



**CCI OUEST  
NORMANDIE**

**RECU S.G. 1e**

**2 MAI 2024**

COPIE FAITE LE : 24/05/24  
A. Jazadi (C. Jazadi)  
+ 1 Colas (papier)  
+ 1 Lemaitre  
+ Keriven DC

**Communauté de communes de  
la Baie du Cotentin**

Direction de l'urbanisme  
2 Le haut Dick-Carentan  
50 500 CARENTAN LES MARAIS

Fait à Cherbourg, le 17 mai 2024

CCI Ouest Normandie :

Affaire suivie par Coralie SIMON

Pôle Etudes et Aménagement du Territoire

[coralie.simon@normandie.cci.fr](mailto:coralie.simon@normandie.cci.fr) - Tél. : 02.33.23.32.22

Monsieur le Président,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin à la chambre de commerce et d'industrie Ouest Normandie et je vous en remercie.

Au regard du dossier et des éléments fournis, la CCI Ouest Normandie (CCI ON) émet un avis favorable. Cependant, nous tenons à souligner quelques points particuliers qui nous semblent essentiels pour le développement économique du territoire.

L'ambition du PLUI s'articule autour de cinq axes :

- Un terroir de natures et d'agricultures à transmettre,
- Activités économiques, des atouts à conforter et à promouvoir,
- Habitat, pour une offre abordable, diversifiée et économe en espace
- Energies, mobilités et communications de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique,
- Pour un territoire résilient.

En matière de développement commercial et artisanal, la Chambre soutient en priorité le renforcement des activités de commerces et de services dans les centres-villes et centre bourgs. Il s'agit d'éviter une dispersion commerciale trop importante dans les quartiers d'habitation périphérique, ce qui pourrait nuire à la préservation des commerces existants.

Il est prévu que les conditions de maintien des commerces puissent être assurées par la préservation de destinations commerciales ou de linéaires commerciaux et au travers de règles adaptées en matière de destination des constructions. Ces orientations vont dans le sens d'une volonté de maintenir une dynamique commerciale sur ces secteurs et complètent les différentes actions portées par les dispositifs petites Villes de Demain sur les communes de Sainte Mère Eglise et de Picauville que la CCI ON accompagne.



Par ailleurs, il est nécessaire d'affirmer clairement la vocation non commerciale des zones d'activités économiques, pour empêcher la mutation de tènements économiques vers de l'activité commerciale diffuse, au détriment d'activités qui ont des besoins spécifiques comme l'industrie et la logistique.

Cependant, on remarque une contradiction entre le règlement de la zone UZa (correspondant aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens) où les activités de commerce de détail sont Asc alors qu'il nous semble au vu du descriptif de la zone qu'ils devraient plutôt être interdits. De même, pour le règlement UZc, qui peut recevoir une plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population sont aussi Asc alors qu'ils devraient être en A (cf pages 39-40 du règlement).

L'enjeu est d'éviter le mitage progressif des zones d'activités par des commerces, services qui pourraient trouver leur place dans les centres urbains. Hors zones exclusivement définies comme commerciales, les activités commerciales doivent donc être interdites dans les espaces d'activités et leurs extensions à l'exception : des commerces exclusivement destinés aux professionnels (commerce de gros) ne générant pas de flux de voitures de particuliers, des services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (ex : restauration pour les salariés).

Sur le volet conchylicole, le rapport de présentation évoque la zone « aux Viviers d'Utah Beach » qu'il faut corriger, la zone conchylicole se nommant : « Lotissement aquacole de Sainte Marie du Mont », cette zone compte 14 entreprises. D'une part, nous notons une certaine contradiction entre le PADD et le rapport de présentation. Ainsi, dans le PADD (page 14), il est mentionné qu'une orientation vise à permettre l'extension et la mise aux normes de la zone conchylicole dans le respect des paysages et des milieux naturels. Cependant, dans le rapport de présentation (page 36 du livret 3), il est indiqué que la zone sera maintenue dans son périmètre : seules sont envisagées des réorganisations/densifications sur le site existant pour faciliter la gestion logistique des productions et leurs ventes sur site aux touristes.

Néanmoins, dans la version précédente du PLUI de 2023, le document faisait mention d'une extension de zone 1AUz ce qui permettait de développer cette activité vectrice d'emplois et de retombées notables pour le territoire. Le texte précise des mesures de réorganisation ou densification alors que l'activité actuelle tend vers une évolution des pratiques de production (nouveaux systèmes de poches rigides : paniers australiens) qui conduisent à un volume de stockage plus important.

De même, l'activité conchylicole demande des installations spécifiques liées au stockage, à la purification des coquillages à terre. Également, l'expédition et plus précisément l'emballage sur place (valorisation du circuit court) engendrent des espaces non compressibles.



Il faut préciser que les moules de bouchot disposent d'un signe de qualité Spécialité Traditionnelle Garantie (STG) et les huîtres de Normandie d'une identification Géographique Protégée (IGP). De ce fait, le cahier des charges de l'IGP l'Huître de Normandie oblige à emballer les huîtres dans un périmètre précis sur une commune du littoral normand. Par conséquent, il est opportun de réfléchir au développement de cette zone et donc à son extension pour permettre la viabilité de l'activité avec les conditions de proximité de la mer. L'éparpillement des activités n'est pas une solution : circulation des tracteurs sur les routes, perte de temps, problèmes de sécurité, manque de rentabilité. Seul le maintien des activités sur la zone à proximité de la mer avec un projet d'extension de la zone concourent au développement de l'activité.

L'équipement culturel pour accueillir le projet scénique et mémoriel « Hommage aux Héros » prévoyait un ensemble foncier de 32 hectares et une superficie de 17 hectares environ dédiée à l'aménagement situé à proximité de la RN13. Même si ce foncier n'est plus mobilisé pour ce projet spécifique, il semble qu'il aurait mérité une OAP particulière pour qualifier plus précisément les contours de cette emprise. L'emplacement géographique, la dimension de l'acquisition foncière et le choix d'y implanter une infrastructure publique ou d'intérêt collectif justifient la mise en place d'une OAP spécifique dédiée.

On note à travers les OAP un véritable travail de réflexion exemplaire des mesures mise en place dans les extensions de ZAE surtout du point de vue de l'intégration paysagère. L'exemple de Catz OAP 6 illustre parfaitement cette notion. L'emprise de cette entreprise sur le bord de la RN 13 est conséquente. L'orientation d'aménagement proposée va permettre de paysager cette entité foncière au sein de l'espace rural et d'estomper ce marqueur dans le paysage par la mise en place d'une haie bocagère.

Le contexte de rareté du foncier et particulièrement du foncier dans les zones d'activités amène à réfléchir sur des solutions d'optimisation de l'espace. Il est nécessaire d'encourager au maximum une réflexion sur les espaces sous-utilisés, la mutualisation des parkings, la construction des parkings en silo ou encore d'accompagner la réflexion sur la construction verticale de certaines entreprises ou dans une moindre mesure la permission de surélever les bâtiments. Le PLUI peut s'avérer une première étape dans cette réflexion qui vise un véritable changement de paradigme. L'orientation 15 « Modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain » du PADD n'évoque pas cette prise en considération.

La question de la réutilisation des friches d'activités, surtout pour d'autres usages, s'avère dans certains cas un sujet complexe, en particulier sur les plans techniques. C'est pourtant un élément clef de la mise en œuvre d'une politique ZAN réussie. Le PADD souligne cette possibilité mais ne mentionne pas les outils de mise en œuvre : quid notamment du rôle des collectivités en matière d'acquisition, de portage et de gestion des fonciers et immobiliers industriels....



En terme d'immobilier, il est nécessaire d'instaurer un parcours résidentiel de l'entreprise au même titre que celui développer pour l'habitat. Cette notion de parcours permet aux entreprises de se fixer sur le territoire, de trouver des solutions immobilières sur le territoire donné. Il est d'ores et déjà nécessaire d'anticiper cette notion en raison de la raréfaction du foncier qui sera de plus en plus importante.

Enfin, de manière générale le document est difficile à appréhender surtout le plan graphique, la multitude des documents rend difficile la lisibilité du document dans son ensemble.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans le courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération très distinguée.

Karine PHILIPPINE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Karine Philippine', written in a cursive style.

Présidente Délégation  
Cherbourg en Cotentin