



# RAPPORT DE PRESENTATION



**Pièce n° 1-9 : Résumé non  
technique**  
*SCOT approuvé le*





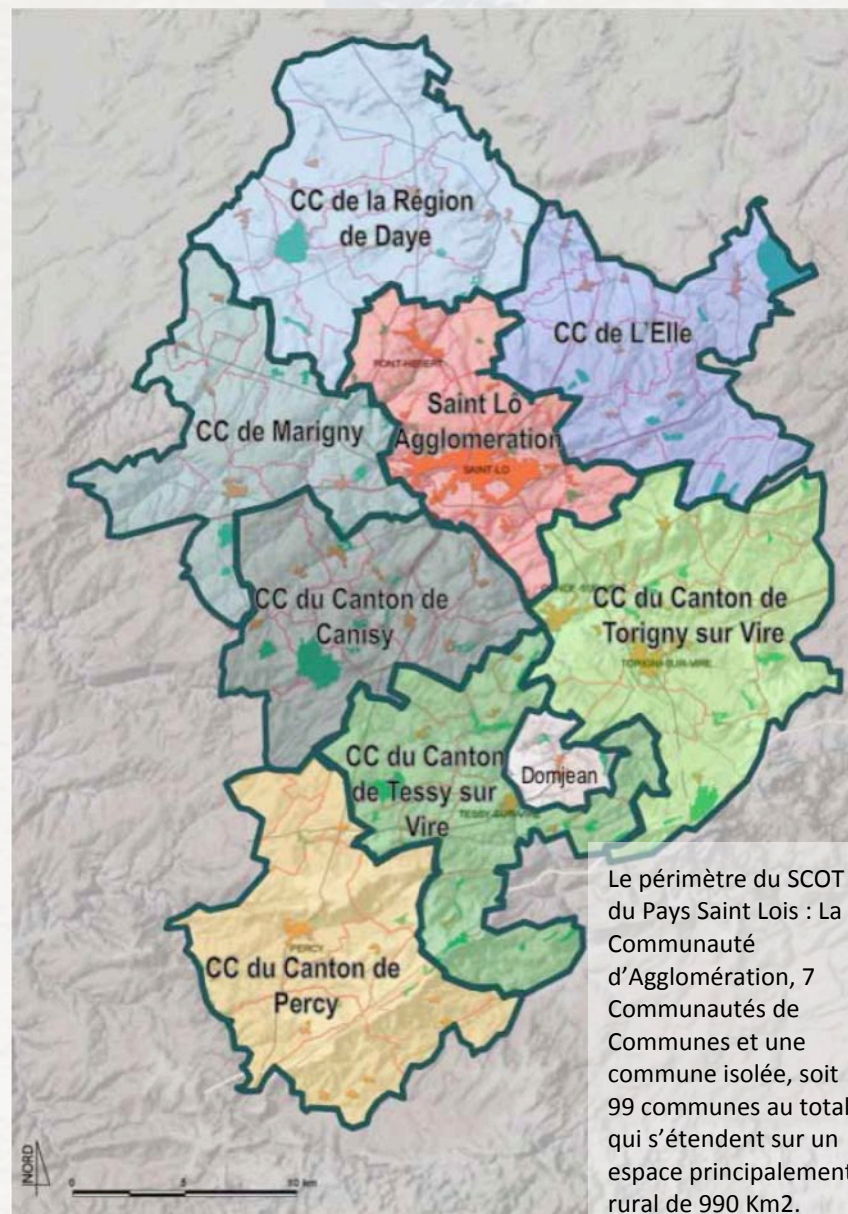
Un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) définit à long terme (15 ans) la stratégie globale de développement durable d'un territoire et ses implications en termes d'urbanisme et d'aménagement.

Le périmètre du territoire du SCOT du Pays Saint Loïs a été délimité par arrêté préfectoral le 1<sup>er</sup> août 2002. Un SCOT initial a débuté en 2004 pour être approuvé en février 2008, mais a été annulé par jugement du tribunal administratif de Caen en juin 2010, pour raisons de procédure.

La nouvelle élaboration est intervenue dans un contexte législatif, social, économique et spatial renouvelé, avec cependant une même volonté politique de faire vivre le projet du territoire.

le SCOT se compose :

1. D'un rapport de Présentation avec
  - 1.1. Un Diagnostic
  - 1.2. Un Etat Initial de l'environnement
  - 1.3. La justification des choix pour établir le projet
  - 1.4. L'Analyse et la justification de la consommation de l'espace
  - 1.5. L'Evaluation environnementale
  - 1.6. Les indicateurs de suivi
  - 1.7. Les phases de réalisation éventuelles
  - 1.8. L'Articulation avec les autres plans et programmes
  - 1.9. Un résumé non technique, présent document
2. D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit la stratégie du territoire
3. D'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) que les communes du territoire seront chargées de traduire dans leurs documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme), une fois le SCOT adopté.



Le périmètre du SCOT du Pays Saint Loïs : La Communauté d'Agglomération, 7 Communautés de Communes et une commune isolée, soit 99 communes au total qui s'étendent sur un espace principalement rural de 990 Km<sup>2</sup>.





## Diagnostic

### Le maintien de l'attractivité est un des enjeux majeurs du Pays...

Le Pays Saint Loïs a subi un exode léger sur la fin du XX<sup>e</sup> siècle. Il s'inscrit en revanche dans une **nouvelle dynamique démographique** depuis 1999, avec une hausse soutenue de sa population, suite à une reprise du solde naturel et à une inversion du solde migratoire.

Le niveau d'accroissement de la population est de l'ordre de 350 personnes par an. Le SCOT approuvé en 2008 prévoyait une progression plus forte, mais à l'horizon 2030. On peut donc considérer que le Pays reste sur la trajectoire permettant d'atteindre ces objectifs, dont le niveau peut être considéré comme étant toujours d'actualité.

La population du Pays Saint-Loïs a connu une évolution importante quant à sa localisation, l'agglomération Saint-Loïse perdant régulièrement des habitants au profit des communes périphériques. Cette **péri-urbanisation** qui atteint de façon dispersée la quasi-totalité du territoire doit conduire à une réflexion sur la place de la ville-centre et sur ses fonctions urbaines à l'échelle de tout le Pays.

Dans le même temps, ces projections de population montrent le caractère crucial du solde migratoire pour l'évolution du Pays Saint-Loïs : le **vieillissement**, qui est du à l'allongement de la durée de la vie humaine, pourrait s'avérer problématique s'il n'était ralenti par l'arrivée de nouveaux actifs sur le territoire.

Le territoire du SCOT du Pays Saint-Loïs est globalement caractérisé par un **faible niveau d'activité** : moins d'une personne sur deux (47%) est active, ce qui est proche des moyennes comparatives, avec, néanmoins, une amélioration depuis 1999.

L'**emploi**, a connu une nette embellie (+11 %) depuis 1999, entraînant une forte diminution du chômage qui se situait à un taux de 6,7 % à fin

2010, et ce malgré la crise économique et financière. Cette évolution de l'emploi rend le Pays Saint-Loïs plus autonome après s'être rattaché à un ensemble de **territoires voisins**, notamment bretons, plus dynamiques. Le territoire s'insère désormais dans cette « diagonale de dynamisme » (Rennes, Vitré, Saint-Malo).

Cependant, les perspectives d'évolution de la population active du Pays Saint-Loïs à moyen terme sont difficiles, avec une nette tendance à la régression du niveau d'activité du Pays, observable dès 2015. Les effets économiques de cette situation pourraient dès lors affecter la compétitivité des entreprises et aboutir à un ralentissement de la croissance et une augmentation du chômage, malgré une demande d'emplois déclinante.

Face à cette perspective, le **solde migratoire** a déjà montré qu'il constituait la variable principale pour un maintien de l'activité. Le SCOT peut agir sur cette variable d'attractivité notamment via les infrastructures de transport et l'offre de formation

### Une économie tertiaisée qui a amélioré sa compétitivité mais doit renforcer son positionnement et son identité

Les activités économiques du Pays Saint-Loïs se caractérisent d'abord par leur orientation tertiaire, liée à l'emploi public (effet préfecture), lui même favorisant la présence de services privés (emplois métropolitains supérieurs : activités financières et l'activité tertiaire en général).

Au-delà de cette caractéristique, le Pays Saint-Loïs voit sa **spécialisation diminuer** : l'industrie agro-alimentaire et d'équipement, secteurs traditionnels du territoire, accusent une forte baisse de leur activité sur la dernière décennie et restent proportionnellement moins importantes qu'au plan régional.

L'activité économique est très **concentrée à Saint-Lô** (et dans son agglomération) : 51 % des emplois y sont situés, alors que celle-ci ne





représente que 25 % de la population. Au plan territorial, la caractéristique de l'économie locale est que le Pays se confond presque avec la zone d'emploi de Saint-Lô : sur le plan économique, le rôle de la ville de Saint-Lô et de son agglomération est indiscutable et constitue un des facteurs d'unité les plus puissants du Pays.

**Les restructurations industrielles** de la fin des années 90 et du début des années 2000 a représenté un tournant dans l'évolution du Pays Saint-Loïs, qui, depuis cette date, gagne des emplois en nombre relativement important, surtout dans le tertiaire mais aussi dans certains sous secteurs industriels comme l'automobile et l'électronique. La hausse notable du secteur de la construction révèle la nouvelle attractivité du pays mais aussi la résidentialisation de son économie.

**Les zones d'activité** présentent pour certaines des réserves foncières mais dispersées et limitées en terme de variété d'offre et peu adaptées aux mutations actuelles (tertiarisation) de l'économie locale, et devront être repensées dans le contexte du projet « Agglo 21 ».

Dans ce contexte, **les projets de départ de certaines activités financières**, secteur traditionnel de Saint-Lô, notamment vers Caen, représente un coup dur pour son économie, en nombre d'emplois mais également en capacité d'autonomie et en qualité des emplois même si la « tendance lourde » actuelle est celle de l'amélioration de la situation de l'emploi et de l'économie dans le Pays.

### **Une prédominance de la voiture individuelle, limitée uniquement par la compacité du Pays**

La compacité et la structuration du Pays Saint-Loïs entraînent des déplacements domicile-travail de faible portée et rarement extérieurs au Pays. Cette compacité économique, cependant, n'est pas telle qu'elle se traduise par une densité résidentielle et économique

facilitant les transports collectifs, en dehors de l'unité urbaine de Saint-Lô.

Les transports individuels motorisés possèdent une part modale très élevée et tous les autres modes de transport liés à l'emploi ne présentent, sauf dans l'agglomération Saint-Loïse, que des valeurs résiduelles.

**La faiblesse des transports interurbains**, liés à une desserte ferroviaire encore limitée malgré des améliorations récentes, ainsi que la limitation des transports urbains au pôle de Saint-Lô, conduisent à une utilisation principale de la voiture particulière, qui n'est limitée, en dehors de l'agglomération Saint-Loïse, que par les difficultés sociales qui conduisent à un faible taux de motorisation et à une mobilité difficile.

**Cette réalité est celle de nombre de territoires ruraux.** Elle est cependant aggravée, dans le Pays Saint-Loïs, par le faible rôle des transports ferroviaires, dont l'évolution récente représente sans doute l'opportunité la plus importante à l'échelle du Pays en matière de mobilité, à condition qu'elle soit prolongée par une organisation interne des transports adaptée

### **Les problématiques de transport restent au centre du développement du Pays**

Le réseau d'infrastructures de transport du Pays Saint-Loïs a été fondamentalement modifié par l'achèvement de l'A 84 et la mise à 2 x 2 voies de la RN174 jusqu'à St Jean-de-Daye, la terminaison de cette dernière jusqu'à l'A 13 étant programmée. L'axe Saint-Lô/Coutances est également programmé par le Département. Toutefois l'accessibilité en train depuis Paris sur une durée optimisée restent un sujet crucial.

Malgré cette amélioration du réseau, **la faiblesse des déplacements collectifs** représente une limitation évidente à la mise en place d'un développement durable : la trop forte présence de la voiture individuelle peut entraîner des nuisances environnementales et





paysagères, ainsi que des phénomènes d'exclusion (personnes jeunes, âgées ou en difficulté...).

Cette question est d'autant plus importante pour le Pays Saint-Lois que la récente période intègre clairement le territoire dans un contexte de mobilités économiques fortes qui ont été et seront sans doute à l'avenir une conséquence et un moteur du développement économique.

### **Un niveau d'équipement qui constitue globalement un avantage compétitif**

Les projets et les réalisations du Conseil Général et de Manche Numérique en ce qui concerne la desserte généralisée du territoire départemental par les réseaux d'internet haut débit et très haut débit, souvent via des technologies innovantes, permettent de desservir la quasi totalité du territoire, à l'exception notable du secteur est. Le département apparaît être un des mieux équipé parmi les départements de densité moyenne et d'habitat dispersé.

Sur le plan de la téléphonie mobile, la situation est également, globalement, bonne, mais les secteurs est (Cerisy-la-Forêt notamment) sont plus mal desservis, avec un risque de « décrochage numérique » pour ce versant oriental du Pays Saint-Lois

Cette situation est cependant globalement bénéfique pour les performances économiques des entreprises du département et du Pays Saint-Lois, ainsi que pour l'amélioration des conditions de vie des habitants, dont la réduction de la « fracture numérique » fait partie intégrante. De ce point de vue, le Pays Saint-Lois connaît une opportunité de développement (notamment par rapport aux autres espaces ruraux) pour le développement avec l'émergence d'entreprises de nouvelles technologies.

### **Des besoins importants de diversité**

Le secteur de l'habitat et du logement fait montre, dans la dernière période, d'un dynamisme certain qui se caractérise par la reprise de la construction neuve depuis 1996, par de bons résultats globaux pour l'amélioration de l'habitat et par une forte mobilisation de certains EPCI autour de l'habitat, facteur important de développement local. En revanche, la concentration de l'habitat locatif social en collectif à Saint-Lô comporte le risque d'une dégradation de la situation dans certains quartiers (vacance, aggravation de difficultés sociale).

De plus, se fait jour la nécessité de diversifier l'offre d'habitat à l'échelle du bassin d'habitat (dans le locatif privé, le locatif social en dehors de Saint-Lô, dans les logements collectifs et dans le logement des catégories spécifiques : personnes seules, étudiants, jeunes ménages, personnes âgées, etc ...) et de porter l'effort sur le patrimoine de logements de la Reconstruction.

Enfin, au-delà de l'aspect qualitatif (amélioration, diversité), l'aspect quantitatif ne doit pas être sous-estimé : le niveau récent de construction neuve a permis le desserrement important des ménages, mais se révélera insuffisant pour accueillir des nouveaux arrivants, compte tenu de la destruction inéluctable de certains logements et de la poursuite du desserrement. La croissance du parc de logements a été de l'ordre de 450 unités par an, alors que le SCOT approuvé en 2008 comportait un objectif d'environ 350 logements par an, pour une population en croissance plus importante que ce qui a été réalisé dans la dernière période (+ 400 habitants par an contre + 700 envisagés dans le SCOT). Le desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages) a donc été plus fort qu'envisagé, malgré le relatif rajeunissement. Les besoins en construction neuve de la période à venir seront donc sans doute plus élevés, par rapport aux objectifs démographiques du SCOT

### **Un pôle de formation qui est un atouts principaux du Pays Saint-Lois**





La Pays Saint-Lois et la ville de Saint-Lô possèdent un pôle de formation technologique secondaire et supérieur important au regard de la taille de l'agglomération. Naturellement, les effectifs en formation suivent les évolutions – actuellement peu favorables – de la démographie scolaire, mais sur le fond l'importance de ce pôle est sans doute responsable **d'un niveau global de formation plutôt supérieur à la moyenne départementale** et nettement supérieur à la moyenne des territoires ruraux. Cet atout pour le Pays Saint-Lois représente en outre une **spécialisation territoriale** : tout comme le Pays Saint-Lois s'est spécialisé dans le tertiaire et les industries agro-alimentaires, il s'est, dans une certaine mesure, spécialisé dans les activités de formation.

L'essentiel des formations supérieures est situé dans le domaine de l'agro-alimentaire. Il y a donc une très bonne correspondance entre les activités économiques et le pôle de formation, et, dans ce cadre, **le développement des BTS** (agricoles et généraux), tout comme la création d'une **école d'ingénieurs** constituerait un avantage indéniable pour le Pays, sur le plan économique et sur le plan de l'attractivité générale du territoire. Il faut cependant noter que cette relation formation/industrie agro-alimentaire, qui constitue un point fort de l'économie locale, gagnerait à être étendue au tertiaire, qui est du point de vue économique la véritable spécialité du territoire. De ce point de vue, la réflexion prospective pourrait porter sur le développement des diplômes post-bac (BTS, voire formations purement universitaires) dans des domaines liés aux activités financières, à la gestion et à l'administration des entreprises, aux carrières juridiques et sociales. Cette bi-spécialisation permettrait de développer le pôle universitaire qui n'atteint pas encore la taille généralement jugée critique (2000/2500 –inscrits) pour un pôle supérieur de ce type

#### Un niveau d'équipement caractéristique des territoires normands

Ce qui se dégage de l'analyse des équipements et services présents dans les communes et dans les pôles de service du Pays Saint-Lois est que le nombre de communes sans équipement et/ou éloignées des grands équipements nécessaires (santé, commerces, etc...) est relativement faible. Cette proportion est semblable à celles des territoires ruraux de l'ouest français. Cette réalité est également le fruit d'un certain dynamisme des bourgs ruraux, caractéristique normande que l'on retrouve en général dans le Pays Saint-Lois.

Cependant, certains espaces du Pays Saint-Lois (communauté de communes de la Région de Daye et, moins nettement, la communauté de communes de l'Elle) présentent un maillage de services plus faible, la fois quant à l'éloignement des principaux produits et services, quant au niveau d'équipement de chaque commune, et quant au niveau d'équipement du chef-lieu de canton ou de la commune la plus importante. Cette situation provient pour une part du caractère compact du Pays Saint-Lois (qui met en lumière le rôle propre de Saint-Lô et aboutit à des distances relativement faibles pour se rendre à la ville-centre).

#### Une architecture complexe, qu'il est nécessaire de préciser tant du point de vue de son articulation que des fonctions

Le Pays Saint-Lois, comme beaucoup de territoires normands, présente une structure serrée, où un maillage dense de bourgs ruraux, souvent liés au statut de chef-lieu de canton, constitue un réseau de pôles de services intermédiaires et de pôles de proximité. Les communes de Percy, Marigny, Tessy-sur-Vire et Torigni-sur-Vire, et, dans une moindre mesure, Saint-Jean-de-Daye, Saint-Clair-sur-Elle et Canisy, constituent des pôles de services intermédiaires qui ont souvent présenté un dynamisme fort dans la dernière période. En outre, un





grand nombre de communes constituent des pôles de proximité, révélant un tissu de services et de commerces relativement vivant. Ce maillage positif pour l'équilibre du territoire et les services à la population, n'est cependant pas exempt d'une compartimentation importante du territoire. Si la ville centre présente des fonctions proprement urbaines, sans analogie dans le reste du territoire, et si son attractivité économique concentre les perspectives d'évolution économique de tout le périmètre du SCOT, la place relative des différents pôles devra être précisée pour permettre un développement équilibré de tout le Pays

#### une organisation de l'espace qui met en lumière la ruralité du Pays

Le Pays Saint-Loix est avant tout un pays rural où 75 % des surfaces sont affectées à l'activité agricole. Les évolutions récentes de l'activité économique et de l'habitat, des équipements ont conduit à une consommation d'espace de l'ordre de 104 ha./an, dont 65 pour le logement. Cette consommation correspond à un mode d'urbanisation peu compact et parfois banal tenant tant au mode d'aménagement qu'aux produits immobiliers développés

Cependant, le Pays Saint-Loix reste un territoire fortement rural et la nécessaire économie de l'espace doit être appréciée en fonction des autres objectifs du Pays (économiques, sociaux, etc...). L'économie de l'espace doit être pensée au crible de l'attractivité (résidentielle, etc..) du territoire et de son cadre de vie, d'autant plus que le réseau des infrastructures (maillage en étoile) peut favoriser une urbanisation indifférenciée et sans centres de services ou d'emplois.

## Etat Initial de l'Environnement

Le Pays de Saint-Loix offre des **paysages** riches qui en fondent l'identité. Ces derniers se déclinent en trois entités que sont : les espaces ouverts des **marais du Cotentin et du Bessin**, les espaces encaissés et montueux de la **vallée de la Vire** et les **espaces bocagers** s'étendant au fil des vallonnements. Ces paysages sont aujourd'hui préservés, du fait d'une urbanisation relativement limitée et répartie sur l'ensemble du territoire. De plus, la présence forte de l'élevage et de l'agriculture insufflent des pratiques et une image caractéristiques, autant que la topographie, qui a contraint l'urbanisation à certains endroits et favorisé les boisements dans les vallées humides et sur les coteaux. Les paysages du Saint-Loix connaissent une **évolution lente** mais nécessitent d'être considérés et intégrés dans la réflexion portant sur les futurs projets et aménagements puisqu'ils constituent un des fondements de l'attractivité du territoire tout entier. Ainsi, la problématique paysagère soulève-t-elle de nombreux enjeux, à savoir : **maîtriser l'urbanisation** afin d'éviter des phénomènes de mitages, envisager une **mutation des paysages de bocage parallèlement à l'activité agricole, travailler les lisières urbaines et les entrées de ville, remettre en valeur la Vire** et les nombreux usages qu'elle porte, mais aussi **développer les liens du Pays Saint-Loix avec l'espace maritime proche**.

Le **contexte environnemental** se trouve, lui aussi, **globalement préservé**, cependant, pour contribuer au maintien, voire au développement de la biodiversité, plusieurs actions sont à mener en parallèle: la **préservation des pôles de biodiversité** incarnés par les marais du Cotentin et du Bessin, au Nord du territoire, la vallée de la Vire et ses nombreux affluents et les boisements majeurs (bois de Souilles et forêt de Cerisy). Cependant, pour permettre à la faune, et





dans une certaine mesure, à la flore, de pouvoir se déplacer entre ces différents pôles de biodiversité (ce qui participe à la régénération génétique par exemple), et ainsi d'assurer la pérennité d'une fonctionnalité écologique d'ensemble, il est nécessaire de sauvegarder les liens qui existent entre eux : **les corridors écologiques**. Sur le territoire, ces corridors sont constitués par les milieux humides et leurs abords, les vallons associant rivières, abords bocagers, prairiaux et massifs boisés. Ainsi, sur la base de l'observation du fonctionnement et de la répartition de ces ensembles écologiquement importants, sont établies les **trames verte et bleue**, qui s'inscrivent dans la politique mise en place par le **Grenelle de l'environnement**.

En matière de **ressources et de pollutions**, l'eau appelle une vigilance particulière pour le Pays Saint-Loïs. En effet, le **réseau hydrographique structure le territoire** (bassins versants de la Vire et de la Douve, ainsi que leurs nombreux rus affluents), représentant à la fois un **capital environnemental et écologique** (avec ses cours d'eau et zones humides), un **capital vis-à-vis de la ressource en eau**, mais aussi un **capital paysager et touristique**, mais se trouve confronté à certains **risques et dysfonctionnements**. Ainsi, la question du **fonctionnement pérenne des milieux aquatiques** se pose-t-elle de manière forte (périodes d'étiages importants, aménagements impactant les mécanismes piscicoles...). Les cours d'eau doivent également faire face à de **multiples pressions** issues autant des rejets urbains et industriels, que des pollutions diffuses d'origine agricole. Ces constats amènent à considérer un certain nombre d'actions en faveur de la préservation de la ressource en eau, dont, la **poursuite de l'amélioration de l'assainissement** (collectif ou non, résorption des eaux claires parasites, récupération des eaux de pluie), la **gestion des intrants agricoles** (réduction de l'usage de pesticides et engrais), la **préservation des haies bocagères** (rôle filtrant pour les eaux de ruissellement). Ainsi, si les **quantités en eau potable répondent aux besoins actuels du territoire et**

**laissent même des possibilités pour un accueil futur de population**, grâce à un bon niveau d'interconnexion et à la multiplicité des ressources (superficielles et souterraines), il semble primordial de **poursuivre des actions en faveur d'économies de consommation de l'eau** (urbaine, industrielle, agricole) et de **sécurisation de la ressource** (nouveaux points de captages, nouvelles connexions à d'autres réseaux). Ces actions ne peuvent toutefois avoir réellement d'impact que si une gestion concertée de l'eau est faite en amont, afin de partager la ressource et de permettre une alimentation adaptée de tous les secteurs du territoire.

La volonté de développement durable du territoire se manifeste de deux sortes : la **diminution de la consommation énergétique** (surtout la consommation d'énergies fossiles) et de la production de gaz à effet de serre, mais aussi le **développement de la production d'énergies renouvelables**. Le Pays Saint-Loïs présente à ce sujet d'importants potentiels dans les domaines de **l'éolien** (qui doit composer avec les caractéristiques paysagères du territoire), du **photovoltaïque** (dont le développement doit pouvoir s'intégrer au paysage environnant et ne pas impacter négativement les mécanismes écologiques), la **silviculture** (bois de chauffe), ainsi que la **méthanisation** (grâce aux rejets des nombreuses exploitations agricoles). La **gestion des déchets** se montre, elle, **satisfaisante et entreprenante** (incitations au tri sélectif en vue du recyclage, au compostage...), mais montre un déficit en installations de proximité pour les déchets du BTP.

Le territoire est touché par différents **risques** dont les principaux sont ceux **d'inondations et de remontées de nappes**. Ils sont retranscrits dans les documents du PPRI de la vallée de la Vire et l'Atlas des zones inondables. Certaines communes du Pays sont également touchées par le **risque de chute de blocs** (surtout autour de Saint-Lô) et de **cavités souterraines**. Le **risque industriel est faible**, puisque pour la centaine de





communes qui composent le territoire, seules deux installations sont recensées comme potentiellement dangereuses (dont un établissement SEVESO). Le **transport de matières dangereuses** représente lui aussi un risque qui est réparti sur l'ensemble du territoire, bien que préférentiellement les long des axes de communication majeurs ou des canalisations de gaz.

## Explication des choix retenus pour établir le projet

Les élus du territoires ont confirmé leur volonté de s'appuyer sur la stratégie élaborée pour le SCOT initialement approuvé en 2008 que les évolutions récentes relevées dans le diagnostic et l'Etat initial de l'environnement ont globalement confirmée comme réaliste même si des efforts ciblés sont nécessaires.

Le projet prend en compte le nécessaire renforcement des objectifs de logement, de structuration du territoire en lien avec les transports, précise les conditions de réalisation d'Agglo 21 et améliore plus généralement la gestion des ressources en cohérence avec le Grenelle (espace, énergie, biodiversité avec la trame verte et bleue..)

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dans un contexte de retournement démographique positif et d'insertion dans l'économie des flux, le territoire entend constituer un **pôle de développement économique structurant** à même de s'appuyer et de coopérer avec les dynamiques voisines (CAEN, RENNES/ST MALO, CHERBOURG).

Ce **positionnement économique volontariste** vise à donner une identité et une libilité forte pour favoriser son développement économique, sa structuration et sa durabilité

Il s'agit alors :

- **D'améliorer les infrastructures garantes d'une accessibilité et d'une capacité de coopération en travaillant sur**
  - L'amélioration des infrastructures routières ou ferroviaires
  - Les Nouvelles technologies de l'information: les réseaux Haut Débit (ADSL) et Très haut débit
- **De créer une technopôle prenant appui sur le pôle universitaire et la formation en général, ainsi que sur les pôles de compétitivité présents**
- **De renforcer une agriculture forte qui crée de la valeur ajoutée au stade de la production et de l'industrie agroalimentaire**
- **De favoriser un réseau d'entreprises diversifiées mais structuré à l'échelle du Saint Loix**





Cet objectif d'un positionnement économique fort est la fois **dépendant et** générateur d'une attractivité globale et intègre de ce fait, qualité et développement résidentiel, qualité et développement des services, notamment des transports, qualité et intégration environnementale.

**Construire cette attractivité globale renouvelée** pour un saint loais plus moderne et durable implique de :

- **Favoriser le développement et l'accessibilité des services culturels, commerciaux, de loisirs, d'éducation, de santé, de transports en définissant un architecture reposant sur**
  - Les bourgs, armature principale du développement des services
  - Saint Lô, dont le rôle est fondamental dans la stratégie pour une offre de niveau supérieur
  - Le développement des nouvelles technologies, un outil complémentaire ou substitutif de performance pour les services et leur accessibilité
- **Innover en termes de formes urbaines et d'intégration environnementale en travaillant sur**
  - La qualité paysagère de l'habitat et son insertion dans l'environnement
  - La qualité fonctionnelle garantissant notamment une bonne accessibilité aux services et une liberté de choix quant aux mobilités
  - La possibilité de vivre dans un environnement sain et sûr

Mais constituer un territoire **durable donc équilibré** qui optimise les ressources et la gestion des déplacements et réponde au besoin de services plus denses et plus modernes, il est nécessaire de **changer d'échelle de croissance**.

Le territoire se donne donc un double objectif lié **de croissance forte et d'optimisation des ressources** avec

- **Des objectifs à 15 ans**
  - population de 90 000 habitants et environ 7100 logements
  - L'objectif est de favoriser la création d'environ 7000 emplois
- **Une politique d'optimisation des ressources ciblant**
  - La préservation de espace agricole et naturel (enjeux économique lié à l'agriculture, l'industrie agroalimentaire, mais aussi plus largement le cadre de vie et l'identité territoriale..).
  - l'eau ( dont la qualité et la quantité sont le garant d'un développement durable
  - la gestion de l'assainissement (en lien notamment avec la ressource en eau et l'économie globale du territoire)
  - la mise en œuvre de la trame verte et bleue
  - l'économie et la production d'énergie

## **Le Document d'Orientation et d'Objectifs**

**Le Document d'Orientation et d'Objectifs met en œuvre cette stratégie impliquant ce changement d'échelle de croissance en affirmant 3 axes d'objectifs et actions qui constituent les 3 parties du DOO.**





## **1. Le Saint-Loix, cadre d'une attractivité renforcée par le bocage, la Vire et les Marais :**

cette partie répond à l'objectif de changement d'échelle de croissance qui nécessite tout d'abord de protéger et valoriser les ressources liées au cadre de vie et à l'environnement. Ces ressources sont nécessaires à la réalisation des activités humaines sur le long terme pour en garantir la durabilité. Cet axe implique la mise en oeuvre d'objectifs et d'actions visant à

- **Préserver et valoriser les espaces qui assurent un bon fonctionnement environnemental en organisant l'action des PLU pour**
  - Reconnaître, préserver et valoriser les pôles majeurs et annexes de biodiversité
  - Reconnaître, préserver et valoriser les espaces et continuités humides
  - Reconnaître, gérer et valoriser les boisements, le bocage
  - Reconnaître, gérer et valoriser les grandes continuités structurantes
- **Valoriser les éléments force du paysage au moyen de coupures d'urbanisation, protection de cônes de vue, orientations de protections (retraits, gestion des espaces tampons, etc...)**
  - La Vire
  - Les Marais du Cotentin et du Bessin
  - Le bâti d'exception
  - Les cours d'eau et vallonements

- Le bocage et les boisements
- Les infrastructures et entrées de Ville

- **Gérer les ressources au service d'une croissance durable tout d'abord en cherchant à économiser ces ressources en jouant sur les besoins mais aussi en anticipant ou en organisant les conditions de leur renouvellement**

- L'eau
- L'espace avec une diminution de l'ordre de 50% de la consommation et une plus grande compacité.
- L'énergie et la qualité de l'air

## **2. Le Saint-Loix, espace de coopérations externes et internes**

Cette partie traduit les objectifs d'organisation du territoire du PADD qui permettent de garantir un développement des services et l'accessibilité à ces services pour mieux vivre et travailler dans le Saint Loix. Ces objectifs constitue la deuxième condition pour réussir à faire du Saint Loix un pôle économique et résidentiel structurant.

- **Il s'agit d'agir sur les moyens de s'insérer dans l'environnement proche et lointain**

- En fixant comme objectif de coopérer avec les territoires extérieurs sur des sujets communs comme l'économie, la gestion de l'eau, le tourisme,
- De soutenir, préserver la faisabilité ou réaliser de grands projets structurants comme vecteurs d'insertion (allant des grandes infrastructures de transport à soutenir, à la réalisation d'Agglo 21, d'équipement culturel etc...)





- Le DOO définit ensuite fonctions et vocations des différents pôles du territoires, organisation des transport, et organisation du commerce que les intercommunalités soutiendront et que les documents d'urbanisme prendront en compte pour réaliser leur projet . Ces objectifs répondent au souhait d'améliorer la qualité de vie et le niveau de services dans le cadre d'une meilleur irrigation, donc accessibilité et d'une optimisation des déplacements. Ces objectifs sont plus précisément déclinés autour de :
  - La place de Saint-Lô et son agglomération
  - Le réseau maillé des villes et des bourgs ; les équipements et services associés
  - Un mode d'organisation du transport qui s'appuie sur les pôles de rabattement pour optimiser les liaisons
  - Le développement du commerce et de l'artisanat, pour un projet économique et social
  - le DACOM

### **3. Le Saint-Loïs, terre d'innovation et de croissance**

La crédibilité du projet (son ambition économique et l'attractivité spécifique qu'elle implique) repose sur un changement d'échelle de croissance s'appuyant sur la capacité :

- à innover en s'appuyant sur nos atouts économiques :Un projet phare a été conçu afin de jouer un rôle moteur pour le territoire , Agglo 21
- à innover sur des modes résidentiels adaptés aux besoins de demain

Cette partie s'organise donc autour de ces deux thèmes :

- **Investir sur un développement économique diversifié et confortant les filières phares du territoire**
  - Le DOO fixe tout d'abord des objectifs de programmation, en prenant notamment appui sur des études réalisées, pour le projet Agglo 21 dont le rôle sera déterminant pour la réussite du projet (programmation urbaine qualitative et vocations des activités et services à y développer)
  - Il définit ensuite le maillage et la qualité des parcs d'activité en cohérence avec les besoins et les entreprises cibles que l'on souhaite implanter
  - Le DOO fixe des règles pour préserver l'espace agricole sur le plan fonctionnel afin de préserver une agriculture forte en lien avec le pôle de compétitivité
  - L'objectif de développer le tourisme vert qui contribue à la valorisation du cadre de vie est également décliné moyens à mettre en œuvre sur le plan de l'urbanisme et de l'aménagement notamment sur les questions d'hébergement et de découverte du territoire (liaisons douces activités aménagements légers)
- **Renforcer l'attractivité résidentielle en lien avec l'attractivité économique**
  - Le DOO fixe tout d'abord les objectifs chiffrés de logement, leur répartition par CC et rappelle les pôles qui doivent supporter la part principale du développement, puis fixe les objectifs à atteindre en terme de mixité générationnelle et sociale ainsi que d'amélioration et de réhabilitation
  - Le développement des constructions nécessaires devra





prendre en compte les objectifs pour « Une nouvelle façon d'habiter », c'est à dire mieux s'intégrer au paysage et à l'environnement urbain dans lequel il se greffe (topographie, organisation viaire, architecture variée s'appuyant sur les éléments identitaires mais aussi innovante notamment sur les problématiques énergétiques de l'habitat

- Innover dans la façon d'habiter c'est aussi répondre aux besoins des population par rapport aux risques de pollution, de santé et de sécurité et le DOO fixe les règles de prises en compte de ces risques et nuisance pour un environnement sain et sûr

## Analyse et justification de la consommation d'espace

Le Territoire a consommé dans les dix dernières années environ 1040 ha pour le développement résidentiel (65 ha/an) les activités économiques y compris touristique hors agriculture (20 ha/an) et les voiries et assimilés dont les équipements (19 ha/an).

L'objectif de consommation maximale d'espace à 15 ans est évalué à 738 ha qui se justifie par la stratégie de croissance nécessaire et se décompose en 305 ha pour les parcs d'activités avec AGGLO 21 et 432 ha pour le développement résidentiel.

Il convient également de tenir compte des équipements et infrastructures à rajouter soit environ 100 ha.

Il s'agit bien ici de tendre vers une division par 2 de la consommation d'espace en valeur absolue. L'objectif est de réduire d'environ 50% soit

56 ha/an répartis comme suit :

- résidentiel : passer de 65 ha par an à 29 ha /an
- activités : passer de 21 ha par an à 20 mais dans une logique d'organisation différente avec une opération phare AGGLO 21 et ainsi qu'un phasage
- Voiries et assimilés (dont grands équipements): passer de 19 ha /an à 7 ha/an

Le mode de prise en compte de la consommation d'espace se réalise en fonction du caractère aménagés ou non des terrains. Ainsi les terrains non aménagés et qui ne sont pas en cours d'aménagement entrent dans le décompte de la consommation d'espace.

## Articulation du SCOT avec les autres plans et programmes

Le SCOT s'articule avec les autres plans et programmes de l'Etat, de la Région, du Département... et certaines politiques ciblées notamment sur la gestion des ressources naturelles et des pollutions. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet du Pays Saint-Lois par rapport à des échelles territoriales plus grandes (département, région, France...) ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, gestion des déchets...). Ainsi, comme le prévoit le Code de l'Urbanisme et compte tenu du contexte local :

- Le SCOT est compatible avec les schémas liés à la gestion de l'eau et à la préservation des milieux aquatiques et humides (le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-





Normandie) ainsi qu'avec la Charte du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin (gestion et préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, qualité du cadre de vie...).

- Le SCOT prend en compte de multiples schémas et plans (régionaux, départementaux ou locaux) liés à la gestion des déchets, de l'eau potable, des forêts, des pollutions, des sites Natura 2000, de l'énergie, ou liés à l'aménagement du territoire (schéma régional...)

## Evaluation Environnementale

Réaliser une évaluation environnementale : c'est analyser l'état de l'environnement et mettre en perspective pour voir comment évolue l'environnement dans le futur selon les hypothèses possibles de développement du territoire (scénario). C'est ensuite reconnaître les risques et les atouts environnementaux sur le long terme pour choisir le projet de développement le moins incident. C'est enfin, lors de l'élaboration des objectifs du Scot, évaluer en continu les effets sur l'environnement des objectifs afin d'éviter les impacts plutôt que de les compenser. Ceci se traduit dans l'ensemble des réunions menées avec les élus et les partenaires.

L'évaluation environnementale a ainsi été mise en œuvre tout au long de l'élaboration du SCOT pour être dans une logique de valorisation de l'environnement et d'évitement des impacts plutôt que de leur compensation.

Au global, le projet améliorera la qualité environnementale du territoire. En effet, même si des effets négatifs liés à la consommation de l'espace

agricole, à l'artificialisation des sols issue des aménagements urbains,...les incidences environnementales prévisibles ne seront pas notables à l'échelle du Pays Saint-Loix.

- La **maîtrise de consommation d'espace** est l'un des éléments majeurs mis en œuvre à travers le document du SCOT. Ainsi, la consommation d'espace d'ici à 15 ans est évaluée à 838 ha sur le territoire, soit près de 56 ha/an. Cela correspond à une division par 2 des surfaces consommées par l'urbanisation depuis les 10 dernières années, qui s'élevaient, en moyenne, à 104 ha/an. En privilégiant une urbanisation qui réutilise les dents creuses et plus compacte, mais dans le respect des morphologies urbaines préexistantes, le SCOT permet à la fois de préserver des espaces agricoles et naturels et d'appuyer une organisation du territoire favorisant des pratiques « durables ».
- Le SCOT structure le territoire par une organisation hiérarchisée des **bourgs et villages** du St-Loix (des pôles) afin d'assurer une répartition cohérente du développement, en rapport avec les capacités de chacun (services aux personnes...). Or, le développement d'activités et l'accroissement de la population peuvent induire des effets négatifs en terme de nuisances, de pollution, de **consommation énergétique et d'émissions de Gaz à Effet de Serre**. Afin d'anticiper et de minimiser ces effets, le SCOT met en place une politique d'aménagement territorial basée à la fois sur l'affirmation de ces polarités, mais aussi sur la diversification des modes de transports (développement des transports collectifs et des liaisons douces dans une optique de prise en compte des problématiques de bruit et de pollutions de l'air), sur l'amélioration de l'habitat (mise en application des normes HQE, prise en compte du bioclimatisme, amélioration de l'isolation...), ainsi que sur une gestion plus qualitative des eaux pluviales et résiduaires urbaines et des déchets. Parallèlement, le SCOT favorise la mise en





place des filières agro-industrielles sur son territoire et cherche à les valoriser en optant pour une meilleure prise en compte des problématiques énergétiques. Il encourage également la **production d'énergie renouvelable** par le biais de l'éolien, du photovoltaïque et de la biomasse (filiale bois-énergie, méthanisation...).

- L'ensemble de ces mesures favorise, de manière plus ou moins directe, la **préservation de la biodiversité** du Pays Saint-Loïs. En effet, le SCOT met en place une protection renforcée des milieux de **fort intérêt écologique** (pôles majeurs et pôles annexes) et assure la sauvegarde des **liaisons écologiques** par la mise en place de **trames verte et bleue** sur l'ensemble du territoire (réseau de haies bocagères, boisements, prairies, zones humides...). Ces corridors participent au bon fonctionnement écologique de l'ensemble du Pays (circulations faunistiques et floristiques), mais contribuent également à préserver des espaces importants pour la **gestion du cycle de l'eau** (implantation du bocage luttant contre les ruissellements...). Ainsi, les incidences du développement ne pourront concerner éventuellement que les espaces naturels sans intérêt écologique notable.
- Du fait de la croissance démographique et du développement de l'activité économique, la ressource en eau sera plus sollicitée. Toutefois, cette demande supplémentaire est compatible avec la ressource puisqu'elle ne représentera globalement que la moitié de la quantité potentielle d'eau que le territoire peut distribuer (d'ici à 15 ans). Il est cependant à noter que la consommation d'eau potable sur le territoire tendra à se répartir de manière nuancée, engendrant des incidences différentes selon les contextes (accueil plus ou moins important de population, ressource plus ou moins importante en eau...). L'alimentation en eau potable de l'agglomération saint-loïse montre, par exemple une certaine fragilité, mais l'ensemble des acteurs et le territoire se sont accordés pour réfléchir à des stratégies

remédiant à cette situation (interconnexions entre syndicat d'eau potable, recherche de nouvelles ressources...). Ainsi, le SCOT, en prévoyant le développement urbain permet d'estimer la tendances des besoins futurs en eau ; ce qui permet l'anticipation les travaux à engager, le cas échéant.

- En outre, le SCOT permet le renforcement de la qualité des milieux naturels liés à l'eau : cours d'eau, berges, zones humides, bocage. Il les protège et organise l'urbanisation en conséquence. Cette action se traduit au travers de la trame verte et bleue qui, en plus de remplir des fonctions écologiques, permet de lutter contre les ruissellements, les pollutions diffuses et l'augmentation des pressions urbaines sur les milieux remarquables (zones tampons entre l'urbanisation et les milieux naturels, tels que les marais, les boisements, les vallées..., prise en compte du réseau hydrographique pour gérer les relations amont/aval...).
- L'augmentation de la population entrainera une progression des volumes d'eaux usées à traiter et nécessitera un renfort des systèmes d'assainissement individuels et collectifs. A cette fin, le SCOT prévoit des mesures spécifiques pour assurer les capacités des stations d'épuration et que l'assainissement individuel puisse se faire en cohérence avec la densité du bâti (pas d'urbanisation trop dense dans les zones n'ayant pas l'assainissement collectif).
- La mise en œuvre du SCOT n'augmentera pas les risques. Au contraire, il améliorera leur prise en compte que ces risques soient d'origine naturelle (prévoir un recul de l'urbanisation par rapport aux cours d'eau, afin de préserver la biodiversité, mais aussi pour éviter que les personnes et leurs biens soient exposés au risque d'inondation par exemple) ou technologique (ne pas construire à proximité immédiate d'un silos par exemple).





- Dans le cadre du SCOT, les paysages naturels et urbains seront préservés et valorisés. En effet, le document prévoit une mise en valeur des éléments caractéristiques des paysages du Saint-Loix, à savoir : la vallée de la Vire, les Marais du Cotentin et du Bessin, le bocage, les boisements, et, à une échelle plus rapprochée, le bâti d'exception. La perception de ces paysages sera dynamisée par une attention particulière portée à la multiplication des cônes de vue, grâce à des séquences ouvertes sur les paysages environnants le long des voies principales de circulation (RN 174...), à la préservation ou à la création de « coupures d'urbanisation » (zones non bâties), à la mise en valeur des entrées de ville ou même à l'intégration du maillage bocager dans le tissu urbain. Bien sûr, les nouvelles urbanisations modifieront ponctuellement l'aspect de certains secteurs (lisière de village, création de route...) en remplaçant des sites naturels ou agricoles existants, mais grâce aux orientations du SCOT, le territoire conservera une qualité globale, voire l'améliorera (diversité des paysages, gestion végétale autour des urbanisations, accroche des nouvelles urbanisations au tissu urbain ancien...).
- L'espace productif agricole sera préservé. Certes, les objectifs de développement conduiront à consommer près de 838 ha en 15 ans, mais dans le cadre d'une urbanisation plus compacte et qui devra éviter le fractionnement des espaces agricoles. Cette démarche d'optimisation de l'urbanisation se traduit concrètement dans le projet du territoire puisque, par rapport à la dernière période, il fixe les mêmes objectifs de population tout en consommant moins d'espace. En outre, il vise à mieux utiliser les espaces libres à l'intérieur des urbanisations existantes (friches, dents creuses non affectées), mais en respectant la qualité du cadre de vie, le caractère des formes urbaines déjà existantes et le principe d'intégration de trames bocagères dans le tissu urbain.

- Enfin, 2 Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) ont été prévues : la Zone Commerciale de La Tremblaye, à l'Est de l'agglomération saint-loise et le projet de pôle commercial, à l'Ouest. Elles ont vocation à accueillir des commerces qui en raison de leur importance (taille, flux de circulation élevés...) ne peuvent pas s'implanter dans le tissu urbain existant et nécessitent que des conditions d'aménagement leur soient attribuées afin de prévenir certains impacts : organiser les circulations pour éviter les encombrements et les risques d'accidents, prévoir des stationnements adaptés, mettre en place des systèmes d'économie d'eau et d'énergie pour réduire l'impact environnemental global de ces commerces.

## Phasage

- Le SCOT ne prévoit pas de phases particulières de mise en œuvre à l'échelle du territoire.

## Indicateurs

- Pour suivre l'application du SCOT et permettre au territoire de vérifier si le projet est bien mis en œuvre conformément au PADD et au DOO, des indicateurs de suivi sont définis dans le dossier du SCOT.
- Ces indicateurs peuvent être liés à des données quantitatives (nombre de logement consommation d'espace, etc...) ou qualitatives liées à l'observation et l'analyse (coupures d'urbanisation, etc...)





- Ainsi, au plus tard 6 ans après son approbation, une évaluation du SCOT, se basant sur ces indicateurs permettra au territoire de décider :
  - La poursuite du projet le cas échéant en modifiant ou révisant les objectifs et orientations insuffisamment adaptés ou mal appliqués pour en assurer la finalité ;
  - La révision du projet.