

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# COUTANCES

MER ET SOCAGE



ÉCONOMIE

HABITAT

MOBILITÉS

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT



**Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
LES POINTS CLES DE L'ELABORATION DU DIAGNOSTIC**



# Sommaire

- Démarche d'élaboration du PLUi : le diagnostic
- Apports des travaux réalisés
  - Paysage/environnement/patrimoine
  - Economie/commerce/mobilités
  - Habitat/foncier/démographie
- Enjeux clés identifiés



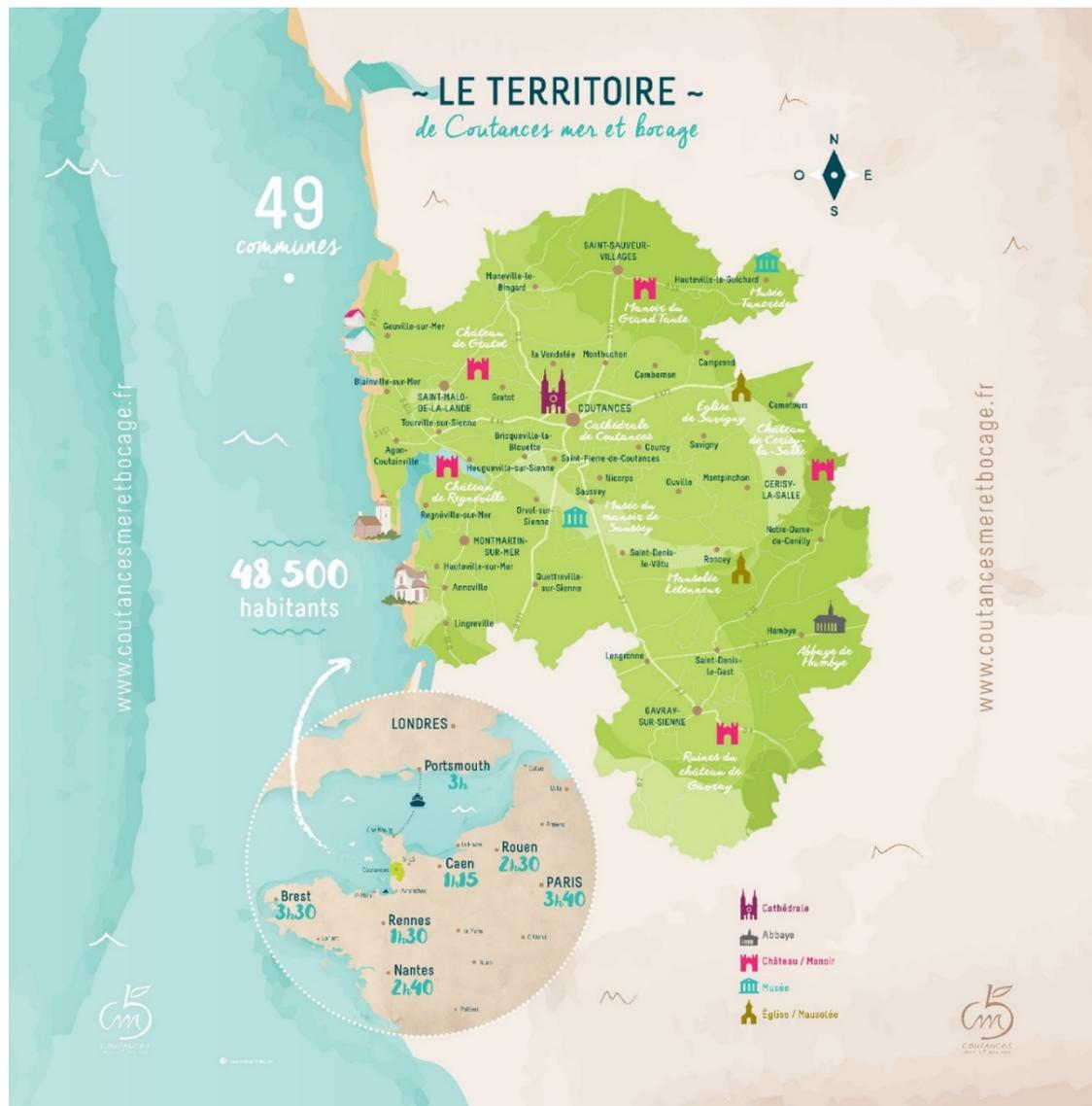
## Démarche d'élaboration du PLUi : le diagnostic



# Le territoire de Coutances mer et bocage

## Les chiffres clés du territoire :

- 639 km<sup>2</sup> de Superficie
- 49 communes dont 11 communes littorales
- 25 km de côte, 65 km avec les havres
- 48 500 habitants
- 8 501 hab (2017) à Coutances
- 72 % de superficie agricole
- 100 m linéaire/ha de densité bocagère

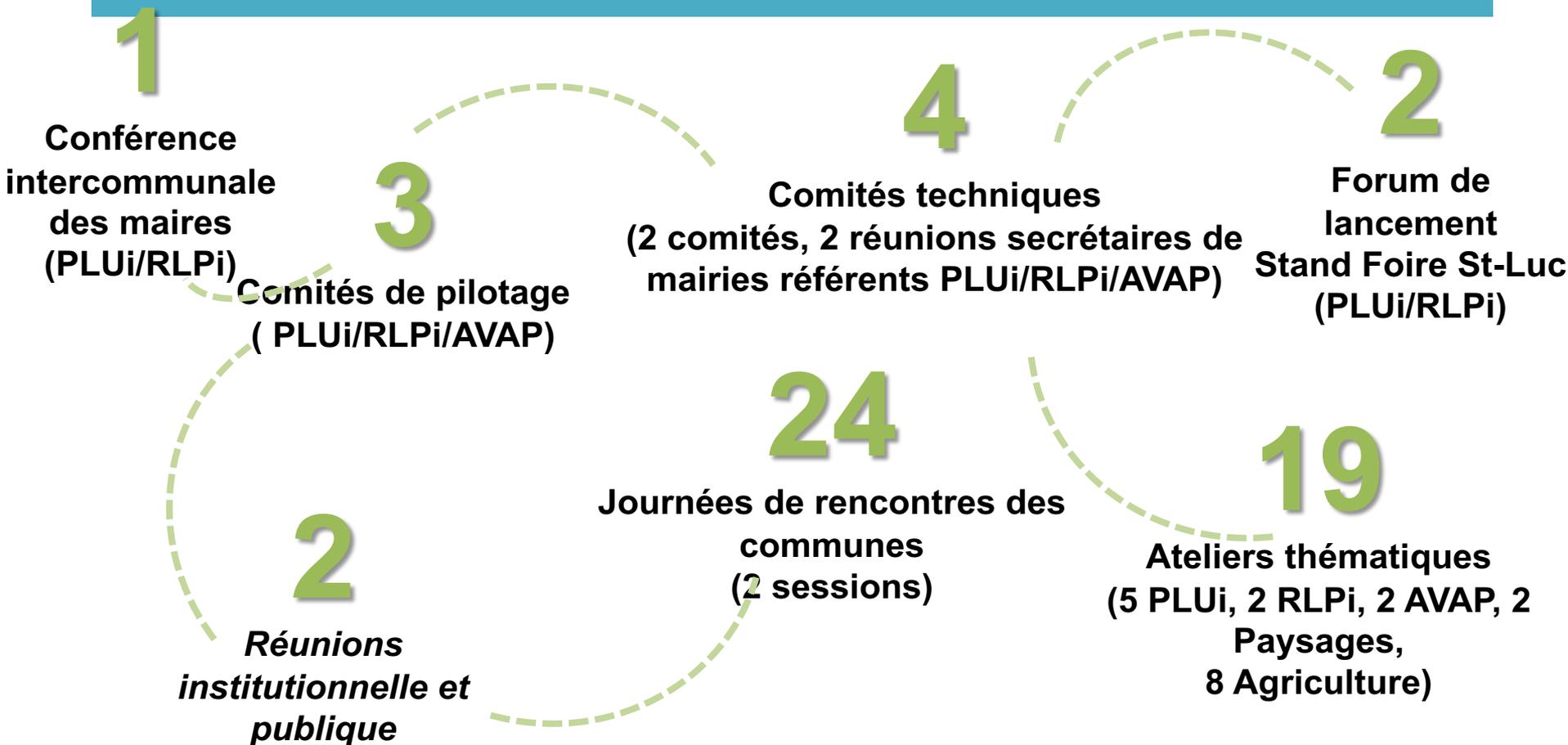


# La démarche PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

- **UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE...** **Projet de territoire** en matière d'aménagement et de développement pour les **10 à 15 prochaines années**
- **UN PROJET SOLIDAIRE...** Cohérence du développement et complémentarité dans la réponse aux besoins de l'ensemble de la population
- **UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE...** Réglementation du droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée en remplacement des documents d'urbanisme en vigueur
- **UN DEVELOPPEMENT DURABLE COHERENT DU TERRITOIRE...** Complémentarité avec les démarches RLPi (Règlement Local de Publicité intercommunal) et AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) et les autres plans et programmes de la collectivité



# Une démarche concertée



**9** mois de procédure

*Qui ont sollicité un engagement important des services (de Coutances mer et bocage et des communes ), des élus , des habitants, des Personnes Publiques Associées et des partenaires (CAUE, DREAL, ABF...)*

# Le PLUi, un projet élaboré en cohérence avec les autres plans et programmes de la collectivité et des territoires voisins

## A l'échelle de Coutances mer et bocage

- Projet de territoire
- Contrat de Transition Ecologique
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- PAPI (Plan d'Actions de Prévention des Inondations)
- GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations)
- Reconquête de la qualité de l'eau
- Contrat de Territoire Eau et Climat
- Notre Littoral Pour Demain
- Territoire Durable 2030, Opération collective « Tremplin vers l'écologie industrielle et territoriale »...
- Planification urbaine au service des stratégies bas Carbone et trajectoire 2°C (Appel à Manifestation d'Intérêt nationale avec l'ADEME)

## Les territoires voisins

- PLUi(s) et projets des territoires voisins : Saint-Lô Agglo, Granville Terre et Mer, Côte Ouest Centre Manche, Villedieu intercom...

# Un territoire engagé pour la transition écologique

## // CONTRAT DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE //

**OBJECTIF :** Accompagner et soutenir la transformation écologique du territoire en engageant une trentaine d'actions concrètes grâce à un partenariat entre collectivités, État, entreprises et associations.

## // DISPOSITIF « TERRITOIRE DURABLE 2030 » //

**OBJECTIF :** Améliorer le cadre de vie des habitants en agissant pour le développement durable.

## // DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE //

**OBJECTIF :** Recycler, réparer, concevoir durablement et consommer autrement.

## // 8 // PLANS D' ACTIONS

... POUR  
RELEVER  
LE DÉFI DE...

## // PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL //

**OBJECTIF :** Développer les énergies renouvelables, maîtriser la consommation d'énergie et mettre en place des solutions pour faire face aux changements climatiques.

## // PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL //

**OBJECTIF :** Définir des objectifs d'aménagement et de développement durable pour atténuer le changement climatique, développer les énergies renouvelables et la consommation d'énergie.

## // PROJET « NOTRE LITTORAL POUR DEMAIN » //

**OBJECTIF :** Définir collectivement une stratégie d'adaptation aux conséquences du changement climatique sur le littoral ouest Cotentin (montée du niveau de la mer) et sensibiliser les habitants aux risques littoraux.

## // PROGRAMME D'ACTION DE PRÉVENTION DES INONDATIONS //

**OBJECTIF :** Réduire la vulnérabilité des habitants soumis aux risques d'inondations par la mer, par les cours d'eau et par remontée de nappes phréatiques.

## LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

## // CONTRAT TERRITORIAL EAU ET CLIMAT //

**OBJECTIF :** Réduire les pollutions sur la zone littorale, limiter les conséquences de l'érosion et du ruissellement, restaurer les cours d'eau, les zones humides et renouveler les réseaux de collecte des eaux usées.

www.mer-et-BOCAGE.com

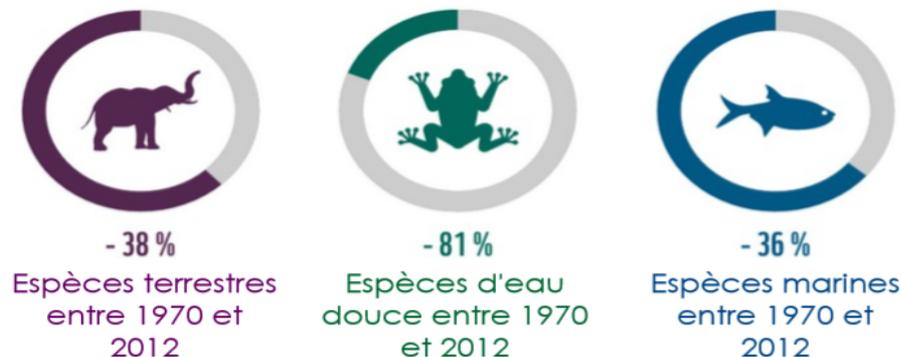
 COUTANCES  
MER ET BOCAGE

WWW.COUTANCESMERETBOCAGE.FR

# L'impératif du développement durable, des défis à relever

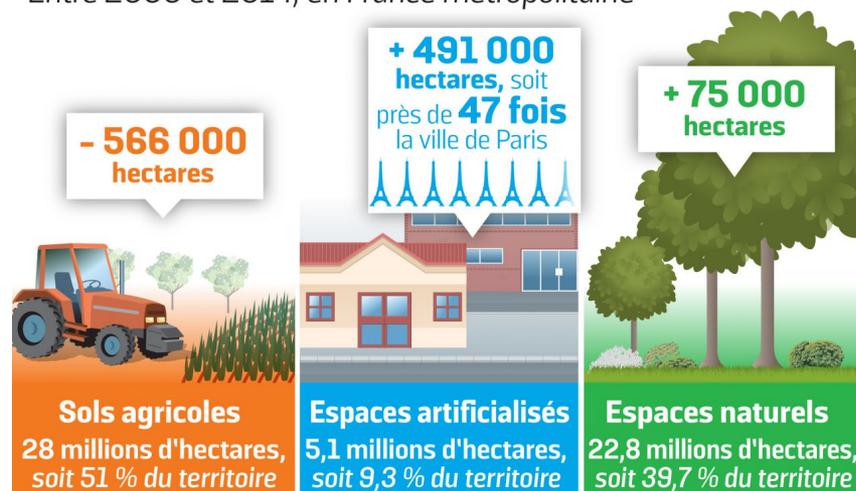
- Limitation de l'**imperméabilisation** et de l'**érosion** des sols
- Prise en compte de l'évolution des **risques naturels et du réchauffement climatique**
- Réduction de la **consommation d'espaces** naturels et agricoles
- Prise en compte de l'évolution du **trait de côte**, du littoral sensible soumis au changement climatique
- Anticipation des coûts élevés pour les collectivités en aménagement de **réseaux et d'infrastructures** (voiries, canalisations, électricité, gestion des déchets...)
- Réduction de la dépendance aux **énergies fossiles et des besoins de déplacement**
- Réduction de la **pollution** et la dégradation des ressources
- Développement des énergies renouvelables (≥ 32% en 2030)

## Perte de biodiversité terrestre et marine



## Evolution du territoire

Entre 2006 et 2014, en France métropolitaine



SOURCES : AGRESTE, ENQUÊTE TERITU-LUCAS.

LP/INFOGRAPHIE.

# L'ensemble des documents, lois et règles que doit prendre en compte le PLUi

Lois (ALUR, Grenelles... ) / Code de l'urbanisme / Documents supra-territoriaux (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité du Territoire, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)...

Schéma de Cohérence Territoriale  
Centre Manche Ouest

PLH

AVAP

COMPATIBILITE

PCAET

RLPi

PLUi Coutances mer et bocage

CONFORMITE

Permis de construire

## Sigles

- ▶ PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- ▶ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- ▶ SRCE Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- ▶ PCAET : Plan Climat Air Energie Territoriale
- ▶ PLH : Programme Local de l'Habitat
- ▶ RLPi : Règlement Local de Publicité intercommunal
- ▶ AVAP: Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

- **Compatibilité** : la norme inférieure ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure.
- **Conformité** : c'est une obligation de strict respect de la règle.

# Les documents qui composent le PLUi



## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Diagnostic territorial**, Etat Initial de l'Environnement (EIE), Evaluation Environnementale (impact du projet sur l'environnement)



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Une stratégie d'aménagement et des objectifs de développement du territoire pour les 15 ans à venir



## LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

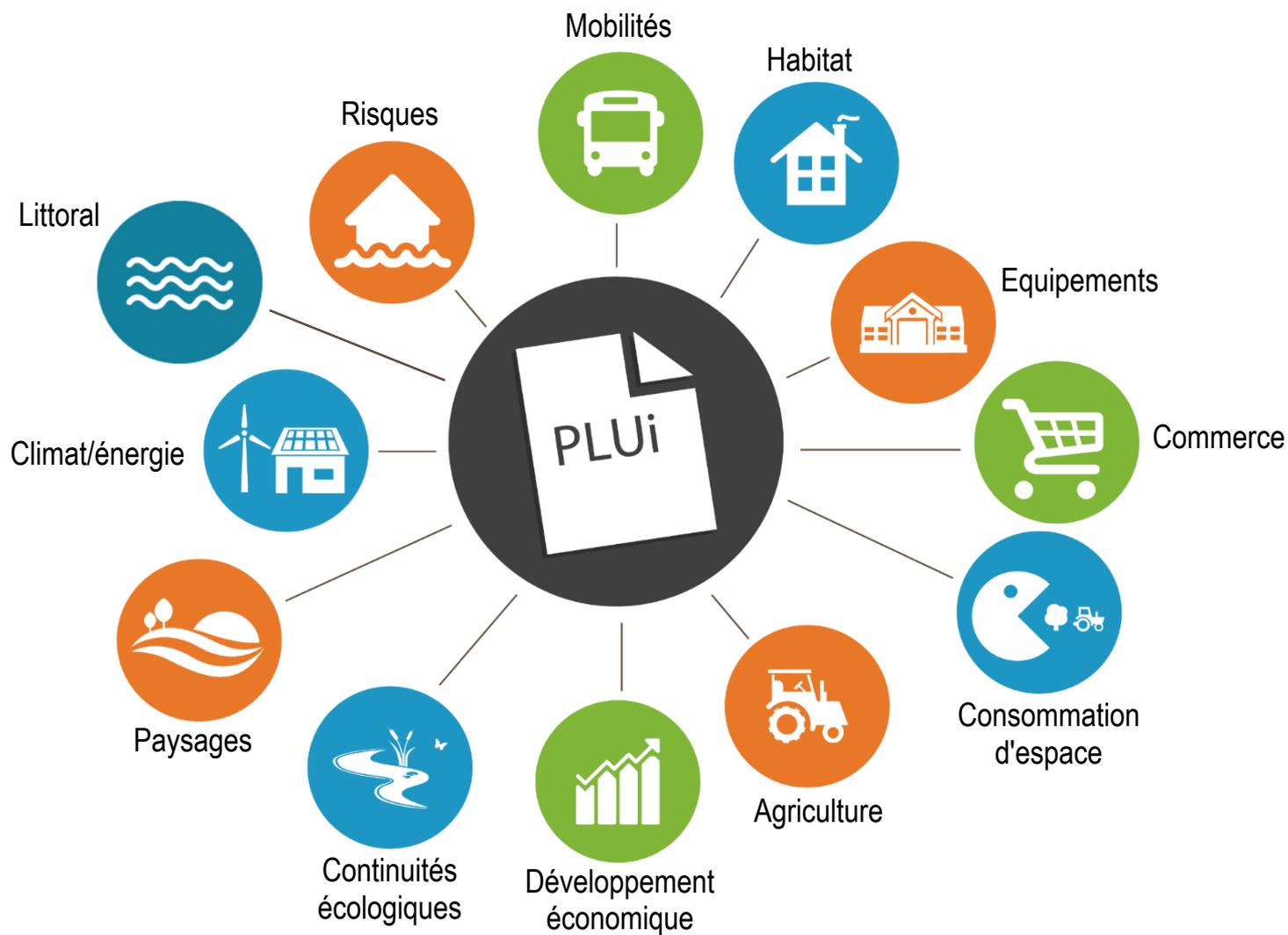
Une traduction concrète du projet par la définition des règles applicables aux autorisations de construire par type de zone



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sectorielles et/ou thématiques : précisent les orientations du PADD sur des secteurs de projets des communes ou des thématiques spécifiques communautaires (Trame Verte et Bleue, littoral, habitat...)

# Focus sur les thématiques du PLUi



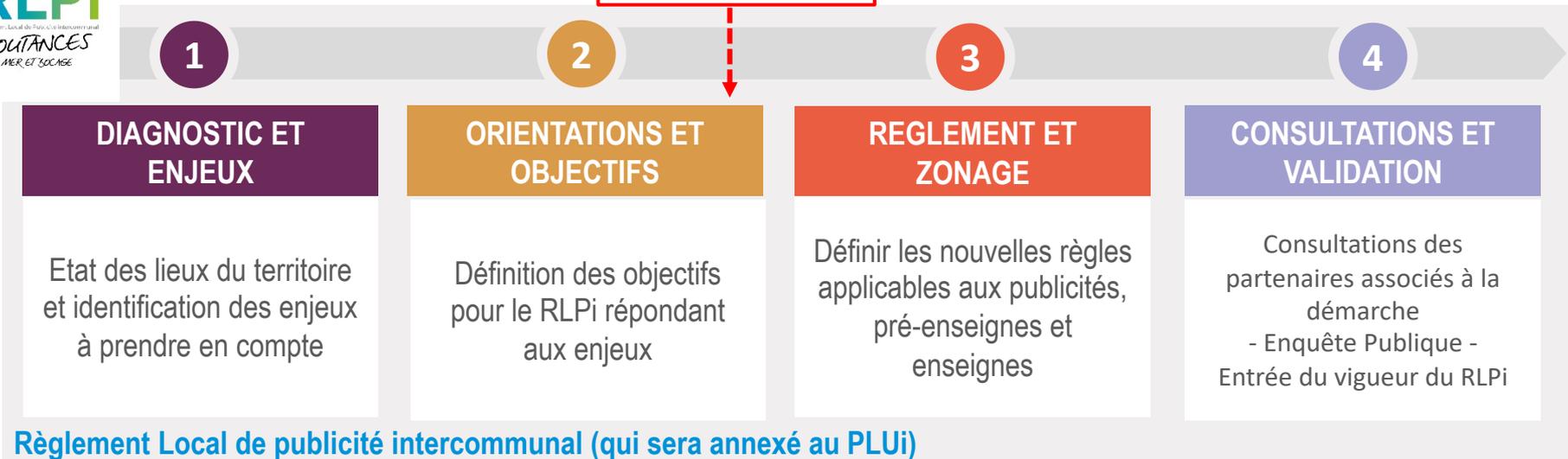
# Calendrier et échéances du PLUi



# Les démarches conjointes en cours RLPi (publicité) – AVAP (patrimoine)



Nous sommes ici !



Nous sommes ici !





## Apports des travaux réalisés

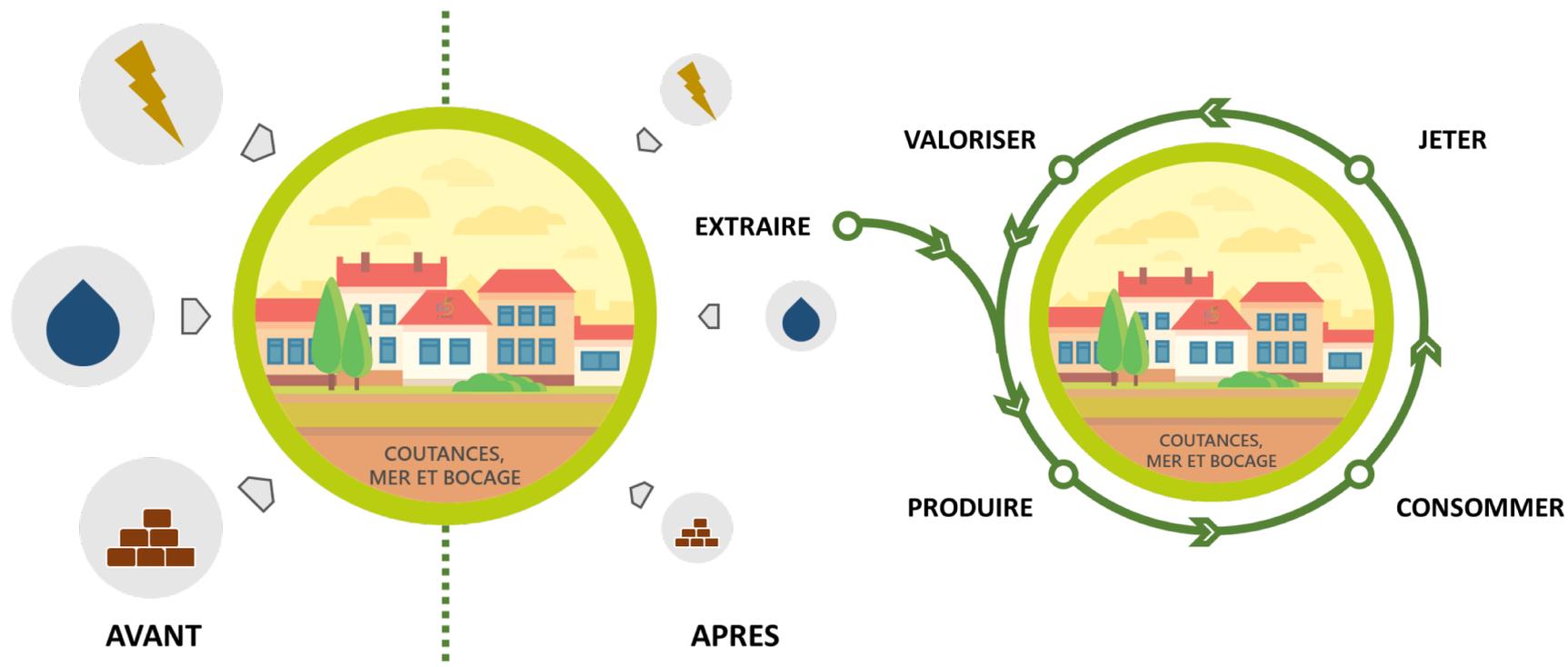




## Paysage/Patrimoine/Environnement



# Quels constats en termes de ressources ?



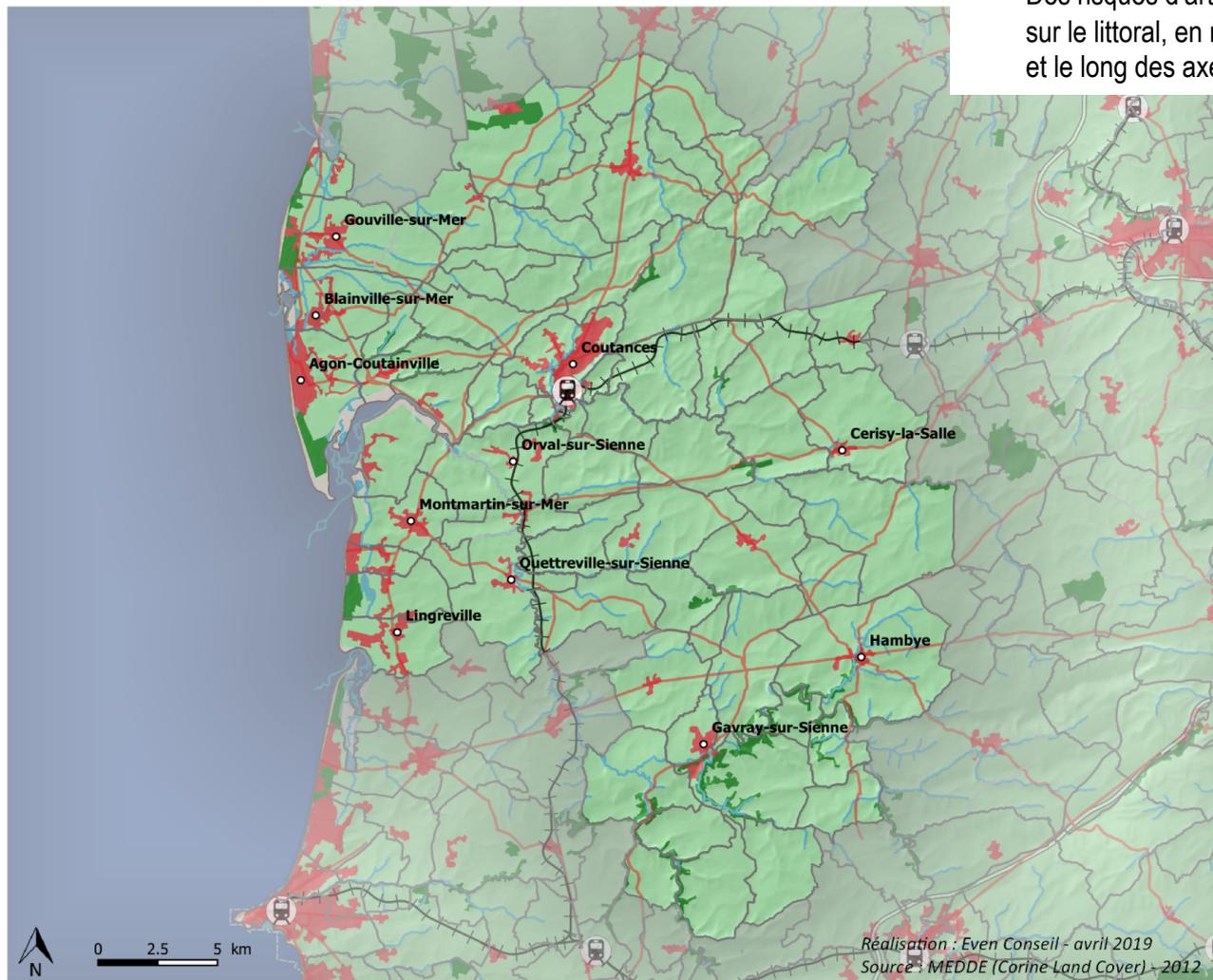
- Une croissance de la consommation et des besoins en énergies (notamment liés à l'apport de matériaux sur le territoire)
- Une présence sur le territoire de ressources (sol, carrières, bois, agriculture permettant la production de biomasses ou matériaux biosourcés)
- Un territoire relativement préservé de l'artificialisation du sol avec un trame bocagère dense
- Un fragilisation des ressources locales, notamment de la ressource en eau

# Quels constats en termes d'environnement ?

## L'occupation des sols

Coutances Mer et Bocage

- Un sol relativement préservé
- Des risques d'artificialisation importants sur le littoral, en rétro littoral, dans les villes et le long des axes routiers



- Espaces artificialisés
- Espaces agricoles
- Espaces forestiers
- Espaces découverts
- Zones humides
- Surfaces en eau

- Limites administratives
- Limites des communes déléguées
- Cours d'eau
- Liaison régionale
- Type autoroutier
- Lignes ferroviaires
- 🚂 Gares
- Relief

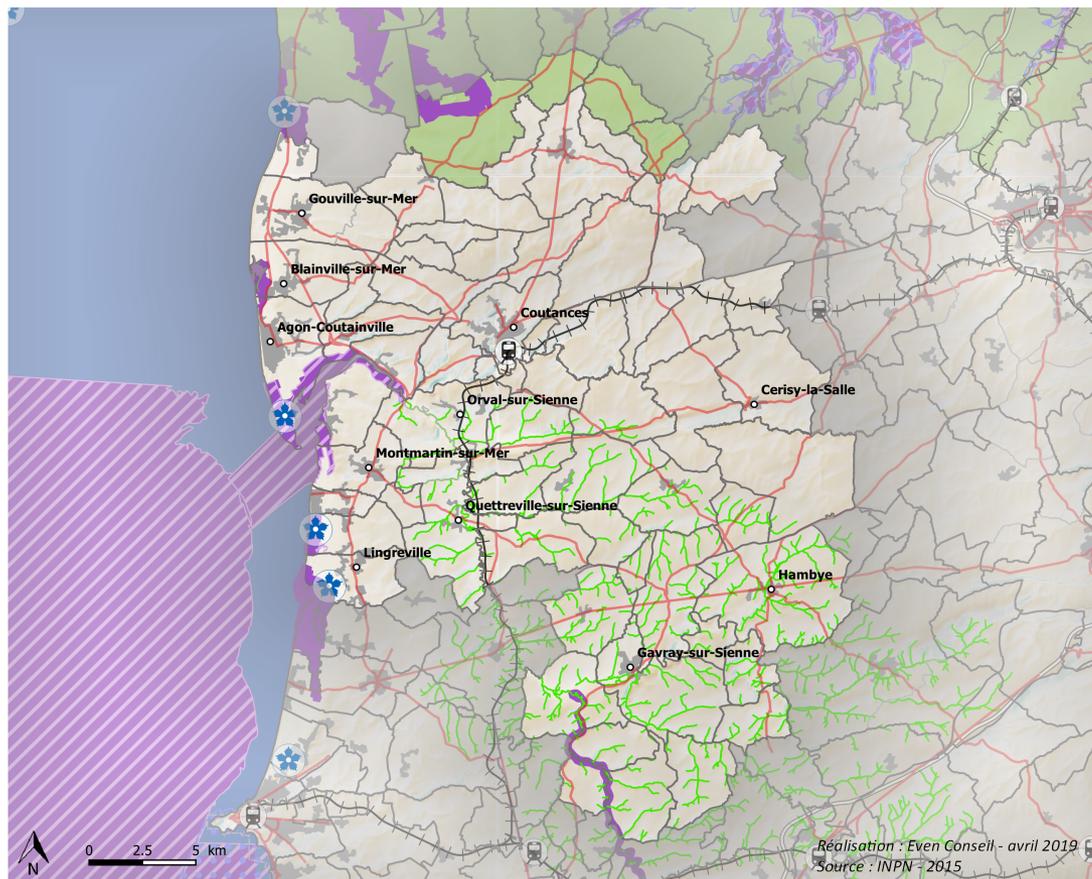
Réalisation : Even Conseil - avril 2019  
Source : MEDDE (Corine Land Cover) - 2012

even  
CONSEIL

# Quels constats en termes d'environnement ?

## Les milieux protégés

Coutances Mer et Bocage



- Conservatoire du Littoral
  - Arrêté de Protection de Biotope - La Sienne et ses affluents
  - Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin
- Réseau Natura 2000
- ZPS - Directive Oiseaux
  - ZSC - Directive Habitats

- Tissu urbain
- Limites administratives
- Limites des communes déléguées
- Liaison régionale
- Type autoroutier
- Lignes ferroviaires
- Gares
- Relief

**even**  
CONSEIL

Réalisation : Even Conseil - avril 2019  
Source : INPN - 2015

## 4 sites Natura 2000 :

1 541 ha = 2,3% du territoire

- **Havre de la Sienne** : forte valeur ornithologique
- **Littoral ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou** : havres et prés-salés
- **Bassin de l'Airou** : paysage de bocage et d'herbages

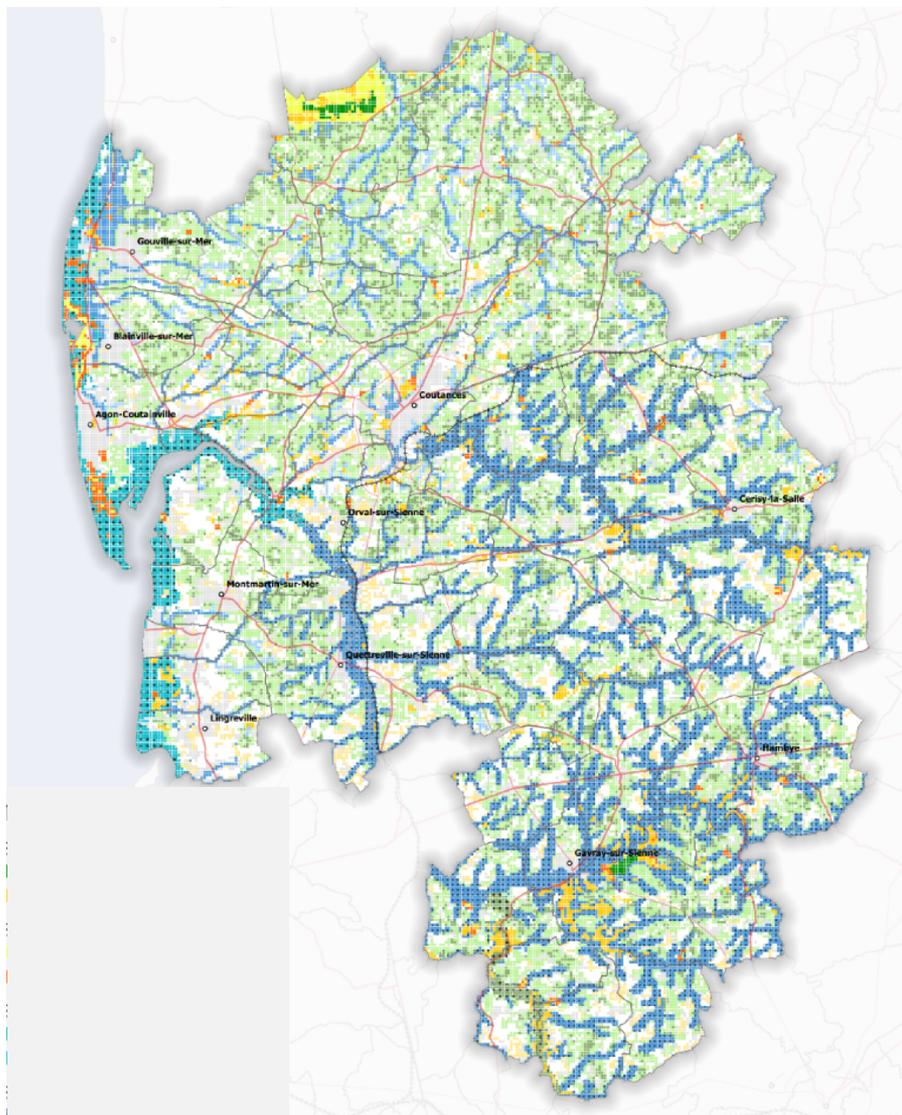
**Havre de Saint-Germain-sur-Ay et Lande de Lessay** : paysages de landes de boisements et de pins maritimes

## 4 Espaces Naturels Sensibles :

- Prairies de la Sienne
- Parc l'Evêque
- Abords de l'Abbaye de Hambye
- Dunes d'Anneville et de Gouville-sur-Mer

1 arrêté de protection de Biotope : la Sienne et ses affluents

# Quels constats en termes d'environnement ?



## Sous-trame boisée

- Réserve boisée
- Corridor boisé

## Sous-trame milieux ouverts

- Réserve milieux ouverts
- Corridor milieux ouverts

## Sous-trame littorale

- Réserve littorale liée à un zonage
- Réserve littorale

## Sous-trame aquatique

- Réserve aquatique liée à un zonage
- Réserve aquatique
- Corridor aquatique

## Sous-trame bocagère

- Réserve bocager liée à un zonage
- Réserve bocager (2 critères)
- Réserve bocager (1 critère)
- Corridor bocager

660 km de cours d'eau identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : Airou, Soulles, Siame...

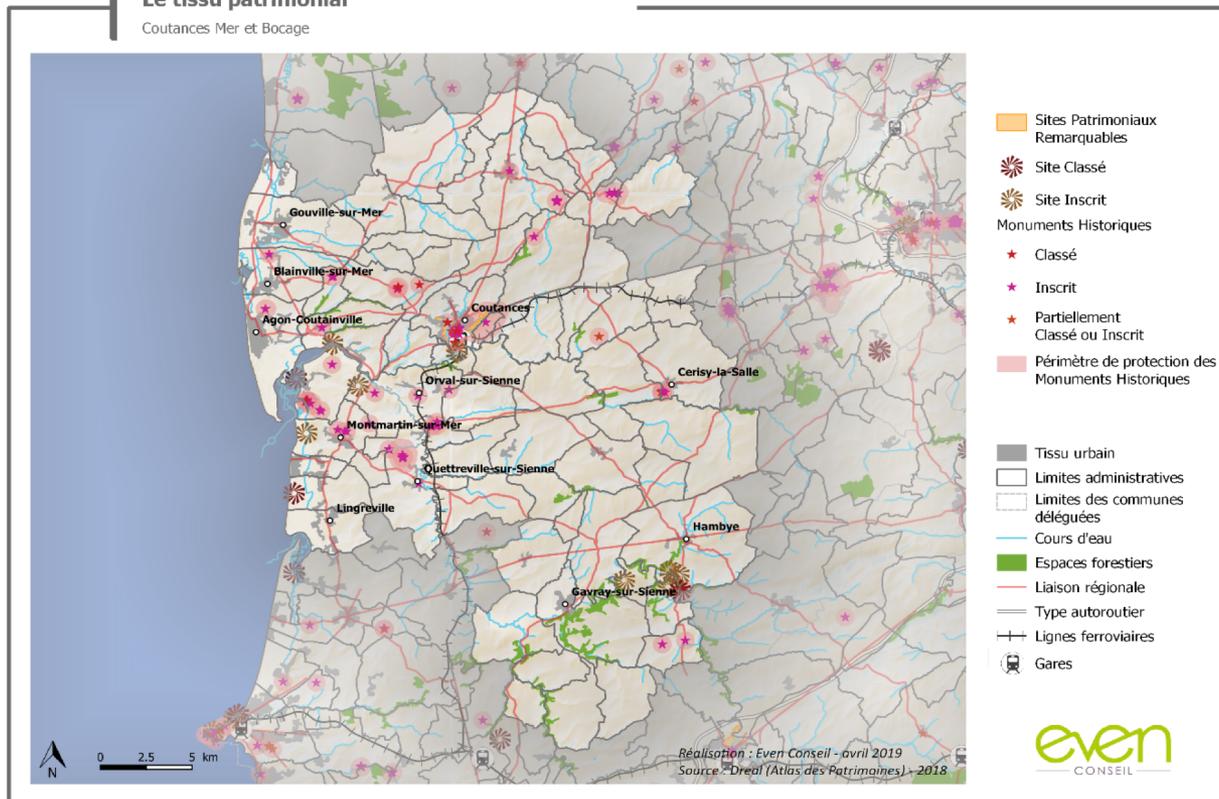
5 127 ha de zones humides pré-localisées par la DREAL soit 7,8% du territoire

- Des milieux naturels riches et diversifiés structurés autour d'un duo bois et eau
- Un gradient Est/Ouest et Nord/Sud qui induit des écosystèmes différenciés
- Des espaces de nature remarquables identifiés et protégés (Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique...))
- Une fragilisation des corridors et des réservoirs de Trame Verte et Bleue
- Un environnement soumis à une pression nouvelle, celle du changement climatique (augmentation des précipitations, réchauffement, évolution du trait de côte...)

# Quels constats en termes de patrimoine?

## Le tissu patrimonial

Coutances Mer et Bocage



Réseau hydrographique ←

Topographie structurante ←

Bourgs anciens bâtis sur les hauteurs ←

Partie basse- extensions urbaines récentes ←



Réseau hydrographique ←

Topographie structurante ←

Bourgs anciens bâtis sur les hauteurs ←

Partie basse- extensions urbaines récentes ←

- Une richesse patrimoniale reconnue avec des éléments remarquables
- Un patrimoine bâti local qui raconte l'histoire du territoire (stratégie de localisation, reconstruction, développement touristique) et qui présente une dimension identitaire

# Quels constats en termes de paysages ?



- Des paysages identifiés autour de 5 « familles » : plages et havres, manche centrale vallonnée et bocagère, gorges de Gavray au relief plus marqué, plaine agricole bocagère, anciennes landes de Lessay
- Des paysages vivants qui évoluent tout au long de l'année
- Des paysages supports de l'attractivité touristique du territoire, de son identité et de son rayonnement
- Des paysages entretenus en grande partie par l'activité agricole
- Des paysages qui tendent à se banaliser (urbanisation linéaire, lotissements indifférenciés, modification du relief...)

# Quels enjeux pour le paysage, le patrimoine et l'environnement ?

- Renforcement de l'efficience du territoire en matière de gestion des ressources locales
- Poursuite des objectifs de reconquête de la qualité des eaux
- Limitation de l'exposition aux risques et application d'un principe de précaution face aux évolutions climatiques
- Préservation des ressources environnementales dans leur fonctionnalité
- Définition d'une stratégie respectueuse de l'environnement et des ressources pour permettre un développement durable et raisonné du territoire de Coutances mer et bocage
- Respect des identités paysagères locales et préservation de ces dernières
- Valorisation des éléments patrimoniaux et préservation des structures urbaines patrimoniales
- Maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols
- Intégration des nouvelles formes urbaines dans l'environnement, le paysage et le patrimoine existant



## Economie/Commerce/Mobilités



# Quels constats en termes d'agriculture ?



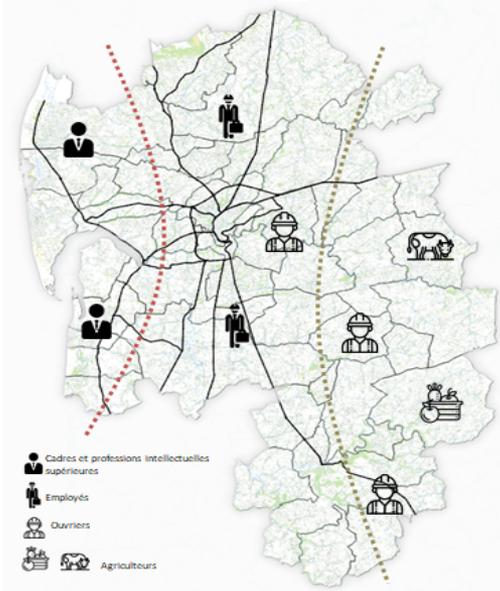
## Un territoire agricole bocager 72% de la superficie

- Une croissance de la taille des exploitations et une diminution du nombre d'exploitants
- Une activité agricole essentiellement tournée vers l'élevage (bovins, ovins...) : 80% des 700 exploitations
- Des terres majoritairement composées de prairies avec un développement notable du maïs
- Un vieillissement des actifs agriculteurs qui pose la question du renouvellement générationnel dans les années à venir
- Des productions locales identitaires en lien avec la volonté grandissante de consommer local

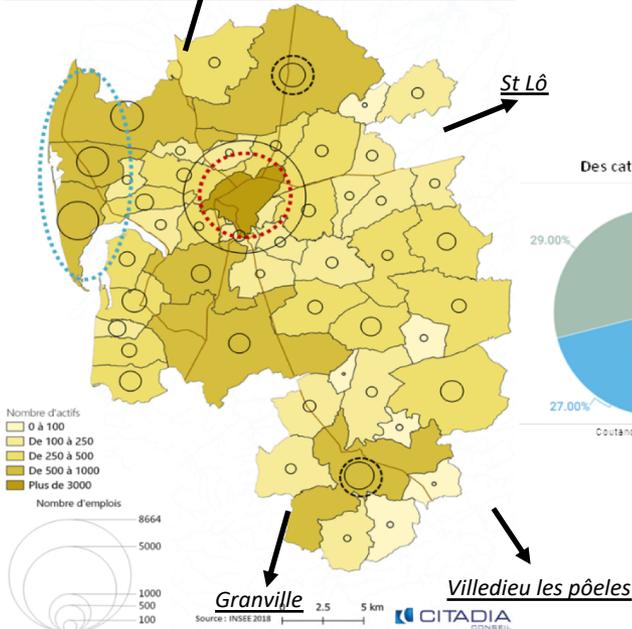


# Quels constats en termes d'emplois ?

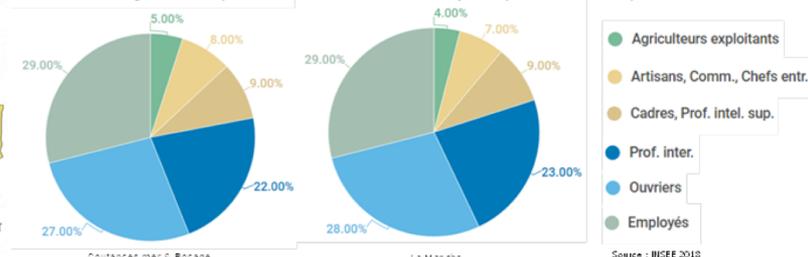
Un gradient est/ouest dans la localisation de catégories socio-professionnelles



Répartition des actifs et des emplois sur le territoire



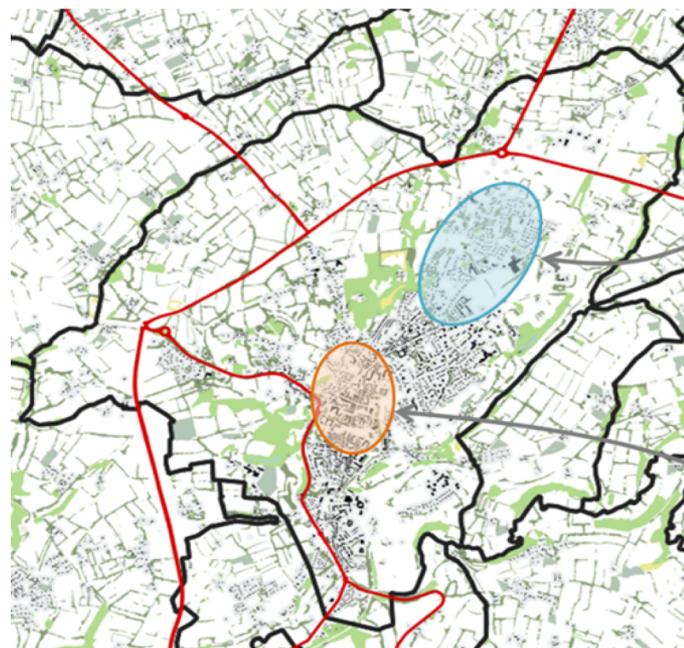
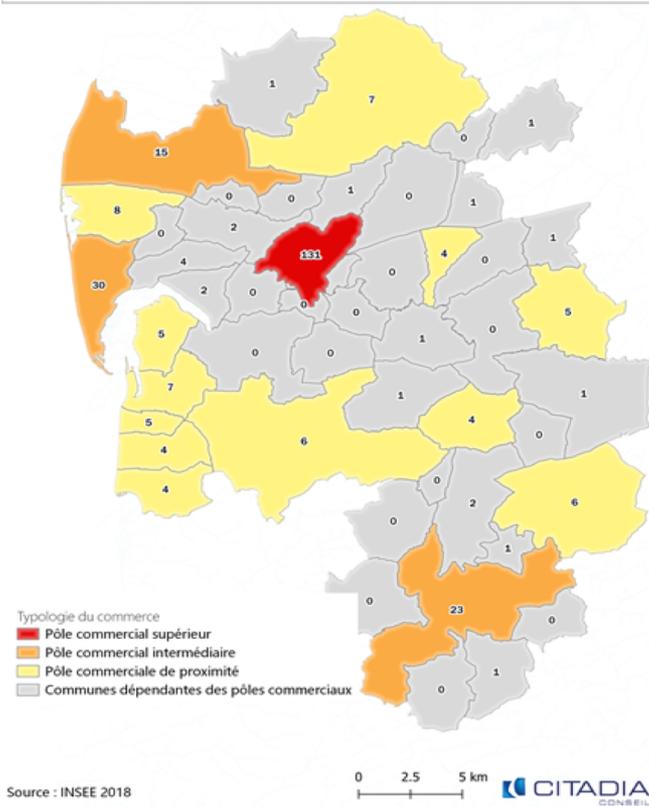
Des catégories socio-professionnelles en lien avec la dynamique territoriale départementale



- Une structure de l'emploi différenciée à l'échelle du territoire suivant un gradient Ouest/Est en lien avec des activités spécifiques (conchyliculture, agriculture...), la présence de commerces et de services, l'histoire du territoire et les choix de résidence en fonction du marché immobilier et foncier
- Une concentration des emplois sur la ville de Coutances avec un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs résidents
- La présence de bassins secondaires d'emplois : le littoral, Gavray-sur-Sienne, Saint-Sauveur Villages
- Un taux de chômage relativement bas et en baisse
- Un décrochage entre le nombre d'emplois proposés et le nombre d'actifs résidents posant des difficultés de recrutement

# Quels constats en termes de commerces ?

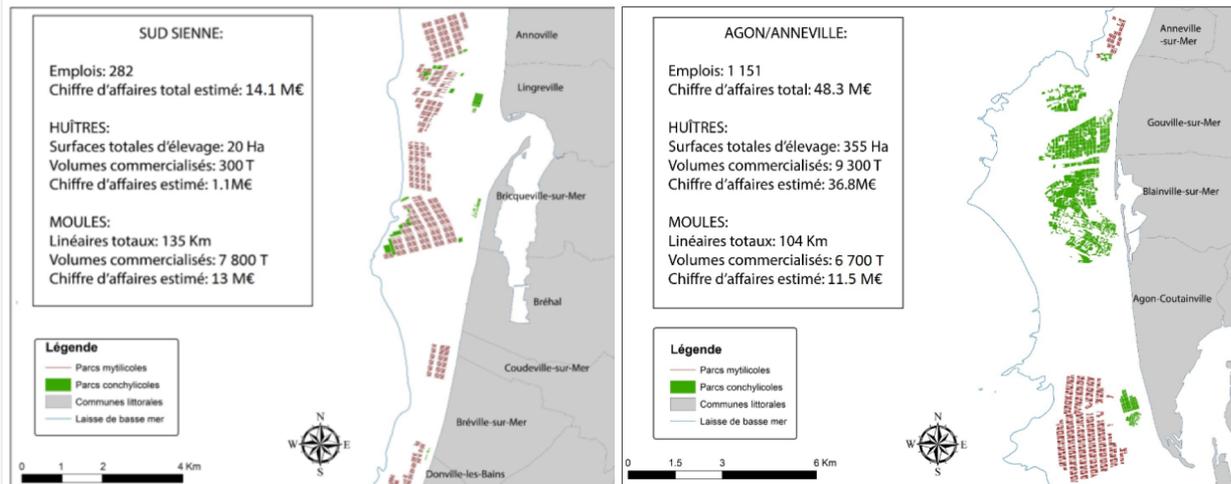
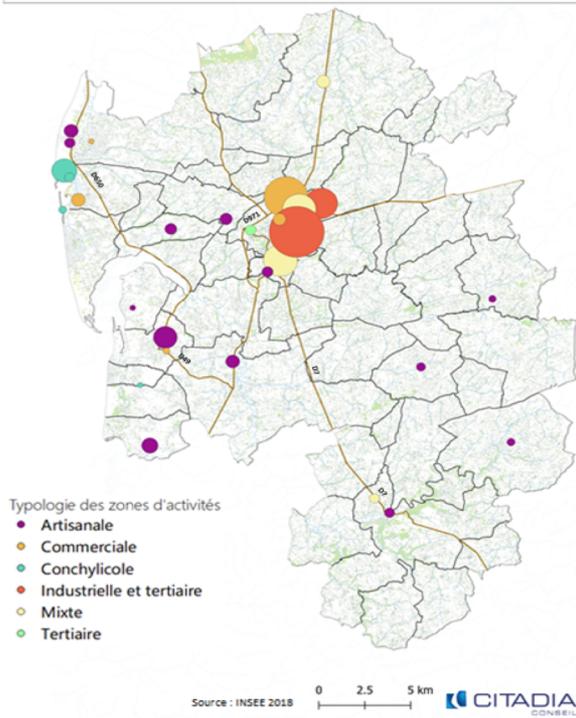
Coutances, le premier pôle commercial du territoire



- Des commerces principalement concentrés sur la ville de Coutances
- Une offre de commerces de proximité présente dans certains bourgs avec de nouvelles formes qui se développent (baux communaux, système de distributeurs...)
- Un développement commercial et de services en périphérie des villes les plus importantes (Gavray-sur-Sienne, Coutances, Agon-Coutainville...)

# Quels constats en termes de foncier économique ?

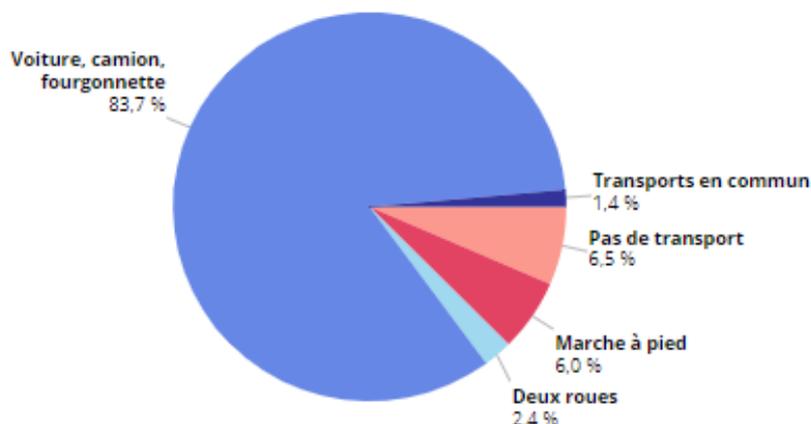
Une concentration des zones d'activités à proximité de Coutances



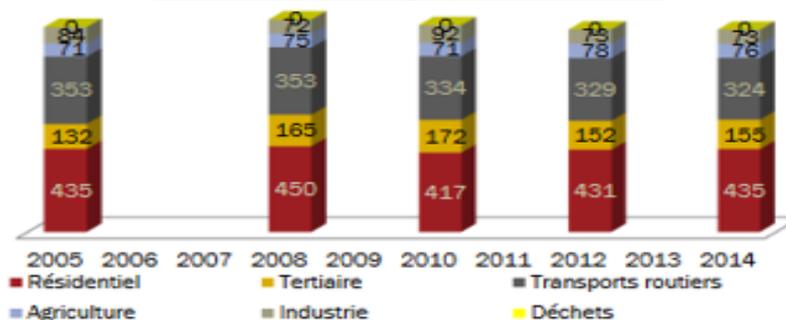
- 29 ZA localisées autour des axes D7, D49, D650 et D971 dont 14 à vocation artisanale
- Des zones d'activités concentrées autour de Coutances (7 zones qui représentent 56% des surfaces) en lien avec le passé industriel de la ville
- Premier site conchylicole de Normandie, 4 zones conchylicoles importantes dont le fonctionnement est à questionner au regard de l'évolution du trait de côte et de la qualité des eaux
- Taux d'occupation des zones d'activités de 92% et très peu de réserves foncières stratégiques
- Des espaces peu qualifiés avec beaucoup de surfaces perméables

# Quels constats en termes de mobilités ?

## Modes de transports utilisés pour se rendre au travail



## Consommation d'énergie par secteur (GWh)



- Une présence importante de la voiture individuelle dans les modes de déplacement
- Des mobilités qui ne sont pas uniquement liées à l'accès à l'emploi mais également à l'accès aux loisirs
- Des alternatives à la voiture individuelle présentes mais qui semblent ne pas être en adéquation avec les pratiques du territoire
- Un développement à remettre en perspective des évolutions des grands axes et notamment Seine-Normandie
- Le secteur résidentiel et celui des transports, principaux consommateurs d'énergie

# Quels enjeux pour l'économie, le commerce et la mobilité ?

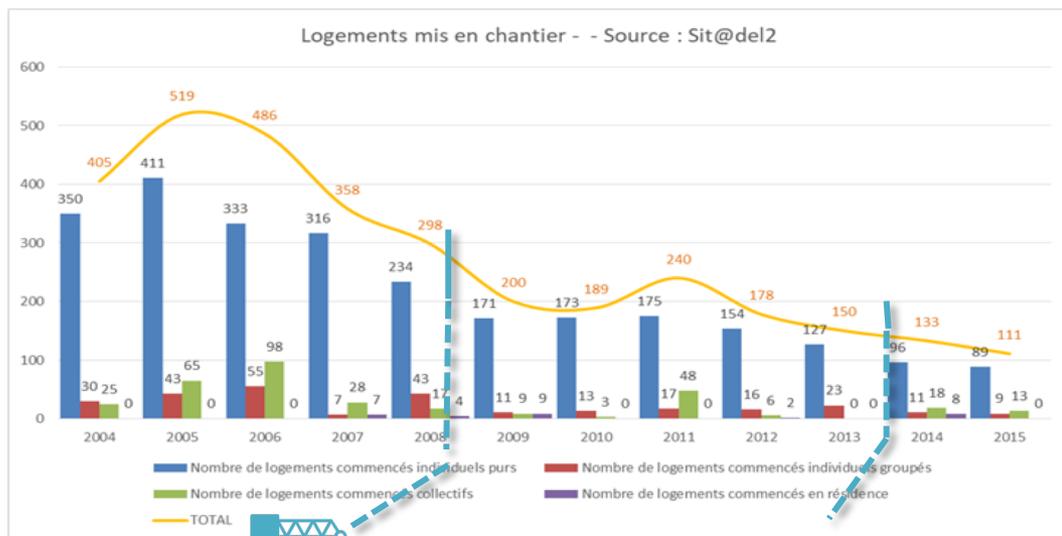
- Pérennisation des activités agricoles par le biais d'un accompagnement de l'évolution des pratiques (dans un contexte de réchauffement climatique et de défi de développement durable)
- Préservation des productions identitaires du territoire
- Mise en adéquation de l'offre d'emplois et de l'offre de logements (localisation, taille, typologie, locatif...)
- Mise en place d'une politique commerciale partagée à l'échelle intercommunale prenant en compte les particularités locales
- Repérage du foncier stratégique pour le développement économique du territoire et définition d'une stratégie de développement économique prenant en compte les friches présentes sur le territoire
- Veille à la qualité de l'aménagement des zones d'activités
- Anticipation de l'évolution du trait de côte et accompagnement des activités concernées par ce phénomène
- Définition d'une stratégie intercommunale pour la mobilité du territoire
- Développement de la stratégie touristique du territoire et accompagnement de la valorisation



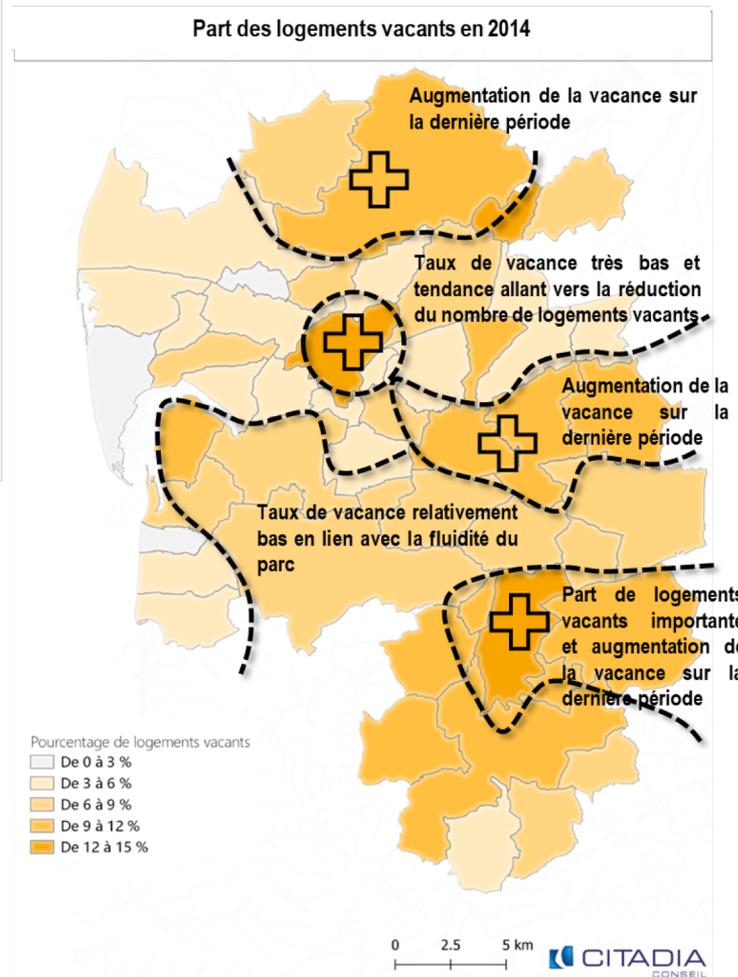
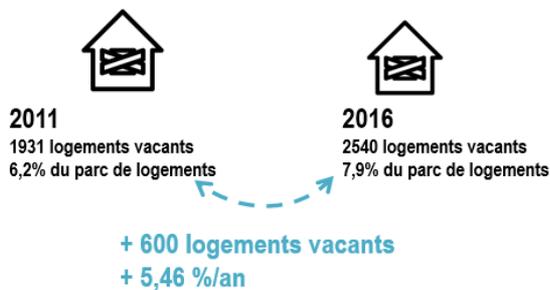
## Habitat/Foncier/Démographie



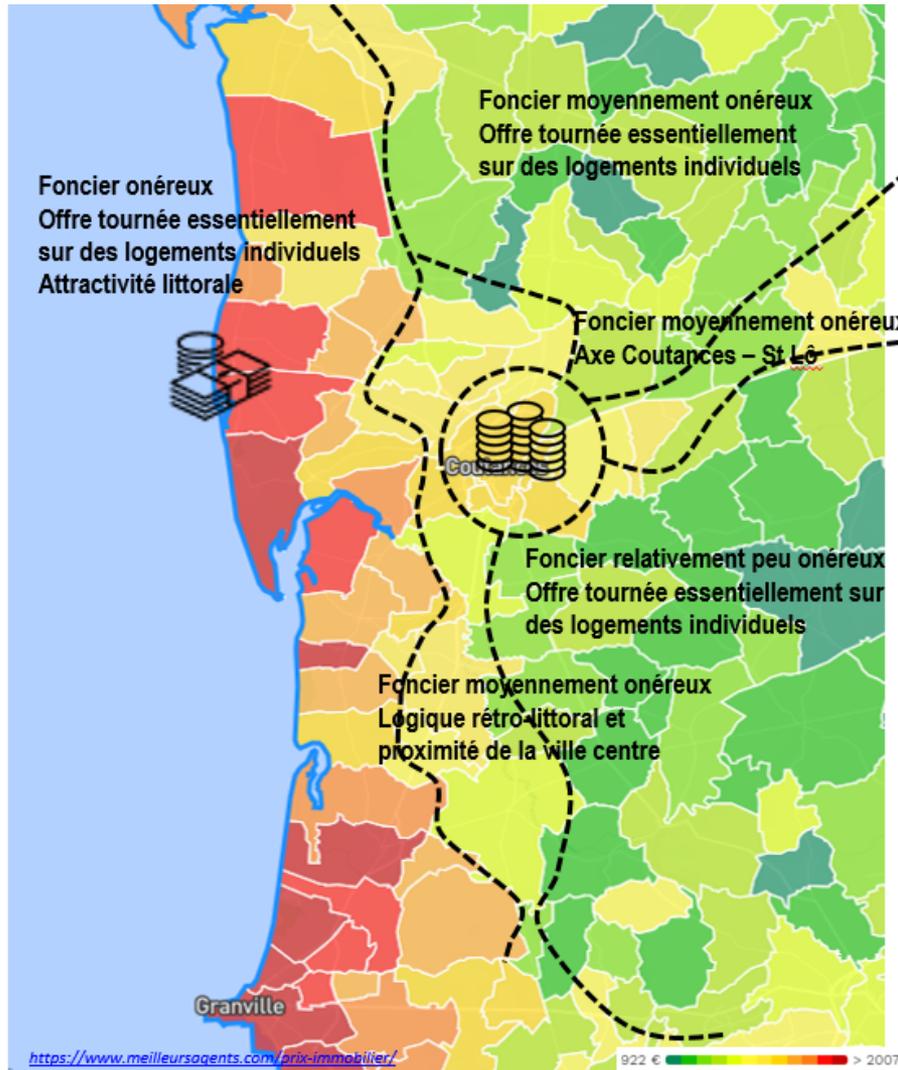
# Quels constats en termes de logements ?



## La vacance des logements



# Quels constats en termes de logements ?



## Le prix moyen du foncier en 2018

### Agon-Coutainville



Prix m2 moyen  
**2 866 €**  
de 1796 € à 4 340 €

APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●



Prix m2 moyen  
**2 538 €**  
de 1591 € à 3 844 €

MAISON

Indice de confiance ●●●●●

### Coutances



Prix m2 moyen  
**1 361 €**  
de 834 € à 1 930 €

APPARTEMENT

Indice de confiance ●●●●●



Prix m2 moyen  
**1 381 €**  
de 846 € à 1 959 €

MAISON

Indice de confiance ●●●●●

### Saint Sauveur Lendelin



Prix m2 moyen  
**1 172 €**  
de 937 € à 1 668 €

MAISON

Indice de confiance ●●●●●

### Gavray



Prix m2 moyen  
**1 094 €**  
de 679 € à 1 624 €

MAISON

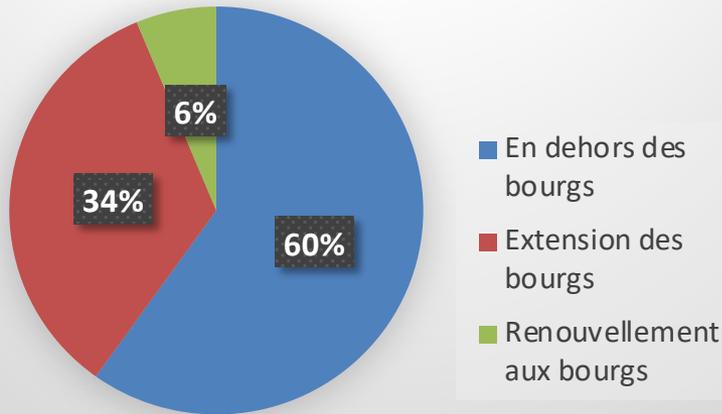
Indice de confiance ●●●●●

- Une production de logements en dent de scie en lien avec le contexte et la disponibilité foncière
- Des constructions principalement sur la côte et Coutances, une majorité de logements individuels
- Des logements de grande taille (T4 et +) avec une majorité de petits ménages (2,4 personnes/ménage) dont la taille diminue
- Une part importante de résidences secondaires sur le littoral et dans le bocage
- Une augmentation de la vacance qui apparaît localisée (≥ 600 logements recensés) : Coutances présente le taux le plus important
- Une inflation foncière qui suit un gradient Est/Ouest

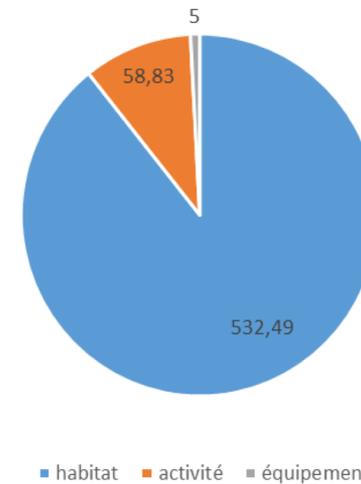
# Quels constats en termes de consommation d'espaces ?

## Consommation d'espaces entre 2002-2015

Résultats provisoires



## Consommation d'espaces entre 2005 et 2015 par vocation

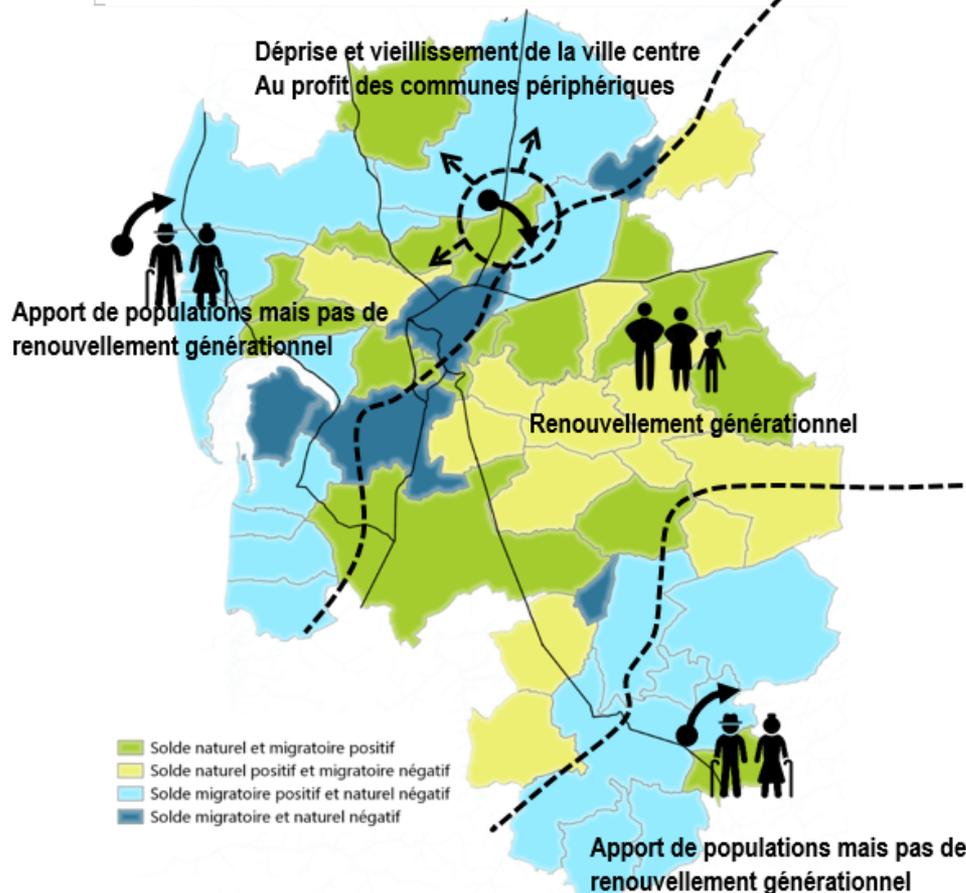


748 ha consommés entre 2002 et 2015 ➡ 62 ha/an = 90 terrains de foot

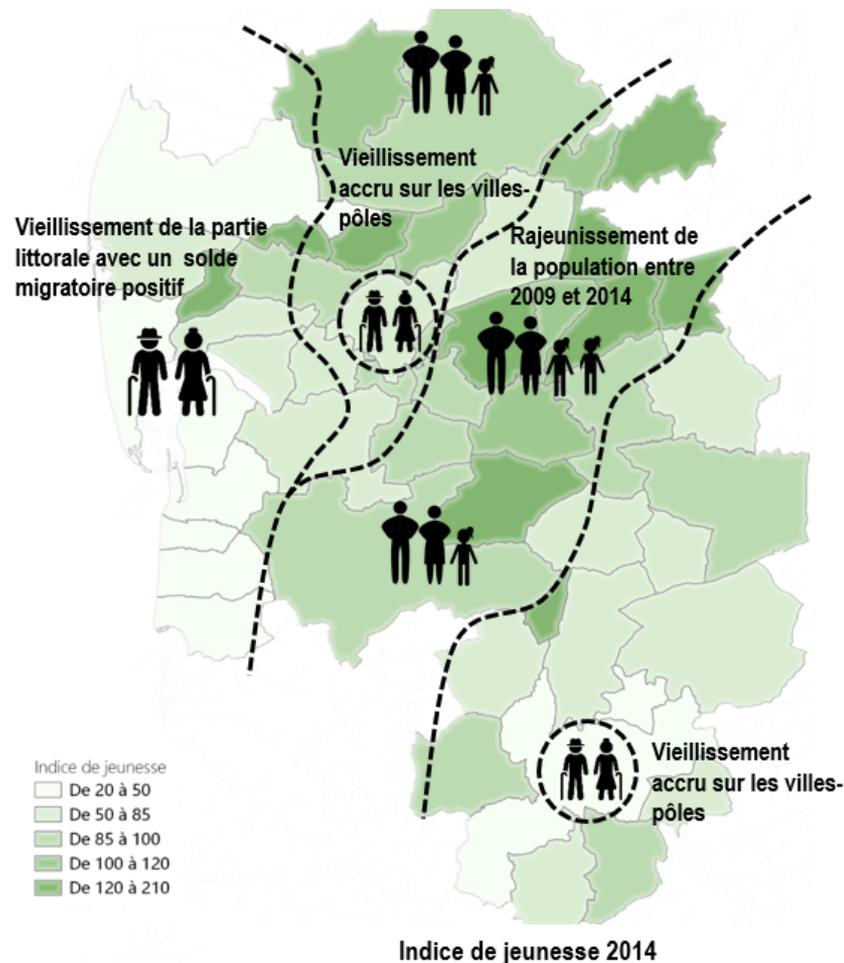
- Une consommation d'espaces importante essentiellement à vocation habitat
- Un développement essentiellement en extension de l'existant (bourgs et villages)
- Peu de surfaces consommées à vocation d'activités
- Un objectif de modération de la consommation d'espaces à remplir au regard des exigences du code de l'urbanisme et des évolutions réglementaires
- Une nécessité d'apprécier la capacité d'accueil du territoire

# Quels constats en termes de démographie ?

## Evolutions démographiques entre 2009 et 2014

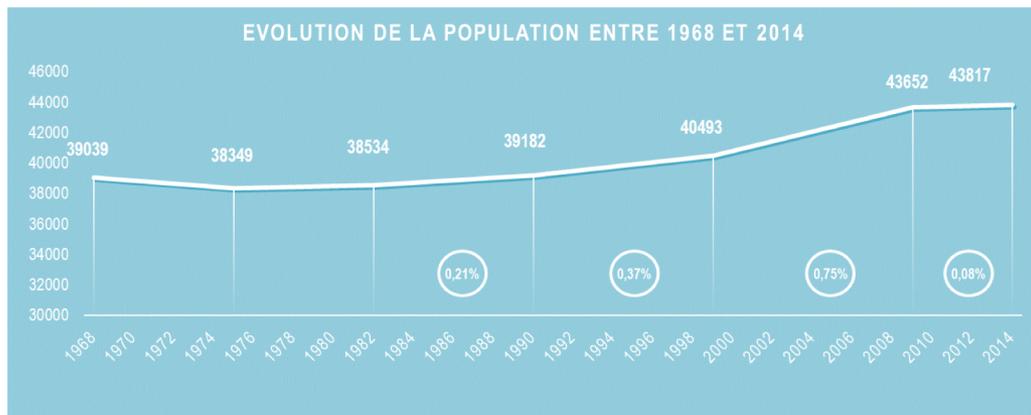


0 2.5 5 km  
CITADIA  
CONSEIL

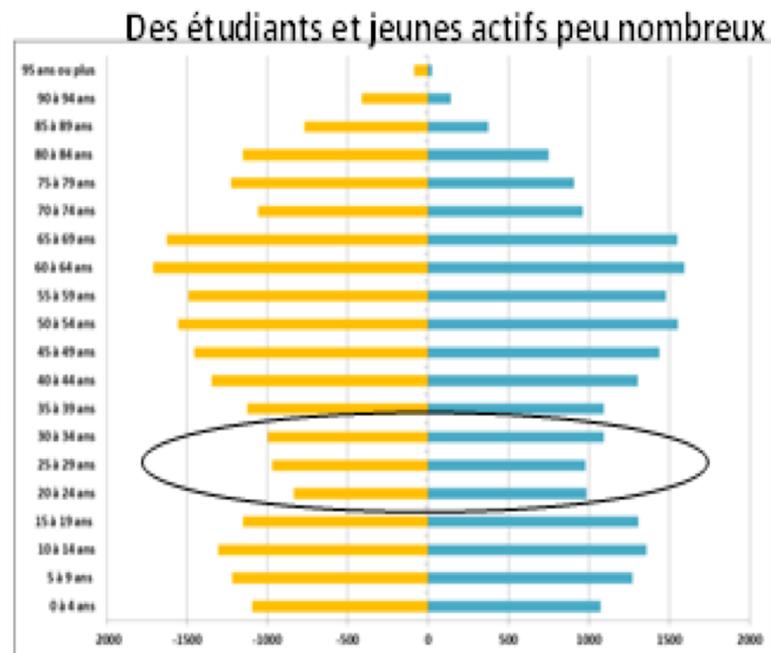
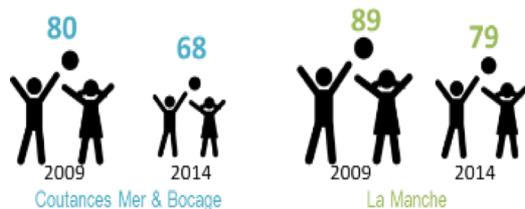


0 2.5 5 km  
CITADIA  
CONSEIL

# Quels constats en termes de démographie ?



Evolution de l'indice de jeunesse



- Un territoire attractif qui présente un ralentissement de sa croissance démographique depuis 2008
- Une croissance démographique localisée et liée à la présence des bassins de vie extérieurs au territoire ( Saint-Lô, Villedieu, Avranches, Granville)
- Une croissance portée uniquement par un solde migratoire positif ce qui souligne le vieillissement accru d'une partie du territoire (Coutances, littoral, Sud du territoire, pôles du territoire... )
- Des revenus moyens nets en dessous de la moyenne du département

# Quels enjeux pour l'habitat, le foncier et la démographie ?

- Engagement en faveur de la limitation de la consommation de terres agricoles et naturelles (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) et de la maîtrise de l'artificialisation des sols
- Mise en place d'objectifs réalistes de densification au sein des espaces urbanisés
- Adaptation des formes urbaines aux évolutions de la structure de la population en prenant en compte les identités locales
- Définition d'une stratégie en termes de production de logements (typologie, localisation) en lien avec les bassins d'emplois du territoire
- Maîtrise de l'augmentation de la vacance et résorption dans les territoires les plus touchés
- Maîtrise des phénomènes liés aux résidences secondaires par le biais de formes urbaines adaptées
- Programmation de logements pour fluidifier le marché de l'immobilier et de limiter l'inflation foncière
- Maintien de l'attractivité du territoire en lien avec les bassins de vie extérieurs mais également la structure interne de Coutances mer et bocage
- Accompagnement de l'évolution des attentes des populations et de la structure de la population par le biais d'une offre en logements, services, équipements et cadre de vie adaptée
- Valorisation du patrimoine bâti existant (rénovation, changement de destination) et redynamisation des centres bourgs



## Enjeux clés identifiés



# Les enjeux clés identifiés

**Protection et valorisation des ressources locales dans un contexte de raréfaction de ces dernières**

**Défi d'un urbanisme plus respectueux de l'environnement et de l'agriculture, prenant en compte le changement climatique et l'évolution du trait côte**

**Consolidation de l'armature du territoire autour de bassins de vie équilibrés et attractifs (habitat/emplois)**

**Qualité du cadre de vie (habitat, paysages, services, équipements) en cohérence avec les aspirations des populations**

**Développement pérenne du territoire, valorisant ses atouts et son identité**

**Préservation et valorisation des éléments identitaires du territoire (paysages, patrimoine, bocage, espace agricole...), socles de l'attractivité et du rayonnement de demain**

**Projet à l'échelle intercommunale qui tient compte des particularités locales (économie, mobilité, habitat, foncier)**