



Plan Local d'Urbanisme  
Infracommunautaire du Cotentin

# PLUi du territoire des Pieux

Dossier de synthèse

1) Le diagnostic de territoire

# SOMMAIRE



1. Qu'est-ce que le PLUi ?
2. Synthèse du diagnostic et des enjeux du territoire des Pieux



# 1. Qu'est-ce que le PLUi ?

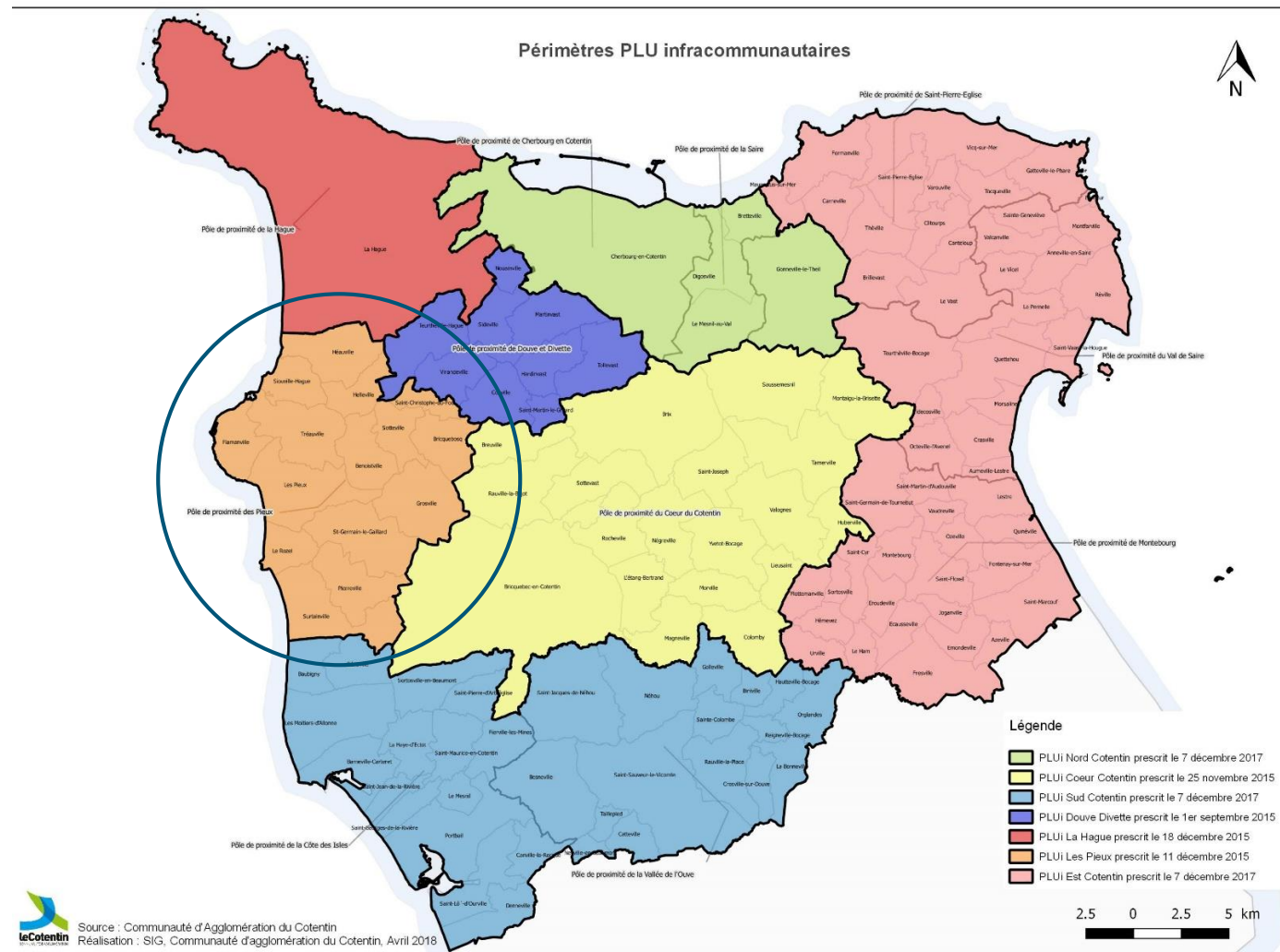


# 1. Qu'est-ce que le PLUi ?

## Contexte



- ▶ Il s'agit d'un document qui définit un projet d'urbanisme et d'aménagement
- ▶ Global
- ▶ Transversal
- ▶ Pour les 15 prochaines années
  
- ▶ Un PLUi n'est pas une somme de documents d'urbanisme communaux, c'est un **projet partagé** prenant en compte **les intérêts de chacun** dans une **ambition communautaire**.



## 1. Qu'est-ce que le PLUi ?

# Hiérarchisation des strates réglementaires



### ► Un contexte législatif à prendre en compte

- Code de l'urbanisme
- Loi littoral
- Loi «Climat et Résilience» du 22 août 2021
- ...

**POLITIQUES EUROPÉENNES ET NATIONALES** (NATURA 2000, LOI LITTORAL, LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE...)



**SCHÉMAS INTERRÉGIONAUX ET RÉGIONAUX** (SDAGE, SRADDET...)



**SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)**



**DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX**  
(PLH, PLAN DE DÉPLACEMENTS, PCAET...)



**PLANS LOCAUX D'URBANISME  
INFRACOMMUNAUTAIRES**



## ► 1. Qu'est-ce que le PLUi ?

1		<b>Rapport de présentation</b>	 Non opposable
2		<b>Projet d'Aménagement &amp; de Développement Durables</b>	 Opposabilité Indirecte
3		<b>Orientations d'Aménagement &amp; de Programmation</b>	 Opposable
4		<b>Documents graphiques</b>	 Opposable
5		<b>Règlement (applicable dans chaque zone)</b>	 Opposable
6		<b>Annexes</b>	 Opposabilité des Servitudes



## 2. Synthèse du diagnostic et des enjeux





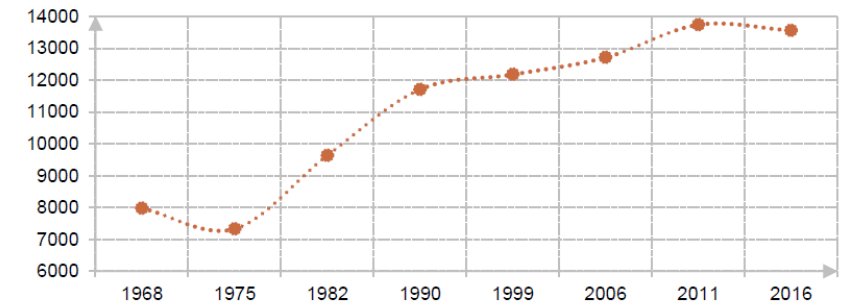
### CONSTAT DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN :

- Une population touchée par le phénomène de vieillissement.

### CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

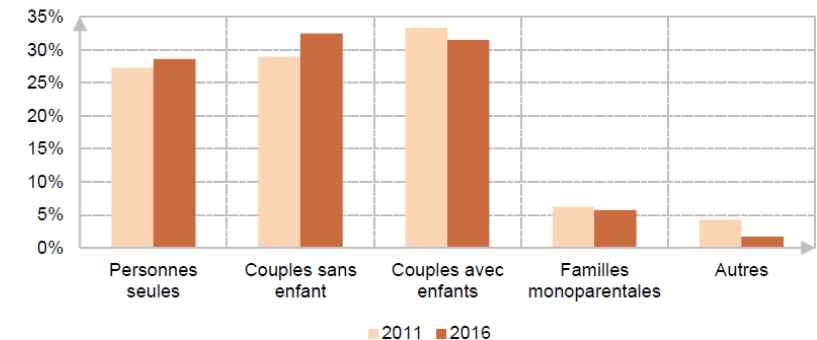
- Une population en hausse jusqu'en 2011 mais qui connaît une légère baisse aujourd'hui.
- Une population concentrée sur le littoral et la commune des Pieux.
- Un solde migratoire très fluctuant selon les périodes et les communes. Depuis 2011, une perte de la population surtout liée aux départs des résidents du territoire.
- Un profil plutôt familial des ménages malgré des mutations (baisse du nombre de personnes par ménages).
- Une population qui dispose d'un bon niveau de qualification.
- Des niveaux de revenus globalement supérieurs aux territoires voisins mais des disparités communales.

### Evolution de la population infra communautaire entre 1968 et 2016



Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2011 et RP2016 exploitations principales





### Evolution de la composition des ménages entre 2011 et 2016 sur le pôle territorial Les Pieux

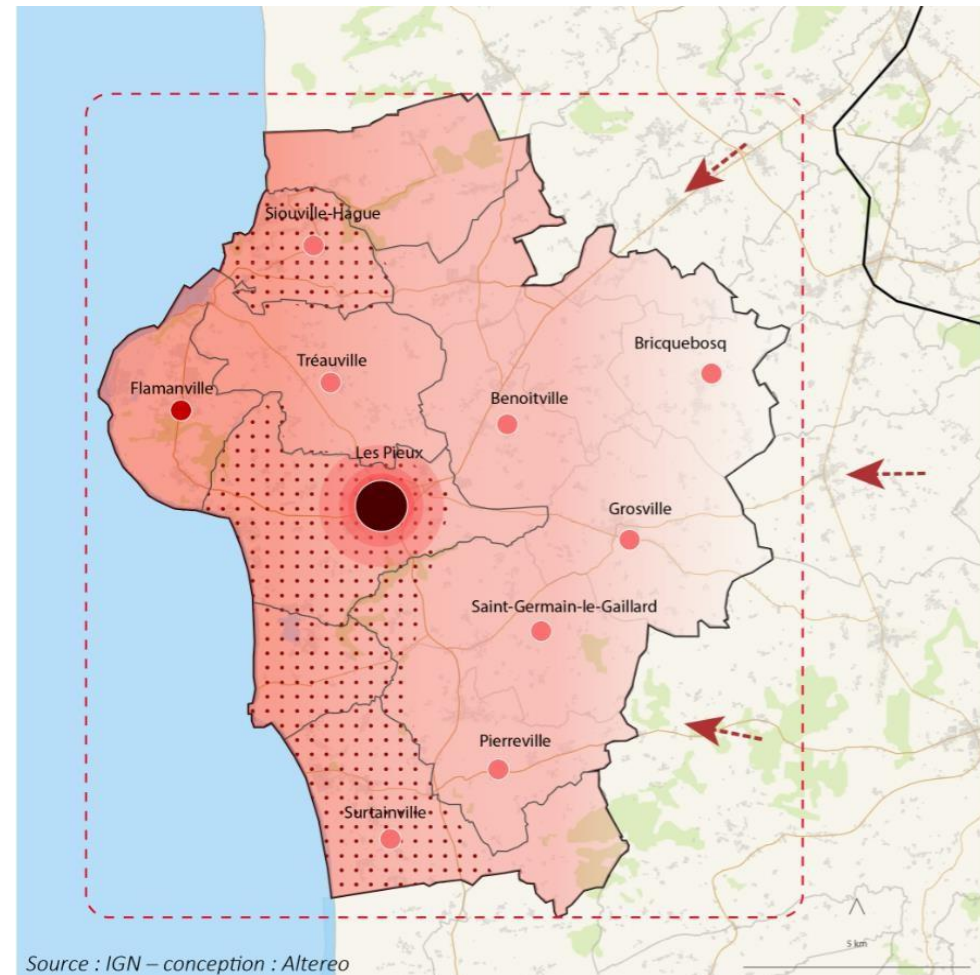






## ENJEUX TERRITORIALISÉS

-  Une dynamique de croissance démographique à maintenir, afin de pallier la légère perte de population durant la dernière période intercensitaire (2011-2016)
-  Une augmentation saisonnière de la population sur les communes littorales en lien avec les flux touristiques à prendre en compte
-  Un phénomène de vieillissement de la population à contenir grâce à l'accueil de jeunes ménages, en veillant à répondre aux besoins de l'ensemble de la population en matière d'offre d'équipements, de commerces et de services
-  Une attractivité du territoire pour les populations extérieures à développer pour rendre positif le solde migratoire du territoire



# - L'habitat

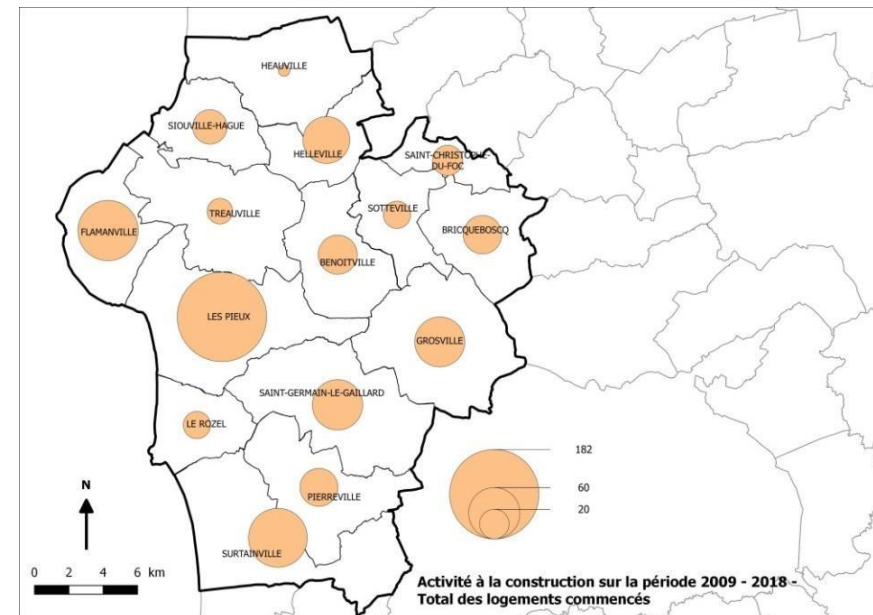
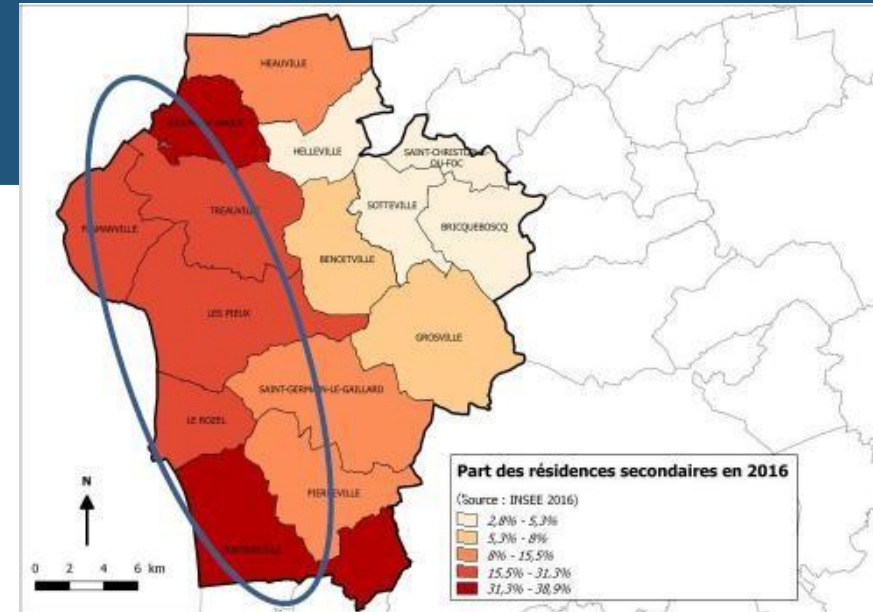


## CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

- Une activité de la construction qui concerne principalement le logement individuel et les communes littorales (notamment en façade Ouest).
- Un parc de logement qui ne répond pas aux besoins de l'ensemble de la population (jeunes, jeunes actifs, gens du voyages, ménages en difficulté, parc locatif peu présent et en inadéquation avec la demande, etc.)





## CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Un territoire résidentiel avec un parc plutôt récent et qualitatif.
- Une offre locative répartie sur l'ensemble du territoire.
- Un parc de logements vacants modéré et en léger recul.









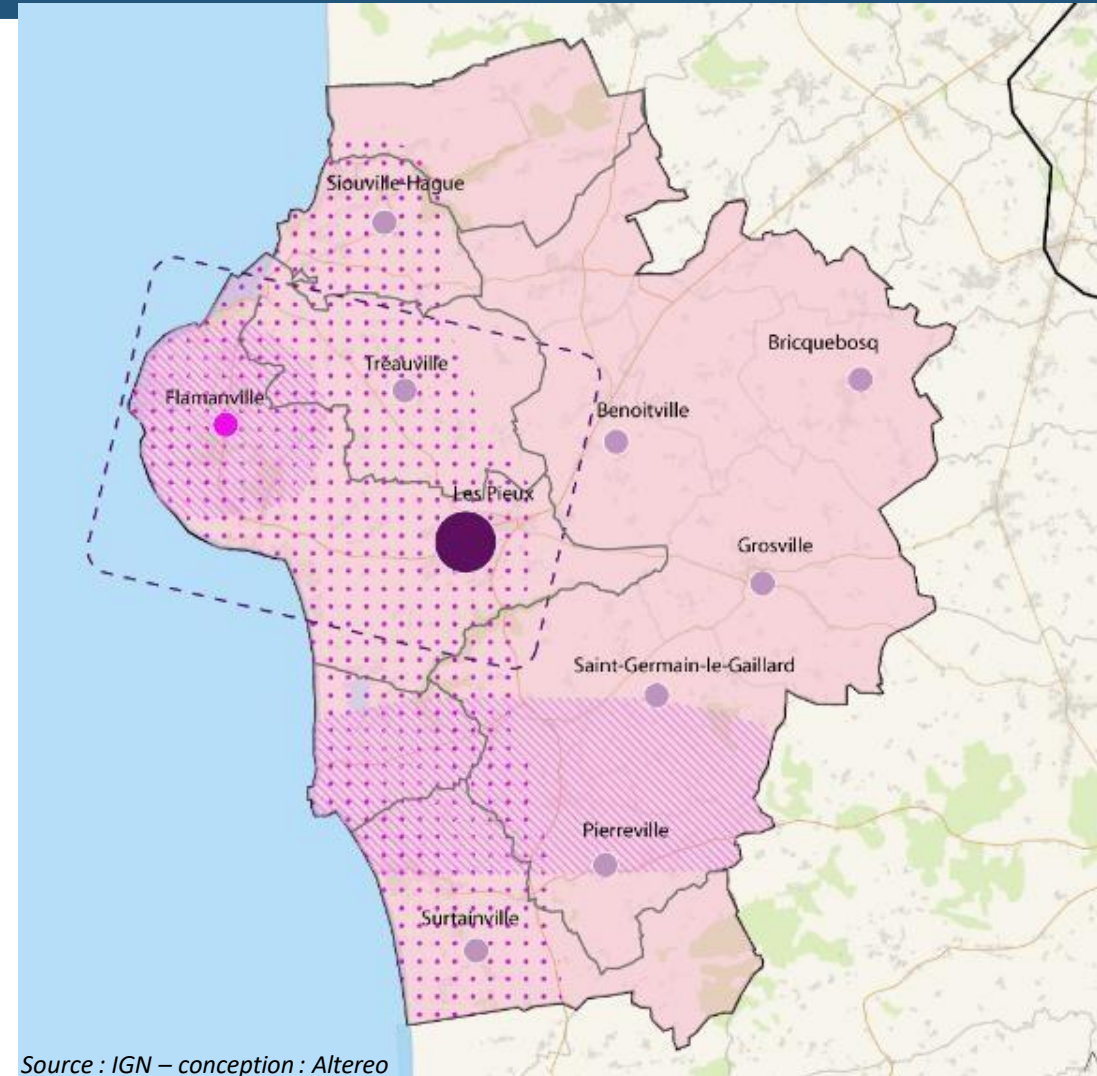
## ENJEUX TERRITORIALISÉS

-  La résorption du parc de logements vacants qui se concentre à l'Ouest et au Sud du territoire.
-  La remise sur le marché de logements requalifiés/réhabilités afin de limiter la consommation foncière
-  La diversification du parc de logement, plus particulièrement au sein des communes littorales, pour répondre aux besoins des populations et favoriser les parcours résidentiels.
- 

### ORIENTATIONS DU SCoT

1- Organiser le territoire autour de pôles aux vocations affirmées

-  Pôle d'équilibre
-  Commune tête de réseaux
-  Commune rurale de proximité
-  Commune rurale



Source : IGN – conception : Altereo

# - Le développement touristique et économique



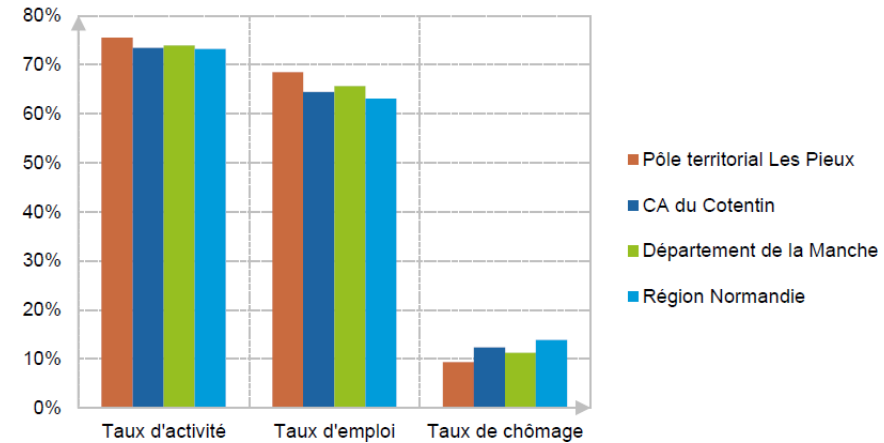
## CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

- Un secteur tertiaire prédominant en nombre d'établissements.
- Un taux d'intensité touristique très variable d'une commune à l'autre et très important sur certaines communes du littoral.

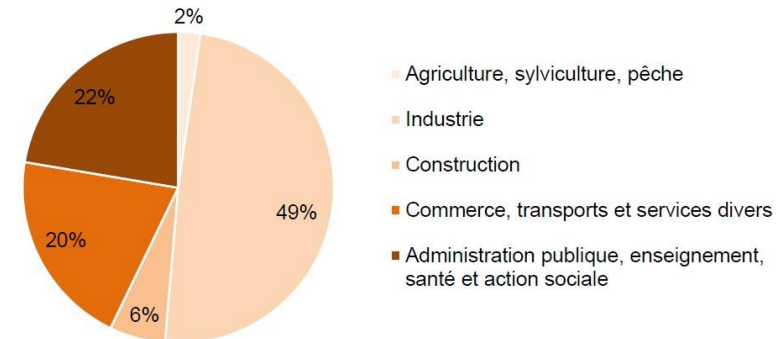
## CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Un taux de chômage en hausse mais néanmoins inférieur à celui de la CAC ou du département.
- Des emplois qui se concentrent majoritairement sur Flamanville avec son centre nucléaire ou Les Pieux.
- Le reste du territoire moins attractif en termes d'emploi.
- Des hébergements touristiques principalement non marchands.
- Une stratégie touristique basée sur les spécificités territoriales (gastronomie normande, tourisme industriel lié à la centrale nucléaire, activités littorales et maritimes, etc.).

## Taux d'activité, d'emploi et de chômage en 2016









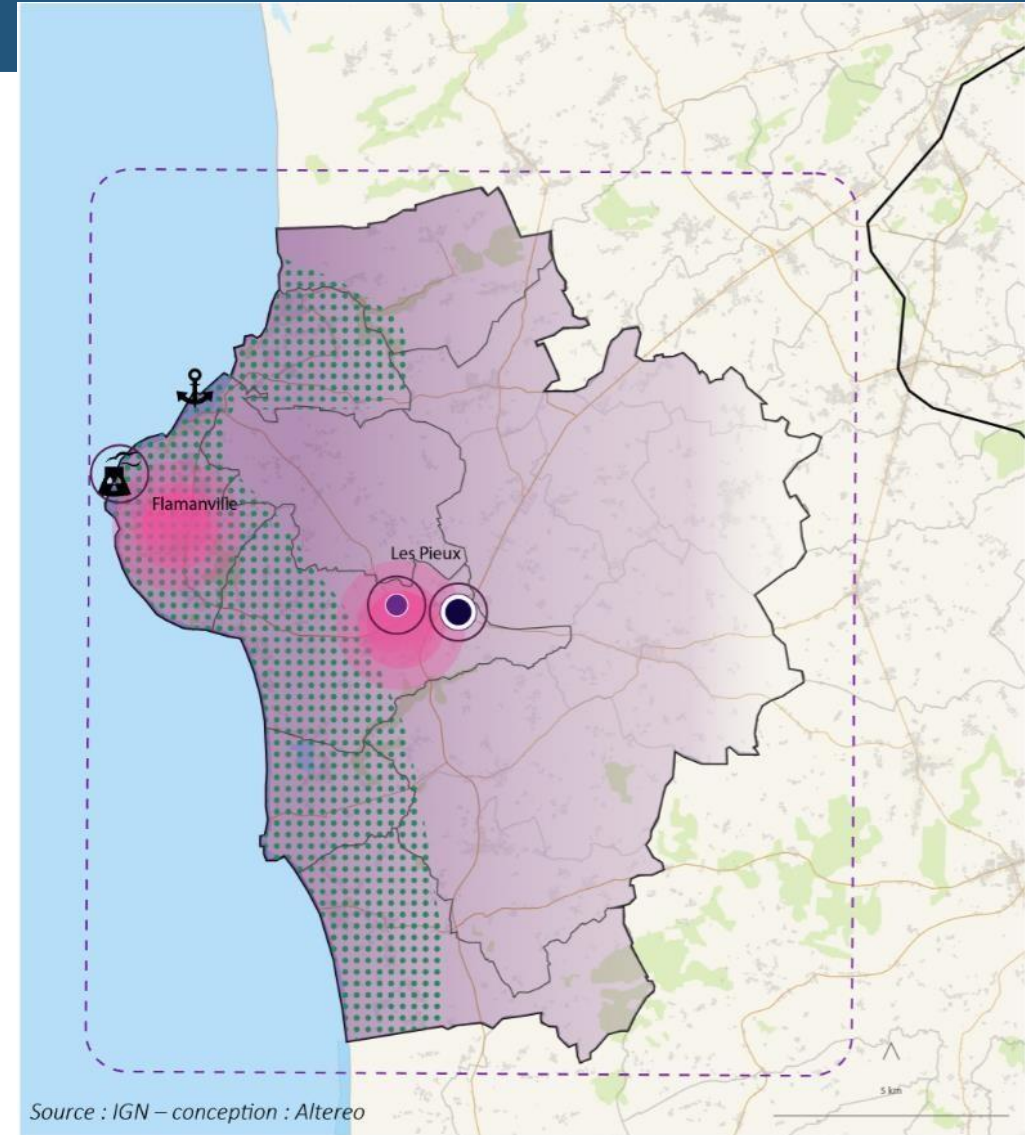
## Répartition des postes salariés du pôle territorial au 31/12/2015





## ENJEUX TERRITORIALISÉS

-  Un tissu économique et une offre d'emplois à étoffer
-  Une consommation foncière à maîtriser
-  Le déploiement de conditions et d'une offre optimisée et adaptée afin d'être en capacité de maintenir et accueillir des entreprises sur le territoire
-  Une évolution de la centrale nucléaire à accompagner, en prenant en compte les contraintes et risques associés
-  Une filière touristique à développer et à structurer sur le territoire, en s'appuyant notamment sur le rôle stratégique du port de Dielette
-  Une préservation des espaces naturels à garantir malgré leur fréquentation touristique



Source : IGN – conception : Altereo

# - Agriculture

## CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

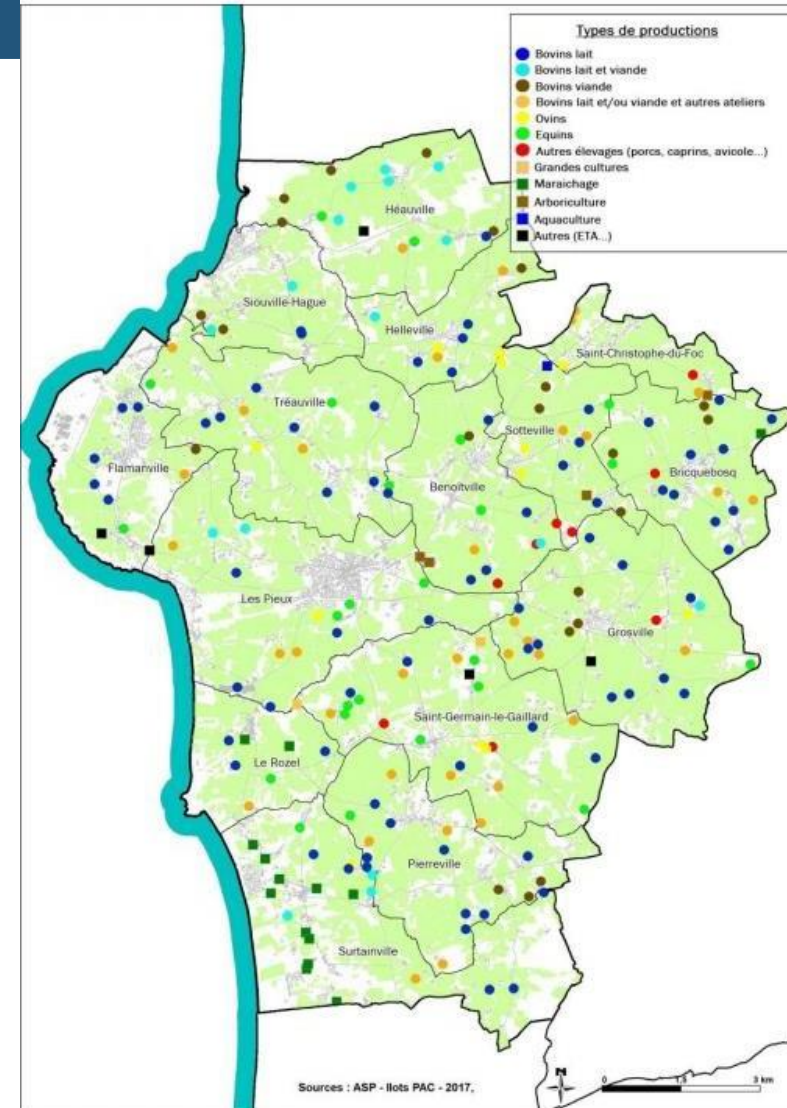
- Un territoire couvert par une multitude d'AOC, AOP, IGP.
- Une diminution et un vieillissement des actifs agricoles.

## CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Un territoire agricole, dont l'usage varie entre surfaces en cultures et en maraichage sur les plateaux, et surfaces en prairies, dans l'arrière-pays bocager.
- Une production de lait et de viande bovine élevée, génératrice d'un revenu économique important pour le territoire.
- Une baisse de SAU, liée principalement à l'urbanisation, en particulier sur la façade littorale.

Figure 23 : Carte de localisation des sites agricoles selon leur production principale

(Sources : ASP, enquête 2019 des prestataires agricoles)



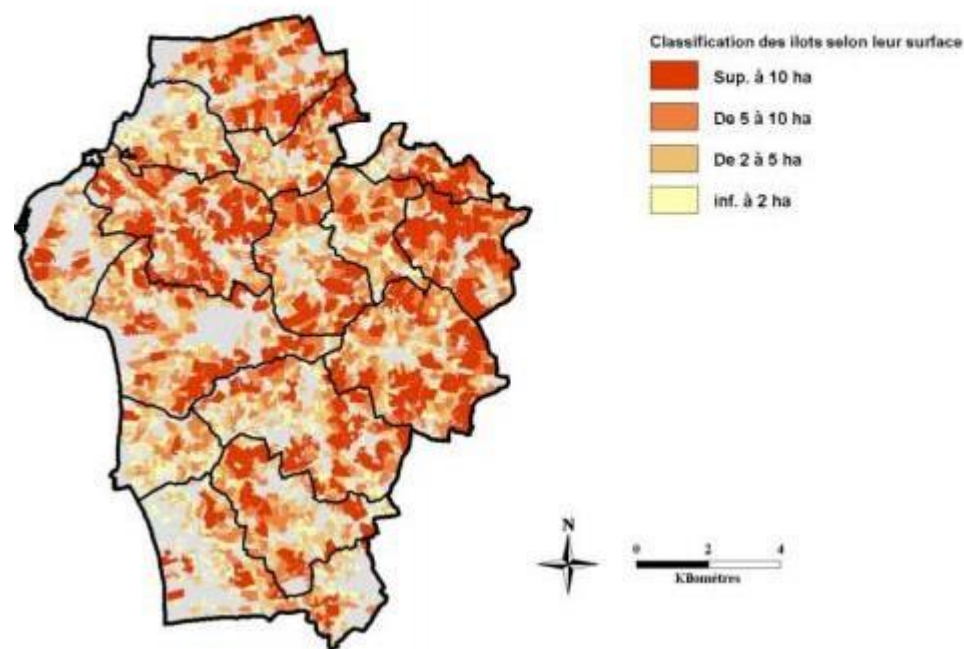


## ENJEUX TERRITORIALISÉS

- Un dynamisme agricole à accompagner par le maintien et le développement d'installations adaptées.
- Une urbanisation à contenir afin de limiter le mitage du territoire agricole et les problématiques de circulations agricoles, très prégnantes.
- Des activités agricoles à diversifier, en lien avec l'attractivité touristique du territoire.
- Une diminution de la disponibilité en eau nécessaire à l'activité agricole à anticiper, notamment en secteur littoral pour la culture des légumes mais également pour la production de maïs fourrager pour les élevages de bovins.

Figure 37 : Carte de la structuration foncière du parcellaire agricole

(Sources : ASP / PAC 2017, traitement par les prestataires agricoles)



Source : IGN – conception : Altereo

## - Commerces, services et équipements

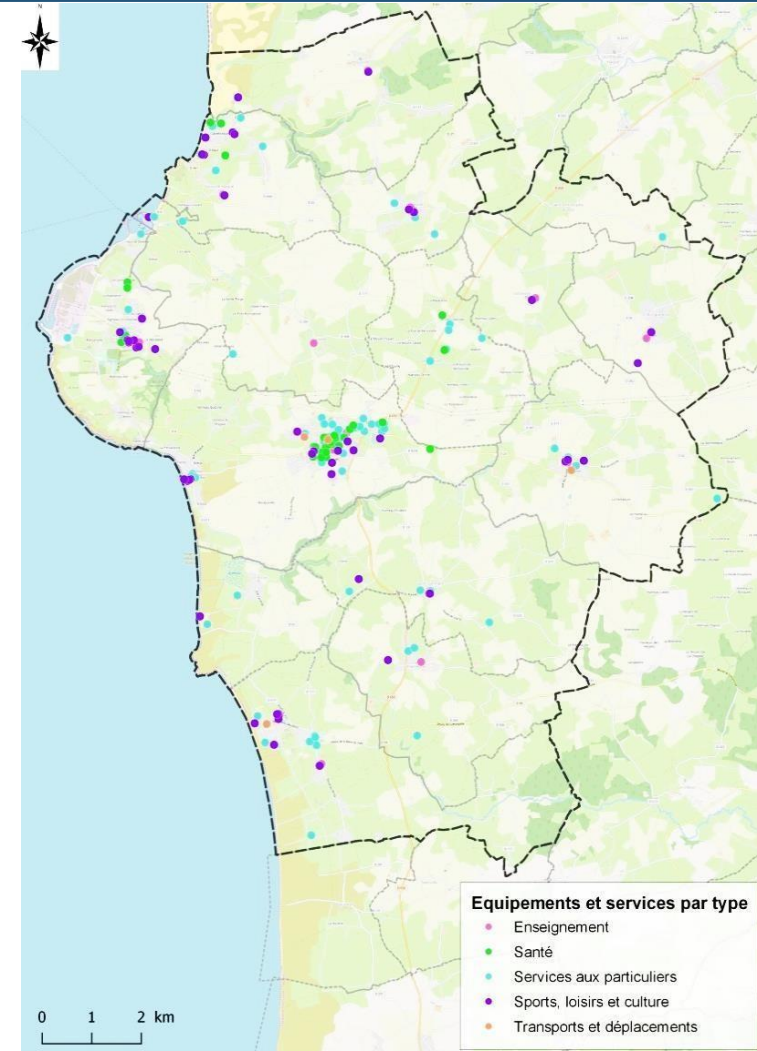


### CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

- Une concentration de population suffisante pour avoir des équipements, commerces et services (générateurs de déplacements), regroupés dans certains endroits.

### CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Un territoire qui se déploie autour du bassin de vie des Pieux qui concentre l'offre en commerces, services et équipements
- Une gamme supérieure de commerces, services, et équipements peu présente, rendant le territoire dépendant des bassins de vie voisins.
- Une gamme de commerces, services et équipements de proximité prédominante mais une gamme intermédiaire aussi relativement présente.





## - Commerces, services et équipements



### ENJEUX TERRITORIALISÉ

- Une offre d'équipements, commerces et services à étoffer et diversifier au sein du pôle d'équilibre et de la commune tête de réseau afin :
  - De réduire la dépendance aux bassins de vie extérieurs et ainsi les déplacements induits
  - D'offrir une gamme complète aux habitants et visiteurs



Commerces du centre-ville, Les Pieux. Source : Google Maps



Collège Le Castillon, Les Pieux. Source : Planis

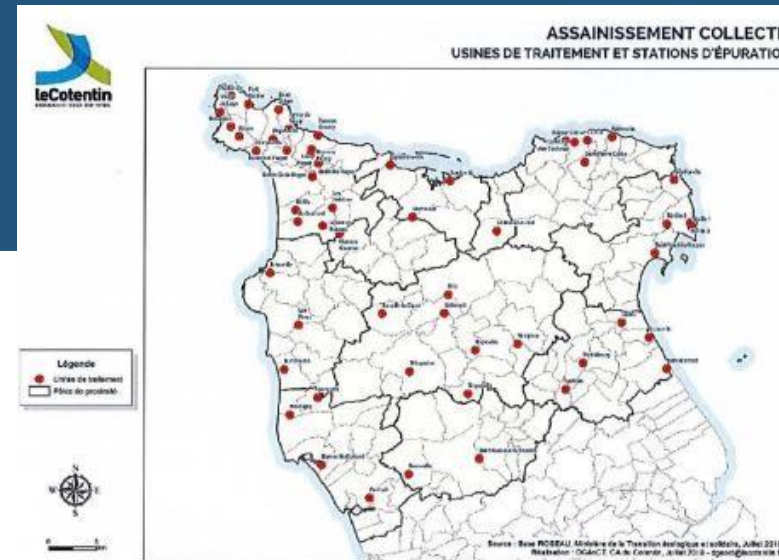
# - Réseaux

## CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

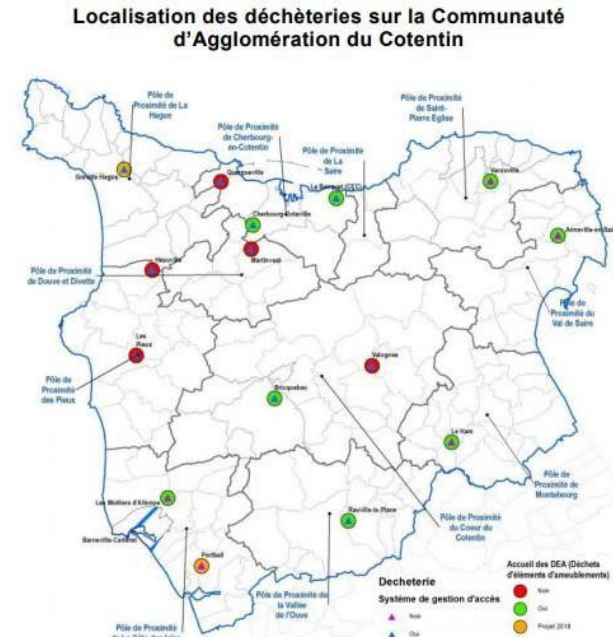
- Une couverture numérique en cours de déploiement dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) de la Manche
- Les réseaux : une compétence de la CAC gérée par des régies, des délégations de services publics, des contrats de gérance, des prestations de services, des contrats d'affermage...

## CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Une exploitation des services de l'eau assurée par une régie à l'échelle du territoire intra-communautaire.
- Un service public d'assainissement collectif qui dessert un peu plus de 3 600 abonnés
- Un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif le plus bas de la CAC
- 2 déchèteries sur les 15 de la CAC se situent au sein du territoire infra-communautaire.
- Une forte saisonnalité de la consommation d'eau et de la production de déchets dans les communes touristiques
- Un territoire traversé par quatre lignes très haute tension







Source : RPQS eau potable, assainissement collectif et non collectif, 2018

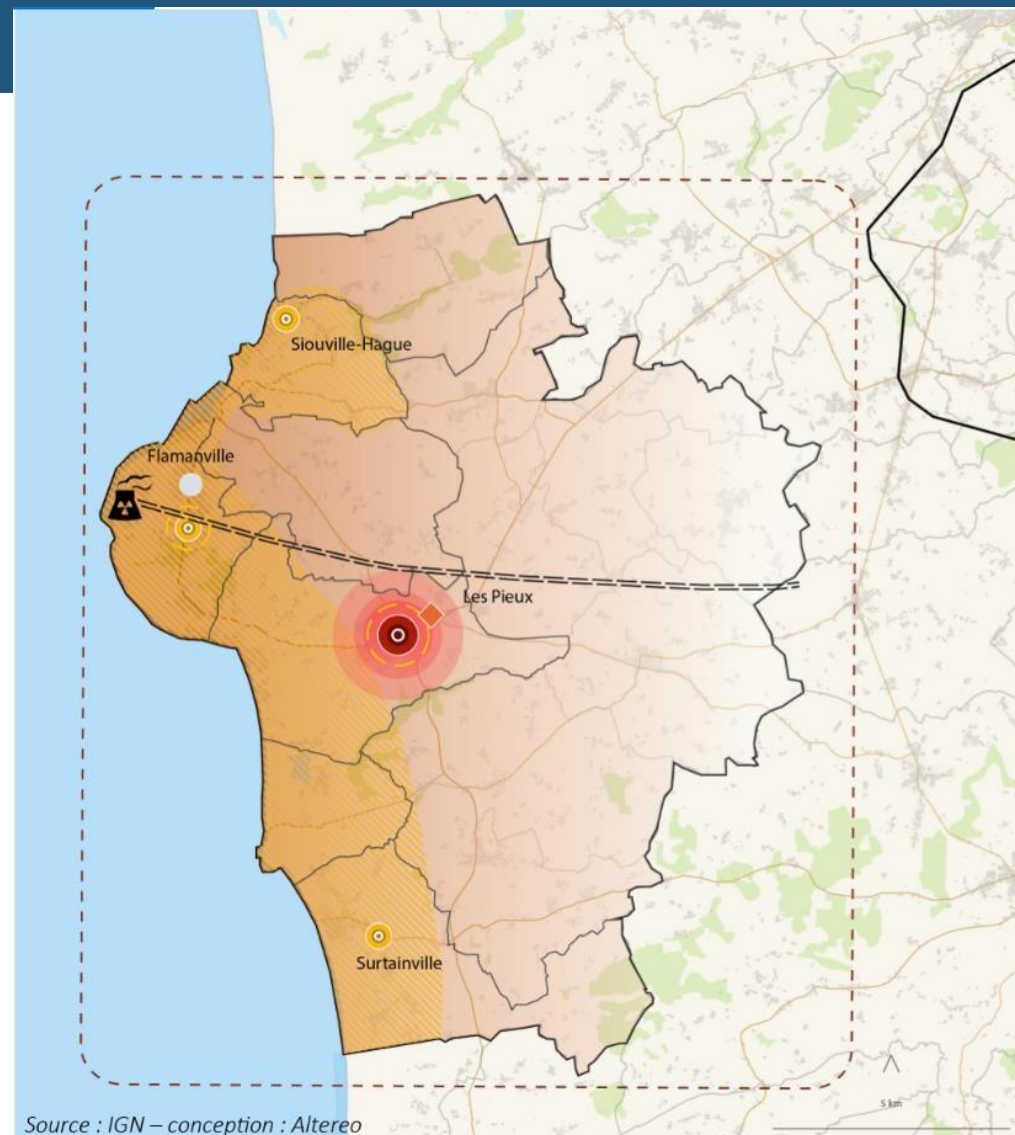


Source : Rapport annuel sur la qualité et le prix de la gestion des déchets assimilés, 2017



## ENJEUX TERRITORIALISÉS

-  Un développement de la couverture numérique à accompagner, levier d'attractivité économique, touristique et résidentielle
-  Améliorer le taux de conformité de l'assainissement collectif, en cohérence avec le niveau moyen rencontré à l'échelle de la CAC
-  Une haute saison touristique à prendre en compte dans la gestion et la desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, déchets)
-  Des lignes électriques à très haute tension à prendre en compte dans l'aménagement du territoire



## - Transport et mobilité

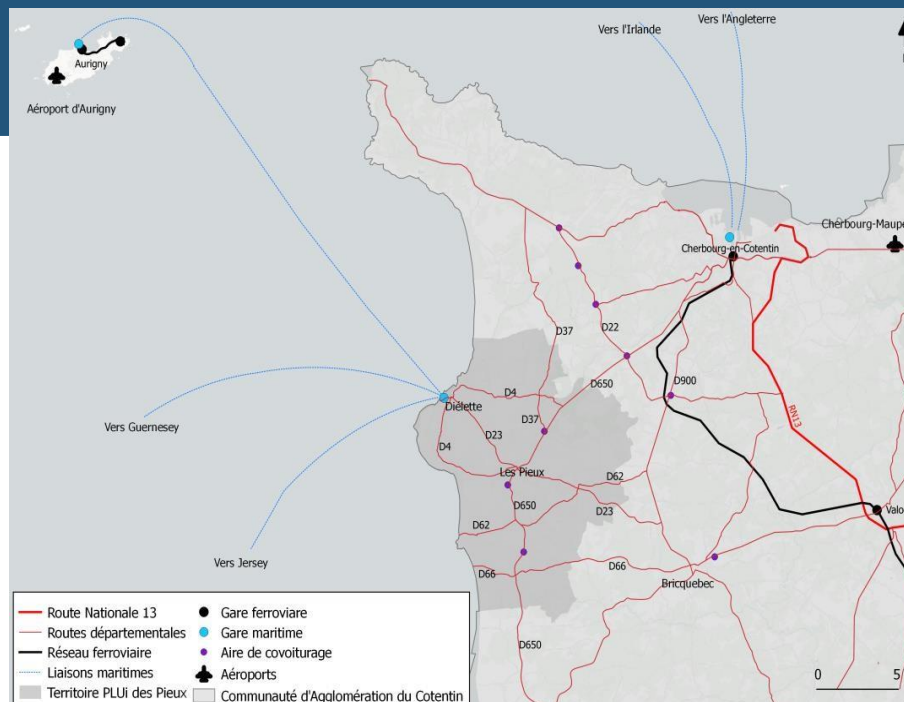


### CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

- Un rôle prédominant de l'automobile, avec un usage ancré dans les habitudes.
- Des conditions peu propices aux déplacements cyclables, notamment aux déplacements quotidiens.

### CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE

- Une part importante d'actifs se rendant au travail autrement qu'en véhicule particulier, en lien avec le système de navette pour se rendre à la centrale nucléaire
- Des actifs travaillant en grande partie à proximité de leur lieu de résidence
- Un réseau viaire organisé en fonction du littoral et de polarités externes au territoire.
- Une absence de desserte par les grands axes terrestres du Cotentin (RN13 et voie ferrée Cherbourg<>Caen<>Paris).
- Un lien maritime existant avec les Iles grâce à un des trois seuls ports de la Côte des Havres.
- Un grand nombre de places de stationnement, gratuites









### Parts des moyens de transports pour se rendre au travail

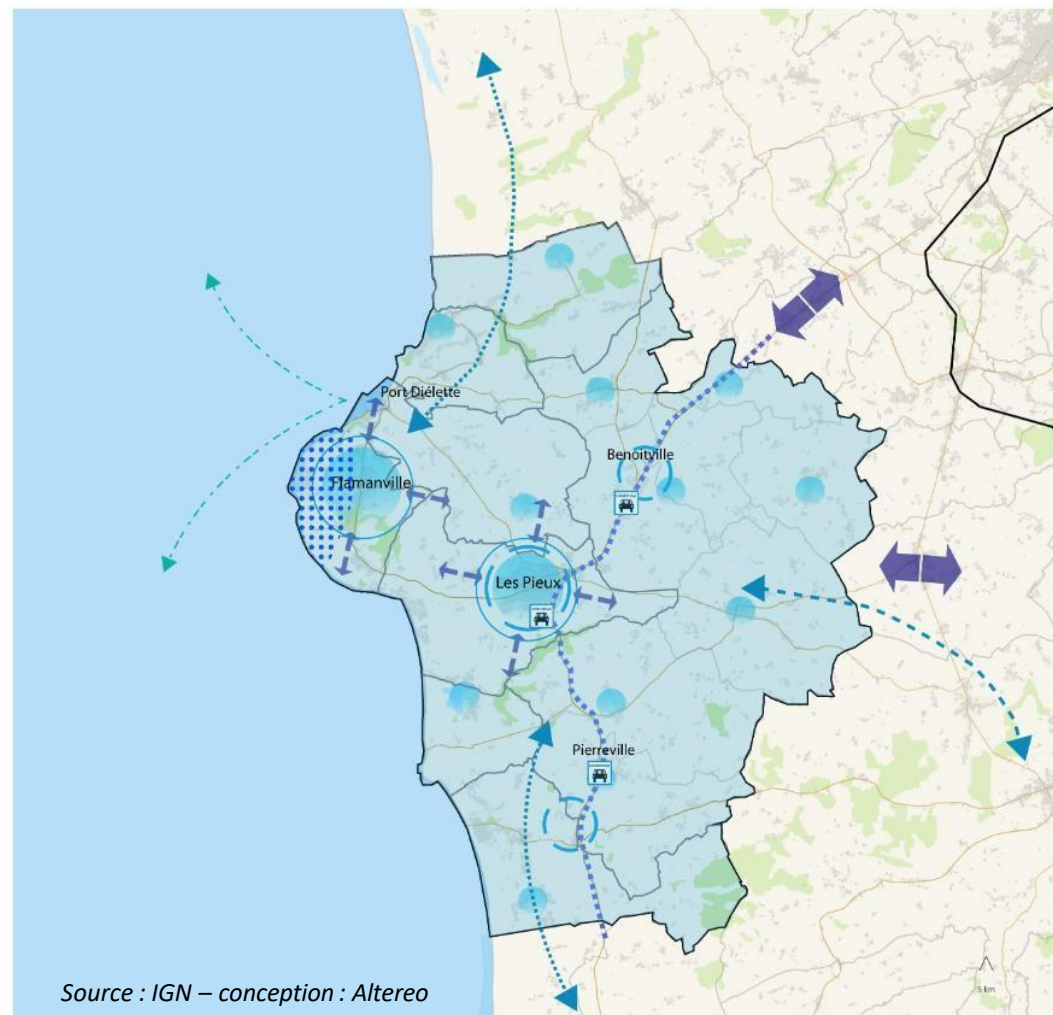
Territoire	Pas de transports	Marche à pied	2 roues	TC	VP
PLUi des Pieux*	4,9%	4,4%	2,5%	3,0%	85,2%
PLUi du Sud Cotentin*	7,9%	4,3%	2,5%	1,2%	84,1%

source : INSEE 2013 et 2016



## ENJEUX TERRITORIALISÉS

-  Le renforcement/confortement de l'offre en aire de covoiturage aujourd'hui saturée
-  La sécurisation des chemins aux abords d'équipements, services et plus largement dans les centres bourgs
-  Un meilleur accès aux transports en commun pour les populations "captives" (jeunes, personnes âgées...)
-  L'amélioration des liaisons vers les pôles attractifs (emplois, équipements, transports, culture...) que sont Cherbourg et Valognes
-  L'amélioration de la gestion des flux routiers vers les principaux pôles d'emplois du secteur que sont Flamanville et Les Pieux
-  La nécessité de disposer des espaces de stationnements suffisants pour desservir le site de l'EPR



## - Paysages et patrimoine

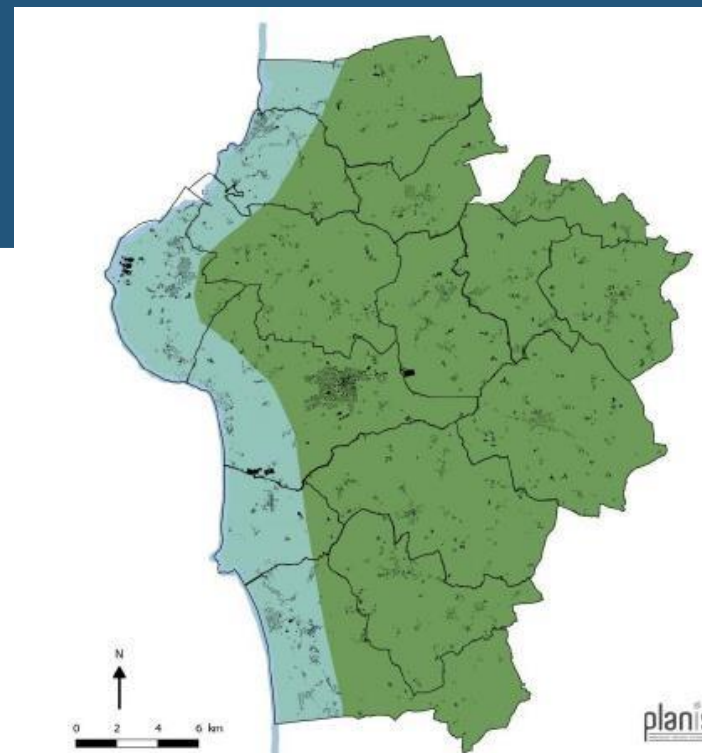


### CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

- Un surdéveloppement récent de certains bourgs et des entrées de bourgs peu qualitatives (ZA...)
- Un patrimoine historique et architectural riche et diversifié.

### CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Un territoire parsemé de petits éléments de patrimoine plus discrets mais néanmoins constitutifs de l'identité du territoire et du cadre de vie qu'il offre.
- Le paysage des noyaux bâtis marqué par de nombreux espaces de stationnement, souvent de grandes dimensions.
- Des sites naturels remarquables (Anse de Sciotot/Rozel, vallée de la Diélette, plage de Siouville)
- Des mesures prises en faveur de la protection et de la valorisation de ce patrimoine (ancien Sémaphore de Flamanville, Manoir de Bunehou, Monuments Historiques,..)
- Un développement balnéaire récent qui transforme les paysages littoraux.
- La prégnance des activités industrielles dans le paysage.








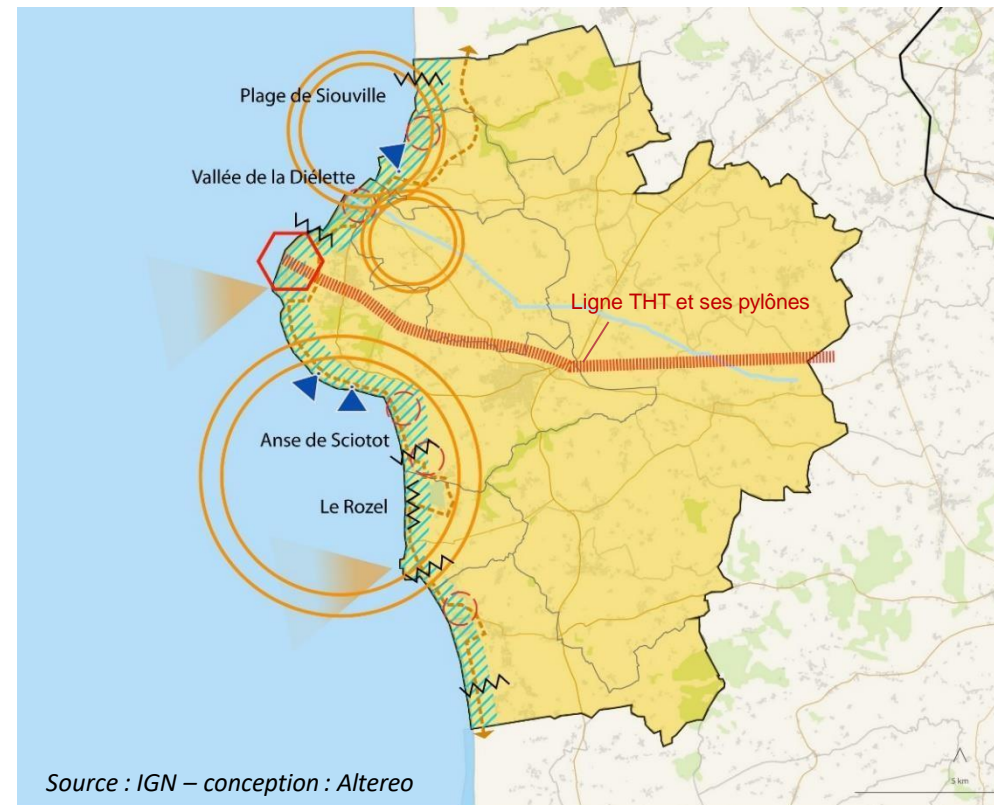
- Côte Ouest du Cotentin, Falaise et plages dessinées en croissant
- Le bocage collinaire





## ENJEUX TERRITORIALISÉS

-  Le maintien, le soutien et la poursuite de la valorisation du paysage naturel et bâti constitutifs de l'identité et du cadre de vie
-  La préservation des vues et la maîtrise des franges littorales
-  La maîtrise du développement, la requalification et l'intégration des extensions urbaines balnéaires (notamment PRL)
-  La maîtrise, l'intégration et le devenir des infrastructures liées à l'EPR (y compris sur le reste du territoire, parkings, THT, ...)
-  Le maintien et la gestion des sites naturels remarquables littoraux (Anse de Sciottot/Rozel, Vallée de la Diélette, plage de Siouville...)



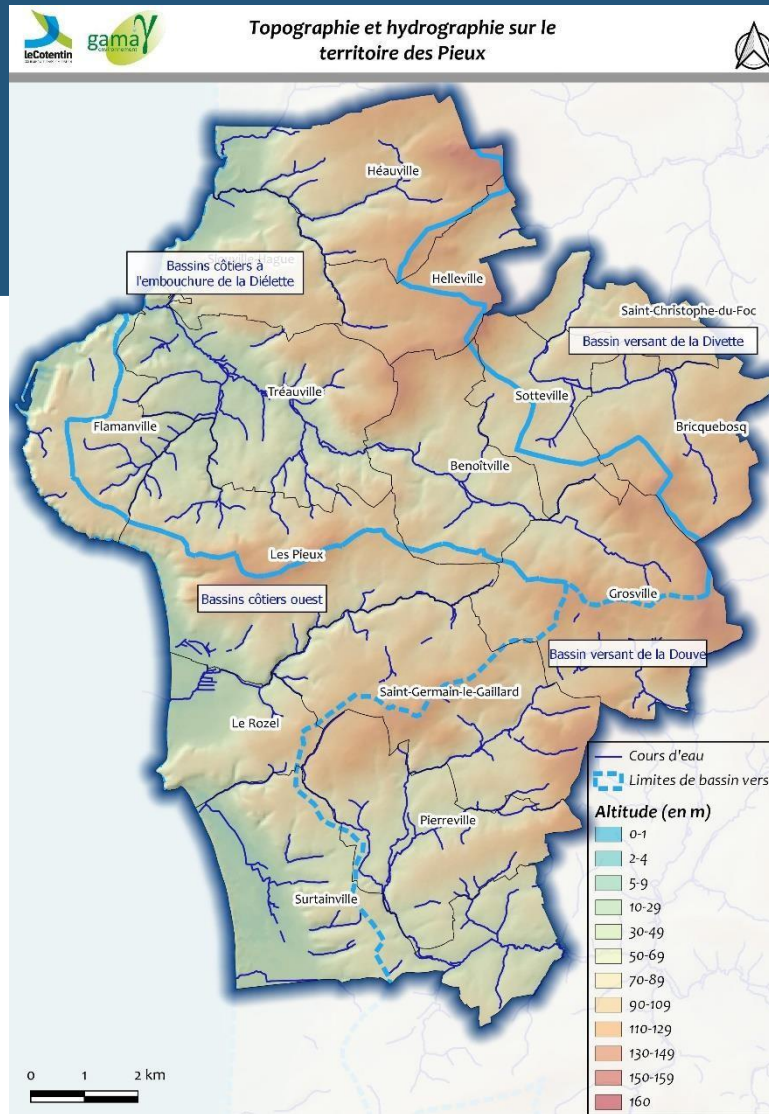
## - Environnement

### CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CA LE COTENTIN :

- Une occupation du sol diversifiée, marquée par un littoral remarquable et un espace agricole vaste au bocage encore assez dense.
- Une multitude d'espaces naturels reconnus.

### CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

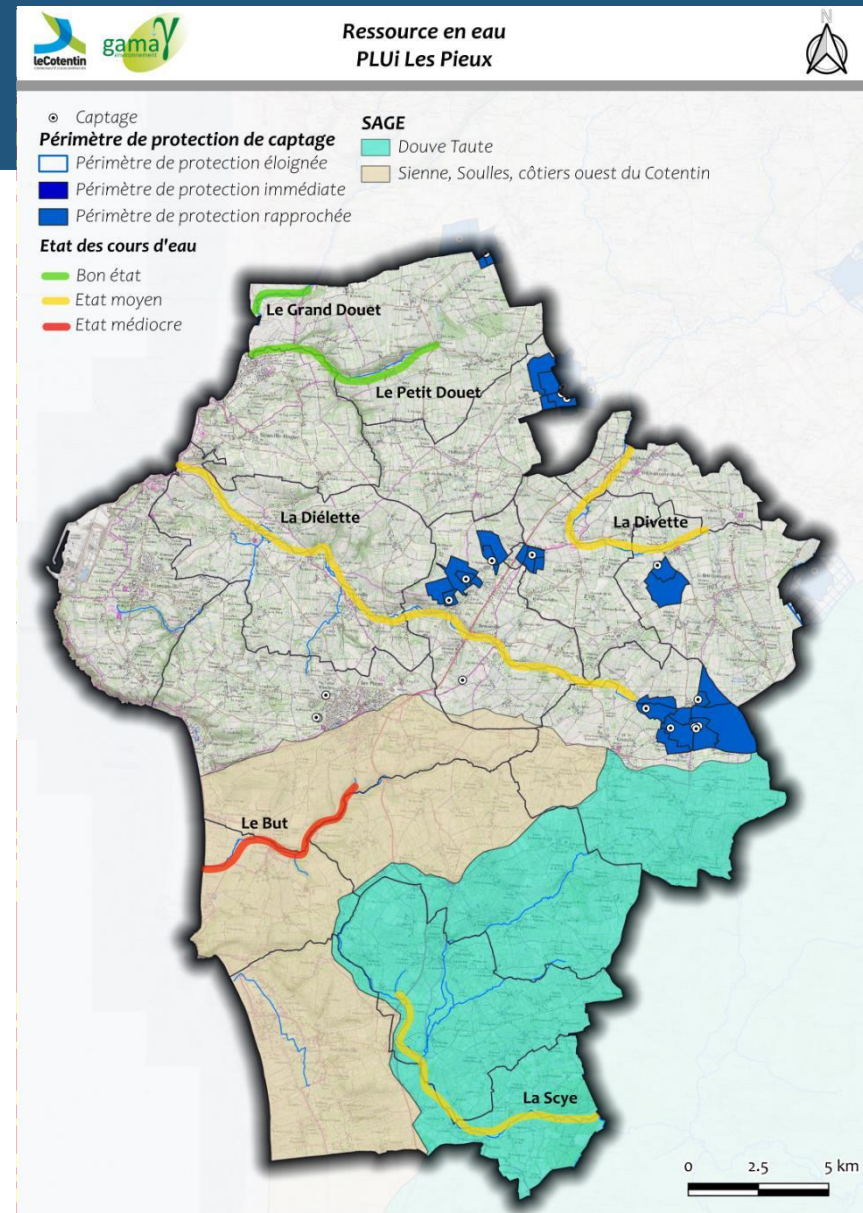
- Un patrimoine naturel qui structure et articule différents milieux (continuité littorale à l'ouest, forte présence des milieux aquatiques, espaces boisés aux limites sud-est, petite entité landicole aux Pieux).
- Des milieux qui subissent des pressions
- La présence d'un réseau hydrographique très développé et drainé par de nombreux fleuves côtiers.
- Des cours d'eau à fort potentiel écologique mais globalement dégradés sur le plan chimique et biologique.
- De nombreux outils de protection en place sur le territoire : Natura 2000, ZNIEFF, sites classés,...





### ENJEUX TERRITORIALISÉS

- Une diversité et des sensibilités de milieux naturels à prendre en compte.
- Des impacts directs et indirects à éviter sur les sites Natura 2000 du territoire.
- Des cours d'eau et leurs abords à protéger en limitant les pollutions et dégradations des berges.
- Une dégradation des cordons dunaires sensibles à limiter au Nord et Sud du territoire.
- Des éléments de nature de type haies, bosquets mais également les boisements et les landes à protéger et conforter



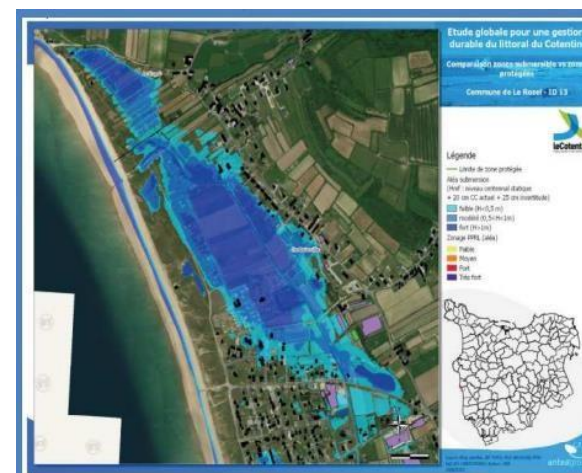
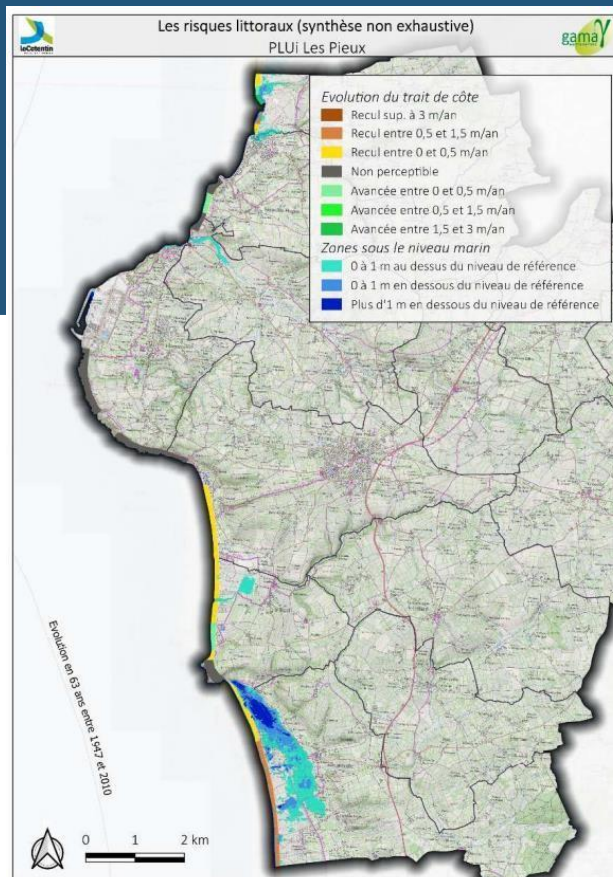
# - Risques

## CONSTATS DANS TOUS LES TERRITOIRES DE LA CAC :

- Un risque sismique modéré.
- Un territoire en grande partie soumis au risque d'inondations et de submersion marine.
- Des risques technologiques essentiellement liés au nucléaire.

## CONSTATS PROPRES AU TERRITOIRE :

- Un territoire vulnérable au changement climatique, notamment aux impacts issus de la montée des eaux.
- Une vulnérabilité plus importante au Sud-Ouest du territoire : risque de submersion marine sur la commune de Surtainville et du Rozel.
- Des zones de cumul de risques d'inondations, notamment sur la commune de Surtainville (débordement de cours d'eau, remontées de nappes, submersion).
- Une majorité de communes dont les risques induits par le radon sont avérés, soit 80 % du territoire.
- Un territoire soumis aux risques et nuisances d'origine anthropique avec 1 installation nucléaire, 14 ICPE et 4 sites BASIAS.



## ENJEUX TERRITORIALISÉS

- Des risques à appréhender dans une logique systémique, notamment sur un territoire soumis à des risques d'inondations cumulés.
- Un risque de ruissellement à limiter/maîtriser par :
  - La préservation du maillage bocager et sa fonction antiérosive
  - La protection des zones humides et d'expansion de crue du territoire
  - Le développement d'une gestion à l'amont des eaux pluviales
- Un risque technologique à prendre en compte (centrale nucléaire, antennes téléphoniques, BASIAS, ICPE...) de manière à limiter les risques et nuisances induits.
- Un travail de sensibilisation des différents acteurs à la notion de risques dans un contexte de dérèglement climatique à poursuivre

