



Fiche 2 : Concevoir une urbanisation économe et de qualité

Le Pays de Coutances n'échappe pas au phénomène classique de périurbanisation. L'étalement urbain est encore relativement localisé sur le territoire : essentiellement concentré autour de Coutances et du littoral, il se développe également de plus en plus autour de certains pôles secondaires. Ce phénomène engendre une consommation de plus en plus forte d'espaces naturels et agricoles, dont certains à fort potentiel agronomique. (p. 43 EIE)

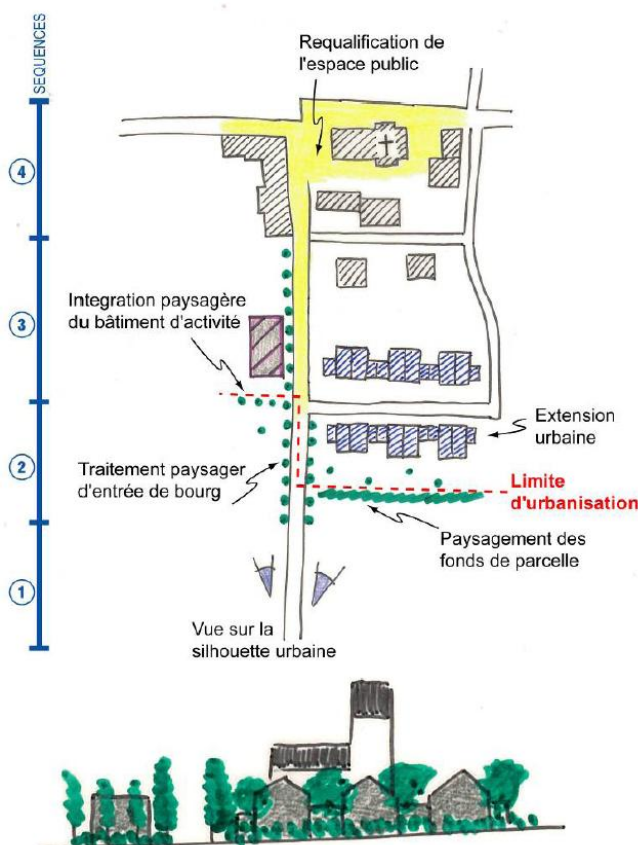
Sur l'intérieur, dans un territoire déjà fortement touché par le mitage du fait des anciens modes d'exploitation agricole, la plus forte menace est l'aggravation de cette tendance parallèlement à un grignotage progressif du bocage et d'autres paysages typiques, du fait de modes d'urbanisation consommateurs en espace et parfois d'un manque de concertation avec le monde agricole. Ce processus s'accompagne d'une certaine banalisation architecturale et d'une perte d'identité du bâti traditionnel. (p. 168 EIE)

Afin d'enrayer les phénomènes de mitage, d'étalement urbain et de grignotage des espaces naturels, le Pays de Coutances fait le choix de densifier et conforter les espaces aujourd'hui urbanisés. (p. 43 DOG)

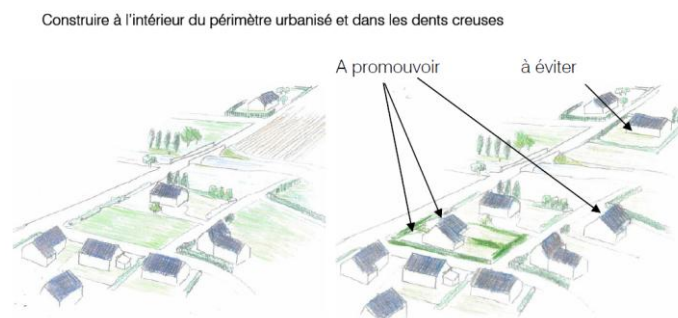
Lutter contre l'étalement urbain et le mitage

En vue de préserver l'unité des espaces agricoles et naturels du Pays et les continuums écologiques qu'ils forment, les communes du Pays s'engagent à lutter contre le phénomène de mitage de l'espace et l'étalement urbain en maîtrisant la dispersion de l'habitat et les extensions urbaines, notamment au travers des documents locaux d'urbanisme, zonage des PLU en particulier. p. 10 DOG.

Il conviendra de **maintenir une limite claire entre les zones urbanisées et naturelles**. Par l'intermédiaire de leur PLU, les communes doivent définir des coupures d'urbanisation, des espaces tampons et un projet paysager qui accompagne le développement urbain. Elles s'engagent ainsi à réfléchir au séquençage des paysages urbains et naturels. Elles mettront en valeur ces séquences par un aménagement qualitatif, urbain, architectural et paysager. p.46 et 57 DOG.



Renouveler les zones déjà urbanisées. Ce principe doit être mis en œuvre par l'exploitation des potentiels «dormants» de renouvellement urbain et de densification intérieure des bourgs et villages, ainsi que par la réalisation de nouveaux quartiers compacts qui s'inscrivent de manière logique et cohérente dans l'existant. Le SCoT invite les communes à établir, dans le cadre de leur planification (PLU, carte communale), un **inventaire des potentiels d'accueil** de nouveaux logements dans les zones déjà urbanisées (dents creuses, friches, réhabilitation de l'habitat ancien). Cette démarche devrait être un préalable à toute ouverture de nouvelles zones à urbaniser. (p. 46-47 DOG)

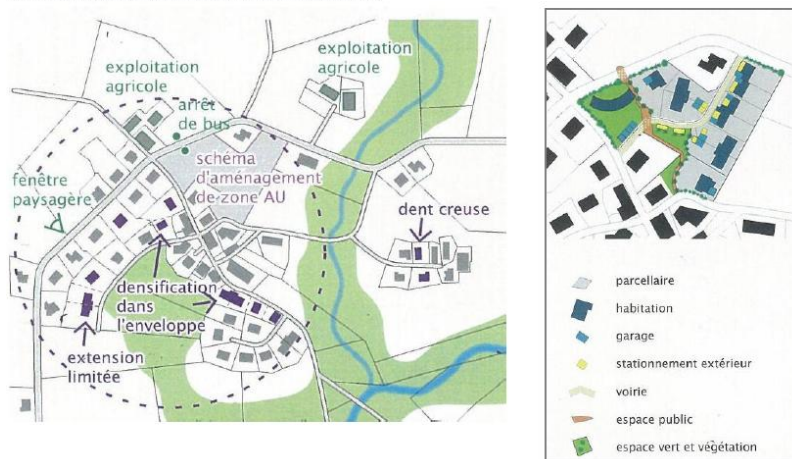


Le **renouvellement des centres bourgs** devra contribuer à la reconquête du parc de logements vacants par des actions de réhabilitation et permettre d'améliorer le cadre de vie par la requalification de l'espace public et la modération du trafic. (p. 47 DOG)

Les communes veilleront à mettre en place une politique de **résorption de la vacance**, notamment par la réhabilitation de l'habitat ancien, son adaptation et sa transformation pour répondre aux besoins actuels. (p. 52 DOG)

Les communes détermineront par leur planification les villages et hameaux (PLU). Ainsi, elles favoriseront la construction dans les **dents creuses et une certaine densification à l'intérieur des zones urbanisées**. (p. 43 DOG)

Illustration de la densification intérieure et de l'extension en continuité directe des zones urbanisées



La limitation de l'étalement urbain et du mitage des territoires constituent des enjeux dans toutes les communes, qui devront se traduire par des **formes urbaines compactes et bien intégrées dans le paysage**, qu'il s'agisse d'une construction isolée ou de l'ensemble d'un quartier. (p. 41 DOG)

La densité des projets d'urbanisation nouvelle.

Conscient que la problématique nationale de l'étalement urbain demande un effort collectif vers des opérations urbaines plus denses et moins consommatrices d'espace, le Pays de Coutances a fait le choix de définir des densités moyennes minimales différenciées en fonction des situations urbaines, soit au moins (p. 9-10 justification des choix, p.47 DOG) :

- ☐ de l'ordre de 20 logements/ha en continuité directe du centre urbain ancien dense, dans les dents creuses,
- ☐ de l'ordre de 15 logements/ha en continuité directe du centre urbain ancien dense, en dehors des dents creuses,
- ☐ **8 logements/ha** en dehors de ces périmètres.

Un centre urbain ancien dense se caractérise par plusieurs rues présentant des alignements de façades regroupant des services ou des commerces de proximité et des équipements publics. L'existence et la délimitation éventuelle d'un centre urbain dense répondant à cette définition, ainsi que la zone en continuité directe avec celui-ci seront appréciés par les communes, dans le cadre des PLU et cartes communales, en tenant compte de l'histoire du lieu et de son évolution. (p. 47 DOG)

Dans les communes littorales et à Coutances notamment, les communes pourront chercher à dépasser ces seuils minimaux, en favorisant les formes d'habitat individuel densifié et l'habitat collectif. (p. 47 DOG)

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'objectif de gestion économe de l'espace ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'installations d'assainissement individuelles conformes aux règles en vigueur (p. 47 DOG). Les communes favoriseront les solutions d'assainissement économes en espace. Une surface minimale de 250 m² devra cependant être réservée à la filière d'assainissement (p.22 DOG).

Préserver la qualité du patrimoine architectural et paysager

La qualité du patrimoine architectural, qu'il soit urbain ou rural, constitue un atout paysager et touristique important pour le Pays de Coutances. Le respect des typologies urbaines et des formes architecturales est posée comme une nécessité pour préserver cette unité paysagère. (p. 55 DOG)

Les communes veilleront à **l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions** et tiendront notamment compte du patrimoine bâti existant, classé ou non (p. 55 DOG)

La définition de mesures de protection et d'**exigences qualitatives** permettra d'encadrer la construction neuve et la requalification des constructions traditionnelles, de façon à assurer l'harmonie entre l'ancien et le nouveau (règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement, cahiers des charges, etc.). (p. 55 DOG)



Préserver du bâti traditionnel

Des **recommandations architecturales** pourront être incluses dans les règlements d'urbanisme communaux (p. 55 DOG), notamment :

- Les articles 6 et 7 concernant les implantations des bâtiments dans les parties agglomérées pour ne pas perturber les façades urbaines traditionnelles par des retraits imposés.
- L'article 10 portant sur les hauteurs des constructions afin d'assurer la cohérence des épannelages (et l'intégration paysagère des nouvelles constructions (ligne d'horizon).
- L'article 11 portant sur l'aspect extérieur devra veiller à l'harmonie d'ensemble, des ouvertures en façades, le choix des matériaux et des couleurs, tout en veillant à ne pas entraver l'innovation des formes urbaines et architecturales et les évolutions technologiques.
- Le choix des essences des haies pourra être précisé pour favoriser les espèces locales.

Les communes pourront formuler des **orientations d'aménagement** précises dans leur PLU, notamment pour les périmètres d'extension urbaine. Elles peuvent prendre des mesures concernant par exemple les alignements, la voirie, les bâtiments à préserver, la mixité fonctionnelle, les espaces verts dans certains secteurs ou encore préconiser l'intégration du petit patrimoine et du patrimoine paysager dans les projets d'aménagement à venir. (p. 55 DOG)

Intégration paysagère du réseau routier

Les nouvelles extensions urbaines devraient s'inscrire dans la continuité de l'existant, notamment en ce qui concerne le maillage viaire. Les typologies pourront s'inspirer des formes d'habitat vernaculaires tout en laissant la place à leur évolution et à l'architecture contemporaine. (p.50 DOG)

Les communes, en collaboration avec le département, veilleront à ce que le réseau viaire fasse l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent, compte tenu de son rôle de desserte touristique et de son importance en termes d'amélioration du cadre de vie. Elles porteront une attention particulière à l'intégration paysagère des voies et à l'aménagement et l'entretien de leurs abords. (p. 59 DOG)

Le SCoT prévoit des dispositions en matière d'aménagement paysager pour les routes à grandes circulations soumises à une servitude de retrait aux abords des voies : cf. p. 59 DOG.

Les communes veilleront à **améliorer l'insertion dans le paysage des zones d'activités** situées sur le bord de ces voies et des entrées de ville ou de bourg (végétalisation, clôtures et signalétique). (p. 59 DOG)

Afin de valoriser les efforts en matière d'intégration paysagère, les communes pourront mettre en place ou actualiser **un plan réglementant l'affichage publicitaire** et intégrant la signalisation commerciale et touristique, en particulier sur les axes routiers et les entrées de ville. (p. 59 DOG)

Promouvoir un habitat durable

Le SCoT encourage les communes à **diversifier les formes de l'habitat** : collectif, intermédiaire, pavillonnaire groupé, dans le respect et la continuité des formes urbaines existantes. (p. 50 DOG)

Parce qu'il est moins consommateur d'espace, parce que sa desserte en réseaux est moins coûteuse, **l'habitat collectif** exerce une pression moindre sur l'environnement que l'habitat individuel. En outre, cette forme d'habitat répond à une demande souvent mal satisfaite sur le territoire, au profit de populations souhaitant bénéficier d'un cadre de vie plus sécurisé et moins générateur de contraintes matérielles d'entretien ou d'exploitation (étudiants, femmes seules, personnes âgées). (p. 9 PADD)

Les communes favoriseront les opérations de construction d'habitat collectif et semi-collectif, afin que la part de l'habitat collectif et semi-collectif représente 12% du total des logements du Pays à l'horizon 2020 (10% en 2008). Dans un effort partagé, cette part devrait augmenter d'au moins 1% dans toutes les communautés de communes. En dehors de la ville de Coutances, l'habitat collectif devra notamment être implanté dans les pôles d'équilibre et les bourgs. Les communes veilleront que les règles d'urbanisme permettent de telles opérations et promouvront leur réalisation, en collaboration avec les autres collectivités et les partenaires institutionnels. (p.51 DOG)

Les communes, en collaboration étroite avec les promoteurs-bailleurs, veilleront à ce que les opérations de constructions d'habitat collectif répondent aux objectifs de densification urbaine et de mixité sociale et générationnelle. En particulier, elles rechercheront des aménagements pour les espaces extérieurs collectifs et semi-privatifs de grande qualité, intégrant la problématique du stationnement en l'organisant et en le séparant clairement des espaces verts de proximité. (p.51 DOG)

Implantation dans les parcelles.

Les communes favoriseront une implantation des maisons en mitoyenneté et en limite de parcelle dans l'objectif d'offrir un jardin privatif avec un grand dégagement tout en limitant la taille des parcelles. Dans la mesure du possible, elles veilleront au respect des principes d'une orientation « bioclimatique », soit une exposition sud-est, sud ou sud-ouest des pièces de vie. Elles traduiront ces principes dans les règlements d'urbanisme, les orientations d'aménagement, les cahiers des charges et les cahiers de prescriptions urbanistiques. (p. 50 DOG)

Intégrer les enjeux environnementaux dans les nouvelles constructions

Dans un souci d'économies d'énergies et de prise en compte des enjeux environnementaux, le Pays de Coutances encourage les pratiques écologiquement responsables en termes de conception (matériaux, procédés techniques), d'orientation, d'aménagement (par exemple, concernant le système de chauffage) ou encore de desserte, lors de nouvelles opérations d'aménagement. (p.56 DOG)

Les communes exigeront que soient pris en compte les enjeux environnementaux et énergétiques dans les opérations d'aménagement à venir, notamment à travers l'introduction de critères spécifiques dans les règlements d'urbanisme et les cahiers des charges ou encore la mise en œuvre de démarches de type **Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)**. (p. 57 DOG)

Sous réserve du respect des règles applicables aux monuments historiques, les communes veilleront que les règlements d'urbanisme n'empêchent ni limitent les principes d'**éco-conception**, en particulier en ce qui concerne les installations productrices d'énergies propres (panneaux photovoltaïques, chaudières bois, aérothermie...), l'orientation bioclimatique ou la récupération des eaux pluviales. (p.57 DOG)



Exemple d'un plan masse optimisant l'implantation des maisons au profit des jardins et valorisant l'espace public (aménagement paysager, modération du trafic, organisation du stationnement, liaisons piétonnes continues)

Offrir des logements accessibles à tous

A l'échelle intercommunale, les collectivités en collaboration avec les partenaires et organismes compétents, mettront en place des formes de concertation afin de déterminer une répartition appropriée des **logements sociaux** sur le territoire et l'application du principe de mixité sociale. En particulier, afin de permettre ce rééquilibrage, les communes concernées favoriseront l'implantation de logements sociaux dans la zone littorale et rétro-littorale. (p.53 DOG)

Les communes favoriseront **l'augmentation de la part des logements locatifs** dans toutes les parties du territoire, de sorte à répondre aux besoins identifiés. Elles pourront également appliquer la disposition prévue par la loi concernant la création de secteurs où un pourcentage de logement social est imposé aux opérations d'ensemble. (p. 53 DOG)

Les communes, en collaboration avec les bailleurs et autres partenaires concernés, mettront en œuvre les programmes de rénovation nécessaires. (p. 53 DOG)

Les communes, et principalement Coutances et les pôles d'équilibre, s'attacheront à promouvoir la construction ou la transformation des logements locatifs pour adapter le parc aux nouveaux besoins et exigences (niveaux de prix, taille des logements adaptée aux réalités du desserrement des ménages, confort, performance thermique). (p. 53 DOG)

Les communes concernées par le phénomène d'augmentation de la pression foncière s'engagent à **réaliser les réserves foncières nécessaires**, dans la mesure du possible avant que les terrains ne deviennent constructibles, en vue de l'accession à la propriété des personnes à revenu modeste d'une part, et en vue de l'implantation de logements sociaux d'autre part. Les collectivités détermineront le calendrier d'ouverture à la construction en fonction de la réalité des besoins. (p. 54 DOG)

Les communes pourront définir dans le cadre de leur P.L.U. des **emplacements réservés** la réalisation de logements sociaux. Les surfaces nécessaires devront être définies en cohérence avec les besoins concertés à l'échelle des intercommunalités. (p. 54 DOG)

Renforcer les déplacements doux et l'attractivité des transports collectifs

Les communes porteront une attention particulière au traitement des espaces publics dans les centres-bourgs et le centre-ville, en tenant compte des **accès aux équipements, services et commerces de proximité**. Elles privilégieront les aménagements pour les déplacements doux, qui participent à un cadre de vie agréable et convivial. (p.62 DOG)

Réduction des distances de trajets. Les communes s'engagent à prendre en compte les besoins existants en matière de déplacements et ceux qui seront générés par le développement de l'urbanisation, lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme. La localisation des zones constructibles sera réfléchie en fonction des équipements de proximité et de la desserte des transports en commun existante (arrêts de bus). (p.65 DOG)



Les collectivités contribueront par un effort collectif à l'amélioration de l'**attractivité des transports publics et collectifs**, par exemple à travers la requalification de la gare routière de Coutances et l'amélioration globale des points d'arrêts de transport collectifs, la structuration d'aires de stationnement pour covoiturage sur les axes de desserte des pôles d'emploi et le développement éventuel de services de taxis collectifs. (p. 67 DOG)

Des mesures seront prises pour favoriser l'usage des transports en commun au détriment des véhicules personnels, par exemple par l'implantation de parkings-relais aux entrées de bourgs des pôles de développement situés à proximité des lignes de transport en commun.

Les communes devront utilement prévoir un **maillage de cheminements pour les piétons et les vélos** dans leur document d'urbanisme, de manière à favoriser les déplacements doux pour les courts trajets du quotidien, notamment l'accès à pied ou à vélo aux équipements de proximité. p.65 DOG. Le Pays de Coutances souhaite que le déplacement urbain et interurbain à bicyclette puisse constituer une alternative efficace et confortable à la circulation en automobile. (p. 20 PADD)

Les communes, en collaboration avec les services départementaux chargés des infrastructures routières, chercheront à **améliorer les conditions de déplacement en vélo**, en réalisant des aménagements cyclables continus et en adaptant la signalisation. Pour cela, elles s'appuieront sur le Plan Vélo, en cours d'élaboration à l'échelle départementale. Dans le cadre intercommunal, les collectivités assureront la continuité des itinéraires permettant le déplacement à bicyclette. (p.67 DOG)

Stationnement. Dans la mesure du possible, les communes encourageront les habitants à prévoir le stationnement à l'intérieur de leur parcelle et les zones de stationnement sur l'espace public devraient être regroupées. (p. 67 DOG)

Les communes chercheront à mutualiser les besoins de stationnement en tenant compte des grands équipements d'un secteur et de leur fréquence et horaires d'utilisation (synergies jour/nuit, semaine/week-end).

Les communes encourageront l'utilisation de revêtements perméables dans les zones de stationnement.