



**Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Cotentin  
Comité Syndical du 14 mai 2024 – 17h30**

**Rapport n° R12-2024**

**Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin**

La Communauté de Communes de la Baie du Cotentin a arrêté son projet de PLUI le 08 février 2024. Le Syndicat Mixte du SCOT est « personne publique associée » et il est appelé à émettre un avis sur le projet arrêté.

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin est organisé autour de son projet d'aménagement et de développement durables structuré en cinq axes :

- Axe 1 : Un terroir de natures et d'agriculture à transmettre,
  - Axe 2 : Activités économiques, des atouts à conforter et à promouvoir,
  - Axe 3 : Habitat, pour une offre abordable, diversifiée et économe en espace,
  - Axe 4 : Energies, mobilités et communications de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique,
  - Axe 5 : Pour un territoire résilient
- **Concernant les objectifs du PLUI :**

Le PLUI de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin (CCBDC) vise plusieurs objectifs qui sont en accord et compatibilité avec les documents de rang supérieur, documents cadres tels que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin répondent aux points évoqués dans le SCOT du Pays du Cotentin.

Le premier point s'articule autour de la prise en compte de la Loi littoral dans le PLUI par le respect des modalités d'application de la Loi Littoral en suivant les recommandations du SCOT vis-à-vis de la Loi littoral passant par 4 objectifs majeurs que sont :

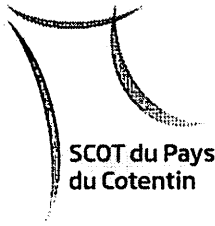
- 1) La préservation des espaces naturels, rares et sensibles,
- 2) La gestion économe de la consommation d'espaces par l'urbanisation et les aménagements touristiques,
- 3) L'ouverture plus large du rivage au public,
- 4) L'accueil en priorité sur le littoral des activités dont le développement est lié à la mer.

Le deuxième point fondamental du SCOT avec lequel le PLUI de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin est compatible porte sur :

- 1) La production de logements programmée au sein du PLUI respectant l'armature urbaine établie selon les recommandations du SCOT,
- 2) Les objectifs du SCOT en termes de maîtrise de la consommation d'espaces par rapport à la poursuite de la mise en œuvre de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Enfin, le troisième point majeur concerne le volet économique avec le développement de celui-ci dans le PLUI de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin en adéquation avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace prévus par le SCOT.

Au travers de son PLUI, la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin prend donc en considération trois axes importants que sont l'environnement, l'habitat et l'économie.



Le PLUi reprend également les trois grandes orientations présentes dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT mais a aussi vérifié sa compatibilité au vu du document d'orientations et d'objectifs (DOO) en formulant des objectifs en accord avec ceux présents dans le SCoT.

- **Concernant l'environnement :**

Les orientations établies par le PLUi en matière de préservation de l'environnement et de transition écologique répondent à l'axe formulé par le PADD du SCoT visant à garantir l'authenticité au service de la transition écologique et économique ainsi qu'à la mise en application de la Loi littoral.

Ici, le PLUi répond à :

- 1) La préservation et à la mise en valeur de l'espace agro-naturel en définissant et préservant une trame verte et bleue (TVB),
- 2) La prise en compte de l'activité agricole et la protection des sols présentant un intérêt agronomique majeur,
- 3) La qualification des cadres de vie et de patrimoine dans une optique de développement de l'attractivité du territoire.

D'autres actions entrent dans l'objectif de réponse à cet axe ; la mise en place de nouvelles mobilités moins carbonées, la mobilisation du bâti existant ainsi que l'adaptation au changement climatique.

- **Concernant l'habitat :**

Les orientations établies par le PLUi en matière d'habitat intègrent :

- 1) La production de logements programmée selon l'armature urbaine du SCoT,
- 2) Les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espace selon l'axe formulé par le PADD du SCoT visant à créer une solidarité comme principe d'organisation et de fonctionnement.

Le PLUi est en adéquation avec l'orientation en visant la définition d'une armature urbaine adaptée à la Baie du Cotentin et en précisant deux niveaux de maillage (3 et 4) permettant la préservation de l'espace rural garantissant ainsi la vitalité et l'attractivité de ses petits pôles.

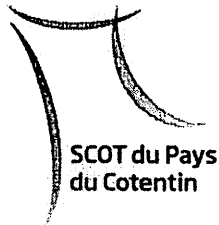
Dans l'intention de l'atteinte d'une sobriété foncière préconisée dans le PADD et de la mise en œuvre de la trajectoire « ZAN 2050 », le territoire de la Baie du Cotentin via son PLUi porte comme objectif la fin du mitage de l'espace rural et la limitation de la consommation d'ENAF (espaces agricoles, naturels et forestiers).

L'effort de réduction de la consommation d'espaces mis en œuvre par le SCoT pour le territoire de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin se décline dans trois domaines : le résidentiel, l'économie et les équipements.

Il est noté la prise en compte du potentiel d'occupation des bâtiments existants tenant compte de la vacance des logements ou du changement de destination de ceux-ci.

Le potentiel de ré-urbanisation, de densification des espaces urbanisés ainsi que le potentiel de densification douce des quartiers résidentiels entrent également dans les objectifs de densité indiqués dans le SCoT.

Le bilan chiffré du potentiel de création de logements porté par le PLUi est évalué à près de 1 500 logements dont plus de 40 % correspondent soit à de la densification douce soit à de la ré-urbanisation ou à de la remise sur le marché de logements vacants ou bâtiments étoilés pour le changement de destination.



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT formule des objectifs minimum de logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine existante pour le territoire de la Baie du Cotentin. Le PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin a redéfini des densités en fonction du seuil de densité nette établi par le SCoT qui est de 18 logements par hectare et propose une densité brute de 15 logements par hectares, ce qui implique une densité inférieure au seuil fixé par le SCOT.

- **Concernant l'économie :**

Les orientations établies par le PLUi en matière d'économie répondent à l'axe formulé par le PADD du SCoT visant à la création d'une économie innovante tirée par la croissance économique et écologique verte et bleue et par une ouverture du territoire.

Le PLUi respecte les orientations et objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT en termes de transition économique, énergétique et l'ouverture du territoire en ayant recours aux énergies renouvelables, en ayant une mobilité moins carbonée et une maîtrise de la densité et de la consommation de l'espace dans les parcs d'activités.

Le rôle économique des ports sera également renforcé ainsi que la mise en œuvre de projets allant dans ce sens de par le développement d'un projet marin, agricole et agro-alimentaire ainsi que la valorisation des ressources issues du sous-sol.

Les orientations de structuration des espaces économiques liés au territoire local et la mise en avant du tourisme comme moteur de l'attractivité économique sont également en adéquation avec les orientations et objectifs du SCoT du Pays du Cotentin.

Le SCoT du Pays du Cotentin sur 14 ans, alloue au PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin une enveloppe de 139 hectares. Le PLUi, quant à lui, a prévu une enveloppe de 118 hectares sur 14 ans. Le PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin (CCBDC) est compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT du Pays du Cotentin. Néanmoins, celui-ci ne prend pas en compte les données sur la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette du STRADDET de la Région de Normandie qui vient d'être approuvé. Les objectifs de consommation foncière fixés par le PLUi de la Baie du Cotentin ainsi que les niveaux de densité prévus devront, conformément au calendrier fixé par la loi climat et résilience, faire l'objet d'une mise en conformité du PLUi avant le 22 février 2028 avec le SCOT du Pays du Cotentin qui aura fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SRADDET avant le 22 février 2027. Ce dernier prévoit pour le SCOT du Pays du Cotentin un taux d'effort de 46,7 % de la réduction de la consommation foncière et un prélèvement sur cette enveloppe de 15 % au profit des projets régionaux.

La consommation foncière CCF 2011-2020 pour la Baie du Cotentin étant de 115,3 ha, le plafond estimé serait de l'ordre de 46 ha sur la période 2021-2030 et au maximum de 23 ha pour la période 2031-2040. La consommation prévue au PLUi de la Baie du Cotentin pour une période de 14 ans étant de 118 ha, il est demandé une vigilance particulière du territoire car une surconsommation foncière pendant la période d'application du PLUi ne pourra être reportée négativement sur le potentiel du territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

-----  
**Vu le Code de l'urbanisme, en particulier les articles L.153-14 et suivants ;**

**Vu le courrier électronique en date du 21 février 2024 dans lequel la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin sollicite l'avis du SCoT du Pays du Cotentin sur son projet de PLUi arrêté le 08 Février 2024,**

**Vu l'analyse du projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin par le SCoT du Pays du Cotentin**

**Considérant que le SCoT du Pays du Cotentin est compétent pour émettre un avis sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin arrêté le 08 Février 2024,**



Considérant que le Conseil Régional de Normandie a adopté, le 25 mars 2024, la modification n°1 du SRADET normand,

Le Conseil Syndical est appelé à :

- **Emettre** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin car celui-ci est compatible avec le SCOT du Pays du Cotentin ;
- **Assortir** cet avis des observations suivantes :
  - le PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin se base sur le référentiel CEREMA pour le calcul et non sur le CCF retenu par le Conseil Régional dans son SRADET,
  - le PLUi de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin, malgré l'effort important pour réduire sa consommation foncière, n'a pas atteint les objectifs du SRADET pour l'application de la trajectoire ZAN dans son élaboration actuelle et nécessitera donc sa révision pour sa mise en compatibilité, à l'issue de la révision du SCOT prévue en 2027,
- **Rappeler** que si le SRADET a retenu pour l'application de la trajectoire du ZAN le périmètre de l'EPCI, une surconsommation d'un EPCI membre du SCOT pendant la période de mise en compatibilité des documents d'urbanisme ne pourrait s'effectuer au détriment du second EPCI.