

RAPPORT DE PRESENTATION

SCOT DU PAYS DU COTENTIN Modification n°1

*DOSSIER DE MODIFICATION N°1 PRESENTE EN CONSEIL SYNDICAL LE
14/10/2026*

Table des matières

Objet du rapport de présentation de la modification n°1	4
Enjeux et objectifs de la modification n°1	5
Contexte règlementaire	5
Intégration de la trajectoire ZAN au SCoT du Pays du Cotentin	5
Réparation d'erreurs matérielles et actualisation du SCoT.....	6
La procédure de modification.....	6
Les modifications proposées	7
Le DOO	7
La cartographie du DOO.....	8
Le PADD.....	8
Le Rapport de présentation.....	8
Le contenu du SRADDET Normandie	9
Un Scot révisé en 2022 mais en décalage avec les obligations récentes	10
Analyse et caractérisation de la consommation foncière sur la période 2011-2020.....	11
Une consommation foncière significative à l'échelle du SCoT	11
Des disparités territoriales marquées entre EPCI	11
Un rythme de consommation foncière élevé au regard des objectifs actuels	12
Une base de référence structurante pour la trajectoire ZAN	12
Enjeux associés à la période de référence	12
Analyse de la consommation foncière 2011-2020 par.....	13
Une consommation foncière dominée par les besoins résidentiels	13
Les équipements, un poste de consommation foncière plus limité.....	13
Une consommation liée au développement économique structurée par les zones d'activités.....	14
Une consommation foncière de référence qui éclaire les enjeux de la trajectoire ZAN	14
La consommation intermédiaire 2021-2023.....	15
Un scénario démographique et des besoins en logements maintenus.....	18
Le SCoT en vigueur (2022-2042) : un cadre à respecter.....	18
Modalités de calcul et de répartition des enveloppes foncières	18
Définition de l'enveloppe globale à l'échelle du SCoT	18
Déclinaison et quantification des enveloppes foncières sur la communauté de communes de la Baie du Cotentin	19
Une révision significative de l'enveloppe globale.....	19
Une cohérence avec la trajectoire ZAN.....	20
Logique d'ensemble	20

Répartition des enveloppes par grands usages.....	20
Foncier économique.....	22
Les tissus bâtis à destination d'équipements	24
Les tissus bâtis à destination d'habitat	26
Justifications des choix retenus	30
Justifications des choix retenus au regard du Code de l'urbanisme	30
Justifications des choix retenus au regard du SRADDET	30
Les modifications apportées au SCoT.....	30
Le DOO	30
La cartographie du DOO.....	35
Le PADD.....	36
Le Rapport de présentation.....	36
Annexes.....	37

Préambule

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin a été approuvé le 12/04/2011. Il a été depuis révisé une fois, la révision a été approuvée le 15/12/2022. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification prescrit par le Conseil Syndical le 04/06/2026.

Objet du rapport de présentation de la modification n°1

Le présent document décrit et explique la démarche du Pays du Cotentin pour l'adaptation du document à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et à sa déclinaison dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) normand.

Le présent document deviendra un additif aux différents documents composant le rapport de présentation du SCoT :

- Il présente l'objet de la modification n°1, son contenu et les orientations visant à satisfaire aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette ;
- Il présente un bilan de la consommation d'espace, son évolution et les ambitions du Pays du Cotentin concernant la sobriété foncière ;
- Il présente les objectifs de développement du Pays du Cotentin et les besoins fonciers qui en résultent ;
- Il décrit et explique la démarche du Pays du Cotentin concernant l'adaptation de certaines dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) répondant à ces principes tout en justifiant les modifications apportées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs sont modifiés afin de tenir compte des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation à l'horizon 2050 par tranche décennale en compatibilité avec les objectifs du SRADDET. Ces documents remplaceront les documents actuels à la suite de l'approbation de la modification n°1.

Cette modification n°1 a fait l'objet d'une évaluation environnementale annexée au présent document. Cette évaluation est obligatoire pour l'évolution des documents de planification ayant des effets environnementaux notables, tels que les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) selon les termes du Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

SYNTHÈSE : CONTENU ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 DU SCOT DU PAYS DU COTENTIN

Enjeux et objectifs de la modification n°1

Contexte réglementaire

La modification vise à revoir les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols du SCoT du Pays du Cotentin dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de la déclinaison de ses dispositions sur la sobriété foncière dans le SRADDET normand.

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience est de ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France. Cette démarche doit permettre de réduire la consommation des terres agricoles pour atteindre un objectif de stabilisation des espaces agronaturels d'ici à 2050. Ces objectifs sont fondés sur la recherche d'un état d'équilibre entre la surface artificialisée et sa compensation. Il s'agit de réduire au maximum les extensions urbaines et le grignotage des espaces naturels ou agricoles par paliers décennaux successifs de 2022 à 2050 et, en compensation, de développer des zones de renaturation.

Pour la période 2022-2031, l'objectif ZAN demande, à l'échelle nationale, de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et ce, par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Cette trajectoire progressive est à décliner dans l'ensemble des documents de planification et d'urbanisme. La modification du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) normand a constitué la première étape. Elle a permis de fixer une limite de 453 hectares de consommation d'espace au SCoT du Pays du Cotentin pour la période 2021-2030, en fixant la trajectoire régionale de réduction globale de la consommation foncière à 46,7 % d'ici 2030, dans le cadre de l'objectif national de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031, puis en définissant une trajectoire progressive permettant d'atteindre la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Les SCoT et PLUi doivent être mis en compatibilité avec le SRADDET respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

Intégration de la trajectoire ZAN au SCoT du Pays du Cotentin

Pour poursuivre cet objectif et conformément à l'article L 141-8 du Code de l'Urbanisme, le SCoT du Pays du Cotentin propose de décliner ces objectifs par secteur géographique du territoire (les deux EPCI du Pays du Cotentin) pour assurer les besoins fonciers en matière de logement en lien avec la dynamique démographique du territoire, des besoins en matière d'implantation d'activités économiques, d'équipements mais aussi du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà

bâties. Les besoins fonciers pour les grands équipements sont partagés à l'échelle du Pays.

Pour cela, le SCoT du Pays du Cotentin décline les objectifs de réduction de la consommation d'espace à travers une répartition des enveloppes foncières selon trois grandes thématiques, déjà mises en œuvre dans le document approuvé :

- Une enveloppe « habitat », destinée à accueillir les opérations à vocation résidentielle ainsi que les services, équipements de proximité et activités liées à l'économie présentielle ;
- Une enveloppe « économie », dédiée à l'implantation et au développement des activités économiques au sein des zones d'activités et dans le diffus ;
- Une enveloppe « équipements », visant à permettre la réalisation d'équipements structurants, de proximité à l'échelle du territoire.

Cette structuration est maintenue dans le cadre de la présente modification afin d'assurer la cohérence entre les besoins du territoire et les objectifs de sobriété foncière, dans le respect de la trajectoire définie par le SRADDET.

Réparation d'erreurs matérielles et actualisation du SCoT

Cette modification vise également à réparer certaines erreurs matérielles du SCoT révisé, à redéfinir le périmètre d'Espaces Proches du Rivage (EPR) et à revoir les différentes classifications de certains secteurs Villages, Villages à contenir et Secteurs Déjà Urbanisés. Ces éléments modifiés ne viennent pas porter atteinte au PADD du SCoT 2022.

La procédure de modification

La loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a « fusionné » les procédures de modification de droit commun et de modification simplifiée des SCOT en même temps qu'elle a considérablement réduit le champ d'application de la procédure de révision des SCOT.

A la suite de cette loi, la révision d'un SCOT s'impose uniquement lorsque les orientations du PAS (PADD) sont changées (sauf exceptions). Cette loi s'applique depuis le 26 mai 2026.

Le SCoT du Pays du Cotentin a prescrit la modification du SCoT par arrêté le 26/05/2026, entre donc dans cette procédure. Les modalités de concertations ont, quant à elles, été prescrites par délibération du comité syndical en date du 04/06/2026.

Le recours à la procédure de modification s'inscrit dans le cadre des articles L.143-32 et suivants du Code de l'urbanisme, et notamment de l'article L.143-34 relatif à la modification de droit commun des SCoT.

Cette procédure peut être mobilisée dès lors que les évolutions envisagées ne relèvent pas des cas de révision définis à l'article L.143-29.

Elle permet notamment d'adapter le document d'orientation et d'objectifs en vue d'assurer la mise en compatibilité du SCoT avec les documents de rang supérieur, conformément aux articles L.131-1 et L.131-6 du Code de l'urbanisme.

Les évolutions du SCoT visant à intégrer la ZAN peuvent être réalisées par une modification.

Le recours à la procédure de modification s'explique par la nature des évolutions apportées, qui ne remettent pas en cause les orientations fondamentales du projet d'aménagement stratégique.

Les adaptations proposées portent principalement sur la mise en compatibilité avec les exigences réglementaires relatives à la sobriété foncière et sur des ajustements techniques, ce qui justifie le recours à cette procédure.

Les modifications proposées

Le DOO

La modification du DOO s'inscrit dans l'objectif de mise en compatibilité du SCoT avec la trajectoire ZAN. Elle se traduit par des ajustements ciblés des orientations et objectifs existants, sans remise en cause de l'économie générale du document.

Les principales évolutions portent sur :

- **L'actualisation de certaines orientations environnementales**, notamment en matière de gestion de la ressource en eau (Objectif 2.2), afin de renforcer la prise en compte de la disponibilité de la ressource, de l'articulation des usages et de la protection des milieux humides ;
- **L'adaptation des dispositions relatives au littoral** (Orientation 4), avec :
 - La modification du périmètre des espaces proches du rivage (EPR), notamment sur la commune de La Hague,
 - L'actualisation des règles encadrant l'évolution des espaces littoraux,
 - La prise en compte des enjeux liés à l'évolution du trait de côte ;
- **La révision des classifications des espaces urbanisés**, avec :
 - L'actualisation des listes de villages, villages à contenir et secteurs déjà urbanisés,
 - Une clarification des définitions et critères de qualification ;
- **La modification des objectifs relatifs à la gestion de l'espace** (Orientation 6), incluant :
 - L'actualisation des objectifs de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine,

- La révision des objectifs de densité et des enveloppes foncières à horizon 2040 ;
- **L'adaptation des dispositions relatives au foncier économique** (Partie 3), afin de prendre en compte les objectifs de sobriété foncière et d'inscrire le développement économique dans la trajectoire ZAN ;

La cartographie du DOO

L'actualisation des documents graphiques, notamment les cartographies des EPR et les cartes relatives aux villages et secteurs urbanisés.

Ces modifications visent à améliorer la lisibilité du DOO et à faciliter sa déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux.

Le PADD

La modification du PADD est limitée et ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement stratégique.

Elle porte exclusivement sur l'intégration des objectifs de réduction de la consommation d'espace et d'inscription du territoire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), en cohérence avec le SRADDET.

Certaines dispositions du PADD sont ainsi ajustées afin d'intégrer des objectifs de réduction de l'artificialisation par tranche décennale et de renforcer la prise en compte des principes de sobriété foncière dans les politiques d'aménagement.

Le reste du PADD n'est pas modifié.

Le Rapport de présentation

Une annexe spécifique au présent rapport de présentation est créée afin de présenter les évolutions relatives à la classification des espaces urbanisés (villages, villages à contenir, secteurs déjà urbanisés) et les ajustements associés.

Ces éléments permettent d'assurer la cohérence d'ensemble du rapport de présentation avec les documents modifiés.

LE CONTEXTE JURIDIQUE

Le contenu du SRADDET Normandie

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a pour vocation de définir le projet de territoire régional à moyen et long termes. Élaboré par la Région, il fixe des objectifs dans de nombreux domaines relevant de l'aménagement du territoire, parmi lesquels l'équilibre et l'égalité des territoires, l'habitat, la gestion économe de l'espace, la lutte contre l'artificialisation des sols, la mobilité, l'énergie, le climat, la biodiversité ou encore la gestion des déchets.

Le SRADDET normand a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2020. Depuis son adoption, les évolutions législatives et réglementaires, notamment issues de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, ont conduit la Région à engager une modification du document, afin d'intégrer les nouvelles obligations relatives en particulier à la gestion économe de l'espace et à la lutte contre l'artificialisation des sols.

Cette modification a été adoptée par délibération du Conseil régional en date du 25 mars 2024 et rendue exécutoire le 29 mars 2024. Elle n'a pas remis en cause l'économie générale du schéma, mais a permis d'en préciser et d'en compléter certains objectifs et règles afin de tenir compte du cadre juridique actualisé.

La modification du SRADDET porte notamment sur plusieurs thématiques majeures, parmi lesquelles la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols, le développement logistique, la gestion des déchets, la stratégie aéroportuaire ou encore l'adaptation au changement climatique et au recul du trait de côte.

S'agissant de la gestion économe de l'espace, la modification du SRADDET vise à adapter les objectifs existants aux dispositions de la loi « Climat et Résilience », en fixant une trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, traduite par périodes de dix ans, en vue d'atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

Dans ce cadre, le SRADDET modifié introduit des modalités de territorialisation de cet objectif à l'échelle régionale, notamment au travers de l'objectif 4 bis du rapport et de la règle 21 du fascicule, qui définissent les critères et les modalités de répartition de l'effort de réduction entre les territoires.

Par ailleurs, le schéma prévoit des dispositifs de mutualisation de la consommation foncière à l'échelle régionale, permettant notamment de prendre en compte certains projets d'envergure ou les besoins liés à l'adaptation au changement climatique, sans remise en cause de la trajectoire globale de réduction.

Enfin, le SRADDET précise que les documents de planification locaux, et notamment les SCoT, doivent intégrer ses objectifs et ses règles dans les délais fixés par la loi, afin d'assurer la déclinaison territoriale de la trajectoire de sobriété foncière et des politiques publiques régionales.

Un Scot révisé en 2022 mais en décalage avec les obligations récentes

Le SCoT du Pays du Cotentin a été révisé et approuvé en 2022. Toutefois, en raison de cette date d'approbation, il n'intègre pas les dispositions issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 relatives à la trajectoire de réduction de la consommation d'espace et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

En particulier, le document en vigueur ne prend pas en compte la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ni leur déclinaison par tranches décennales, telles que prévues par les évolutions législatives et par la modification du SRADDET normand intervenue en 2024.

Dès lors, une adaptation du SCoT apparaît nécessaire afin d'assurer sa mise en compatibilité avec ce nouveau cadre réglementaire et d'inscrire le territoire dans la trajectoire ZAN.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PAYS DU COTENTIN

Cette partie présente le bilan de la consommation d'espace du Pays du Cotentin, établi à partir des données du CCF Normandie de l'EPF Normandie pour les deux EPCI qui le composent. Elle permet de poser les principaux ordres de grandeur de la consommation passée, d'apprécier les différences de dynamiques entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la Communauté de communes de la Baie du Cotentin. Les développements suivants précisent ensuite les volumes consommés, leur répartition territoriale et leur évolution au regard des objectifs issus du ZAN.

Analyse et caractérisation de la consommation foncière sur la période 2011-2020

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2020 constitue le point de référence de la trajectoire ZAN du SCoT du Pays du Cotentin. Elle permet de quantifier les dynamiques passées d'artificialisation et de calibrer les objectifs de réduction pour les décennies suivantes.

Une consommation foncière significative à l'échelle du SCoT

Sur la période 2011-2020, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élève à :

- **722 hectares sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;**
- **116 hectares sur le territoire de la Communauté de communes de la Baie du Cotentin ;**

Soit un total de **838 hectares consommés à l'échelle du SCoT.**

Cela correspond à un rythme moyen de consommation d'environ :

- **72 ha/an pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;**
- **12 ha/an pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin ;**
- **Soit 84 ha/an à l'échelle du Pays du Cotentin.**

Cette consommation constitue le niveau de référence utilisé par le SRADDET pour définir les objectifs de réduction.

Des disparités territoriales marquées entre EPCI

L'analyse met en évidence une différence importante entre les deux intercommunalités :

- La **Communauté d'Agglomération du Cotentin concentre environ 86 %** de la consommation totale (722 ha sur 838 ha) ;
- La **communauté de communes de la Baie du Cotentin représente environ 14 %** de cette consommation (116 ha).

Cette répartition traduit un niveau d'urbanisation plus élevé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, en lien avec la présence des principaux pôles urbains (Cherbourg-en-Cotentin et ses périphéries) ainsi qu'une pression foncière plus modérée sur la CC Baie du Cotentin, caractérisée par un territoire plus rural et moins dense.

Un rythme de consommation foncière élevé au regard des objectifs actuels

La consommation observée sur la période 2011-2020 est donc de **838 hectares consommés en 10 ans**. Le territoire présente une dynamique d'artificialisation qui implique un effort significatif de réduction pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Après prise en compte de la réserve foncière mutualisée régionale (15 %), l'enveloppe effectivement mobilisable est ramenée à environ **385 hectares**, soit un rythme annuel moyen de **38 ha/an**, contre **84 ha/an précédemment**.

Une base de référence structurante pour la trajectoire ZAN

La période 2011-2020 constitue la base réglementaire de référence pour le calcul de la réduction de la consommation foncière à horizon 2031 mais également pour la définition des enveloppes foncières territorialisées dans le DOO et la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière.

La forte consommation observée sur cette période explique l'ampleur de l'effort demandé au territoire ainsi que la nécessité de renforcer les leviers d'optimisation du foncier (densification, renouvellement urbain, limitation des extensions).

Elle justifie également la mise en place d'une méthode de répartition plus encadrée, fondée sur des objectifs chiffrés par EPCI, une différenciation par thématiques (habitat, économie, équipements) et un renforcement des exigences en matière de densité.

Enjeux associés à la période de référence

L'analyse de la consommation foncière 2011-2020 met en évidence plusieurs enjeux structurants pour la planification territoriale :

- **Réduire de moitié le rythme d'artificialisation**, en passant d'environ 84 ha/an à 38 ha/an ;
- **Mieux maîtriser la répartition spatiale de la consommation**, en limitant le mitage et en renforçant les pôles structurants ;
- **Optimiser les espaces déjà urbanisés**, afin de réduire le recours à l'extension ;
- **Adapter les pratiques d'aménagement**, en cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

Analyse de la consommation foncière 2011-2020 par typologie

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2020 par type d'usage s'appuie sur les données du CCF Normandie produites par l'EPF Normandie. Elle permet d'identifier la destination des surfaces consommées et d'apprécier le poids respectif de l'habitat, des activités économiques et des équipements dans les dynamiques de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observées à l'échelle du Pays du Cotentin. Cette analyse constitue un point de référence pour la définition de la trajectoire de sobriété foncière du territoire et la mise en œuvre des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Une consommation foncière dominée par les besoins résidentiels

À l'échelle du Pays du Cotentin, la consommation foncière destinée à l'habitat représente **587,4 hectares** sur la période 2011-2020, soit près de **70 % de la consommation totale**. Cette consommation se répartit entre **511,2 hectares** sur la Communauté d'Agglomération du Cotentin et **76,2 hectares** sur la Communauté de communes de la Baie du Cotentin.

L'habitat constitue ainsi le premier poste de consommation foncière du territoire sur la période de référence. Cette situation reflète l'importance du développement résidentiel dans les dynamiques d'aménagement observées entre 2011 et 2020 et fait de ce secteur un levier majeur dans l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par la trajectoire ZAN.

Les équipements, un poste de consommation foncière plus limité

La consommation liée aux équipements publics (équipements scolaires, sportifs, services, infrastructures) constitue un second poste, plus modéré en volume mais structurant dans l'organisation du territoire.

Sur la période 2011-2020, cette consommation se caractérise par :

- Des opérations ponctuelles mais consommatrices d'espace (équipements structurants, infrastructures) ;
- Une répartition relativement diffuse, en lien avec les besoins locaux et les projets communaux ou intercommunaux.

Même si ce poste représente une part plus modérée de la consommation globale, il contribue à l'artificialisation du territoire, notamment lorsqu'il s'inscrit en extension des enveloppes urbaines existantes.

À l'échelle du Pays du Cotentin, la consommation foncière liée aux équipements représente **168,5 hectares** sur la période 2011-2020. Elle est très majoritairement portée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin, avec **161 hectares consommés**, tandis que la Communauté de communes de la Baie du Cotentin représente **7,5 hectares**. Cette répartition traduit le poids des équipements structurants, des infrastructures et des services d'intérêt collectif principalement localisés sur le territoire de la CAC. Bien que cette consommation soit plus limitée que celle liée à l'habitat, elle présente un caractère diffus et peut générer une

artificialisation significative lorsqu'elle s'inscrit en extension des enveloppes urbaines existantes. Dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière, l'enjeu consiste donc à mieux anticiper les besoins en équipements, à favoriser leur mutualisation et à privilégier leur implantation au sein des tissus déjà urbanisés.

Une consommation liée au développement économique structurée par les zones d'activités

La consommation foncière liée au développement économique représente **81,3 hectares** sur la période 2011-2020. Il s'agit du troisième poste de consommation foncière. Elle se répartit entre **49 hectares** sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et **32,3 hectares** sur celui de la Communauté de communes de la Baie du Cotentin.

Cette consommation est principalement associée au développement d'activités économiques, notamment au sein des zones d'activités ainsi que dans des secteurs dédiés à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou logistiques.

Avec un peu moins de **10 % de la consommation foncière totale observée sur la période**, le développement économique constitue un poste de consommation nettement inférieur à celui de l'habitat ou de l'équipement. Il participe néanmoins aux dynamiques d'aménagement du territoire et aux besoins de développement des activités et de l'emploi.

Dans le cadre de la trajectoire de sobriété foncière portée par le SCoT, ce poste de consommation constitue également un levier de maîtrise de l'usage de l'espace. L'objectif est de répondre aux besoins de développement économique du territoire tout en inscrivant les projets dans une logique de gestion économe du foncier.

Une consommation foncière de référence qui éclaire les enjeux de la trajectoire ZAN

L'analyse de la consommation foncière observée entre 2011 et 2020 met en évidence le poids prépondérant de l'habitat dans les dynamiques de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du Pays du Cotentin. Les activités économiques et les équipements représentent également des postes de consommation significatifs, mais dans des proportions plus limitées.

Cette répartition constitue un élément d'analyse important pour la définition de la trajectoire de sobriété foncière du territoire. Elle permet d'identifier les principaux leviers d'action à mobiliser afin de répondre aux besoins de développement tout en réduisant la consommation d'espace.

Pour l'habitat, l'enjeu réside dans une mobilisation plus importante du potentiel foncier situé au sein des espaces déjà urbanisés et dans la poursuite des objectifs de densité définis par le SCoT. Pour les activités économiques, la trajectoire de sobriété foncière conduit à rechercher une gestion plus économe du foncier à vocation économique, en cohérence avec les besoins de développement du territoire. Enfin, pour les équipements, l'enjeu consiste à anticiper les besoins futurs et à privilégier, lorsque cela est possible, leur implantation au sein des tissus déjà urbanisés.

La comparaison entre la consommation observée sur la période 2011-2020 et les enveloppes foncières définies dans le cadre de la modification du SCoT met en évidence l’effort de réduction engagé par le territoire. Les enveloppes foncières retenues à l’horizon 2040 traduisent ainsi la volonté d’inscrire le Pays du Cotentin dans la trajectoire de réduction de la consommation d’espace définie par le SRADDET et les objectifs nationaux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

La consommation intermédiaire 2021-2023

Le Pays du Cotentin dispose d’un suivi intermédiaire de la consommation foncière à partir des données issues de la plateforme CCF Normandie, produite par l’Établissement Public Foncier de Normandie en partenariat avec la Région Normandie. Ces données permettent d’apprécier les consommations déjà engagées depuis l’entrée dans la première période d’application de la trajectoire ZAN et constituent, à ce titre, un point d’appui essentiel pour la déclinaison opérationnelle des enveloppes foncières dans les documents d’urbanisme locaux.

Entre 2021 et 2023 la consommation déjà constatée s’élève à 99 hectares pour la Communauté d’Agglomération du Cotentin et à 10 hectares pour la Communauté de communes de la Baie du Cotentin, soit 109 hectares consommés à l’échelle du Pays du Cotentin. Ces volumes représentent une part déjà engagée des enveloppes maximales définies pour la période 2021-2030 : environ 30 % de l’enveloppe de la Communauté d’Agglomération du Cotentin et 19 % de celle de la communauté de communes de la Baie du Cotentin. Ils confirment que la trajectoire de sobriété foncière devra être suivie avec vigilance dans les prochaines années. Surtout, ces surfaces devront être intégrées dans les futurs PLUi et déduites des enveloppes foncières maximales allouées, afin d’éviter toute double comptabilisation et de garantir la compatibilité des documents locaux avec la trajectoire ZAN du SCoT.

	CA du Cotentin	CC de la Baie du Cotentin
Surface consommée entre 2011 et 2020 (en ha)	722	116
Consommation entre 2021 et 2023 (en ha)	99	10

Les consommations intermédiaires constatées depuis 2021 n’ont pas été déduites des enveloppes foncières définies à l’horizon 2040 dans les chiffres présentés dans le PADD et le DOO. Elles devront toutefois être prises en compte dans les PLUi, afin d’assurer le suivi effectif de la trajectoire de sobriété foncière. Il est important de préciser que le SCoT approuvé en 2022 fixait des objectifs sur la période 2022-2042 (20 ans). La modification apportée ne change pas ce pas de temps des orientations. Néanmoins, les « coups partis » (projets ayant entraîné de la consommation d’espaces entre 2022 et la modification du SCoT en 2026) sont à retirer des enveloppes foncières totales allouées au moment des élaborations ou révision des documents d’urbanisme locaux.

Les données présentées ci-dessus sont issues du CCF Normandie de l'EPF Normandie pour les deux EPCI. Or, un écart apparaît entre cette source et le SRADDET concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur la période 2011-2020 : Le CCF Normandie évalue cette consommation à 722 ha, tandis que le SRADDET retient une valeur de 715 ha. Afin d'assurer la compatibilité du SCoT avec le SRADDET, la valeur de référence retenue pour le calcul de la trajectoire de réduction de 46,7 % et pour la répartition des enveloppes foncières à horizon 2040 sera donc celle fixée par le SRADDET, soit 715 ha.

LES BESOINS FONCIERS DU PAYS DU COTENTIN

Les nouvelles dispositions du DOO modifié permettent d'engager le Pays du Cotentin dans une trajectoire ZAN, en cohérence avec les besoins en logements, en foncier économique et en équipements du Pays. Cette trajectoire est établie en compatibilité avec les objectifs du SRADDET.

Le DOO institue des règles différenciées de densité minimale et une part de production minimale en renouvellement urbain, ce qui permettra de lutter contre la consommation d'espace tout en répondant au besoin foncier lié au développement démographique et de l'emploi du Pays du Cotentin.

La réussite de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) suppose une approche nouvelle de l'aménagement du territoire fondée sur plusieurs principes à activer simultanément. Cette volonté de sobriété foncière se concrétise à tous les niveaux de l'aménagement par une approche résolument qualitative.

La démarche repose d'une part, sur l'optimisation du foncier déjà artificialisé, en réhabilitant les logements vacants, en transformant des bâtiments inoccupés, en surélevant ou en densifiant de manière mesurée les tissus urbains existants, afin de répondre aux besoins sans consommer de nouveaux sols. C'est aussi par une intensification des usages que l'on pourra éviter la consommation d'espaces.

Il s'agit aussi de privilégier de nouvelles formes urbaines denses et compactes, mais équilibrées, où la mixité des usages permet de réduire les déplacements et de créer des lieux de vie agréables intégrant espaces publics, nature, biodiversité et qualité architecturale.

En dernier lieu, l'objectif ZAN demande de privilégier le renouvellement urbain plutôt que des extensions urbaines sur des espaces agricoles, par la reconfiguration des quartiers d'habitat, la conquête des dents creuses⁴, mais aussi par la requalification des zones d'activité.

Globalement, le ZAN doit s'appuyer sur une nouvelle vision de l'aménagement, un cadre stratégique qui stimule l'innovation, valorise le bâti existant (le « déjà là ») et encourage la créativité pour construire des villes et territoires plus résilients, sobres en ressources et agréables à vivre.

Ces règles ont été différenciées par niveau de l'armature, comme cela était déjà le cas. Le DOO permet ainsi de définir des objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale.

Pour être le plus opérationnel possible, les objectifs d'offre de nouveaux logements sont déclinés à l'échelle des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale afin de garantir leur réalisation dans le cadre des programmes locaux de l'habitat avec la création du compte foncier logements, services et équipements de proximité.

Un scénario démographique et des besoins en logements maintenus

Le SCoT en vigueur (2022-2042) : un cadre à respecter

Dans le cadre de la modification en cours, dont l'objet principal est d'intégrer les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les prévisions démographiques ainsi que les objectifs de production de logements définis par le SCoT en vigueur ont été maintenus en l'état.

Pour cette période, le SCoT du Pays du Cotentin s'appuie donc sur le scénario du SCoT en vigueur, qui prévoit une croissance démographique soutenue, principalement portée par le solde naturel (naissances/décès). La stratégie de développement du SCoT du Pays du Cotentin anticipe une croissance démographique de l'ordre de 15 000 habitants sur une période de 20 ans à compter de l'approbation du SCOT. Cela revient à une augmentation moyenne de près de 750 habitants supplémentaires par an. La période d'application a elle aussi été maintenue, en précisant que la traduction en objectifs de logement et en enveloppe foncière maximale doit tenir compte des coups partis depuis la première approbation du SCoT (2022).

Des équilibres territoriaux respectés

Le Pays du Cotentin, en intégrant les dispositions du SRADDET, respecte les choix régionaux de développement et d'équilibre entre territoires du Cotentin.

Modalités de calcul et de répartition des enveloppes foncières

La territorialisation des enveloppes foncières du SCoT du Pays du Cotentin repose sur une méthode progressive. Cette méthode consiste à décliner, par étapes successives, les objectifs de réduction de la consommation foncière issus du SRADDET : détermination d'une enveloppe maximale à l'échelle du territoire, répartition par grandes destinations (habitat, économie, équipements), puis territorialisation entre les EPCI et les secteurs infra-communautaires pour la CAC. Elle s'inscrit dans une trajectoire progressive de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2040, en cohérence avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Cette méthode a d'abord été appliquée à la Communauté d'Agglomération du Cotentin puis appliquée à la communauté de communes de la Baie du Cotentin, avec des ajustements tenant compte de ses spécificités territoriales et de ses besoins de développement.

Définition de l'enveloppe globale à l'échelle du SCoT

La méthode repose en premier lieu sur la détermination d'un plafond de consommation foncière compatible avec le SRADDET. Sur la période de référence 2011-2020, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'élève à 715 ha pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin, à laquelle s'ajoute la consommation de 116 ha de la communauté de communes de la Baie du Cotentin, portant le total à 838 ha à l'échelle du Pays du Cotentin.

L'objectif de réduction fixé par le SRADDET conduit à une baisse de 46,7 %, soit 333 ha en moins pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin et 136 ha pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin, intégrant en outre une déduction

de 15 % au titre de l'enveloppe régionale mutualisée (projets d'envergure nationale et européenne).

Au total, l'enveloppe cumulée sur 20 ans pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin s'établit à 487 ha, contre 1041 ha initialement prévus, soit une réduction globale de près de 47 %. Celle de la communauté de communes de la Baie du Cotentin s'établit à 79 ha contre 215 ha initialement prévus soit une réduction de près de 63 %.

Tableau récapitulatif de la consommation foncière de la CAC et de la CCBDC

	La Communauté d'Agglomération du Cotentin		La communauté de communes de la Baie du Cotentin	
Consommation foncière réalisée 2011-2020 en ha	715 ha	Réduction chiffrée	116 ha	Réduction chiffrée
Réduction SRADET	46,7%	Soit -333 ha	46,7%	Soit -54 ha
Enveloppe régionale PENE	15%	Soit -57 ha	15%	Soit -9 ha
Enveloppe 2021-2030	325 ha	Soit -390 ha	53 ha	Soit -63 ha
Enveloppe projetée 2031-2040 selon la consommation 2021-2030	162 ha	Soit -50%	26 ha	Soit -50 %
TOTAL enveloppe 2021-2040	487 ha		79 ha	

Déclinaison et quantification des enveloppes foncières sur la communauté de communes de la Baie du Cotentin

La transposition de la méthode de répartition à la Communauté de communes de la Baie du Cotentin s'appuie sur les mêmes principes que ceux définis sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, tout en intégrant les spécificités démographiques, territoriales et de développement du territoire.

Le SCoT révisé en 2022 fixait déjà une enveloppe foncière globale à l'échelle de la communauté de communes de la Baie du Cotentin pour la période 2021-2040. La modification du SCoT vient réinterroger cette enveloppe afin de la mettre en compatibilité avec les objectifs issus de la loi Climat et Résilience et du SRADET.

Une révision significative de l'enveloppe globale

Sur la base du tableau de répartition, l'enveloppe foncière totale allouée à la communauté de communes de la Baie du Cotentin sur la période 2021-2040 est désormais fixée à 79 hectares au total.

Cette enveloppe traduit une réduction importante par rapport aux capacités définies dans le SCoT 2022, dans une logique de diminution du rythme d'artificialisation et de convergence avec la trajectoire ZAN.

Une cohérence avec la trajectoire ZAN

La nouvelle enveloppe de 79 hectares sur 20 ans correspond à un rythme annualisé d'environ 3,95 ha/an, en nette diminution par rapport à la période précédente.

Cette évolution traduit :

- Une inscription stricte dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière,
- Et une volonté de privilégier les opérations en renouvellement urbain et en optimisation du foncier existant.

La déclinaison de la méthode de répartition à la communauté de communes de la Baie du Cotentin reprend les principes définis à l'échelle du SCoT (enveloppe contrainte, répartition par usage, logique multicritère), tout en les adaptant à un territoire rural, avec une enveloppe très limitée et une répartition équilibrée entre habitat et économie.

Logique d'ensemble

La méthode de répartition retenue présente plusieurs caractéristiques structurantes :

- **Une approche descendante**, fondée sur une enveloppe globale SRADDET déclinée à l'échelle du SCoT ;
- **Une territorialisation différenciée**, tenant compte des fonctions urbaines et des dynamiques locales ;
- **Une logique multicritère**, notamment pour l'habitat, garantissant un équilibre entre capacités d'accueil et sobriété foncière ;
- **Une transposabilité**, permettant d'appliquer une méthode homogène entre Communauté d'Agglomération du Cotentin et CCBC tout en intégrant des ajustements locaux.

Cette démarche permet d'assurer la compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation foncière tout en maintenant une capacité de développement adaptée aux spécificités des territoires du Pays du Cotentin.

Répartition des enveloppes par grands usages

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, la répartition interne est réalisée en mobilisant des principes différenciés selon les grands usages (habitat, économie et équipements). Cette méthodologie a ensuite été répliquée à l'échelle de la communauté de communes de la Baie du Cotentin.

L'enveloppe globale de la Communauté d'Agglomération du Cotentin est ventilée entre les principales destinations de consommation foncière :

- 331 hectares pour l'habitat, soit environ 68 % de l'enveloppe totale ;
- 115 hectares pour les activités économiques, soit également 24 % ;
- 41 hectares pour les équipements, soit environ 8 %.

Soit un total de 487 ha à l'horizon 2040.

Cette répartition traduit une priorisation du logement, suivie des activités économiques et des équipements, en cohérence avec les besoins démographiques et de développement territorial.

Enveloppe définie par le SCoT 2022 pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin sur la période 2022-2042	Enveloppe définie suite modification SCoT période 2021-2040
Enveloppe équipement initiale : 87 ha	Nouvelle enveloppe équipement : 41 ha
Enveloppe économie initiale : 300 ha	Nouvelle enveloppe économie : 115 ha
Enveloppe logement initiale : 654 ha	Nouvelle enveloppe logement : 331 ha
TOTAL : 1040 ha	TOTAL : 487 ha

L'enveloppe globale de la CCBDC est également ventilée entre les principales destinations de consommation foncière :

- 37 hectares pour l'habitat, soit environ 47 % de l'enveloppe totale ;
- 37 hectares pour les activités économiques, soit également 47 % ;
- 5 hectares pour les équipements, soit environ 6 %

Soit un total de 79 ha à l'horizon 2040.

Cette répartition se distingue de celle observée sur la Communauté d'Agglomération du Cotentin par un équilibre marqué entre habitat et économie, traduisant un besoin de maintien de l'activité économique locale à proximité des bassins de vie ainsi qu'une volonté de soutenir le développement résidentiel tout en limitant son impact foncier.

Elle est reprise des clés de répartition du SCoT de 2022. Néanmoins, il est important de souligner que les arbitrages à effectuer concernant les répartitions des enveloppes foncières entre les différentes fonctions mentionnées dans le tableau ci-dessus pourront évoluer en fonction des choix locaux. Ces répartitions devront néanmoins être effectuées en ne dépassant pas l'enveloppe foncière maximale totale attribuée aux EPCI. En cas d'enveloppe foncière plus importante allouée au développement résidentiel, les pourcentages de logement à réaliser en extension urbaine pourront être revus à la hausse (et par entrainement les pourcentages à réaliser dans l'enveloppe urbaine – cf objectif 6.1.1 – à la baisse), sans pour autant que les objectifs de densité ne puissent être remise en question. Il est à noter que cette possibilité d'adaptation est particulièrement importante pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin, qui aura besoin de faire évoluer son PLUi afin le rendre compatible avec la

modification du SCoT de 2026-2027. La communauté de communes n’a pas engagé cette modification au moment de l’écriture de la modification du SCoT.

Enveloppe définie par le SCoT 2022 pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin sur la période 2021-2040	Enveloppe définie suite modification SCoT période 2021-2040
Enveloppe équipement initiale : 13 ha	Nouvelle enveloppe équipement : 5 ha
Enveloppe économie initiale : 100 ha	Nouvelle enveloppe économie : 37 ha
Enveloppe logement initiale : 102 ha	Nouvelle enveloppe logement : 37 ha
TOTAL : 215 ha	TOTAL : 79 ha

Foncier économique

Initialement, la répartition de l’enveloppe SCoT (300 ha pour la Communauté d’Agglomération du Cotentin et 100 ha pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin) est répartie entre les 7 secteurs de PLUi de la Communauté d’Agglomération du Cotentin et le PLUi communauté de communes de la Baie du Cotentin. Elle part du schéma d’accueil des entreprises qui fait un état des lieux des disponibilités foncières des besoins en zones d’activités économiques communautaires ainsi que des projets de développement du territoire.

Deux types de consommation sont distingués :

- Des projets portés par les EPCI de la Communauté d’Agglomération du Cotentin (ZAE structurantes, équilibres, proximités) et par la communauté de communes de la Baie du Cotentin
- Des privés à l’échelle des communes (activités dans le diffus).

La répartition distingue les zones d’activités économiques (ZAE) et le développement diffus.

- **Pour la Communauté d’Agglomération du Cotentin**

Sur un total de 115 ha, 103 ha sont fléchés vers les ZAE (soit près de 90 %) et 12 ha vers le diffus (environ 10 %).

En effet, en prenant en compte le ZAN, l’enveloppe allouée à l’économie passe de 300 ha à 115 ha. Des arbitrages ont donc dû être réalisés entre les projets de ZAE et les projets diffus.

Les projets au sein de l’enveloppe urbaine ou situés au sein d’une ZAC dont les travaux d’aménagement ont été réalisés avant 2021 ne sont pas comptabilisés dans ce tableau. Ils ne créent pas de consommation foncière.

Les projets d’intérêt régional ne sont comptabilisés qu’à hauteur de 30%.

Le cas des projets d'intérêt national (Orano, Naval Group et CMN) enviagés sur le territoire n'est pas pris en compte dans cette modification du SCoT. La consommation foncière qui résulterait de la mise en œuvre de ces projets pourrait être prise en compte dans l'enveloppe nationale des Projets d'Envergure Nationale et Européens. Cette question n'étant pas tranchée au moment de la modification du SCoT, ces projets ne sont pas mentionnés au DOO modifié.

- **Pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin**

Sur un total de 37 ha, 30 ha sont fléchés vers les ZAE et 7 ha vers le diffus (environ 20%). La nouvelle répartition de l'enveloppe suit la même logique que l'enveloppe initiale, soit environ 80% dédié aux ZAE et environ 20% au diffus.

A l'échelle du Pays, l'enveloppe allouée à l'économie est ainsi de 152 ha, dont 133 ha dédiés aux ZAE et 19 ha destinés au diffus (soit 12,5%)

Tableau de synthèse de la répartition de l'enveloppe économique

PLUi	Enveloppe initiale SCoT		Nouvelle répartition (en ha)	
	ZAE	Diffus	ZAE	Diffus
Cœur Cotentin	50	15,00	23,5	2,50
Douve Diette	38	2,48	12,5	1,50
Est Cotentin	20	10,64	12,0	1,00
La Hague	10	15,00	9,0	2,00
Les Pieux	20	15,00	14,5	1,50
Nord Cotentin	62	15,00	27,5	1,50
Sud Cotentin	20	6,88	4,0	2,00
Baie Cotentin	80	20,00	30,0	7,00
Sous-total CAC	220	73,12	103,0	12,00
TOTAL	300	100	133	19,00
	400		152	

Cette orientation traduit une stratégie de concentration du développement économique dans des espaces dédiés, limitant le mitage, particulièrement au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Comme pour la partie habitat, les arbitrages à effectuer concernant les répartitions des enveloppes foncières entre habitat et activités économiques pourront évoluer en fonction des choix locaux. Ces répartitions devront néanmoins être effectuées en ne dépassant pas l'enveloppe foncière maximale totale attribuée à chaque EPCI. Il est important de souligner que la communauté de communes de la Baie du Cotentin aura

besoin de faire évoluer son PLUi afin le rendre compatible avec la modification du SCoT de 2026-2027. La communauté de communes n'a pas engagé cette modification au moment de l'écriture de la modification du SCoT.

Les tissus bâtis à destination d'équipements

Les tissus bâtis à destination d'équipements regroupent les emprises nécessaires au fonctionnement du territoire, qu'il s'agisse d'équipements publics, d'infrastructures ou de services d'intérêt collectif. Dans le cadre de la trajectoire ZAN, leur développement doit être encadré afin de répondre aux besoins identifiés tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La répartition de l'enveloppe dédiée vise ainsi à distinguer les équipements structurants des besoins plus locaux, en privilégiant autant que possible l'optimisation du foncier déjà urbanisé.

- **Pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin**

Sur une enveloppe totale de 41 ha, 27,4 ha relèvent de l'enveloppe dite structurante et 13,6 ha du solde réparti.

L'allocation repose sur deux composantes :

- Une enveloppe structurante, attribuée en fonction du rôle territorial des PLUi,
- Un solde réparti, redistribué en fonction des besoins résiduels.

Ce mécanisme permet d'assurer une hiérarchisation des équipements tout en conservant une capacité d'ajustement territorial.

La répartition de l'enveloppe dédiée aux équipements publics de la Communauté d'Agglomération du Cotentin s'inscrit dans la continuité des arbitrages validés lors du Comité de cohérence du 21/04/2023. Elle prend en compte l'enveloppe initialement affectée aux grands contournements et aux aires d'accueil des gens du voyage, tout en l'adaptant aux exigences nouvelles de sobriété foncière issues de la trajectoire ZAN.

Dans ce cadre, l'enveloppe allouée aux équipements est fortement réduite. Certains projets peuvent toutefois être exclus de la consommation foncière locale ou seulement partiellement imputés à l'enveloppe de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, lorsqu'ils relèvent d'un intérêt national ou régional. Cette distinction permet de mieux apprécier la consommation effectivement portée par le territoire.

- Les **projets d'intérêt national**, non imputés à l'enveloppe de consommation de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :
 - Poste Manuel (liste complémentaire)
 - Framatome (liste complémentaire)
- Les **projets d'intérêt régional**, comptabilisés à hauteur de 30 % dans l'enveloppe de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :
 - Contournement Cherbourg-Ouest : 70 ha dont 21 ha à la charge de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
 - Contournement de Valognes/Montebourg/Quettehou : 11,5 ha dont 3,4 ha à la charge de la CAC

- Les **autres projets**, intégralement imputés à l'enveloppe de la Communauté d'Agglomération du Cotentin :
 - Aire d'accueil des gens du voyage (SDAGdV)
 - Ouvrages liés au cycle de l'eau
 - Equipements publics sur le Grand Saint Lin à Valognes (3 ha)
 - ...
- Les **projets non-consommateurs d'espaces**, qui ne viennent pas grever l'enveloppe foncière :
 - Voies cyclables de moins de 5m de large
 - Autres projets situés dans l'enveloppe urbaine

Les équipements non structurants, tels qu'identifiés lors du Comité de cohérence du 21/04/2023, n'ont pas vocation à être prélevés sur l'enveloppe dédiée aux équipements structurants. Ils devront être intégrés, le cas échéant, dans l'enveloppe habitat, afin de réserver l'enveloppe équipements aux projets présentant un caractère structurant à l'échelle du territoire.

- **Pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin**

Pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin, l'enveloppe dédiée aux équipements est fixée à **5 ha** à l'horizon 2040. Compte tenu de son volume très limité, cette enveloppe devra être mobilisée de manière prioritaire pour les besoins strictement nécessaires au fonctionnement du territoire, en privilégiant autant que possible les projets situés dans les tissus déjà urbanisés ou permettant une mutualisation des usages.

Tableau de synthèse de répartition de l'enveloppe équipement par PLUi

	Enveloppe SCoT	Enveloppe CAC/CCBC	Nouvelle répartition (en ha)		
PLUi	Enveloppe totale (en ha)	Contournements (en ha)	Enveloppe structurante	Répartition du solde restant	Total
Cœur Cotentin	7,5	1,6	4,6	2,37	6,97
Douve Diette	37,8	11,4	11,4	1,01	12,41
Est Cotentin	8,0	1,8	1,8	2,75	4,55
La Hague	7,0	2,1	2,1	1,20	3,30
Les Pieux	0,0	0,0	0,0	1,64	1,64
Nord Cotentin	25,2	7,5	7,5	2,89	10,39
Sud Cotentin	2,0	0,0	0,0	1,75	1,75
Baie Cotentin	13	0	5,0	0,0	5,00
Sous-total CAC	88	24	27,4	13,6	41,0
TOTAL CAC + CCDC	100,5	24	32,4	13,61	46

Les tissus bâtis à destination d'habitat

Les tissus bâtis à destination d'habitat constituent le principal poste de consommation foncière du SCoT et concentrent une part importante des efforts de sobriété à engager. La répartition de l'enveloppe résidentielle doit ainsi permettre de répondre aux besoins en logements tout en renforçant la densification, le renouvellement urbain et la maîtrise des extensions. Elle s'appuie pour cela sur l'armature territoriale du SCoT, afin d'adapter les objectifs aux fonctions et capacités d'accueil de chaque secteur.

La répartition résidentielle repose sur une méthodologie multicritère :

1. **Répartition du nombre de logements à produire**, basée sur l'armature territoriale (inchangée dans le cadre de la modification du SCoT) ;
2. **Niveau de densité à atteindre**, renforcé par rapport au SCoT initial. Ces niveaux de densité sont harmonisés par polarité, pour tous les territoires.
3. **Ajustement territorial**, tenant compte des consommations passées et des besoins locaux.

Cette méthode aboutit à une enveloppe de 315,1 ha en extension pour la CAC et 37,9 pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin, soit une enveloppe globale de 352,1 ha, cohérente avec les besoins en logements. La répartition montre notamment un poids important des pôles structurants (ex. Nord Cotentin avec **66 ha**, Est Cotentin avec **62 ha**) traduisant leur rôle dans l'accueil de la croissance.

Objectifs minimums de densité et limitation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 2040

TERRITOIRE		Nombre de logements à produire	Nb Logements en extension enveloppe urbaine existante	% Extension enveloppe urbaine existante	Densité (logts/ha/hors VRD)	Besoin foncier (ha et VRD inclus) SRADDET	Besoin foncier SRADDET + variable d'ajustement
Secteur La Hague	Pôle d'équilibre	1340	590	44%	23	25,6	4
	Total	1340	590	44%	23	25,6	30
Secteur Les Pieux	Pôle d'équilibre	434	190,96	44%	23	8,3	
	Tête de réseau	222	97,68	44%	18	5,4	
	Rurale de proximité	613	306,5	50%	16	19,2	
	Rurale	157	78,5	50%	15	5,2	
	Total	1426	674	47%	18	38,1	38
Secteur Sud Cotentin	Pôle d'équilibre	247	109	44%	23	4,7	6
	Tête de réseau	699	308	44%	18	17,1	
	Rurale de proximité	193	97	50%	16	6	
	Rurale	352	176	50%	15	11,7	
	Total	1491	689	46%	17	39,5	46
Secteur Cœur Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	819	328	40%	26	12,6	
	Pôle d'équilibre	676	297	44%	23	12,9	
	Rurale de proximité	714	357	50%	16	22,3	
	Rurale	335	168	50%	15	11,2	
	Total	2544	1150	45%	19	59,0	59
Secteur Est Cotentin	Pôle d'équilibre	441	194	44%	23	8,4	
	Tête de réseau	765	337	44%	18	18,7	
	Rurale de proximité	378	189	50%	16	11,8	
	Rurale	729	365	50%	15	24,3	
	Total	2313	1084	47%	17	63,2	63
Secteur Douve Divette	Tête de réseau	334	147	44%	18	8,2	6
	Rurale de proximité	398	199	50%	16	12,4	
	Rurale	83	42	50%	15	2,8	
	Total	815	387	48%	17	23,4	29
Secteur Nord Cotentin	Cœur Métropolitain	9676	1451	15%	28	51	
	Rurale de proximité	417	209	50%	16	13	
	Rurale	62	31	50%	15	2,1	
	Total	10155	1691	17%	26	66,1	66
Baie du Cotentin	Pôle Métropolitain d'appui	1360	272	20%	26	10	
	Pôle d'équilibre	418	105	25%	23	5	
	Tête de réseau	387	116	30%	18	6	
	Rurale de proximité	327	131	40%	16	8	
	Rurale	234	117	50%	15	8	
	Total	2726	740	27%	20	37,4	37
SCoT Cotentin		22810	7004	31%	20	352,3	368

• Pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin

Pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin, la répartition des enveloppes foncières traduit un effort important de réduction de la consommation d'espace, tout en tenant compte de son rôle structurant à l'échelle du Pays du Cotentin. L'enveloppe globale est fortement diminuée par rapport au SCoT en vigueur et priorise l'habitat, principal poste de besoin foncier, tout en encadrant plus strictement le développement économique et les équipements. Les variables d'ajustement retenues permettent

d'intégrer certaines spécificités territoriales, liées notamment aux dynamiques démographiques, économiques, touristiques ou aux projets d'intérêt national, sans remettre en cause la trajectoire de sobriété foncière.

Les enveloppes incluent des variables d'ajustement pour les territoires suivants :

- PLUi Douve Diette : La variable d'ajustement est de 6 ha pour prendre en compte la dynamique démographique du territoire et la pression foncière à contenir
- PLUi La Hague : La variable d'ajustement de 4 ha permet de prendre en compte la dynamique économique du territoire ainsi que le projet d'intérêt national à soutenir.
- PLUi Sud Cotentin : Sur ce secteur, la variable d'ajustement de 6 ha inclue la dynamique touristique, la pression foncière à contenir et la compensation liée au manque de ZAE.
- **Pour la communauté de communes de la Baie du Cotentin**

La même logique a été appliquée que sur la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Le résultat aboutit à un volume logiquement plus faible, en cohérence avec le plus faible niveau de consommation passé (116 ha entre 2011 et 2020) et une répartition plus équilibrée entre habitat et économie, traduisant une logique de développement local plutôt que métropolitain.

Comme cela a déjà été évoqué dans les chapitres précédents, la communauté de communes de la Baie du Cotentin aura besoin de faire évoluer son PLUi afin le rendre compatible avec la modification du SCoT de 2026-2027. La communauté de communes n'a pas engagé cette modification au moment de l'écriture de la modification du SCoT. Aussi, les arbitrages à effectuer concernant les répartitions des enveloppes foncières entre les différentes fonctions mentionnées dans le tableau ci-dessus pourront évoluer en fonction des choix locaux. Ces répartitions devront néanmoins être effectuées en ne dépassant pas l'enveloppe foncière maximale totale attribuée à la communauté de communes. En cas d'enveloppe foncière plus importante allouée au développement résidentiel, les pourcentages de logement à réaliser en extension urbaine pourront être revus à la hausse (et par entrainement les pourcentages à réaliser dans l'enveloppe urbaine – cf objectif 6.1.1 du DOO – à la baisse), sans pour autant que les objectifs de densité ne puissent être remise en question.

Cette répartition constitue ainsi une traduction opérationnelle des objectifs de sobriété foncière à une échelle plus rurale, où les marges de manœuvre sont réduites mais nécessitent de préserver un développement équilibré.

Conclusion

À l'échelle du Pays du Cotentin, la répartition des enveloppes foncières permet ainsi de concilier les besoins de développement du territoire avec l'exigence de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle repose sur une méthode commune, appliquée aux deux EPCI, mais adaptée à leurs fonctions respectives, à leurs dynamiques passées et à leurs capacités d'accueil. La modification du SCoT organise donc une trajectoire plus sobre et plus maîtrisée,

fondée sur la densification, le renouvellement urbain, la concentration du développement économique dans les espaces dédiés et une mobilisation raisonnée du foncier pour les équipements, afin d'inscrire durablement le Pays du Cotentin dans les objectifs du ZAN.

Allocation foncière maximale à horizon 2040 (en ha)

	CA du Cotentin		CCC de la Baie du Cotentin	
Résidentiel	331 ha		37 ha	
Economie (hors développement commercial)	Espaces économiques en maîtrise foncière publique	103 ha	Espaces économiques en maîtrise foncière publique	30 ha
	Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	12 ha	Activités isolées ou en maîtrise foncière privée	7 ha
Equipements	41 ha		5 ha	
Total	487 ha		79 ha	
Total SCoT	566 ha			

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LA MODIFICATION N°1 DU SCOT

Justifications des choix retenus

Justifications des choix retenus au regard du Code de l'urbanisme

La mise en œuvre de l'objectif ZAN dans le cadre de la modification N°1 du SCoT répond aux objectifs du Code de l'Urbanisme. La modification du Document d'Orientation et d'Objectifs permet d'engager le Pays du Cotentin dans une trajectoire ZAN en cohérence avec les besoins en logements, en foncier économique et en équipements du Pays. Cette trajectoire est établie en compatibilité avec les objectifs du SRADDET. Le DOO institue des règles différenciées de densité et une part de production en renouvellement urbain, ce qui permettra de lutter contre la consommation d'espace tout en répondant au besoin foncier lié au développement démographique et de l'emploi du Pays du Cotentin. Ces règles ont été différenciées par niveau de l'armature. Le DOO permet ainsi de définir des objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale. Afin d'être le plus opérationnel possible, les objectifs d'offre de nouveaux logements sont déclinés à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale afin de garantir leur réalisation dans le cadre des programmes locaux de l'habitat. Pour répondre aux besoins de développement économique et d'activités, le SCoT s'est basé sur les objectifs des EPCI en cohérence avec les perspectives économiques de leur territoire, définis dans le cadre de leur schéma d'aménagement économique. Cela a permis de définir les besoins fonciers. La mise en place des enveloppes foncières, les règles de densité et la part indicative de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine minimale garantissent la préservation et le développement de l'activité agricole au sein du Pays du Cotentin.

Justifications des choix retenus au regard du SRADDET

Pour l'application de l'objectif ZAN, le Code Général des Collectivités Territoriales indique à l'article L. 4251-1 que le SRADDET doit déterminer les objectifs régionaux de lutte contre l'artificialisation des sols ; ceux-ci se traduisent par une trajectoire définie par tranches de dix années à compter de la date de promulgation de la loi (2021). Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional. Le SRADDET rappelle que, pour la première tranche d'application de la loi (2022-2031), c'est uniquement la transformation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en espaces urbanisés qui permet de mesurer l'application du ZAN.

Pour le territoire du Pays du Cotentin, une réduction de 46,7% a été fixée pour la période 2021-2040. Les enveloppes foncières définies par le DOO couvrent la période 2021-2040, en précisant que les consommations de foncier déjà effectives à date sont à décompter des objectifs futurs (ces dernières devront être prises en compte et déduites des enveloppes allouées pour chaque PLU).

Les modifications apportées au SCoT

Le DOO

La mise en application de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se traduit par une modification ciblée et limitée du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Dans sa version en vigueur, la maîtrise de la consommation d'espace et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers reposent notamment sur l'orientation 6 de la partie 1, relative à la gestion de l'espace agricole, et sur l'orientation 4 de la partie 3, relative à l'organisation des espaces économiques.

La présente modification vise à adapter ces orientations afin d'inscrire pleinement le territoire dans la trajectoire ZAN définie par la loi Climat et Résilience et déclinée par le SRADDET normand, tout en opérant des ajustements techniques et des mises à jour nécessaires à la bonne compatibilité du document.

PARTIE 1 : l'authenticité au service de la transition écologique et économique

Dans la partie 1 du DOO, relative à la transition écologique et économique, plusieurs adaptations sont apportées.

ORIENTATION 1 : Protéger et valoriser les ressources environnementales pour une gestion dynamique favorisant durabilité et capacité de renouvellement

- **Objectif 1.4.1 - Préserver les milieux aquatiques**

Afin de mieux traduire les nouvelles orientations du SDAGE et des SAGE locaux, l'orientation suivante est ajoutée :

- Limiter, sur les cours d'eau, la création d'ouvrages transversaux aux seuls projets relevant de l'intérêt public et ne pouvant s'implanter ailleurs, sous réserve de l'admissibilité de tels ouvrages au regard des conditions et interdictions prévues au SDAGE 2022-2027 (approuvé le 23 mars 2022 et aux SAGE de Douve-Taute approuvé le 5 avril 2016, de la Vire approuvé le 6 mai 2019 et au SAGE Côtiers Ouest Cotentin approuvé le 18 juillet 2025.

- **Objectif 1.4.2 - Protéger les milieux humides et leurs abords**

Afin de mieux traduire les nouvelles orientations du SDAGE et des SAGE locaux, plusieurs orientations relatives aux zones humides sont précisées ou reformulées :

- Identifier les zones humides en s'appuyant sur les données de la trame verte et bleue du SRADDET Normandie, notamment issues du SRCE de Basse-Normandie, ainsi que sur les cartographies des zones humides et secteurs prédisposés de la DREAL Normandie, des connaissances des SAGE applicables et du SDAGE Seine Normandie en vigueur.
- Préciser leur délimitation et compléter le niveau de connaissance dans les zones urbanisées et dans tous les secteurs envisagés pour une ouverture à l'urbanisation, de manière à en préciser le niveau de dégradation éventuel et les fonctionnalités.

- Déterminer les zones humides existantes en les hiérarchisant selon leur fonctionnalité et leur sensibilité écologique pour mettre en œuvre la séquence "éviter-réduire-compenser" et définir les priorités de restauration.
- Les zones humides inventoriées seront préservées et feront l'objet de mesures d'interdiction des affouillements et exhaussement (sauf dans le cas de travaux de restauration ou d'amélioration) et d'interdiction de l'imperméabilisation des sols.
- Restaurer en priorité les zones humides qui sont stratégiques pour la gestion de l'eau et la réalisation des objectifs de qualité et de quantité des eaux.
- Protéger et maintenir leur caractère hydromorphe en mettant en place les principes de gestion suivants :
 - Interdire l'aménagement des zones humides à fonction hydrologique en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines sauf pour les aménagements autorisés dans le cadre de procédures administratives sur l'eau ou des programmes d'actions de réaménagements écologiques des sites (travaux de renaturation...).
 - Maintenir les fossés, mares et rigoles existant lorsqu'ils contribuent au bon fonctionnement hydrologique des zones humides.
 - Maintenir les connexions écologiques entre les zones humides et les cours d'eau auxquelles elles sont associées.
 - Préserver des éléments de nature (haies et bois) en ceinture des zones humides pour les connecter aux cours d'eau associés.
 - Privilégier les essences locales, sans omettre la possibilité d'introduction d'autres essences, non allergisantes, dans le cadre de la résilience écologique face au changement climatique.
- Maîtriser l'urbanisation aux abords de la zone humide et développer une gestion qualitative des lisières urbaines et naturelles dans le but de préserver son alimentation en eau, ses fonctions de ralentissement et de stockage des écoulements et ses connexions écologiques.
 Le principe de non-rapprochement de l'urbanisation avec la zone humide sera modulé avec le contexte spécifique local étant donné que de multiples espaces urbains font face à la zone humide dans plusieurs directions à la fois sans forcément lui être très proche. Aussi, il convient d'appliquer le principe de non-rapprochement de la manière suivante :
 - Hors cas de requalification de lisière urbaine existante, de comblement ponctuel de dents creuses, d'aménagements portuaires ou d'intérêt public ou de secteur bâti traditionnel, les nouvelles urbanisations ne seront plus en contact direct avec la zone humide et conserveront une zone tampon de taille significative permettant un traitement paysager de qualité ou le maintien d'espaces prairiaux ou bocagers.
 - Les zones urbaines proches donnant sur plusieurs façades de la zone humide évolueront en améliorant l'aspect rassemblé de l'enveloppe urbaine globale. Il s'agira de ne pas conforter l'urbanisation linéaire et de

travailler le développement dans la continuité des espaces bâtis denses (en proportion de chaque commune).

- Concilier développement touristique et protection des milieux humides (aménagement de sentiers sur pilotis, mise à disposition de panneaux pédagogiques sur la valorisation des milieux sensibles, utilisation de matériaux naturels compatibles avec les espaces humides).
- Prendre des mesures de réduction et de compensation des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des dispositions prévues par les SDAGE et SAGE applicables lorsque, à titre exceptionnel, la destruction d'une zone humide destinée à être protégée ne peut être évitée.
- Pérenniser les pratiques agricoles et non agricoles pour maintenir ouverts les marais et les landes

En outre, ce qui était une recommandation est remonté en prescription :

- Les documents d'urbanisme locaux assurent la protection des zones humides avérées, y compris lorsqu'elles ne sont pas identifiées comme stratégiques, par des dispositions graphiques, des orientations d'aménagement ou des règles d'occupation du sol adaptées à leurs fonctionnalités et répondant à l'objectif de non-dégradation. Ils prennent également en compte les secteurs où une zone humide est susceptible d'être présente, afin d'en vérifier le caractère humide avant de retenir leur urbanisation.

La recommandation suivante est quant à elle ajoutée :

- Encourager la mise en œuvre d'opérations de restauration et d'amélioration des zones humides.

ORIENTATION 2 : Préserver la qualité de la ressource en eau

• Objectif 2.2. Protéger la ressource en eau potable

S'agissant de l'orientation 2 relative à la préservation de la ressource en eau, le DDO est complété afin de renforcer la prise en compte des enjeux liés à la disponibilité et à la gestion de la ressource en eau potable. La modification consiste notamment à introduire un principe d'adéquation entre les projets d'aménagement et la ressource en eau disponible, dans un contexte d'études en cours et d'évolution des réglementations, notamment au titre des SAGE. Elle vise également à mieux articuler les usages de la ressource et à renforcer la protection des zones humides, dans une logique de cohérence avec les documents de gestion existants. La phrase introduite par la modification est la suivante :

- Les documents d'urbanisme locaux justifient l'adéquation, à chaque étape du développement démographique et économique prévu, entre les besoins cumulés en eau potable et une ressource effectivement mobilisable en tenant compte des autres usages, des périodes d'étiage et des projections disponibles sur le changement climatique. Ils adaptent le rythme et l'ampleur des ouvertures à l'urbanisation lorsque cette adéquation n'est pas démontrée. Les

capacités nouvelles de la ressource ou interconnexions envisagées entre les territoires ne sont retenues dans cette justification que si leur réalisation et la disponibilité de la ressource sont suffisamment établies.

ORIENTATION 4 : Valoriser et gérer les façades littorales

- **Objectif 4.3. Caractériser les espaces proches du rivage et maîtriser leur évolution**

Concernant l'orientation 4 relative à la valorisation et à la gestion des façades littorales, le DOO fait l'objet d'évolutions plus structurantes. Le périmètre des espaces proches du rivage est notamment modifié sur la commune de la Hague afin d'affiner la délimitation et de tenir compte des évolutions observées et des études récentes. Cette évolution permet notamment de préciser les conditions d'urbanisation, en particulier par l'identification de nouveaux secteurs déjà urbanisés lorsque cela est justifié. Le faisceau des EPR sur le reste du territoire couvert par le SCoT a également été analysé afin de vérifier si des évolutions devaient y être apportées. Il a été conclu que ces autres délimitations de faisceau n'avaient pas à être modifiées.

Pour la justification de ces évolutions, se référer à l'annexe n°1 : justification de la modification du périmètre des espaces proches du rivage.

- **Objectif 4.5. Organiser le développement des communes littorales au regard de leur classification au sens de la loi littoral**

Dans le prolongement, des ajustements sont également apportés à l'objectif relatif à l'organisation du développement des communes littorales. Les critères de qualification des villages et des secteurs déjà urbanisés sont maintenus et légèrement précisés. Les listes correspondantes sont actualisées, et une distinction plus lisible est introduite avec la catégorie spécifique des « villages à contenir ». Cette évolution vise à améliorer la lisibilité du document et à sécuriser l'application de la loi Littoral dans les documents d'urbanisme locaux.

Pour la justification des villages, SDU et villages à contenir corrigés et ajoutés, se référer à l'annexe n°2 : liste et justification des Villages et SDU qualifiés ou requalifiés.

- **Objectif 4.6. Contenir le développement en extension de certains villages au titre du parti d'aménagement du SCoT**

Une modification de même nature est apportée à l'objectif portant sur le contrôle de l'extension des villages. Elle consiste essentiellement en une clarification des catégories utilisées et en une actualisation des tableaux et cartographies associées, afin d'assurer leur cohérence avec les nouvelles classifications

ORIENTATION 6 : Prendre en compte les enjeux de gestion de l'espace agricole

- **Objectif 6.1 Faire de l'enveloppe urbaine un lieu d'accueil du développement**
 - **Objectif 6.1.2 – Assurer un développement minimum des nouveaux besoins en logement dans les enveloppes urbaines existantes**

L'orientation 6, relative à la gestion de l'espace agricole, est également adaptée afin de renforcer l'inscription du développement dans l'enveloppe urbaine existante. Le DOO actualise ainsi les objectifs minimaux de production de logements au sein des tissus urbains existants et révisé les objectifs de densité et d'allocation foncière à horizon 2040, en cohérence avec les objectifs du SRADDET.

- **Objectif 6.2. Maîtriser le développement des extensions des enveloppes urbaines existantes**
 - **Objectif 6.2.3 - Optimiser les espaces utilisés dans le cadre du développement**

Ces évolutions s'accompagnent d'une clarification des modalités de calcul des densités et d'une actualisation des tableaux de référence, afin de rendre le document plus opérationnel et plus facilement mobilisable dans les documents d'urbanisme locaux.

PARTIE 3 : La solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement

ORIENTATION 4 : Structurer les espaces économiques pour le développement d'une réalité métropolitaine locale

- **Objectif 4.2. Offrir un foncier économique pour tous types d'entreprises**

Dans la partie 3 du DOO, relative à l'organisation économique du territoire, l'objectif visant à offrir un foncier économique adapté est également ajusté. Les tableaux et prescriptions associés sont actualisés afin de prendre en compte les nouvelles contraintes liées à la sobriété foncière et d'assurer la compatibilité avec le SRADDET.

La cartographie du DOO

La cartographie du DOO est modifiée afin d'assurer sa cohérence avec les évolutions apportées aux orientations et objectifs du document, notamment en matière de sobriété foncière et d'application de la loi Littoral. Ces ajustements visent à améliorer la lisibilité des documents graphiques et à faciliter leur déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux.

Les évolutions portent en premier lieu sur les représentations cartographiques relatives aux espaces urbanisés. La distinction entre villages, villages à contenir et secteurs déjà urbanisés est revue afin de mieux traduire les nouvelles classifications introduites dans le DOO. Les légendes sont adaptées en conséquence et les cartes sont actualisées pour intégrer ces nouvelles catégories, avec un niveau de précision renforcé sur certains secteurs.

Cette actualisation vise à garantir une meilleure compréhension des niveaux d'intensité du développement autorisé et à sécuriser l'application des règles du DOO, en particulier dans les territoires soumis à des contraintes spécifiques, comme le littoral.

Les cartographies relatives aux espaces proches du rivage font également l'objet d'une modification. Elles traduisent l'évolution du périmètre des espaces proches du

rivage, en particulier sur la commune de la Hague, et permettent de rendre compte de manière plus précise des limites retenues à l'issue des études réalisées.

Ces évolutions cartographiques participent à une meilleure articulation entre le SCoT et les documents d'urbanisme locaux, en clarifiant les secteurs concernés par les dispositions de la loi Littoral et en facilitant leur traduction à l'échelle communale ou intercommunale.

De manière générale, la modification du document graphique accompagne les évolutions du DOO en assurant la cohérence entre les dispositions écrites et leur traduction spatiale. Elle constitue un élément essentiel de la lisibilité du document et de son opérationnalité.

Le PADD

Le PADD n'est que très marginalement modifié dans le cadre de la présente évolution du SCoT. La modification vise uniquement à assurer la compatibilité du document avec les objectifs du SRADDET en matière de réduction de la consommation d'espace et d'inscription dans la trajectoire ZAN.

Les ajustements portent sur certaines pages ciblées, afin d'intégrer les nouvelles exigences réglementaires, notamment en matière de trajectoire décennale de réduction de l'artificialisation.

Les objectifs modifiés sont les suivants :

- Objectif 2.3. Une offre de logements maîtrisée et propice aux parcours résidentiels et à une croissance qualitative et solidaire (page 22 du PADD du SCoT 2022)
- Objectif 3.4. Structurer les espaces économiques pour le développement d'une double réalité économique : métropolitaine et de proximité - Anticiper finement les besoins de consommation d'espace selon les besoins (page 30 du PADD du SCoT 2022)

Ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations fondamentales du projet d'aménagement stratégique, qui demeurent inchangées.

Le Rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent rapport de présentation de la modification n°1 du SCoT. La pièce 1.4 du SCoT de 2022, intitulée « Analyse et justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » est supprimée. En effet, les références qui y sont utilisées ne sont plus d'actualité dans le cadre de la présente modification, qui utilise la donnée CCF en référence, en cohérence avec les objectifs du SRADDET.

Annexes

- Annexe 1 : justification de la modification du périmètre des espaces proches du rivage.
- Annexe 2 : liste et justification des Villages et SDU qualifiés ou requalifiés.

JUSTIFICATION

MODIFICATION DU PERIMETRE

DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

MODIFICATION DU SCOT

DU PAYS DU COTENTIN



Urbanisme, stratégie
foncière et
programmation urbaine



Bureau d'études en
environnement



Avocat spécialiste
urbanisme et littoral





SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION	2
ESPACES PROCHES DU RIVAGE : MODIFICATION DU PERIMETRE AU SEIN DE LA COMMUNE DE LA HAGUE.....	3
.....	3
Massif dunaire d'Héauville à Vauville.....	4
Mares, plaine et hameaux de Vauville	6
Falaises de la Crecque aux Moulinets.....	8
Falaises des Moulinets à Ecalgrain	10
Baie d'Ecalgrain et falaises jusqu'à La Roche.....	12
Pointe de la Hague	14
Du port Racine au port du Hâble	16
Du Hâble à Landemer	18
La Plaine d'Urville-Nacqueville.....	20





INTRODUCTION

La présente note s'inscrit dans le cadre de la modification du SCoT du Pays du Cotentin. Cette procédure vise notamment à intégrer les évolutions liées à la trajectoire de sobriété foncière et au ZAN, mais également à corriger ou actualiser certains éléments techniques du document en vigueur. Parmi ces ajustements figurent les espaces proches du rivage, dont la cartographie et la justification doivent être précisées afin de sécuriser leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux.

Le SCoT du Pays du Cotentin identifie aujourd'hui un faisceau de présomption des espaces proches du rivage. Ce faisceau constitue un outil d'aide à la lecture et à l'application de la loi Littoral, en permettant d'apprécier les secteurs dans lesquels la proximité au rivage doit être prise en compte au regard des caractéristiques physiques, paysagères et perceptives du territoire. Dans le cadre de la modification, il ne s'agit pas de remettre en cause l'économie générale du SCoT, mais d'ajuster ponctuellement ce faisceau lorsque l'analyse met en évidence un décalage entre la limite existante et la réalité du terrain.

La présente justification porte plus spécifiquement sur la proposition de modification du périmètre des espaces proches du rivage au sein de la commune de La Hague. Ce secteur présente une grande diversité de situations littorales : massifs dunaires, plaines littorales, falaises, coteaux de landes, vallées ouvertes ou encaissées, hameaux et plateaux agricoles bocagers. Cette diversité nécessite une lecture fine des transitions entre les espaces directement liés au rivage et les espaces arrière-littoraux qui s'en détachent progressivement.

L'objectif de la modification proposée est donc de mieux faire coïncider le faisceau de présomption avec les caractéristiques observées sur le terrain, en tenant compte du relief, des distances au rivage, des covisibilités, des ruptures topographiques, des continuités paysagères, de la végétation, des usages agricoles et de l'organisation des hameaux. La proposition vise ainsi à préciser la limite des espaces proches du rivage lorsque celle-ci doit être rapprochée du littoral, étendue à un ensemble paysager cohérent ou calée sur une rupture naturelle ou paysagère plus lisible.

Une observation de terrain a été réalisée le 4 juin afin de confronter les éléments cartographiques et les premières hypothèses de travail aux perceptions réelles du paysage. Cette visite a permis d'apprécier, secteur par secteur, la manière dont le rivage reste perceptible ou non depuis les espaces arrière-littoraux, ainsi que les points de rupture qui permettent de distinguer les espaces proches du rivage des coteaux, plateaux ou vallées en retrait.





ESPACES PROCHES DU RIVAGE : MODIFICATION DU PERIMETRE AU SEIN DE LA COMMUNE DE LA HAGUE





Envoyé en préfecture le 20/10/2026

Reçu en préfecture le 20/10/2026

Publié le

ID : 050-255003477-20261014-D25_2026-DE



Massif dunaire d'Héauville à Vauville

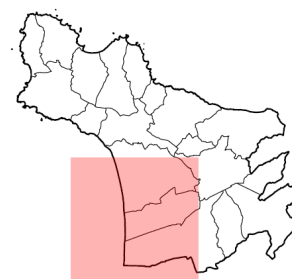
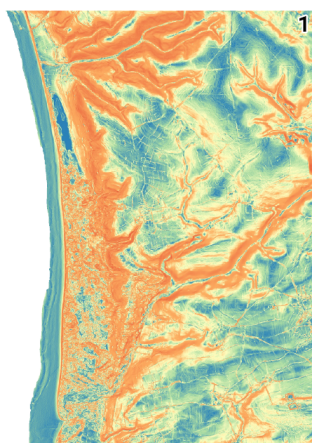


Massif dunaire d'Héauville à Vauville



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022

▨ Proposition de faisceau de présomption



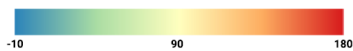
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohypeses

Courbes de niveau (en m)



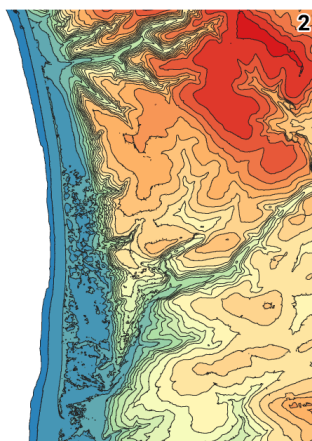
3 - Distance au rivage

----- Distance de 100 m

————— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du rival

■ Zone potentielle





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence la cohérence paysagère du massif dunaire d'Héauville à Vauville. Le cordon dunaire constitue un premier plan littoral qui obstrue ponctuellement les vues vers les terres, tandis que l'ensemble dunaire se prolonge et s'élève progressivement à l'arrière. Malgré l'interruption locale des covisibilités avec la mer, notamment derrière la ligne de crête du massif, le caractère dunaire se poursuit et forme un ensemble littoral continu et identifiable. La vallée du Grand Douet marque toutefois une rupture paysagère et topographique, en introduisant une transition vers des coteaux puis vers un plateau agricole bocager.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à mieux tenir compte de cette cohérence d'ensemble du massif dunaire, qui conserve une identité littorale forte même lorsque la visibilité avec le rivage est ponctuellement masquée par le relief. La limite retenue s'appuie ainsi sur la lecture du massif comme unité paysagère, jusqu'aux secteurs où la rupture de relief, l'évolution de la végétation et le passage vers les coteaux puis le plateau bocager traduisent un détachement progressif de l'espace littoral.

Ainsi, la modification proposée permet d'appréhender le massif dunaire dans son intégralité comme espace proche du rivage, en raison de sa cohérence paysagère et de son caractère littoral marqué. Elle permet également de distinguer plus clairement les espaces qui participent encore de cet ensemble dunaire de ceux qui, par le relief, la végétation et les usages agricoles bocagers, s'en détachent progressivement.





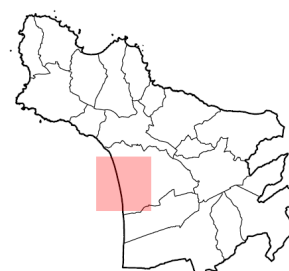
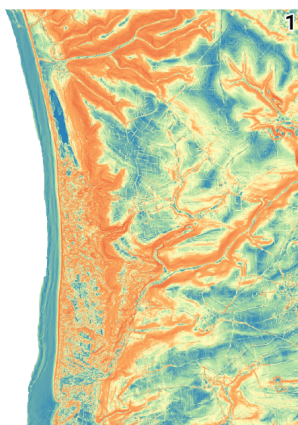
Mares, plaine et hameaux de Vauville



Mares, plaine et hameaux de Vauville



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



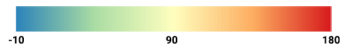
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohypsés

Courbes de niveau (en m)

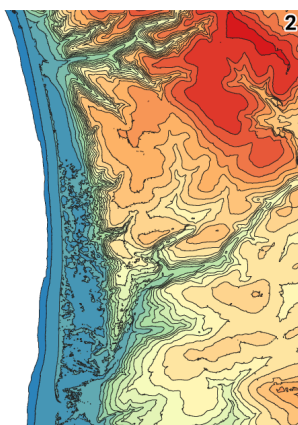


3 - Distance au rivage

----- Distance de 100 m
——— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du rival

■ Zone potentielle





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence la présence d'une plaine littorale structurée par la mare de Vauville, le cordon dunaire et les parcelles agricoles côtières en lanières. Cette plaine entretient une relation paysagère forte avec le rivage, notamment par son ouverture, sa faible altitude et la continuité des formes agricoles littorales. En arrière, l'orientation du parcellaire évolue en pied de coteau, tandis que les hameaux et le bourg de Vauville s'inscrivent à la transition entre la plaine et les premières pentes. Le relief s'élève ensuite plus brutalement vers des coteaux de landes, puis vers un plateau agricole bocager, marquant une rupture paysagère et topographique nette avec les espaces littoraux.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à mieux faire coïncider la limite avec la transition paysagère observée entre la plaine littorale de Vauville et les coteaux situés en arrière. La limite retenue s'appuie sur la rupture de pente marquant le passage du pied de coteau vers les landes, identifiée comme le point à partir duquel la perception de proximité avec le rivage s'atténue progressivement. Elle tient également compte de l'évolution du parcellaire, de l'implantation des hameaux en pied de coteau et du changement de végétation, qui traduisent le passage d'un espace littoral ouvert à un ensemble de coteaux puis de plateau agricole bocager.

La modification proposée permet de mieux traduire la réalité paysagère du secteur en distinguant les espaces de plaine littorale, encore fortement liés au rivage, des secteurs de coteaux et de plateau qui s'en détachent par le relief, la végétation et les usages. Elle assure une délimitation des espaces proches du rivage plus cohérente avec les caractéristiques observées lors de l'analyse et de la visite de terrain.





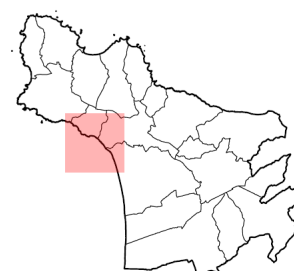
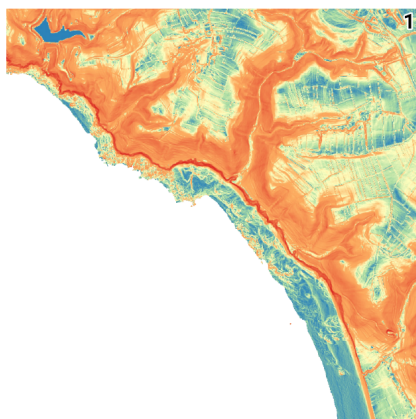
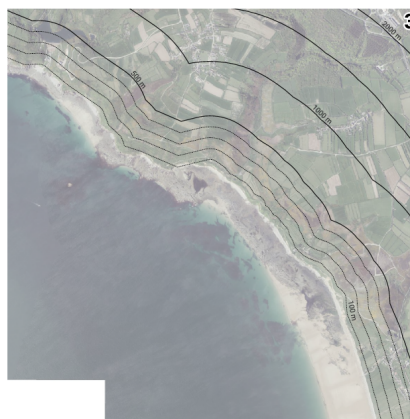
Falaises de la Crecque aux Moulinets



Falaises de la Crecque aux Moulinets



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



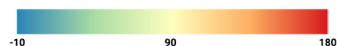
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohypsés

Courbes de niveau (en m)



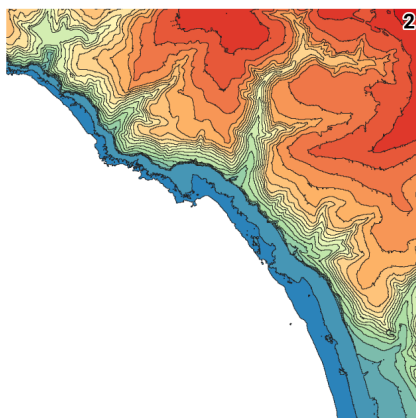
3 - Distance au rivage

----- Distance de 100 m

————— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du rivage

■ Zone potentielle





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence un coteau littoral progressivement marqué par les falaises, les landes et les vallées qui découpent le relief. À partir de la Crecque, la plaine littorale s'efface et laisse place à un coteau agricole étroit, dont le parcellaire en lanières suit les courbes de niveau. Les pentes s'accroissent ensuite et les landes couvrent majoritairement les versants, tandis que plusieurs vallées entaillent le coteau et les falaises. En arrière, les pentes s'adoucissent rapidement vers un plateau agricole bocager, dont la perception est partiellement masquée par l'encaissement et la sinuosité des vallées proches du rivage.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à mieux distinguer le coteau littoral, encore fortement associé au rivage, du plateau agricole bocager situé en retrait. La limite retenue s'appuie sur la transition rapide entre les versants de landes et les premières formes du plateau, ainsi que sur l'effet de masque produit par les vallées encaissées. Cette limite permet de tenir compte de la continuité des landes côtières, tout en distinguant les espaces dont la configuration topographique atténue la perception de proximité avec le rivage.

Ainsi, la modification proposée permet de mieux traduire la réalité paysagère du secteur en intégrant l'ensemble du coteau littoral lorsque celui-ci forme un premier plan cohérent avec les falaises et les landes, tout en excluant les espaces de plateau qui se détachent progressivement du rivage par le relief, les usages agricoles bocagers et les effets de masque.





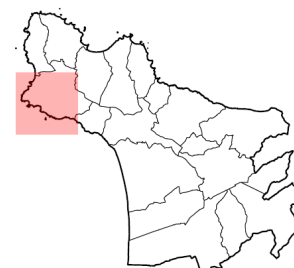
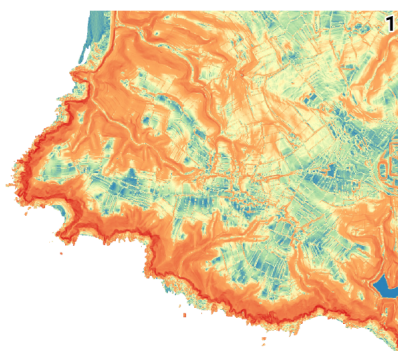
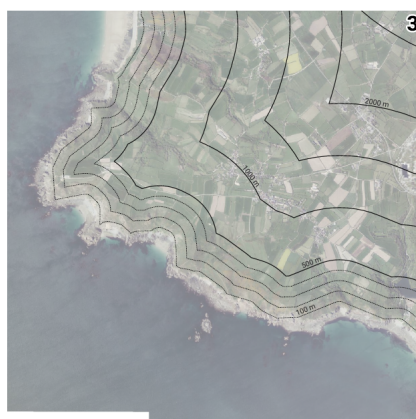
Falaises des Moulinets à Ecalgrain



Falaises des Moulinets à Ecalgrain



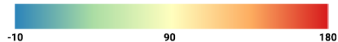
■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



1 - Pentes
Pente du terrain (en °)

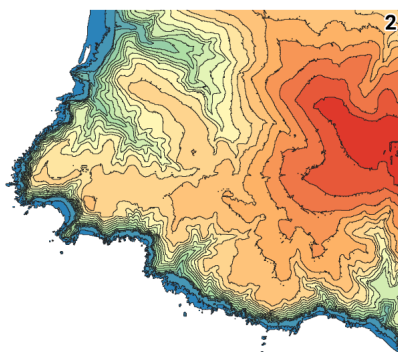


2 - Isohypsés
Courbes de niveau (en m)



3 - Distance au rivage
----- Distance de 100 m
----- Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du riva
■ Zone potentielle





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence un ensemble littoral fortement structuré par les falaises hautes, les coteaux de landes côtières et l'inaccessibilité du rivage. Des Moulinets à la baie d'Écalgrain, les falaises prennent de la hauteur puis s'adoucissent sous la forme d'un coteau couvert de landes. Les petites vallées, sinueuses et encaissées, découpent ponctuellement ce coteau sans rompre la continuité des landes côtières ni ouvrir de véritables accès au rivage. En arrière, le plateau agricole bocager débute au sommet du coteau et se détache nettement de l'espace littoral par ses usages, son parcellaire et l'absence de perception directe du rivage.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à conforter une limite proche du littoral, en cohérence avec la hauteur des falaises, l'inaccessibilité du rivage et la continuité des landes côtières. La limite retenue s'appuie sur le sommet du coteau, là où le plateau agricole bocager commence et où les perceptions du rivage s'atténuent fortement, notamment du fait du changement d'orientation des petites vallées et de leur encaissement.

La modification proposée permet de maintenir dans les espaces proches du rivage les falaises et coteaux de landes qui constituent un premier plan littoral continu, tout en distinguant le plateau agricole en retrait, moins perceptible depuis la mer et détaché de la relation directe au rivage.





Envoyé en préfecture le 20/10/2026

Reçu en préfecture le 20/10/2026

Publié le

ID : 050-255003477-20261014-D25_2026-DE



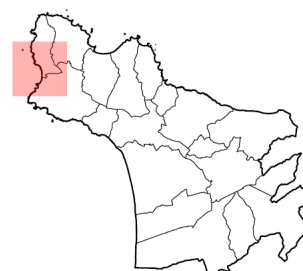
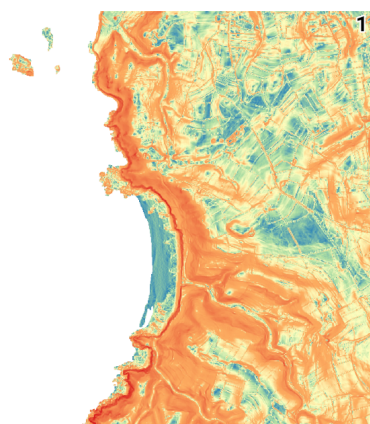
Baie d'Ecalgrain et falaises jusqu'à La Roche



Baie d'Ecalgrain et falaises jusqu'à La Roche



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



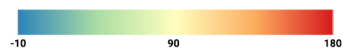
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohyps

Courbes de niveau (en m)



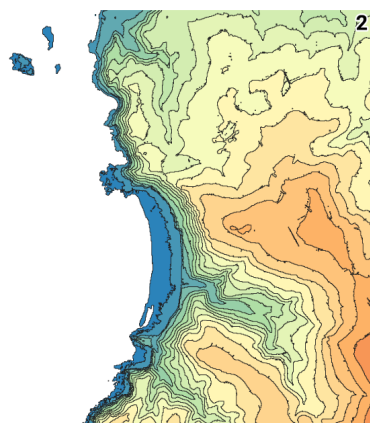
3 - Distance au rivage

----- Distance de 100 m

————— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du rivage

■ Zone potentielle





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence une alternance entre anses ouvertes, vallées accessibles et séquences de falaises et de landes côtières. L'anse du Cul Rond et la baie d'Écalgrain rompent ponctuellement avec les falaises en réouvrant l'accès au rivage grâce aux vallées des Vaux et du Moulin. Les landes côtières occupent les parties les plus pentues des coteaux, tandis qu'une bande de parcelles agricoles de coteau s'implante à proximité immédiate du rivage. Le costil des Côtières, dessiné par le versant nord de la vallée des Vaux et par les pentes plus douces du coteau, présente également un caractère agricole largement perceptible depuis la mer. Plus au nord, la baie d'Écalgrain s'efface progressivement, les possibilités d'accès au rivage diminuent et les falaises ainsi que les coteaux de landes reforment un premier plan littoral continu.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à ajuster finement la limite en tenant compte des situations contrastées créées par la baie, les vallées et les falaises. La limite retenue s'appuie sur les transitions entre les espaces directement ouverts sur le rivage, les coteaux de landes et le plateau agricole en retrait. Elle tient également compte de la continuité des landes jusqu'au sommet des Côtières et de l'évolution du relief plus marquée au nord.

Ainsi, la modification proposée permet de mieux traduire la réalité paysagère de ce secteur composite, en intégrant les anses, vallées ouvertes, falaises et landes qui entretiennent une relation forte avec le rivage, tout en distinguant les secteurs de coteau agricole ou de plateau en retrait lorsque la perception de proximité avec la mer s'atténue ou disparaît.



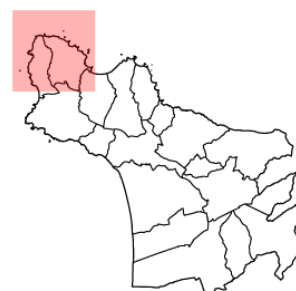
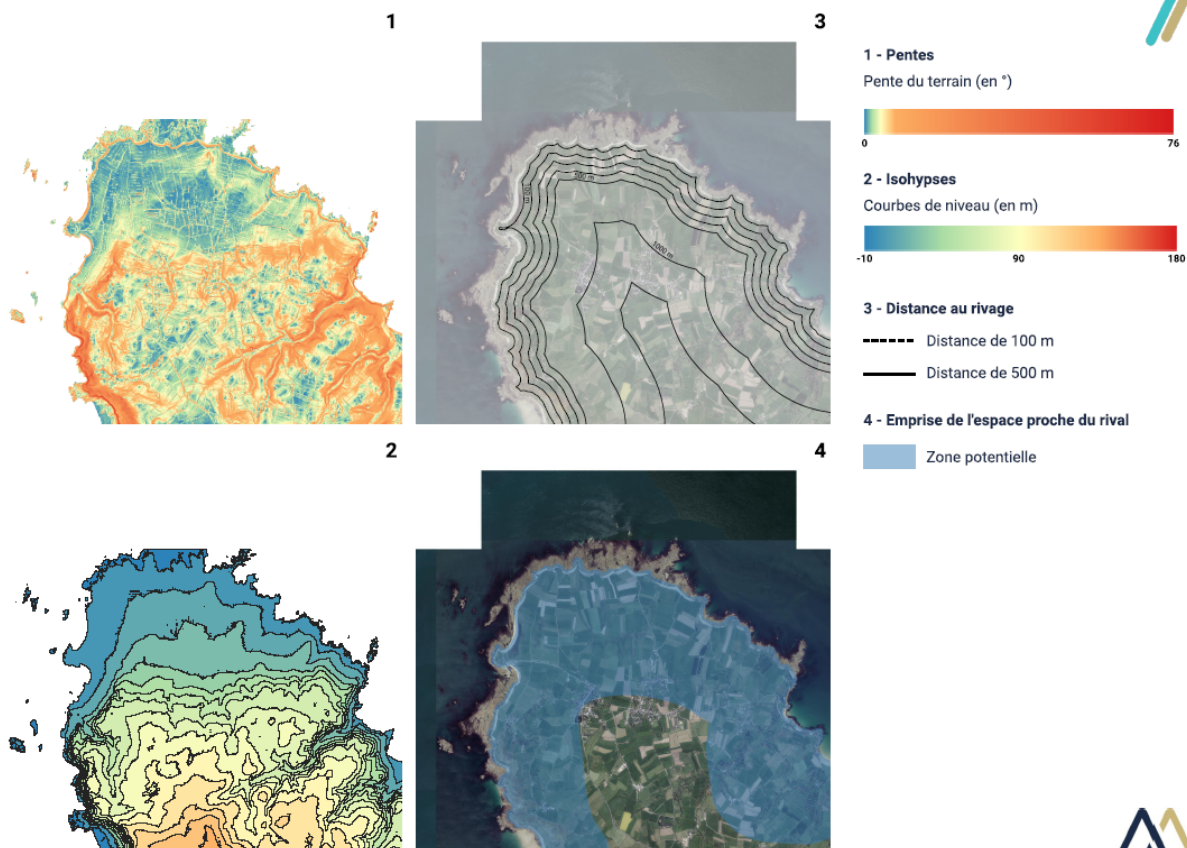


Pointe de la Hague

Pointe de La Hague



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence une vaste plaine littorale structurée par un parcellaire agricole en lanières, des murets et des zones humides. Au sud-ouest, la plaine demeure étroite et évolue rapidement en pied de coteau agricole et partiellement urbanisé sous forme de hameaux. Au nord, elle s'étend sur près d'un kilomètre depuis le rivage et maintient un lien paysager avec la mer, tandis que les habitations situées en limite de village relèvent davantage du plateau agricole : malgré des vues ponctuelles vers le rivage, elles apparaissent depuis la mer en arrière-plan lointain. Vers l'est, la plaine littorale s'efface progressivement au profit d'un coteau agricole, dont la structure parcellaire et l'élévation du relief marquent une transition vers le plateau bocager.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à préciser la limite en fonction de la largeur de la plaine littorale, des ruptures de relief et des usages observés. La limite retenue s'appuie principalement sur les transitions entre plaine littorale, pied de coteau et coteau, en distinguant les espaces qui conservent un lien paysager évident avec la mer de ceux dont la relation au rivage est atténuée par la distance, l'élévation du relief ou l'implantation des villages en retrait. Au nord de la commune, elle peut ainsi être calée sur la rupture du plateau agricole en limite de village, afin d'écarter les habitations qui ne participent plus directement du premier plan littoral.

La modification proposée permet de mieux traduire les nuances paysagères de la Pointe de la Hague, en intégrant les espaces de plaine littorale directement liés au rivage tout en ajustant le périmètre lorsque les coteaux, villages et plateaux se détachent progressivement de la perception littorale.





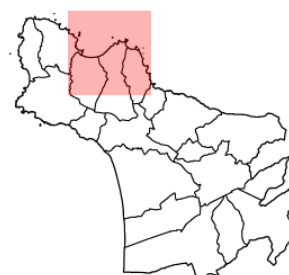
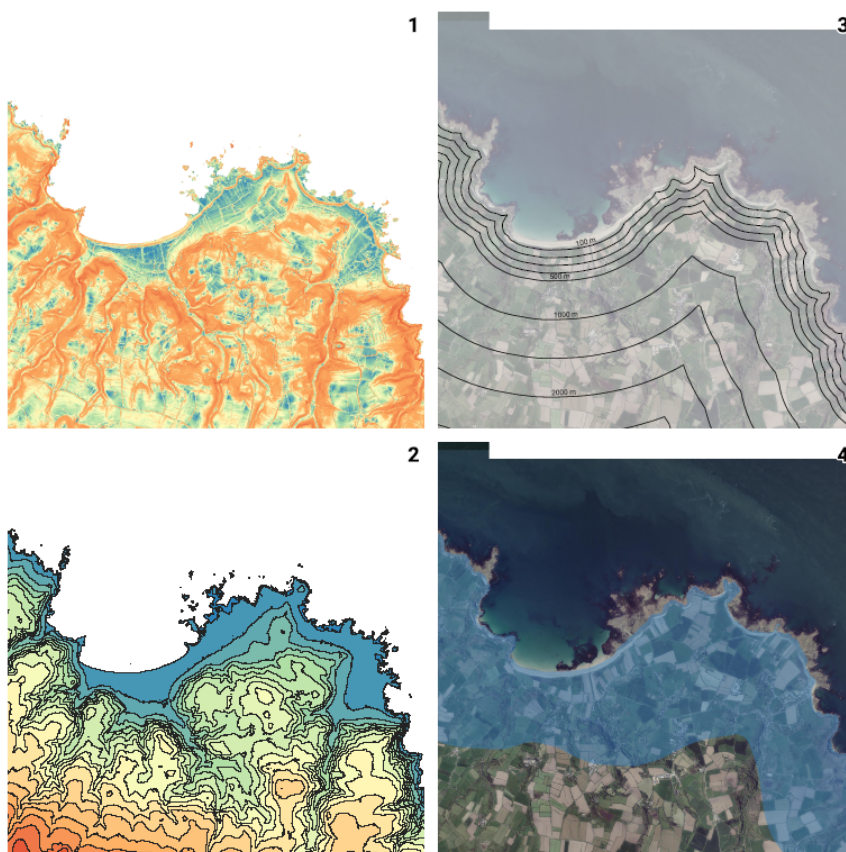
Du port Racine au port du Hâble



Du port Racine au port du Hâble



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



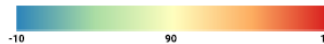
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohyètes

Courbes de niveau (en m)



3 - Distance au rivage

----- Distance de 100 m

————— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du riva

■ Zone potentielle



Éléments déterminants





Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence une succession de baies, de vallées ouvertes, de plaines littorales et de coteaux plus ou moins marqués. À l'ouest, la Vallée délimite la pointe de la Hague et forme, en s'ouvrant sur la mer, une baie accueillant le hameau du Pont des Vaux et le port Racine. Les versants de cette baie, par leur ouverture maritime, s'apparentent à un coteau de landes côtières. Plus à l'est, l'anse Saint-Martin se caractérise par une plaine littorale agricole en lanières, partiellement humide, à laquelle se rattachent plusieurs hameaux en arrière ou en pied de coteau. À Omonville-la-Rogue, le bourg ancien se distingue du port du Hâble et des extensions pavillonnaires implantées en bord de coteau, où les vues vers la mer deviennent faibles à quasi inexistantes, notamment vers le secteur de l'église. Les parties aval des vallées de la Jupinerie et de Sainte-Hélène s'inscrivent dans la continuité de cette plaine agricole littorale.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à distinguer les secteurs réellement ouverts sur la mer des espaces masqués par l'encaissement des vallées ou par le passage vers le plateau. À l'ouest, la Vallée s'encaisse rapidement, créant une rupture dans la lisibilité des versants en landes boisées. D'Ormonville-la-Petite aux Monts de Digulleville, la limite s'appuie sur la forte rupture de pente entre la plaine littorale et le coteau majoritairement boisé. À Omonville-la-Rogue, elle peut être resserrée autour du port du Hâble et des secteurs conservant une relation directe au rivage, en excluant les habitations plus en retrait lorsque le relief et l'absence de vues marquent leur détachement littoral. Plus à l'est, lorsque la distinction entre plaine et coteau est moins marquée, la structuration du parcellaire, les pentes et la D45 constituent des repères permettant d'identifier la transition vers les espaces moins directement liés au rivage.

Ainsi, la modification proposée permet de mieux traduire la diversité des situations paysagères entre le port Racine et le port du Hâble, en ajustant le périmètre aux ouvertures réelles vers le rivage et aux ruptures qui marquent le détachement progressif des espaces arrière-littoraux.



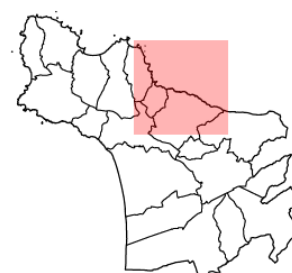
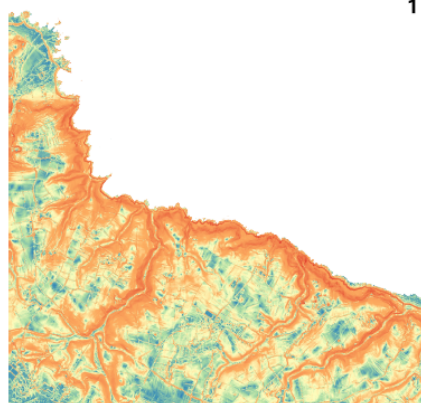


Du Hâble à Landemer

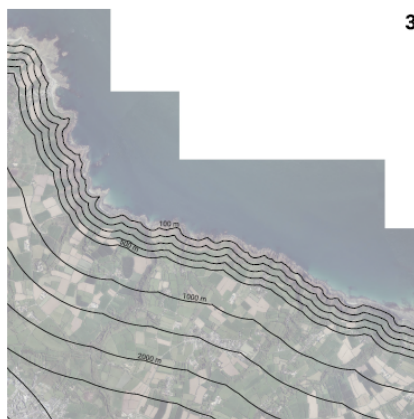
Du Hâble à Landemer



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



1



3

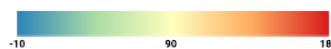
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohyps

Courbes de niveau (en m)



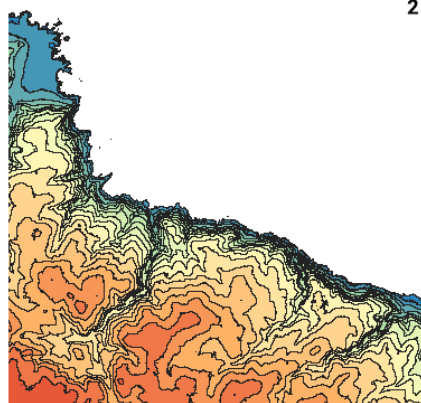
3 - Distance au rivage

--- Distance de 100 m

— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du riva

■ Zone potentielle



2



4





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence un ensemble littoral structuré par les falaises, les coteaux de landes et les vallées qui les entaillent. Du fort d'Omonville-la-Rogue à Landemer, les falaises marquent la limite haute du rivage et se prolongent par un coteau à caractère de landes. Les vallées découpent ce coteau sans interrompre la continuité des landes côtières, tandis que la baie de Quervièrre présente ponctuellement une bande de parcelles agricoles bocagères sur le plateau littoral. En arrière, les hameaux et espaces bâtis anciens d'Éculleville, Gréville-Hague, Néel, Cousin, la Quiesce ou les Fèvres s'inscrivent davantage dans le plateau agricole bocager : les vues vers la mer y sont ponctuelles ou filtrées par le relief, les haies et les espaces arborés, tandis que leur perception depuis le rivage reste limitée du fait des falaises.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à caler la limite sur la transition entre les falaises et landes côtières, qui forment un premier plan littoral net, et le plateau bocager situé en arrière. La limite retenue s'appuie sur les ruptures de pente, l'encaissement des parties amont des vallées, la présence de haies et, localement, sur les éléments bâtis ou agricoles qui renforcent la séparation paysagère avec le rivage, notamment autour d'Éculleville, du hameau Néel et des hameaux de Gréville-Hague. Elle permet ainsi de rapprocher ponctuellement le faisceau du rivage lorsque les secteurs habités ou agricoles ne conservent plus de lien direct avec le paysage littoral.

Ainsi, la modification proposée permet de mieux traduire la distinction entre le premier plan littoral, constitué par les falaises, landes et vallées ouvertes, et le plateau bocager qui s'en détache par le relief, les haies et les usages agricoles.



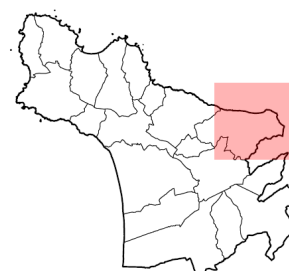
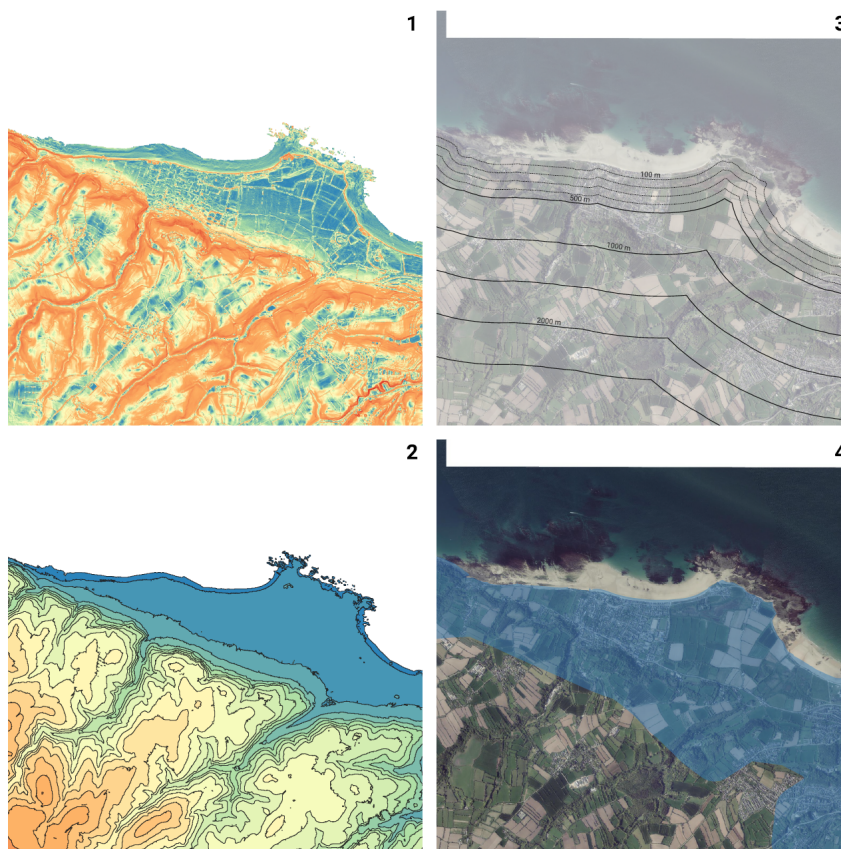


La Plaine d'Urville-Nacqueville

La plaine d'Urville-Nacqueville



■ Faisceau de présomption du SCoT 2022
▨ Proposition de faisceau de présomption



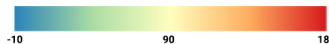
1 - Pentes

Pente du terrain (en °)



2 - Isohyps

Courbes de niveau (en m)



3 - Distance au rivage

----- Distance de 100 m

— Distance de 500 m

4 - Emprise de l'espace proche du rivage

■ Zone potentielle





Éléments déterminants

Dans ce secteur, la lecture croisée du relief, des distances au rivage et des perceptions visuelles met en évidence une plaine littorale à dominante agricole, ponctuée de zones humides, qui s'étend depuis Landemer jusqu'au pied du coteau. L'urbanisation du bourg d'Urville-Nacqueville s'inscrit dans cette plaine et se prolonge jusqu'aux premières pentes, tandis que plusieurs hameaux plus isolés s'implantent également en pied de coteau. En arrière, le relief s'élève brutalement et le coteau prend un caractère boisé, parfois renforcé par la présence de haies délimitant de petites parcelles. Cette rupture de pente marque la transition vers le plateau agricole bocager situé en retrait.

Justification de la limite proposée

La proposition d'évolution du faisceau de présomption vise à faire coïncider la limite avec la rupture de pente qui marque le passage de la plaine littorale au coteau boisé. La limite retenue s'appuie sur cette transition topographique et paysagère, identifiée comme le point à partir duquel la perception de proximité avec le rivage s'atténue au profit d'une lecture davantage liée au plateau agricole bocager.

Ainsi, la modification proposée permet de mieux traduire la réalité paysagère du secteur en distinguant les espaces de plaine littorale, encore directement associés au rivage, du coteau boisé et du plateau agricole bocager qui s'en détachent progressivement par le relief, la végétation et les usages.





Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 050-255003477-20261014-D25_2026-DE

SCOT du Pays
du Cotentin

Modification du SCoT du Pays du Cotentin

Liste et justification des Villages et SDU qualifiés ou requalifiés



Urbanisme, stratégie
foncière et
programmation urbaine



Bureau d'études en
environnement



Avocat spécialiste
urbanisme et littoral

RAPPEL DES CRITERES DE DESIGNATION





Les critères de désignation

Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	Villages
Entre 25 et 50 constructions.	Plus de 50 constructions.
Les deux critères suivants : <ul style="list-style-type: none">• Compacité de la voirie.• Réseaux d'eau potable, de collecte des déchets, d'électricité et du raccordement à l'assainissement. Et optionnellement pour conforter : <ul style="list-style-type: none">• Présence d'un noyau historique.• Présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.	Trois critères sur les quatre suivants : <ul style="list-style-type: none">• Compacité de la voirie.• Réseaux d'eau potable, de collecte des déchets, d'électricité et du raccordement à l'assainissement.• Présence d'un noyau historique.• Présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.
La présence dans la bande des 100 mètres ou d'un EPR <u>est</u> un critère excluant.	La présence dans la bande des 100 mètres ou d'un EPR <u>n'est pas</u> un critère excluant.



VILLAGE,
VILLAGE A CONTENIR,
SDU

Secteurs requalifiés
(en gras dans les tableaux)

SDU		REMARQUES
Secteur La Hague	Beaumont-Hague (rue de Beaumont)	
	Gréville-Hague (rue de Gréville)	
	Biville (Hameau David)	
	Urville-Nacqueville (Hameau Bosvy)	
Secteur Les Pieux	Surtainville (Hauteville)	N'était pas classé
	Pierreville et Surtainville (Mare du Parc)	N'était pas classé
	Tréauville (Hameau La Mare)	
	Les Pieux (Etang Val)	
Secteur Sud Cotentin	Les Moitiers d'Allonne (Hameau Mauger)	N'était pas classé
	Les Moitiers d'Allonne (Hameau Buret)	N'était pas classé
	Les Moitiers d'Allonne (Haut Hameau)	N'était pas classé
	Les Moitiers d'Allonne (Le Méaudenaville de Haut)	N'était pas classé
Secteur Est Cotentin	Port-Bail-sur-Mer (Gennetot)	N'était pas classé
	Quettehou (Valvacher)	
	Lestre (Mairie)	
	Quineville (Bourg)	
Secteur Nord Cotentin	Angoville	
	Haut Hameau	
	Saint-Marcouf (Dodainville)	N'était pas classé
	Vicq-sur-mer (Bellanville)	N'était pas classé
Secteur Baie Cotentin	Crasville	N'était pas classé
	Montfarville (Les Roches)	N'était pas classé
	Montfarville (Barville)	N'était pas classé
	Gatteville-le-Phare (Quénanville)	N'était pas classé
Secteur Nord Cotentin	Maupertus-sur-Mer (La Rue)	N'était pas classé
	Cherbourg (Hameau Martelet)	
	Tourlaville (Hameau Quevastre)	
	Bretteville (Hameau Liot)	
Secteur Baie Cotentin	Carentan-les-Marais (Brévands)	
	Saint-Martin-de-Varreville (Les Mezières)	

VILLAGES A CONTENIR		REMARQUES
Secteur La Hague	Auderville (La Roche)	
	Biville (Croix Frimot, intégrant l'entreprise Eml Normandie)	
	Biville (Haut de Biville)	
	Gréville-Hague (Hameau Gruchy)	
Secteur Les Pieux	Jobourg (Hameau Dannery)	
	Urville-Nacquville (Eudal de Bas)	
	Jobourg (Hameau Samson et Mouchel)	N'était pas classé
	Urville-Nacquville (Hameau Nicole)	
Secteur Sud Cotentin	Flamanville et Tréauville (Hameau Blondel)	
	Flamanville (Cité Sainte Barbe)	
	Flamanville (Hameau Bonnemains)	
	Les Pieux (Hameau Courtois)	
Secteur Est Cotentin	Surtainville (Le Pou)	
	Surtainville (Le Brisay)	N'était pas classé
	Surtainville (Vertes Fosses)	
	Surtainville (Plage)	
Secteur Nord Cotentin	Baubigny (Village historique)	
	Barneville-Carteret / Saint-Jean-des-Rivières (Les Rivières et Hameau Rossignol)	
	Barneville-Carteret ((Plage) / Saint-Jean-des-Rivières (Plage)	
	Port-Bail-sur-Mer (Denneville plage)	
Secteur Baie Cotentin	Les Moitiers d'Allonne (Hattainville)	
	Port-Bail-sur-Mer (Portbail plage)	
	Port-Bail-sur-Mer (Lindbergh plage)	N'était pas classé
	Port-Bail-sur-Mer (Vareville Saint-Lô-d'Ourville)	
Secteur Nord Cotentin	Port-Bail-sur-Mer (Village du Havre)	N'était pas classé
	Vicq-sur-Mer (Le Bas de la Rue)	N'était pas classé
	Vicq-sur-Mer (Hameau de la Mer)	N'était pas classé
	Vicq-sur-Mer (Hameau Denneret)	N'était pas classé
Secteur Baie Cotentin	Vicq-sur-Mer (Vrasville / La Rue)	N'était pas classé
	Vicq-sur-Mer (Hameau de Bas, Hameau des Blonds)	N'était pas classé
	Vicq-sur-Mer (Clairefontaine)	N'était pas classé
	Vicq-sur-Mer (Cosqueville)	
Secteur Nord Cotentin	Fermanville (Place Inglemare)	
	Fermanville (Le Bruley)	
	Fermanville (Inthéville)	
	Gatteville-le-Phare (Rauville)	
Secteur Baie Cotentin	Maupertus (Anse du Brick)	
	Montfarville (La Grande Ville / Le Castel)	
	Reville (Jonville)	
	Reville (Maltot)	
Secteur Nord Cotentin	Reville (Route des Monts et de la Mare)	
	Saint-Marcouf (Les Bas Plage)	
	Saint-Marcouf (Les Gougins)	
	Bretteville (La Monteux)	
Secteur Baie Cotentin	Digosville (chemin Becquet)	
	Digosville (Becquet)	
	Tourlaville (Hameau Burnel)	
	Tourlaville (Hameau Pharès)	
Secteur Nord Cotentin	Tourlaville (Becquet)	
	Angoville-au-Plain (Bourg)	
	Brucheville (Bourg)	
	Carentan-les-Marais (Les Veys-Bourg)	
Secteur Baie Cotentin	Ravenoville (Plage)	
	Saint-Germain-de-Varreville (Bourg)	
	Sainte-Marie-du-Mont (Poupeville)	
	Vierville (Bourg)	

VILLAGES		REMARQUES
Secteur La Hague	Auderville	Envoyé en préfecture le 20/10/2026
	Biville (bourg)	Reçu en préfecture le 20/10/2026
	Digulleville	Publié le
	Gréville-Hague	ID : 050-255003477-20261014-D25_2026-DE
Secteur Les Pieux	Herqueville	
	Jobourg	
	Omonville-la-Petite	
	Omonville-la-Rogue	
Secteur Sud Cotentin	Saint-Germain-des-Vaux	
	Saint-Germain-des-Vaux (Hameau Danneville)	
	Vasteville	
	Vasteville (Herquetot)	
Secteur Est Cotentin	Vauville (y compris le château)	
	Vasteville (Gourbesville)	N'était pas classé
	Dielette	
	Flamanville	
Secteur Nord Cotentin	Heauville (Riglon)	
	Le Rozel	
	Siouville-Hague (Clairefontaine)	
	Siouville-Hague (Village)	
Secteur Baie Cotentin	Surtainville (Village)	
	Surtainville (Le Quesnay)	
	Siouville-Hague (Le Carrouge)	Passé de Village à contenir à Village
	Siouville-Hague (Petite Siouville)	Passé de Village à contenir à Village
Secteur Nord Cotentin	Tréauville	N'était pas classé
	Héauville (Bourg)	N'était pas classé
	Baubigny (La Vallée)	
	Port-Bail-sur-Mer (Denneville bourg)	
Secteur Est Cotentin	Saint-Georges-la-Rivière (Village)	
	Saint-Georges-la-Rivière / Saint-Jean-de-la-Rivière (secteur contigu)	
	Port-Bail-sur-Mer (Saint-Lô-d'Ourville)	
	Les Moitiers d'Allonne (Bourg)	
Secteur Nord Cotentin	Aumeville-Lestre	
	Fermanville (Le Tôt de Bas)	
	Fermanville Village (Le Tôt de Haut et le Mont Téreire)	
	Fontenay-sur-Mer	
Secteur Baie Cotentin	Gatteville-le-Phare	
	Lestre (Bourg)	
	Maupertus-sur-Mer (Village)	
	Morsalines (Bourg)	
Secteur Nord Cotentin	Quineville (Plage)	
	Reville (Bourg)	
	Saint-Marcouf	Passé de SDU à
	Reville (Crasville)	N'était pas classé
Secteur Baie Cotentin	Vicq-sur-Mer (Eglise Saint-Martin)	
	Vicq-sur-Mer (Neville)	
	Vicq-sur-Mer (Renouville)	
	Bretteville	
Secteur Nord Cotentin	Bretteville (Les fossés à terres)	N'était pas classé
	Digosville	
	Digosville (Douet Piquot)	
	Digosville (Hameau Giot)	N'était pas classé
Secteur Baie Cotentin	Le Becquet Port et Daneville	
	Tourlaville (Collignon)	
	Cherbourg en Cotentin et Nouainville (La Granchette et Martelet)	
	Carentan-les-Marais (Les Veys-La Blanche)	
Secteur Nord Cotentin	Foucarville (Le Bourg)	
	Ravenoville (Village)	
	Saint-Côme-du-Mont	
	Sainte-Marie-du-Mont	
Secteur Baie Cotentin	Saint-Martin-de-Varreville	

SECTEUR SUD COTENTIN



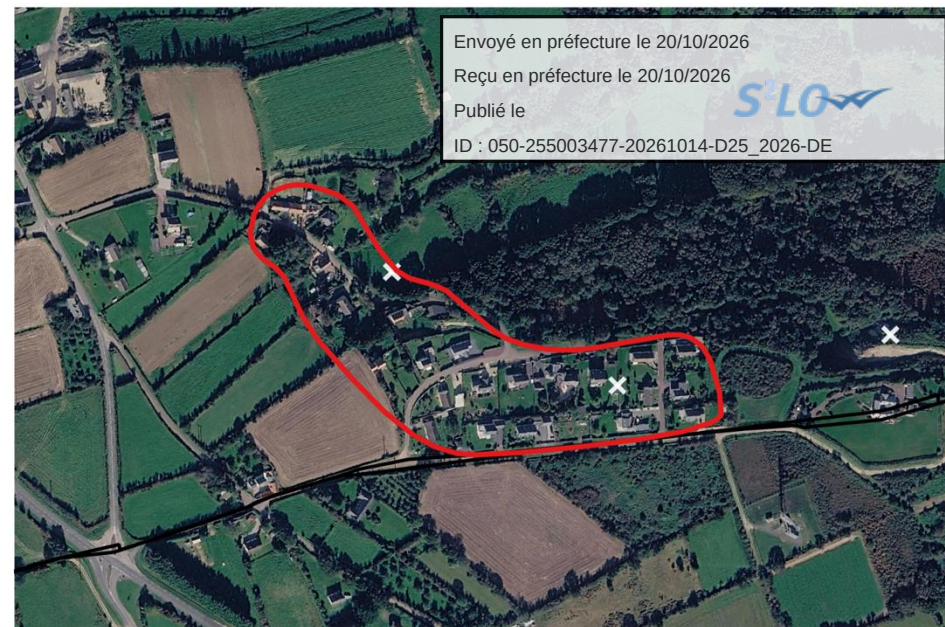
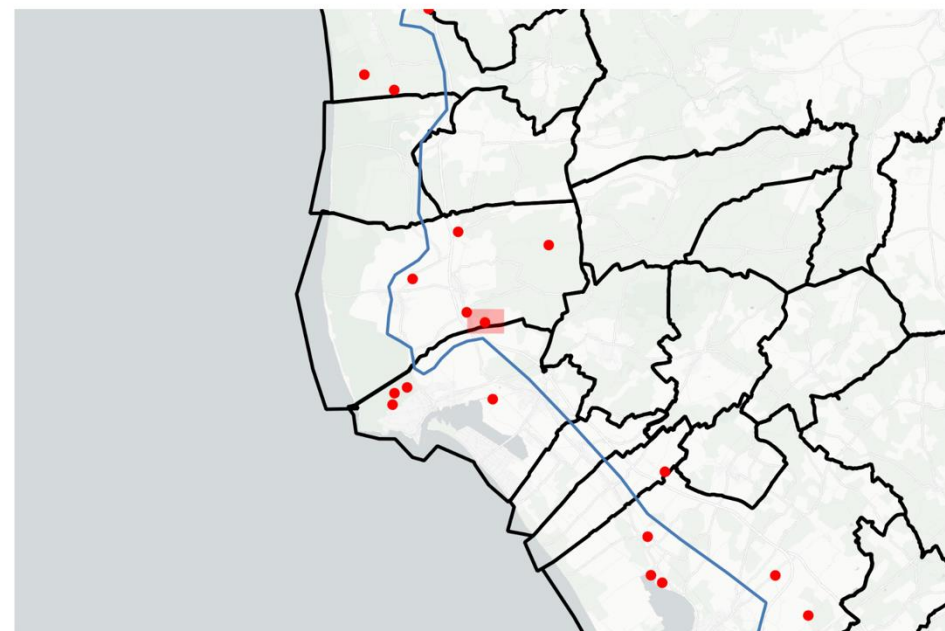
Secteur Sud Cotentin

BARNEVILLE-CARTERET ET LES MOITIERS-D'ALLONNE

Hameau Mauger

Le hameau Mauger présente une organisation bâtie relativement étoffée, regroupant environ 40 constructions implantées de manière continue le long d'une voirie structurée qui assure la cohérence du secteur. La desserte par les réseaux est assurée et le secteur bénéficie de la présence de deux équipements ou services contribuant à son fonctionnement au quotidien. En revanche, aucun noyau historique identifiable n'a été recensé. Le secteur n'est pas concerné par les contraintes liées à la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Le nombre de constructions, compris dans la tranche de référence des SDU, la continuité de l'urbanisation, la structuration de la voirie et la présence des réseaux caractérisent un ensemble bâti organisé et cohérent, sans toutefois présenter les attributs patrimoniaux et fonctionnels attendus pour une qualification en village.



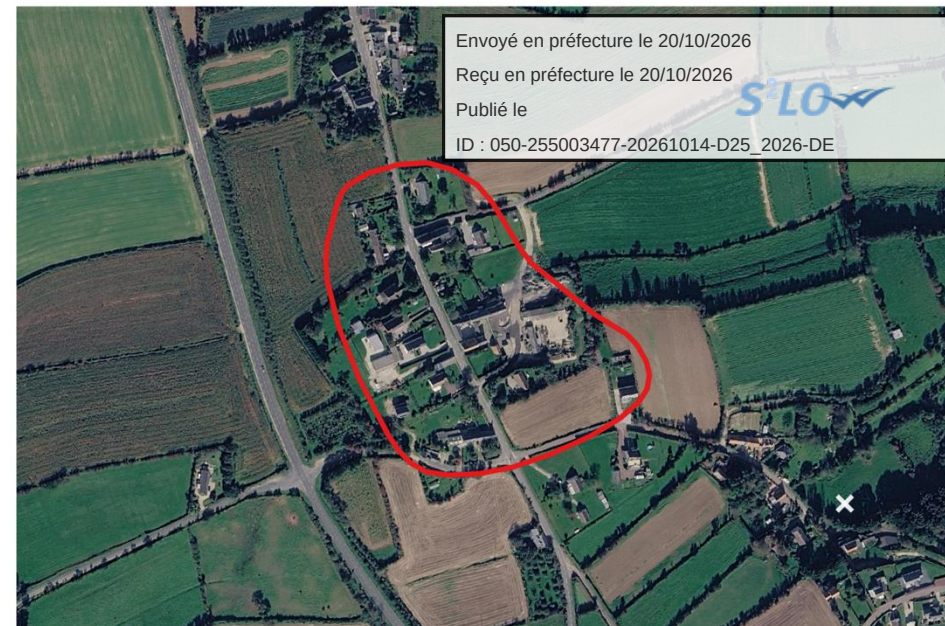
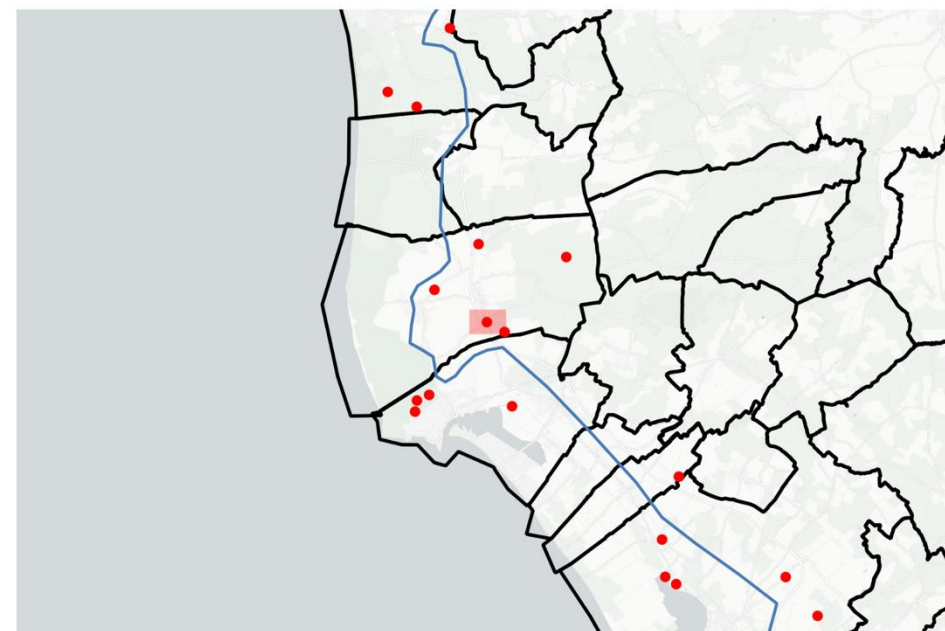
Secteur Sud Cotentin

LES MOITIERS-D'ALLONNE

Hameau Buret

Le secteur du hameau Buret regroupe environ 36 constructions organisées autour d'une trame viaire clairement structurée assurant la continuité du bâti à l'échelle du secteur. La présence des réseaux confirme son niveau de desserte. L'analyse fait également apparaître un noyau historique identifiable, constituant un élément structurant de l'organisation du hameau. En revanche, aucun équipement ou service n'est recensé sur le secteur. Celui-ci n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, le secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification se justifie par un nombre de constructions compris entre 25 et 50, associé à une organisation urbaine cohérente reposant sur une voirie structurante et la présence des réseaux. La présence d'un noyau historique renforce également le caractère constitué et pérenne de l'urbanisation.



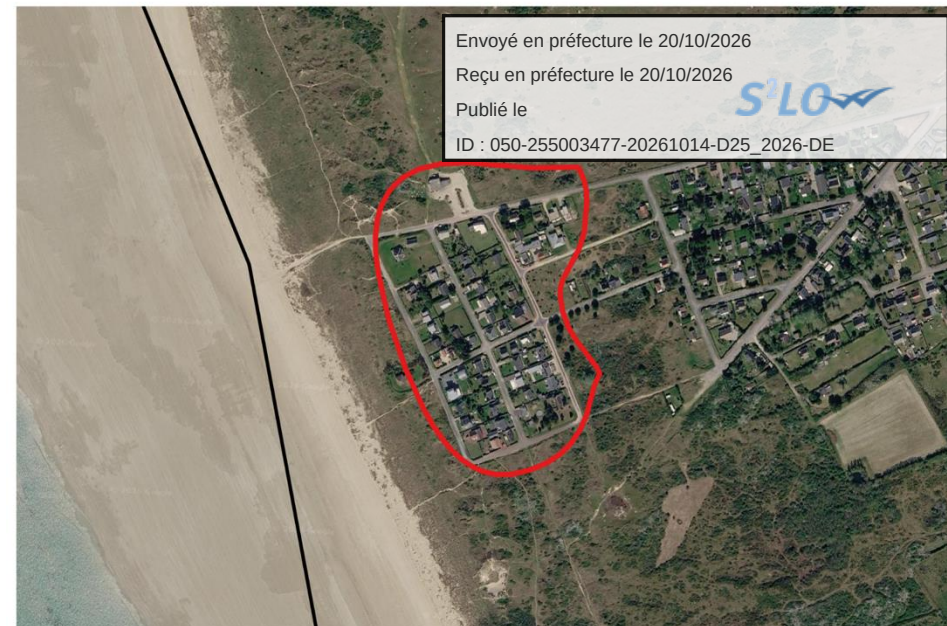
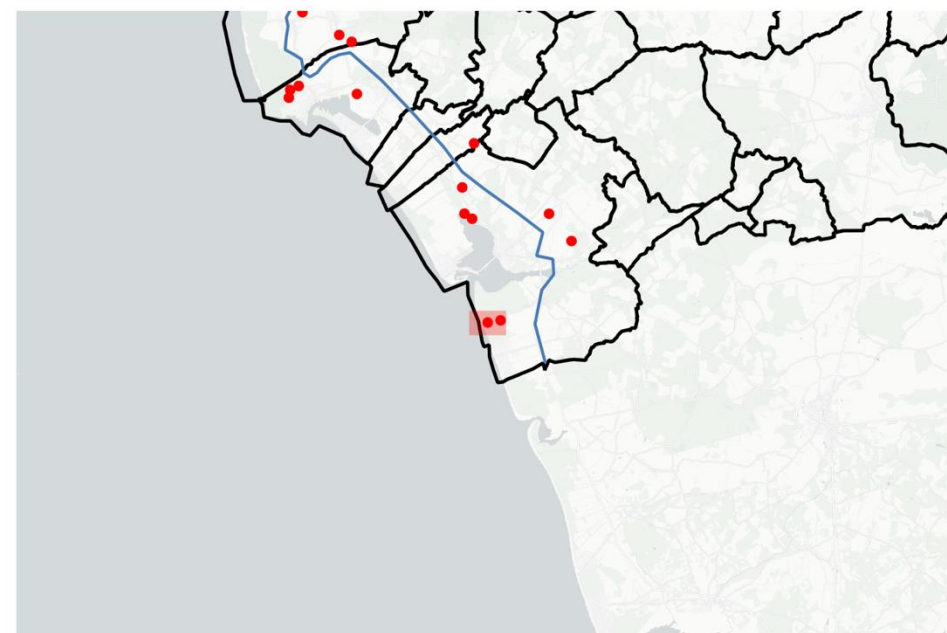
Secteur Sud Cotentin

PORT-BAIL-SUR-MER

Lindbergh Plage

Le secteur de Lindbergh Plage regroupe environ 71 constructions organisées selon une trame bâtie relativement continue et structurée par un réseau viaire lisible. L'urbanisation présente une forme d'agglomération identifiable, bien que dépourvue de noyau historique. La présence d'au moins un équipement ou service contribue à son fonctionnement et à son identification dans l'armature locale. Le secteur est desservi par les réseaux. Il est par ailleurs concerné par les dispositions de la loi Littoral, étant situé au sein de la bande des 100 mètres.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification repose principalement sur le nombre élevé de constructions, supérieur au seuil de 50 logements, ainsi que sur l'existence d'une structuration urbaine marquée par la continuité du bâti et de la voirie. Le périmètre retenu est resserré afin d'exclure les extensions plus lâches, en rupture d'urbanisation, qui ne répondent pas aux caractéristiques attendues d'un village. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres et est particulièrement exposé aux risques naturels, il présente donc un enjeu paysager et environnemental du littoral. Il présente également une organisation traditionnelle nécessitant de préserver la structure existante et d'éviter les effets d'une urbanisation banalisée. Pour ces raisons, ce secteur présente donc un enjeu paysager.



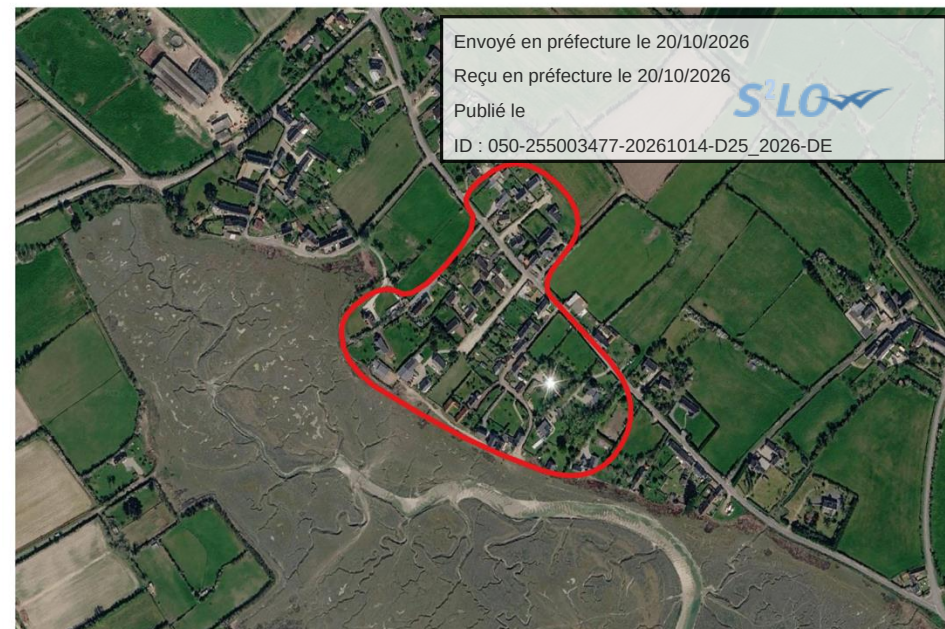
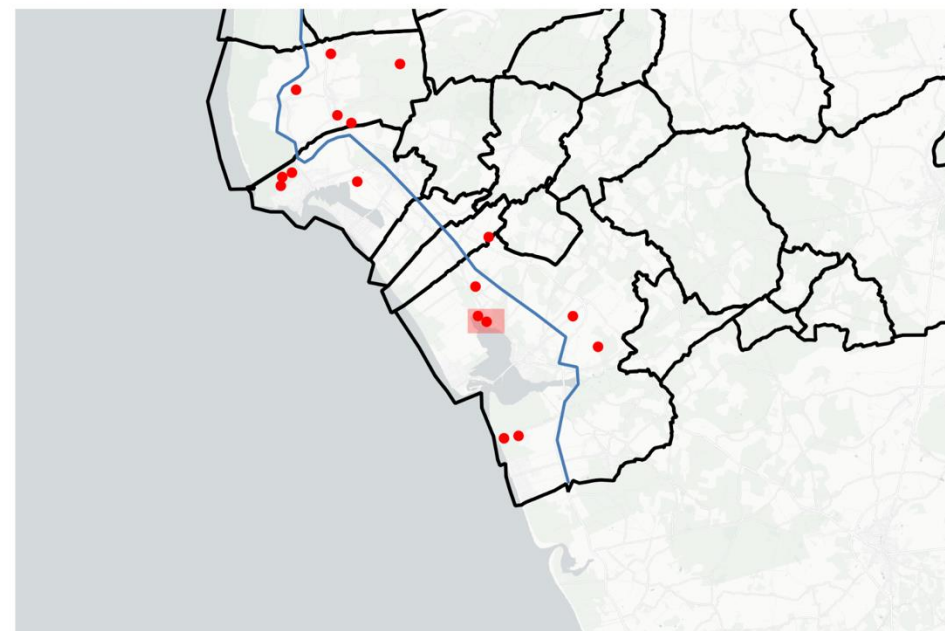
Secteur Sud Cotentin

PORT-BAIL-SUR-MER

Village du Havre

Le secteur de Port-Bail-sur-Mer présente un ensemble bâti relativement conséquent, composé d'environ 65 constructions organisées le long d'une trame viaire continue et structurée. L'urbanisation s'appuie sur un noyau historique identifiable, conférant au secteur une cohérence morphologique et une certaine lisibilité dans l'organisation du bâti. Le secteur est desservi par les réseaux. Aucun équipement ou service de proximité n'est toutefois recensé. Le secteur est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions supérieur à 50, l'existence d'une structuration urbaine marquée par la continuité de la voirie et la présence d'un noyau historique, critères suffisants pour caractériser un niveau d'organisation urbaine significatif malgré l'absence d'équipements. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



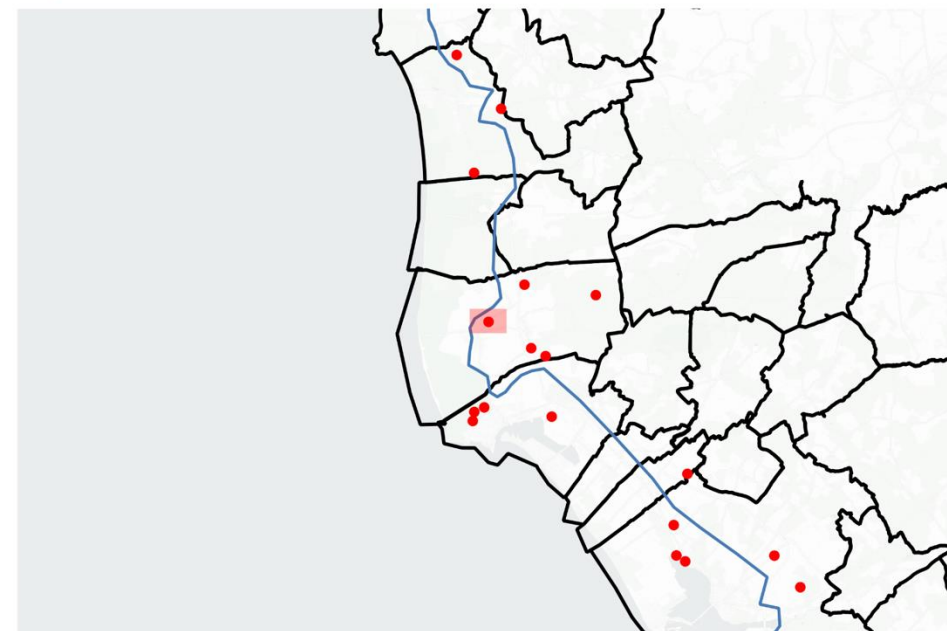
Secteur Sud Cotentin

LES MOITIERS-D'ALLONNE

Haut Hameau

Le secteur du Haut Hameau se caractérise par un ensemble bâti relativement conséquent, regroupant environ 87 constructions organisées de manière continue autour d'une trame viaire structurée et adaptée à la desserte des habitations. Le secteur bénéficie de la présence des réseaux et s'appuie sur un noyau historique identifié, qui confère une cohérence morphologique à l'urbanisation. En revanche, aucun équipement ni service n'y est recensé. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage (EPR).

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Malgré l'absence d'équipements et de services, l'importance du nombre de constructions, la continuité du bâti, la structuration de la voirie et la présence d'un noyau ancien témoignent d'une organisation urbaine cohérente et compacte, caractéristique des formes traditionnelles de type « bourg-rue » observées dans le Cotentin.



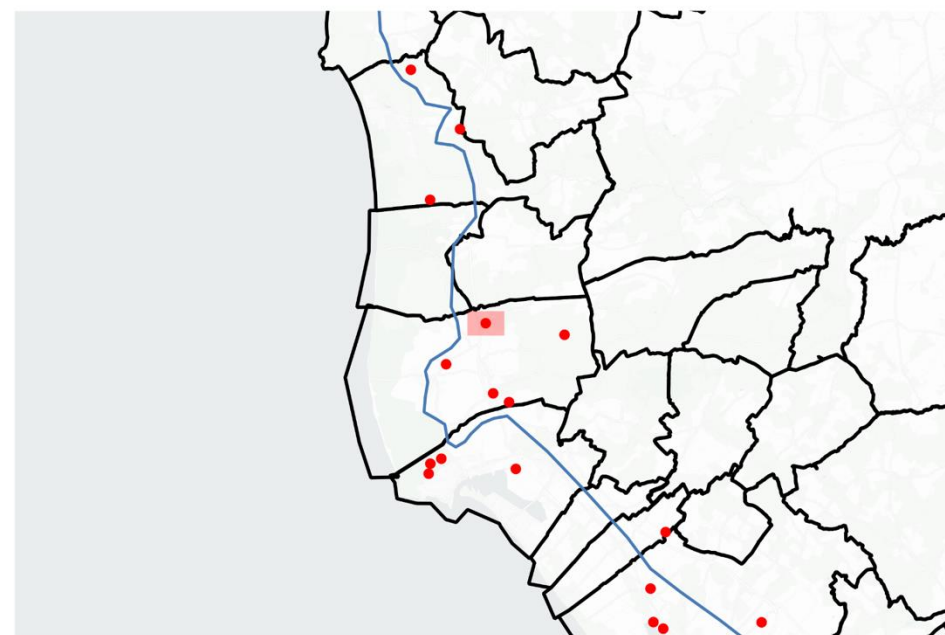
Secteur Sud Cotentin

LES MOITIERS-D'ALLONNE

Le Méaudenaville de Haut

Le secteur du Méaudenaville de Haut comprend environ 47 constructions organisées de manière relativement compacte le long d'une voirie structurante assurant une bonne desserte interne et une continuité des déplacements. La trame bâtie présente une cohérence d'ensemble et s'appuie sur un noyau ancien identifiable, caractéristique des formes urbaines traditionnelles du Cotentin. Le secteur bénéficie d'une desserte par certains réseaux techniques, notamment le réseau d'eaux pluviales. L'assainissement des constructions ne repose toutefois pas sur un réseau collectif d'eaux usées. Cette situation n'affecte pas, à elle seule, l'appréciation du secteur au regard des critères d'identification des secteurs déjà urbanisés. Aucun équipement ni service n'est recensé au sein du secteur. Par ailleurs, le site n'est concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur l'existence d'un noyau historique, la continuité du bâti et la présence d'une voirie structurante assurant la desserte des constructions. L'organisation compacte du bâti, assimilable à une forme de bourg-rue traditionnelle, conforte cette analyse malgré l'absence d'équipements et de services. L'absence de réseau collectif d'eaux usées ne constitue pas un élément remettant en cause son identification au titre des secteurs déjà urbanisés.



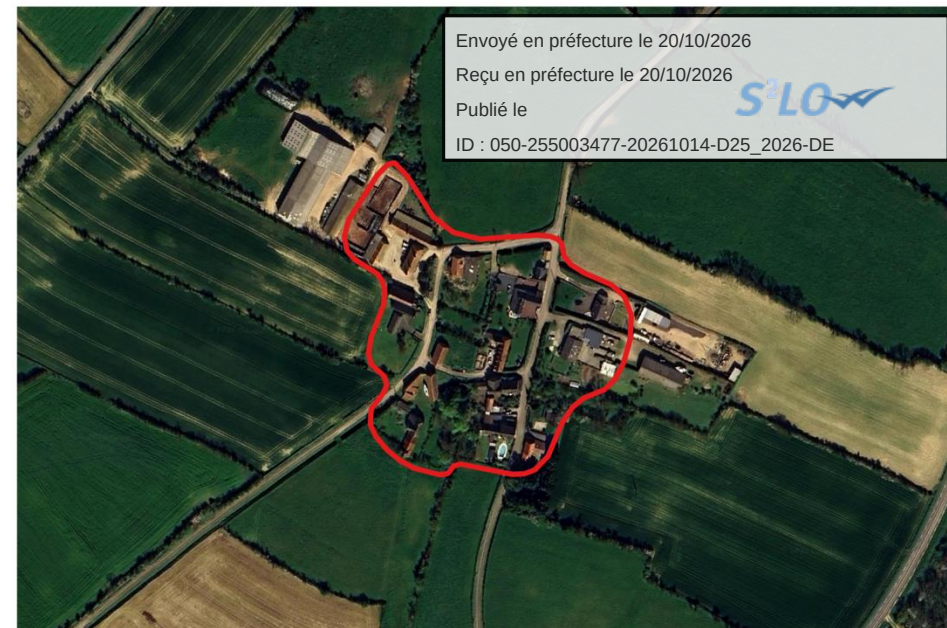
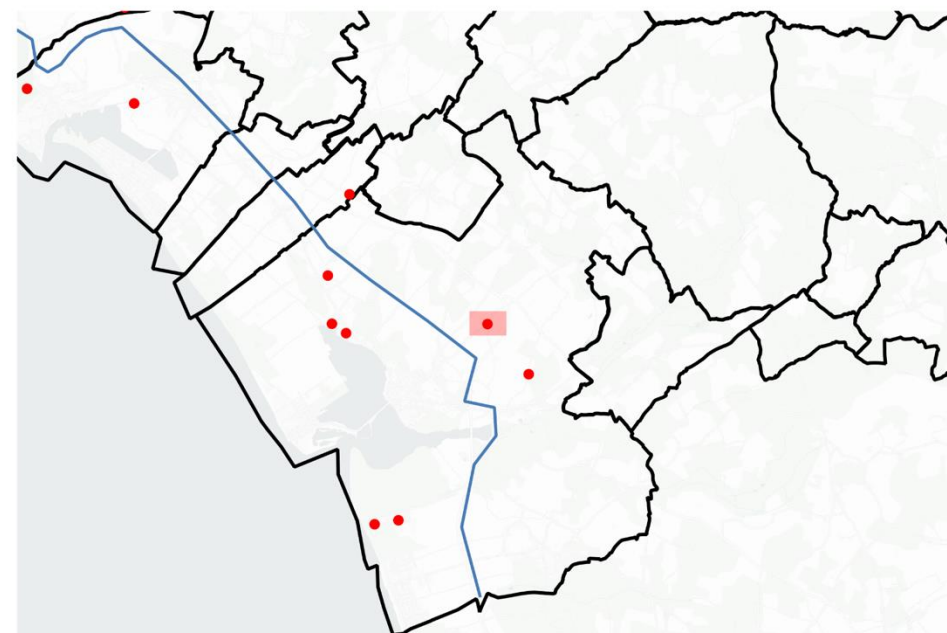
Secteur Sud Cotentin

PORT-BAIL-SUR-MER

Gennetot

Le secteur de Gennetot se compose d'un ensemble d'environ 37 constructions organisées autour d'un réseau viaire clairement structuré, assurant la cohérence et la continuité de l'urbanisation. Le bâti forme un groupement relativement compact, s'appuyant sur un noyau historique identifiable qui participe à la lisibilité et à l'ancrage du secteur dans l'organisation communale. La desserte du secteur par les réseaux présente certaines spécificités, notamment l'absence de réseau d'eaux usées collectif. Cette situation appelle une vérification de l'adéquation des dispositifs existants aux besoins actuels et futurs, sans remettre en cause les caractéristiques urbaines du secteur. Par ailleurs, le secteur ne dispose pas d'équipements ou de services de proximité et n'est pas concerné par les contraintes liées à la bande littorale des 100 mètres.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre significatif de constructions, une continuité bâtie lisible, une voirie structurante et la présence d'un noyau historique. Les caractéristiques de desserte par les réseaux constituent un élément de contexte technique qui n'affecte pas l'identification du secteur comme secteur déjà urbanisé.



SECTEUR LA HAGUE



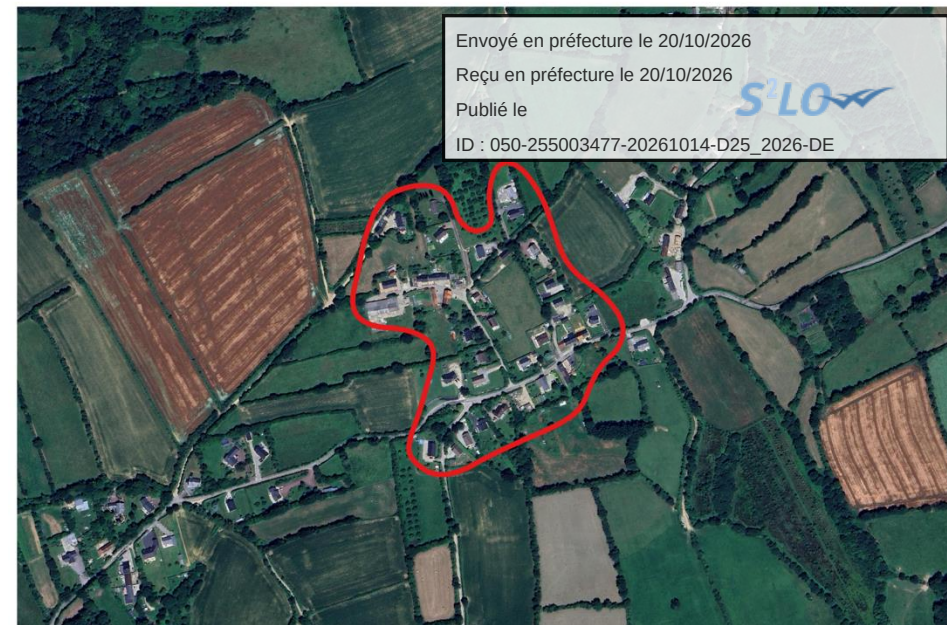
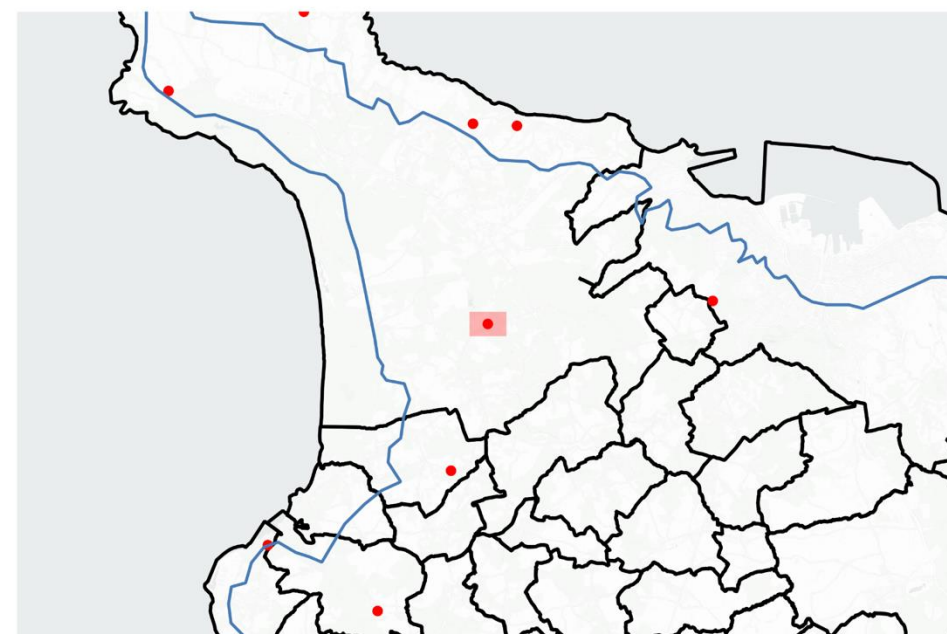
Secteur La Hague

LA HAGUE

Gourbesville

Le secteur de Gourbesville présente un tissu bâti relativement conséquent, organisé autour d'une voirie structurée et continue qui assure la cohésion de l'ensemble urbain. Il regroupe environ 62 constructions formant un ensemble bâti homogène et identifiable dans le paysage communal. La présence d'un noyau historique constitue un élément structurant supplémentaire, témoignant d'une organisation ancienne du peuplement. Aucun équipement ou service n'est recensé au sein du secteur. Le secteur est bien desservi par les réseaux. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **village**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions supérieur à 50, l'existence d'une voirie structurante assurant la continuité du bâti ainsi que la présence d'un noyau historique clairement identifié. Malgré l'absence d'équipements recensés, ces éléments confèrent au secteur un niveau d'organisation et de structuration compatible avec la définition d'un village.



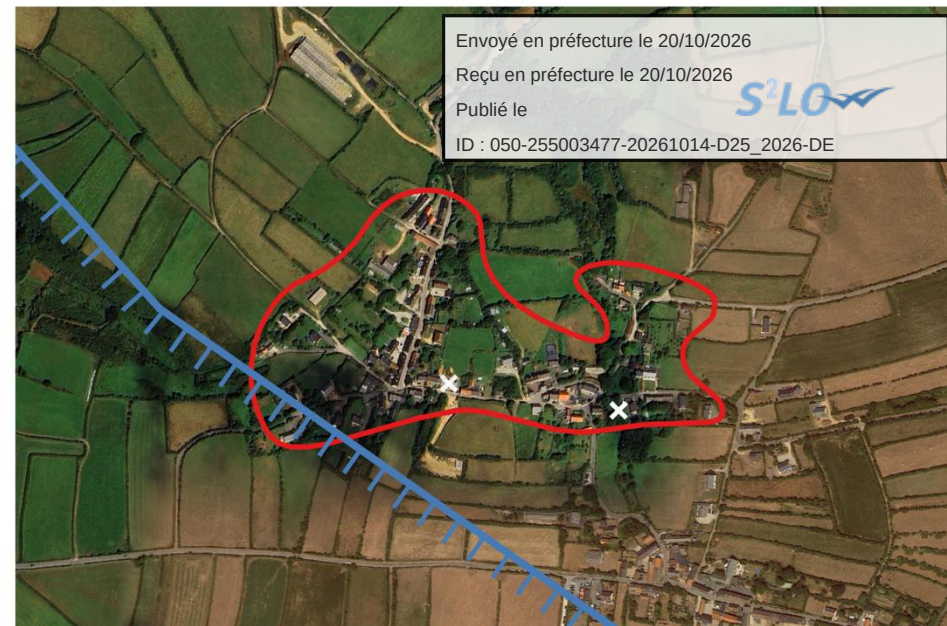
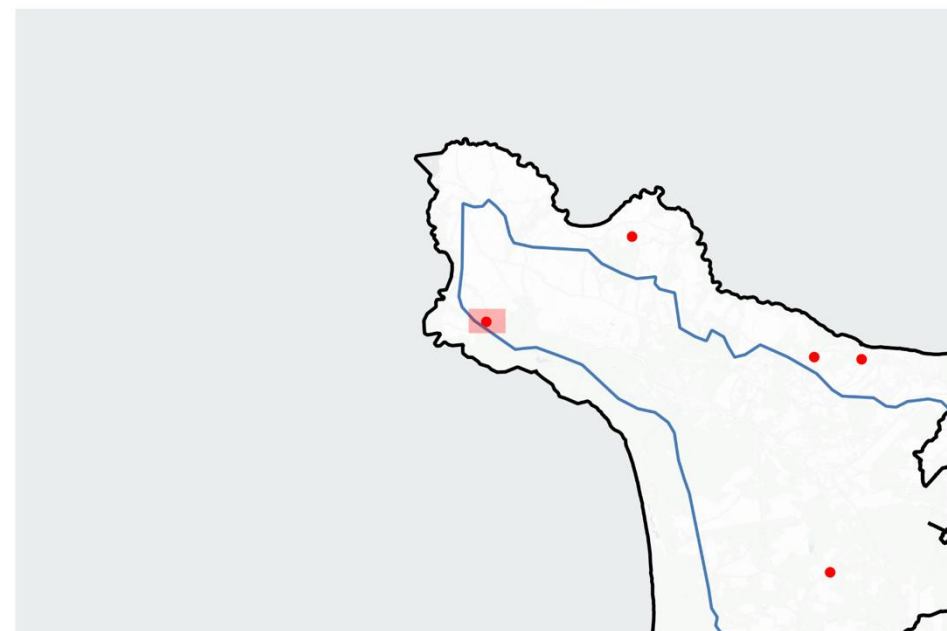
Secteur La Hague

LA HAGUE

Hameau Samson et Mouchel

Le secteur du hameau Samson et Mouchel présente une organisation bâtie dense et continue, structurée le long d'un réseau viaire clairement identifié. Il regroupe 147 constructions desservies par les réseaux et s'appuie sur un noyau historique marqué, constitutif de son développement. La présence de trois équipements ou services renforce son rôle de centralité locale et contribue à son fonctionnement quotidien. Le secteur est par ailleurs concerné par la bande littorale des 100 mètres et par un espace proche du rivage, ce qui implique des contraintes liées à l'application de la loi Littoral.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions largement supérieur au seuil de 50 logements ainsi que par l'existence d'une structuration urbaine affirmée, caractérisée par la continuité du bâti, l'organisation de la voirie, la présence des réseaux, d'un noyau historique et d'équipements participant à l'animation du secteur. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres mais également concerné par le faisceau d'espace proche du rivage. Il présente également une organisation traditionnelle nécessitant de préserver la structure existante et d'éviter les effets d'une urbanisation banalisée. Pour ces raisons, ce secteur présente donc un enjeu paysager.



SECTEUR LES PIEUX



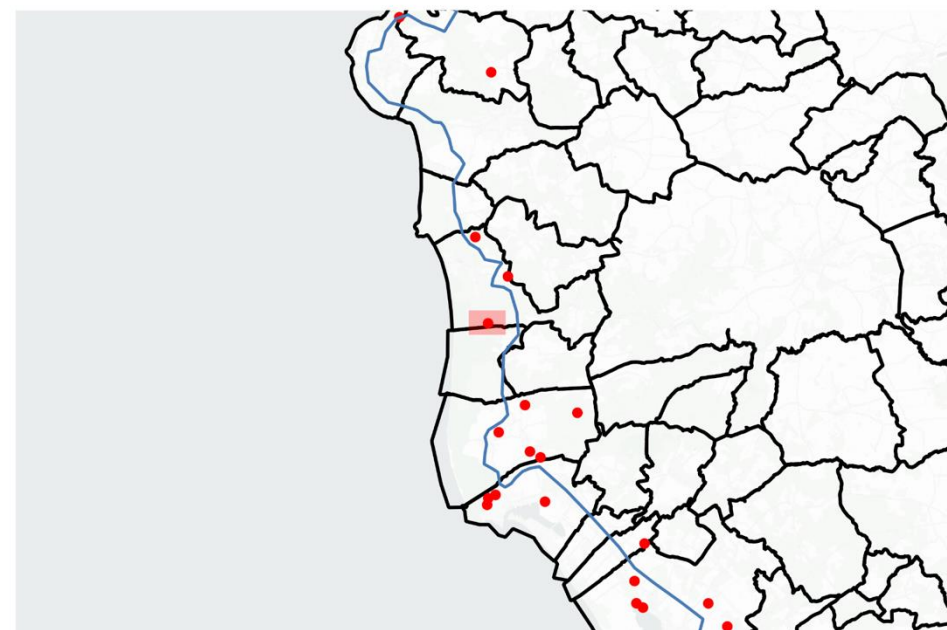
Secteur Les Pieux

SURTAINVILLE

Le Brisay

Le secteur du Brisay se compose d'un ensemble bâti relativement conséquent de 75 constructions, organisé le long d'une trame viaire continue et structurée. L'urbanisation présente une certaine cohérence d'ensemble, malgré l'absence de noyau historique identifié. Le secteur ne dispose pas d'équipement ou service. Il est desservi par les réseaux (eaux usées, assainissement et potables). Par ailleurs, le secteur est situé dans un espace soumis aux dispositions de la loi Littoral, au sein de la bande des 100 mètres.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Son importance démographique bâtie, la continuité de la trame viaire et la présence de réseaux constituent des éléments structurants suffisants pour dépasser le simple statut de secteur d'urbanisation diffuse. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



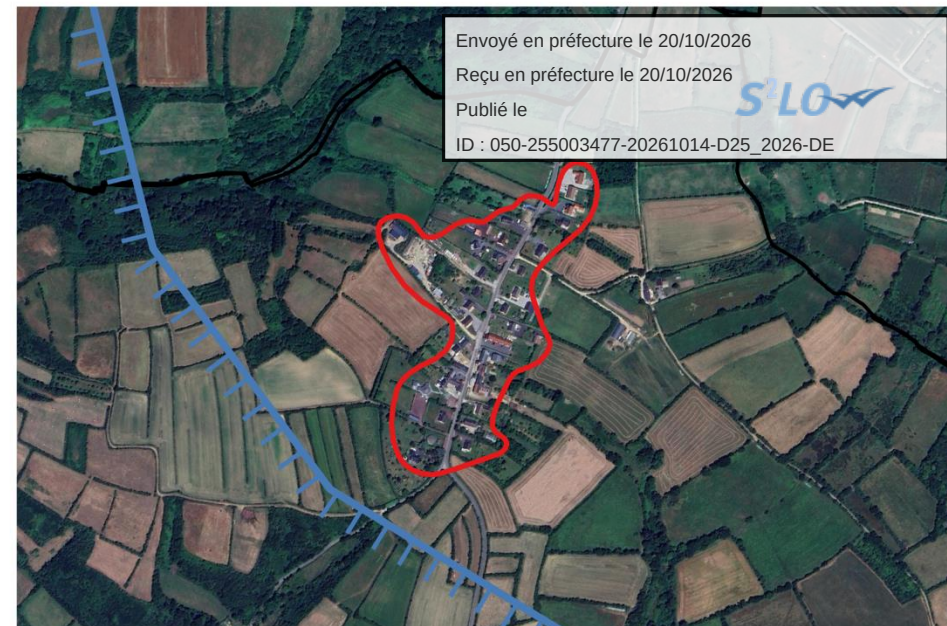
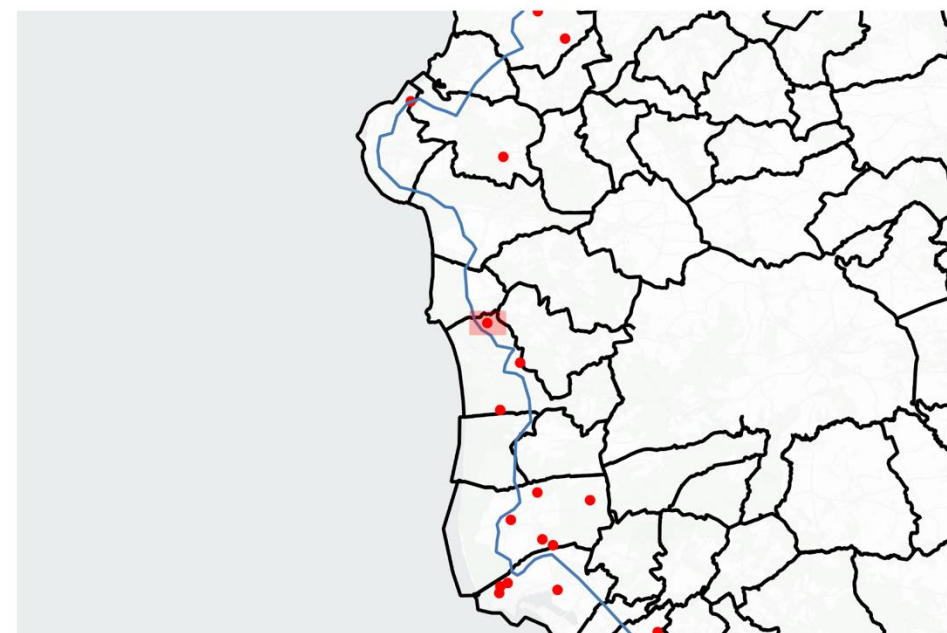
Secteur Les Pieux

SURTAINVILLE

Hauteville

Le secteur de Hauteville présente une organisation bâtie relativement dense et continue, structurée autour d'un réseau viaire organisé qui assure la cohérence de l'ensemble urbain. Il regroupe 43 constructions et bénéficie de la présence des réseaux, traduisant un niveau d'équipement technique compatible avec une urbanisation constituée. En revanche, le secteur ne dispose ni d'équipements ni de services identifiés et ne s'appuie pas sur la présence d'un noyau historique structurant. Il n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur ne présente pas les caractéristiques suffisantes pour être qualifié de village, notamment en raison de l'absence de noyau historique et de fonctions de centralité. En revanche, le nombre de constructions, compris entre 25 et 50, associé à une continuité bâtie, à une voirie structurée et à la présence des réseaux, permet de le qualifier de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification apparaît cohérente avec la morphologie et le niveau d'organisation du secteur.



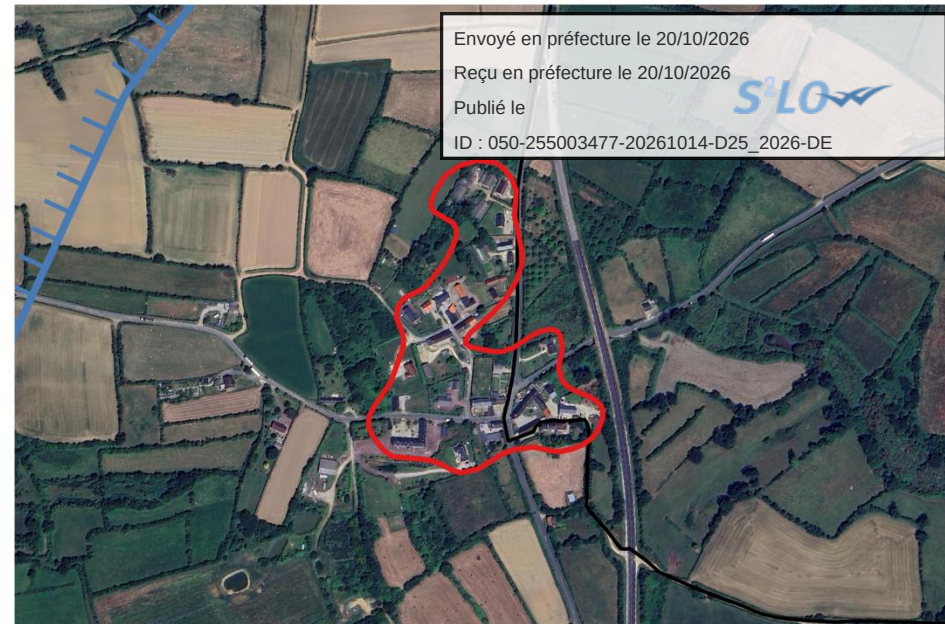
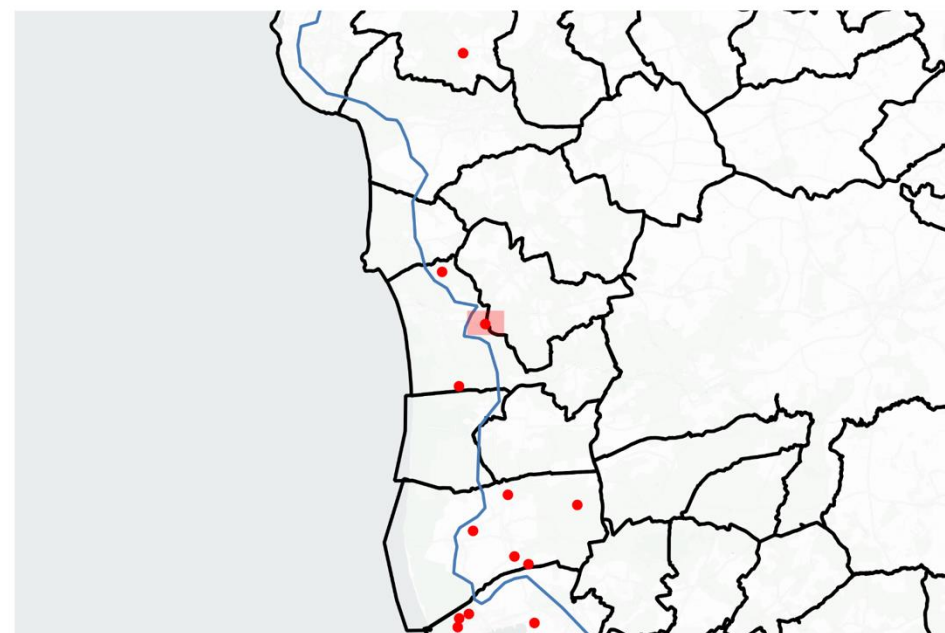
Secteur Les Pieux

PIERREVILLE ET SURTAINVILLE

Mare du Parc

Le secteur de la Mare du Parc présente une organisation bâtie relativement structurée autour d'un réseau viaire continu et hiérarchisé. Il rassemble 49 constructions formant un ensemble urbanisé identifiable, desservi par les réseaux et organisé selon une logique de continuité du bâti. Aucune fonction d'équipement ou de service n'y est recensée et aucun noyau historique n'a été identifié. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT du Cotentin, ce secteur ne présente pas les caractéristiques permettant de le qualifier de village, notamment en raison de l'absence de noyau historique et d'équipements structurants. En revanche, le nombre de constructions, compris entre 25 et 50, associé à une voirie organisée et à la présence des réseaux, permet de le qualifier de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification apparaît cohérente avec son niveau de structuration urbaine et son fonctionnement résidentiel.



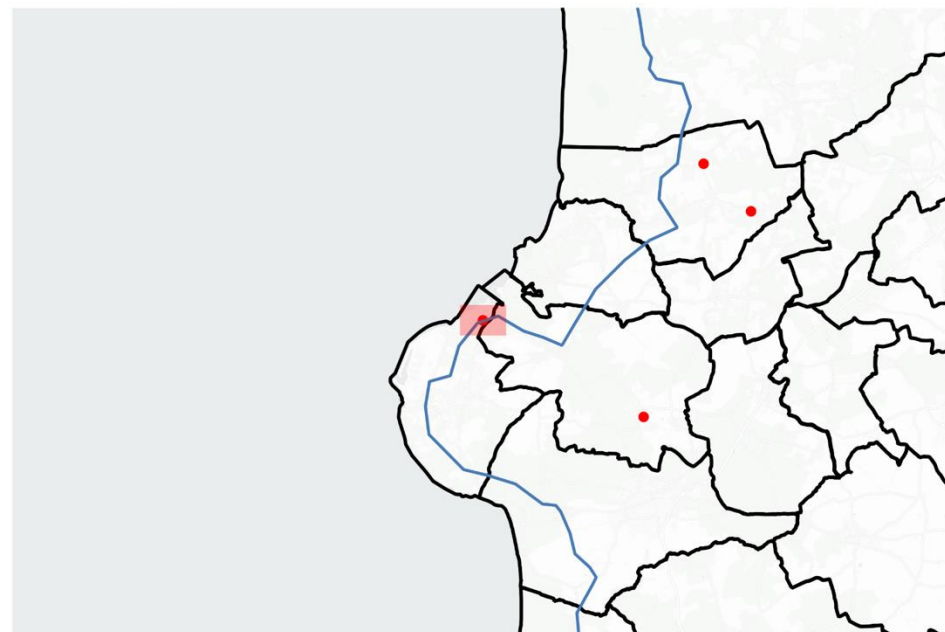
Secteur Les Pieux

FLAMANVILLE ET TREAUVILLE

Hameau Blondel

Le hameau Blondel regroupe 74 constructions organisées autour d'un réseau viaire continu et structurant, assurant une bonne cohérence spatiale du tissu bâti. Le secteur bénéficie de la présence des réseaux et s'appuie sur un noyau historique identifiable, qui participe à son ancrage dans l'organisation communale. Un équipement ou service est également recensé au sein du secteur. Sur le plan réglementaire, le périmètre est partiellement concerné par la bande littorale des 100 mètres, ce qui constitue une contrainte à prendre en compte dans les perspectives d'évolution du secteur.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions supérieur à 50 ainsi que par la réunion de plusieurs critères de structuration urbaine : continuité de la voirie, présence des réseaux, existence d'un noyau historique et présence d'un équipement. Ces éléments traduisent un fonctionnement et une organisation urbaine suffisamment affirmés pour relever de cette catégorie. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



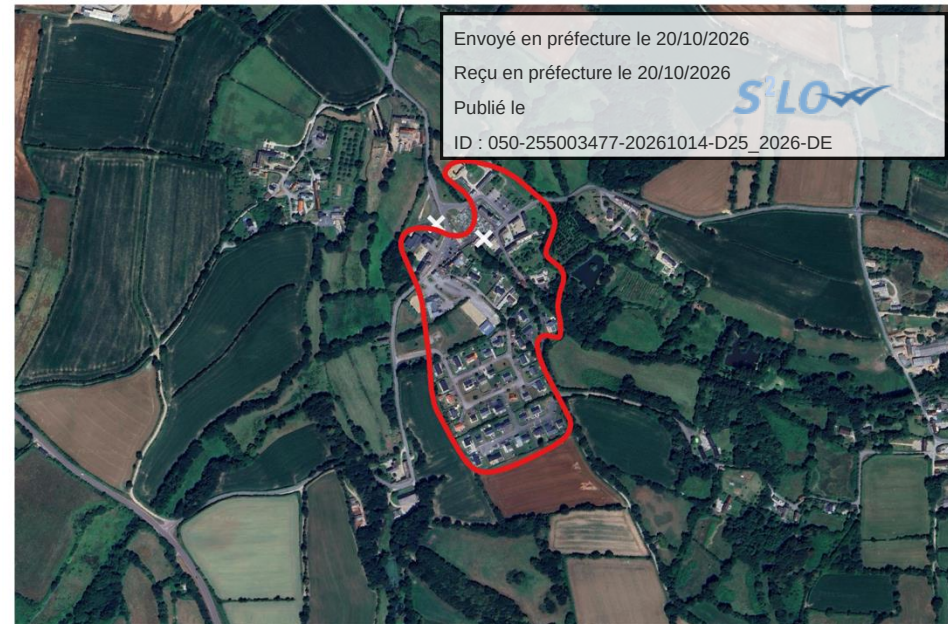
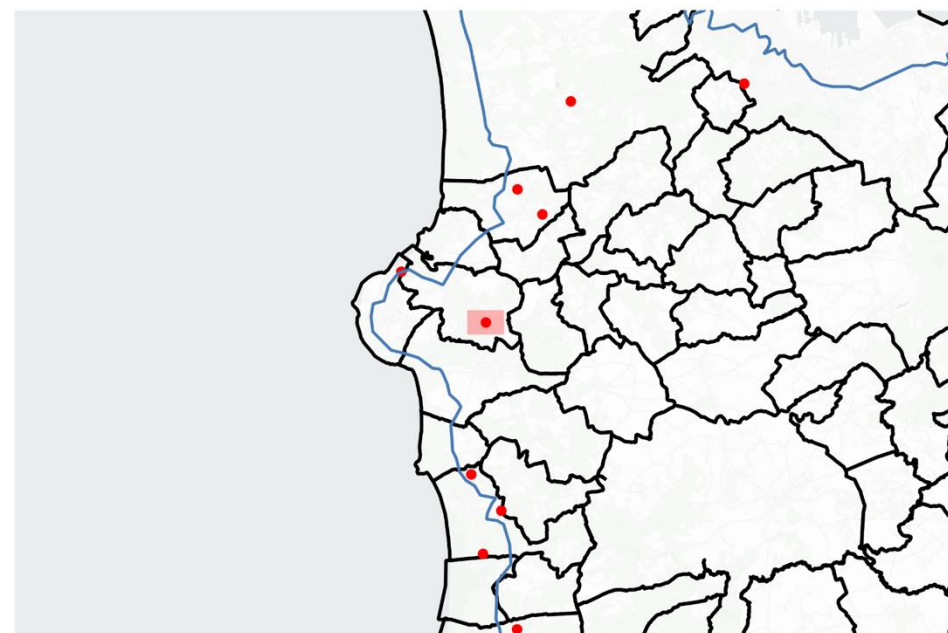
Secteur Les Pieux

TREAUVILLE

Tréauville

Le secteur de Tréauville regroupe environ 85 constructions organisées de manière relativement compacte autour d'un noyau historique identifiable. Le bâti s'inscrit dans une trame viaire structurée et continue, assurant une bonne lisibilité de l'organisation urbaine. Celui-ci bénéficie également de la présence de deux équipements ou services, renforçant son rôle de lieu de vie à l'échelle locale. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions supérieur à 50, la présence d'un noyau historique, une structuration viaire affirmée et l'existence d'équipements ou services. La desserte par les réseaux constitue un point de vigilance mais ne remet pas en cause la reconnaissance du caractère villageois du secteur.



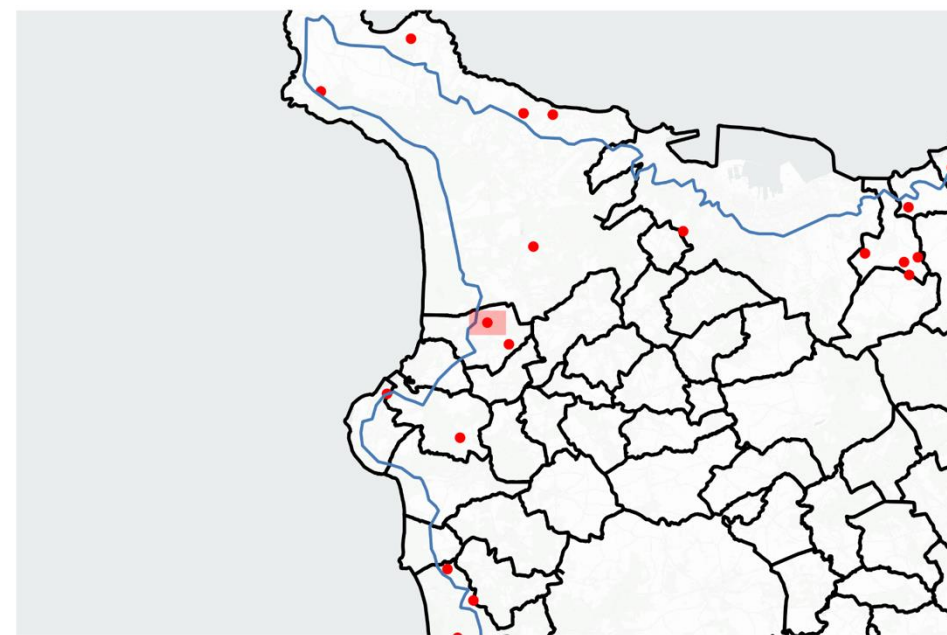
Secteur Les Pieux

HÉAUVILLE

Héauville

Le bourg de la commune d'Héauville regroupe environ 55 constructions organisées de manière relativement compacte autour d'un réseau viaire continu et structurant, qui assure la cohérence d'ensemble de l'urbanisation. L'occupation bâtie présente une continuité perceptible, même en l'absence de noyau historique identifié. Il bénéficie par ailleurs de la présence de plusieurs équipements et services (quatre recensés), contribuant à son rôle local. Ce bourg bénéficie d'une desserte par les principaux réseaux. La situation de l'assainissement relève toutefois majoritairement de dispositifs autonomes (AEP présente), ce qui nécessite de vérifier, le cas échéant, l'adéquation des capacités de desserte et des modalités de raccordement ou de gestion des eaux usées. Enfin, il n'est pas concerné par les contraintes liées à la bande littorale des 100 mètres ni à un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce bourg est qualifié de **village**. Cette qualification repose principalement sur un nombre de constructions supérieur à 50, une organisation urbaine lisible, fondée sur une voirie structurante et la présence d'équipements ou services participant à son fonctionnement.



Secteur Les Pieux

SIOUVILLE-HAGUE

Le Carrouge

Le secteur du Carrouge présente un tissu bâti structuré d'environ 146 constructions, organisé le long d'un maillage viaire continu assurant la cohérence et la lisibilité de l'urbanisation. Il bénéficie de la présence des principaux réseaux ainsi que d'un noyau historique identifiable, témoignant d'une implantation ancienne et structurante. Le secteur dispose également de plusieurs équipements ou services de proximité contribuant à son fonctionnement à l'échelle locale. Une partie du secteur est toutefois concernée par les dispositions de la loi Littoral, du fait de sa localisation en bande des 100 mètres ou en espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village**. Cette classification est justifiée par un nombre important de constructions, une continuité bâtie affirmée et la réunion de plusieurs critères structurants, à savoir l'organisation de la voirie, la présence des réseaux, l'existence d'un noyau historique et la présence d'équipements ou services.



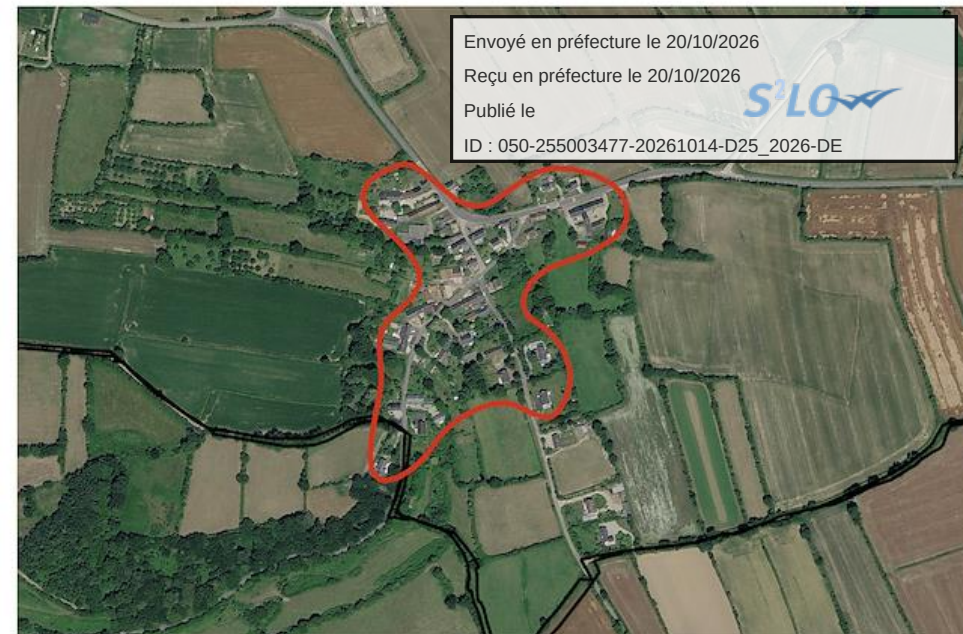
Secteur Les Pieux

SIOUVILLE-HAGUE

Petite Siouville

Le secteur de Petite Siouville présente une organisation bâtie relativement dense, structurée autour d'un maillage viaire continu desservant un ensemble de 78 constructions. Le tissu urbain s'inscrit dans une forme agglomérée et bénéficie de la présence des réseaux. Le secteur conserve également un noyau historique identifiable, traduisant une ancienneté de l'implantation et une structuration progressive du bâti. En revanche, aucun équipement ou service n'y est recensé. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande des 100 mètres du littoral ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village**. Cette qualification repose sur un nombre de constructions supérieur à 50 ainsi que sur la présence de plusieurs critères de structuration urbaine, à savoir la continuité de la voirie, la desserte par les réseaux et l'existence d'un noyau historique. Malgré l'absence d'équipements ou de services, ces caractéristiques confèrent au secteur une organisation urbaine suffisamment structurée pour justifier son identification en tant que village.



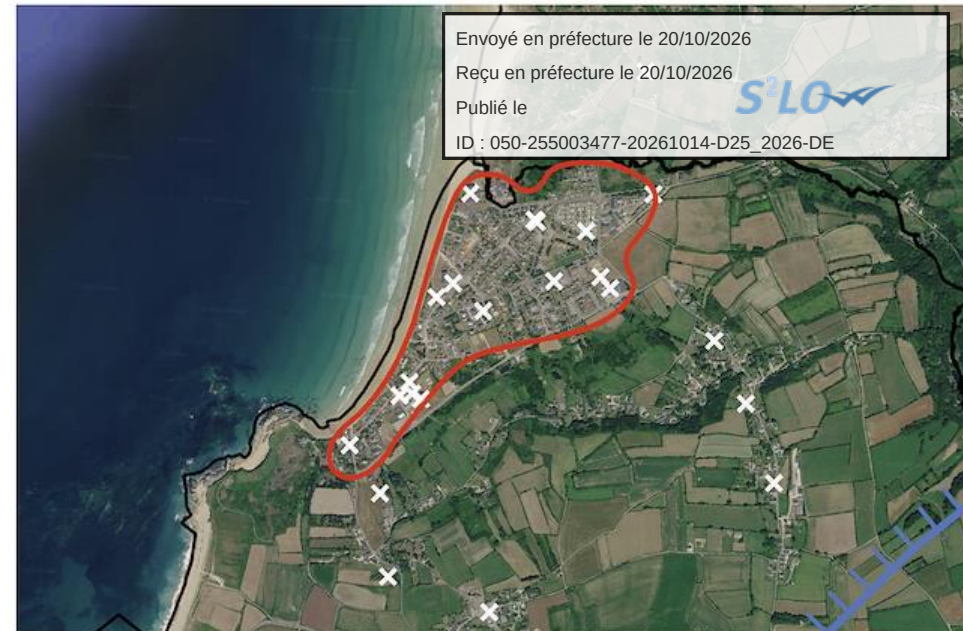
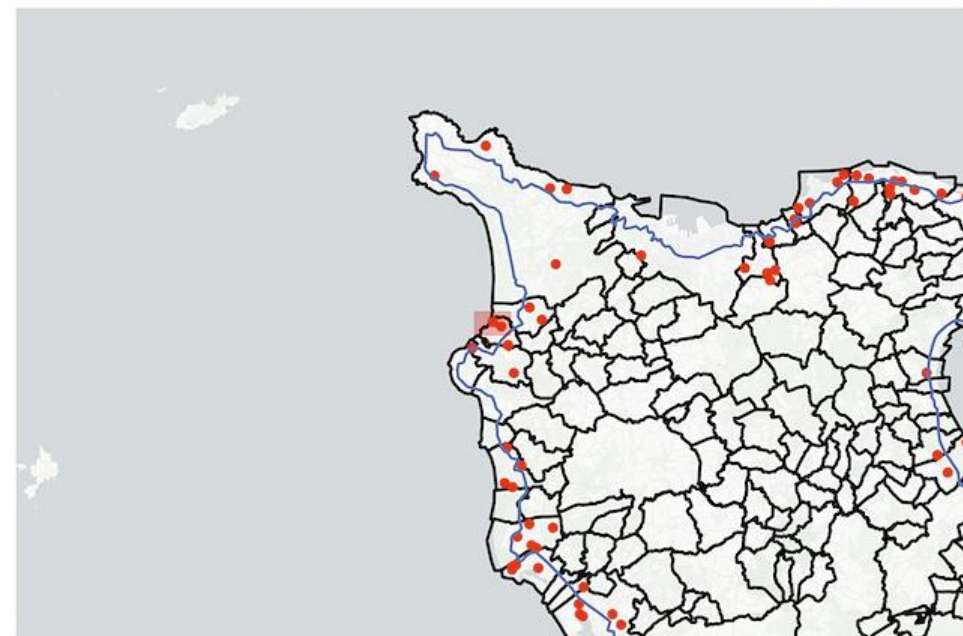
Secteur Les Pieux

SIOUVILLE-HAGUE

Clairefontaine

Le secteur de Clairefontaine présente une organisation urbaine dense et continue, structurée autour d'un maillage viaire cohérent et connecté. Il regroupe 409 constructions desservies par les réseaux et s'appuie sur un noyau historique identifiable, autour duquel s'est développée l'urbanisation. Le secteur bénéficie par ailleurs d'un niveau d'équipements et de services significatif, avec 21 équipements ou services recensés, témoignant de son rôle structurant à l'échelle communale. Ce secteur est toutefois concerné par les dispositions de la loi Littoral, du fait de sa situation en bande des 100 mètres et en espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions largement supérieur au seuil requis, la présence d'une continuité bâtie marquée, d'un réseau viaire structurant, des réseaux techniques, d'un noyau historique et d'une offre d'équipements et de services significative. Du fait de sa localisation dans les secteurs soumis à la loi Littoral, ces contraintes peuvent altérer les caractéristiques urbaines, ce qui fonde sa reconnaissance en tant que village à contenir.



Envoyé en préfecture le 20/10/2026
Reçu en préfecture le 20/10/2026
Publié le
ID : 050-255003477-20261014-D25_2026-DE

SLO



SECTEUR EST COTENTIN



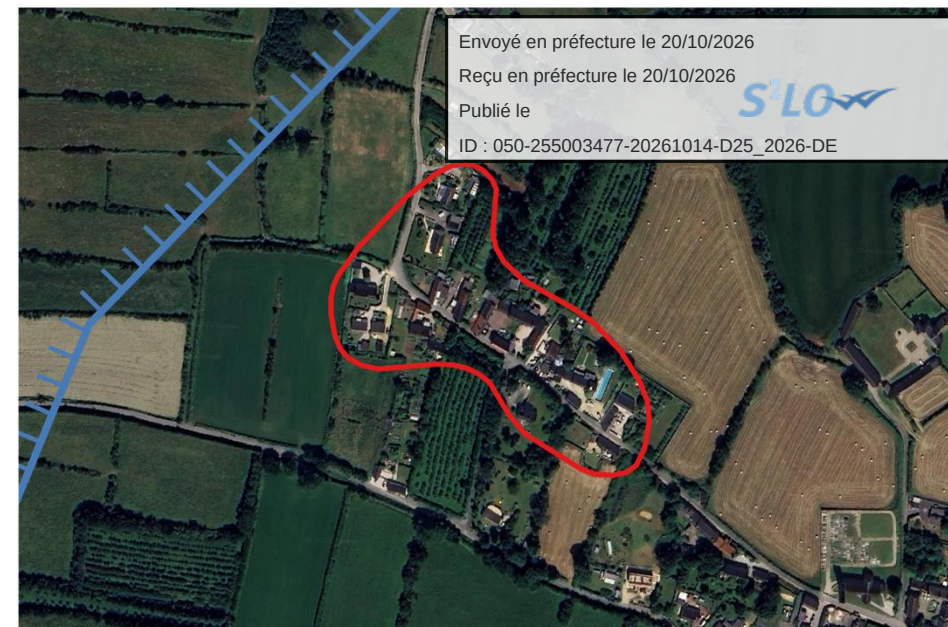
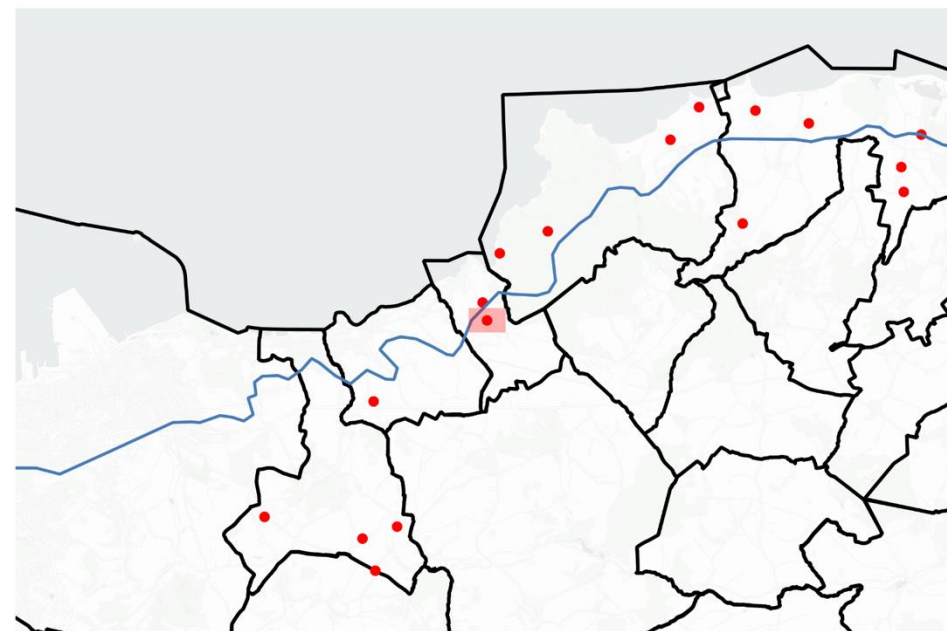
Secteur Est Cotentin

MAUPERTUS-SUR-MER

La Rue

Le secteur de La Rue regroupe 37 constructions organisées de manière relativement compacte autour d'une voirie structurante assurant la desserte de l'ensemble du bâti. Cette organisation confère au secteur une continuité urbaine lisible, renforcée par la présence des réseaux. Le tissu bâti s'appuie sur un noyau historique identifiable, autour duquel l'urbanisation s'est développée. En revanche, le secteur ne dispose pas d'équipements ou de services de proximité susceptibles de lui conférer une fonction de centralité. Il n'est par ailleurs pas concerné par les contraintes de la bande des 100 mètres ni des Espaces Proches du Rivage.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur relève de la qualification de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50 logements, associé à une structuration urbaine avérée par la continuité du bâti, l'organisation de la voirie, la présence des réseaux et l'existence d'un noyau historique. L'absence d'équipements ou de services ne permet toutefois pas de le considérer comme un village.



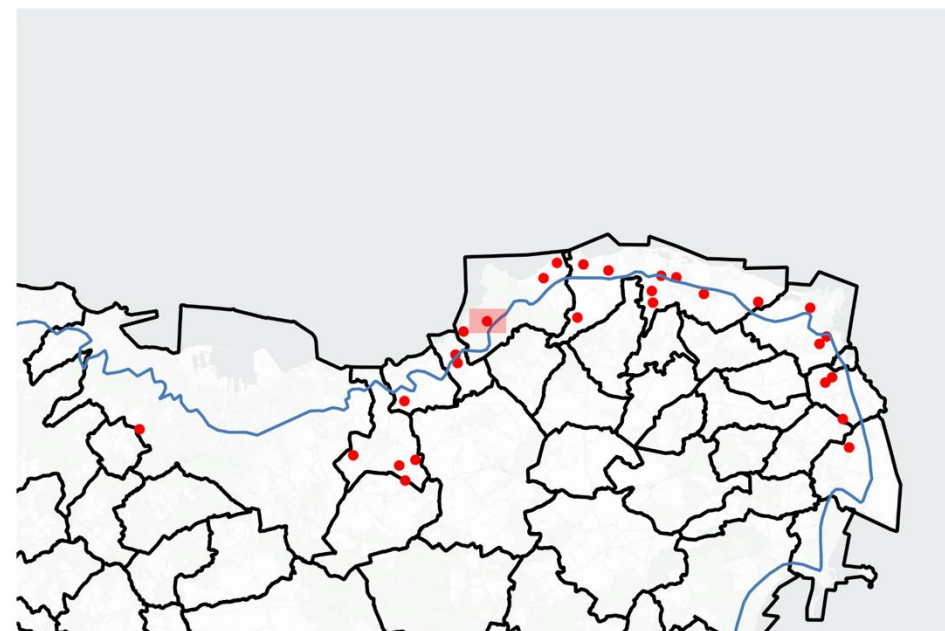
Secteur Est Cotentin

FERMANVILLE

Le Bruley

Le secteur du Bruley regroupe environ 70 constructions organisées autour d'une trame viaire structurée et continue, desservie par les principaux réseaux. L'urbanisation présente une forme relativement compacte malgré quelques espaces de moindre densité en périphérie. Aucun noyau historique clairement identifié n'est recensé et le secteur ne dispose pas d'équipements ou de services structurants. Il est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres, ce qui constitue une contrainte forte pour les possibilités d'évolution de l'urbanisation.

Bien que l'analyse initiale puisse conduire à écarter sa qualification en raison de l'absence de noyau historique et d'équipements, le secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification repose principalement sur l'importance du nombre de constructions, la continuité du bâti, la structuration de la voirie et la présence des réseaux, qui lui confèrent une organisation urbaine identifiable à l'échelle communale. Les secteurs périphériques présentant des discontinuités marquées devront en revanche être exclus du périmètre retenu. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



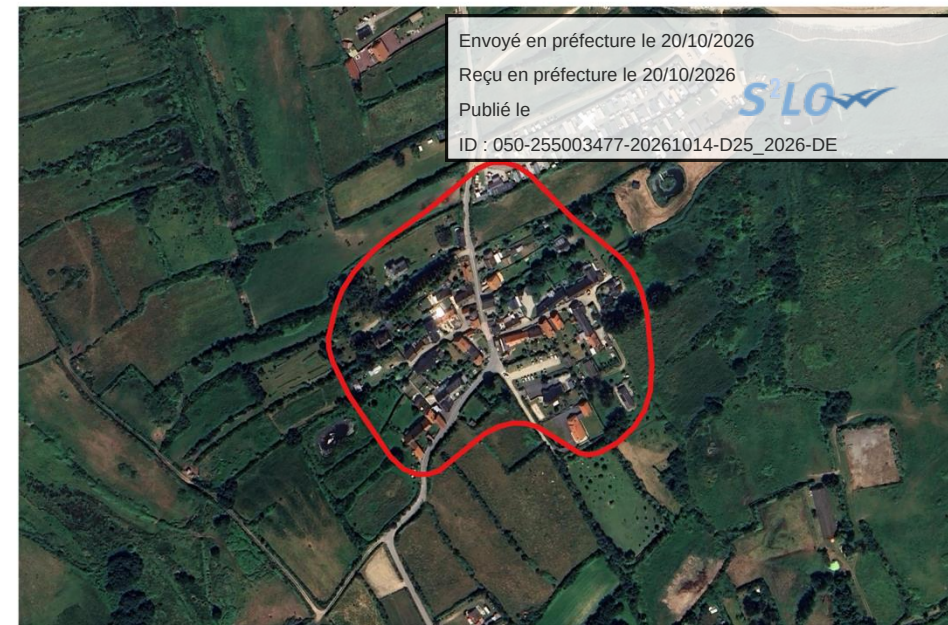
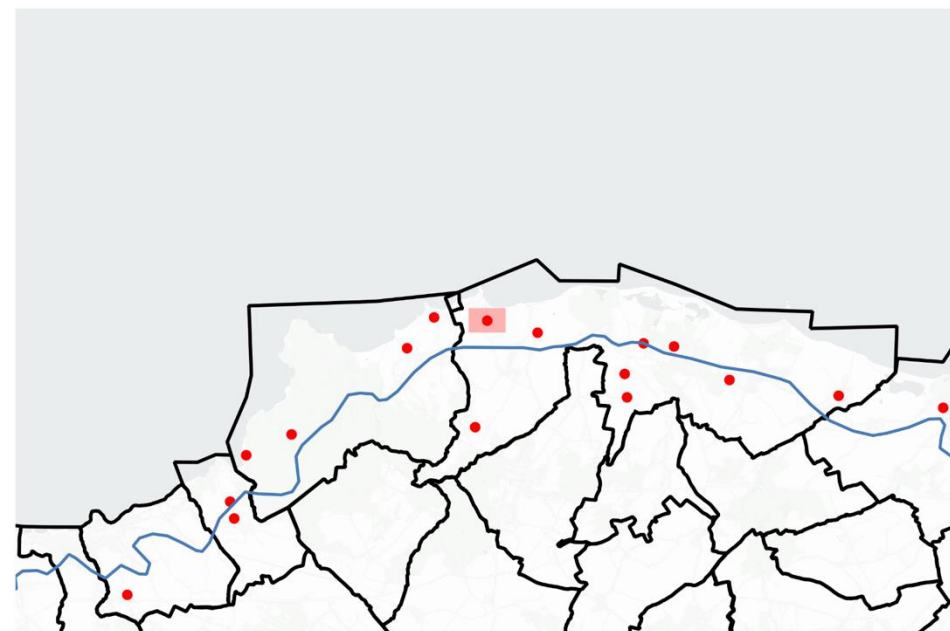
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Hameau de la Mer

Le hameau de la Mer présente une organisation bâtie particulièrement structurée, regroupant 97 constructions autour d'un réseau viaire continu et hiérarchisé. Le secteur dispose des réseaux et s'appuie sur un noyau historique identifiable, qui contribue à sa lisibilité et à sa cohérence urbaine. Le bâti forme un ensemble relativement dense et continu, nettement différencié des espaces agricoles ou naturels environnants. En revanche, aucun équipement ou service n'est recensé au sein du secteur. Celui-ci est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres, ce qui constitue une contrainte majeure au regard de la loi Littoral.

Au regard des critères du SCoT, le secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification s'appuie sur l'importance du nombre de constructions, la présence d'une armature viaire structurante, l'existence des réseaux ainsi que d'un noyau historique. Malgré l'absence d'équipements et sa localisation en secteur littoral sensible, la structuration urbaine marquée et la continuité du tissu bâti justifient son identification comme village. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



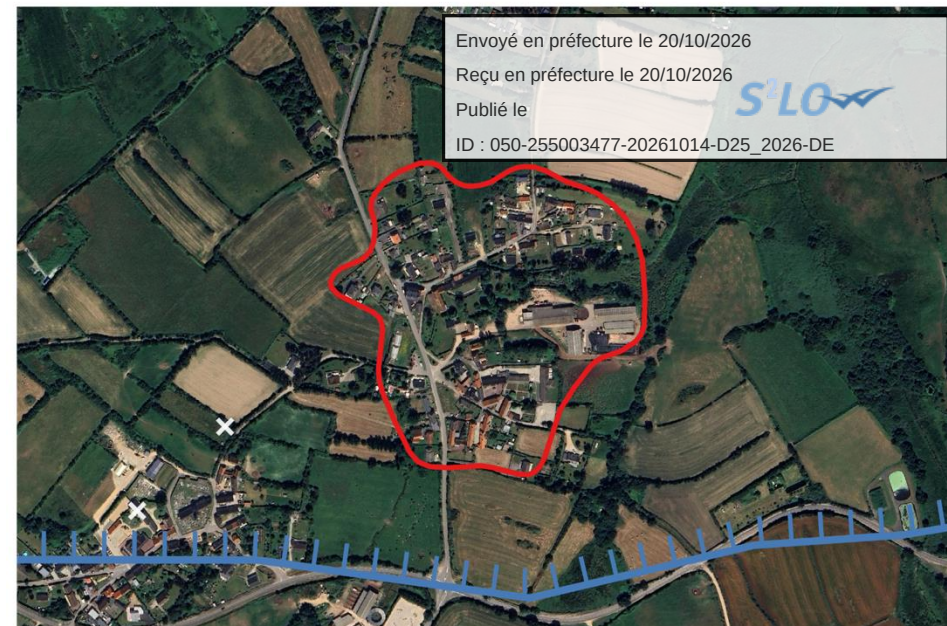
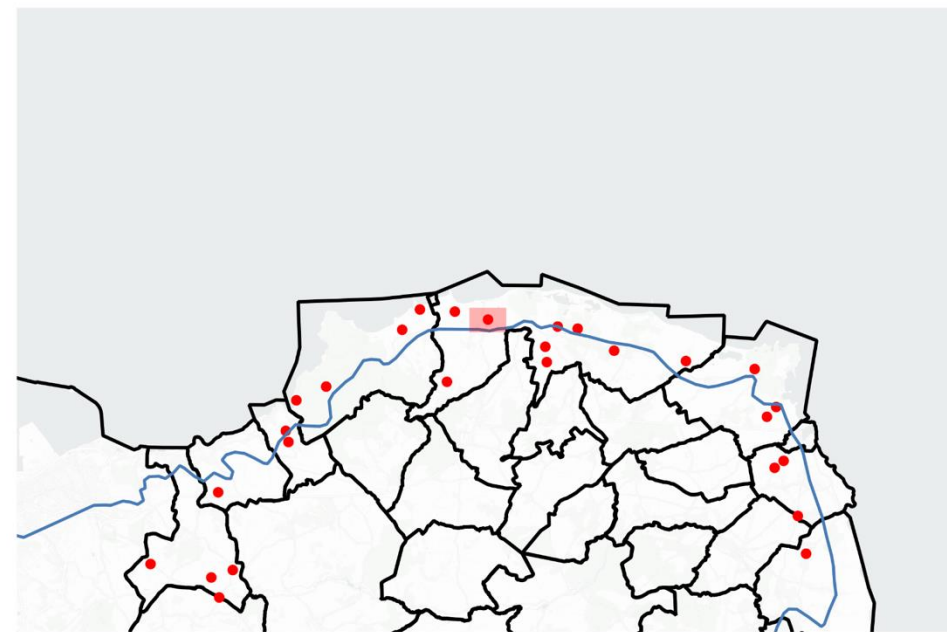
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Hameau Denneret

Le hameau de Denneret présente une organisation urbaine structurée autour d'un noyau bâti relativement dense regroupant 114 constructions. Le tissu est organisé le long d'un réseau viaire continu et hiérarchisé, assurant la cohérence d'ensemble du secteur. Le site est desservi par les réseaux et s'appuie sur un noyau historique identifiable, conférant une profondeur historique et une lisibilité urbaine au secteur. En revanche, aucun équipement ou service de proximité n'y est recensé. Le secteur est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres, ce qui implique une attention particulière au regard des dispositions de la loi Littoral.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions largement supérieur au seuil de référence et par la réunion de plusieurs critères de structuration urbaine majeurs : continuité de la voirie, présence des réseaux et existence d'un noyau historique. Malgré l'absence d'équipements ou de services, la morphologie et l'organisation du tissu bâti confèrent au secteur les caractéristiques attendues d'un village au sens du SCoT. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



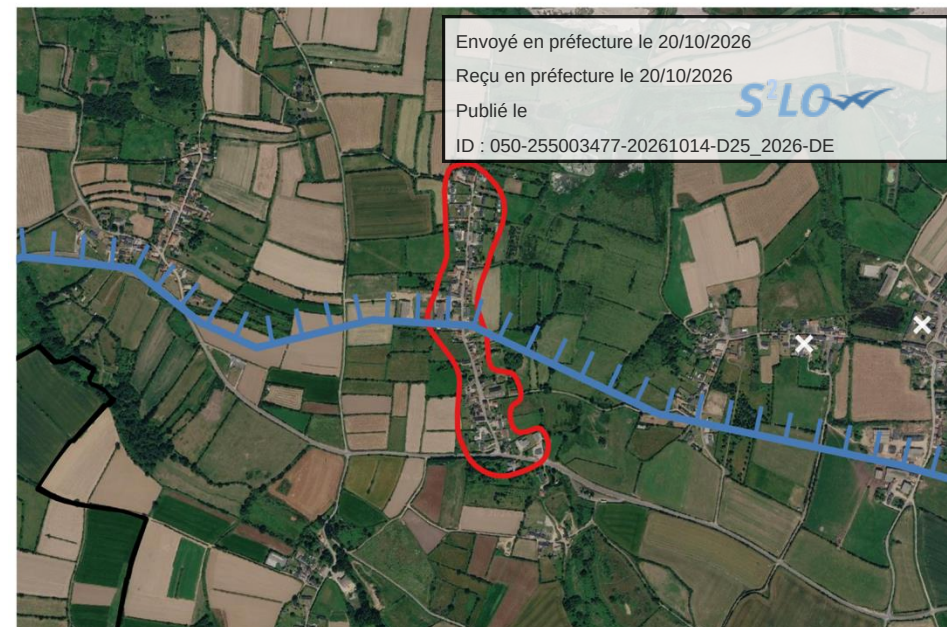
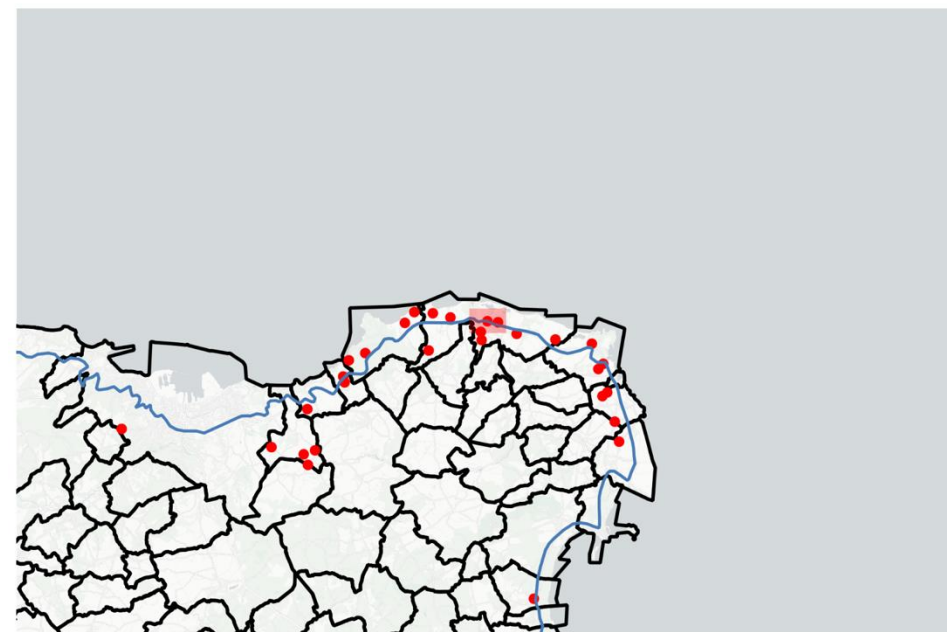
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Vrasville / La Rue

Le secteur de Vrasville/La Rue regroupe environ 119 constructions organisées autour de plusieurs entités bâties présentant une identité ancienne marquée. Malgré une voirie peu structurée à l'échelle de l'ensemble du secteur, celui-ci bénéficie de la présence des réseaux et s'appuie sur un noyau historique identifiable. L'urbanisation se développe selon une logique de continuité bâtie relative autour de ces espaces anciens. Aucun équipement ni service de proximité n'y est recensé. Par ailleurs, une partie du secteur est située dans la bande littorale des 100 mètres et au sein d'un espace proche du rivage, ce qui constitue une contrainte à prendre en compte dans les possibilités d'évolution.

Si l'analyse initiale ne permettait pas de qualifier ce secteur de village ou de secteur déjà urbanisé, il est finalement retenu comme **village à contenir**. Cette qualification repose sur la présence d'un noyau historique structurant, sur la continuité du bâti observée autour de celui-ci et sur son rôle d'ancrage dans l'organisation communale, malgré une structuration viaire et un niveau d'équipements limités. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



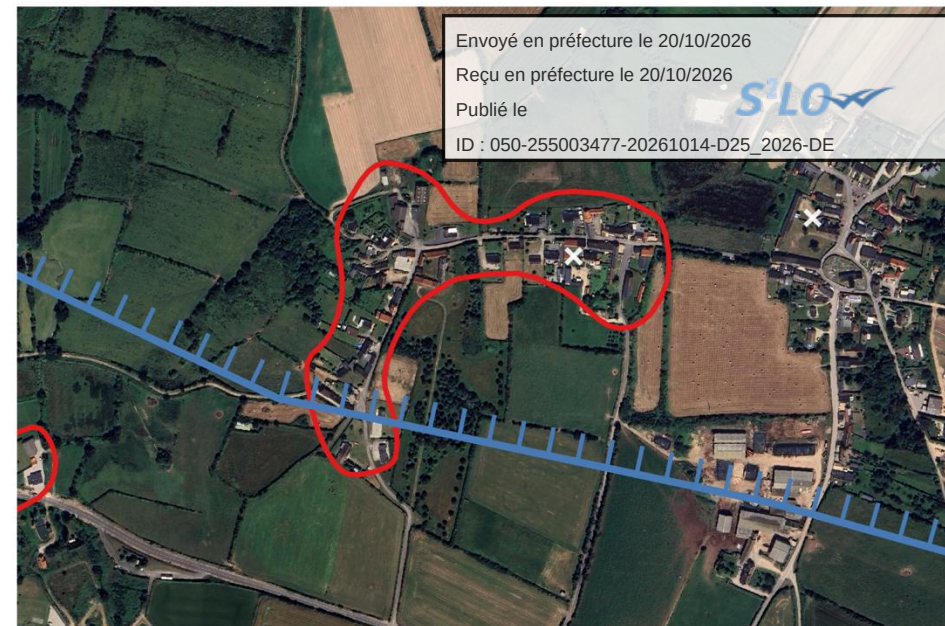
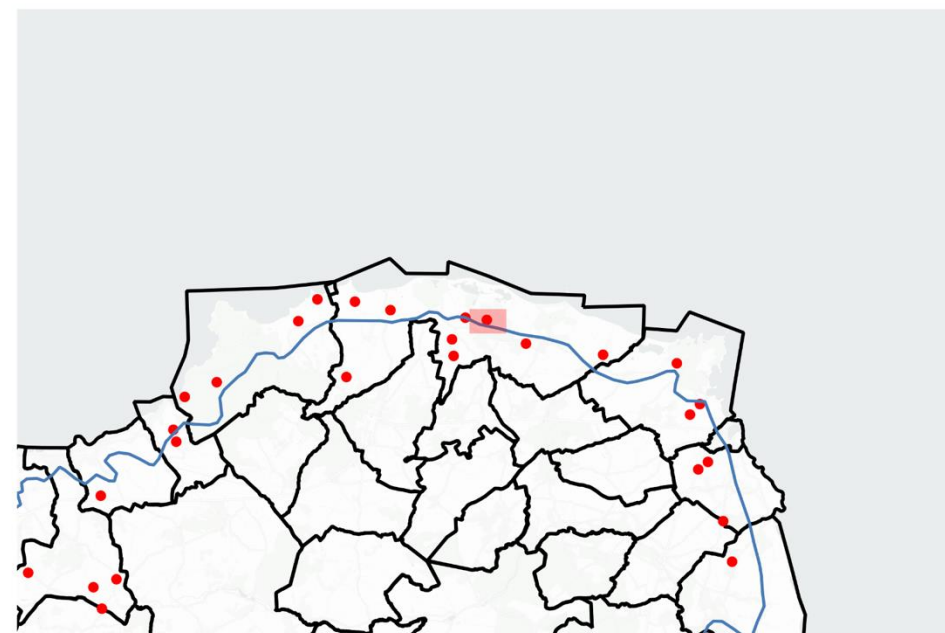
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Hameau de Bas / Hameau des Blonds

Le secteur du hameau de Bas / hameau des Blonds présente une organisation bâtie relativement dense et continue, structurée autour d'un réseau viaire clairement identifié. Avec 77 constructions recensées, il constitue un ensemble urbanisé d'importance significative à l'échelle communale. Le secteur bénéficie de la présence des réseaux, d'un noyau historique identifiable et d'au moins un équipement ou service participant à son fonctionnement. Son implantation au sein de la bande des 100 mètres et d'un espace proche du rivage implique néanmoins une prise en compte particulière des dispositions de la loi Littoral.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Cette qualification est justifiée par un nombre de constructions supérieur à 50 ainsi que par la présence cumulée de plusieurs marqueurs de structuration urbaine : continuité de la voirie, desserte par les réseaux, existence d'un noyau historique et présence d'un équipement ou service. Malgré sa localisation en secteur littoral, son niveau d'organisation et son poids bâti confortent son identification comme village. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



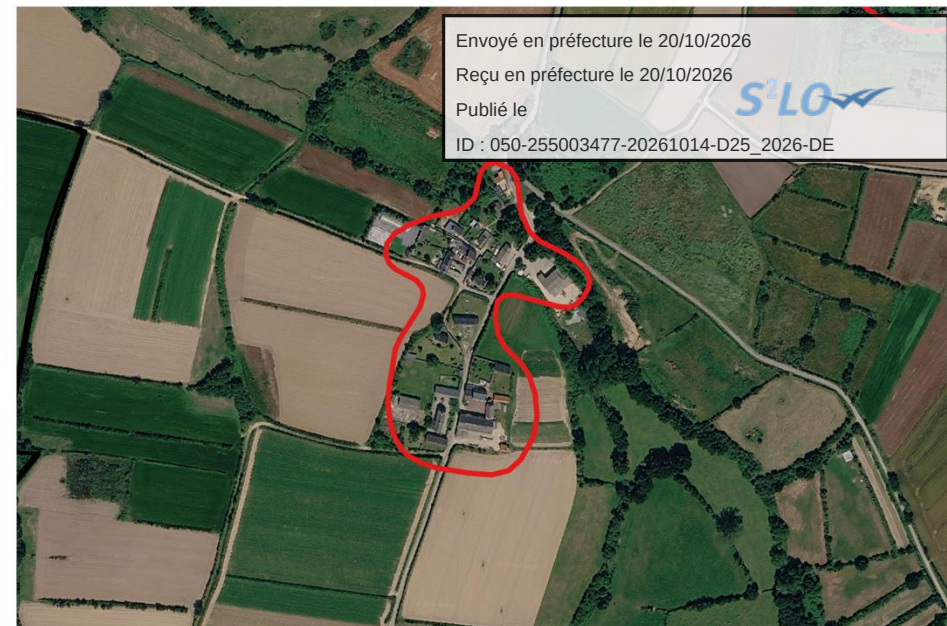
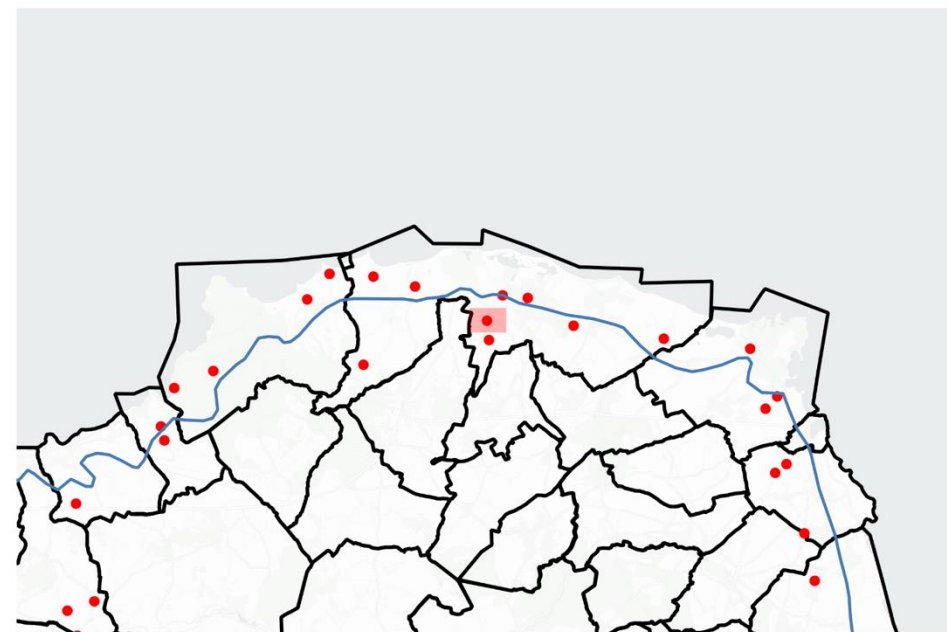
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Angoville

Le secteur d'Angoville comprend 26 constructions organisées autour d'une trame viaire structurée et continue. Le bâti présente une organisation relativement groupée, articulée autour d'un noyau historique identifiable, tandis que les réseaux sont présents et assurent la desserte de l'ensemble. Aucun équipement ou service n'est recensé sur le site. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage, ce qui limite les contraintes liées à l'application de la loi Littoral.

Au regard des critères définis par le SCoT, le secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50 logements, associé à une organisation bâtie cohérente, une voirie structurante, la présence des réseaux et l'existence d'un noyau historique. Toutefois, cette qualification demeure fragile : la partie sud du secteur regroupe plusieurs bâtiments à vocation agricole dont la prise en compte est déterminante. Leur exclusion conduirait à remettre en cause l'atteinte du seuil minimal de constructions et, par conséquent, le classement du secteur en SDU.



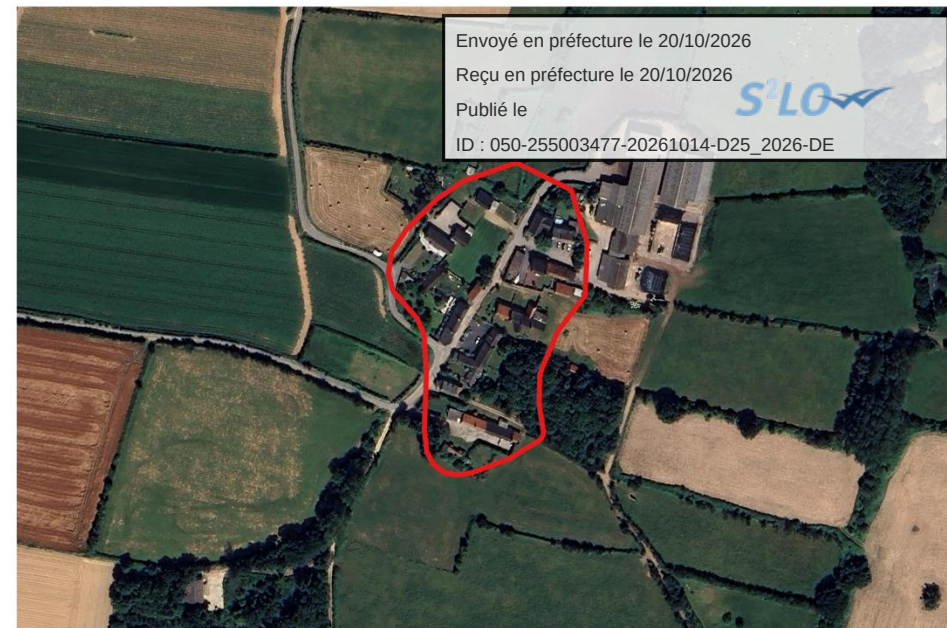
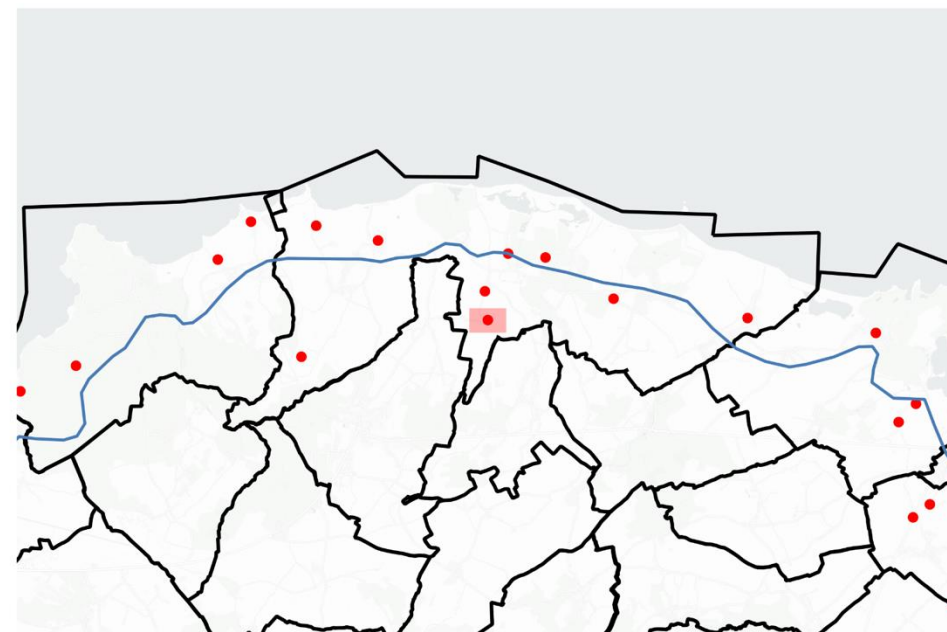
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Haut Hameau

Le secteur du Haut Hameau à Vicq-sur-Mer regroupe environ 30 constructions organisées de part et d'autre d'une voirie structurante assurant une bonne continuité du bâti. L'urbanisation présente une forme relativement compacte et s'appuie sur la présence des réseaux. Le secteur comporte également un noyau historique identifiable, participant à sa cohérence morphologique et à son inscription dans le territoire communal. Aucun équipement ni service n'y est recensé, mais le secteur n'est concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50 logements, une structuration urbaine lisible autour d'une voirie organisée, la présence des réseaux ainsi qu'une continuité bâtie avérée.



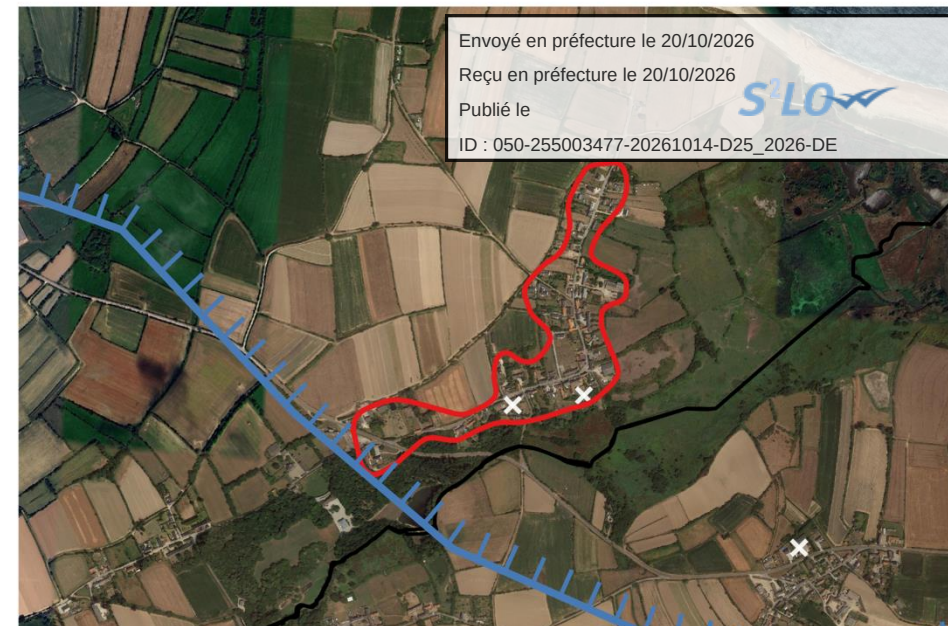
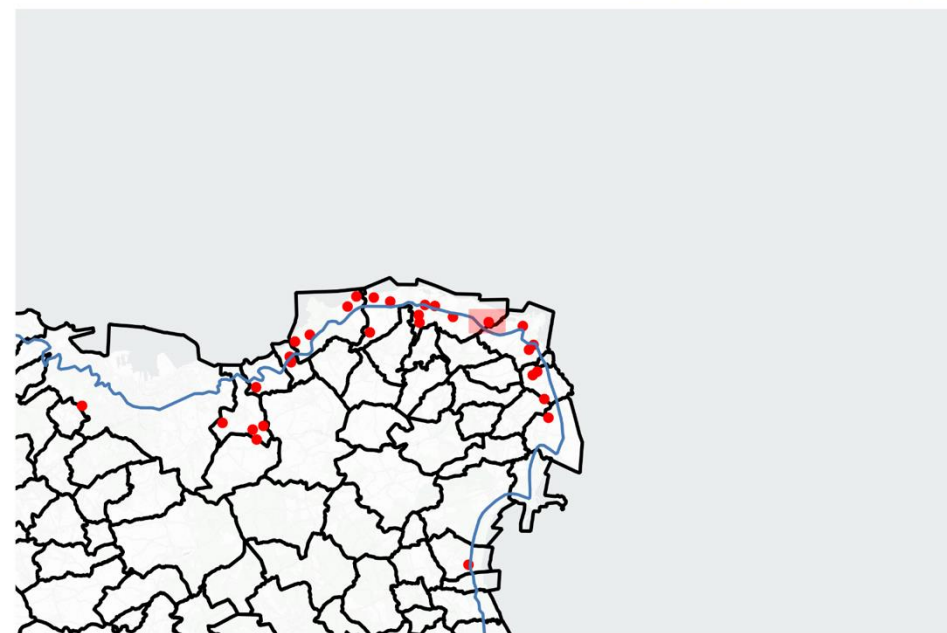
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Le Bas de la Rue

Le secteur du Bas de la Rue présente un ensemble bâti relativement conséquent, regroupant 149 constructions. L'urbanisation s'organise autour d'un noyau historique identifiable, mais sans réelle continuité ni structuration de la voirie à l'échelle de l'ensemble du secteur. Celui-ci est desservi par les réseaux et dispose de deux équipements ou services participant à son fonctionnement local. Situé en espace proche du rivage et dans la bande littorale des 100 mètres, il est soumis aux dispositions spécifiques de la loi Littoral, ce qui constitue une contrainte forte pour son évolution.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village à contenir**. Malgré l'absence de structuration viaire marquée, l'importance du nombre de constructions, la présence des réseaux, l'existence d'un noyau historique et la présence d'équipements ou services traduisent une organisation urbaine suffisamment constituée et un rôle structurant à l'échelle communale. Ce dernier est classé « à contenir » par le fait qu'il soit à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres, il présente donc un enjeu paysager.



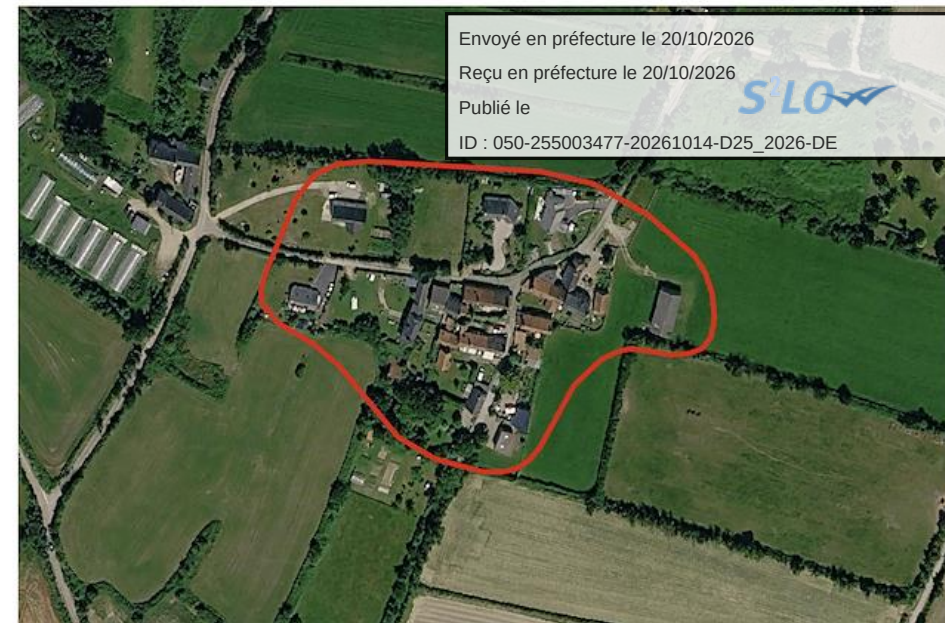
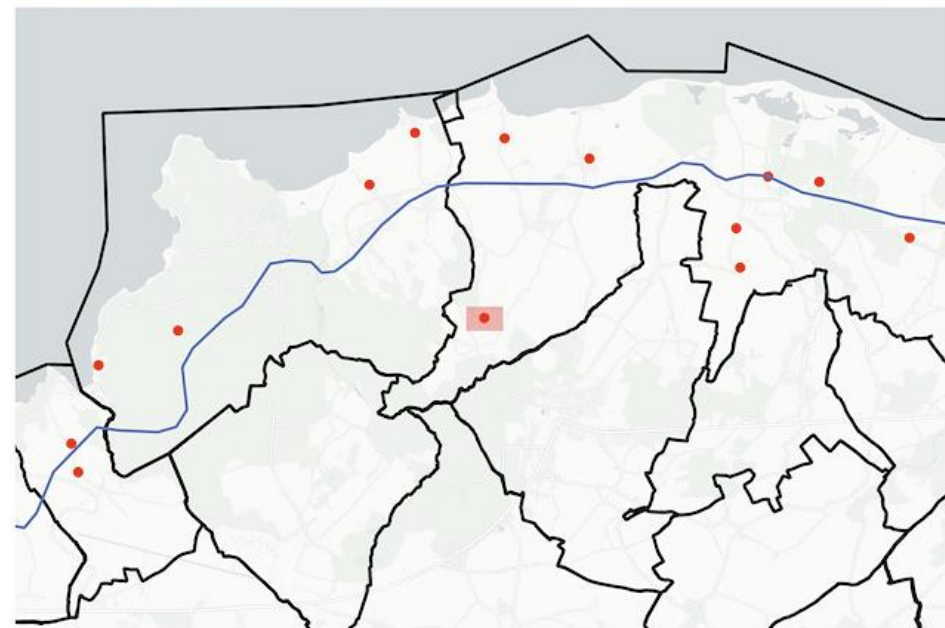
Secteur Est Cotentin

VICQ-SUR-MER

Bellanville

Le secteur de Bellanville présente un ensemble bâti regroupant 27 constructions organisées autour d'un réseau viaire structurant assurant la continuité de l'urbanisation. Le bâti s'articule autour d'un noyau historique identifiable, qui confère au secteur une certaine cohérence morphologique et une inscription ancienne dans l'occupation du territoire. Le secteur est desservi par les réseaux EP et SPANC, mais ne dispose pas d'équipements ou de services de proximité. Il n'est par ailleurs concerné ni par la bande des 100 mètres ni par un Espace Proche du Rivage, ce qui limite les contraintes liées à l'application de la loi Littoral.

Au regard des critères du SCoT, le secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50, associé à une urbanisation continue structurée par la voirie et les réseaux. Malgré la présence d'un noyau historique, l'absence d'équipements et de services ne permet pas de caractériser un rôle structurant suffisant pour justifier une qualification en village.



Secteur Est Cotentin

GATTEVILLE-LE-PHARE

Quénanville

Le secteur de Quénanville regroupe environ 50 constructions réparties de manière relativement lâche le long de plusieurs voies, sans véritable structuration ni continuité de la trame viaire. L'organisation du bâti apparaît dispersée et étirée, bien que la présence d'un noyau historique contribue à une certaine cohérence du secteur. Un équipement ou service est recensé, mais son niveau reste limité au regard des fonctions habituellement associées aux centralités locales. Le site est desservi par les réseaux (Assainissement collectif et AEP). Le secteur n'est pas concerné par les contraintes de la bande des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, le secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50, associé à une urbanisation continue, une voirie structurante et la présence des réseaux.



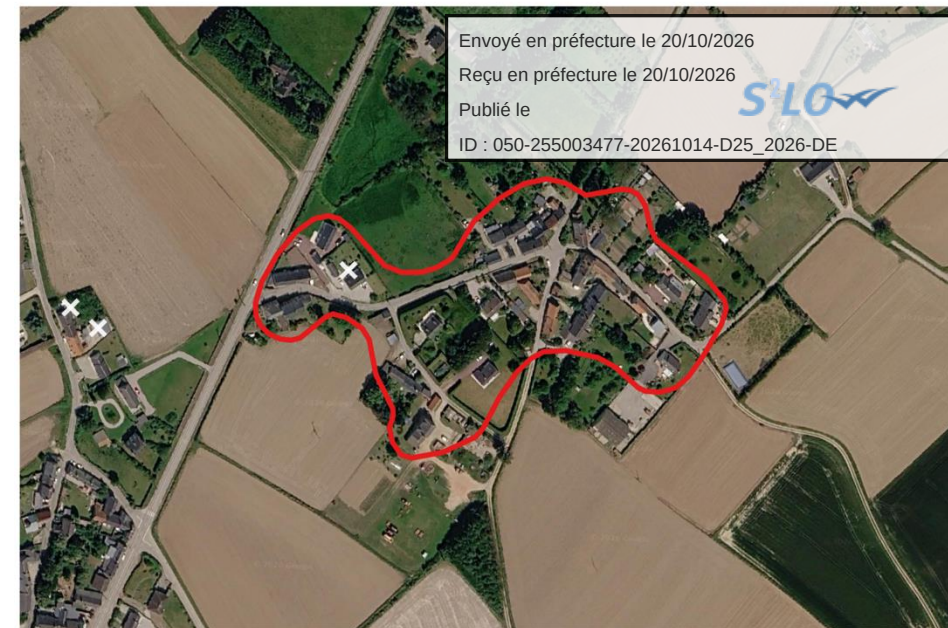
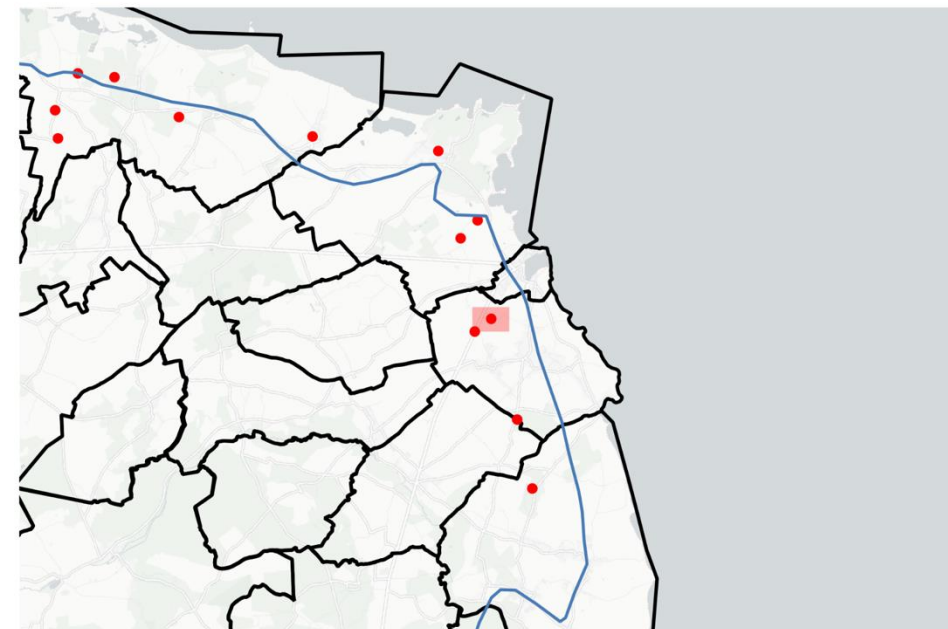
Secteur Est Cotentin

MONTFARVILLE

Les Roches

Le secteur des Roches présente une organisation bâtie relativement dense et structurée, regroupant environ 50 constructions articulées autour d'un réseau viaire continu et hiérarchisé. Le tissu urbain s'appuie sur la présence des réseaux et s'organise autour d'un noyau historique identifiable, conférant au secteur une cohérence morphologique et une certaine profondeur historique. Un équipement ou service y est également recensé, participant à son fonctionnement local. Le secteur n'est pas concerné par les contraintes de la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, le secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50, associé à une urbanisation continue, une voirie structurante et la présence des réseaux. Bien que la présence d'un noyau historique puisse rapprocher le secteur de certaines caractéristiques villageoises, l'absence d'un niveau d'équipements et de services plus développé conduit à retenir la qualification de SDU.



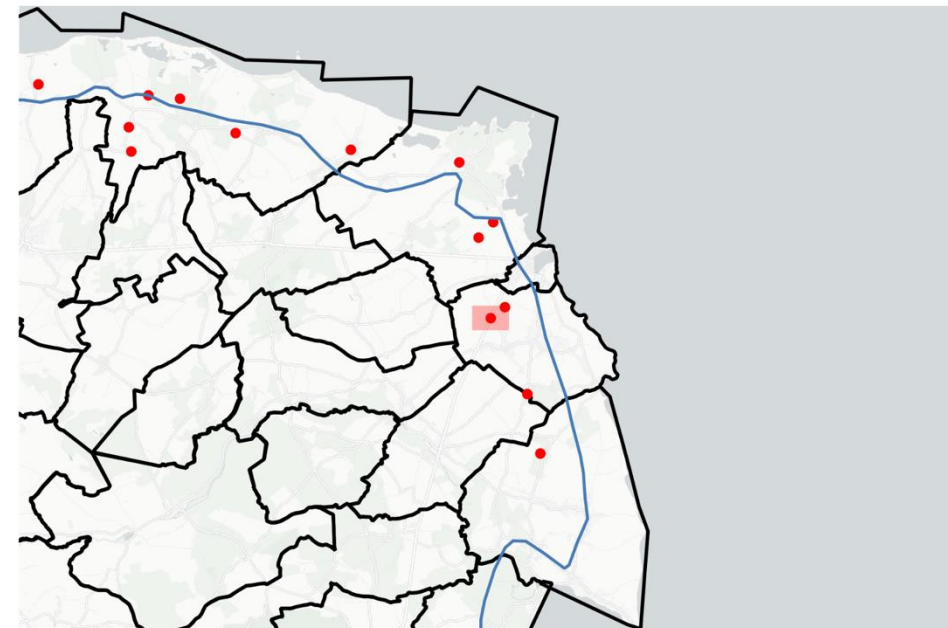
Secteur Est Cotentin

MONTFARVILLE

Barville

Le secteur de Barville regroupe environ 30 constructions organisées autour d'un réseau viaire continu et structurant, assurant la desserte de l'ensemble du bâti. La présence des réseaux confirme son niveau d'équipement et son intégration fonctionnelle au tissu urbanisé communal. Le secteur présente également un noyau historique identifiable, autour duquel s'est développée l'urbanisation. En revanche, aucun équipement ou service de proximité n'est recensé sur le site. Situé hors de la bande littorale des 100 mètres et en dehors d'un espace proche du rivage, il n'est pas soumis à ces contraintes spécifiques de la loi Littoral.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). En effet, le nombre de constructions, compris entre 25 et 50 unités, s'accompagne d'une organisation urbaine cohérente fondée sur une voirie structurée, la présence des réseaux et un noyau historique ancien. L'absence d'équipements ou de services ne remet pas en cause cette qualification, les critères morphologiques et fonctionnels apparaissant ici déterminants.



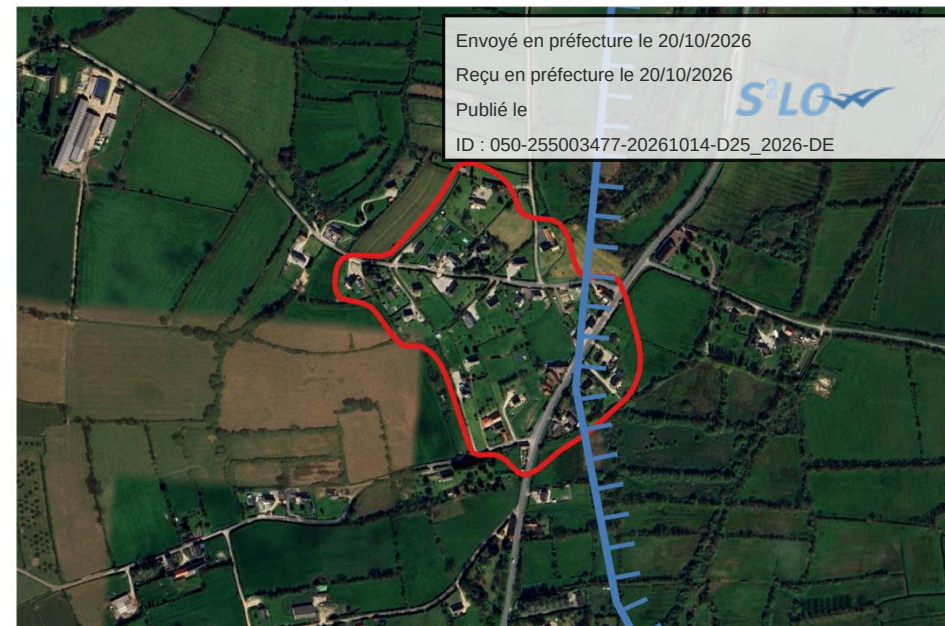
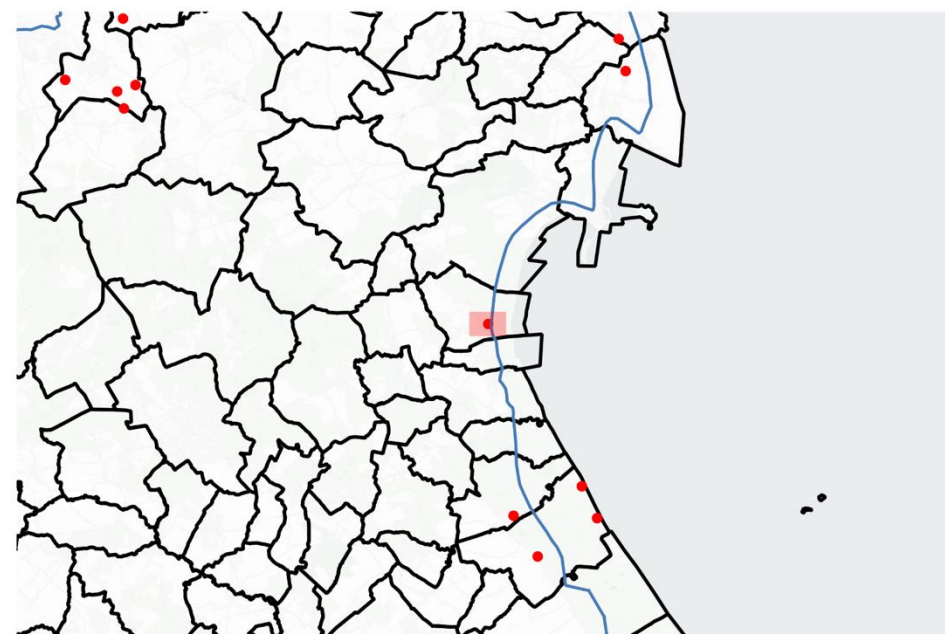
Secteur Est Cotentin

CRASVILLE

Crasville

Le secteur de Crasville regroupe environ 55 constructions organisées autour d'un maillage viaire continu et structuré, assurant une bonne desserte interne du bâti. L'urbanisation présente une forme relativement compacte à l'échelle locale et bénéficie de la présence des principaux réseaux. En revanche, le secteur ne dispose ni d'équipements ni de services identifiés et ne s'appuie pas sur un noyau historique structurant. Il n'est par ailleurs concerné ni par la bande des 100 mètres ni par un espace proche du rivage au sens de la loi Littoral.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification elle se justifie par l'importance du nombre de constructions, la continuité du bâti, la structuration de la voirie et la présence des réseaux, qui confèrent à l'ensemble un caractère urbanisé et organisé à l'échelle communale.



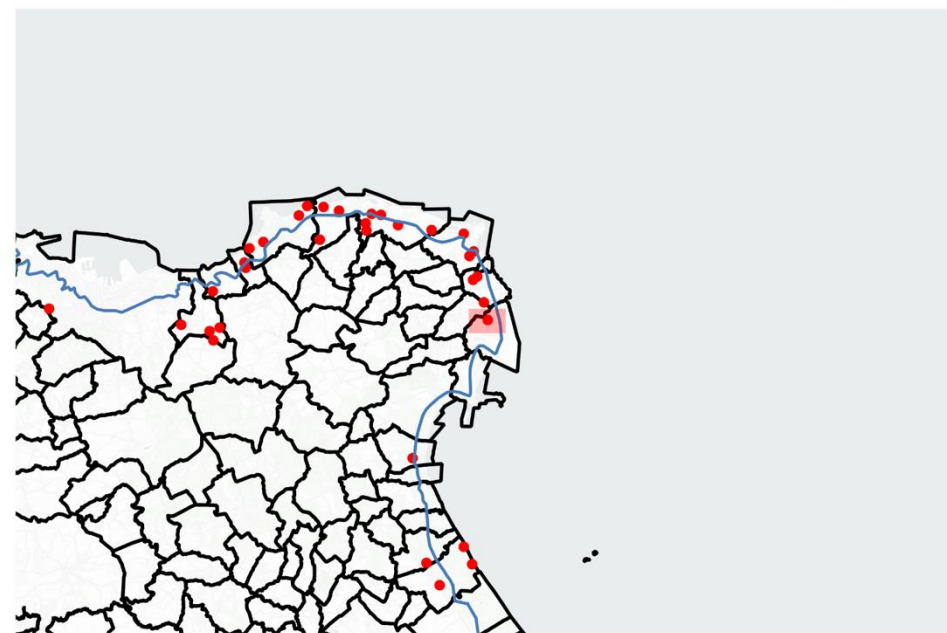
Secteur Est Cotentin

REVILLE

Crasville

Le secteur de Crasville présente un ensemble bâti relativement conséquent, composé de 93 constructions organisées le long d'une trame viaire structurée et continue. L'urbanisation forme un groupement identifiable et cohérent, sans toutefois s'appuyer sur un noyau historique clairement repéré. Le secteur bénéficie par ailleurs de la présence de trois équipements ou services participant à son fonctionnement et à son attractivité locale. Il se situe hors de la bande littorale des 100 mètres et en dehors d'un espace proche du rivage, ce qui limite les contraintes liées à l'application de la loi Littoral.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **village**. Cette qualification repose sur un volume bâti supérieur à 50 constructions ainsi que sur la continuité de son organisation urbaine et la présence de réseaux, d'équipements ou services.



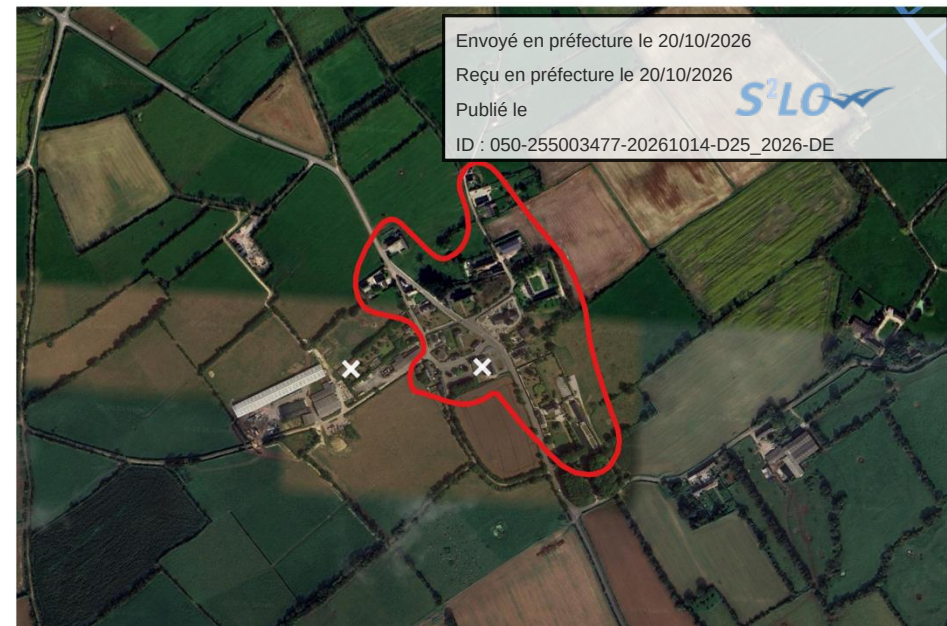
Secteur Est Cotentin

SAINT-MARCOUF

Saint-Marcouf

Le secteur de Saint-Marcouf regroupe environ 60 constructions organisées de manière relativement compacte autour d'un noyau ancien identifiable. Le bâti s'appuie sur une voirie continue et structurée qui dessert l'ensemble du secteur et participe à sa cohérence urbaine. Le site bénéficie de la présence des réseaux et dispose d'un équipement ou service participant à son fonctionnement local. Par ailleurs, il n'est pas concerné par les contraintes liées à la bande des 100 mètres du littoral ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **village**. Cette qualification repose sur un nombre de constructions supérieur au seuil de 50 logements ainsi que sur une structuration urbaine affirmée, caractérisée par la continuité de la voirie, la présence des réseaux, l'existence d'un noyau historique et la présence d'un équipement ou service. Ces éléments témoignent d'une organisation bâtie suffisamment structurée pour répondre aux critères de reconnaissance d'un village.



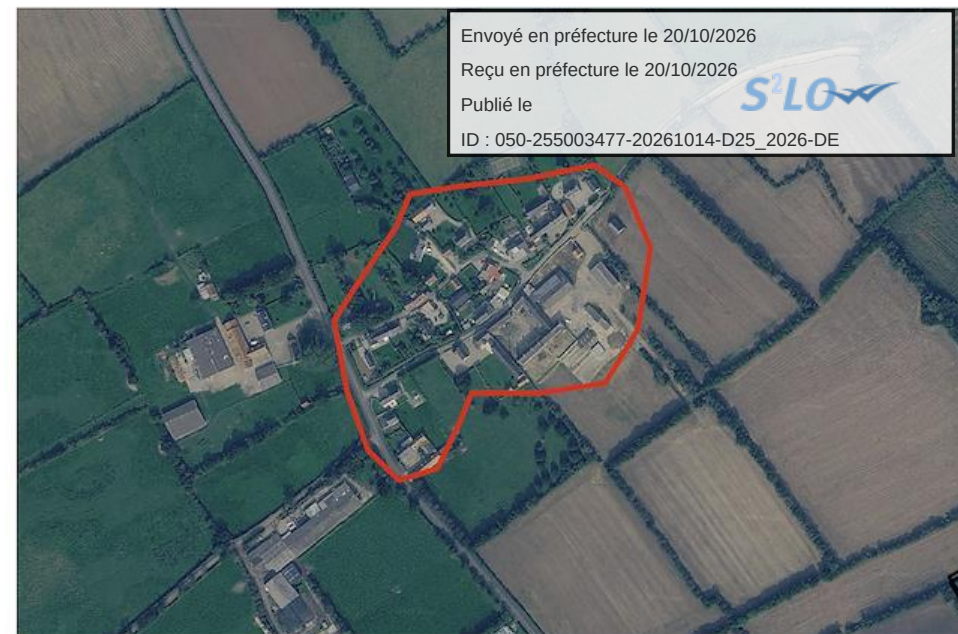
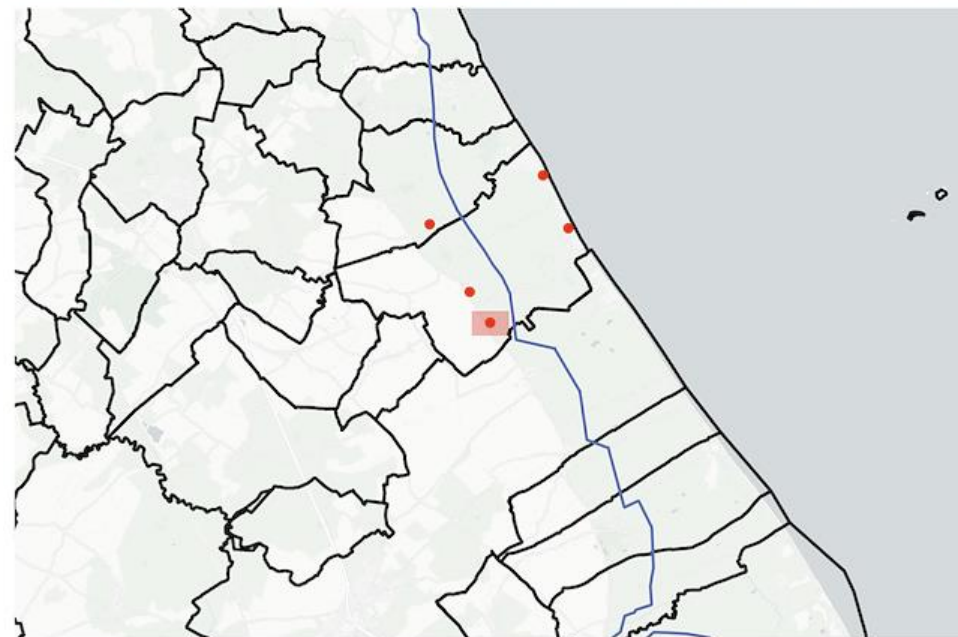
Secteur Est Cotentin

SAINT-MARCOUF

Dodainville

Le secteur de Dodainville se compose d'un ensemble bâti relativement structuré, regroupant 46 constructions organisées autour d'une trame viaire continue et hiérarchisée. L'urbanisation présente une continuité notable du bâti et s'appuie sur la présence des réseaux. Le secteur se caractérise également par l'existence d'un noyau historique identifiable, témoignant d'une implantation ancienne et d'une organisation cohérente du tissu bâti. En revanche, aucun équipement ni service n'y est recensé. Le secteur n'est par ailleurs concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage.

Au regard des critères définis par le SCoT, ce secteur est qualifié de **secteur déjà urbanisé** (SDU). Cette qualification repose sur un nombre de constructions compris entre 25 et 50, associé à une urbanisation continue, une voirie structurante et la présence des réseaux. Malgré l'existence d'un noyau historique, l'absence d'équipements ou de services ne permet pas de le caractériser comme un village au sens du SCoT.



SECTEUR NORD COTENTIN



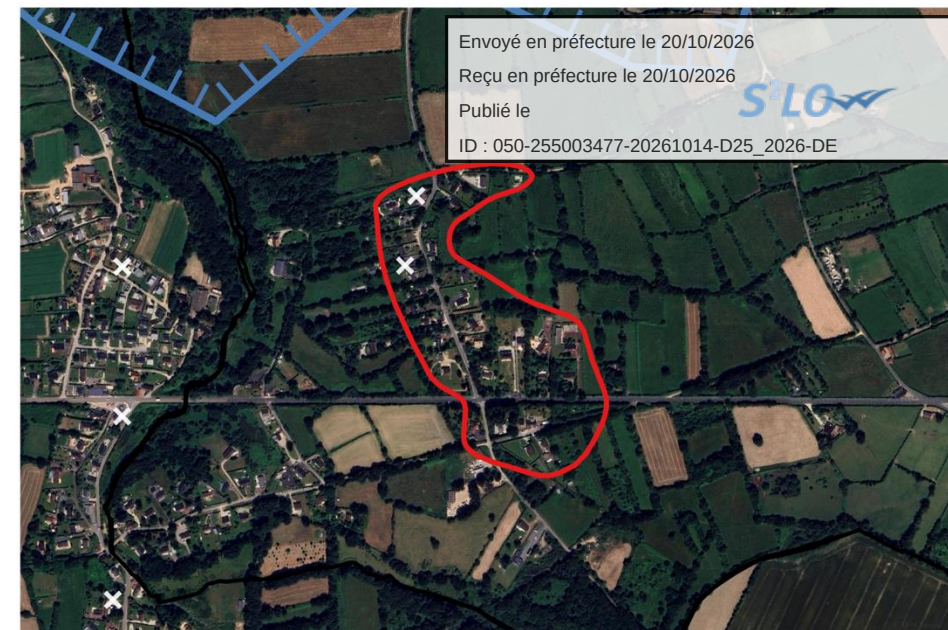
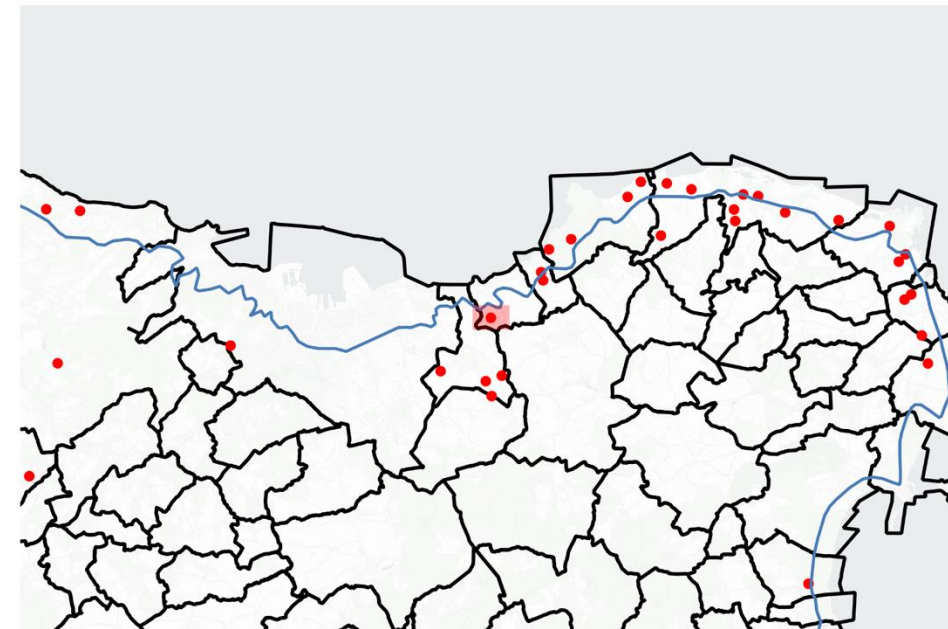
Secteur Nord Cotentin

BRETTEVILLE

Les Fossés à Terres

Le secteur des Fossés à Terres regroupe environ 53 constructions organisées de manière relativement dense et continue le long d'un réseau viaire clairement structuré. L'urbanisation s'organise autour de plusieurs voies connectées entre elles, conférant au secteur une véritable cohérence d'ensemble. Deux équipements ou services y sont recensés, ce qui participe à son niveau d'autonomie et à son rôle de polarisation à l'échelle locale. Le secteur n'est par ailleurs pas concerné par les dispositions de la loi Littoral relatives à la bande des 100 mètres ni par les espaces proches du rivage.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur peut être qualifié de **village**. Malgré l'absence de noyau historique identifié, le nombre élevé de constructions, la continuité du bâti, la structuration du maillage viaire et la présence de réseaux et d'équipements constituent des éléments déterminants traduisant une organisation urbaine suffisamment constituée pour justifier cette qualification.



Secteur Nord Cotentin

DIGOSVILLE

Hameau Giot

Le secteur de Hameau Giot regroupe environ 63 constructions organisées de manière relativement compacte autour d'un réseau viaire structuré assurant la desserte interne du tissu bâti. L'urbanisation présente une continuité perceptible et s'inscrit dans une forme d'implantation cohérente, bien que l'existence d'un noyau historique ne soit pas identifiée. Le secteur dispose par ailleurs de deux équipements ou services contribuant à son fonctionnement local. Il n'est concerné ni par la bande littorale des 100 mètres ni par un espace proche du rivage. Le secteur est desservi par assainissement non collectif et eau potable.

Au regard des critères du SCoT, ce secteur est qualifié de **village** : Le nombre de constructions est supérieur au seuil de référence de 50 logements, l'organisation bâtie est structurée et des services de proximité ainsi que les réseaux sont présents.

