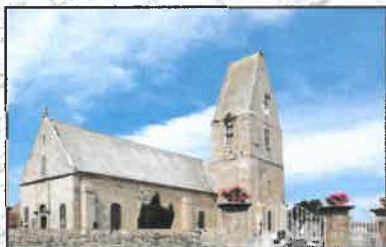


SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

02 MARS 2016

DE CHERBOURG



PIÈCE 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Plan Local d'Urbanisme de Montfarville

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du : 15 février 2016

Réalisation : E.A.U



Le Maire,

François Lecœur
François LECŒUR.

Gestion du document

RÉFÉRENCES DU DOCUMENT

Référence interne	PLU-Montfarville
Date	2 novembre 2015

RÉDACTION DU DOCUMENT

Rôle	Nom
Auteurs principaux	Laure FLANDRE, Fabrizio PRATI, Véronique BISSON
Autre(s) auteur(s)	Philippe PLANTAGENEST
Contrôle qualité	Laure FLANDRE

SUIVI DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
V1	19/04/2011	Version d'origine	
V2	28/04/2011	Réunion du 26-04	Diverses modifications
V3	24/05/2011	Version pour débat en Conseil Municipal	Corrections diverses
V4	01/06/2011	Débat en conseil municipal	Modifications mineures
V5	15/05/2012	Réunions du 1 ^{er} /02/2012	évolution objectifs logement
V6	03/06/2012	Réunion du 13/07/2012	Évolutions objectifs logement + supp patrimoine
V7	12/10/2012	Réunion PPA du 09/10/2012	Évolutions objectifs logement gatteville + convention safer
V8	02/11/2015	Avis PPA et enquête publique	Adaptations mineures





SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
LE CONTEXTE TERRITORIAL DE L'ÉLABORATION DU PADD	5
LES TEXTES GUIDANT L'ÉLABORATION DU PADD	5
<u>I - LA STRATÉGIE RETENUE : UN LIEU D'EXCEPTION, DANS UNE DYNAMIQUE QUALITATIVE ET ÉQUILBRÉE AUTOUR D'UN PROJET DE MISE EN VALEUR PORTUAIRE, QUI REPOSE SUR LA COMPLÉMENTARITÉ DE TROIS BOURGS.....</u>	<u>7</u>
L'OBJECTIF : PROPOSER UN PROJET QUI RENFORCE LE TERRITOIRE, SON IDENTITÉ ET SON POSITIONNEMENT.....	8
UN LIEU D'EXCEPTION.....	9
... DANS UNE DYNAMIQUE QUALITATIVE ET ÉQUILBRÉE, AUTOUR D'UN PROJET DE MISE EN VALEUR PORTUAIRE	10
... QUI REPOSE SUR LA COMPLÉMENTARITÉ DES TROIS BOURGS.....	11
<u>II - LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT EN FAVEUR D'UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE.....</u>	<u>13</u>

DES AMÉNAGEMENTS ET UN URBANISME QUI VALORISERONT LE CADRE DE VIE	14
UN RENFORCEMENT ET UNE STRUCTURATION DE L'OFFRE DE SERVICES	15
UNE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET UNE PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	16
<u>III - LES POLITIQUES SECTORIELLES À METTRE EN ŒUVRE</u>	<u>17</u>
LES OBJECTIFS RÉSIDENTIELS.....	18
L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL.....	22
LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS	23
<u>V - CARTE DE SYNTHÈSE</u>	<u>25</u>



INTRODUCTION

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal et à l'échelle des trois communes. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le PADD a été élaboré dans un contexte d'évolutions diverses, tant internes, qu'externes.

Le contexte territorial de l'élaboration du PADD

En premier lieu, et surtout, ce PADD s'inscrit dans une démarche d'élaboration commune avec les communes de Barfleur et Gatteville-le-Phare, pour l'élaboration d'un projet global partagé à l'échelle de la pointe de Barfleur. Ces communes ont fait le choix de se rapprocher pour définir un projet cohérent qui renforcera les complémentarités de chacune pour faire émerger un tripôle. Il en découle un PADD commun aux trois communes.

Ensuite, le SCOT du Pays du Cotentin, approuvé le 12 avril 2011, positionne ce tripôle comme un pôle d'équilibre à renforcer au sein du Cotentin.

Les textes guidant l'élaboration du PADD

La loi « Engagement National pour l'Environnement », dite « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010, modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU, et en particulier du PADD.

Le présent projet a été défini dans le cadre de cette nouvelle loi, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement.

En vertu de l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Enfin, et surtout, le projet du PLU doit rester conforme aux dispositions de la loi du 3 janvier 1983, dite « Loi littoral », codifiée aux articles L. 146-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et de ses évolutions jurisprudentielles récentes, dans le sens d'une interprétation de plus en plus stricte des notions portées par la Loi :



- Inconstructibilité de la bande de 100 mètres à compter du rivage, sauf au sein des secteurs déjà urbanisés ;
- Extension de l'urbanisation uniquement dans le prolongement immédiat des villages et agglomérations, ce qui implique qu'aucune nouvelle construction isolée ne pourra être autorisée, que les hameaux ne pourront pas s'étendre, et que l'extension du bourg devra se réaliser en partant de la proximité des constructions existantes. Il est à noter que Montfarville et Gatteville-Phare comptent chacun un village secondaire (respectivement Le Castel et Rauville).
- En outre, cette extension ne peut être que limitée au sein des Espaces Proches du Rivage, c'est à dire qu'elle doit rester tant par son ampleur que par les gabarits choisis, proportionnée à

l'urbanisation existante. Cependant, le SCOT, qui permet une gestion globale de l'extension limitée de l'urbanisation au sein des Espaces Proches du Rivage, a défini le pôle de la Pointe de Barfleur comme un secteur « de densification », permettant de renforcer ce pôle par un développement mixte économique et résidentiel.

- Ces dispositions s'appliquent également aux constructions agricoles, qui doivent respecter le principe d'extension en continuité des villages et agglomérations. La seule exception concerne les bâtiments agricoles, hors Espaces Proches du Rivage, qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations.



I - La stratégie retenue : Un lieu d'exception, dans une dynamique qualitative et équilibrée autour d'un projet de mise en valeur portuaire, qui repose sur la complémentarité de trois bourgs



L'objectif : proposer un projet qui renforce le territoire, son identité et son positionnement

Cet objectif se décline autour de **trois axes** :

- Un projet qui unit les trois bourgs autour de leurs spécificités, et qui définit le rôle joué plus spécifiquement par chacun
- Un projet de valorisation, pour arriver à faire émerger un véritable lieu d'exception, qui sera identifié comme tel non seulement au niveau régional, mais également aux niveaux national et international
- Un projet de développement maîtrisé, qui permet au territoire d'atteindre une taille critique et de rester actif, afin que tant les habitants que les acteurs économiques puissent en tirer profit.

La réussite de cette stratégie repose sur **quatre piliers** :

- La valorisation des atouts du territoire : le site est exceptionnel, tant du point de vue paysager que patrimonial. Il s'agira de prendre toutes les mesures nécessaires à sa préservation et à sa valorisation ;
- La réussite d'un projet fédérateur : la reconfiguration du port de Barfleur, pour que le territoire dispose d'une offre de plaisance attractive tout en garantissant de meilleures conditions d'exploitation de la pêche et de sauvetage en mer ;
- La diversification des activités économiques, avec, outre le renforcement des activités identitaires du territoire, que sont l'agriculture, l'aquaculture, la conchyliculture et la pêche, un développement des activités liées au tourisme et au port (services, commerces, des activités liées à la plaisance et au nautisme) ;
- Et enfin, la poursuite du travail de concertation engagé dans le cadre de l'élaboration de ces trois PLU conjoints, pour mieux tirer parti de la complémentarité des trois communes.



Un lieu d'exception...

Ce territoire dispose d'un atout de taille : la pointe de Barfleur, qui constitue une entité paysagère et patrimoniale exceptionnelle.

Le PLU mettra en œuvre toutes les dispositions nécessaires à sa valorisation :

- Identification d'une trame verte et bleue, garantissant la bonne continuité des espaces environnementaux ;
- La mise en valeur des éléments paysagers emblématiques : identification et préservation des cônes de vue, qui seront fléchés et dont les perspectives seront préservées, gestion adaptée des haies bocagères jouant un rôle écologique, agricole, et/ou paysager déterminant ;
- Réalisation d'itinéraires vélos et bouclage des itinéraires de randonnées ;
- Maintien d'espaces agricoles cohérents grâce à des extensions urbaines se développant dans le prolongement des bourgs et dans les espaces interstitiels délaissés, ne laissant aucun espace agricole enclavé ;
- Valorisation touristique du patrimoine bâti protégé, en particulier les églises, par une signalisation commune et des choix urbanistiques aux abords garantissant que les vues sur ce patrimoine ne seront pas compromises ;

- Réalisation de nouvelles lisières urbaines et entrées de ville de grande qualité, assurant des transitions douces avec les espaces agricoles mais marquant de manière franche, le long des axes, le caractère urbain et l'entrée dans le bourg ;
- Une mise en scène des axes de circulation et de transit (RD 116, RD 10, RD 1, RD 901, et RD 902), au travers des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Une unité architecturale des bourgs préservée grâce à un dispositif réglementaire qui encadrera les travaux réalisés sur le bâti existant, et garantira une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu urbain.

Il s'agira ainsi de faire émerger l'image, perçue comme une entité globale « Pointe de Barfleur », d'un territoire de charme et d'exception, où il fait bon vivre et travailler, grâce à cet environnement exceptionnel, dont bénéficient tant les résidents que les touristes.



... Dans une dynamique qualitative et équilibrée, autour d'un projet de mise en valeur portuaire ...

Un projet fédérateur jouant un rôle d'effet levier : le réaménagement du port de Barfleur

L'optimisation du port actuel constitue réellement **le socle de la stratégie d'émergence du territoire en tant que pôle touristique de charme** : sa réalisation aura des retombées importantes en termes d'image et de positionnement, en faisant de la Pointe de Barfleur un acteur majeur de la valorisation des façades maritimes du Cotentin. Sa position, au cœur du bassin de navigation Cherbourg/Barfleur/Saint Vaast, constitue un facteur important de la réussite de ce projet.

Le réaménagement consistera non seulement en un accroissement mesuré de l'offre destinée à la plaisance, mais également en l'amélioration des conditions d'exploitation de la pêche et de l'exercice du sauvetage en mer, dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Loin du modèle des marinas des années 1960, le projet s'appuiera avant tout sur la recherche de la meilleure intégration possible de ce « Port dans la ville » à l'environnement et au cadre bâti et paysager dans lequel il s'insère : il demeurera un port à taille humaine, aux aménagements très légers, et qui aura pour objectif de mettre en valeur le site exceptionnel dans lequel il s'inscrit : le réaménagement s'inscrira dans le périmètre actuel du Port.

Outre ses retombées en termes d'image et d'emplois directs, c'est un projet qui contribuera largement au renforcement de l'offre de commerces et de services au sein du tissu urbain, et au développement des emplois indirects, liés au tourisme et à la plaisance.

Un développement équilibré, qui s'appuie sur une diversification des activités et la valorisation des activités existantes

Outre le développement touristique et des activités nautiques, le maintien et la valorisation de l'identité du territoire repose également sur les filières identitaires du territoire :

- agriculture, et le maraîchage en particulier,
- et pêche et aquaculture, qui tireront parti du réaménagement portuaire.

D'un développement « passif » à un développement « actif »

On passe ainsi d'un développement « non maîtrisé », répondant au coup par coup aux besoins et demandes qui pouvaient apparaître, qui tentait de répondre aux besoins qui se présentaient aux communes, à un mode de développement « actif » et ciblé, tant du point de vue économique que résidentiel, avec une mise en cohérence de l'offre de logements et l'offre d'emplois présents sur le territoire.

L'objectif est donc d'offrir plus d'emplois, de toutes natures, et de mettre en place une politique volontariste pour poursuivre l'effort de construction en faveur des actifs, afin de préserver le territoire d'un vieillissement excessif et du phénomène de saisonnalité lié à la présence de résidences secondaires, et conserver un lien entre emplois et population.



... qui repose sur la complémentarité des trois bourgs

Un espace urbain et paysager au sein duquel chaque bourg joue un élément de la partition

Il s'agit dans ce projet de mettre en place les conditions de l'émergence d'une entité tripartite fédérée par son patrimoine bâti :

- **en renforçant les collaborations**, pour notamment :
 - que tous les habitants puissent bénéficier du même niveau d'équipements, qu'ils soient existants ou à réaliser ;
 - réaliser un véritable lien physique, avec l'aménagement de voies douces facilitant les liaisons entre les trois bourgs ;
 - déterminer une stratégie de développement touristique commune autour du produit « Pointe de Barfleur ».

- **et en valorisant les spécificités communales :**

- **Barfleur** : du fait de son patrimoine bâti et de son port, Barfleur, considéré comme un des plus beaux villages de France, constitue actuellement le principal attracteur et la principale vitrine du territoire depuis l'extérieur ;
- **Gatteville-le-Phare** : La commune bénéficie d'un patrimoine naturel exceptionnel, et d'un puissant attracteur : son phare, qui en fait un élément incontournable du circuit des visiteurs. Elle propose plusieurs types d'ambiances : caractère sauvage dans sa proximité avec la mer et intime dans son environnement urbain.
- **Montfarville** : La commune bénéficie de l'attractivité que lui procurent ses plages. La présence de l'agriculture y est forte, renforçant son caractère de bourg rural et actif. Elle a vocation à renforcer encore sa position de bourg « actif », et à participer au développement touristique de la pointe de Barfleur.



MONTFARVILLE: LE BOURG ACTIF

Le pôle résidentiel

- La commune entend renforcer sa fonction résidentielle à destination des actifs, fonction qu'elle occupe déjà (la commune est la seule des trois communes qui ne voient pas l'ensemble de son effort constructif destiné aux résidences secondaires) et que le développement de pôles d'emplois tels de Barfleur et Saint-Vaast-Quettehou à proximité, qui ne pourront accueillir leurs jeunes actifs, tendra à conforter.
- Pour autant, ce sont également les personnes âgées qui sont ciblées, par la création d'une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie, destinée avant tout aux habitants du territoire contraints de quitter leur logement devenu inadapté. Ces logements rendus vacants, présentant souvent un intérêt patrimonial, pourront accueillir de nouvelles populations dans le cadre d'OPAH ou être transformés en structures hôtelières (gîtes, chambres d'hôte,...)
- C'est donc une offre diversifiée de logements qui sera réalisée sur la commune, offre qui sera encadrée qualitativement et phasée dans le temps.

Un pôle actif

- Cette stratégie permettra le développement associé des emplois liés à l'économie présente et au tourisme : commerces, services à la personne, structures hôtelières, tourisme de plein air.
- Activité particulièrement identitaire, la commune est consciente de l'enjeu spécifique de maintien des activités agricoles et souhaite encourager le développement de cette activité par la production de légumes à haute valeur économique de type mâche ou jeunes pousses.



II – Les orientations générales d'aménagement en faveur d'une attractivité renforcée



Des aménagements et un urbanisme qui valoriseront le cadre de vie

Un réaménagement du port et des quais de Barfleur

Le port actuel, port d'échouage historique, sera reconfiguré, en vue de sa modernisation et de l'accroissement du nombre de bateaux pouvant être accueillis.

Une étude réalisée par le groupement SOGREAH – SOLARIS, a eu pour objectif de déterminer quel sera le projet qui garantira :

- le moindre impact environnemental,
- la meilleure insertion dans le paysage naturel et urbain de Barfleur,
- la préservation de l'identité barfleuraise.

Dans tous les cas, le projet devra permettre d'améliorer les conditions d'exercice de la pêche et donner plus de fonctionnalité aux activités de sauvetage en mer.

Enfin, c'est toute l'interface ville-port qui sera repensée, avec une requalification du quartier de la Planque et de la rue Alfred Rossel et le réaménagement des quais Henri Chardon pour redonner leur place aux activités de pêche, d'animation et touristiques.

Des extensions urbaines renforçant les bourgs...

Toutes les extensions urbaines font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, qui encadrent leur aménagement : accès, tracé viaire traversant, implantations et densités similaires à celles des bourgs, liens piétons avec le bourg facilités.

Ces extensions seront conçues comme la continuation naturelle des bourgs existants et non pas comme des urbanisations isolées et déconnectées du tissu urbain actuel. Elles conforteront le rôle de centralité des bourgs historiques, permettant le maintien et même le développement du commerce et des services au sein de la commune.

En outre, créant de nouvelles lisières urbaines, les plantations garantiront de douces transitions avec l'espace agricole mitoyen.



... et tenant compte des protections environnementales et des risques

La localisation des développements urbains a pris en compte :

- les périmètres de protections environnementales, dans une logique de non rapprochement (ZNIEFF, zones humides) grâce à la mise en place de zones tampons ;
- les risques de submersions marines, en l'état informations connues ;
- la sécurisation des circulations douces et automobiles, avec la création de voies traversantes, la limitation des nouveaux accès sur les voies supportant un trafic important, ou trop étroites pour supporter un trafic supplémentaire.

Un renforcement et une structuration de l'offre de services

Accroître et structurer l'offre en équipements

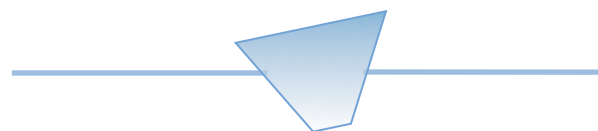
Le « pôle-santé » de Barfleur sera conforté et développé, avec un accompagnement du déploiement de l'EHPAD, avec notamment la création d'une unité de soins de jour, une unité Alzheimer, une crèche nourrisson et petite enfance, etc.

Les communes envisagent également la possibilité de réaliser une salle de sport qui pourra être utilisée par les habitants des trois communes, à proximité du centre de loisirs ou du stade de Barfleur, par exemple.

Mettre en œuvre la politique numérique de la Manche

Cette évolution est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir sont de deux ordres :

- **Développement de l'infrastructure** : les communes accompagneront la mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement numérique, qui vise à l'irrigation de l'ensemble du territoire, faisant ainsi de la Manche, y compris dans les secteurs ruraux, un territoire de pointe ;
- **Développement des e-services aux citoyens** : santé, documents administratifs, éducation, etc.



Une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et une préservation des continuités écologiques

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue identifiant les pôles de biodiversités et les connexions à réaliser apparaît sur la carte de synthèse du PADD.

La protection de cette trame sera réalisée grâce à plusieurs mesures :

- Préservation et mise en valeur des espaces présentant une sensibilité écologique (ZNIEFF, zones humides, etc.) :
 - stricte protection de ces espaces par une inconstructibilité et une distance gardée des zones d'urbanisation ;
 - réalisation, dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Planque, d'un itinéraire de découverte de la ZNIEFF « Pré saumâtre de Barfleur »
- Identification des éléments de paysage présentant un intérêt paysager et/ou écologique :
 - stricte protection des haies jouant ce rôle, avec un principe de non suppression ou de reconstitution dans une logique de préservation du rôle joué ;
 - voire, en particulier à Montfarville, plantation de haies nouvelles, en concertation avec les agriculteurs, afin d'éviter l'érosion éolienne des espaces agricoles et de protéger les habitants des effets du refroidissement des vents de mer.

Préserver les espaces naturels dans le cadre de l'application de la loi littoral

- protection stricte des espaces remarquables au sens de la Loi littoral par un classement N inconstructible ;

- préservation des coupures d'urbanisation, accompagnant la démarche d'extension de l'urbanisation uniquement dans le prolongement des bourgs ;
- Aucune nouvelle construction isolée en dehors des espaces urbanisés, à l'exception, hors espaces proches du rivage, des constructions agricoles incompatibles avec les habitations.

Prise en compte des risques de submersion marine

Par ailleurs, les communes ont pris en compte les risques de submersions marines dans les nouveaux développements urbains. Seule extension urbaine potentiellement impactée, le secteur de la Planque a fait l'objet de relevés topographiques complémentaires affinant les cartes fournies par la DDTM, qui ont permis d'affiner les partis d'aménagement.

Aussi, les nouvelles constructions prévues entre 4,20m et 5,20 m feront l'objet de prescriptions garantissant la non exposition des futurs habitants au risque.

Valorisation des plages

Les communes s'engagent, dans le respect de la loi « Littoral » et du décret « Plages », dans une politique, communale ou intercommunale, d'aménagement des plages accompagné des équipements publics sanitaires et de sécurité indispensables (sanitaires à Montfarville et Barfleur, entretien du sentier littoral, zones de stationnement, etc.).

Elle concernera en particulier les plages de Montfarville, la plage de la Sambière à Barfleur, et la Petite Masse à Gatteville-le-Phare.



III – Les politiques sectorielles à mettre en œuvre



Les objectifs résidentiels

Une offre nouvelle de logements qui répond à l'objectif d'accroissement des actifs

Les objectifs d'habitat sont déterminés par les objectifs de croissance de la population permanente (environ 630 habitants supplémentaires environ en résidence principale pour les 3 communes¹), ce qui conduirait à une population d'environ 2 600 personnes à cette échéance, avec un phasage des ouvertures à l'urbanisation pour éviter une arrivée trop cyclique d'un nombre important de nouveaux habitants.

L'objectif envisagé permet de limiter le vieillissement par l'arrivée de jeunes actifs, en particulier ceux qui travaillent dans la pointe de Barfleur, ou à Saint-Vaast-Quettehou mais ne peuvent s'y loger en l'état actuel du marché immobilier local.

Durant la dernière période, 97 % de l'accroissement du parc à l'échelle des trois communes (Montfarville a été moins concernée) a été affecté à la hausse des résidences secondaires. Seule une politique très volontariste des communes permettra d'endiguer ce phénomène.

Aussi, la réalisation de **720 logements² environ dont 380³ logements environ en résidence principale.**

Pour déterminer cet objectif, ont été pris en compte :

- la natalité et la mortalité estimées en référence aux indices nationaux et régionaux,
- et une hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille des ménages.

¹ Répartis administrativement de la manière suivante : + 150 habitants à Montfarville, + 140 habitants à Barfleur (auxquels s'ajoutent les habitants supplémentaires liés à l'extension de l'EHPAD), et + 340 habitants à Gatteville, dont 200 dans les zones situées dans le prolongement de Barfleur

² Répartis administrativement de la manière suivante : + 200 logements à Montfarville, + 175 logements à Barfleur, et + 340 logements à Gatteville, dont 190 dans les zones situées dans le prolongement de Barfleur

³ Répartis administrativement de la manière suivante : + 85 résidences principales à Montfarville, + 100 résidences principales à Barfleur, et + 190 résidences principales à Gatteville, dont 105 dans les zones situées dans le prolongement de Barfleur.

La réalisation de ces nouveaux logements est envisagée dans un souci d'économie foncière. L'objectif de modération de la consommation foncière doit pouvoir s'exprimer soit de façon objective au regard des surfaces d'espace mobilisées annuellement, soit de façon relative au regard de l'intensification urbaine (rapport logements créés / hectare artificialisé).

La maîtrise de cette consommation foncière est envisagée dans un rapport de un sur deux environ (diminution des surfaces ou amélioration de l'intensité).

De plus, et en cohérence avec les objectifs du SCOT, une part de la production résidentielle sera réalisée en densification des espaces urbains existants et les extensions urbaines résidentielles respecteront les objectifs de densité minimale de 18 à 25 logt/ha pour Barfleur et 14 à 16 logt/ha pour Montfarville et Gatteville-le-Phare.

La commune accompagnera également l'arrivée de ces nouveaux ménages d'une offre de services à la population adéquate (écoles, politique de l'enfance, personnes âgées), et de développement de l'emploi.

La commune accompagnera également l'arrivée de ces nouveaux ménages d'une offre de services à la population adéquate (écoles, politique de l'enfance, personnes âgées), et de développement de l'emploi.

Une politique active destinée à répondre aux besoins de tous, et en particulier des résidents permanents

Le diagnostic l'a montré, sans une action publique forte, la quasi-totalité des constructions nouvelles sont destinées à la résidence secondaire. Si cette tendance est moins lourde à Montfarville, elle touche le territoire de plein fouet, et tendrait à s'accroître si aucune action des communes n'était mise en œuvre pour maintenir et développer les emplois, et maîtriser les programmes de constructions.

Pour attirer des actifs, il s'agira de :

- Maintenir, dans le tissu existant, la part de résidences principales par rapport aux résidences secondaires. Son positionnement, en tant que territoire actif et dynamique, permettra d'atteindre cet objectif, notamment via un accroissement de la résidentialisation (résidences secondaires redevenant des résidences principales),
- Garantir, dans les nouvelles opérations qu'une part des constructions sera destinée à de la résidence principale, via la programmation :
 - De la sorte, il peut être garanti qu'au moins la moitié – dans la plupart des opérations, des logements sera destinée à de la résidence principale.

Dans la commune de Montfarville, on peut raisonnablement considérer que 15 à 20% du libre sera également destiné naturellement à de la résidence principale.

Une variété dans les typologies de logements sera également recherchée dans les nouvelles opérations (cf. orientations d'aménagement et de programmation).

Ainsi, il est garanti qu'environ la moitié des 720 logements réalisés seront occupés en résidence principale.

Une amélioration de la qualité urbaine

Pour les extensions, qui constituent souvent de nouvelles entrées de ville, les Orientations d'aménagement et de programmation garantissent la très bonne insertion des projets :

- Insertion paysagère (rideau paysager, densité plantée au sein des nouvelles zones), implantations et gabarits respectueux des formes urbaines traditionnelles, réseaux viaires et accès permettant des liens avec les bourgs tout en garantissant la sécurité. Le cas échéant, des rappels de matériaux ;
- Phasage des zones ouvertes à l'urbanisation pour intégrer au fur et à mesure les nouveaux habitants. Afin d'assurer un développement équilibré des 3 communes conjointement, et donc garantir un développement du pôle de Barfleur (zones d'extensions principalement situées sur la commune de Gatteville le Phare) concomitamment à celui du bourg de Gatteville-Phare, les zones en phase 2 ne pourront, être réalisées que lorsque l'ensemble des phases 1 de la commune auront été urbanisées.

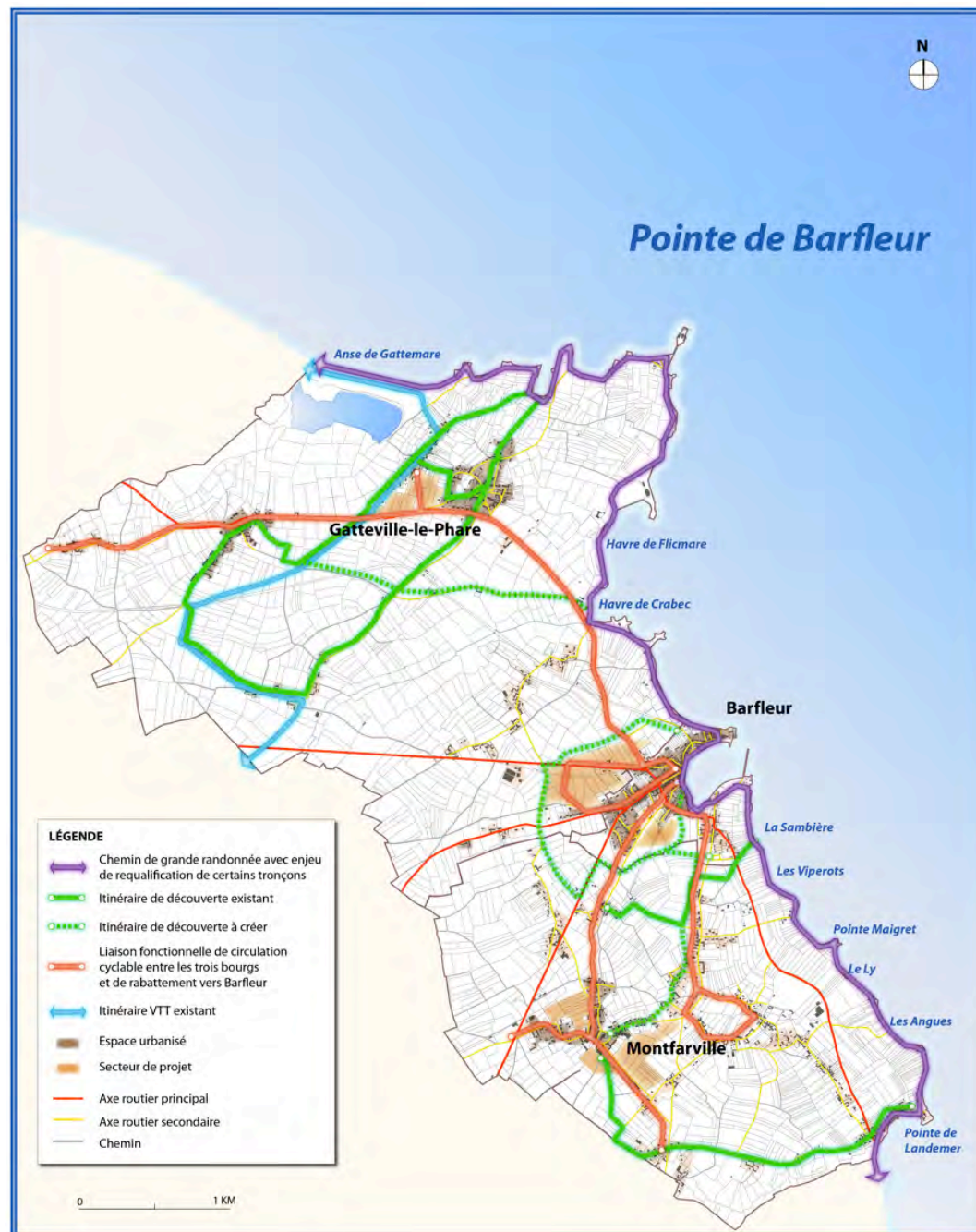
Dans le tissu urbain, une attention particulière sera portée aux travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitations, extensions), afin de ne pas dénaturer l'aspect de ces constructions

Enfin, à Barfleur, une opération de **renouvellement urbain** est envisagée dans le secteur de la Planque, impliquant la démolition d'une trentaine de logements rue de la Cité et rue Alfred Rossel, qui seront reconstruits dans le cadre d'une autre opération réalisée préalablement, permettant de reloger l'ensemble des personnes concernées.

Enfin, les communes participeront aux efforts nationaux en faveur du **développement des énergies renouvelables** : dans toutes les nouvelles opérations, mais également, à condition d'être parfaitement insérées, sur les constructions existantes et nouvelles dans le tissu urbain, l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera rendu possible.



Carte des circulations douces



Les transports et les déplacements

La question des transports et des déplacements représente un enjeu de fonctionnement important pour les communes, qui conditionne le développement de leur attractivité tant touristique que résidentielle, et concrétise leur rapprochement. Dans cette optique, plusieurs objectifs concourent à faciliter de nouvelles formes de mobilité.

Développer l'usage du vélo comme moyen de transport entre les communes

Cet objectif sera concrétisé grâce à l'aménagement de pistes ou bandes cyclables conformément à la carte ci-contre, reliant les 3 bourgs entre eux, tout en répondant à l'orientation du SCOT de rabattement des bourgs et hameaux des autres communes vers le bourg de Barfleur (pôle de rabattement pour les transports collectifs).

Par ailleurs, le réseau d'itinéraires locaux de découverte, surtout destiné aux usages touristiques ou de loisirs, sera développé.

Réaliser des parcs de stationnement publics

Cet enjeu concerne notamment les communes de Gatteville-Phare et Barfleur. Il s'agit de créer de nouveaux parcs de stationnement à proximité des centres bourgs, pour répondre notamment aux pics de fréquentation en été, et permettre une meilleure accessibilité aux commerces.

A Barfleur, ils permettront également de désengorger les espaces publics du Port de Barfleur en y limitant le stationnement durant la journée en haute saison.

Aussi, des emplacements en ce sens sont prévus dans les extensions urbaines (cf. OAP) et se traduiront, le cas échéant, par des emplacements réservés.



L'équipement commercial

Les commerces bénéficieront avant tout du développement de la population à proximité des bourgs et des activités économiques, ainsi que du réaménagement du port et du développement de la plaisance.

Des commerces de proximité encouragés dans les 3 centres-bourgs

Barfleur constitue le principal pôle commercial. Cette fonction sera renforcée grâce à la présence du port et l'extension de sa zone de chalandise liée aux développements urbains.

Soucieuse de préserver ses commerces de centre-bourg, la commune identifiera, dans le cadre du volet réglementaire, les commerces de proximité, dont le changement de destination sera interdit.

Le PLU permettra le déplacement de la superette de Barfleur dans un espace proche du centre-ville mais permettant une extension et la réalisation de places de stationnement en nombre suffisant.

Enfin, la commune dispose d'un marché, dont elle encourage le maintien, voire le développement, au travers d'aménagements adéquats.

Outre Barfleur, les trois communes disposent de quelques commerces, jouant un rôle important dans la vie de village. Les dispositions réglementaires qui seront instaurées seront adaptées à leurs besoins, et chercheront à anticiper les besoins futurs (extensions nécessaires liées à des mises aux normes ou à un accroissement de l'activité par exemple).

Un accompagnement des commerces par des aménagements facilitant l'accessibilité

La réalisation de parcs publics de stationnement évoqués ci-avant contribuera à l'accessibilité routière des commerces, en particulier à Barfleur.

En outre, les aménagements réalisés dans l'espace public, en particulier à Barfleur, poursuivront un objectif de facilitation des circulations piétonnes.

De la même manière, les extensions urbaines ont toutes été pensées dans le sens d'un accès facilité en circulations douces aux centres bourgs.



Le développement économique et les loisirs

Accueillir de nouvelles activités économiques

L'optimisation du port et la montée en puissance de la plaisance entraîneront des besoins en surfaces d'activités liées à la présence du port. La commune de Barfleur souhaite pouvoir accueillir ses activités, dans le cadre d'une petite zone artisanale, à dominante nautique mais ouverte aux autres activités. Administrativement, la zone sera située sur la commune de Gatteville le Phare. D'intérêt communautaire, son aménagement pourra être porté par la communauté de communes.

Maintenir la place de l'agriculture

Activité importante tant par son poids économique que par le rôle joué dans l'identité et les paysages de la pointe de Barfleur, l'activité agricole, en particulier le maraîchage) est soutenue par le projet de PLU, qui :

- Maintient des espaces agricoles cohérents grâce à des extensions urbaines renforçant la compacité des bourgs ;
- et identifiera des constructions ou parties de constructions agricoles qui pourront changer de destination, notamment pour la vente directe et l'hébergement touristique.

En outre, si nécessaire, les communes réfléchiront à l'opportunité de mettre en place une convention avec la SAFER pour la constitution de réserves foncière.

Pêche - aquaculture - conchyliculture

Comme pour l'agriculture, ces activités participent à l'identité littorale du territoire. Le PLU pérennisera ces activités :

- En permettant, dans le respect des dispositions de la loi littoral dans les espaces remarquables, les aménagements et constructions nécessaires au maintien des activités de conchyliculture ;
- En améliorant, dans le cadre du réaménagement du port, les équipements liés à la pêche (réalisation d'un local de conditionnement, extension du Centre de Débarque,...), en utilisant par exemple les terrains disponibles à proximité du Mora.

Se tourner vers les énergies renouvelables

La commune de Montfarville souhaite se positionner sur le secteur des énergies renouvelables, en soutenant en particulier les initiatives liées à la production d'énergie hydrolienne, et accueillera, dès lors que cela est rendu possible par les dispositions de la loi littoral, les installations terrestres nécessaires au développement de cette nouvelle industrie de pointe.



Accroissement et diversification de l'offre touristique

Le tourisme est actuellement très orienté vers l'accueil familial en résidence secondaire, avec, un développement récent des gîtes et chambres d'hôtes. Acteur important, le tourisme constitue encore un potentiel sous-exploité, et pourrait être un bien plus grand pourvoyeur d'emplois.

La pointe de Barfleur entend profiter de la reconfiguration du port pour faire émerger une véritable offre touristique ciblée sur un tourisme de charme adapté au caractère du territoire.

Une action conjointe des trois communes est fondamentale pour la mise en place de cette stratégie touristique, appuyée par le SCOT du Pays du Cotentin.

Cela passera par des efforts faits en matière d'aménagements et d'équipements pour mettre en valeur les atouts du territoire :

- Valoriser les itinéraires de randonnée et réseaux cyclables à l'échelle des 3 communes, en valorisant les chasses comme supports de liaisons douces ;
- Développer des itinéraires touristiques thématiques à l'échelle de la Pointe de Barfleur, praticables via des voies douces ;
- Entretenir, valoriser, flécher, voire moderniser les équipements touristiques existants ou d'information touristique (office de tourisme, musées, ...) ;
- A Barfleur, créer un musée du sauvetage en mer dans le prolongement du bâtiment existant quai Henri Chardon, intégrant l'office de tourisme.

Les communes devront également permettre le développement de la capacité d'accueil touristique :

- Conforter l'offre en gîtes et chambres d'hôtes, y compris, le cas échéant, dans les zones agricoles
- Pérenniser les campings existants, dans le respect de la loi littoral
 - Prévoir l'extension du Camping l'Indiana, qui permettrait en particulier d'apporter une réponse au stationnement sauvage de camping-cars, en renforçant sa continuité avec l'agglomération de Barfleur ;
 - Permettre les réaménagements internes des campings existants non situés en extension des bourgs.
- Dans la logique de renforcement de l'identité maritime, permettre l'implantation d'un hôtel haut de gamme associé à un équipement de type SPA/thalasso par exemple à proximité du bourg de Barfleur, en renouvellement urbain rue Alfred Roussel en premier plan sur le port, ou, avec vue sur la mer (à la sortie de Barfleur vers Gatteville sur la RD 116 par exemple).
- Intégrer la pointe de Barfleur dans les circuits touristiques en prévoyant la possibilité d'implanter, dans les nouveaux développements urbains, à proximité du bourg de Barfleur, un hôtel de charme de plus grande capacité (au moins 50 chambres) pouvant accueillir des autocaristes.



V - Carte de synthèse

