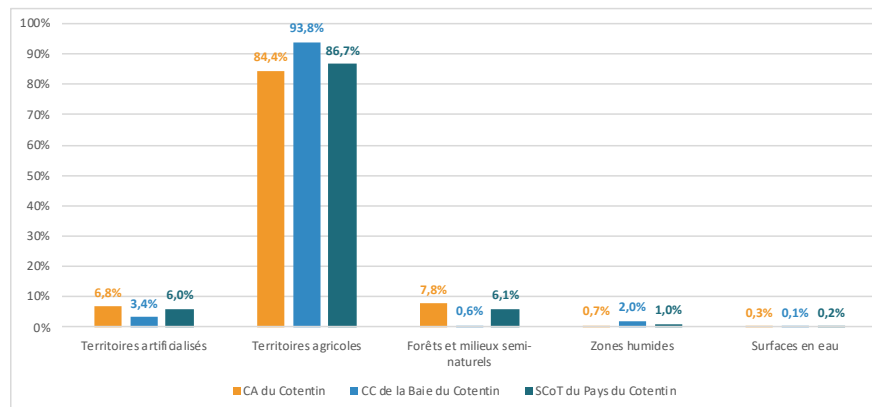
Occupation du sol en hectare au sein des EPCI du SCoT en 2018

Source : Corine Land Cover 2018

	Communauté d'agglomération du Cotentin	Communauté de communes de la Baie du Cotentin	Total
Territoires artificialisés	9 992	1 533	11 526
Territoires agricoles	123 937	42 588	166 525
Forêts et milieux semi-naturels	11 494	274	11 768
Zones humides	978	927	1 905
Surface en eau	395	60	455
Total	146 797	45 381	192 178

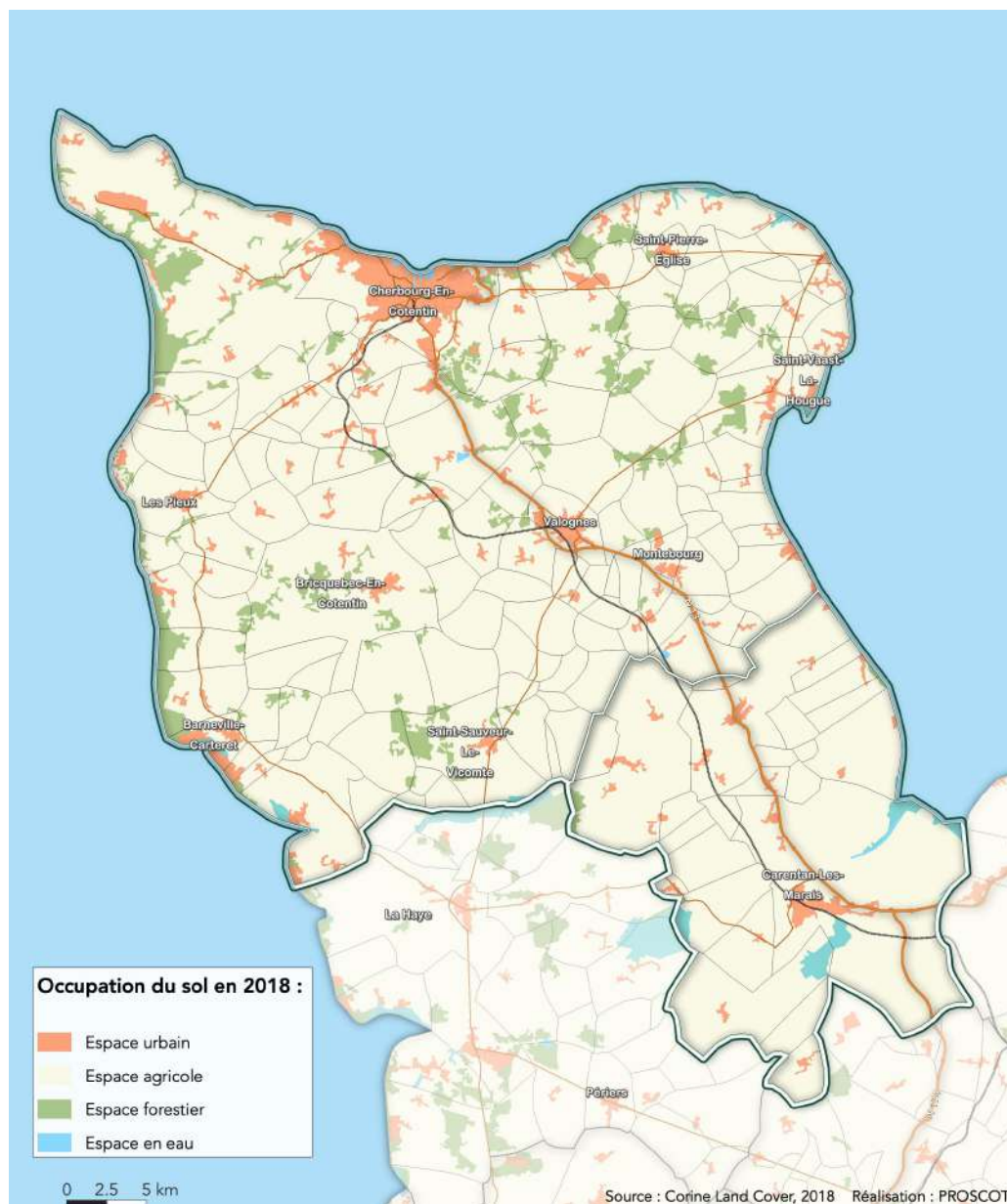
Occupation du sol en % au sein des EPCI du SCoT en 2018

Source : Corine Land Cover 2018



Occupation du sol du SCoT du Pays du Cotentin en 2018

Source : Corine Land Cover 2018





Partie 2

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1. Analyse de l'occupation d'espaces par la méthode CEREMA

Méthodologie

L'analyse menée sur l'ensemble du territoire nationale par le CEREMA couvre la période 2009-2017.

Elle permet d'obtenir des données comparables à toutes les échelles de territoire. Il s'agit de données socles permettant aux territoires de se saisir de ces chiffres.

Cependant, il s'agit ici d'une méthode nationale, qui se positionne en complément de méthodes d'observation locales parfois mieux adaptées aux spécificités des territoires.

Le calcul de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers

Le CEREMA construit annuellement les données de consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers. Cette base de données est créée chaque année à partir des données de taxation issue de l'outil MAJIC de la DGFIP. Les Fichiers fonciers contiennent ainsi les données d'occupation des sols de toutes les parcelles françaises. En comparant entre elles les données issues de tous les millésimes, il est possible d'évaluer la différence d'occupation des sols entre le 1er janvier de chaque année.

Ces données sont utilisables dans le cadre de politiques d'aménagement à une échelle fine, en gardant en tête les principaux biais des Fichiers fonciers (c'est-à-dire notamment la non prise en compte de la consommation d'espaces réalisée par les acteurs publics et l'absence de la consommation liée au non-cadastré).

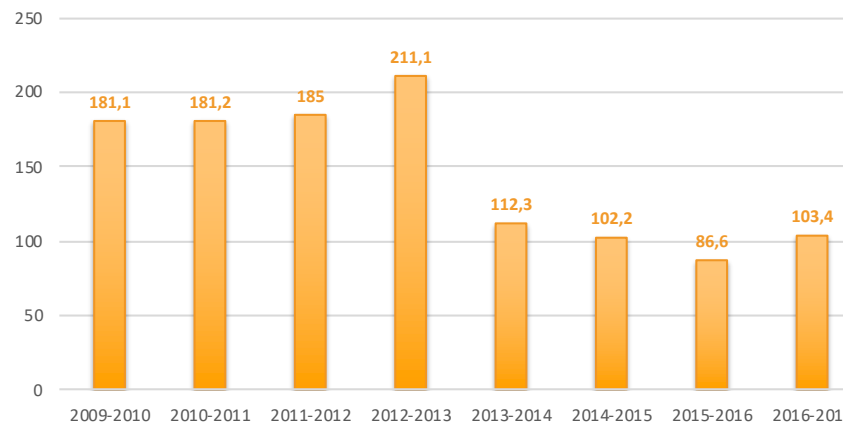
Aussi, l'artificialisation se définit comme le passage d'un sol naturel, agricole ou forestiers à un sol artificialisé.

¹ Il existe 4 typologies : Activité, résidentiel, mixte (parcelles contenant à la fois de l'activité et de l'habitat), non affecté (parcelles artificialisées, mais ne contenant pas de local).

Application au SCoT du Pays du Cotentin

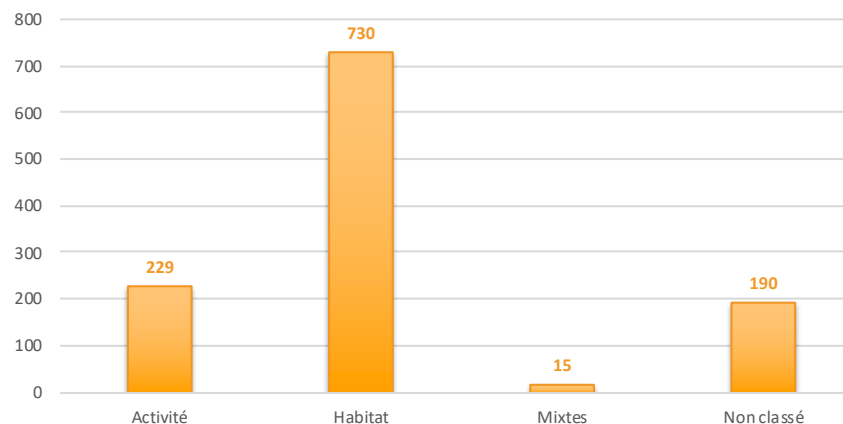
Artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2017

Source : CEREMA ; traitement EAU



Artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers par types¹ entre 2009 et 2017

Source : CEREMA ; traitement EAU



La consommation observée par le CEREMA entre 2009 et 2017 est de 1 162,9 ha. Cela représente une moyenne annuelle de l'ordre de 145,4 ha.

L'habitat représente le poste qui prélève le plus foncier naturel, agricole et forestier durant cette période ; 730 ha. Il convient d'y adjoindre 15 ha provenant d'espaces mixtes mêlant activités, généralement tertiaire (services), et habitat.

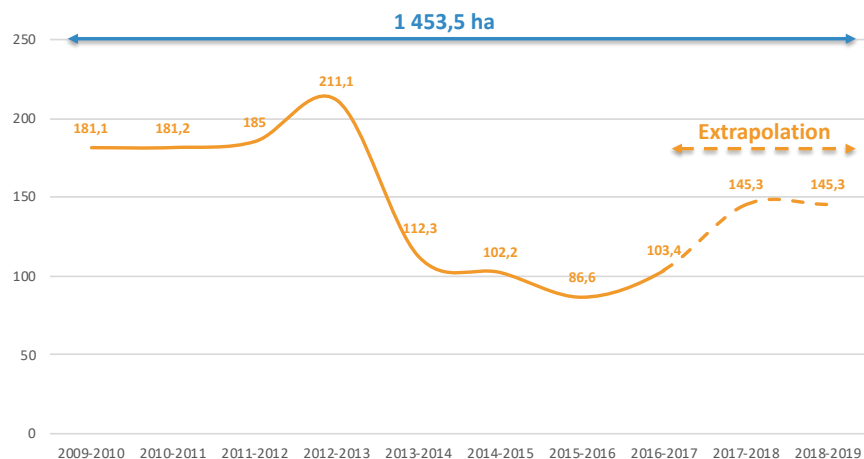
Il est suivi par le développement économique qui génère une artificialisation de 229 ha des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour répondre aux exigences d'une analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt de SCoT, cette analyse est complétée par une extrapolation des données sur les deux intervalles supplémentaires sur la base des observations du CEREMA.

Cette extrapolation porte sur les années 2018 et 2019 et élève la consommation foncière à 1 453,5 ha, soit une moyenne annuelle de 145,4 ha.

Extrapolation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2009 et 2019

Source : CEREMA ; traitement EAU



Source : cotentinvuduciel.org





Partie 3

Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le SCoT en vigueur portant sur la période 2010-2030 affiche un volume de consommation foncière de l'ordre de 1 500 ha pour le développement résidentiel, dont les équipements publics, et de 700 ha pour le développement économique. **Cela représente un prélèvement de foncier de 110 ha/an** et concerne tous les espaces non ouverts à l'urbanisation, dont les zones 2AU (cf. DOG, p.49).

1. L'effort de réduction de la consommation d'espaces mis en œuvre par le SCoT

Le SCoT du Pays du Cotentin fixe dans son DOO des objectifs précis et maximum de consommation foncière sur une période de 20 ans.

Il prévoit une enveloppe foncière de 1 256 ha en extension de l'enveloppe urbaine existante, à dater de 2020, qui se répartit de la manière suivante :

- 756 ha pour le développement à vocation résidentielle.
- 400 ha pour le développement à vocation économique.
- 100 ha pour les équipements publics, touristiques et les infrastructures.

Autrement dit, le développement maximum autorisé en extension se chiffre à 62,5 ha/an en moyenne. Cet objectif vaut quand bien même le développement démographique, résidentiel et économique du territoire serait supérieur à celui déterminé dans le SCoT.

Comparaison des rythmes de consommation de fonciers naturels, agricoles et forestiers entre la période d'analyse et le SCoT révisé

	Résidentiel	Economie	Total
2009-2017	93,1	28,6	121,7
SCoT sur 20 ans	37,8	20	57,8
Taux de réduction d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers	- 59,4 %	- 30,1 %	- 52,5 %

A cela s'ajoute, même si les postes sont difficilement comparables pour des raisons techniques, une artificialisation de 190 ha (23,75 ha/an) d'espaces non classés entre 2009-2017 contre des besoins escomptés en équipements, services et infrastructures de 100 ha (5 ha/an) sur la période de 20 ans. Il s'en suit une réduction du prélèvement foncier d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 78,9 %.

Par rapport au SCoT de 2011, les objectifs du projet révisé s'avèrent plus sobres en termes de consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il n'est plus question d'avoir un droit portant sur 110 ha en moyenne par an, mais de 62,5 ha/an en moyenne. Il s'agit d'une réduction de 43,2 % des objectifs d'allocation foncière.

Allocation foncière maximale à 20 ans (en ha)

	CA du Cotentin		CC de la Baie du Cotentin	
Résidentiel	Phase 1 (6 ans) : 126 ha Phase 2 (8 ans) :241 ha Phase 3 (6 ans) : 288 ha	Total 654 ha	Phase 1 (6 ans) : 20 ha Phase 2 (8 ans) :38 ha Phase 3 (6 ans) : 45 ha	Total 102 ha
Economie (hors développement commercial)	Espaces économiques en maîtrise foncière publique Phase 1 (14 ans) : 170 ha Phase 2 (6 ans) : 50 ha	80 ha	Espaces économiques de l'armature économique Phase 1 (14 ans) : 60 ha Phase 2 (6 ans) : 20 ha	20 ha
	Activités isolées ou en maîtrise foncière privée		Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	
Equipements	87 ha		13 ha	
Total	1041 ha		215 ha	
Total SCOT	1256 ha			

2. Le développement résidentiel

Un développement résidentiel s'appuyant sur des besoins réels

Le SCoT du Pays du Cotentin prévoit une croissance démographique de 15 000 habitants sur 20 ans avec développement phasé et progressif dans le temps afin de laisser aux politiques publiques d'être mises en œuvre dans le cadre des PLUi.

Terroire	Typologie de polarité	Population supplémentaire Phase 1 : 6 ans	Population supplémentaire Phase 2 : 8 ans	Population supplémentaire Phase 3 : 6 ans	Total sur 20 ans
PLUI La Hague	Pôles d'équilibre	127	331	444	12 740
	Total	127	331	444	12 740
PLUI Les Pieux	Pôle d'équilibre	45	100	139	3 000
	Tête de réseau	23	51	71	1 830
	Rurale de proximité	62	142	199	7 250
	Rurale	15	36	52	2 440
	Total	145	329	461	14 520
PLUI Sud Cotentin	Pôle d'équilibre	23	57	82	2 530
	Tête de réseau	73	161	224	5 920
	Rurale de proximité	20	45	62	2 120
	Rurale	36	81	114	4 920
	Total	152	344	482	15 490
PLUI Coeur Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	78	190	271	6 830
	Pôle d'équilibre	64	157	224	6 470
	Rurale de proximité	68	165	236	8 530
	Rurale	32	78	111	5 100
	Total	242	590	842	26 930
PLUI Est Cotentin	Pôle d'équilibre	42	103	146	4 050
	Tête de réseau	80	176	245	6 340
	Rurale de proximité	40	87	121	3 840
	Rurale	74	168	235	9 840
	Total	236	534	747	24 070
PLUI Douve Divette	Tête de réseau	32	78	111	3 190
	Rurale de proximité	36	81	114	4 295
	Rurale	10	28	42	1 925
	Total	78	187	267	9 410
PLUI Nord Cotentin	Cœur Métropolitain	920	2 246	3 207	84 600
	Rurale de proximité	41	97	137	4 480
	Rurale	6	14	21	820
	Total	967	2 357	3 365	89 900
Baie du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	129	316	451	10 890
	Pôle d'équilibre	43	96	134	3 360
	Tête de réseau	37	90	128	3 610
	Rurale de proximité	32	76	107	4 950
	Rurale	24	54	76	2 170
	Total	265	632	896	24 980
SCoT Cotentin		2 212	5 304	7 504	218 040
TCAM		0,18%	0,36%	0,50%	0,36%

L'accueil de ces populations supplémentaires nécessitera un niveau de logement lui-même en hausse de 22 800 unités² entre 2020 et 2040.

A l'instar du développement démographique, les projections de croissance résidentielle sont également scandées en trois temps :

Terroire	Typologie de polarité	Besoin en lgts Phase 1 : 6 ans	Besoin en lgts Phase 2 : 8 ans	Besoin en lgts Phase 3 : 6 ans	Besoin en lgts sur 20 ans
PLUI La Hague	Pôles d'équilibre	250	494	596	1 340
	Total	250	494	596	1 340
PLUI Les Pieux	Pôle d'équilibre	88	159	187	434
	Tête de réseau	45	81	95	221
	Rurale de proximité	121	225	267	613
	Rurale	30	58	69	157
	Total	284	523	618	1 425
PLUI Sud Cotentin	Pôle d'équilibre	46	91	110	247
	Tête de réseau	143	256	300	699
	Rurale de proximité	39	71	83	193
	Rurale	70	129	154	353
	Total	298	547	647	1 492
PLUI Coeur Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	153	302	364	819
	Pôle d'équilibre	126	249	300	675
	Rurale de proximité	133	263	317	713
	Rurale	62	123	149	334
	Total	474	937	1 130	2 541
PLUI Est Cotentin	Pôle d'équilibre	82	163	197	442
	Tête de réseau	157	280	329	766
	Rurale de proximité	78	138	162	378
	Rurale	146	267	316	729
	Total	463	848	1 004	2 315
PLUI Douve Divette	Tête de réseau	62	123	149	334
	Rurale de proximité	74	147	177	398
	Rurale	16	31	37	84
	Total	152	301	363	816
PLUI Nord Cotentin	Cœur Métropolitain	1 802	3 569	4 305	9 676
	Rurale de proximité	80	153	183	416
	Rurale	12	23	28	63
	Total	1 894	3 745	4 516	10 155
Baie du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	253	502	605	1 360
	Pôle d'équilibre	85	153	180	418
	Tête de réseau	72	143	172	387
	Rurale de proximité	63	120	144	327
	Rurale	46	86	102	234
	Total	519	1 004	1 203	2 726
SCoT Cotentin		4 334	8 399	10 077	22 810

Cette programmation vise à répondre à un impératif : proposer un parcours résidentiel pour les ménages quels qu'ils soient. Il s'agit de tenir compte des évolutions sociétales en matière de composition des ménages comme du vieillissement de la population.

² Sont considérés comme nouveaux logements ceux issus de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination des bâtis existants et du renouvellement urbain.

Les couples avec enfant(s) se contractent (- 1,2 %/an entre 2009-2014) et laissent place à des familles monoparentales (+ 0,7 %/an sur la même période). Les personnes vivant seules sont plus nombreuses que par le passé (+ 2 %/an pour les hommes et + 1,2 %/an pour les femmes). Les implications de ces évolutions appellent à une croissance de l'offre de logements à population égale.

Les classes d'âge des 45-64 ans, légalement encore actives, représentent 29 % de la population de 2014. Tendanciellement, d'ici à 20 ans, 3 actifs sur 10 devraient arrêter leur activité professionnelle (en dehors de toute évolution sur l'âge de départ à la retraite). Le tissu économique est amené à devoir compenser tout ou partie de ces départs pour maintenir un niveau égal d'offre de biens et services en l'absence de progrès notable de la productivité.

Pour combler ce manque d'actifs, la démographie actuelle ne suffit pas. Les 15-24 ans, qui statistiquement devraient entrer dans la vie active d'ici à 20 ans, sont en trop faibles nombres puisqu'ils ne représentent que 11 % de la population totale. C'est une des raisons qui expliquent pourquoi les élus cherchent à être attractif auprès de populations actives extérieures au territoire du SCoT.

Ces effets démographiques auront aussi un impact sur les équipements publics et privés qui demandent à être maintenus par le renouvellement générationnel et quantitatif des populations.

Sur ce dernier point, un vieillissement de la population implique en cas de non remplacement une décroissance démographique dont les effets se font sentir dans le développement entrepreneurial, associatif, les finances publiques, etc. C'est pour contrer des effets non désirés que les élus portent une stratégie d'attraction ambitieuse et raisonnée, lissée dans le temps, qui suppose de fournir des logements de qualité et en nombre suffisant.

Les besoins de logements supplémentaires s'articulent du point de vue technique sur les données suivantes :

- Un point mort nécessaire pour assurer le maintien des populations actuelles à hauteur de 15 162 logements en 20 ans, soit 758 unités en moyenne annuelle.
- Une offre résiduelle de 7 638 logements pour absorber la croissance démographique induite par l'arrivée de populations externes au territoire du SCoT du Pays du Cotentin, soit 382 unités en moyenne par an.

Un desserrement maîtrisé de la population grâce à l'apport de nouvelles populations actives. Celui-ci passant de 2,16 en 2020 à 1,97 en 2040.

Un développement résidentiel économe en ressource foncière

Le DOO prévoit une allocation foncière à vocation résidentielle de l'ordre de 756 ha à 2040. Elle-même décomposée en 3 temps :

- Phase 1 : 145 ha, incluant le voiries et réseaux divers.
- Phase 2 : 278 ha, incluant le voiries et réseaux divers.
- Phase 3 : 333 ha, incluant le voiries et réseaux divers.

Comme le révèle le DOO, cet objectif est un maximum ne pouvant être dépassé, même si les objectifs de développement démographique venaient à rencontrer un succès plus vigoureux qu'escompter. Dans le cas d'un projet porteur de fortes dynamiques, la programmation résidentielle pourra donner lieu à un dépassement des objectifs quantitatifs à condition d'être admise dans des espaces déjà urbanisés.

En outre, le DOO demande aux documents d'urbanisme locaux de privilégier les extensions urbaines en continué du bâti existant de manière à lutter contre le mitage urbain ; à optimiser l'accès et la desserte des différents réseaux urbains ; à rapprocher les ménages des commodités des centres villes et bourgs et à créer des lieux fonctionnels favorables aux interactions sociales.

Aussi, le DOO limite fortement le développement de l'urbanisation des hameaux et des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages au sens de la loi littoral de manière à ne pas porter atteinte au fonctionnement des espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, la maîtrise de la consommation foncière est également permise par des prescriptions en matière de densification. A cet effet, le DOO fixe des objectifs de densité brute moyenne minimale pour les opérations en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Pour tenir compte des particularismes et identités de chaque espace, le niveau de densification varie selon le positionnement des polarités dans l'armature urbaine. Ainsi, en moyenne et sur chacune des trois phases de la programmation, la densité moyenne appliquée à l'échelle du territoire est de 19 logements à l'hectare. Celle-ci varie de 12 logements/ha pour les communes rurales à 26 pour le cœur du Cotentin (Cherbourg-en-Cotentin).

Au regard du SCoT en vigueur, les élus ont décidé de pousser plus loin la définition de la densité. Rappelons que le SCoT en vigueur ne donne qu'une indication d'une densité moyenne de 16 logements/ha à l'échelle du SCoT sans déclinaison par niveau de polarité ni d'espace de vie.

Ce raffermissement dans les pratiques de densification urbaine se justifie par la nécessité de réduire l'artificialisation des sols et de gérer les externalités négatives du point de vue environnemental et les risques naturels induits par une trop forte imperméabilisation et éparpillement de l'imperméabilisation des sols (réchauffement climatique, ruissellements, pollutions, ...).

Toutefois, le renforcement de la densité du bâti nouveau se concilie avec de la qualité urbaine, paysagère et environnementale. En effet, les règles de densité conduites par le SCoT sont mises au service de l'optimisation de l'espace pour des aménagements plus fonctionnels et mieux incorporés dans leur environnement naturel et paysager.

Le DOO renforce également l'intensité du développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante. Comme pour la densité, la mobilisation des capacités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes cherche à créer des lieux de vie fonctionnels connectés aux commodités des centres villes et bourgs et aux équipements, mais également à réduire l'impact du développement de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

C'est pourquoi le DOO fixe des objectifs minimaux en matière de logements à créer dans les enveloppes urbaines existantes. Ceux-ci allant de 25 % dans les espaces ruraux à 62 % dans le cœur métropolitain (Cherbourg-en-Cotentin), pour une moyenne 48 % à l'échelle du territoire du Pays du Cotentin.

La graduation devant alors tenir compte des capacités réelles de mobilisation des réceptivités tant des points de vue financiers que techniques.

Ici aussi, les élus ont choisi d'être plus en avant dans la définition de la mobilisation de l'enveloppe urbaine existante comparé au SCoT en vigueur. Ce dernier fixe comme objectif une mobilisation à hauteur de 30 % des enveloppes urbaines à l'échelle du périmètre du SCoT.

Par ses actions le DOO le taux de vacance estimé à 7,5 % devrait être ramené à 7 %. Ce choix est opéré pour revenir à un taux jugé raisonnable, donc à une vacance normale selon les professionnels de l'immobilier. Il s'agit, à raison des capacités financières et techniques, de mener une politique de viabilisation des logements vacants sur lesquels les acteurs locaux peuvent agir au travers d'instruments de types OPAH, PIG, opération cœur de villes, et de documents sectoriels appropriés comme le PLH, comme initié par la Communauté d'agglomération du Cotentin, ...

Aussi, le DOO recommande aux collectivités d'établir une analyse de la vacance du parc de logements dans le cadre des leurs documents d'urbanisme afin d'étudier les possibilités de remettre des logements vacants sur le marché.

Cette étude permettra également une remobilisation des logements vacants en identifiant les enjeux de confort, de mises aux normes énergétiques, d'adaptation aux besoins des ménages (stationnement, espaces verts, accessibilité...) et aux différents types de ménages (jeunes, personnes âgées, familles...).

Enfin, la sobriété en matière de consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers passe :

- Par le fait de privilégier les extensions urbaines à vocation résidentielle et économique en continuité des enveloppes urbaines existantes pour optimiser la desserte par les réseaux urbains ;
- Par un mode d'aménager qui évite l'urbanisation linéaire, qui du reste représente un coût pour « tirer » les réseaux pour les collectivités ;
- Par le développement contraint des hameaux où seule leur densification ponctuelle est possible dans les conditions définies par la loi, à savoir dans les secteurs U s'ils présentent les caractéristiques d'un espace urbanisé ou dans les Secteurs de taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) ne générant pas d'impact sur les espaces agricoles.

Objectifs minimaux en matière de densité³, de mobilisation des enveloppes urbaines existantes et objectifs maximums de foncier à vocation résidentielle

Terroire	Typologie de polarité	Densité (lgts/ha hors VRD)	% Enveloppe urbaine existante	Besoin foncier (ha et VRD inclus)
PLUI La Hague	Pôles d'équilibre	20	42%	46
	Total	20	42%	46
PLUI Les Pieux	Pôle d'équilibre	20	42%	15
	Tête de réseau	18	35%	10
	Rurale de proximité	15	30%	34
	Rurale	12	25%	12
	Total	16	34%	70
PLUI Sud Cotentin	Pôle d'équilibre	20	42%	9
	Tête de réseau	18	35%	30
	Rurale de proximité	15	30%	11
	Rurale	12	25%	26
	Total	16	33%	76
PLUI Cœur Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	22	52%	21
	Pôle d'équilibre	20	42%	23
	Rurale de proximité	16	31%	38
	Rurale	12	25%	25
	Total	17	40%	107
PLUI Est Cotentin	Pôle d'équilibre	20	42%	15
	Tête de réseau	18	35%	33
	Rurale de proximité	15	30%	21
	Rurale	12	25%	54
	Total	15	32%	124
PLUI Douve Divette	Tête de réseau	20	42%	12
	Rurale de proximité	15	30%	18
	Rurale	13	29%	9
	Total	16	35%	39
PLUI Nord Cotentin	Cœur Métropolitain	26	62%	169
	Rurale de proximité	16	33%	20
	Rurale	14	30%	4
	Total	25	61%	193
Baie du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	22	52%	35
	Pôle d'équilibre	20	42%	14
	Tête de réseau	18	35%	17
	Rurale de proximité	15	30%	18
	Rurale	12	25%	17
	Total	18	43%	102
SCoT Cotentin		19	48%	756

³ La densité s'apprécie en nette, ce qui signifie qu'elle se décline à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

3. La délimitation des enveloppes urbaines

Méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines

Les enveloppes urbaines ont été réalisées à partir du Cadastre 2019.

Pour chaque commune du territoire, les parcelles bâties ont été sélectionnées.

Une érosion dilatation de 50 mètres, de ces parcelles bâties a été réalisée afin de créer les enveloppes urbaines.

Pour chacune de ces enveloppes, le nombre de bâti a été calculé.

Enfin, toutes les enveloppes supérieures à 3 ha et possédant plus de 20 bâtis ont été sélectionnées.

Au demeurant, le SCoT demande à toutes collectivités d'analyser les capacités de densification et de mutation dans leur enveloppe urbaine existante.

Pour cela, elles devront délimiter celle-ci en prenant en compte les espaces non urbanisés éventuellement enclavés au regard de leur fonctionnalité agricole et/ou écologique.



4. Le développement économique

Un développement économique s'appuyant sur des besoins réels

Entre 2009 et 2019, ce sont près de 7 ha par an qui ont été commercialisés à l'échelle de la Communauté d'agglomération du Cotentin (CAC). Cependant, ce rythme n'a pas été linéaire. Entre 2009 et 2014, il a été de près de 10 ha/an en moyenne quand il ressortait à 3,3 ha/an en moyenne entre 2015 et 2019.

Ainsi, et contrairement aux idées reçues, les crises de 2008 et 2011 n'ont pas pénaliser outre mesure le rythme de commercialisation à vocation économique, même si elles l'ont minoré. Néanmoins, la chute observée sur la période 2015-2019 est à attribuer à un tarissement de l'offre à vocation économique par de nouvelles opérations d'extension ou de création qui a mis le territoire dans l'incapacité à pouvoir répondre à une demande en tènement provenant de porteurs de projets locaux comme externes. Comme l'indique l'enquête menée par la CAC dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'accueil des entreprises, les entreprises qui ont des projets dans les 5 ans à venir souhaitent étendre leur activité et sont à la recherche de foncier pour pouvoir le faire.

A l'échelle de la CAC et à fin 2019, ce sont 22 ha, dont la maîtrise foncière est publique, qui sont aménagés et disponibles dans les deux ans. Mais également, 14 ha de maîtrise privée qui sont aménagés et disponibles.

Au niveau de la Communauté de communes de la Baie du Cotentin, les disponibilités sont de l'ordre de 18 ha. Tout comme pour la CAC, il est constaté par les services de développement économique une demande de foncier pour répondre à des besoins de développement sur court terme (moins de 2 ans).

La demande actuelle en foncier provient de TPE (très petites entreprises) et de PME (petites et moyennes entreprises), voire d'ETI (entreprises de taille intermédiaire) dont les besoins en termes de parcelles varient. Mais contrairement aux années antérieures, les demandes sur des parcelles supérieures à 5 000 m² sont nombreuses comme le rapportent les services de développement économique des deux intercommunalités.

Dès lors, la bonne tenue économique des entreprises et le regain des investissements en provenance des entrepreneurs locaux comme extérieurs créés une pression que le marché foncier ne pourra endiguer au-delà des 2 ans sans offres nouvelles.

Du point de vue spatiale et à l'échelle du territoire du Pays du Cotentin, les espaces d'activités économiques couvrent son intégralité, ce qui représente une caractéristique notoire d'un développement économique maillé. Leur présence structure des bassins d'emploi de plus ou moins grand rayonnement.

Toutefois une forte concentration de ces espaces d'activités chemine le long des axes Les Pieux – Cherbourg-en-Cotentin – Saint-Pierre-Église et Cherbourg-en-Cotentin – Valognes – Carentan-les-Marais sur l'axe de la RN 13.

La teneur de la structuration de l'offre économique doit conforter ce maillage emblématique du mode de développement contentinois.

Un développement économique qui doit répondre à une double dimension métropolitaine et de proximité

Le projet de développement met en avant une économie innovante qui tire parti de ces spécificités locales issues de ses différentes ressources : capital naturel, capital humain, capital physique, entre autres.

La stratégie économique qui en découle doit permettre au territoire de répondre au défi de la lisibilité économique en organisant les conditions nécessaires à son attractivité et à sa compétitivité.

Cette stratégie est amenée à faire du fait métropolitain et de l'économie de proximité des vecteurs de développement et de structuration d'espaces de vie dynamiques où l'urbain et la ruralité expriment leurs potentiels.

Comme pour le développement résidentiel, le territoire cherche à favoriser le développement économique dans le tissu urbain existant aussi bien dans les espaces de mixité fonctionnelle qui mêlent habitat et activités, que dans les zones d'activités économiques. Sur ce dernier point, le DOO encourage les collectivités à poursuivre leurs efforts en termes d'identification puis de réhabilitation de friches.

Le mode d'aménagement des extensions et de création des espaces d'activités participera à minorer le recours à du foncier naturel, agricole et forestier. Pour ce faire, le DOO promeut la densification et l'élévation en hauteur du bâti en fonction des caractéristiques des entreprises à accueillir et du contexte paysager.

Au regard de ces actions à mettre en œuvre et d'une réponse adaptée au contexte concurrentiel dans le domaine de l'attractivité économique régional, national et international dans lequel s'inscrit le territoire du Pays du Cotentin, les besoins en foncier sont évalués à 400 ha.

300 ha sont estimés nécessaires pour les espaces d'activités économiques de maîtrise publique. 220 ha pour la Communauté d'agglomération du Cotentin et 80 ha pour la Communauté de communes de la baie du Cotentin. S'y adjoignent 100 ha dévolus pour les activités économiques isolées ou de maîtrise foncière privée qui sont réparties sur l'ensemble du périmètre du SCoT.

Au demeurant, pour éviter des ouvertures à urbanisation injustifiées, le DOO demande d'ouvrir une seconde phase d'aménagement lorsque 65 % de la première phase sera commercialisée. Cela revient à segmenter le développement foncier à vocation économique en deux phases de 14 et 6 ans.

L'effort de développement apparaît plus important durant cette première phase pour permettre au territoire de se mettre en position :

- De rattrapage par rapport à une carence d'offre qui pénalise les investissements et le développement des porteurs de projets, et qui contraints le développement de l'emploi.
- D'affirmation du fait métropolitain le long de la RN 13 colonne vertébrale du développement du Pays du Cotentin et d'une partie de la Normandie.
- D'irrigation du développement économique dans l'ensemble du périmètre du SCoT de manière à dynamiser les espaces ruraux.

Il convient de rappeler que le danger pour le développement économique futur du territoire serait de le penser au travers d'un stock de foncier à égrainer en fonction de la demande. Or, l'économie est un flux dans lequel une offre et une demande se rencontrent. Sans offre nouvelle, notamment de foncier économique, ce flux se tarira, comme cela a été le cas notamment au niveau de la CAC entre 2015 et 2019. Si cela se poursuivait, les externalités négatives de long terme pourraient survenir et abaisser le niveau de développement de certaines filières d'excellence de rayonnement international mais aussi mettre à mal l'équilibre régional.

Le développement économique ne peut pas être déconnecté de la mise en œuvre d'aménagements favorables à la fluidification des mobilités comme le contournement Sud de l'agglomération cherbourgeoise ou bien encore ceux propices à l'affirmation d'une économie touristique (golf de Cherbourg-en-Cotentin). Le SCoT au travers de son allocation foncière dédiée aux équipements prévoit donc la possibilité » de réaliser à moyen et long termes ces projets.

5. Zoom sur d'autres actions émises par le DOO favorables à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le DOO met en exergue un objectif de prise en compte des espaces agricoles et aquacoles.

Objectif 6.3.1 : Éviter ou atténuer les impacts du développement sur les exploitations agricoles et aquacoles

- Éviter ou limiter le morcellement des exploitations et prendre en considération la localisation des sièges d'exploitation au regard des besoins spécifiques de chaque activité (céréaliculture, élevage, conchyliculture, ...) :
 - Identifier les voies de desserte agricole fonctionnelles et éviter l'extension de l'urbanisation à leur droit.
 - Anticiper les besoins de développement et de diversification.
 - Prévoir les transferts des sièges d'exploitations ou des bâtiments d'exploitation en cas de développement ou d'évolution (de pratiques, de normes, de production, ...).
- Maintenir un accès viable des exploitations en prenant en compte les gabarits et les besoins liés à la circulation des engins agricoles et aquacoles :
 - Envisager des aménagements ou des cheminements propres évitant les passages urbains (rond points, chicanes, réutilisation et adaptation des chemins vicinaux...).
- Prendre en compte les enjeux d'échanges / compensation des terres, notamment celles de bonne qualité agronomique, dans le cadre de l'aménagement foncier associé au développement résidentiel et économique.
- Identifier les espaces à forts enjeux agricoles et aquacoles pour y privilégier le maintien de ces activités.
- Permettre et inciter la mise en culture des parcelles en attente des projets (convention, bail...).

Concernant les espaces naturels et littoraux, le DOO précise les conditions d'interdiction et d'urbanisation possibles. Ainsi, il veille à ce que les aménagements futurs soient le moins impactant pour la biodiversité et les paysages naturels qui, par leur présence, concourent au cadre vie agréable et ressourçant du territoire.

En outre, il met en place les conditions pour que les activités agricoles et aquacoles puissent continuer à opérer au sein de ces espaces sensibles.

Au sein de l’Orientation 1. Protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant durabilité et capacité de renouvellement :

- Objectif 1.2.1 : Préserver et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité
- Objectif 1.2.2 : Intégrer, préserver et renforcer les connexions écologiques
- Objectif 1.4.2 : Protéger les milieux humides et leurs abords
- Objectif 1.4.3 : Conserver et valoriser les caractéristiques spécifiques aux Marais du Cotentin et du Bessin

Au sein de l’Orientation 4. Valoriser et gérer les façades littorales :

- Objectif 4.1 : Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral
- Objectif 4.2 : Préserver les coupures d’urbanisation
- Objectif 4.3 : Organiser le développement des communes littorales

