



Fiche 1 : Conforter les centralités existantes

Le territoire du Pays de Coutances bénéficie d'un réseau d'équipements de proximité satisfaisant qui contribue à la qualité de vie du Pays. Ce maillage est en concordance avec la hiérarchie des pôles cantonaux (p. 72 du rapport de présentation). Toutefois, on constate une diminution progressive du poids démographique de la ville de Coutances et des pôles d'équilibre ruraux en faveur des communes périphériques et des pôles du littoral. (p. 41 DOG)

Le renforcement des bourgs et notamment des pôles d'équilibre et de la ville centre est indispensable pour assurer une offre complète de services et commerces de proximité pour le plus grand nombre de la population. (p.41 DOG)

Parallèlement, le SCoT précise que la répartition spatiale des besoins de nouveaux logements devra davantage être orientée par la capacité d'accueil du littoral et les objectifs de la protection de l'environnement et de la préservation des paysages. (p. 32 PADD). En milieu rural, cette capacité d'accueil sera avantageusement appréciée dans le cadre de regroupement de communes partageant les mêmes ressources. (p.10 DOG)

Développer en fonction de la capacité d'accueil

Avant toute extension ou densification urbaine, **les collectivités évalueront leur capacité d'accueil** sur la base des données disponibles. (p. 10 et 39 DOG)

La capacité d'accueil d'un territoire intègre notamment (p. 10 et 39 DOG) :

- les capacités techniques de traitement des eaux usées, d'eau potable et de gestion des eaux pluviales, et les coûts de fonctionnement (équipements, infrastructures),
- les impacts sur les milieux naturels, notamment les sols et la qualité des eaux, ainsi que les espaces naturels sensibles, protégés ou non,
- les conséquences en matière de fréquentation, notamment au vu de l'offre de services, d'équipements et de commerces, mais aussi des pôles d'activités à proximité et des nuisances générées dans des quartiers résidentiels.

Le degré de précision de l'évaluation de la capacité d'accueil devrait être proportionnel au projet de développement et aux impacts prévisibles.

Le cas échéant, les mesures permettant de réduire, accompagner ou compenser les impacts seront définies en collaboration avec les services compétents et les gestionnaires des réseaux. Cette contrainte doit être prise en charge dans le cadre intercommunal. (p. 39 DOG)

En se basant sur cette évaluation et les projets d'extension urbaine à court, moyen et long terme (selon les PLU), ainsi que toute autre information pertinente, les communes établiront un **programme d'équipement et d'assainissement**, de concert avec les partenaires concernés, précisant les investissements nécessaires et le phasage dans le temps.

Les engagements pour le financement et la réalisation d'éventuels équipements nouveaux ou à améliorer devront être pris préalablement à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. (p. 39 DOG)

Renforcer les pôles de développement selon leur fonctionnalité

Le SCoT identifie les pôles suivants :

Coutances, ville centre (p. 42 DOG)

Pôles d'équilibre : En complémentarité avec le développement de la ville centre, le SCoT définit des pôles d'équilibre pour maintenir et renforcer leur rôle de centralité dans les différents territoires qui composent le Pays : *La Haye-du-Puits et son agglomération, Lessay-Créances, Périers, Saint-Sauveur-Lendelin, Gouville-sur-Mer, Agon-Coutainville, Montmartin-sur-Mer et Quettreville-sur-Sienne, Cerisy-La Salle, Gavray et Hambye.*

Les pôles d'équilibre sont desservis par un **bassin de vie** qui correspond à un ensemble de communes, en général les cantons ou les communautés de communes (p. 42 DOG).

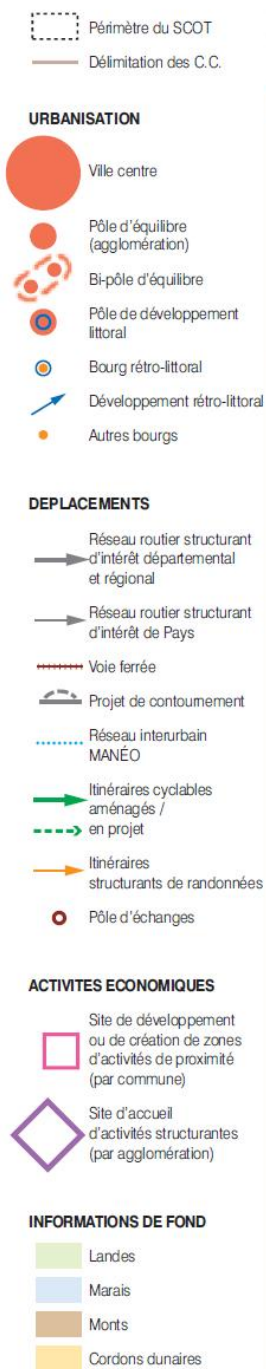
Pôles de développement littoral : Le SCoT définit cinq pôles de développement littoraux afin de faire face à la pression urbaine en zone littorale (p. 29 DOG) : *St-Germain-sur-Ay Plage, Pirou-Plage, Agon-Coutainville, Regnéville-Sur-Mer, Hauteville-sur-Mer Plage.* A l'intérieur des espaces proches du rivage (EPR), la plus grande partie de l'urbanisation devra être concentrée dans ces pôles (p. 44 DOG).

Commentaire : Le SCoT prévoit 2 dispositifs de répartition équilibrée du développement urbain :

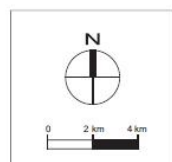
- le 1^{er}, à l'échelle du Pays, entre les pôles d'équilibre / Coutances et les autres communes (cf. ci-après).
- le 2nd, entre communes littorales et plus précisément à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage (cf. fiche 4).




Annexe 5

Développement urbain et économique



source :
IGN 100 000ème



	Développement urbain	Services et équipements	Commerces, artisanat, services
Dispositions générales	<p>En tenant compte des scénarios démographiques, de l'effet de desserrement des ménages, des logements vacants, du renouvellement du parc ancien et du développement de l'accueil des estivants et des retraités, le Pays de Coutances se fixe comme cadre de référence la création d'environ 5 000 logements sur le territoire d'ici 2020 (p.8 du PADD et annexe) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2500 logements pour l'év° démographique. Tx de référence : 0,65%/an (moyenne de la période 1999-2008). - 2000 logements pour le desserrement des ménages. Tx d'occupation : 2,25% - 700 logements pour l'accueil d'estivants et retraités - 200 logements pour le renouvellement du parc ancien <p>Le rythme de développement étant largement déterminé par les phénomènes macroéconomiques, ce cadre de référence ne doit pas être compris comme objectif à atteindre ni comme seuil à ne pas dépasser. (p. 37 du DOG)</p>	<p>Les communes encourageront le maintien voire l'implantation des activités de services dans les centres bourgs en créant des conditions favorables en termes d'extension, d'accessibilité et de stationnement. (p. 63 DOG)</p> <p>Elles favoriseront la création d'équipements médicaux et paramédicaux de proximité, de sorte que l'installation de professionnels soit facilitée et réponde aux besoins locaux. Elles prêteront une attention particulière à la question des services de santé destinés aux personnes âgées et très âgées. (p. 64 DOG)</p> <p>Les communes, en partenariat avec les services compétents, veilleront au maintien d'une offre éducative de proximité. Elles favoriseront la création ou la pérennisation de garderie périscolaire, de lieux d'accueil organisés de la petite enfance et de cantines à proximité des écoles. Elles veilleront à l'entretien de ces équipements, voire à leur regroupement, rénovation ou construction, en tenant compte des besoins à l'échelle intercommunale.</p> <p>Les collectivités s'engagent à préserver et renforcer la qualité des équipements culturels et à favoriser leur accès à un public large, en particulier par la mise en réseau des moyens. (p. 64 DOG)</p>	<p>Les communes contribueront au maintien voire l'implantation des activités artisanales et des commerces de proximité locaux en créant des conditions favorables à leur développement, en termes d'attractivité de l'espace public, d'accessibilité multimodale et de développement urbain. (p. 62 DOG)</p> <p>Lorsque l'intégration de nouveaux commerces ne sera plus possible dans les centres-bourgs, les communes pourront autoriser leur implantation dans la continuité des zones urbanisées existantes. (p. 62 DOG)</p> <p>En parallèle à l'implantation d'une nouvelle implantation commerciale, les communes établiront un projet d'extension urbaine permettant à terme de resituer les nouvelles centralités au cœur d'un quartier multifonctionnel. (p. 62 DOG)</p>
Coutances 	<p>Fortement contraint par la topographie locale, le développement de la ville Coutances et de son agglomération (notamment St-Pierre-de-C) devra être soutenu par une politique systématique de renouvellement urbain et de réhabilitation de l'habitat ancien. (p. 42 DOG)</p>	<p>Pour maintenir une offre attractive de services et d'équipements dans le Pays, les communes et intercommunalités favoriseront la concentration des équipements « d'intérêt du Pays » à Coutances, de préférence dans le centre ville. (p. 42 et 61 DOG)</p>	
Pôles et bi-pôles d'équilibre 	<p>De manière concertée à l'échelle des communautés de communes, les collectivités organiseront le développement urbain prioritairement vers les pôles d'équilibre, donnant la priorité au développement vers l'intérieur (renouvellement urbain, réhabilitation de l'habitat ancien) et aux extensions en continuité directe des bourgs. (p. 42 DOG)</p> <p>Elles tiendront compte de ce principe dans leur planification locale, notamment dans la localisation et le phasage du développement.</p> <p>Dans chaque bassin de vie desservi par le pôle d'équilibre, les collectivités veilleront à ce que le développement de la zone urbanisée agglomérée du pôle d'équilibre soit au moins proportionnel au développement de l'ensemble du bassin de vie (p. 42 DOG). Interprétation mathématique de cette disposition : $\nearrow \text{pop}^\circ \text{ du bassin de vie (\%/an)} \leq \nearrow \text{pop}^\circ \text{ de la zone agglomérée du pôle d'équilibre (\%/an)}$.</p> <p>Cas particulier d'Agon-Coutainville (p. 42 DOG)</p>	<p>De manière concertée à l'échelle des communautés de communes, les collectivités organiseront le développement urbain prioritairement vers les pôles d'équilibre en y concentrant les équipements et services d'intérêt intercommunal. (p. 42 DOG)</p>	<p>Afin de confirmer la vocation de la ville centre et des pôles d'équilibre et de développement littoraux dans leur rôle de centralités commerciales, les communes favoriseront le développement des commerces dans le centre-ville et dans les centres-bourgs de sorte à conforter les centralités existantes et renforcer leur attractivité pour l'ensemble du bassin de vie qu'elles desservent. (p. 62 DOG)</p>
Pôles de développement littoral 	<p>A l'intérieur des espaces proches du rivage (EPR), la plus grande partie de l'urbanisation devra être concentrée dans ces 5 pôles.</p> <p>Hormis cette disposition, ces pôles sont soumis aux règles d'équilibre établis par le SCoT (p. 42 DOG) entre les pôles d'équilibre et les autres communes du Pays. cf ci-dessous.</p>	<p>Les communes veilleront au maintien et à la concentration des équipements et services dans les pôles de développement littoraux, afin de répondre aux besoins des clientèles estivales et retraitées en termes de loisirs, santé, vie quotidienne, ou encore entretien de l'habitat. Elles s'attacheront en particulier à créer les conditions pour que les personnes en situation de handicap bénéficient des mêmes offres de service. (p. 84 DOG)</p>	
Bourgs rétro-littoraux et Autres bourgs 	<p>Interprétation : A la lecture du DOG p.42 (cf. ci-dessus), le rythme de développement des communes doit être défini en fonction du développement de leur pôle d'équilibre et de leur bassin de vie, de manière à ce que le dvpt de la zone urbanisée agglomérée du pôle d'éq soit au moins proportionnel au dvpt du b de vie*.</p> <p>Les communes tiendront compte de ce principe dans leur planification locale, notamment dans la localisation et le phasage du développement.</p> <p>Elles donneront la priorité à la densification, au renouvellement ou à l'extension en continuité des bourgs.(p.42 DOG)</p> <p>D'autres dispositions s'appliquent dans les Espaces Proches du Rivage (p. 30-31 DOG) ↳ cf. fiche 4 § Limiter l'urbanisation dans les EPR.</p>	<p>Au delà des pôles d'équilibre du Pays de Coutances, les communes favoriseront le développement des centres. p. 62 DOG</p> <p>Dans les communes non littorales, lorsque les équipements publics tels que mairie, salle des fêtes, école, église, ont été édifiés de façon isolée en dehors de toute agglomération, la commune pourra créer de nouvelles zones à urbaniser de façon à intégrer ces équipements dans un nouveau village, en respectant les conditions énoncées.(p. 43 du DOG)</p>	

* En l'absence d'analyse à l'échelle du bassin de vie, il sera considéré qu'une commune respecte cette disposition si son rythme de développement moyen annuel n'est pas supérieur à celui de son pôle d'équilibre : $\nearrow \text{pop}^\circ \text{ de la commune (\%/an)} \leq \nearrow \text{pop}^\circ \text{ de la zone agglomérée du pôle d'équilibre (\%/an)}$. Une marge de manœuvre pourra être acceptée pour les communes disposant de services, si leur projet le justifie, et à condition que cela ne remette pas en cause les dispositions relatives aux pôles d'équilibre.

Offrir des zones d'activités attractives



Le Pays de Coutances souhaite proposer la meilleure réponse possible aux besoins des entreprises qui désirent développer des activités ou s'implanter sur son territoire (p.76 DOG) :

- à celles qui offrent des services destinés à la population, aux agriculteurs, aux entreprises existantes,
- à celles dont le rayonnement commercial est générateur d'emplois et de sous-traitance.

Parce que le territoire du Pays de Coutances est étiré, la confrontation de ces deux objectifs détermine deux politiques différentes et complémentaires pour accueillir (p.76 DOG) :

- d'une part les activités de proximité,
- d'autre part des activités que l'on peut qualifier de structurantes eu égard à leur capacité à irriguer l'ensemble du territoire.

Dans leur planification et programmation du développement économique, les collectivités tiendront compte de la **différentiation des politiques d'accueil** instaurée par le SCoT (zones d'activités de proximité et parcs d'accueil d'activités structurantes). Elles tiendront également compte des politiques menées par les collectivités voisines. (p.77 DOG)

 Zones d'activité de proximité	 Parcs d'accueil des activités structurantes
<p>Elles ont pour vocation de répondre aux besoins des entrepreneurs locaux dont l'aire de chalandise se trouve dans un bassin de vie d'un rayon d'une 10aine de km. Elles dépassent rarement les 5ha et sont réparties sur l'ensemble du territoire. Elles s'adressent en priorité aux activités agricoles, conchyliques, artisanales, à la construction et aux travaux publics, aux entreprises de services dont les besoins particuliers ne permettent pas un maintien ou une implantation en centre bourg ou centre ville. (p. 77-78 du DOG)</p> <p>Les collectivités veilleront à entretenir les ZA de proximité existantes et à prévoir leur renouvellement ou extension afin de répondre aux besoins des entrepreneurs locaux et consolider le tissu économique local.</p> <p>Les éventuelles ZA de proximité devront se situer dans les pôles d'équilibres, les pôles de développement littoral et les bourgs identifiés comme tels sur la carte du développement urbain. (p. 32 DOG pour les ZA, p.77 DOG et Annexe 5). Les ZA dans les Espaces Proches du Rivages, identifiées par le SCoT, sont mentionnées à la p. 32 du DOG.</p> <p>Toutefois, pour assurer le maintien d'entreprises implantées de longue date au sein des bourgs ruraux et lorsqu'aucune autre solution ne peut être appliquée, les communes pourront autoriser des lotissements de moins d'un hectare de surface totale, ne comportant pas plus de quatre parcelles, sous réserve qu'ils soient soigneusement intégrés à l'environnement. (p.78 DOG)</p> <p>Ces règles ne font pas obstacle à l'intervention des communes qui souhaiteraient réaliser des aménagements collectifs en vue d'aider le maintien ou le développement d'entreprises de services de proximité dans des espaces définis par les documents d'urbanisme comme pouvant les accueillir. (p.78 DOG)</p> <p>Des zones d'activités de proximité à vocation maritime pourront être implantées ou développées dans les pôles de développement littoral ou dans des sites adaptés en raison des accès à la mer ou de la proximité des concessions de culture marine. (p.78 DOG)</p> <p>Par la localisation et l'aménagement des zones d'activités, les collectivités éviteront les conflits d'usage avec les zones résidentielles proches, avec les objectifs de protection de l'environnement, entre les différents modes de déplacement (camions, voitures, vélos, piétons). (p.78 DOG).</p>	<p>Le SCoT propose la constitution de réserves foncières de 10 à 20 ha permettant l'accueil d'activités structurantes dans cinq sites (p. 79 DOG et Annexe 5) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à proximité du bi-pôle Lessay/Créances, - entre Coutances et Orval, - au sud est de Gavray, - à proximité de La Haye-du-Puits, - à proximité de Belval. <p>Pour chacune de ces réserves foncières, le SCoT propose de développer une démarche de prêt à aménager * (cf. p. 79 DOG).</p> <p>L'accueil des activités structurantes ne se limite pas à la mise à disposition et à la viabilisation de terrains. Les collectivités mettront en place les outils d'accompagnement économiques, techniques et sociaux qui sont maintenant la clef de la réussite d'une implantation économique. (p. 79 DOG)</p> <p>Les collectivités du Pays de Coutances (communes, EPCI, SMPC) définiront de concert la localisation de nouveaux parcs d'activités sur le territoire. Elles fonderont le choix d'un nouveau parc d'activités structurantes sur le ou les critères suivants (p.80 DOG) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La capacité d'accueil, - La présence d'un besoin confirmé, - La prise en compte de l'offre au sein du territoire du SCoT et dans les territoires limitrophes, - Les dynamiques macro-économiques à court et moyen terme, - L'accessibilité par le réseau routier structurant, - La prise en compte des potentiels conflits d'usage avec les zones urbanisées ou naturelles alentours, - Une exigence en termes d'intégration paysagère et de qualité environnementale (cf. ci-dessous). - L'obtention d'un consensus local après concertation avec les exploitants agricoles concernés.

* Le prêt à aménager consiste à différer une partie notable des travaux d'aménagement tout en menant la totalité de la conception et des procédures d'autorisation de façon à être en mesure de livrer un terrain viabilisé répondant exactement aux besoins d'un acquéreur dans le délai de 6 mois suivant sa décision d'achat.

Les collectivités du territoire du SCoT (communes, intercommunalités et Syndicat Mixte) réaffirment leur volonté d'une **planification et d'une gestion concertée** de l'accueil des activités, notamment en ce qui concerne (p.77 DOG) :

- La coordination des besoins et projets d'extension des zones d'activités selon une vision globale, intégrant les besoins et évolutions à l'échelle locale, intercommunale, régionale et nationale,
- La valorisation des équipements et services aux entreprises actuels et futurs en misant sur les synergies.

Les collectivités accompagneront tout projet de création, d'extension ou de réaménagement de zone d'activités d'une **étude qualitative** (par exemple, une démarche de type AEU - Approche Environnementale de l'Urbanisme), intégrant :

- Les potentiels de réhabilitation et de restructuration des zones existantes afin de les rendre plus attractives et réduire la consommation d'espace,
- Les principes d'aménagement paysagers et d'insertion dans le site (patrimoine bâti et paysager, exposition aux vues, etc.), de façon à concilier la demande de visibilité (enseignes) et de qualité paysagère du site,
- La protection des milieux naturels et les principes de gestion alternative des eaux pluviales (récupération, régulation et prétraitement) et grises (recyclage), y compris par la maîtrise des surfaces imperméabilisées, L'accessibilité par les poids-lourds et convois exceptionnels,
- L'accessibilité par les transports en communs et les moyens de mobilités douces (liaisons attractives et sécurisées avec les bourgs et agglomérations),
- La protection des zones habitées vis à vis des nuisances liées au trafic des poids-lourds,
- Les possibilités de mutualisation et d'optimisation des stationnements,
- La sécurité routière et la sécurité des piétons.



Intégration paysagère de bâtiments industriels
(Bâtiment Architecte Antoine Gutierrez / Parc industriel de la Plaine de l'Ain, Photos : Stéphane Rambaud)

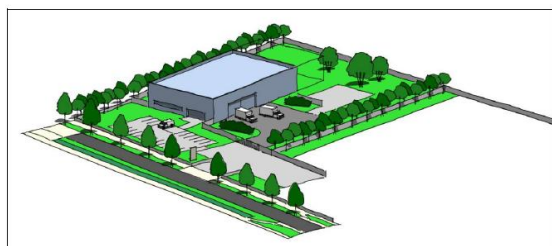


Schéma d'aménagement paysager d'un bâtiment industriel : espaces verts, plantations, ouverture sur la voie publique, aménagement séparé des stationnements VL et poids-lourds (CMA - SCE)

Aménagement et entretien des fossés le long de la ZI des Deux Synthès à proximité de Dunkerque
Source : Orée, Mettre en œuvre une démarche d'écologie industrielle sur un parc d'activités



Travail sur les talus et plantations, notamment sur les voies d'accès à la zone d'activités (photos SCE)



Dans le cas de nouvelles extensions de zones d'activités littorales, les communes exigeront un projet d'aménagement paysager garantissant une bonne intégration visuelle, s'inspirant de la végétation typique de la bande côtière. (p.32 DOG)

Le développement du **réseau en fibre optique** à très haut débit est un important facteur de développement pour les entreprises du Pays de Coutances. Les besoins d'infrastructures correspondants seront anticipés. (p. 71 DOG)