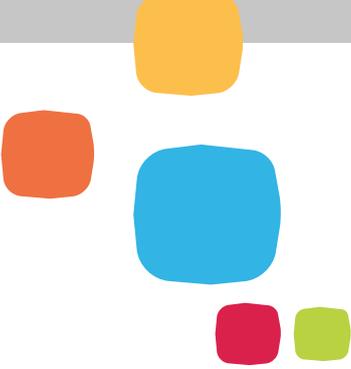




# LE RAPPORT D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS SAINT-LOIS





# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>LE CADRE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DU SCOT</b>	<b>6</b>
+ <b>Zoom sur</b> qu'est-ce qu'un SCoT et de quelles pièces est-il composé ?	
+ <b>Zoom sur</b> les fiches de synthèse du SCoT	
+ <b>Zoom sur</b> ce qui s'applique au SCoT et à quoi il s'applique	
+ <b>Zoom sur</b> quelle application du SCoT sur le territoire entre 2013 et 2018, et demain ?	
+ <b>Zoom sur</b> l'évolution de la composition des territoires du SCoT du Pays Saint-Lois	
+ <b>Zoom sur</b> les évolutions législatives encadrant l'élaboration et l'évolution des SCoT	
<b>MÉTHODE DE TRAVAIL ET CONSTRUCTION DE LA GRILLE ÉVALUATIVE</b>	<b>16</b>
<b>LES CONSÉQUENCES DU BILAN DU SCOT</b>	<b>18</b>
<b>LECTURE DES ATOUTS ET FAIBLESSES DU SCOT</b>	<b>19</b>
<b>LES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT</b>	<b>21</b>
<b>0</b> Préambule : re-situer les objectifs de croissance du SCoT	<b>22</b>
<b>1</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à renforcer la vitalité du territoire tout en économisant les ressources ?	<b>32</b>
<b>1 bis</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à enclencher de nouvelles formes de mobilités ?	<b>35</b>
<b>2</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à développer un véritable réseau maillé de villes et de bourgs et la proximité de services souhaités ?	<b>42</b>
<b>3</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois préserve-t-il des centres-villes et centres-bourgs commerciaux vivants et met-il en œuvre l'architecture commerciale proposée ?	<b>49</b>





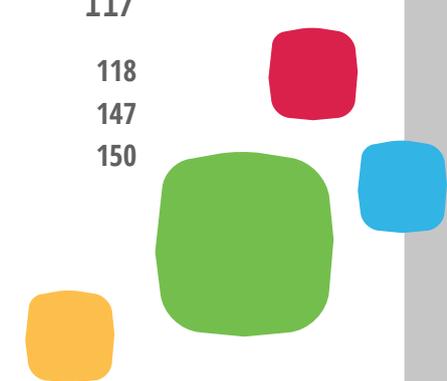
<b>4</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois est-il efficace pour augmenter et organiser la dynamique économique du territoire, notamment grâce aux parcs d'activités ?	60
<b>5</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois permet-il de maintenir l'activité agricole du territoire tout en permettant le développement résidentiel et économique et la préservation de l'environnement ?	66
<b>6</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois met-il en place les conditions pour capter les flux touristiques sur le territoire, développer le tourisme vert et améliorer globalement l'offre des activités de services à la population résidente et de passage ?	77
<b>7</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à développer de nouveaux modes d'habiter ?	83
<b>8</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des réservoirs de biodiversité ?	89
<b>9</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des continuités écologiques (humides / aquatiques et terrestres) et de leur fonctionnalité ?	93
<b>10</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois permet-il de préserver les ressources (eau) tout en se développant plus et de développer les sources d'énergie renouvelable ?	97
<b>11</b> Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à valoriser les éléments force du Paysage et à améliorer la qualité des paysages le long des infrastructures et des entrées de ville ?	102

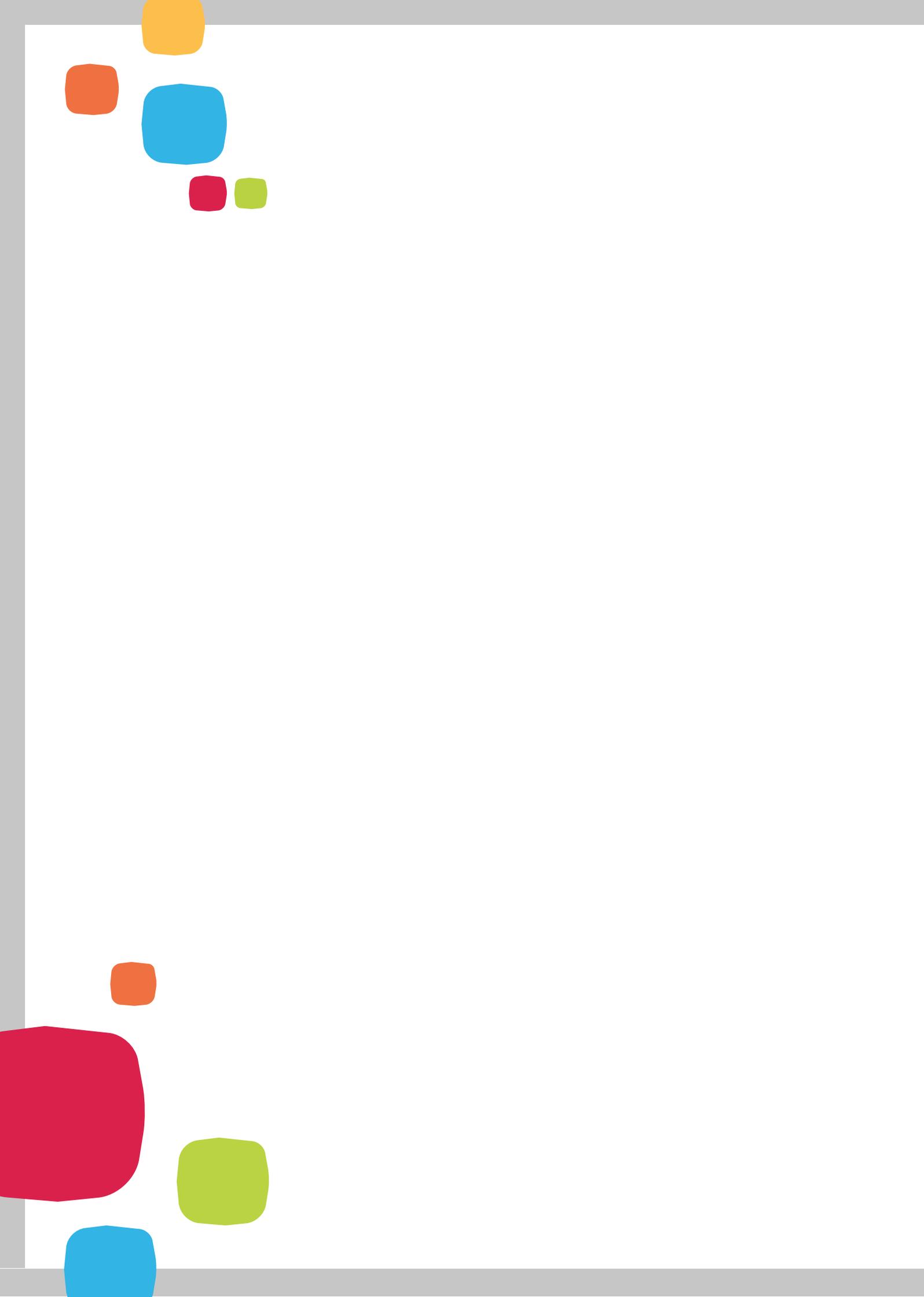
<b>CONCLUSION</b>	107
-------------------	-----

<b>SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DU SCOT</b>	113
--------------------------------------	-----

<b>ANNEXES</b>	117
----------------	-----

<b>ANNEXE 1 : LES FICHES DE SYNTHÈSE DU SCOT</b>	118
<b>ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DES INDICATEURS PAR OBSERVATOIRE</b>	147
<b>ANNEXE 3 : LES PLANTES MENACÉES ET PROTÉGÉES SUR LE TERRITOIRE</b>	150







# PRÉAMBULE

# LE CADRE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DU SCOT

## UNE OBLIGATION DU CODE DE L'URBANISME ...

Le Schéma de cohérence territoriale du Pays Saint-Lois a été approuvé le 18 décembre 2013.

Conformément à l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme, il doit être procédé à son évaluation au cours de l'année 2019 :

« **Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.**

*Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6.*

*A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. ».*

## ... ET AUSSI UNE OPPORTUNITÉ !

Au-delà de cette obligation législative, les élus de Saint-Lô Agglomération ont souhaité que l'évaluation du SCOT constitue un « temps fort » de la vie du SCOT en amenant des élus communautaires, réunis dans un groupe de travail, à se réapproprier les orientations définies en 2013 et à situer les objectifs définis alors par rapport aux constats réalisés depuis. Jusqu'ici, l'appropriation du document par les élus a essentiellement été facilitée par la mise en place de fiches de synthèse (cf. annexe). Elles étaient également destinées aux porteurs de projet, notamment les aménageurs, pour faciliter la mise en œuvre du SCOT lors de projets d'aménagement devant être compatibles avec celui-ci. Plus globalement, l'évaluation du SCOT est l'occasion de repenser les outils de mise en œuvre du document. A ce titre, une Commission SCOT a été mise en place de l'approbation du SCOT jusqu'à la fin de l'année

2016. Elle avait pour mission de rendre des avis sur les documents et projets devant être compatibles avec le SCOT. Suite à la dissolution du Syndicat Mixte et de l'intégration du SCOT à Saint-Lô Agglo, celle-ci a été interrompue. Le rôle de PPA de la structure porteuse du SCOT est donc en suspens depuis le 1er janvier 2017.

Le SCOT du Pays Saint-Lois approuvé a bien défini des indicateurs de suivi du SCOT mais sans en renseigner le Temps 0, soit le point de départ de l'évaluation à partir duquel les données actualisées 6 ans plus tard auraient pu être comparées. Ce premier point constitue une réelle limite de l'évaluation quand à la capacité de produire des données d'évolution sur la période 2013-2019. **L'obligation d'évaluation du SCOT représente donc l'opportunité de mettre en place une observation territoriale.**

Depuis l'approbation du SCOT, la reconfiguration territoriale et la prise de compétence urbanisme à l'échelle de la Communauté d'Agglomération ont apporté un fait nouveau : la mise en place d'un PLUi - en cours d'élaboration - à la même échelle que celle du SCOT.

**La Communauté d'Agglomération affirme sa volonté de mettre en œuvre le Schéma de Cohérence territoriale sur le territoire et de disposer des outils de suivi adaptés** pour mettre en place la stratégie territoriale souhaitée (élaboration d'un Plan de déplacements urbains, d'un Programme local de l'Habitat, d'un Plan climat-air-énergie territorial, d'un schéma de développement touristique, d'un schéma de développement économique, etc.)

L'analyse des résultats de l'application du SCOT est une opportunité, dans ce contexte, pour situer là d'où l'on part aujourd'hui, si les tendances observées sont celles qui sont inscrites dans le document de SCOT, mais aussi pour préparer le suivi de ces documents de planification et de politiques sectorielle mentionnés ci-dessus (PLUi, PCAET, PLH, PDU).

L'analyse des résultats de l'application du SCOT sur le Saint-Lois a été l'occasion de se poser notamment les grandes questions suivantes :

- Quels sont les atouts et les faiblesses du SCOT ?

- Quelles sont les conséquences des évolutions législatives et de la composition des territoires sur le projet que porte le SCoT ?
- Quelles tendances d'évolution du territoire sont-elles réellement intéressantes à suivre pour ses acteurs ?
- Quel bilan de l'évolution du territoire peut-il être présenté aux acteurs du territoire (population, élus, entrepreneurs, institutionnels, etc.) ?
- Quels indicateurs et quelle observation territoriale mettre en place et pérenniser ?
- Quels outils de mise en oeuvre du document imaginer ?

## QU'EST-CE QU'UN SCOT ?

- Le Schéma de Cohérence Territoriale permet de disposer d'un document d'orientations stratégiques qui s'applique aux documents de planification réglementaire (PLUi, PLU, cartes communales) et sert de cadre de référence aux documents de politique sectorielle (PLH, PCAET, PDU). Il les encadre et en assure la cohérence.
  - Au-delà d'être un document d'urbanisme et de planification, il représente une scène de dialogue et d'échange qui permet d'imaginer le territoire de demain et d'apporter des réponses, notamment sur certaines questions sensibles. C'est un espace de liberté qui n'a pas son équivalent dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (caractère opposable aux tiers, valeur des sols par les droits à construire qu'il génère, etc.).
  - Le SCoT est un document «intégrateur» qui sécurise les relations juridiques entre les documents de rang «supérieur» et les documents de rang «inférieur» (cf. infographies PP.10-11). Dans le paysage complexe des documents de planification et de stratégie thématiques, il constitue un maillon simplificateur.
  - Il permet le développement du territoire et d'assurer les complémentarités entre les communes. En l'absence de SCoT s'applique le principe d'urbanisation limitée\* pour toutes les communes.
- \* Le principe de l'urbanisation limitée consiste à interdire l'extension de l'urbanisation dans le cadre de toute élaboration ou évolution d'un document d'urbanisme (révision, modification ouvrant une zone à l'urbanisation) d'une commune ou intercommunalité non couverte par un SCoT.*

## DE QUELLES PIÈCES EST-IL COMPOSÉ ?

Le SCoT se compose de trois documents jouant chacun un rôle dans l'élaboration de la vision stratégique d'un territoire portée par le SCoT :

- **Le rapport de présentation** est l'outil de partage de la connaissance et des enjeux du territoire. Il explique les choix d'aménagement retenus, notamment au regard de leur impact sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** permet aux élus de se projeter dans le temps long à travers la spatialisation d'un projet politique stratégique et prospectif à 20-25 ans. Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur de l'ensemble du territoire par une complémentarité entre développement de l'urbanisation, système de mobilités et espaces à préserver.
- **Le document d'orientation et d'objectifs (DOO)** est le document opposable juridiquement. Il définit des orientations localisées et parfois chiffrées en matière de logements, de grands équipements, de mobilités, d'aménagement commercial... dans un objectif de protection de l'environnement, des terres naturelles, agricoles et forestières, en intégrant des enjeux de qualité urbaine et paysagère.

*Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>*

## EXEMPLE DE FICHES DE SYNTHÈSE DU SCOT

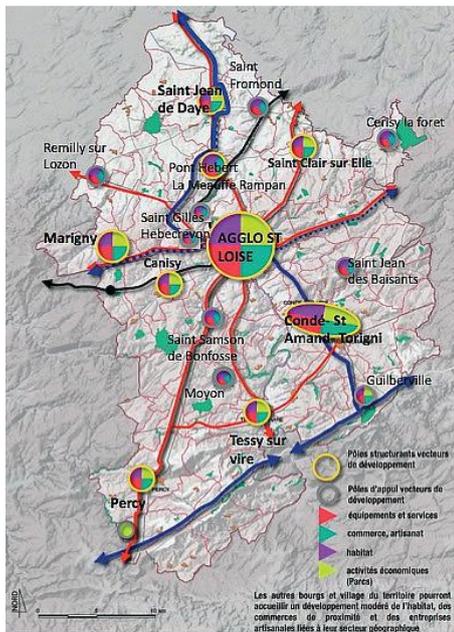
FICHE DE SYNTHÈSE - SCOT DU SAINT-LOIS approuvé le 18 décembre 2013

Fiche N°3

# Les pôles de service

Un des objectifs du SCOT est de promouvoir la création explicite et le fonctionnement d'un **véritable réseau maillé de villes et de bourgs** qui entretiennent entre eux une coopération permettant une répartition équilibrée des populations, des activités et des services au sein du Pays.

Les pôles ci-dessous, d'importance inégale, et dont certains présentent actuellement un pouvoir faible de rayonnement extérieur, doivent dans tous les cas affirmer leur rôle structurant à l'égard des communes qu'elles influencent en fonction des développements des logements, des services, des commerces et des emplois qu'ils mettront en oeuvre.



**Pôle Majeur** : l'agglomération Saint-Lois (Saint-Lô, Agneaux, Baudre, St-Georges-Montcoq, La Barre-de-Semilly).

**Pôles structurants secondaires** : Torgni-sur-Vire/ Saint-Amand/Condé-sur-Vire et Marigny.

**Pôles de proximité** : St-Jean-de-Daye ; Canisy ; Percy ; Tessy-sur-Vire; Saint-Clair-sur-l'Elle/pôle gare Lison ; Pont-Hébert/La Meauffe/Rampan.

**Pôles d'hyper proximité** : Saint-Fromond ; Cersy-la-Forêt ; Guilberville ; St-Samson-de-Bonfossé ; Moyon ; St-Jean-des-Baisants ; Rémilly-sur-Lozon ; Hébecrevon, Saint-Gilles.

**Ces pôles constituent également des lieux de localisation préférentiels des équipements et services nécessitant une mutualisation dans la perspective de leur développement et de l'amélioration de leur qualité à l'échelle du Saint Loïs.**

Les équipements et services constituent des moteurs de la croissance et un élément d'attractivité, au même titre que le cadre naturel ou urbain ou l'économie et les emplois. Les services jouent un rôle important comme élément d'équilibre du territoire par rapport aux pôles urbains et aux bourgs auxquels ils sont associés : le caractère de «pôle de proximité», si important dans l'armature urbaine du territoire et dans le maillage des bourgs qui le caractérisent, doit beaucoup aux services (commerces inclus) qui y sont offerts pour la population des communes avoisinantes.



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

## ZOOM SUR CE QUI S'APPLIQUE AU SCOT ET CE À QUOI IL S'APPLIQUE

Le SCoT du Pays Saint-Lois doit être compatible avec un certain nombre de documents qui lui sont «supérieurs» : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, Charte du Parc naturel régional des marais du Bessin et du Cotentin 2010-2022, etc. Cependant, certains de ces documents ont été révisés et actualisés depuis, voire créés (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie 2016-2021, Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vire 2018, Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires en cours d'élaboration).

Les évolutions législatives et la mise en place par la loi NOTRe du SRADDET, mettent en évidence le besoin de meilleures complémentarités et subsidiarités entre le SRADDET, le PLUi et le SCoT. La Loi ELAN met d'ailleurs en suspens l'architecture entre les documents d'urbanisme (Article 46 de la Loi ELAN).

### ARTICLE 46 DE LA LOI ELAN

*I. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi propre à **limiter et simplifier à compter du 1er avril 2021 les obligations de compatibilité et de prise en compte pour les documents d'urbanisme :***

*1° En réduisant le nombre des documents opposables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux documents d'urbanisme en tenant lieu, ainsi qu'aux cartes communales. Les chartes des parcs naturels régionaux prévus à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ne sont pas comprises dans cette réduction ;*

*2° En prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en **supprimant le lien de prise en compte** au profit de la seule compatibilité ;*

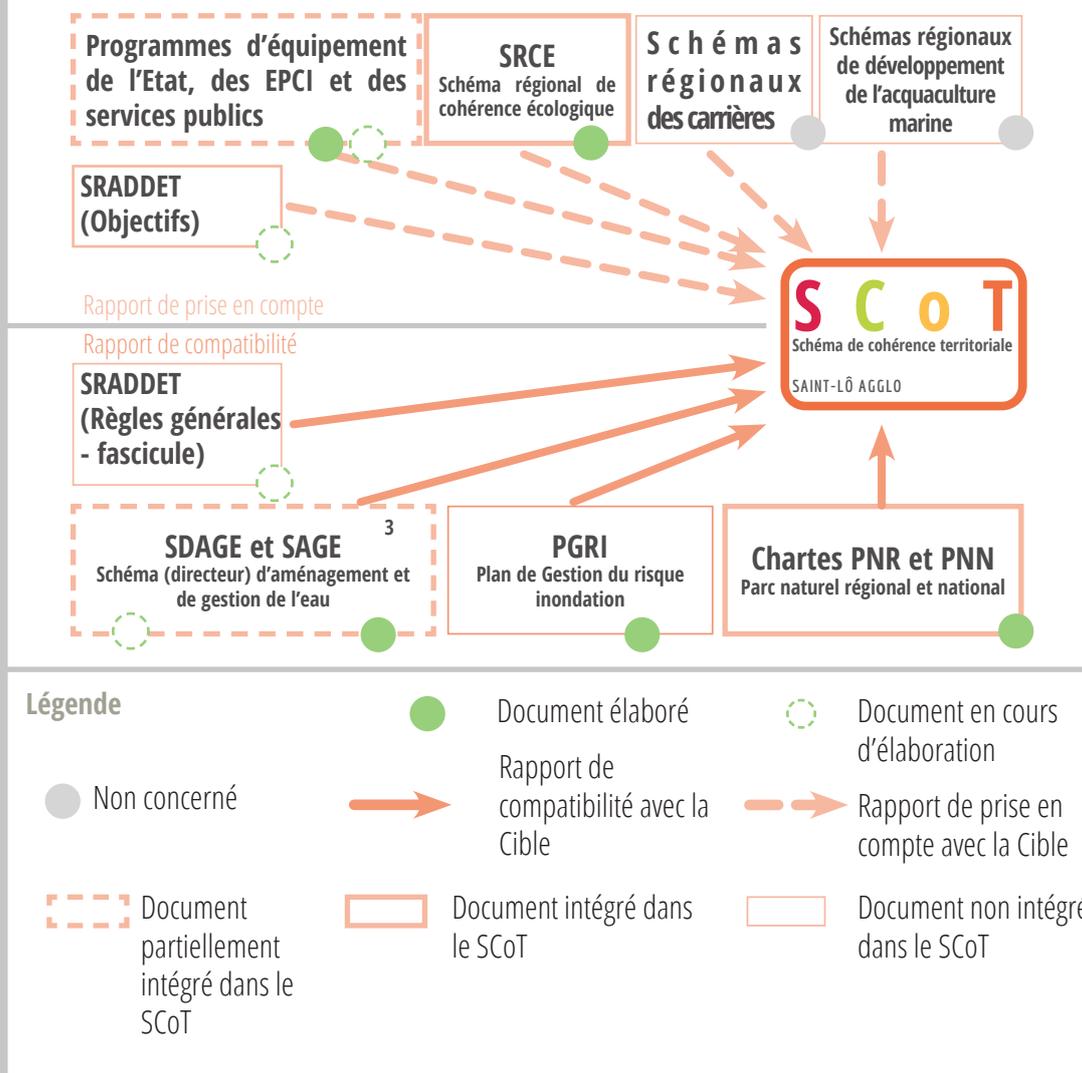
*3° En prévoyant les **modifications des dispositions** du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme **relatives au contenu du schéma de cohérence territoriale** rendues nécessaires par les évolutions prévues aux 1° et 2° du présent article ;*

*4° En prévoyant les mesures de coordination rendues nécessaires par le 2° **pour l'adaptation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les modalités d'application dans le temps de ces mesures à ce schéma ;*

*5° En prévoyant que **seuls le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme qui concernent l'ensemble du territoire couvert par ledit plan doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.***

*II. - Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à **adapter** à compter du 1er avril 2021 l'objet, **le périmètre et le contenu du schéma de cohérence territoriale** prévu à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales et du transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.*

## CE QUI S'APPLIQUE AU SCOT



Le SCoT du Pays Saint-lois est mis en oeuvre notamment au travers des documents de planification (cartes communales, PLU, PLUi) et de politique sectorielle (PDU, PLH, PCAET).

Au regard de l'état des lieux de la planification sur le territoire, le bilan est contrasté :

- Saint-Lô Agglo compte 35 cartes communales, 19 PLU et 32 communes au RNU (le total est supérieur à 61 car sur certaines communes nouvelles, les documents d'urbanisme des anciennes communes continuent de s'appliquer). Sur l'ensemble de ces documents d'urbanisme, seuls **40% des documents sont postérieurs à l'approbation du SCoT. Parmi ces documents compatibles avec le SCoT, 50% sont des cartes communales dont les moyens de mise en oeuvre du SCoT sont plus limités** (en matière de paysage, de trame verte et bleue, d'encadrement des projets par exemple). **Les 2/3 des PLU en vigueur sur le territoire sont compatibles avec le SCoT.**

- La Communauté d'Agglomération a lancé une élaboration conjointe d'un **Programme local de l'habitat (PLH), d'un Plan de déplacement urbain (PDU) et d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET) qui devraient être exécutoires en 2020**

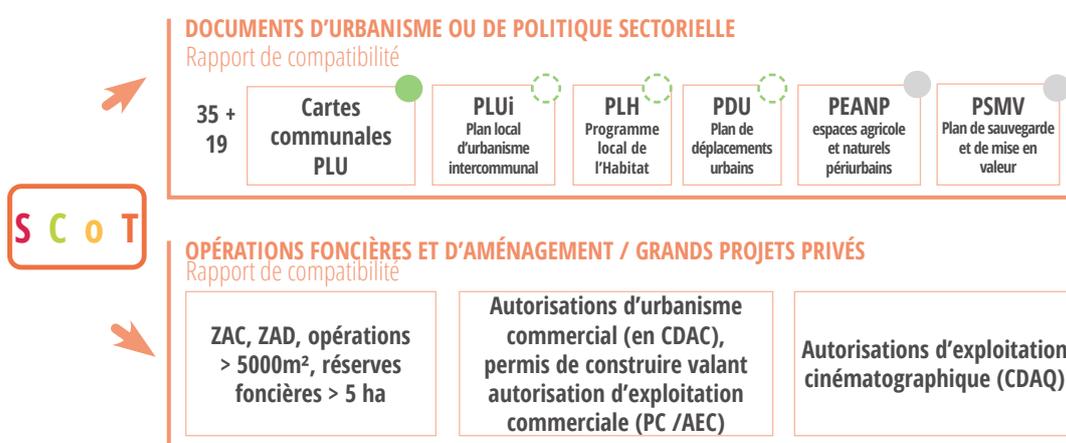
- L'élaboration du **Plan local d'urbanisme intercommunal** à l'échelle des 61 communes de Saint-Lô Agglo a commencé en 2018. Il devrait être approuvé en 2022.

Ainsi, au vu de :

- L'ancienneté des documents d'urbanisme et la mise à jour récente de certains documents pour beaucoup au travers de cartes communales
- Leur couverture partielle du territoire (près de la moitié des communes au RNU)
- La démarche très récente de planification et de documents de politique sectorielle (échéances exécutoires entre le 1er semestre 2020 et 2022),

L'évaluation du SCoT pourra être réalisée autant en s'appuyant sur l'analyse de l'évolution du territoire au « fil de l'eau » que sur l'application du SCoT au travers des documents et procédures qui doivent lui être compatibles.

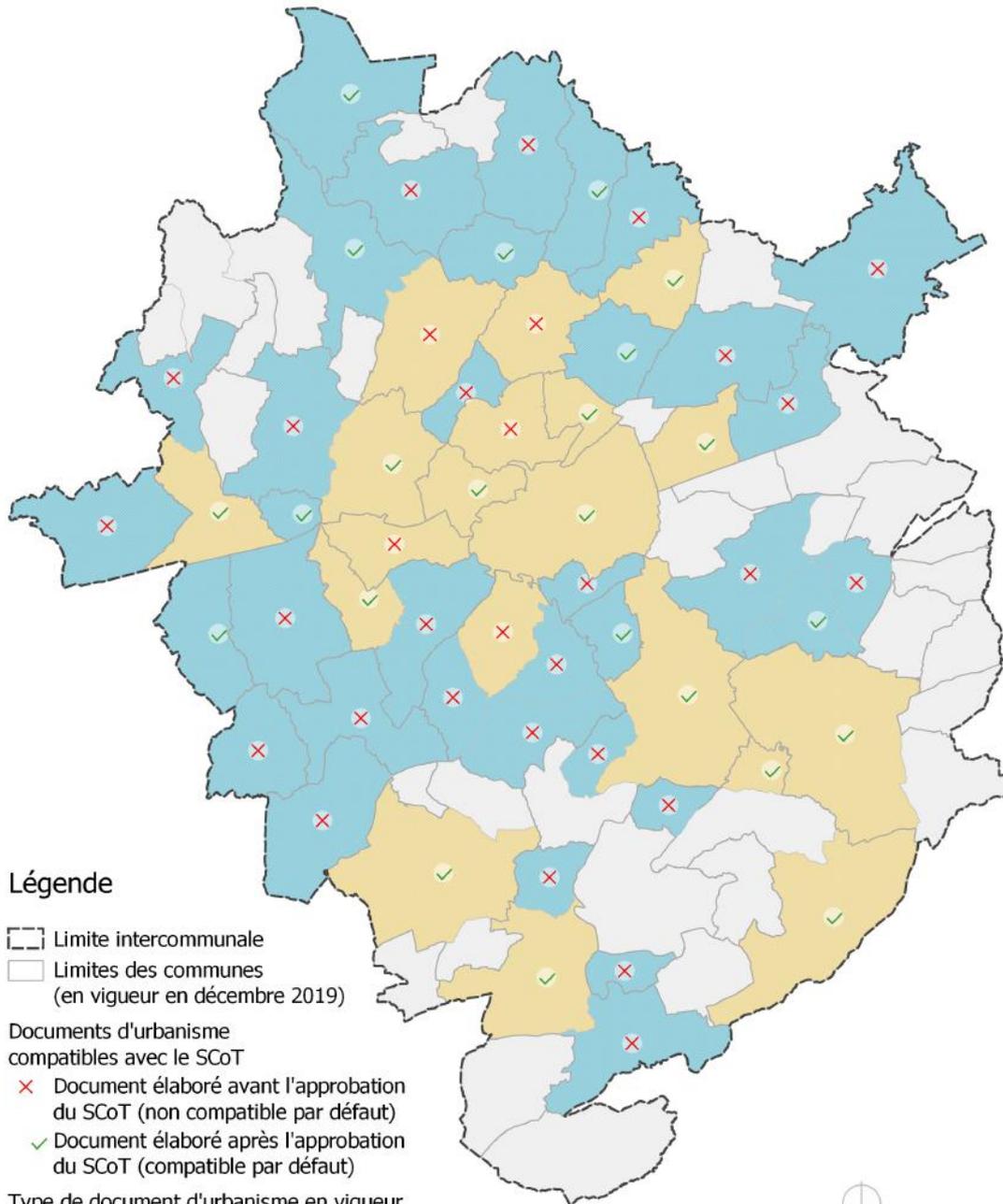
## CE A QUOI LE SCOT S'APPLIQUE



### Légende



ETAT DE LA PLANIFICATION ET COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT (SOURCE : DDTM50)



Légende

- ▭ Limite intercommunale
- ▭ Limites des communes (en vigueur en décembre 2019)

Documents d'urbanisme compatibles avec le SCoT

- ✗ Document élaboré avant l'approbation du SCoT (non compatible par défaut)
- ✓ Document élaboré après l'approbation du SCoT (compatible par défaut)

Type de document d'urbanisme en vigueur (aux échelles auxquelles ces documents ont été élaborés)

- Carte communale
- Plan local d'urbanisme communal
- Absence de document d'urbanisme, communes régies par le Règlement national d'urbanisme (RNU)
- ▭ PLUi en cours d'élaboration



### **QUELLE APPLICATION DU SCOT SUR LE TERRITOIRE ENTRE 2013 ET 2019 ?**

L'application du SCOT au travers des documents et projets qui doivent lui être compatibles, était suivie jusqu'en 2016 par une commission d'élus communautaires. Le rôle de cette Commission était de rendre des avis sur les documents d'urbanisme et les autorisations d'urbanisme qui doivent être compatibles avec le SCOT.

Avec l'intégration du SCOT à la Communauté d'Agglomération via la prise de compétence urbanisme au 1er janvier 2017, un avis technique est rendu.

### **ET DEMAIN ?**

L'évaluation du SCOT doit aussi être l'occasion de relancer le suivi du SCOT par une commission d'élus. Il s'agit cependant de définir et d'actualiser les clés de lectures qui peuvent être utilisées pour l'analyse de la compatibilité des documents et projets avec le SCOT.

## ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES TERRITOIRES DU SCOT DU PAYS SAINT-LOIS

L'élaboration du SCoT, depuis l'élaboration initiale du SCoT de 2004 à 2008 (SCoT annulé) jusqu'à l'approbation du SCoT le 18 décembre 2013, a déjà vu de nombreuses réorganisations territoriales (notamment au travers de la création de la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglomération au 1er janvier 2011).

Depuis son approbation, les mouvements territoriaux n'ont pas cessé et ont modifié le périmètre d'intervention du SCoT (Cf. cartographie ci-dessous). Le périmètre du SCoT est devenu identique à celui de Saint-Lô Agglo (par la fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Lô et la Communauté de Communes de Canisy), qui en devient la structure porteuse.

Cette nouvelle organisation territoriale a entraîné une réduction conséquente du nombre de communes (due aux fusions de communes comme au départ de communes vers d'autres périmètres de SCoT), passant de 99 à 61 communes au 1er Janvier 2018.

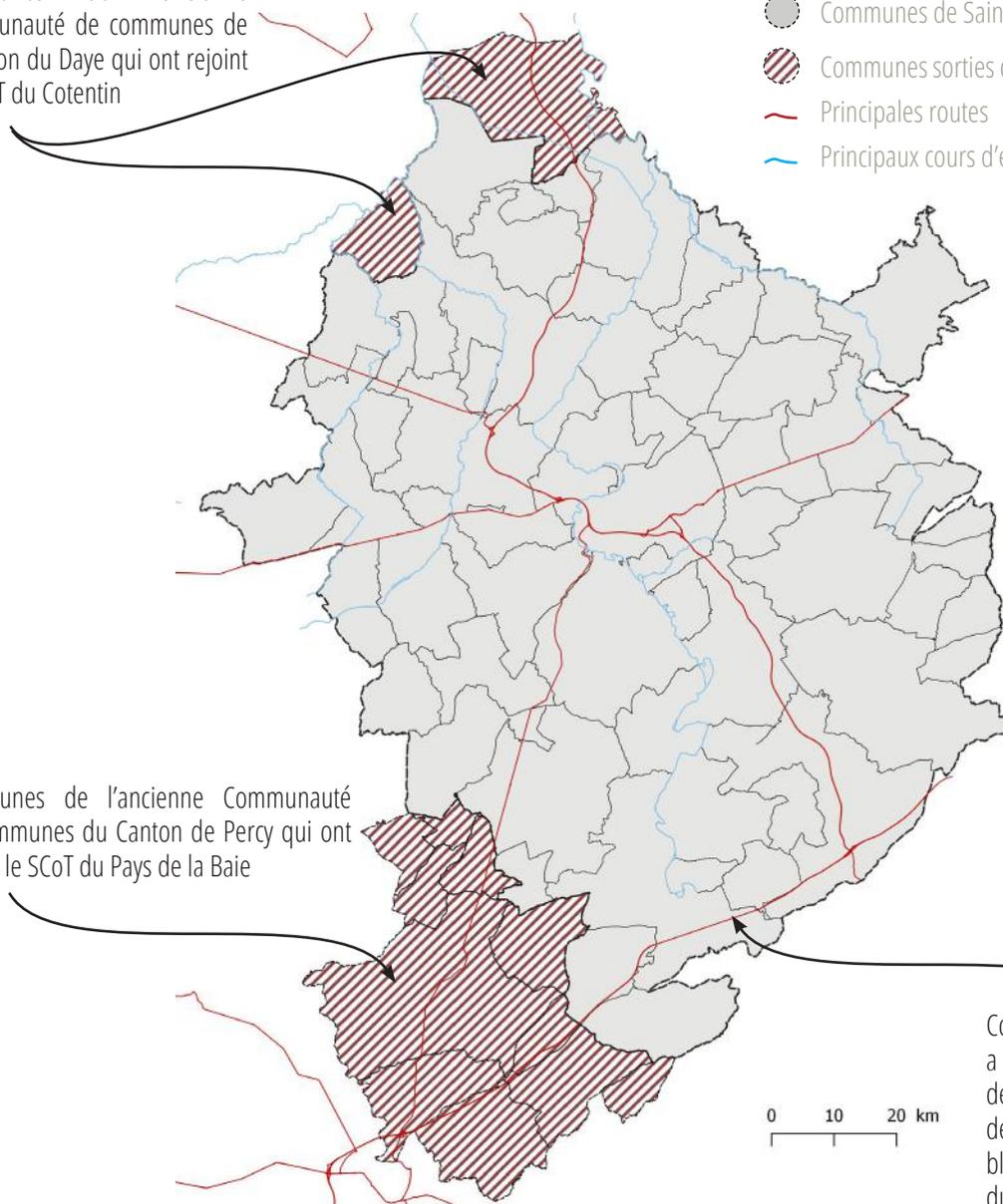
### EVOLUTIONS DU PÉRIMÈTRE DU SCOT

Communes de l'ancienne Communauté de communes de la région du Daye qui ont rejoint le SCoT du Cotentin

Communes de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Percy qui ont rejoint le SCoT du Pays de la Baie

#### Légende

- Communes de Saint-Lô Agglo et du SCoT
- ▨ Communes sorties du périmètre initial du SCoT
- Principales routes
- Principaux cours d'eau



Commune de Pont-Farcy qui a intégré le périmètre en devenant commune nouvelle de Tessy-sur-Vire, zone blanche jusqu'à la révision du SCoT.

0 10 20 km

Source : SCoT du Pays Saint-Lois, CCTP. Réalisation : Cittanova

## ZOOM SUR LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ENCADRANT L'ÉLABORATION ET L'ÉVOLUTION DES SCOT

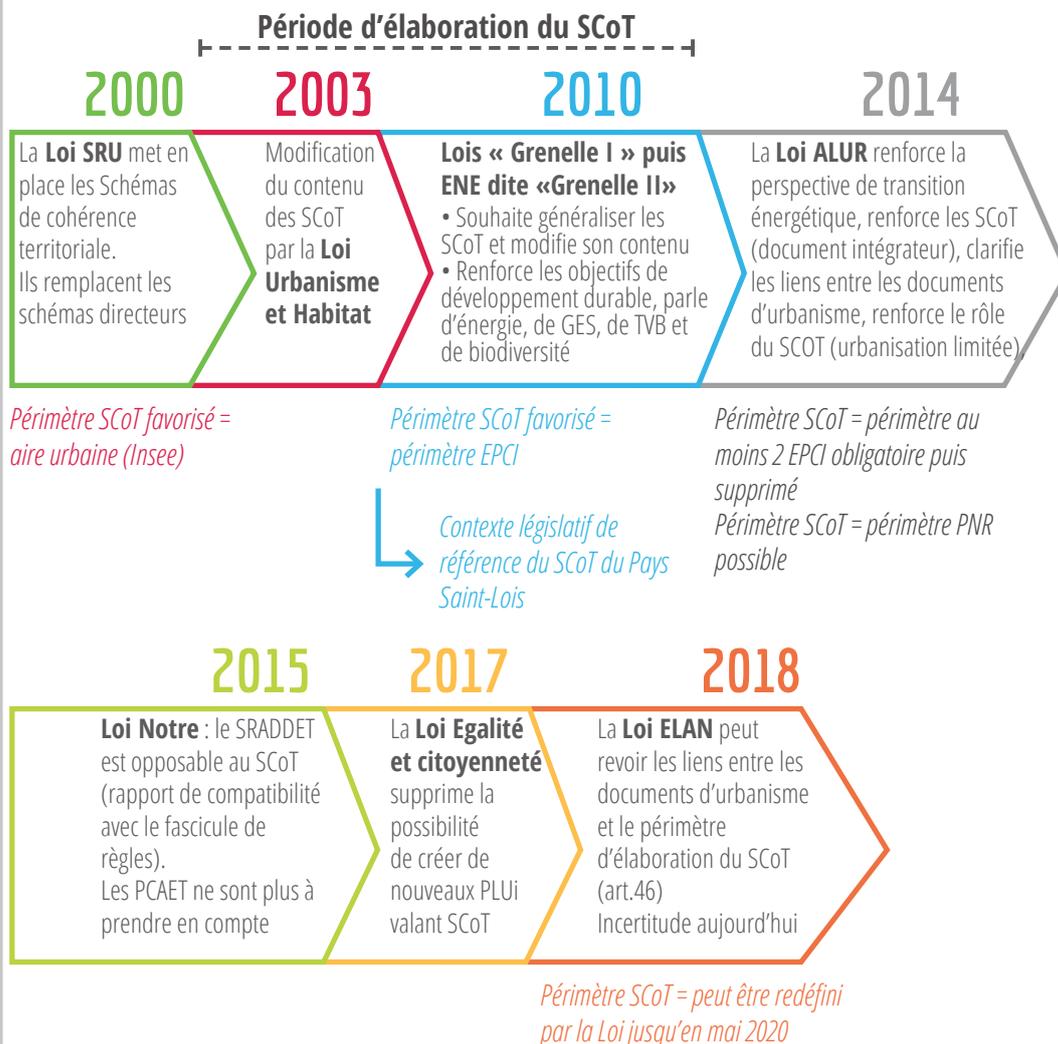
L'évaluation du SCoT est réalisée dans un cadre législatif et réglementaire actualisé. Le SCoT du Pays Saint Loïs est antérieur à une refonte importante de l'urbanisme au travers du socle législatif et réglementaire :

- **Loi ALUR** (2014) qui apporte notamment une clarification de la hiérarchie des normes, l'évolution portant sur l'échelle d'élaboration du SCoT ainsi que la suppression de la possibilité d'élaborer des schémas de secteur;
- **Loi NOTRe** (2015) qui rend notamment opposable le SRADET au SCoT, dans un rapport de compatibilité, s'agissant des règles générales et dans un rapport de prise en compte concernant les objectifs;
- **Loi ELAN** (2018) qui peut notamment revoir les liens entre les documents d'urbanisme et les périmètres de SCoT (article 46).

Le SCoT du Pays Saint-Loïs est un SCoT de la « 2<sup>ème</sup> décennie », qui a pris en compte les objectifs de développement durable et a défini notamment une Trame verte et bleue mais qui est plus faible quant aux introductions législatives attendues pour les SCoT élaborés depuis la Loi ALUR.

C'est aussi un SCoT «Grenellisé» ... Mais de nombreuses évolutions législatives intervenues depuis touchent à la fois au rôle, au contenu du SCoT comme potentiellement à son périmètre demain (art.46 loi Elan). L'évaluation du SCoT est donc réalisée dans l'incertitude des évolutions législatives à venir et de leurs conséquences pour les SCoT. **Cette incertitude invite à être prudent quant à l'évolution de ce document de planification suite à l'analyse de ses résultats.**

### ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES DE L'OUTIL SCOT



# MÉTHODE DE TRAVAIL ET CONSTRUCTION DE LA GRILLE ÉVALUATIVE

## 1. LE QUESTIONNEMENT DE LA GRILLE D'ÉVALUATION PENSÉE AU MOMENT DE L'ÉLABORATION DU SCOT ET LA DÉFINITION DE LA GRILLE ÉVALUATIVE DU SCOT.

Dans un premier temps, l'analyse critique du SCoT du Pays Saint-Lois ainsi que des indicateurs qui ont été pensés au moment de son élaboration a été réalisée.

Le dispositif d'évaluation du **SCoT approuvé** montre plusieurs faiblesses :

- Une **batterie d'environ 80 indicateurs, qui ne sont pas tous opérants** (source, actualisation, réalisation, évolutions territoriales ...) et qui apparaît aux élus comme peu opérationnelle.
- **Des indicateurs qui ne vérifient pas des tendances ou des objectifs à atteindre mais l'intégration du SCoT dans les documents d'urbanisme** (Exemple : Vérifier de façon globale que les pôles écologiques majeurs n'accueillent pas d'urbanisation notable, en observant par exemple l'évolution des zonages A et N des PLU)
- Un intérêt de ce qui est suivi qui peut avoir perdu de sa pertinence / de sa valeur
- Aucun temps 0 n'a par ailleurs été constitué depuis leur définition.

Le dispositif d'évaluation du SCoT approuvé apparaît comme créé *in fine* et manquant à ce titre de finalité : il n'y a pas de question évaluative définie en amont. Que cherche-t-on ? En l'absence de cadre, une recherche «tous azimuts» a été mise en place en multipliant les indicateurs.

Suite à cet audit, le dispositif d'évaluation a été refondu et co-construit avec les élus du groupe de travail sur l'évaluation du SCoT de Saint-Lô Agglo en suivant les grands principes suivants :

- Le montage d'un **dispositif d'évaluation réaliste et opérationnel** (qui concerne le champ d'application du SCoT, les effets de la mise en œuvre du schéma, des thématiques qui le concernent. Ne sont pas traitées les thématiques sur les déchets, les pollutions et les risques).
- Un travail d'analyse thématique par thématique qui **s'appuie sur les fiches de synthèse du SCoT**

- La **définition de questions évaluatives** pour annoncer ce que l'on cherche à suivre. En effet, il convient de définir à quelles questions l'évaluation va tenter de répondre.

- La création d'un **nombre resserré de questions évaluatives** (une question évaluative par fiche de synthèse du SCoT sauf exception) **et d'indicateurs** (2 à 4 indicateurs maximum)

- Définir des **indicateurs répondant aux trois niveaux de l'évaluation du SCoT** :

- Pour alimenter des **observatoires territoriaux** : suivre en continu des données utiles pour la connaissance du territoire et à la prise de décision, en cohérence avec la commande de Saint-Lô Agglo.

*L'observation ne renvoie pas à une obligation réglementaire mais est un préalable nécessaire et est complémentaire à l'analyse des résultats de l'application du SCoT et à l'évaluation de son impact sur l'environnement.*

- Pour **suivre l'efficacité de la mise en œuvre du SCoT**, et notamment en matière d'environnement, de transports et déplacements, de consommation d'espace et d'implantations commerciales, conformément au code de l'urbanisme.

*Code de l'urbanisme, article L.143-28*

- Pour **alimenter l'évaluation environnementale** du SCoT (indicateurs pour mesurer les pressions induites par le développement sur l'environnement, conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement)

*Code de l'environnement, L.122-6 : L'évaluation environnementale comporte (...) un rapport qui définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plan ou du programme sur l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.*

## 2. LE RECUEIL DES DONNÉES ET LES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT.

Quelques définitions préalables sont nécessaires

afin de comprendre comment ont été recueillies et traitées les données afin de produire le bilan du SCoT.

**La donnée est** pour l'évaluation du SCoT **le point de départ**, ce qui est connu ou admis comme tel, et sur lequel fonder son raisonnement / sa recherche.

C'est un renseignement qui sert de point d'appui.

Un indicateur est un outil servant à fournir des indications sur une valeur, une grandeur une tendance, une évolution... **Un indicateur croise entre elles plusieurs données.**

**Le renseignement d'un indicateur produit un résultat qui n'est jamais «neutre»** du fait du choix des données à utiliser, du choix des résultats à mettre en valeur, des recommandations, etc.

Les **notions clés liées aux indicateurs** sont :

• **Le temps 0 et le pas de temps** : Un indicateur est renseigné à partir d'une donnée constituée ou existante à un temps 0. C'est le temps de référence à partir duquel seront comparées les données traitées ultérieurement, selon un pas de temps défini (tous les ans, 2 ans, etc.)

• **L'échelle** : les données d'un indicateur sont traitées à une certaine échelle (la commune, la Communauté d'Agglo, la Région...), selon l'objectif recherché.

**Suivre ou observer consiste à recueillir et mettre en place des données qui permettront de fournir et d'actualiser une connaissance du territoire** (chiffres clés notamment). Un observatoire peut produire des études qui complètent le renseignement d'indicateurs plus précis (études qui caractérisent les tendances du territoire avec diagnostic, enjeux, actions envisageables, conseils aux élus, perspectives...). Les observatoires peuvent être thématiques (observatoire de l'habitat, observatoire du foncier...)

*Le SCoT n'a pas d'obligation réglementaire à la mise en place d'observatoires. C'est cependant le cas du PLH par exemple : Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire (article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation).*

**Évaluer consiste à mesurer les effets d'une action menée** (politique, schéma, ...) afin

d'éclairer la décision. Pour mener une évaluation il faut donc définir ce qu'il faut évaluer (question évaluatives) et définir des critères / des indicateurs permettant de mesurer les effets / de répondre à ces questions.

**Les données nécessaires au renseignement de la grille d'évaluation précédemment définie et co-construite avec les élus de Saint-Lô Agglo ont été définies selon plusieurs critères :**

- La faisabilité de leur recueil (existence de la donnée, capacité de création de la donnée, pertinence de la création de la donnée au regard de l'enjeu, coût d'acquisition de la donnée)
- La faisabilité de leur traitement et de leur actualisation
- La pertinence de la donnée

Le recueil des données a été l'occasion d'un travail partenarial. Des rencontres et des entretiens ont été menés, qui ont pu aboutir à la mise en place de conventions et de partenariats pour la mise à disposition et l'actualisation de la donnée voire d'une analyse dans le temps (exemples : avec la SAFER de la Manche, avec la CCI de la Manche, etc.).

**Le recueil des données est la première marche de la mise en place de partenariats nécessaires à l'animation de l'outil de suivi du SCoT.**

# LES CONSÉQUENCES DU BILAN DU SCOT

## 1. ÉLABORER DES SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DU SCOT POUR AIDER À LA PRISE DE DÉCISION

L'analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, d'implantations commerciales doit permettre à la Communauté d'Agglomération de **délibérer sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.**

Un SCoT peut évoluer selon différentes modalités :

- **Un SCoT peut être modifié**, par délibération de l'EPCI, après enquête publique, si les élus n'envisagent pas de changement portant sur les orientations du PADD
- **Un SCoT peut être mis en compatibilité** avec un document de rang supérieur comme les Schémas directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ou pour intégrer une opération ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou d'une déclaration de projet.
- **Un SCoT peut être révisé**, dans des conditions semblables à son élaboration, notamment suite à l'évaluation obligatoire.

Suite à l'analyse des résultats de l'application du SCoT, une synthèse et différents scénarios d'évolution du SCoT sont produits afin que les élus communautaires puissent prendre la décision la plus opportune quant à l'évolution ou non du SCoT du Pays Saint-Lois.

La délibération du Conseil Communautaire portant sur le maintien en vigueur ou sur la révision partielle ou complète du SCoT doit intervenir avant le 18 décembre 2019 sous peine de caducité du document.

## 2. COMMUNIQUER SUR LE BILAN DU SCOT

Cette analyse des résultats de l'application du SCoT est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement.

Une synthèse pédagogique ainsi que des supports de communication permettent d'en partager les grands constats avec le grand public et les élu.

## 3. CONCEVOIR UN OUTIL DE SUIVI PÉRENNE DU SCOT.

L'enjeu pour les élus est à la fois de disposer d'un cadre opérationnel à court terme pour pouvoir produire le bilan du SCoT mais aussi, à plus long terme, de constituer des observatoires pour gérer, renseigner, actualiser les données et animer les partenariats.

En lien avec les services de Saint-Lô Agglomération et avec les différents partenaires producteurs de données, les outils de suivi appropriés sont imaginés pour permettre une actualisation régulière du dispositif de suivi du SCoT du Pays Saint-lois.

Ce dispositif de suivi doit également, autant que possible, **permettre de répondre aux propres obligations d'évaluation du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), du Programme local de l'Habitat (PLH), du Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) et du Plan de déplacements urbains (PDU) de Saint-Lô Agglo. Il doit permettre plus globalement de guider l'action de la collectivité pour l'exercice de ses compétences.**

# LECTURE DES ATOUS ET FAIBLESSES DU SCOT

**Il est à saluer un SCoT qui a été visionnaire sur certains aspects et ses ATOUS sont multiples :**

- Il a permis le développement d'une « culture de l'urbanisme et de projet territorial », qui a contribué à la dynamique d'intercommunalité (scène d'échanges et de dialogue). Cette élaboration a posé les bases et a sur certains aspects permis l'élaboration des PDU, PLH, PCAET dans laquelle est engagée la CA actuellement.
- La vision du territoire qu'il porte notamment au travers du rôle des centres-villes et centres-bourgs, de la nécessité de leur vitalité et les préoccupations environnementales et énergétiques qui animent le projet de SCoT sont au cœur de l'actualité. Si le SCoT a été commencé au début des années 2000 et achevé en 2013, il apparaît une grande contemporanéité des problématiques et enjeux qu'il soulève.
- Dans le détail des documents du SCoT (DOO et PADD) :
  - Le DOO met fortement en avant la préservation du territoire et apporte à ce titre les conditions de préservation des ressources dans le contexte de forte croissance qu'il souhaite mettre en œuvre.
  - Le DOO organise cette croissance au travers de la définition d'une armature territoriale multipolaire, qui prend en compte la ruralité et qui est bien partagée par les communes.
  - Le DOO argumente sur les motifs de la croissance économique mais dispose cependant de peu de leviers opérationnels. La croissance observée reste ainsi bien inférieure aux prospectives du SCoT.
  - Le projet Agglo 21, projet phare du SCOT, prévu par le DOO, a été mis en œuvre. Un premier bilan de sa réalisation / commercialisation pourra servir à l'évaluation du SCoT.
  - Le DOO traduit bien l'objectif de développement des services et des équipements porté par le PADD.

**Malgré sa « longueur d'avance » sur certains sujets, d'autres aspects du SCoT ont subi l'usure du temps.** Il porte les écueils d'un SCoT marqué par son époque d'élaboration : un projet très ancré dans les objectifs chiffrés ... qui fait les frais de la remise en cause actuelle de

la prospective. Ainsi, l'évaluation du SCoT devra s'affranchir du chiffre pour revenir à l'objectif.

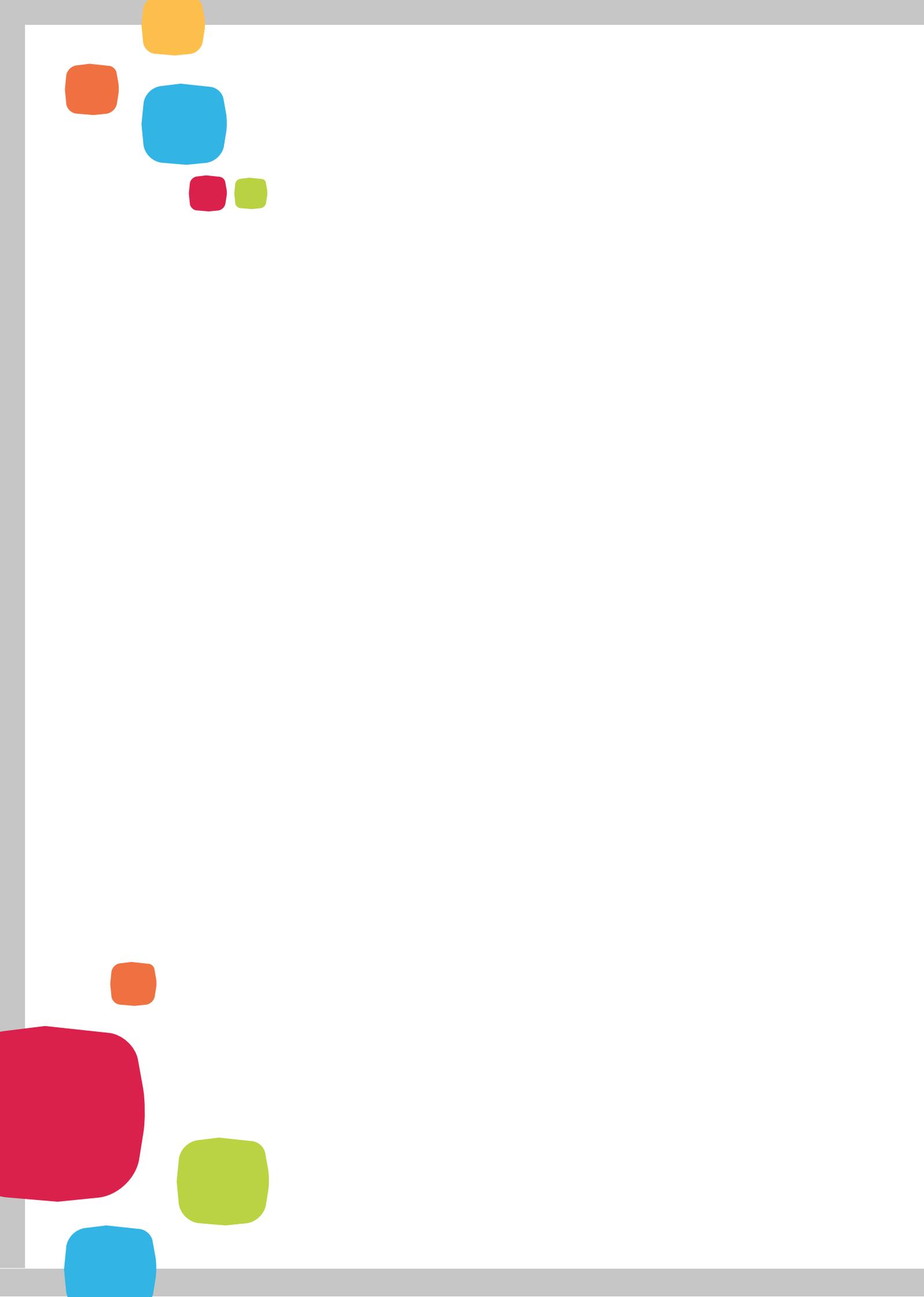
En effet, le « changement d'échelle de la croissance » qu'il ambitionne n'interviendra pas à 15 ans. Cependant, les équilibres qu'il recherche et l'enclenchement de nouvelles dynamiques restent toujours évaluables.

- Dans le détail des documents du SCoT (DOO et PADD), on observe :
  - Une disproportion entre les règles du DOO et les objectifs du PADD qui peut s'expliquer en partie par le processus d'élaboration du SCoT (approuvé en 2008 puis annulé et approuvé de nouveau en 2013).
  - Un DOO complexe qui ne favorise pas la lisibilité du projet (hiérarchisation des thématiques différente de celle du PADD, foisonnement de dispositions, etc.)
  - Un DOO qui ne traduit pas l'intégralité du projet de PADD et dans le même temps qui met en place des dispositions qui ne sont pas évoquées dans le PADD (exemple sur le patrimoine et le paysage)
  - Un DOO dont l'écriture est alourdie voire fragilisée par : certaines dispositions qui ne le concernent pas; de nombreuses recommandations; la répétition de prescriptions dans des chapitres différents, qui en s'incrémentant se complexifient ... voire se contredisent.

Ce SCoT « d'apprentissage » a le mérite d'avoir été un premier exercice de planification stratégique à cette échelle sur le Saint-Lois. Il a depuis initié et servi de cadre à d'autres démarches à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (PLH, PCAET, PDU).

**Aujourd'hui, il concerne le même horizon temporel et la même échelle territoriale que le PLUi, ce qui fragilise la pertinence de ses dispositions.**

Cependant, il ne s'applique pas seulement à ces documents et **reste un cadre territorial primordial pour certaines opérations foncières et d'aménagement et certains grands projets privés.**





# LES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE



# PRÉAMBULE : RE-SITUER LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DU SCOT

**Le Projet porté par le Schéma de cohérence territoriale du Pays Saint-lois repose sur une très forte ambition de développement, un « changement d'échelle de la croissance », qui est traduit en quelques grands objectifs chiffrés.**

Le « changement d'échelle de la croissance » ne sera pas opéré à l'horizon temporel du SCoT. Les chiffres élaborés à l'échelle de l'ancien périmètre du SCoT ne peuvent plus servir d'étalon prospectif à la fois en raison :

- Du changement d'échelle territoriale à laquelle a été réalisé cet exercice prospectif
- Du différentiel entre la prospective et les rythmes observés dans les tendances récentes comme dans les tendances longues
- Du déséquilibre de la prospective entre l'accueil de population, la création d'emploi très ambitieux et l'objectif de création de logement, très réduit en proportion, du fait là aussi d'espérances optimistes (2,1 personnes par ménages, taux de renouvellement du parc de logement positif, etc.).

L'analyse de ces objectifs chiffrés est réalisée en préambule de la réponse aux questions évaluatives. Les élus n'ont pas souhaité utiliser l'évaluation pour connaître si et comment ces objectifs chiffrés seraient atteignables mais plutôt pour **connaître les raisons pour lesquelles la prospective du SCoT n'a pas fonctionné.**

Les tendances qui ont été observées sur la période sont donc analysées, non pas pour démontrer que l'objectif chiffré n'a pas été atteint mais pour en comprendre les raisons et améliorer ainsi les exercices prospectifs qui font partie de l'élaboration des documents d'urbanisme et de politique sectorielle en cours d'élaboration, et en premier lieu le PLUi.

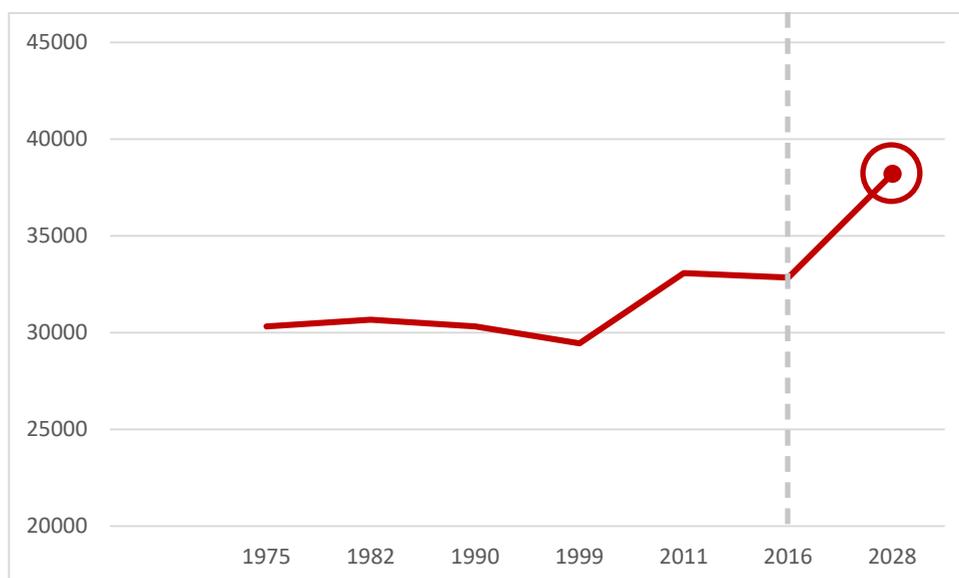
Le périmètre du SCoT a changé depuis son approbation. Des communes en sont sorties. Elles représentent aujourd'hui 12 communes historiques ou nouvelles. Leur poids démographique contribue à expliquer le différentiel entre les objectifs du SCoT et ce qui a été réalisé. Les chiffres corrigés, examinés à l'échelle du SCoT actuel (l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saint-Lô Agglo), permettent de mieux appréhender les tendances.

## **Économie : un objectif de + 7000 emplois entre 2013 et 2028**

La tendance projetée par le SCoT est beaucoup plus importante que par le passé. La vision est d'autant plus ambitieuse lorsqu'elle est mise en perspective avec les tendances passées et récentes : baisse du nombre d'emploi entre les 2 derniers recensements de l'Insee et baisse de l'emploi continue entre 1975 et 2015, hormis une augmentation significative entre 1999 et 2011 (+3630 emplois).

La tendance sur la période d'élaboration du SCoT était favorable pour imaginer une reprise positive de l'emploi. La vision inscrite dans le SCoT, si elle est ambitieuse, ne change cependant pas l'équilibre population / emploi du territoire.

## Nombre d'emplois : évolution passée et prospective



**Dans le passé (1975 - 2016), à l'échelle du périmètre actuel du SCoT :** +2 531 emplois supplémentaires ont été créés en 41 ans, soit 62 emplois par an.

**Sur le recensement Insee le + proche (2011-2016) de la période d'évaluation du SCoT (2013-2018) :** un déficit de 45 emplois en 2016 par rapport à 2011 est observé, soit l'équivalent de - 9 emplois annuellement.

**Dans le futur (2017-2028) :** Il faudrait multiplier par 7 la création d'emploi moyenne connue sur les 40 dernières années, en l'espace des 9 prochaines années, pour atteindre le seuil de 38 200 emplois - en corrigeant les chiffres sur le nouveau périmètre du SCoT.

### Un territoire marqué par l'emploi agricole et industriel, secteurs économiques en repli à l'échelle locale comme nationale

Entre 2011 et 2016, l'emploi a reculé sur le Saint-lois de - 0,1 % en moyenne par an alors qu'il est stable sur cette période à l'échelle nationale. Le recul de l'emploi sur le Saint-lois est cependant moins marqué qu'à l'échelle de la Région Normandie (-0,4%) et du département de la Manche (-0,2%).

L'emploi agricole, industriel et de la construction sont des secteurs d'emploi plus importants à l'échelle du Saint-lois qu'à l'échelle régionale. Ensemble, agriculture et industrie représentent l'essentiel de la sphère productive normande et concentrent 17,5% des emplois en 2016 (contre 18,3% en 2011 à l'échelle du Saint-lois et 20,3% à l'échelle régionale).

Ce sont des secteurs qui souffrent, dont l'emploi est en recul, et qui sont la résultante d'une transformation de l'économie de la sphère productive vers la sphère présentielle qui s'observe à l'échelle nationale comme locale.

Si en 1975 l'emploi de la sphère productive et l'emploi de la sphère présentielle représentaient chacun la moitié des emplois offerts dans le Saint-lois, le rapport de proportion est devenu en 2015 1/3 d'emploi de la sphère productive pour 2/3 d'emplois de la sphère présentielle. La représentation de l'emploi productif reste cependant supérieure à celle de la moyenne des régions françaises.

La sphère présentielle connaît elle aussi des difficultés avec quelques déménagements d'établissements (exemple : Groupama) et baisse d'effectifs (exemple : Préfecture de la Manche). A contrario, le secteur médico-social par exemple est un moteur de la création d'emploi.

#### Focus sur l'emploi agricole :

4,8% de l'emploi du Saint-lois en 2016 contre 5,2% en 2011.

Le nombre d'agriculteurs a été divisé par 3 entre 1970 et 2010 sur le Saint-Lois. 841 agriculteurs exploitants sont recensés par l'Insee en 2016 et 1570 emplois agricoles.

#### Focus sur l'emploi industriel :

Il représente 12,7% de l'emploi du Saint-lois en 2016 contre 13,1% en 2011. A l'échelle régionale en 2016, il représente 15,8 % de l'emploi (3e rang national) et 11,9 % de l'emploi en France métropolitaine.

Malgré un recul de l'emploi industriel continu depuis 2000 (-1,7% en moyenne par an), la Normandie reste une région de poids pour l'industrie française notamment dans l'agroalimentaire, l'énergie, la pharmacie, la chimie, la construction automobile, navale et aéronautique et l'industrie du verre. L'emploi salarié de l'agroalimentaire est stable entre 2011 et 2015.

#### Focus sur l'emploi dans la construction :

L'emploi dans la construction, représente 8,3% de l'emploi du Saint-lois en 2016 (6,6 % de l'emploi normand 6,0 % en France métropolitaine) contre 8,9% en 2011. Cette baisse est cependant moindre qu'à l'échelle régionale.

Une reprise de la création d'emploi dans ce secteur est observée à l'échelle régionale entre 2011 et 2017 (+0,2%, moins marquée qu'en France métropolitaine 1,4%). Elle est à relier avec une augmentation du nombre d'entreprises artisanales depuis 2012 : + 14 % en 5 ans.

#### Focus sur l'emploi dans les commerces et services :

Les commerces, transports, services représentent 38,1% de l'emploi en 2016 sur le Saint-Lois (37,3% en 2011). Son poids dans l'emploi total augmente surtout du fait de la baisse du nombre d'emplois dans les autres domaines d'activités car seuls 90 emplois liés aux commerces, transports et services ont été créés sur cette période.

La sphère commerciale représente 11,6% de l'emploi salarié sur la Communauté d'agglomération contre 12,3 % de l'emploi salarié normand en 2016. Ce secteur est marqué par une baisse régionale de l'emploi salarié de 0,2 % en moyenne par an depuis 2010 (+ 0,2 % en France métropolitaine). Seules les grandes surfaces affichent un taux de croissance de l'emploi annuel moyen positif : + 1,2 % en région (+ 1,0 % en France métropolitaine).

La création d'établissements dans le secteur des commerces, transports et services représente les 3/4 (74,4%) de la création d'établissement sur le Saint-Lois en 2018.

#### **Une dynamique de création d'entreprises plus faible qu'ailleurs**

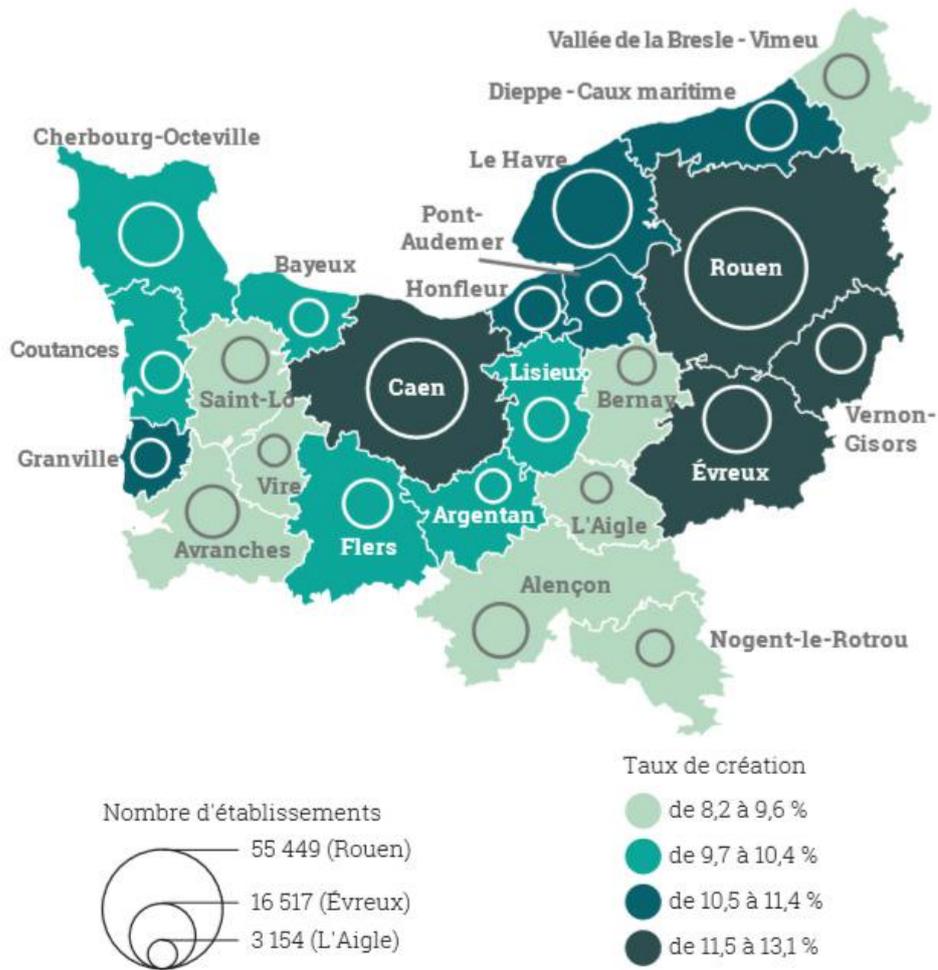
La dynamique de création d'établissements est plus faible sur le Saint-lois qu'à l'échelle régionale et nationale. Le taux de création d'établissements est en effet de 10,7% sur le Saint-lois contre 11,4% en Normandie et 13,3 % en France métropolitaine). - cf. cartographie ci-contre.

**La capacité du Saint-lois à retenir ses jeunes et à attirer de nouvelles populations dépend pour partie de son dynamisme économique. Dans le même temps, l'attractivité économique du territoire repose également sur l'offre en main d'œuvre et donc la présence d'actifs.**

**Les années passées laissent une impression mitigée : même si la Normandie offre autant d'emplois par habitant que les autres régions, l'impact de la récession de 2008 a été fort en Normandie et la reprise, hésitante, n'a pas permis de créer d'emploi sur le Saint-lois.**

## Établissements et taux de création par zone d'emploi (2017)

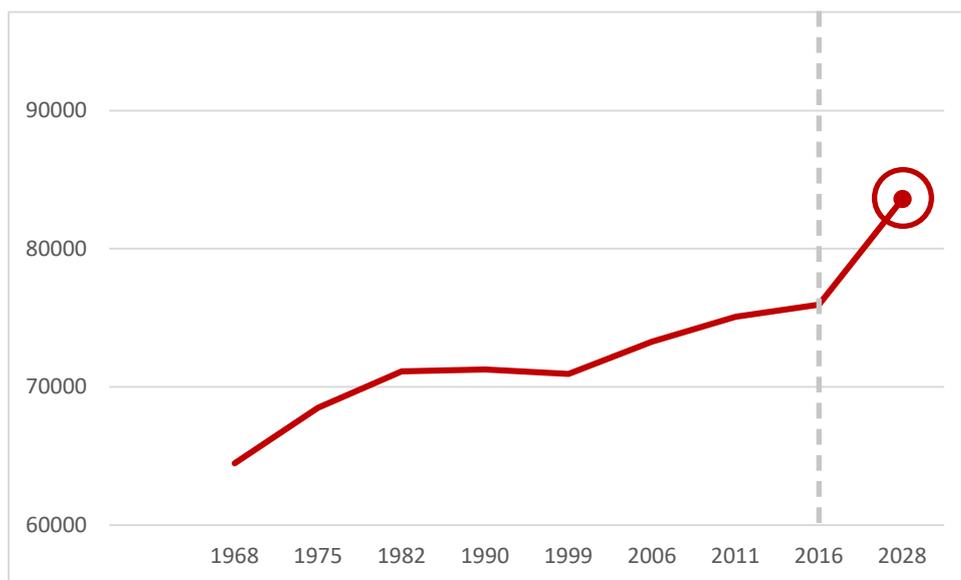
Source : Insee – REE Sirene. Réalisation : CCI Normandie



## Démographie : un cap de 90 000 habitants en 2028

La vision très optimiste du « changement d'échelle de la croissance » portée par le SCoT s'appuie sur l'évolution démographique positive connue entre les recensements de 1999 et 2011. Elle n'existe cependant plus dans les mêmes proportions sur la tendance récente (un taux de variation annuel moyen de la population qui a réduit).

## Nombre d'habitants : évolution et prospective du SCoT



**Dans le passé (1968 - 2016), à l'échelle du périmètre actuel du SCoT :** +11 500 habitants ont été accueillis en 48 ans, soit 240 habitants par an.

**Sur le recensement Insee le + proche (2011-2016) de la période d'évaluation du SCoT (2013-2018) :** +871 habitants ont été accueillis en 5 ans, soit 174 habitants par an.

**Dans le futur (2017-2028) :** Il faudrait multiplier par 2,5 l'accueil démographique moyen connu sur les 48 dernières années, en l'espace des 9 prochaines années, pour atteindre le seuil de 83 600 habitants - en corrigeant les chiffres sur le nouveau périmètre du SCoT.

### Une baisse du rythme de la croissance démographique

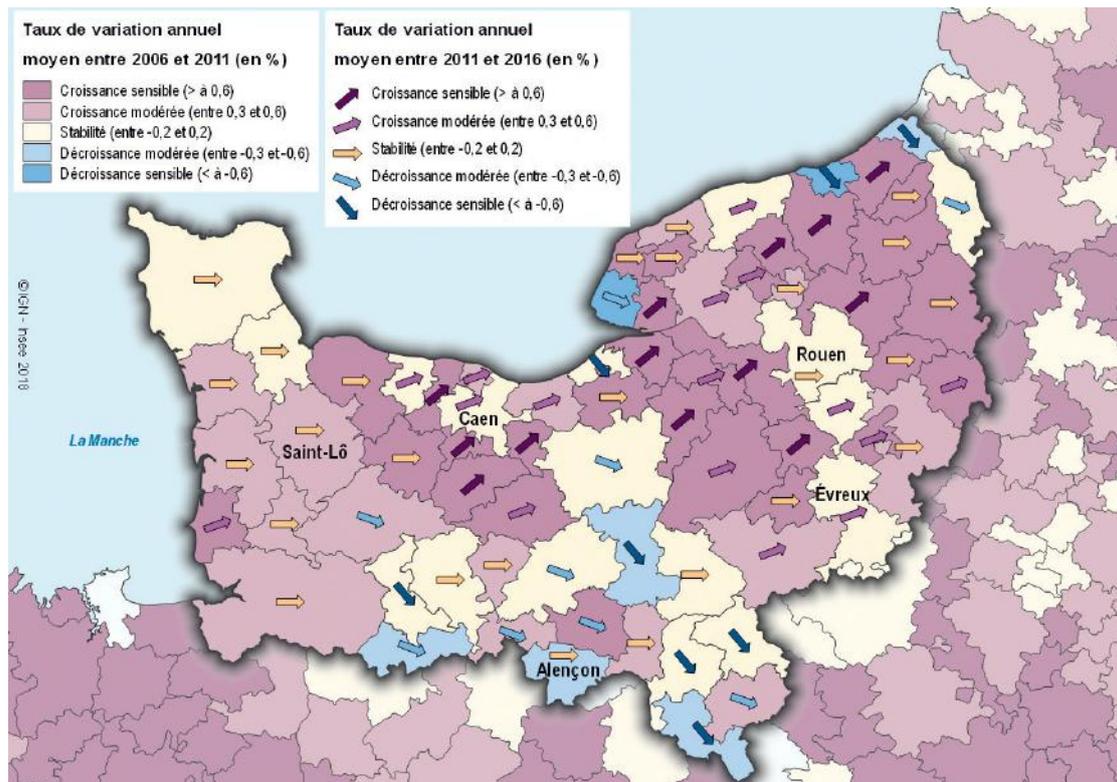
La croissance démographique du Saint-lois ralentit : + 0,2% en moyenne annuelle entre 2011 et 2016, contre +0,5% entre 1999 et 2011, à l'image de la croissance démographique normande : + 0,1 en moyenne annuelle depuis 2011. Elle est également plus faible qu'à l'échelle nationale : + 0,4 % en France métropolitaine. (Cf. cartographie ci-contre)

Le solde naturel (+0,2%) et le solde migratoire (+0,1%) participent tous deux à la croissance démographique sur le Saint-Lois. Saint-Lô Agglo est le seul EPCI de la Manche à cumuler un solde naturel et un solde migratoire positifs ou nuls. Ce résultat est également plus positif qu'à l'échelle régionale où le solde naturel (+ 0,2 %) compense légèrement le solde migratoire déficitaire (- 1,1 %).

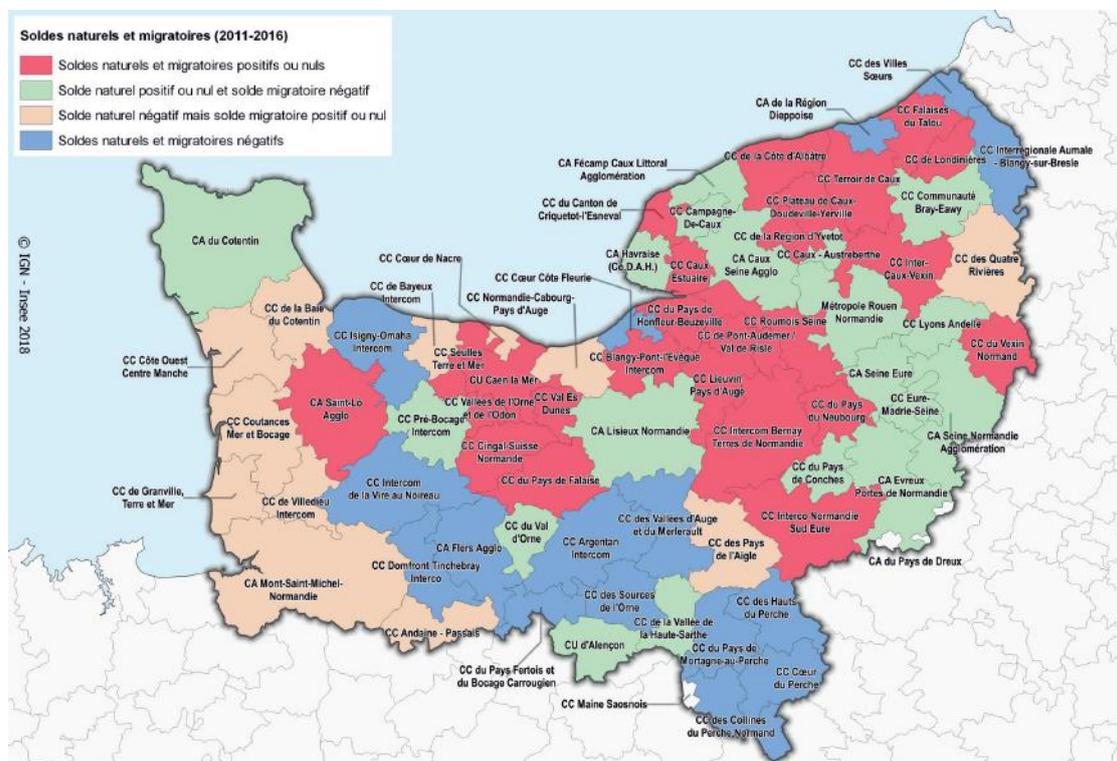
Aussi, parmi les 10 plus grandes communes du département, seule celle de Saint-Lô continue de gagner des habitants (Cf. cartographie ci-contre), tandis que le recul démographique s'accélère à Valognes et surtout à Coutances.

Si près de 20 % des EPCI normands ont une croissance annuelle moyenne supérieure à 0,6 %, Les territoires du département de la Manche sont presque tous en stagnation démographique. Ils illustrent bien la tendance générale au ralentissement démographique à l'échelle de la région.

*Insee Analyses Normandie n°55 - Janvier 2019.*



Taux de variation annuel moyen par EPCI sur les périodes 2006-2011 et 2011-2016



Évolution du solde naturel et migratoire des EPCI normands entre 2011-2016

### **Un territoire qui vieillit plus rapidement qu'ailleurs**

Plusieurs facteurs expliquent le vieillissement de la population :

la baisse de la fécondité, la baisse de la natalité, le départ des classes d'âges les plus jeunes, l'accueil de seniors, etc.

Les migrations de population participent au vieillissement de la région Normandie. Le déficit migratoire est particulièrement important parmi les jeunes de 18 à 29 ans, qu'ils soient étudiants ou actifs. Il s'explique à la fois par le manque d'attractivité de la Normandie pour les jeunes des autres régions et, à l'inverse, par la forte attractivité des régions voisines, en particulier l'Île-de-France, auprès des jeunes Normands. Cette spécificité normande, couplée à un excédent migratoire parmi les seniors de 60 ou plus, accentue la réduction de la part des jeunes et donc le vieillissement de la population normande.

L'âge moyen des Normands est désormais de 41,6 ans, soit 0,7 an de plus que l'âge moyen en France métropolitaine. De 1975 à 2005, l'âge moyen des Normands était pourtant inférieur à l'âge moyen national, le dépassement intervenant en 2006. Cet âge moyen présente localement quelques disparités, il est en effet plus élevé dans l'Orne (44,5 ans) et la Manche (43,9 ans) que dans les autres départements normands.

Dans le Saint-lois, la situation est un peu plus favorable, avec une population un peu plus jeune : 26% de la population du Saint-lois a moins de 20 ans en 2016. Les moins de 20 ans représentent 25 % de la population normande et 24 % de la population en France métropolitaine à cette même date. En 2018, la part des jeunes de moins de 20 ans en Normandie est descendue au niveau de celle de France métropolitaine. L'indice de vieillissement est cependant en progression sur le Saint-lois : entre 2011 et 2016, les + de 60 ans ont progressé de 10%. Ils représentent 30,5% de la population du Saint-lois en 2016 contre 28% en 2011.

**La Normandie peine à attirer de nouveaux habitants sur son territoire et pâtit d'une population qui vieillit plus rapidement qu'ailleurs. Le Saint-lois continue de se distinguer plus favorablement dans la tendance régionale et la tendance départementale en accueillant de la population à un rythme plus soutenu et en ayant une part de jeune population plus importante. Cependant ces dynamiques sont peu marquées et la tendance au vieillissement du territoire est un phénomène que l'on observe aussi sur le territoire.**

### **Logements : + 7100 logements d'ici 2028 soit 474 logements / an**

L'ambition de croissance est moins marquée concernant la production de logement que pour les dimensions économiques et démographiques :

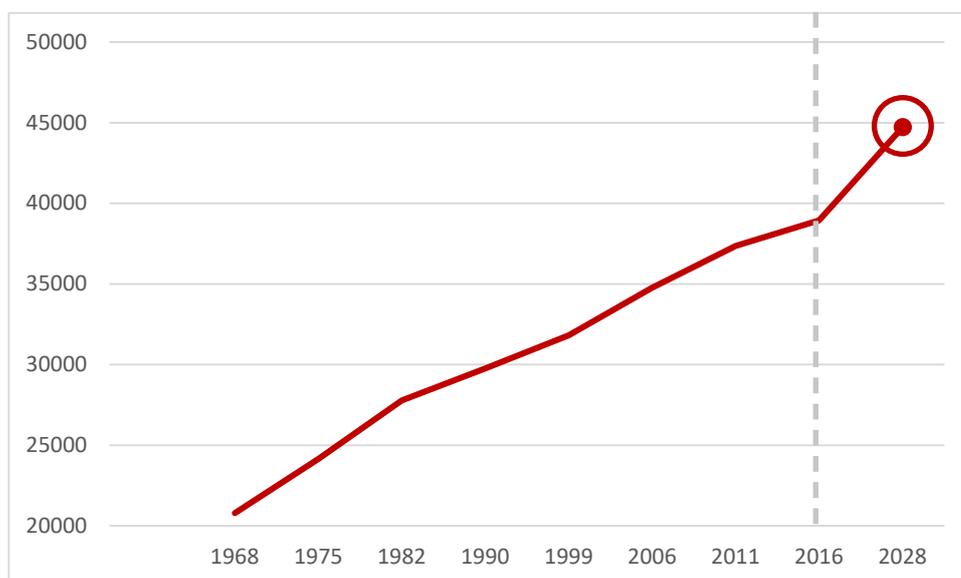
- Du fait d'un objectif important de remise sur le marché de logements vacants (15 logements / an soit 225 logements H2028). Pour repère les travaux du PLH en cours d'élaboration tablent sur une dizaine de logements vacants remis sur le marché par an.
- Du fait d'un nombre de personnes par ménages relativement optimiste (2.1)
- Du fait d'un taux de renouvellement du parc positif, également optimiste (+15 logements / an)

**Dans le passé (1968 - 2016), à l'échelle du périmètre actuel du SCoT** : +18 162 logements ont été produits en 48 ans, soit 378 logements par an.

**Sur le recensement Insee le + proche (2011-2016) de la période d'évaluation du SCoT (2013-2019)** : +1 583 logements ont été créés en 5 ans, soit 317 logements par an.

**Dans le futur (2017-2028)** : Il faudrait multiplier par 1,3 la production de logement moyenne connue sur les 48 dernières années, en l'espace des 9 prochaines années, pour atteindre le seuil de 44 700 logements - en corrigeant les chiffres sur le nouveau périmètre du SCoT.

## Nombre de logements : évolution et prospective du SCoT



### Une production de logement qui progresse plus vite que la population et qui peine à se diversifier

Entre 2011 et 2016, 317 logements ont été produits en moyenne par an selon l'Insee. Les logements progressent 1,6 fois plus que la population entre 1968 et 2016.

Sur cette période, le parc de logement croît de 4,2 % tandis que la population croît de 1,2 %.

En matière de localisation, la croissance du parc de logement sur les 50 dernières années (1968-2016) a moins profité aux communes rurales, aux communes des pôles de proximité et aux communes des pôles d'hyper-proximité.

Les communes du pôle majeur sont celles dont le parc de logement a cru le plus rapidement et à un rythme plus soutenu qu'à l'échelle intercommunale. La commune de Saint-Lô se distingue avec une plus forte progression de son parc de logement qu'à l'échelle intercommunale jusque dans les années 80-90 mais elle connaît depuis un ralentissement et une plus faible progression de son parc de logement que celle de l'intercommunalité.

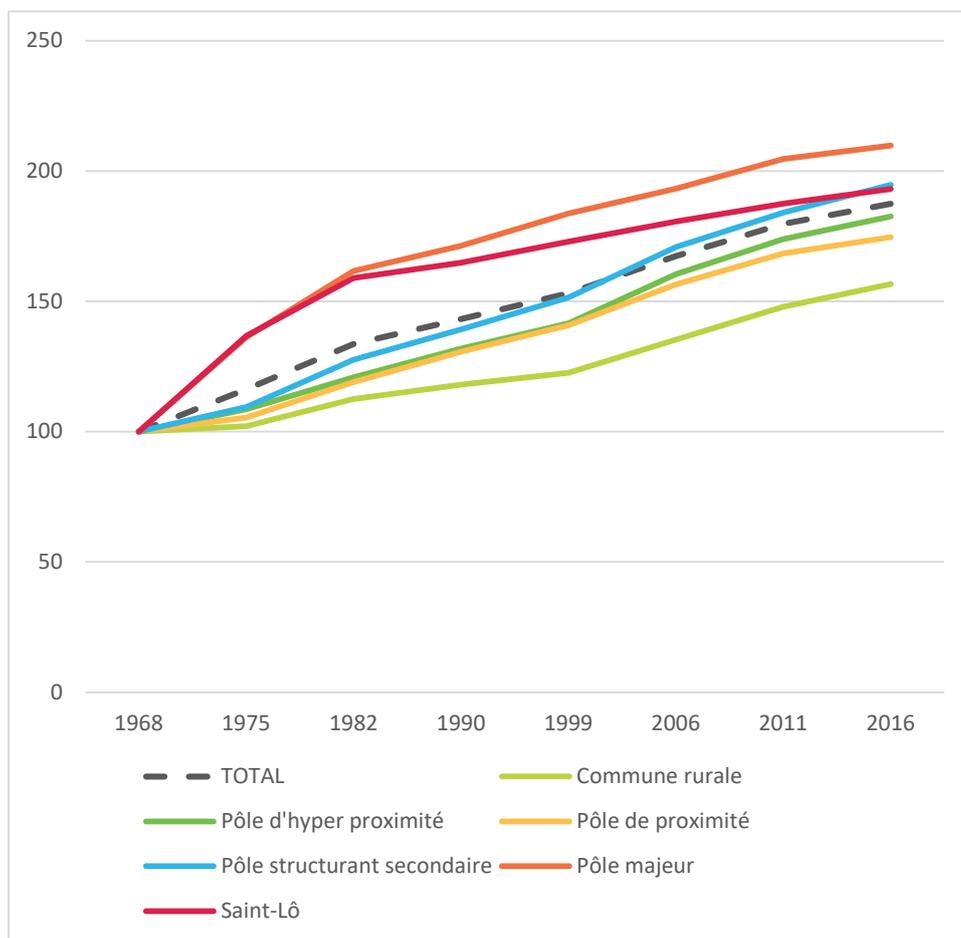
L'observation des données de production du parc de logements au cours des dernières années, entre 2013 et 2019, permet de souligner quelques évolutions :

- Le territoire a produit en moyenne près de 225 logements par an
- Les trois dernières années ont mis en avant un retour du pôle majeur
- la programmation reste largement orientée vers l'habitat individuel. Les opérations d'habitat groupé et de collectifs sur Saint-Lô sont mieux représentés dans les logements commencés en 2016.
- la surface des logements individuels s'est réduite au cours des dernières années de mises en chantier, témoignant sinon d'une évolution typologique, d'une modification de la filière.

Cf. question évaluative «Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à développer de nouveaux modes d'habiter?»

### Une évolution de la vacance des logements bien plus forte que celle du parc de logements

## Évolution du nombre de logements selon l'armature territoriale du SCoT, base 100



Source : Insee RGP 1968 à 2016. Réalisation : Cittanova

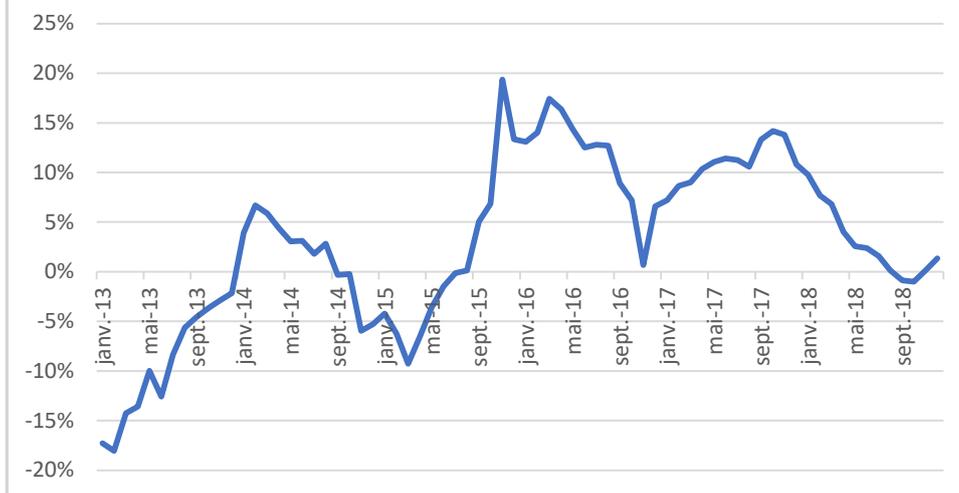
Environ 3500 logements sont vacants en 2016 sur le Saint-lois, soit 9% du parc de logement. La vacance des logements progresse de 15% entre 2011 et 2016 tandis que dans le même temps, le parc de logements progresse de 4%. C'est davantage la progression de la vacance qui peut préoccuper les politiques du logement de Saint-Lô Agglo que la nombre et la part du logement vacant dans le parc total de logement. A l'échelle de la Manche, 8,6% des logements sont vacants et 8,1% à l'échelle de la Normandie et de la France métropolitaine.

### Des transactions dans l'ancien qui repartent à la hausse

Entre janvier et juillet 2019, 11 500 biens immobiliers (maisons, appartements, terrains à vendre...) ont été vendus en moyenne par mois dans le département de la Manche. En septembre 2019, 12000 biens étaient proposés à la vente sur le site de la Chambre régionale des Notaires. La situation reflète donc un marché immobilier relativement tendu.

Les transactions dans le parc de logement sont en hausse, favorisées par une stabilisation des prix après la correction intervenue entre 2008 et 2016. Ces prix maîtrisés, conjugués à des taux d'emprunt toujours attractifs, ont permis une redynamisation du marché. Si les primo-accédants restent particulièrement actifs, les investisseurs soutiennent eux aussi la tendance, tout comme les familles et les retraités (source *logic-immo 2017*).

## Variation annuelle du nombre de ventes immobilières taxées au taux de droits de mutation de droit commun cumulé sur 12 mois.



Source : CGED, estimation effectuée par croisement de MEDOC et Fidji, deux sources en provenance de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Réalisation : Cittànova

### ENJEUX & PRÉCONISATIONS :

La mise en place d'un observatoire socio-démographique permettrait d'orienter finement les exercices prospectifs qui pourront être réalisés par la Communauté d'Agglomération afin d'éviter à l'avenir l'écueil du SCoT. L'observation du marché immobilier et foncier local, notamment au travers du suivi des déclarations d'intention d'aliéner mais aussi des futurs indicateurs du PLh ou de données publiques (exemple : prix de l'immobilier et du foncier <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/dvf/>) est également un enjeu pour assurer la cohérence entre l'offre et la demande en logement.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS RÉUSSIT-IL À RENFORCER LA VITALITÉ DU TERRITOIRE TOUT EN ÉCONOMISANT LES RESSOURCES ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

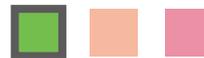
### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°2 : Objectifs de croissance et de réduction de la consommation d'espace

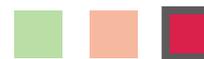
### 3 INDICATEURS

→ **Indicateur 1/3 : Rapport nombre d'habitants / nombre d'emplois**

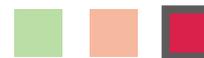
Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



→ **Indicateur 2 /3 : Densité d'activité globale :**  
Rapport du nombre d'habitants et du nombre d'emplois /  
superficie des zones urbanisées (enveloppes urbaines)



→ **Indicateur 3 /3 : Densité résidentielle :** Rapport  
du nombre d'habitants / superficie des zones urbanisées  
(enveloppes urbaines)



### 2 OBSERVATOIRES



**Observatoire des évolutions socio-démographiques & observatoire de l'intensité de développement**

### LIMITES DE L'ANALYSE

**Les indicateurs n°2 et 3/3 sont difficiles de renseignement car ils nécessitent la création de la donnée concernant les enveloppes urbaines.**

Le SCoT utilise la notion d'enveloppe urbaine mais ne la définit pas. L'enveloppe urbaine devra être définie par le Plan local d'urbanisme intercommunal. Cette définition est nécessaire pour le PLUI à la fois pour :

- La définition des futures zones U (urbaines)
- La définition du potentiel de production de logements dans les zones U
- La localisation des secteurs d'extension en continuité des enveloppes urbaines

3 scénarios ont été envisagés par les élus :

**1 / L'évaluation du SCoT apporte une définition de l'enveloppe urbaine afin de renseigner différents indicateurs**

✓ **AVANTAGE** : disposer d'un indicateur dès à présent pour l'évaluation du SCoT à mi-parcours  
✗ **INCONVÉNIENTS** : Mettre en place une définition dans le cadre de l'évaluation et non dans les pièces constitutives du projet de SCoT. Anticiper sur la future définition du PLUi.

## 2 / L'évaluation du SCoT attend la définition de l'enveloppe urbaine du PLUi

✓ **AVANTAGE** : Ne pas apporter de contenu supplémentaire au SCoT dans le cadre de l'évaluation  
✗ **INCONVÉNIENT** : Reporte une partie de l'évaluation après l'élaboration du PLUi.

## 3 / L'évaluation du SCoT «fait avec» les données existantes (zones U bâties des PLU et des cartes communales)

✓ **AVANTAGE** : Faire avec une donnée existante  
✗ **INCONVÉNIENTS** : Faire avec une donnée partielle (33 communes au RNU qui n'ont pas de définition de leur enveloppe urbaine) et des méthodologies de définition des zones U disparates (19 PLU + 34 cartes communales = potentiellement 53 manières de faire différentes).

**Les indicateurs 2/3 et 3/3 ont été validés par les élus mais leur renseignement est reporté à l'arrêt du PLUi qui validera les méthodes de définition des enveloppes urbaines. Dans l'attente, la présente s'intéresse à l'intensité de développement de façon globale sur l'EPCI.**

### → ZOOM SUR L'ENVELOPPE URBAINE, CE QUE DIT LE SCOT

**DÉVELOPPEMENT URBAIN** Gérer les ressources au service d'une croissance durable : La gestion de l'espace : L'urbanisation se fera en priorité dans **l'enveloppe urbaine** des villes, bourgs, et villages, dans un objectif d'optimisation du tissu urbain existant. *P.30 DOG*  
Le développement de l'urbanisation devra être programmé en continuité de **l'enveloppe urbaine** existante. *P.30 DOG*

Renforcer l'attractivité résidentielle en lien avec l'attractivité économique : Le développement résidentiel : les objectifs et leur répartition : Il s'agira, pour les communes, de déterminer le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine pour mieux identifier les règles adaptées à leur constructibilité. *P.7 DOG*

## RAPPORT NOMBRE D'HABITANTS / NOMBRE D'EMPLOIS

Les années d'élaboration du SCoT du Pays Saint-Lois ont été marquées par une forte reprise démographique et économique (période 1999-2006, utilisée dans le rapport de présentation du SCoT). Le contexte très favorable a permis aux élus d'écrire dans le SCoT une vision ambitieuse et optimiste du développement du territoire (+14 500 habitants, +7000 emplois, +7100 logements).

Le rythme de croissance connu durant ces années étant moindre aujourd'hui, le référentiel d'évaluation du SCoT mis en avant se détache du chiffre brut pour se concentrer sur les rapports d'équilibre et d'intensité recherchés :

- Quel équilibre création d'emplois / accueil d'habitants a été à l'œuvre ?
- Combien d'habitants, d'emplois et de logements sont-ils accueillis ou créés pour 1 hectare consommé sur le territoire ?

Ces indices d'équilibre et d'intensité sont favorables :

- Environ 1 emploi pour 2,3 habitants est offert en moyenne sur le territoire sur les 48 dernières années, c'est le ratio que vise le SCoT dans sa prospective et

c'est le ratio observé selon le dernier recensement de population de l'Insee (2016).

- Entre 2010 et 2015, 1973 habitants ont été accueillis, 1882 logements ont été produits et 168 emplois ont été perdus. Dans le même temps, 304 hectares ont été artificialisés.

Ainsi, + 7 habitants ont été accueillis et + 0 emplois ont été créés pour 1 hectare consommé.

A titre de comparaison, entre 2002 et 2012, + 4 habitants ont été accueillis et 4 emplois ont été créés pour 1 hectare consommé. L'objectif du SCoT est cependant supérieur : + 11 habitants et + 8 emplois pour 1 hectare consommé.

L'observation territoriale qui est mise en place par la Communauté d'Agglomération permettra d'affiner cette analyse à la fois au travers d'un indicateur de **densité d'activité globale** (rapport du nombre d'habitants et du nombre d'emplois / superficie des enveloppes urbaines) et de **densité résidentielle** (rapport du nombre d'habitants / superficie des enveloppes urbaines)

### EN CONCLUSION :



#### OUI ...

Le SCoT réussit à renforcer la vitalité du territoire tout en économisant les ressources,

En matière d'équilibre, le territoire se développe en maintenant un nombre d'habitants proportionnel au nombre d'emplois offerts.

En matière d'intensité de développement, le territoire accueille autant sur moins d'espace.

#### ... MAIS

Cependant, l'effet du SCoT sur ces tendances reste limité du fait de sa faible application dans les documents d'urbanisme en vigueur.

### ENJEUX & PRÉCONISATIONS :

La notion d'intensité de développement doit être rapportée au fait que le Saint-lois est un territoire rural, de faible densité. Puisque le «changement d'échelle de la croissance» n'interviendra pas à l'horizon du SCoT, la notion d'intensité de développement peut être à resituer autour de la question de savoir comment aménage-t-on la faible densité demain ? Ainsi, cet indicateur sera peut-être à développer à l'échelle d'opérations d'aménagement et de zones d'activités, plutôt qu'à l'échelle de tout le territoire.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS PARVIENT-IL À ENCLENCHER DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

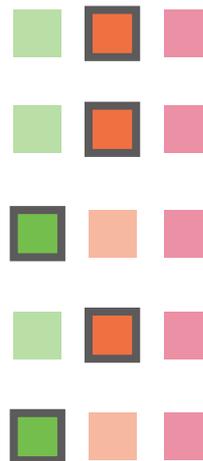
### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°2 : Objectifs de croissance et de réduction de la consommation d'espace

#### 5 INDICATEURS

- Indicateur 1 / 5 : Évolution du nombre de km/linéaire de voies dédiées aux mobilités douces
- Indicateur 2 / 5 : Évolution du nombre d'habitants desservis par les TC
- Indicateur 3 / 5 : Évolution du taux de motorisation des ménages
- Indicateur 4 / 5 : Évolution du nombre d'aires de covoiturage et de leur fréquentation
- Indicateur 5 / 5 : Évolution des flux domicile-travail

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



#### 1 OBSERVATOIRE



Observatoire des mobilités

#### LIMITES DE L'ANALYSE

Les indicateurs n°1, 2 et 5/5 sont faciles de renseignement, cependant la mesure de l'évolution crée une difficulté car elle nécessite un temps 0. Or aucun temps 0 n'a été produit au moment de l'élaboration du SCOT. Lorsque cela a été possible, il a été reconstitué (« dires d'acteurs », archives, décalage du pas de temps sur 2010 - 2015, etc.)

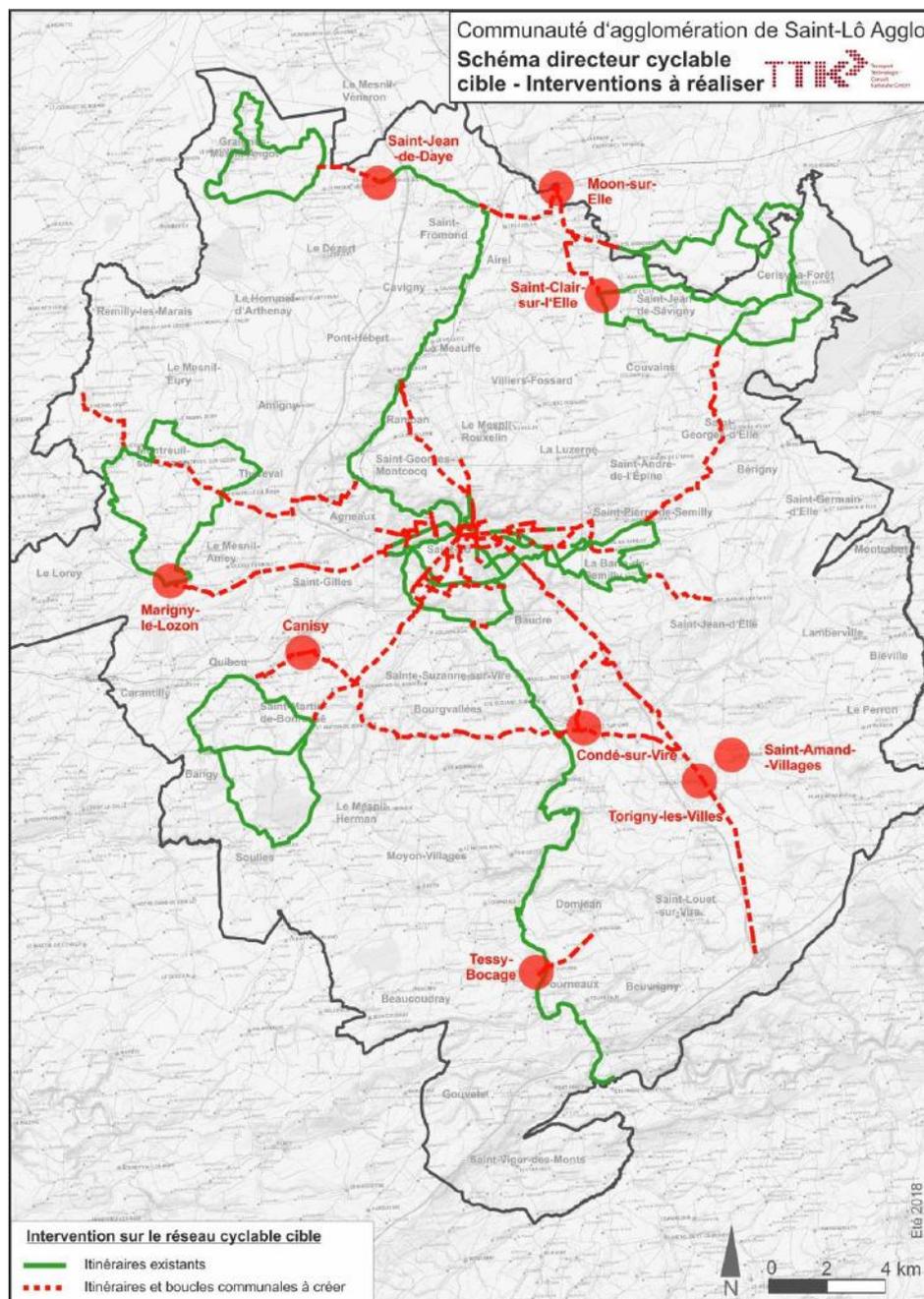
## LES MOBILITÉS DOUCES : évolution du nombre de km/linéaire d'aménagements cyclables

Nous ne disposons pas du km linéaire d'aménagements cyclables (bande cyclable, piste cyclable, voie verte, voie mixte) en 2013, date d'approbation du SCoT. En revanche, en 2018, 211 km linéaire d'aménagements cyclables étaient recensés dans le cadre de l'étude préalable à la définition du Schéma d'aménagement cyclable (Source : couche SIG fournie par Saint-Lô Agglo).

Celui-ci prévoit une augmentation de 32 % des aménagements cyclables, soit la création de 143 km supplémentaires à très court, court, moyen, long terme et très long terme.

La priorisation de la réalisation des aménagements cyclables à créer suit la logique suivante :

- 1 / Intervention dans le périmètre du coeur urbain de Saint-Lô
- 2 / Finalisation du maillage du coeur urbain et développement dans les pôles du territoire (selon l'armature du SCoT)
- 3 / Extension du réseau cible aux principales polarités de Saint-Lô Agglo
- 4 / Renforcement de l'accès au chemin de halage et des liaisons transversales
- 5 / Mise en oeuvre totale du schéma cible



## TRANSPORTS EN COMMUN : évolution du nombre d'habitants desservis par les TC

Entre 2013 et 2018, le transport en commun était organisé par différents acteurs :

- la Région Normandie concernant les lignes du réseau TER Normandie
- le conseil départemental de la Manche puis la Région concernant les lignes du réseau Manéo.
- Saint-Lô Agglo avec les lignes du réseau TUSA et le service de transport à la demande Ocitola.

En 2019, plusieurs changements sont intervenus concernant l'offre en transport.

Le tableau ci-dessous résume les changements apportés.

	AVANT 2018	DEPUIS 2018
<b>Gare</b>	2 gares et 2 haltes ferroviaires <i>4 Communes concernées : Saint-Lô, Moon-sur-Elle, Carantilly, Pont-Hébert</i>	2 gares ont été fermées : la halte ferroviaire de Carantilly-Marigny et la halte ferroviaire de Pont-Hébert. Cela a un impact sur 2401 voyageurs qui ont fréquenté ces gares en 2017 (453 voyageurs annuels en gare de Pont-Hébert et 1948 voyageurs annuels en gare de Carantilly en 2017).  2 gares restent sur le territoire. <i>2 Communes concernées : Saint-Lô, Moon-sur-Elle</i>
<b>Bus Manéo</b>	3 lignes : - Saint-Lô - Cherbourg. <i>2 Communes concernées : Saint-Lô, Saint-Jean-de-Daye</i> - Granville - Saint-Lô. <i>2 Communes concernées : Marigny-le-Lozon, Saint-Gilles, Saint-Lô</i> - Avranches - Saint-Lô. <i>2 Communes concernées : Moyon-villages, Bourgvallées, Saint-Lô</i>	
<b>Bus TUSA</b> <b>Bus SLAM (depuis 2019)</b>	5 lignes TUSA - 3 lignes sur l'agglomération saint-loise <i>3 communes concernées : Agneaux, Saint-Lô, Saint-Georges-Montcoq,</i> - 1 ligne vers Pont-Hébert <i>3 communes concernées : Saint-Lô, La Meauffe, Pont-Hébert</i> - 1 ligne vers Condé-sur-Vire et Torigny-les-villes <i>4 communes concernées : Saint-Lô, Condé-sur-Vire, Torigny-les-Villes, Saint-Amand-Villages</i>	A la rentrée 2019, le renouvellement de délégation de service public concernant le réseau des bus et transports de Saint-Lô Agglo a apporté des changements : les bus TUSA deviennent SLAM (Saint-Lô Agglo mobilités) et les circuits et cadencements ont été revus en février 2019 ainsi que les arrêts : dix-neuf arrêts ont été supprimés et huit ont été créés.
<b>TAD</b>	<i>11 communes concernées : Pont-Hébert, La Meauffe, Rampan, Saint-Georges-Montcoq, le Mesnil-Rouxelin, La Luzerne, Agneaux, Saint-Lô, La Barre-de-Semilly, Baudre, Sainte-Suzanne-sur-Vire</i>	

## Évolution de la fréquentation :

### • La fréquentation en gare :

La gare de Saint-Lô qui enregistre 210 099 voyageurs en 2017 (soit une progression de 2,2% par rapport à 2016) et la gare de Lison, située sur Moon-sur-Elle qui est fréquentée par 149 933 voyageurs en 2017 (soit une progression de 4,6% par rapport à 2016).

*Source : data.sncf.com*

### • La fréquentation des lignes MANEO :

La fréquentation sur les lignes depuis 2013 est en constante augmentation, passant de 1 116 voyageurs en juillet 2013 à 1462 au juillet 2016. La ligne 1 Manéo de Saint-Lô à Cherbourg est la plus fréquentée.

### • La fréquentation des lignes TUSA (N.B. : données indisponibles pour le réseau SLAM) :

En 2015, 632 714 voyageurs ont été transportés, 400 000 kms parcourus. Le réseau s'est agrandi, sur toutes les lignes l'offre kilométrique est passée de 384 373 kms en 2014 à 429 383 kms en 2015, soit une augmentation de 12 % de kilomètres parcouru par rapport à 2014.

Il offre une bonne couverture spatiale avec 84 % de la population habitant à Saint-Lô qui se situe à moins de 5 min à pied d'un arrêt.

Sa fréquentation est en hausse : 632 714 voyages en 2015, soit +1,1% par rapport à 2014 et une augmentation du nombre d'abonnés adultes et scolaires, soit +22 % sur 2014-2015. *Source : diagnostic du PDU*

### • La fréquentation du TAD :

1 490 sont personnes inscrites dont 81 clients réguliers en 2015 et 71 en 2014.

La fréquentation du TAD entre 2014 et 2015 a augmenté, 4 035 voyageurs transportés en 2015 (+ 3,6 %) et une augmentation de 7,6 % du nombre de courses réalisées (2177 en 2015). Mais un nombre de voyages par course en baisse depuis 2013 (1,85 en 2015) alors que le nombre de kilomètres parcourus est en hausse en 2015, +1,1 %.

Même si le nombre d'utilisateurs est faible (9 utilisateurs/mois), on constate une augmentation de 40% en moyenne, du nombre de voyages des PMR.

Malgré tout, le TAD a su attirer une clientèle jeune

(Près de la moitié des clients ont moins de 18 ans) mais elle ne l'utilise qu'occasionnellement. Des voyages majoritairement internes à Saint-Lô ou pour rentrer à leur domicile après les cours vers les communes périphériques (La Meauffe).

D'après l'étude Ocitolà réalisée de septembre à novembre 2016, Les clients entre 30 et 55 ans et de plus de 70 ans effectuent des déplacements plus régulièrement et semblent être plus dépendants du service. Les déplacements internes à Saint-Lô réalisés par les UFR représentent les origines-destinations les plus importantes. *Source : diagnostic du PDU*

L'évolution de la fréquentation des transports en commun montre une hausse concernant tous les modes (train, bus, TAD). Le suivi de cette évolution concerne cependant de petits pas de temps (annuel) et il conviendra de suivre ces évolutions sur des temps plus longs afin de mesurer efficacement l'apétence de la population pour les services proposés.

En matière d'offre, celle-ci a évolué en deux sens :

- une réduction de l'offre ferroviaire avec la fermeture de 2 haltes représentant environ 2400 voyages annuels.
- une augmentation de l'offre routière avec la refonte de l'offre de bus SLAM.

De nouvelles évolutions concernant l'offre en transport en commun vont voir le jour, à partir de 2020, à la fois concernant :

- la compétence régionale : le nouveau schéma de transport normand 2020 propose 4 types de services : Krono+ pour les services opérés avec les nouveaux trains Omneo Premium, qui offrent le niveau de confort le plus élevé sur des liaisons express entre les grandes agglomérations; Krono pour des liaisons interurbaines (dont un bus Krono Caen-Rennes qui devrait comprendre un arrêt à Guilberville); Citi pour la desserte des territoires urbains et périurbains; Proxi pour la desserte fine de tous les territoires.
- la compétence communautaire : le service de transport à la demande Ocitolà, qui couvre 11 communes, va être étendu à toute la Communauté d'agglomération. 61 communes seront donc concernées à terme.

## VOITURE PARTICULIÈRE : évolution du taux de motorisation des ménages

En 2016, 89% des ménages possèdent au moins une voiture contre 88% en 2011. Cette augmentation d'un point des ménages motorisés s'accompagne d'une augmentation de la part des ménages disposant de

deux voitures ou plus (43% en 2016 contre 41% en 2011).

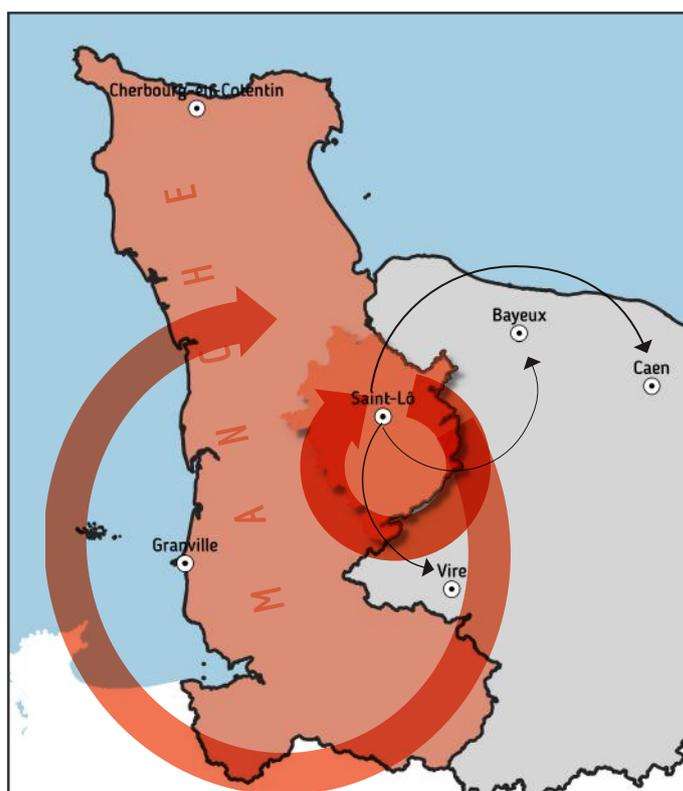
La part des ménages ayant au moins une voiture est quant à lui stable (47%).

## VOITURE PARTICULIÈRE : évolution des flux domicile-travail

Les flux domicile-travail ont baissé entre 2010 et 2015 (~ 750 déplacements en moins). Cette baisse peut s'expliquer par la diminution du nombre d'actifs occupés sur le territoire sur cette période (-500 actifs occupés environ) et du nombre d'emplois offerts sur Saint-Lô Agglo (-230 emplois environ).

En 2015, 87,9% des flux domicile-travail sont effectués depuis les communes de Saint-Lô Agglo vers une commune de la Manche. 45% de ces flux sont dirigés vers Saint-Lô (38,6%) et Agneaux (6,5%). Si les flux sont stables vers Agneaux entre 2010 et 2015, ils baissent en direction de Saint-Lô (- 900 flux domicile-travail). Ils représentaient 40,5% des flux

en provenance de Saint-Lô Agglo en 2010). La baisse du nombre d'emplois sur Saint-Lô Agglo a reporté des déplacements domicile-travail vers d'autres communes de la Manche (augmentation des flux vers Cherbourg par exemple) et aussi au-delà, notamment vers Caen (+31%). En 2010, la destination caennaise représentait 1,4% des déplacements domicile-travail (449 flux) contre 1,9% en 2015 (587 flux). Les communes de Vire et de Bayeux reçoivent également plus de flux en provenance de Saint-Lô Agglo en 2015 (respectivement 469 et 248 flux) qu'en 2010 (respectivement +81 - soit +21% et +55 flux - soit +60%).



43% des déplacements des habitants de Saint-Lô Agglo sont dirigés vers les autres communes de la Manche (hors Saint-Lô, Agneaux, Cherbourg et Granville)

45% des déplacements des habitants de Saint-Lô Agglo sont dirigés vers Saint-Lô / Agneaux

Flux domicile-travail en 2015.

Source : Insee.

Réalisation : Cittanova

## ALTERNATIVES À L'AUTOSOLISME : évolution du nombre d'aires de covoiturage

Entre 2013 et 2018, 218 places de covoiturage ont été créées sur 8 aires d'intérêt départemental et 1 aire d'intérêt local (Saint-Gilles). 45 places existaient déjà sur Saint-Lô, sur l'aire de la Maison du Département créée en 2010. 263 places sont ainsi existantes sur le territoire en 2018.

5 aires sont actuellement en projet, dont une est programmée pour l'année 2019. Ces aires représentent un potentiel d'une centaine de places.

La localisation de ces aires de covoiturage a été réalisée le long des grands axes de circulation, comme l'encourage le DOO (Chapitre 2, orientation 2, Objectif C, page 49).

*Cf. Cartographie page suivante.*

En 2014, le Conseil départemental a réalisé une évaluation sur la fréquentation des aires de covoiturage. Sur les 4 aires existantes, à cette date (Aire de Condé-sur-Vire, Le Sault; Aire de Théval,

Les Bruyères; Aire de Saint-Georges d'Elle, la Taille; Aire de Saint-Lô, la Maison du Département), le taux de fréquentation moyen est de 49% contre 38% à l'échelle des aires de covoiturage de l'ensemble du Département de la Manche.

La fréquentation de ces 4 aires de covoiturage était cependant très variable le jour d'observation (13 juin 2014) :

- Aire d'Hébécrevon - Les Bruyères : 5%
- Aire de Condé-sur-Vire - Le Sault : 37,5%
- Aire de St Georges d'Elle - La Taille : 60%
- Aire de Saint-Lô - la Maison du Département : 110%

Il conviendra de réitérer l'observation à l'échelle de l'ensemble des aires de covoiturage existantes sur Saint-Lô Agglo pour pouvoir observer une évolution de la fréquentation des aires de covoiturage sur le territoire.

OUI  
OUI... MAIS  
PEUT MIEUX  
FAIRE

### EN CONCLUSION :



#### OUI ...

Le SCoT parvient à enclencher de nouvelles formes de mobilité dans le sens où l'armature territoriale proposée par le SCoT sert de cadre de référence pour le déploiement de l'offre en transport alternative à l'usage individuel de la voiture :

- le schéma cyclable se déploie en priorité dans les centres-villes et centres-bourgs équipés du territoire et en réfléchissant aux liens entre ces centralités.
- Les aires de covoiturage déployées croisent l'armature territoriale avec les logiques de flux pour favoriser le partage de la voiture entre les lieux d'habitat et les lieux d'emploi.

#### MAIS...

Les tendances liées aux déplacements sont très longues à mettre en place dans le temps et dépendent de multiples autres facteurs. La principale réponse du SCoT réside dans la réduction des obligations en déplacement, notamment en voiture individuelle, en définissant une armature territoriale et en donnant la primauté aux centres-bourgs et centres-villes dans les logiques de développement.

Or, la dépendance des ménages à la voiture individuelle est tenace dans les territoires ruraux. Les indicateurs révèlent que la motorisation individuelle progresse et que les flux de déplacement domicile-travail, s'ils sont en baisse, le sont en raison de la baisse du nombre d'actifs occupés.

### ENJEUX & PRÉCONISATIONS :

On observe la volonté des habitants de trouver des alternatives à l'autosolisme (covoiturage notamment) et les réponses de la collectivité se multiplient (élaboration d'un plan de déplacement urbain, d'un schéma cyclable). Les nouvelles formes de consommation et de travail, utilisant le digital, peuvent réduire les besoins en déplacements motorisés. Ces aspects seraient à suivre davantage dans le futur.

Les stratégies concernant la planification, le logement et les déplacements de l'agglomération (PLH, PLUi

et PDU) qui sont en train de se mettre en place, auront des effets sur les mobilités individuelles qui seront également à étudier plus finement, notamment au travers d'acquisition de données (enquête ménage déplacement). Ce suivi renforcé aidera la collectivité à mieux comprendre ce qui est de l'ordre du changement de comportement individuel et ce qui est de l'ordre des effets produits de ses politiques. Cette compréhension permettra également d'adapter au mieux les réponses de la collectivité en matière d'offre en déplacements alternatifs à l'autosolisme et de localisation des futurs développements urbains.

## Localisation et nombre de place des aires de covoiturage

### LEGENDE

#### Aires de covoiturage

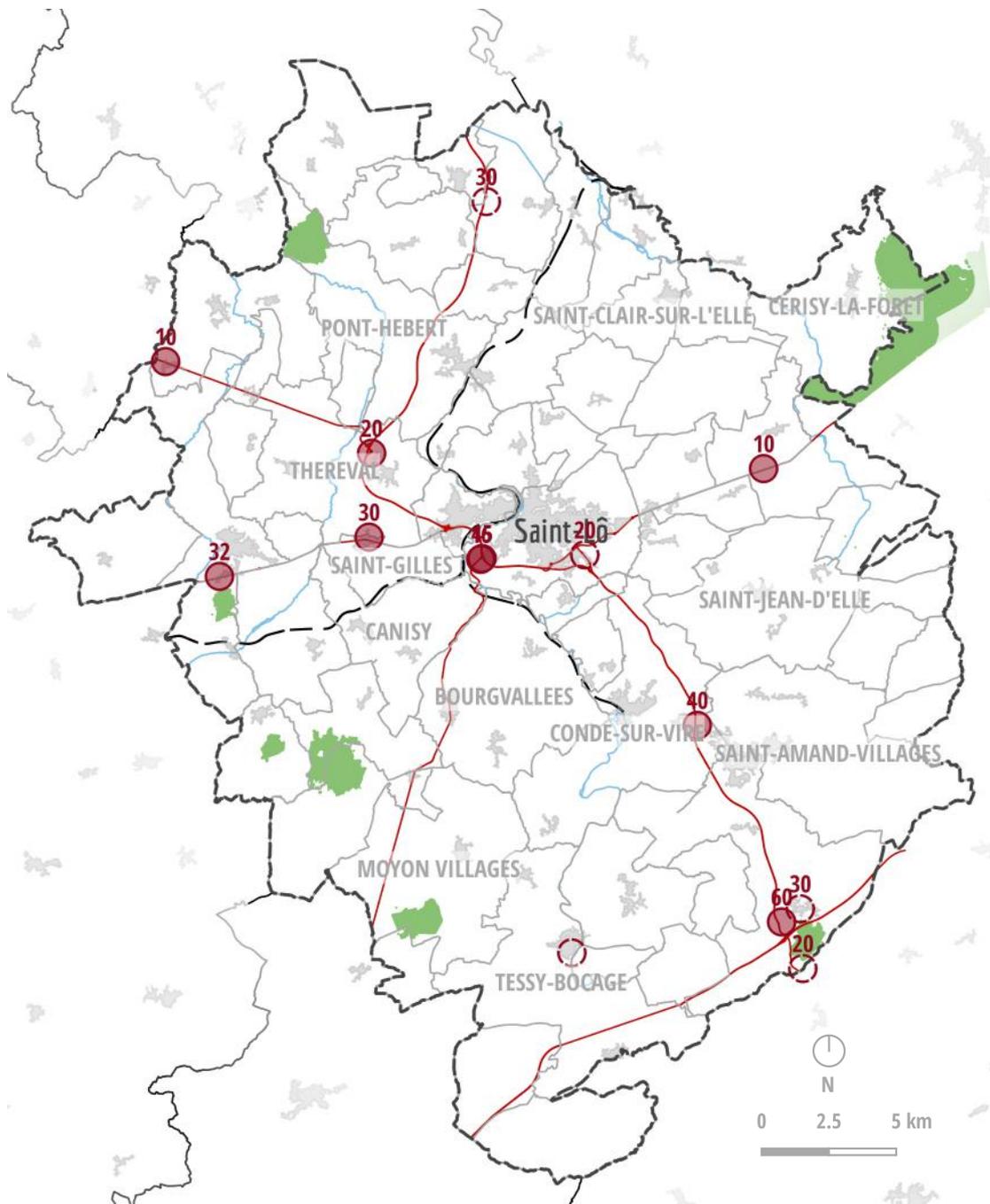
- Aire réalisée
- Aire en projet

#### Éléments de repérage

- Limite intercommunale
- Limites communales

- Route primaire
- - - Voie ferrée
- Principaux cours d'eau
- Principaux boisements
- Principaux espaces bâtis

Source : Département de la Manche 2019, Saint-Lô Agglo 2019. Fond de plan : BD Topo. Réalisation : Cittanova



# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS PARVIENT-IL À DÉVELOPPER LE RÉSEAU MAILLÉ DE VILLES ET DE BOURGS ET LA PROXIMITÉ DE SERVICES SOUHAITÉS ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

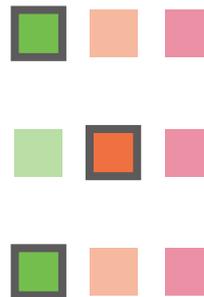
### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°3 : Les pôles de services

### 3 INDICATEURS

- Indicateur 1/3 : Nombre et part d'emplois et d'habitants selon l'armature territoriale
- Indicateur 2 /3 : Distance/temps moyenne d'accès aux commerces, services et équipements des habitants
- Indicateur 3 /3 : Nombre moyen de service / équipement / commerce selon l'armature territoriale

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



### 1 OBSERVATOIRE



Observatoire des évolutions socio-démographiques

Observatoire des commerces, services et équipements

### LIMITES DE L'ANALYSE

## ARMATURE TERRITORIALE : Nombre et part d'emplois et d'habitants selon l'armature territoriale

L'ambition du SCoT est de :

- conforter la capacité de développement (résidentiel, économique, commercial et d'équipement) de Saint-Lô et de son agglomération
- Affirmer le rôle des autres pôles (structurants secondaires, de proximité et d'hyper-proximité) structurant à l'égard des communes qu'elles influencent grâce aux développements des logements, des services, des commerces et des emplois qu'ils mettront en oeuvre

(cf. SCoT, Chapitre 2, orientation 2, objectif A, P.44, 46)

- Les autres bourgs et villages du territoire, en lien avec les services disponibles sur le territoire intercommunal, pourront accueillir un développement modéré de l'habitat.

L'objectif est de promouvoir la création explicite et le fonctionnement d'un véritable réseau maillé de villes et de bourgs qui entretiennent entre eux une coopération permettant une répartition équilibrée des populations, des activités et des services au sein du Pays.

Ainsi, ce réseau existait-il en matière de poids démographique et d'emploi ? A-t-il été créé ou renforcé dans le temps long et sur la période récente ?

**LE PÔLE MAJEUR** est sans conteste, au moment de l'élaboration du SCoT un pôle existant. L'objectif est celui d'un confortement et non d'une création.

Cet objectif de confortement du pôle majeur est d'autant plus important pour le projet de SCoT que ce pôle a connu différentes évolutions :

- L'importante croissance démographique du territoire des années 1968 à 1982 a surtout profité au pôle majeur et plus précisément à la ville de Saint-Lô, avant que celle-ci ne connaisse un phénomène de péri-urbanisation et de desserrement sur les communes agglomérées (Saint-Georges Montcoq, Baudre, la Barre de Semilly et Agneaux) dès les années 1975.

L'ensemble du pôle majeur connaît une moindre croissance démographique au regard de l'évolution de population globale sur le Saint-Lois depuis 1982. C'est cette déprise démographique que le

SCoT souhaite contrer. Pour la première fois depuis 1982, les communes du pôle majeur et la commune de Saint-Lô prise isolément également, cessent de perdre des habitants pour en gagner de nouveau, sur la période la plus récente (2011-2016). Cette croissance est cependant moindre par rapport à celle de la croissance démographique globale (+0,5% sur Saint-Lô et +0,17% sur l'ensemble des communes du pôle majeur contre +1,16% à l'échelle de Saint-Lô Agglo entre 2011 et 2016).

Le pôle majeur est le 4<sup>ème</sup> niveau géographique sur 5 à avoir profité de la croissance démographique du territoire.

En matière d'emploi, les constats sont inverses : ce sont les communes du pôle majeur qui ont le plus profité de la croissance de l'emploi sur le territoire (elles concentrent 69% de l'emploi de l'Agglo). Cette croissance de l'emploi sur le pôle majeur a eu aussi pour effet de « vider » l'emploi sur les plus communes les moins équipées (pôles d'hyper proximité et communes rurales). Sur la période d'élaboration du SCoT, la croissance de l'emploi a été observée sur tous les niveaux géographiques. Depuis son élaboration, la perte d'emploi à l'échelle de Saint-Lô Agglo se répercute également sur tous les niveaux géographiques. Le pôle majeur et la commune de Saint-Lô isolée connaissent une baisse du nombre d'emploi proportionnelle à celle de la baisse à l'échelle intercommunale.

### LES COMMUNES DES PÔLES SECONDAIRES STRUCTURANTS

sont les communes qui tirent leur épingle du jeu. En matière de croissance de population, elles ont quasiment connu de façon continue depuis les années 1970 une progression plus forte qu'à l'échelle intercommunale. Depuis les années 2000, cette progression est très importante. Elles ont augmenté de manière significative le poids démographique qu'elles représentent dans la Communauté d'agglomération (16,5% de la population en 1968 contre 18% en 2016). La population a augmenté sur ces années de 2,8%. le phénomène de fusion de communes depuis les années 2010 peut contribuer à expliquer le phénomène de croissance de population de ces pôles qui ont absorbé des communes rurales.

Dans le même temps, ces communes ont quasiment réussi à maintenir le nombre d'emplois qu'elles offrent depuis les années 1970. Après une forte baisse de l'emploi sur ces communes dans les années 1990-2000, le nombre d'emploi suit la tendance intercommunale. Sur la dernière période (2011-2016), marquée par un recul de l'emploi à l'échelle intercommunale, le recul est moins important sur ces communes. Elles concentrent 15% des emplois de l'Agglo.

### **LES COMMUNES DES PÔLES DE PROXIMITÉ ET D'HYPER-PROXIMITÉ**

ont des tendances très similaires en matière de dynamiques démographiques qui amènent à confondre ces deux niveaux géographiques du SCoT. Si la croissance démographique de ces pôles était moindre à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité jusque dans les années 2000, leur croissance démographique est depuis plus importante, surtout dans les pôles d'hyper-proximité. Ils ont maintenu, voire augmenté légèrement pour les pôles d'hyper-proximité, leur poids démographique dans l'intercommunalité (8,6% de la population se situe dans les pôles de proximité et 20,8% dans les pôles d'hyper-proximité). On observe cependant un tassement de la progression démographique sur ces pôles sur les 5 dernières années, et plus particulièrement sur les pôles de proximité.

En revanche, en matière d'emploi, les pôles d'hyper-proximité se sont effondrés. Ils ne représentent plus que 9% de l'emploi intercommunal en 2015

contre 14% en 1968. C'est la plus forte baisse avec les communes rurales. Les communes des pôles de proximité ont créé de l'emploi depuis les années 1970 mais à un rythme légèrement inférieur à celui de l'intercommunalité. Le poids de ces communes dans l'emploi total de l'EPCI est stable, autour de 6% des emplois est offert dans ces communes.

Là encore, l'éloignement du lieu d'habitat et du lieu d'emploi peut s'observer.

**LES COMMUNES RURALES** ont connu sur les trente dernières années à la fois une augmentation de leur population et un effondrement de l'emploi proposé sur place.

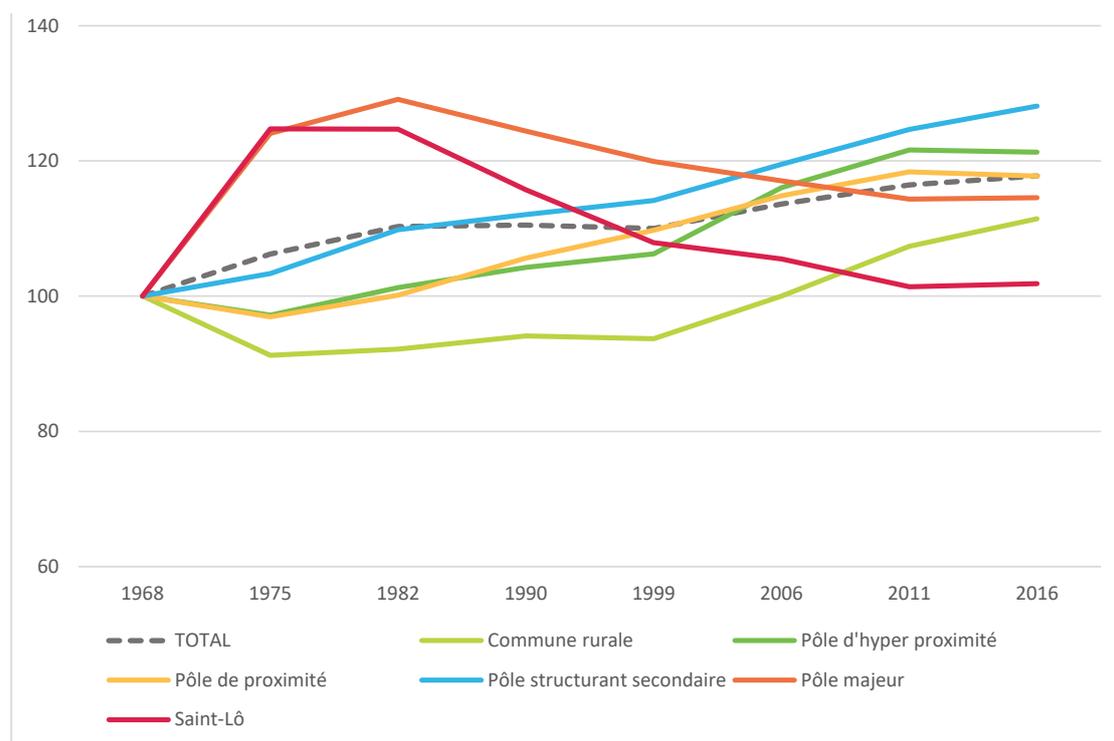
Cependant, en matière de démographie, les communes rurales ont perdu de la population des années 1970 aux années 2000. Depuis les années 2000 cependant elles augmentent très fortement leur population, à un rythme bien supérieur à celui de l'intercommunalité. Une dynamique de vase communicant entre les pôles et notamment le pôle majeur et les communes rurales se joue, témoignant là d'un éloignement du lieu de résidence et du lieu de travail. Ce phénomène s'accroît sur les 5 dernières années. Cependant, les communes rurales ont un poids démographique moins important en 2016 que dans les années 1970 (19,2% de la population de Saint-Lô Agglo vit dans ces communes en 2016 contre 20,3% en 1968).

Elles ne concentrent en revanche plus que 8% de l'emploi local en 2015 contre 14% en 1975.

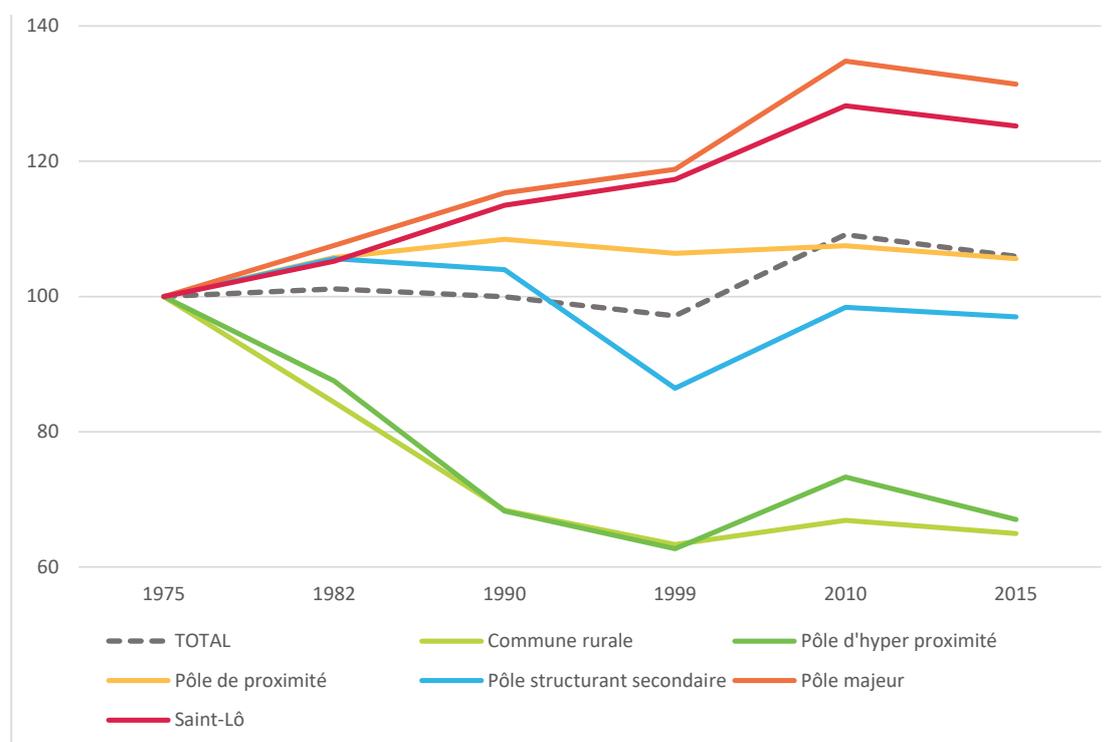
## **Symbolisation, au travers d'un rang, du poids de chaque groupe de communes dans l'EPCI en matière de population et d'emploi en 2015 :**



## Évolution de la population par type de commune, base 100



## Évolution de l'emploi par type de commune, base 100



## ACCÈS AUX SERVICES : Distance/temps moyenne d'accès aux commerces, services et équipements des habitants

La moitié des Normands habitent dans des communes rurales à faible densité de population. Les territoires les plus denses sont souvent les mieux dotés en équipements et leurs habitants accèdent plus rapidement aux services courants. Mais en Normandie les disparités territoriales sont faibles. Les espaces ruraux sont bien équipés et les habitants des communes très peu denses ne mettent que cinq minutes supplémentaires pour accéder aux équipements de la vie courante par rapport à ceux des communes les plus densément peuplées.

Les Normands bénéficient d'un accès rapide aux équipements de la vie courante. Ils les atteignent, en moyenne, aux heures pleines et en voiture, en moins de cinq minutes.

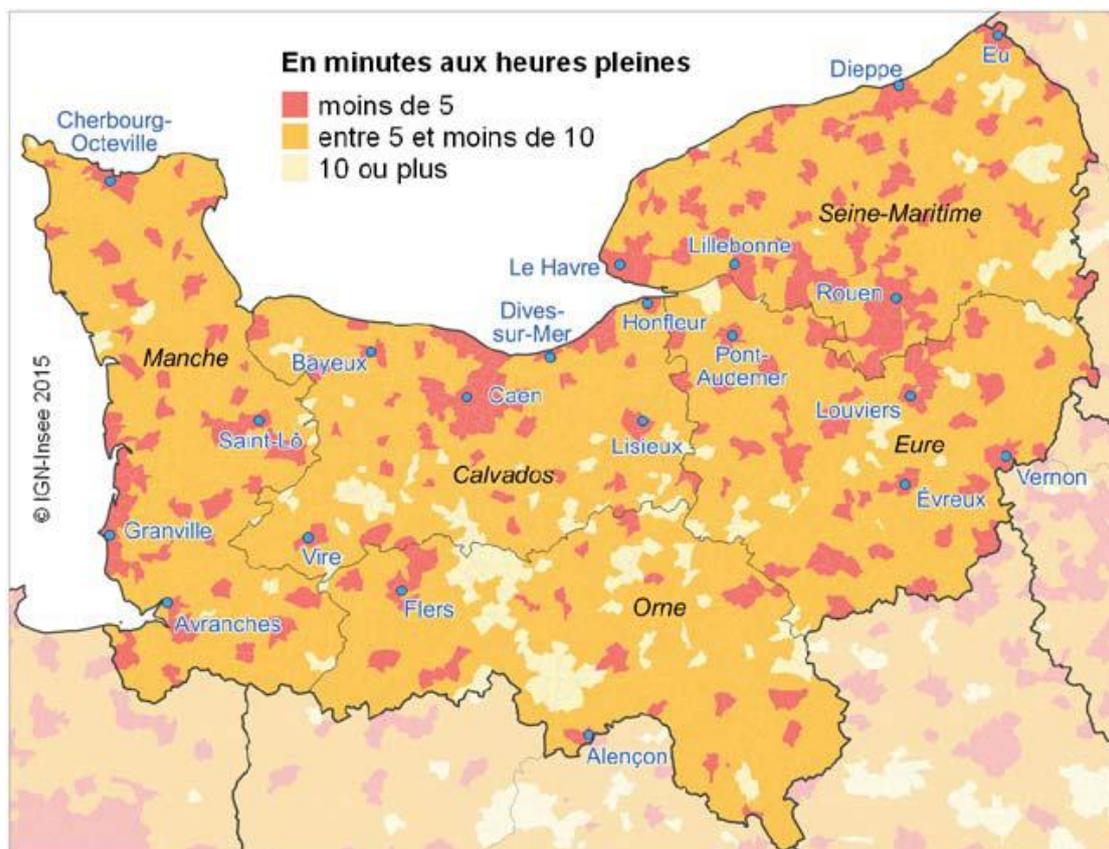
Il demeure cependant des disparités parmi les territoires de la région normande, notamment entre espaces urbains et ruraux.

Ainsi, si 83 % des Normands habitent à moins de sept minutes des équipements de la vie courante,

c'est le cas de la quasi-totalité des habitants des espaces urbains. Les espaces ruraux normands très peu denses bénéficient d'une situation parmi les moins défavorables au niveau national, en raison d'un maillage fin du territoire par les petites villes et bourgs ruraux et de l'absence de reliefs montagneux. Parmi les zones de faible densité, les temps d'accès varient en fonction de la situation des communes par rapport aux pôles, lesquels disposent généralement de la plupart des équipements courants. Ainsi, si les habitants des pôles habitent à quatre minutes de ces services, les habitants des communes isolées ne sont qu'à cinq minutes et demi, bénéficiant de la proximité de pôles petits et moyens et de la bonne implantation des services de proximité dans les zones rurales y compris les moins peuplées.

Les habitants des communes de Montrabot, Saint-Germain d'Elle et de Biéville sont les seuls à être situés à 10 minutes ou plus des équipements de la vie courante.

Source : Insee Analyses Normandie n° 1 - Janvier 2016



Temps moyen d'accès aux équipements de la vie courante. Source : Insee, recensement de la population 2010

## MAILLAGE : Nombre moyen de service / équipement / commerce\* selon l'armature territoriale

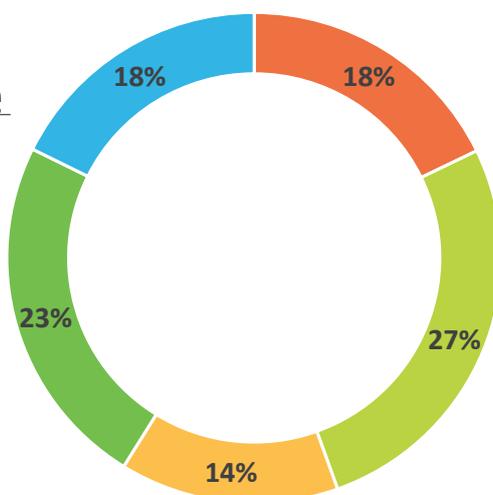
\* Source : Insee - Recensement de la population, Estimation de la population, Base Permanente des Equipements Sport/loisirs/culture, commerce, services aux particuliers, action sociale, services de santé, fonctions médicales et paramédicales, tourisme et transports, enseignement du premier, du second degré et enseignement supérieur, formation et services à l'éducation.

Entre 2013 et 2018, le nombre de commerces, services équipements recensés dans la base permanente des équipements (Insee), a augmenté de 22 établissements, soit de 3%. 70% des établissements créés l'ont été dans les communes rurales (19). 3 ont été créés sur les pôles structurants secondaires, 5 sur les communes du pôle majeur. Aucun commerces, services et équipements n'ont été créés sur les pôles d'hyper-proximité et les pôles de proximité ont perdu 5 établissements.

En 2018, les équipements, commerces et services se situent :

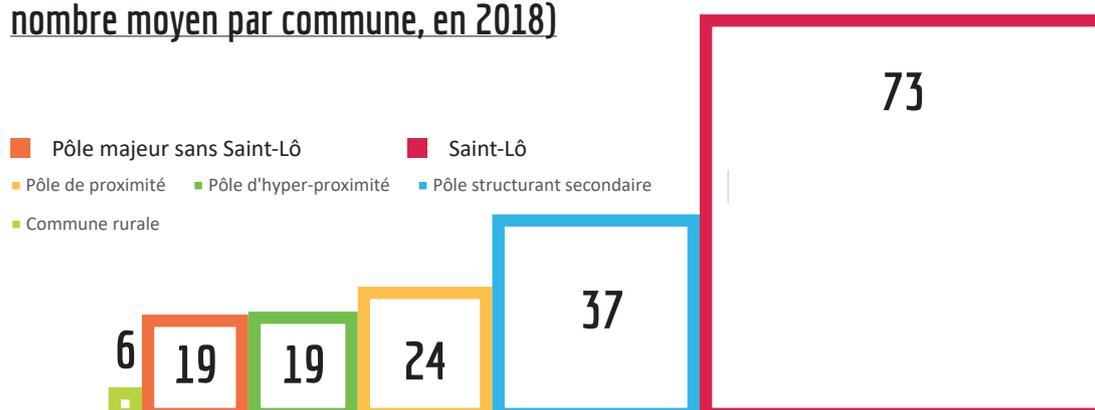
- à 27% dans les communes rurales (222 pour 38 communes, soit une moyenne de 6 établissements par commune).
- à 23% dans les pôles d'hyper-proximité (195 pour 10 communes, soit 19,5 établissements en moyenne par commune).
- à 18 % dans le pôle majeur (148 pour 5 communes, dont 73 établissements sur Saint-Lô).
- à 18% sur les communes des pôles structurants secondaires (147 pour 4 communes, soit 37 établissements en moyenne par commune).
- 14% dans les pôles de proximité (119 pour 5 communes, soit 24 établissements en moyenne par commune)

### Répartition des équipements selon le niveau d'armature territoriale (en %, en 2018)



■ Pôle majeur ■ Commune rurale ■ Pôle de proximité ■ Pôle d'hyper-proximité ■ Pôle structurant secondaire

### Répartition des équipements selon le niveau d'armature territoriale (en nombre moyen par commune, en 2018)



OUI  
OUI... MAIS  
PEUT MIEUX  
FAIRE

## EN CONCLUSION :



On a assisté sur les trente dernière années à un double phénomène concernant la localisation des emplois et des habitants :

- La concentration de l'emploi sur le pôle majeur et les pôles structurants secondaires et la diffusion de l'habitat en dehors des communes du pôle majeur
- L'éloignement du lieu d'habitat et du lieu d'emploi.

Les dynamiques ont par ailleurs été beaucoup plus marquées concernant la localisation de l'emploi que concernant l'habitat.

Sur les cinq dernière années, les communes des pôles structurants secondaire et les communes rurales sont celles qui accueillent le plus de la croissance démographique intercommunale. Ce qui ne participe qu'en partie au confortement de l'armature territoriale du SCoT. Cependant, la tendance de ces trente dernière années est stoppée : la diffusion de l'habitat en dehors de pôle majeur est stoppée, au détriment des plus petits bourgs équipés (pôles de proximité et d'hyper-proximité) qui ont du mal à capter de nouveaux habitants.

La création d'emploi étant négative sur les cinq dernière années, le phénomène de concentration ne continue pas de s'observer. Tous les niveaux géographiques enregistrent une baisse du nombre d'emplois.

En matière d'équipements, l'armature territoriale du SCoT s'est fondée sur la présence d'équipements, de commerces et de services dans les communes. L'évolution de ces points de proximité a peu bougé sur les cinq dernière années, et on retrouve logiquement, en 2018, un nombre moyen de ces établissements par commune en fonction du niveau d'appartenance à l'armature du SCoT.

Cependant, la majeure partie de la création de nouveaux commerces, services et équipements a été réalisée dans les communes rurales.

Les pôles de proximité sont les seuls à perdre des établissements, témoignant là encore de la fragilisation de ces communes.

Les tendances concernant le taux d'équipement du territoire sont cependant très mesurées. Globalement, l'accès aux équipements, commerces et services à la population est très satisfaisant sur le territoire malgré sa faible densité du fait :

- D'un maillage fin de communes comprenant un ou plusieurs de ces établissements;
- D'un maillage routier performant et de bonnes conditions de circulation.

### ENJEUX & PRÉCONISATIONS :

Il y a deux dimensions dans cette question évaluative :

- La mise en œuvre de l'armature territoriale du SCoT
- La proximité et l'accessibilité aux services, commerces et équipements.

L'armature territoriale du SCoT, si elle repose notamment sur l'offre en services, commerces et équipements pour sa définition, n'a pas permis en revanche d'orienter les développements urbains (création d'emplois, répartition de la population) depuis l'approbation du SCoT. Ce défi revient au programme local de l'Habitat (PLH) et au PLUi.

Il conviendra cependant de bien vérifier l'offre et l'adaptation des services proposés par rapport aux usages des habitants. La dématérialisation et les regroupements (exemple RPI) peuvent notamment induire un moindre besoin en proximité, réduisant par là-même l'importance de ce critère dans la définition de l'armature territoriale. Aussi, de même que l'on observe un éloignement de l'habitat par rapport au lieu de travail, un même éloignement a pu s'opérer par rapport à ces services.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS PARVIENT-IL À PRÉSERVER DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS COMMERCIAUX VIVANTS ET METTRE EN ŒUVRE L'ARCHITECTURE COMMERCIALE PROPOSÉE ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

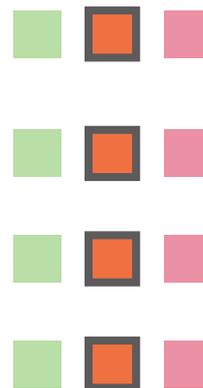
Fiche n°3 : Les pôles de services

Fiche n°4 : Développement du commerce

### 4 INDICATEURS

- Indicateur 1/4 : Évolution du nombre de pas de portes commerciaux en centralité
- Indicateur 2/4 : Évolution de la surface commerciale au sein des ZACOM
- Indicateur 3/4 : Évolution des locaux d'activités commerciales en dehors des enveloppes urbaines des centralités et en dehors des ZACOM
- Indicateur 4/4 : Création de nouveaux commerces

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



### 1 OBSERVATOIRES



Observatoire du commerce, des services et des équipements

### LIMITES DE L'ANALYSE

Les indicateurs 1/4, 3/4 et 4/4 nécessitent de déterminer la limite géographique des centralités. Ces enveloppes urbaines et ces espaces n'ont pas été définis par le SCoT. A l'image du traitement de la question évaluative n°1, il a été choisi de compléter l'analyse après l'arrêt du projet de PLUi.

En outre, les données disponibles ne permettent que partiellement de retracer l'évolution récente des surfaces commerciales.

## LES CHIFFRES À RETENIR D'HIER À DEMAIN

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PAS DE PORTES COMMERCIAUX EN CENTRALITÉ

**Les centralités n'ont pas été définies par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Saint Loïs. Le rapport sera complété suite à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.**

La vitalité de la centralité du pôle majeur a fait l'objet d'études, notamment un état des lieux de la concurrence de Saint-Lô et son agglomération (Polygone, 2015) ou encore l'étude de développement commercial de l'agglomération (CCI, 2014).

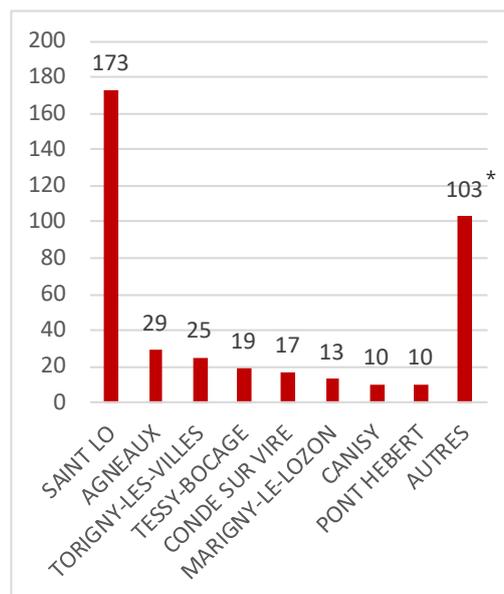
Les « petits » commerces sont principalement localisés à Saint-Lô, qui accueille en effet près de 43% des commerces ayant un chiffre d'affaires de moins de 500 K€.

D'après l'extraction de la base Corporama, 17 communes de l'agglomération n'accueilleraient aucun commerce.

Plus généralement, l'armature commerciale du territoire est cohérente avec les orientations du SCoT, qui insistait sur le rôle de certains espaces : le pôle majeur, les pôles structurants secondaires, les pôles d'hyperproximité, les pôles de proximité et les bourgs ruraux.

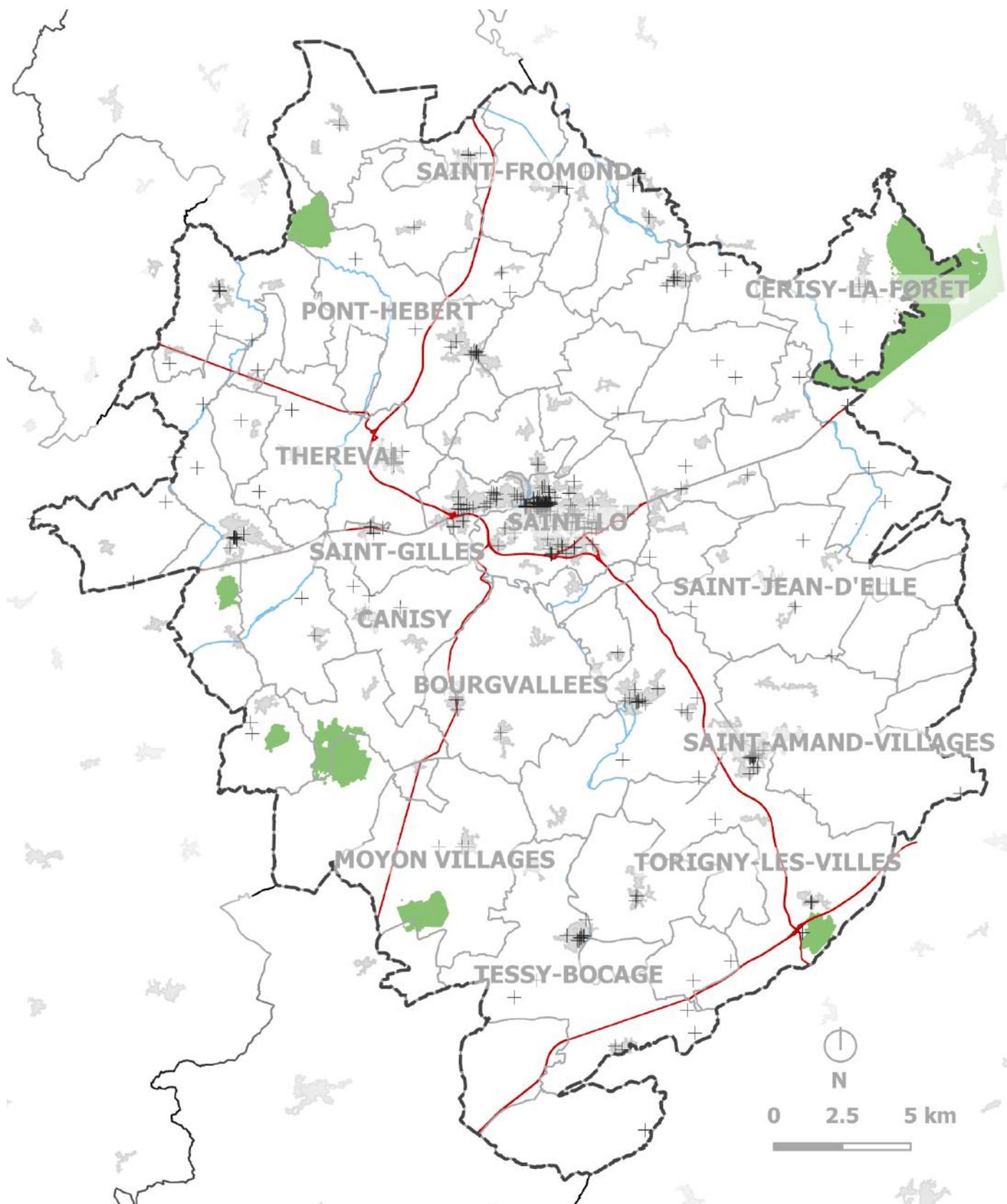
Le pôle majeur joue de fait un rôle capital dans l'offre commerciale locale. Les pôles secondaires ne sont pas en reste, représentant près de 34 % de l'offre commerciale.

### Localisation des commerces ayant un chiffre d'affaires inférieur à 500 k€



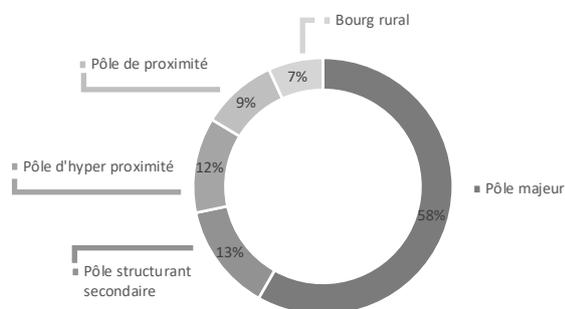
\* On compte en moyenne trois commerces de proximité ayant un chiffre d'affaires de moins de 500 k€ sur les communes regroupées sous le label «Autres».

**Localisation des commerces ayant un chiffre d'affaires inférieur à 500 k€**



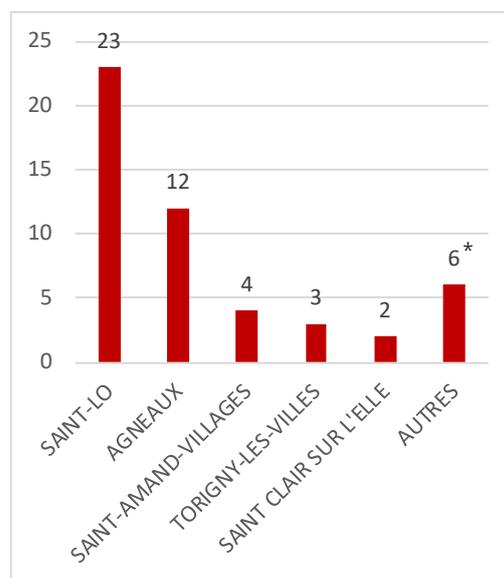
Source : Base Corporama (2019)

## Localisation des commerces selon le statut de la polarité dominante de la commune



Source : Base Corporama (2019)

## Localisation des implantations commerciales ayant un chiffre d'affaires supérieur à 100 M€

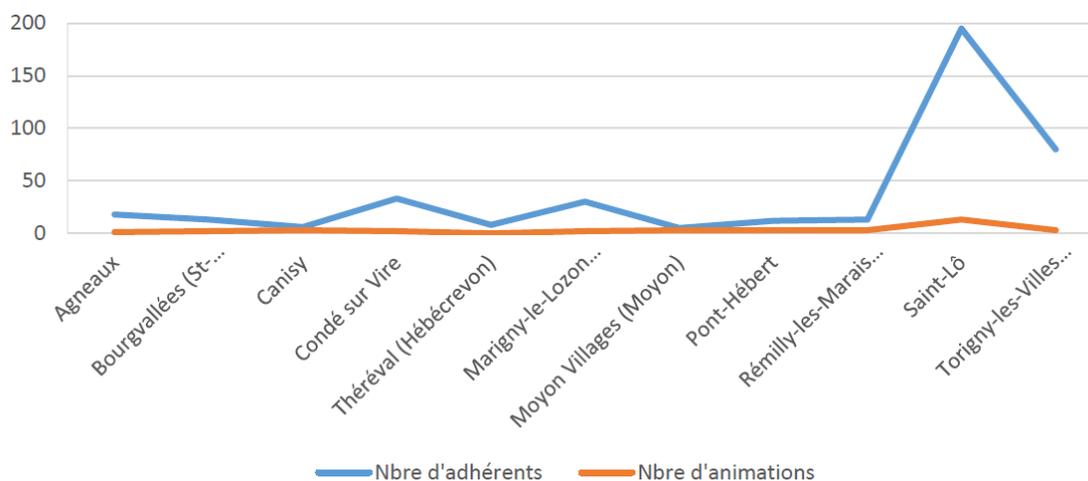


Source : Base Corporama (2019)

Les grandes enseignes sont attirées par le pôle majeur, se répartissant essentiellement entre la zone de La Tremblaye ainsi que les secteurs commerciaux de Saint-Lô.

\* Les communes de Tessy-Bocage, Marigny-le-Lozon, Saint-Gilles, Moyon-Villages, Gouvets et Rampan accueillent les 6 autres établissements.

## Les Unions Commerciales et Artisanales



Les Unions Commerciales et Artisanales sont des vecteurs de dynamisme pour l'activité commerciale locale. Sur les 11 UCA recensées en 2017\*, 8 UCA sont concernées par l'appartenance à une commune nouvelle. La volonté de certaines d'entre elles de s'ouvrir aux commerçants des communes voisines fait écho à l'intention du SCoT de mailler le territoire grâce à un réseau de pôles de proximité.

Ces associations sont essentiellement présentes sur les communes pôles, et principalement actives sur le pôle majeur et les pôles secondaires.

\* Une nouvelle union est apparue à Tessy-Bocage en 2019, portant le total à 12.

Source : Analyse des rencontres du 1er semestre 2017 avec les présidents des Unions Commerciales et Artisanales (Saint-Lô Agglo, 2017)

A titre d'ouverture, on peut souligner diverses réalisations engagées par les communes, parmi lesquels :

- étude centre-ville de Saint-Lô en cours avec piétonnisation,
- projet de revitalisation de bourg avec aménagement qualitatif
- maintien de commerces par achat ou aide pour local.

Du point de vue de la réglementation locale de l'urbanisme, aucune prescription graphique n'a été distinguée pour encadrer l'évolution du commerce dans les centralités (périmètre de diversité commerciale, linéaire commercial protégé, etc.). Néanmoins, le règlement de la commune de Saint-Clair-sur-l'Elle fait part de l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux situés place Guillaume le Conquérant, rue de la Libération et rue des Moulins (de la vallée du ruisseau St Clair à la place Guillaume le Conquérant). De même, à Saint-Lô, en bordure des voies retenues comme périmètre de protection des fonds de commerces et baux commerciaux, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

Au sein des règlements de PLU récents, le commerce est autorisé de manière assez générale, en zone urbaine. On notera quelques exceptions :

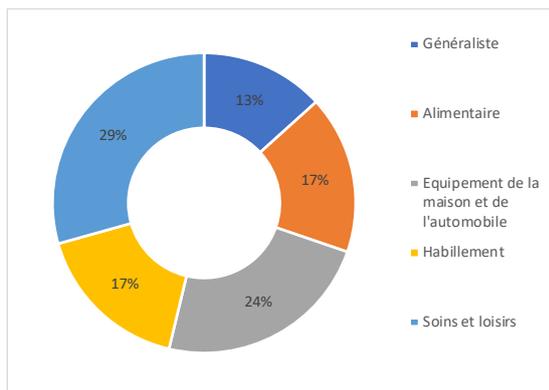
- Canisy, Marigny et Saint André de l'Epine interdisent le commerce de détail en zone d'activités
- Hébécrevon introduit une notion de seuil maximal de la surface de vente des opérations commerciales (2500 m<sup>2</sup>) quand Saint Amand fait de même au sein des centralités (1000 m<sup>2</sup> de SHON).

En 2019, l'extraction de la base Corporama permettait de recenser 589 commerces au sein des centralités, soit près de 85% des commerces. En l'absence de définition des enveloppes urbaines et des centralités, cette évaluation se base sur la tache urbaine définie par le SRCE, modulée au moyen d'un tampon de 100 m permettant de compenser les erreurs de géocodage de la base Corporama.

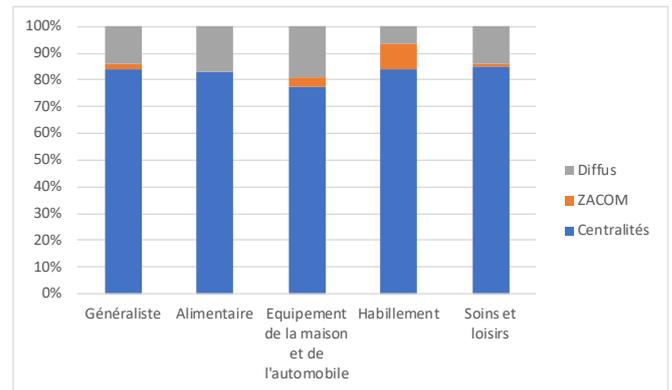
Parmi ces établissements, on relève une légère sous-représentation des équipements de la maison et de l'automobile.

## Typologie commerciale

### Saint-Lô Agglo



## Localisation



Source : Base Corporama (2019)

## ÉVOLUTION DE LA SURFACE COMMERCIALE EN DEHORS DES CENTRALITÉS (ZACOM)

Les ZACOM ont été définies par le SCoT du Pays Saint Loïs. Elles sont au nombre de deux : la zone de La Tremblay, à Agneaux et le projet de Pôle commercial à l'Est de Saint-Lô. Leur rôle est d'accueillir les commerces de grande taille et de limiter l'installation de petits commerces en dehors des centralités.

L'observation des surfaces commerciales autorisées en CDAC permet d'évaluer le rôle des ZACOM. La plupart des surfaces autorisées se situent au sein de la ZACOM de La Tremblay. Le projet de transfert du Lidl, s'il n'intervient pas dans le périmètre de la zone, est néanmoins adjacent.

### ZACOM « La Tremblay » - Agneaux



Source : DOO SCoT Saint-Loïs 2013

L'ouverture du magasin Weldom (1), l'apparition du Centre Auto Leclerc (2) et de l'enseigne Chaussea (3) sont les rares constructions apparues suite à la mise en application du SCoT.

Le magasin Intersport (2014) a également fait l'objet d'une autorisation commerciale en 2013.

Le projet de déplacement du Lidl (5) jouxte le périmètre.

### ZACOM « Pôle commercial Est » - Saint-Lô



Source : DOO SCoT Saint-Loïs 2013

Le pôle commercial Est n'a pas été viabilisé. Aucune implantation commerciale n'a été autorisée sur le site.

Le projet de pôle commercial Est a fait l'objet de plusieurs études au cours des années passées, visant sa mise en oeuvre. Une étude d'impact a notamment permis de préciser les intentions initiales du SCoT afin de limiter une possible altération de la santé des commerces du centre-ville. Les préconisations de l'étude étaient :

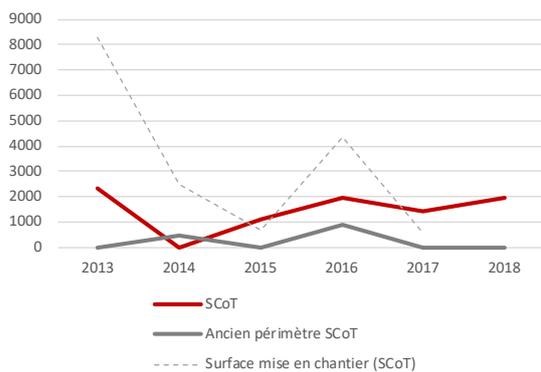
- d'exiger une proportion satisfaisante de m<sup>2</sup> dédiés à l'équipement de la maison (au moins 50%)
- de « contractualiser » (sous forme de charte ou d'engagement concernant les transferts depuis le centre-ville
- de mettre en place un comité de sélection des enseignes.

## ÉVOLUTION DES LOCAUX D'ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES ENVELOPPES URBAINES DES CENTRALITÉS ET EN DEHORS DES ZACOM

La localisation des commerces fait apparaître les principaux secteurs d'attention, mentionnés par le SCoT, que ce soit les centralités des pôles secondaires ou du pôle majeur mais aussi la ZACOM de la Tremblaye. Néanmoins, quelques implantations isolées sont présentes du fait de leur lien avec la sphère productive agricole ou avec les axes de circulation.

On estime à 11% le nombre d'établissements hors agglomération.

### Surfaces commerciales autorisées en CDAC et locaux mis en chantier



Sources : Préfecture de la Manche (2013-2018), SITADEL2 (2013-2017)

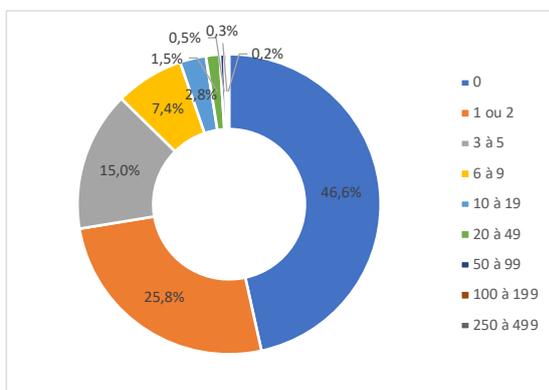
Le territoire accueille régulièrement des projets d'implantation ou d'extension commerciale. Néanmoins, la corrélation avec les mises en chantier de surfaces commerciales n'est pas systématique. Il faut en effet prendre en compte le fait que l'autorisation commerciale n'implique pas nécessairement que le projet de construction aboutisse. Les surfaces mises en chantier évoluent assez fortement d'une année à l'autre, sans qu'il soit possible de dégager une tendance nette au cours des dernières années.

Les autorisations délivrées ne concernent pas exclusivement les ZACOM : l'extension du Decathlon de Saint-Lô, le projet de déplacement du Lidl à Agneaux ont particulièrement animé les trois dernières années connues.

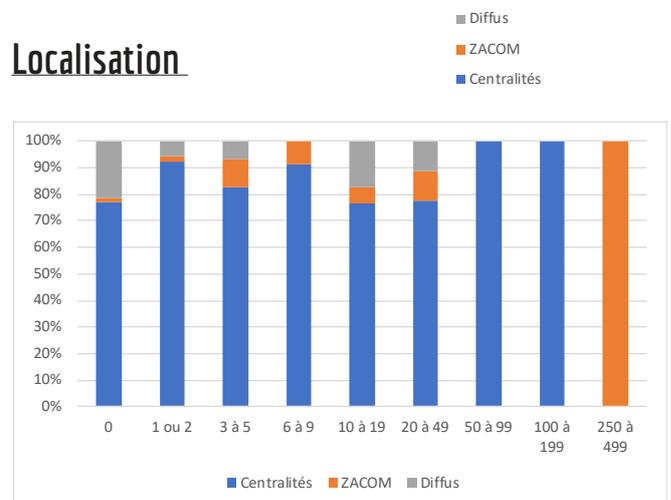
En dehors des centralités et des ZACOM, les établissements sont généralement de petite taille : activité unipersonnelle ou activité artisanale intéressant une vingtaine de salariés.

On distinguera cette tendance au profil des établissements commerciaux au sein des ZACOM, où les cellules commerciales emploient le plus souvent 3 à 50 salariés. Le cas particulier du Leclerc, principal employeur commercial de l'agglomération est également notable pour la ZACOM de la Tremblaye.

### Tranche d'effectifs des établissements Saint-Lô Agglo



### Localisation



Source : Base Corporama (2019)

## Concentrations des commerces

Source : Corporama (2019).

Fond de plan : IGN BD Topo. Réalisation : Cittànova

- Commune accueillant moins de 5 commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Commune accueillant plus de 5 commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (max : Saint-Lô, 32)

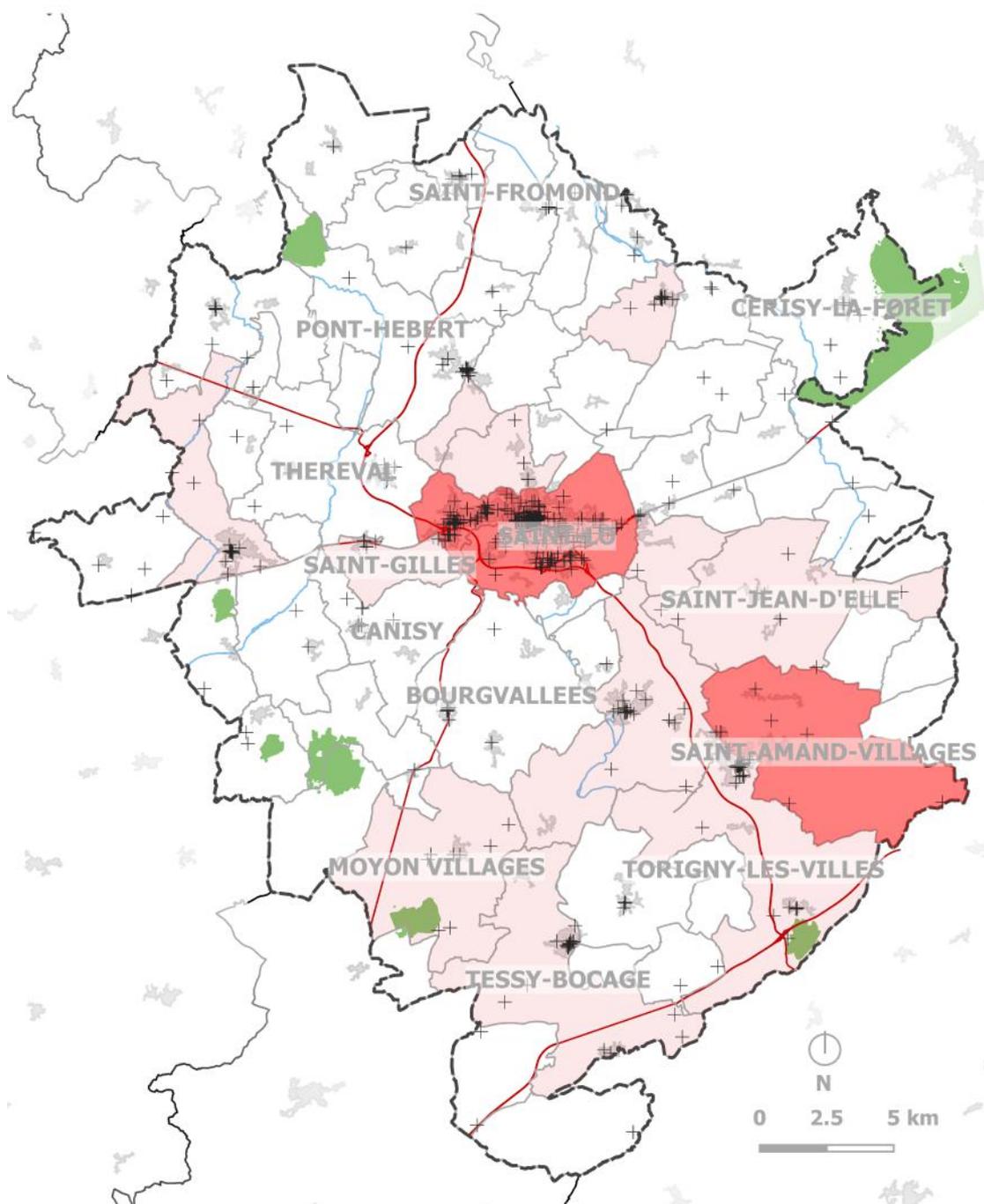
- + Commerce
- Principaux cours d'eau
- Principaux boisements
- Principaux espaces bâtis

### Éléments de repérage

▭ Limite intercommunale

▭ Limites communales

— Route primaire



## PART DE LA CRÉATION DE NOUVEAUX COMMERCE PAR TYPE D'ESPACE

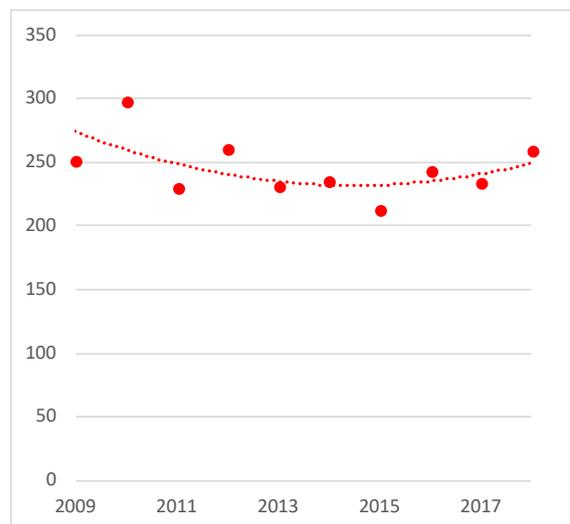
L'évaluation de la distribution spatiale des nouveaux commerces est compliquée par l'absence de sources équivalentes à dates distinctes.

De manière plus globale, on peut néanmoins se réjouir de la création de commerces en augmentation au cours des quatre dernières années, ainsi qu'en atteste le répertoire des entreprises et des établissements maintenu par l'INSEE. La base permanente des équipements confirme également que **le nombre de commerces s'est accru de 4% entre 2013 et 2018**.

Le taux d'équipement commercial est toujours supérieur à la moyenne régionale (source : CCI 2019). Il s'établit à 55 commerces de détail pour 10000 (contre 50,7 en moyenne en Normandie) : source INSEE BPE 2018.

Le pôle urbain majeur accueille la majorité de ces services nouvellement créés. On notera toutefois que le phénomène de création masque une diminution générale de la diversité commerciale sur le territoire. Seules quelques communes ont vu se diversifier leur offre, notamment Agneaux, accueillant la ZACOM de la Tremblaye.

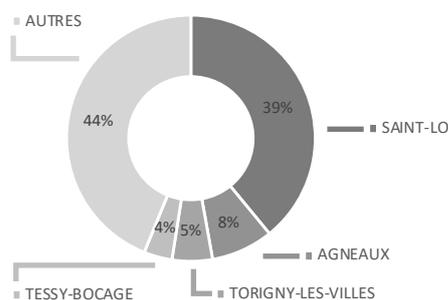
### Evolution du nombre de créations de commerces et services marchands aux particuliers



La création de commerces et d'activités marchandes est en progression depuis la mise en application du SCOT du Pays Saint Loïs.

Source : INSEE REE 2009 - 2018

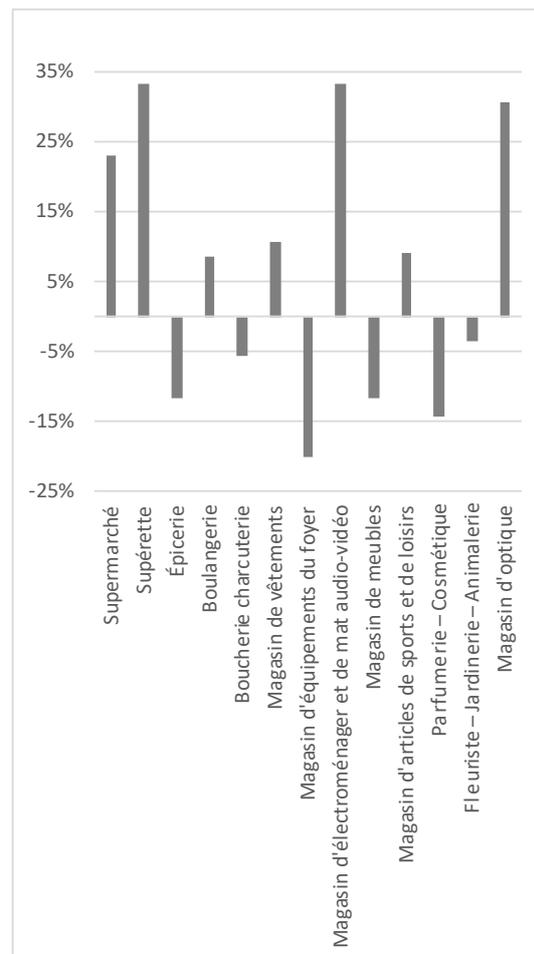
### Créations de commerces et services marchands aux particuliers par commune



Source : INSEE REE 2009 - 2018

### Nature de la transformation commerciale

Evolution relative du nombre d'enseignes par segment

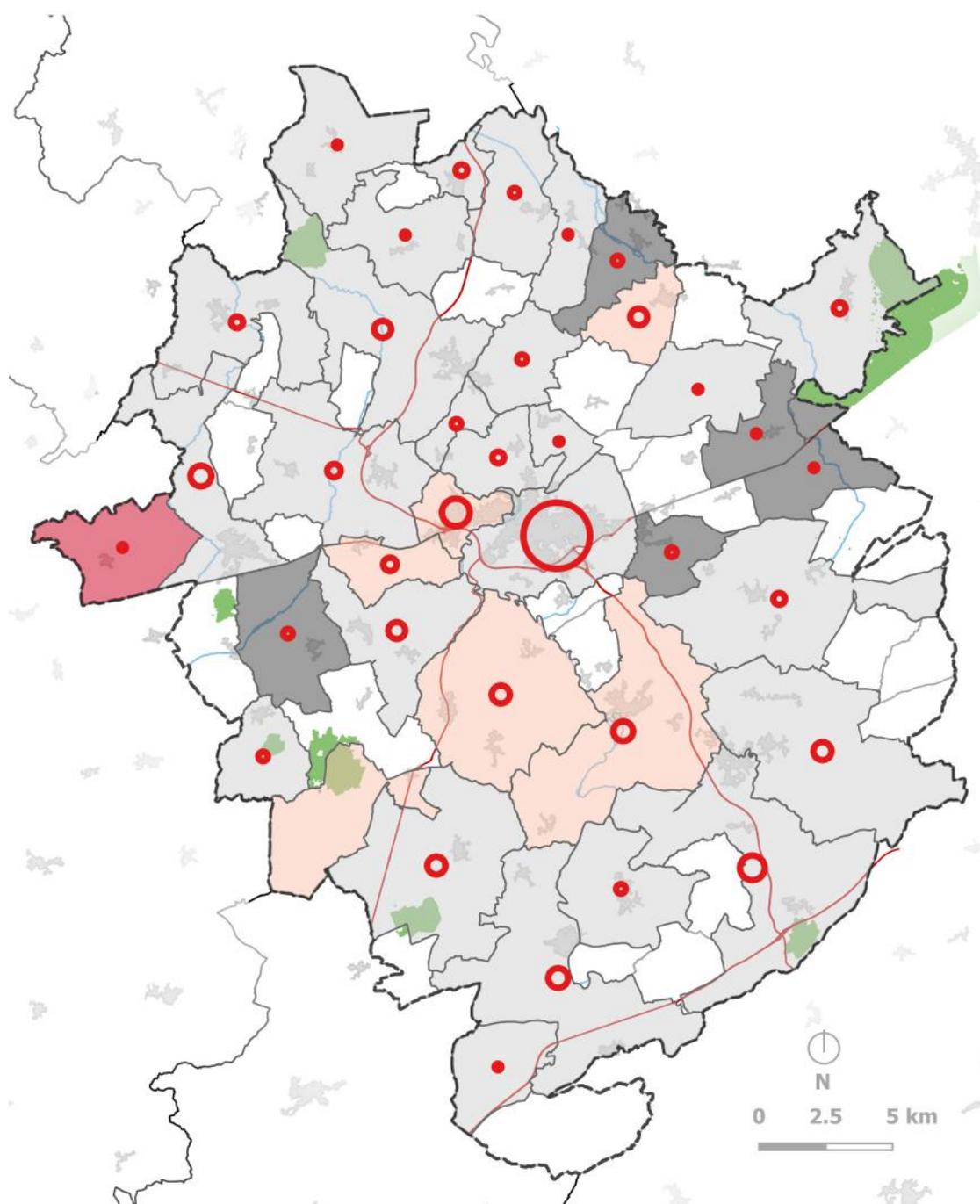


Source : INSEE

Base Permanente des Equipements 2013-2018

S'agissant de la distribution spatiale des nouveaux commerces, on constate la concentration de ceux-ci sur le pôle urbain majeur, en particulier sur la ville de Saint-Lô, qui a en effet accueilli près de 39 % des commerces créés entre 2009 et 2018.

## Diversification commerciale entre 2013 et 2018



Source : Département de la  
Manche 2019, Saint-Lô Agglo  
2019. Fond de plan : BD Topo.  
Réalisation : Cittanova

### Éléments de repérage

- Limite intercommunale
- Limites communales
- Route primaire
- Principaux cours d'eau
- Principaux boisements

Principaux espaces bâtis

### Taux de diversification du commerce

- 100 - -50 %
- 50 - 0 %
- 0 - 50 %
- 50 - 100 %

Nombre de commerces



## EN CONCLUSION :

### OUI ...

La préservation des centralités commerciales et la mise en place de l'ossature commerciale projetée par le SCoT est permise par :

- la cohérence entre les projets en ZACOM et au coeur des centralités
- la dynamique de revitalisation projetée par les collectivités.

Le nombre de commerces a progressé de 4% entre 2013 et 2018. Le taux d'équipement commercial est supérieur à la moyenne régionale.

Le SCoT parvient à limiter les installations périphériques des commerces en recentrant sur les centralités et les deux ZACOM.

Saint-Lô s'est engagé dans une action «Coeur de Ville» tandis que d'autres communes se sont lancées dans des projets de requalification des bourgs, à l'image de Dangy, Le Lorey, Marigny-le-Lozon, Condé-sur-Vire, St-Jean-d'Elle, Tessy-Bocage.

### ... MAIS

L'équilibre entre le développement des ZACOM et des commerces de coeur d'agglomération est fragile.

De plus, la diversité des commerces s'est légèrement réduite au cours des dernières années, y compris à Saint-Lô.

### ENJEUX

- La vitalité du coeur de ville de Saint-Lô.
- La cohérence entre les actions du programme « Coeur de Ville » et l'ensemble des implantations de commerces et de services au sein de l'agglomération saint-loise.

### PRÉCONISATIONS

- Le suivi de la vacance commerciale est perfectible : la mise en place d'un observatoire de la vacance commerciale permettrait de mieux connaître l'ampleur du phénomène.
- Les projets de déplacement d'enseignes commerciales vers les zones d'activités actuellement à l'étude amènent la question du devenir des sites actuels. Ceux-ci devraient faire l'objet d'une étude de programmation visant le confortement des fonctions centrales (commerces et services) en cohérence avec l'armature du SCoT.
- Organiser le suivi de l'évolution des activités à partir d'une même source mise à jour régulièrement, par exemple la base Corporama, ici exploitée pour l'analyse.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS EST-IL EFFICACE POUR AUGMENTER ET ORGANISER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE, NOTAMMENT GRÂCE AUX PARCS D'ACTIVITÉS ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°5 : Développement des parcs d'activités

### 4 INDICATEURS

→ Indicateur 1/2 : Taux de remplissage et nombre d'emplois des zones d'activités

→ Indicateur 2/2 : Évolution des surfaces liées à l'économie et de la consommation foncière liée à l'économie

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



Les indicateurs ont été validés par les élus.

### 2 OBSERVATOIRES



Observatoire de l'intensité de développement  
Observatoire du foncier et de l'occupation du sol

### LIMITES DE L'ANALYSE

Pour les deux indicateurs, se pose la question de la définition des zones d'activités. L'indicateur 1 est délicat à renseigner du fait du manque de précision des annuaires d'entreprise. L'extraction du nombre d'emplois est ainsi compliquée.

L'indicateur 2 nécessite la transmission de données par la SAFER.

## → ZOOM SUR LA DÉFINITION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Deux scénarios ont été étudiés :

**1 / L'évaluation se concentre sur les seuls parcs d'activités en complétant la donnée existante partielle de la commercialisation des parcs d'activités.**

✓ **AVANTAGE** : Disposer d'un indicateur dès à présent pour l'évaluation du SCoT à mi-parcours

✗ **INCONVÉNIENTS** : Disposer d'un indicateur partiel (sur les PA uniquement et non sur toutes les zones d'activités).

**2 / L'évaluation du SCoT apporte une définition des ZAE et mène une évaluation sur les PA et les ZAE. Elle mène l'inventaire des espaces disponibles dans l'ensemble de ces sites.**

✓ **AVANTAGE** : Ne pas apporter de contenu supplémentaire au SCoT dans le cadre de l'évaluation.

✗ **INCONVÉNIENT** : Apporter une définition dans le cadre de l'évaluation (les espaces économiques ne sont pas définis dans le SCoT) et anticiper sur le PLUi.

**Les élus ont fait le choix de porter l'évaluation du SCoT sur les Parcs d'activités et l'ensemble des sites économiques (même isolés). Ainsi l'évaluation du SCoT devra apporter une définition des ZAE / PA / sites isolés et mener l'inventaire des espaces disponibles dans l'ensemble de ces sites.**

**Toutefois, l'ensemble des zones d'activités n'étant pas recensées, le travail d'évaluation devra être complété suite à la contribution du PLUi.**

## LES CHIFFRES À RETENIR D'HIER À DEMAIN

La dynamique économique a fait l'objet de réflexions au cours des dernières années. L'agglomération a cherché à développer son offre d'accueil des entreprises.

Pour répondre à ses objectifs en matière de développement économique et d'innovation, Saint-Lô Agglo s'engage dans la création du pôle Agglo 21. A ce jour, seul le groupe FIM, institut de formation des CCI de la Manche, a ouvert ses portes à la rentrée 2016. Début 2020, des outils à destination des entreprises apparaîtront (espaces de coworking, pépinières d'entreprises, salle de visioconférence, amphi de 240 places...) Deux filières sont visées : l'agro-nutrition-santé et le numérique. Sur le territoire saint-lois, ce technopôle, qui couvrira à terme 50 hectares, combine à la fois une logique d'aménagement (offre foncière/ immobilière à destination des entreprises, création de logements) et une logique d'animation territoriale (offre de services, d'équipements et d'accompagnement) avec la création du pôle Agglo 21.

Il existe actuellement 2 hôtels d'entreprises : sur Netptune 2 (le Patio) et à côté de la Gare. Saint-Lô Agglo a construit et met à disposition des entreprises 29 ateliers relais répartis sur les communes de Saint-Lô, Moyon-Villages, Marigny-le-Lozon, Le Dezert, Domjean, St Vigor des Monts, Bourgvallées et Canisy. Les ateliers relais en zones d'activités sont actuellement tous loués (source : Saint-Lô Agglo).

Le programme Zones Numériques Multiservices (ZNM), décliné sous le nom de ZOÉ (Zones numériques effervescentes) dans la Manche et coordonné par Manche Numérique, est un programme régional qui vise à développer les services numériques à haute valeur ajoutée à destination des entreprises des zones d'activités économiques manchoises.

Sur le territoire de l'agglomération, on compte deux espaces ZOÉ, à Canisy et à Saint-Lô.

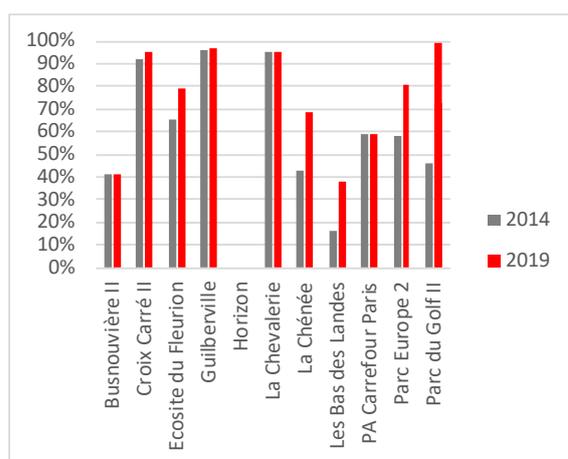
Par ailleurs, un *fab lab* a ouvert en 2019 à Saint-Lô.

## TAUX DE REMPLISSAGE ET NOMBRE D'EMPLOIS DES ZONES D'ACTIVITÉS

En 2019, le taux de commercialisation moyen des zones d'activités est de 83% (source : Saint-Lô Agglo). Près de 45 ha seraient encore disponibles, sans compter les surfaces en cours de commercialisation en projet sur AGGLO 21. La disponibilité des zones d'activités est légèrement plus forte en dehors du pôle majeur (cf. ci-dessous).

En particulier, le Fleurion compte près de 78% de surfaces occupées, Guilberville, 97%, la Chénée, 69%. Ces zones étaient identifiées comme prioritaires par le SCoT. La saturation de l'offre d'accueil sur Guilberville a entraîné le projet d'extension de la zone d'activités existante, en cohérence avec le SCoT, en cours de réalisation.

### Evolution de quelques zones d'activités entre 2014 et 2019



Certaines zones ont connu une progression de leur remplissage notable, à l'image de La Chénée, des Parcs Europe II et du Parc du Golf II.

A l'inverse, certaines zones d'activités n'ont que peu évolué, telles que Busnouvière II ou encore Horizon.

Source : Saint-Lô Agglo (2014, 2019)

### Etat de la disponibilité des ZAE en 2019

Identifiant	Opération	Commune	Surface occupée (ha)	Surface en cours de commercialisation (ha)	Surface libre (ha)	Surface totale (ha)	Taux de disponibilité (%)
1	Busnouvière II	Moyon Villages	0,4	0,8	1,7	2,9	60%
2	Croix Carré II	Agneaux	8,1	1,1	0,5	9,7	5%
3	Ecosite du Fleurion	Le Désert	2,8	0,7	1,3	4,9	28%
4	Guilberville	Torigny-les-Villes	14,7	4,6	0,0	19,4	0%
5	Horizon	Saint-Jean-d'Elle	0,0	0,0	1,6	1,6	100%
6	La Chevalerie	Marigny-le-Lozon	9,9	7,5	0,0	17,5	0%
7	La Chénée	Marigny-le-Lozon	1,8	0,6	1,9	4,2	44%
8	La Détourbe 1	Condé-sur-Vire et Saint-Amand-Villages	48,4	0,0	7,2	55,7	13%
9	La Détourbe 2	Saint-Amand-Villages	0,0	0,0	7,5	7,5	100%
10	La Lande	Bourgvallées	1,7	0,2	1,4	3,2	44%
11	Le Flanquet	Agneaux	0,0	2,8	2,0	4,8	42%
12	Les Bas des Landes	Saint-Clair-sur-l'Elle	0,5	0,7	1,9	3,0	62%
13	PA Carrefour Paris	Moyon Villages	0,5	0,5	0,6	1,6	40%
14	PA La Fauquetière	Condé-sur-Vire	3,7	1,5	0,6	5,8	11%
15	Parc	Thereval	0,8	0,5	0,0	1,3	0%
16	Parc Delta	Saint-Lô	24,5	0,0	2,1	26,5	8%
17	Parc Europe 1	Saint-Lô	4,1	0,0	0,0	4,1	0%
18	Parc Europe 2	Saint-Lô	2,2	2,6	0,3	5,1	7%
19	Parc Neptune 1	Saint-Lô	16,8	0,0	2,3	19,1	12%
20	Parc Neptune 2	Saint-Lô	13,8	0,0	0,4	14,2	3%
21	Parc Promenade des Ports	Saint-Lô	9,1	0,0	0,0	9,1	0%

Source : Saint-Lô Agglo (2014, 2019)

Identifiant	Opération		Surface occupée (ha)	Surface en cours de commercialisation (ha)	Surface libre (ha)	Surface totale (ha)	Taux de disponibilité (%)
22	Parc de La Capelle	Saint-Lô	13,3	0,0	0,4	13,7	3%
23	Parc de La Chevalerie	Marigny-le-Lozon	22,2	0,0	0,0	22,2	0%
24	Parc de La Croix Carrée 1	Agneaux	10,3	0,0	0,0	10,3	0%
25	Parc de La Tremblaye	Agneaux	2,5	0,0	0,0	2,5	0%
26	Parc du Bocage	Saint-Georges-Montcocq et Le Mesnil-Rouxelin	0,0	0,0	13,7	13,7	100%
27	Parc du Golf	Saint-Lô	2,7	0,3	0,3	3,3	8%
28	Parc du Golf II	Saint-Lô	0,2	0,7	0,0	0,9	0%
29	Parc du Golf III	Saint-Lô	0,0	0,7	0,0	0,7	0%
30	ZA de Canisy	Canisy	4,9	0,0	2,2	7,1	31%
31	ZA de Quibou	Quibou	1,7	0,0	0,2	1,9	11%
<b>Total</b>			<b>222</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	<b>298</b>	<b>17%</b>

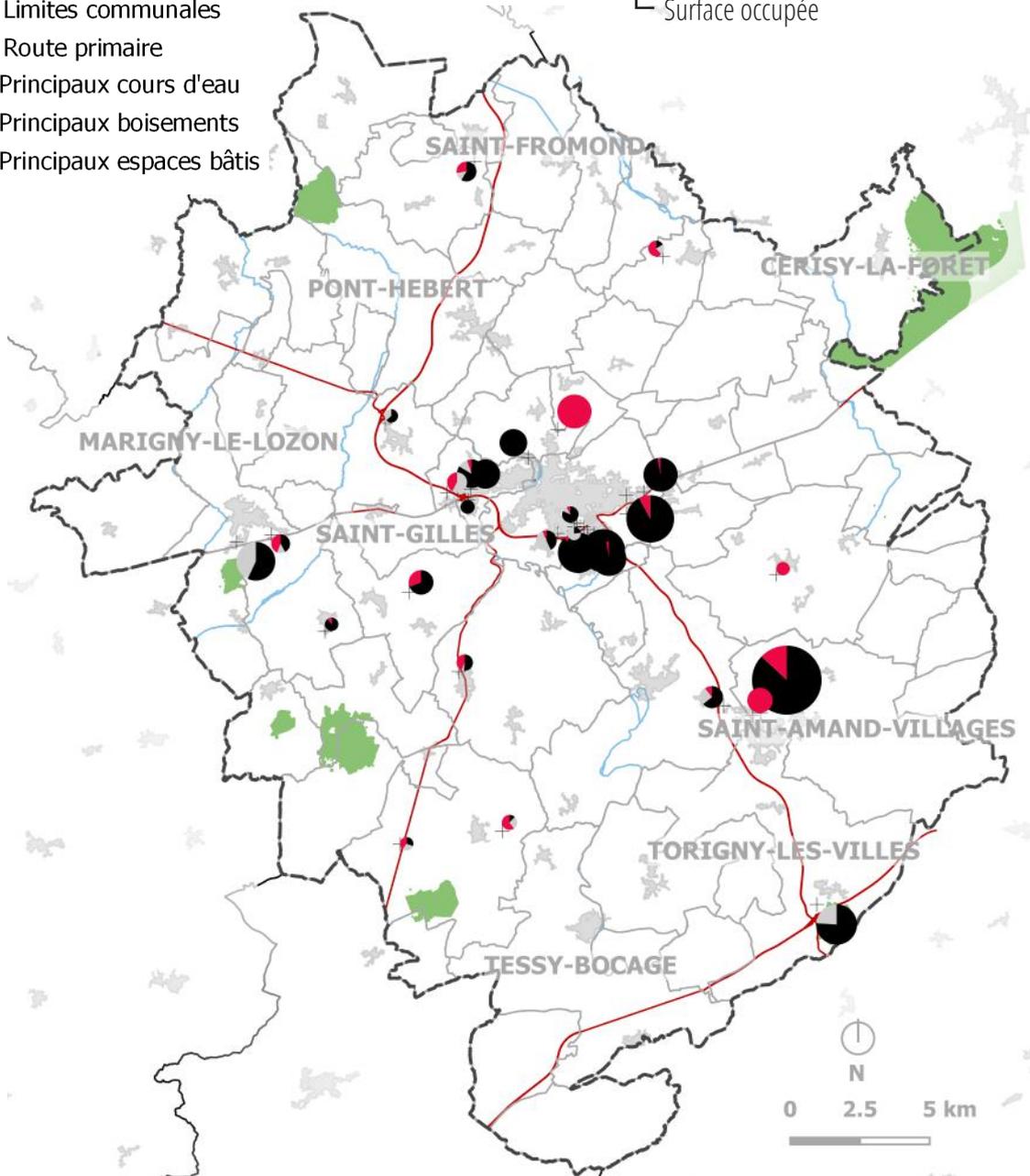
## Etat de la disponibilité des ZAE en 2019

### Éléments de repérage

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Route primaire
-  Principaux cours d'eau
-  Principaux boisements
-  Principaux espaces bâtis

Surface des opérations

-  Surface libre
-  Surface en cours de commercialisation
-  Surface occupée

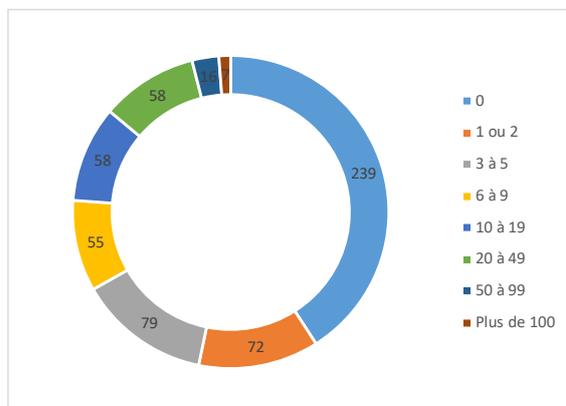


Source : Saint-Lô Agglo (2014, 2019)

La Détourbe est la principale réserve intercommunale avec près de 15 ha libres. Le parc du Bocage a fait l'objet de procédures multiples qui ont ralenti le projet.

La zone Horizon ne trouve pas preneur, ce qui interroge sur l'évolution de son statut.

## Tranche d'effectifs des salariés des activités présentes en zone d'activités



La majorité des entreprises en zone d'activités compte moins de trois salariés.

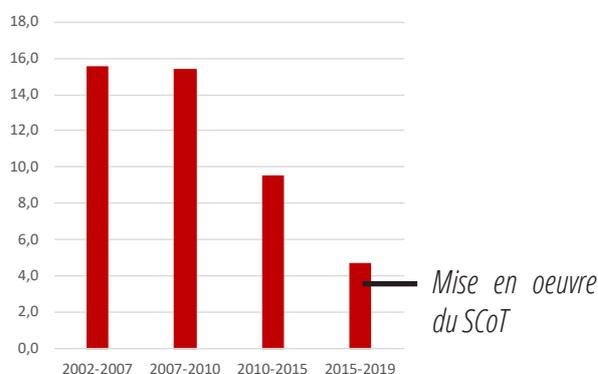
Le nombre de salariés en zone d'activités serait de près de 6500, soit près de 17 %.

Source : Corporama (2019)

## ÉVOLUTION DES SURFACES LIÉES À L'ÉCONOMIE ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE À L'ÉCONOMIE

La dynamique économique du territoire semble de moins en moins dépendre de la présence de réserves foncières économiques : le rythme d'artificialisation des terres à des fins économiques, en zones d'activités, s'est en effet fortement réduit, passant de près de 15 ha par an en moyenne entre 2002 et 2010 à près de 5 ha / an sur la période d'application du SCoT. Dans le même temps, l'emploi local diminuait légèrement après une nette croissance sur la période 1999-2011.

### Rythme de l'artificialisation en zone d'activités (ha/an)



Source : Safer (2002, 2019)



## EN CONCLUSION :

### **OUI ...**

La dynamique économique sur le territoire est entretenue par :

- l'implication de la collectivité à travers son action de développement économique
- le projet phare Agglo 21 et les intentions qu'il véhicule.

La politique économique de la communauté d'agglomération se traduit par un bon taux de remplissage de ses zones d'activités, de ses ateliers-relais, ainsi que par des démarches et des partenariats en cours de consolidation (programme ZOé, accompagnement des porteurs de projet, etc.).

Cette politique a notamment permis l'accueil d'entreprises innovantes (Le service R&D de Algaia, Easy-Bike, NOYE, TERDIS, etc.)

### **... MAIS**

Le rôle des parcs d'activités doit être tempéré. Le suivi de l'emploi en zone d'activités ne permet pas d'attester de l'évolution du rôle de ces espaces dans la dynamique économique locale. A l'échelle intercommunale, la stabilité de l'emploi n'est pas en corrélation avec le rythme d'artificialisation des sols en zone d'activités.

## **ENJEUX**

- Le renouvellement des parcs d'activités existants
- L'ajustement des réserves foncières au regard des dynamiques d'installation et des possibilités de développement au sein du tissu économique existant (dans les sites économiques dédiés et dans les centralités).

## **PRÉCONISATIONS**

- Poursuivre le suivi de l'occupation des zones d'activités en s'attardant sur les secteurs prioritaires identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale
- Interroger le statut du Parc du Bocage, une des principales réserves foncières de l'intercommunalité, en discontinuité du maillage économique existant.
- Modérer la création de nouvelles zones d'activités, au regard du rythme d'urbanisation des dernières années (5 ha/an) et de l'offre foncière disponible (près de 50 ha).
- Organiser le suivi de l'offre foncière et immobilière en mettant à jour régulièrement le référentiel cartographique exploité dans cette évaluation (source : Saint-Lô Agglo).

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS PERMET-IL DE MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE DU TERRITOIRE TOUT EN PERMETTANT LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET ÉCONOMIQUE ET LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

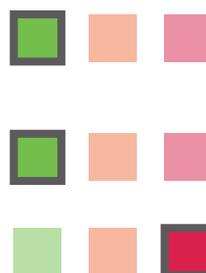
### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°6 : Préservation de l'activité agricole

### 3 INDICATEURS

- Indicateur 1/3 : Évolution du nombre d'activités agricoles et de leur niveau de morcellement
- Indicateur 2/3 : Évolution de la consommation des terres agricoles
- Indicateur 3/3 : Évolution de la densité, de la continuité du bocage et des surfaces en prairie permanente sur les secteurs à enjeux

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



### 2 OBSERVATOIRES



Observatoire de l'agriculture et de l'alimentation  
Observatoire du foncier et de l'occupation du sol

### LIMITES DE L'ANALYSE

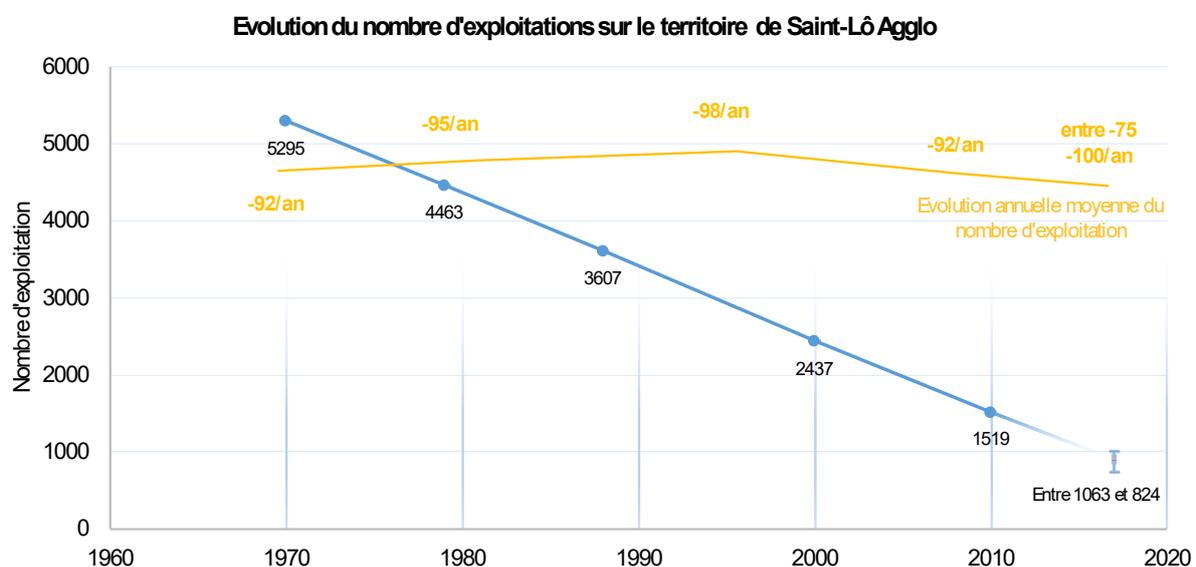
Les données à disposition ne permettent pas de retracer précisément l'impact du SCoT sur des paramètres aussi précis tels que la continuité du bocage. Par ailleurs, la définition des zones à enjeux n'a pas été précisée par le SCoT, et ne le sera pas par la mission bocage comme imaginé lors de la réunion du groupe de travail du 11-06-2019. Il faut également faire attention au temps 0 de la création de cette donnée. Par exemple, l'année 2019 étant une année de référence pour la PAC, de nombreuses prairies permanentes ont été transformées en labours.

# ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIVITÉS AGRICOLES ET DE LEUR NIVEAU DE MORCELLEMENT

## Evolution du nombre d'exploitations agricoles

- Deux faits marquent à l'échelle nationale l'évolution de secteur agricole depuis la fin du 20<sup>ème</sup> siècle:
- Une chute du nombre d'exploitations compensée par une tendance à l'accroissement de leur taille, laissant à peu près stable la SAU\* sur les dernières décennies.
  - La spécialisation des productions par région.

Saint-Lô Agglo n'est pas exempté de ces phénomènes avec notamment une division par 3 du nombre d'agriculteurs entre 1970 et 2010 (RGA). Ce constat est d'autant plus important que la chute du nombre d'exploitations semble perdurer depuis les années 2000 (-38% entre 2000 et 2010), alors qu'elle avait tendance à ralentir au niveau national (-26%).



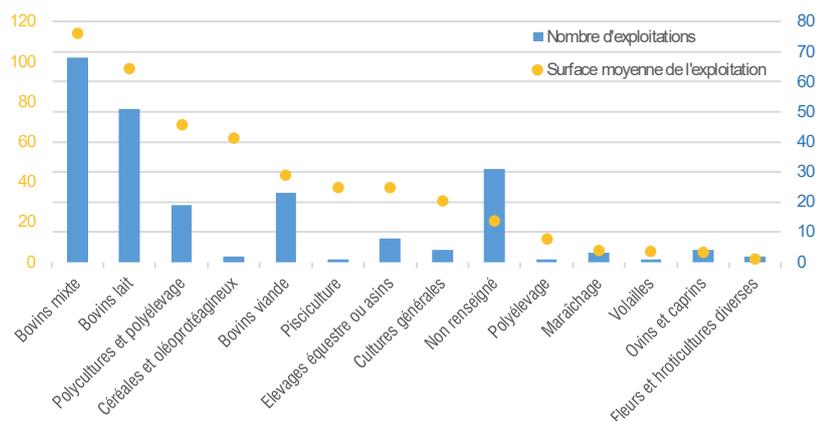
Le nombre exact d'exploitants varie selon les définitions et les sources:

- Le nombre de déclarants à la PAC en 2017 ayant leur siège d'exploitation dans l'agglomération permet de donner une limite supérieure du nombre d'exploitation de 1063. En effet tout les déclarants à la PAC ne remplissent par les critères suffisants pour être considérés par l'INSEE comme exploitant agricole : environ 10 % des 1063 déclarant PAC possèdent moins de 2ha, principalement en prairies. Plusieurs personnes dans ce cas ont été rencontrées dans le cadre des permanences. Elles ont pu nous confirmer qu'elles n'étaient pas agriculteurs à titre professionnel mais se contentaient d'entretenir quelques hectares de prairies.
- La liste des exploitations fournies par chaque commune dans le cadre du diagnostic du PLUi aboutit quant à elle à un total de 824 exploitations.

Comparé aux 1519 exploitants recensés par le RGA en 2010, le rythme de disparition ne semble donc pas ralentir. Sur un territoire très majoritairement tourné vers l'élevage laitier, cette chute toujours continue du nombre d'exploitation pourrait être la conséquence des crises qu'a pu connaître le secteur laitier suite à la levée progressive des quotas entre 2007 et 2015.

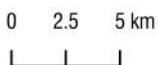
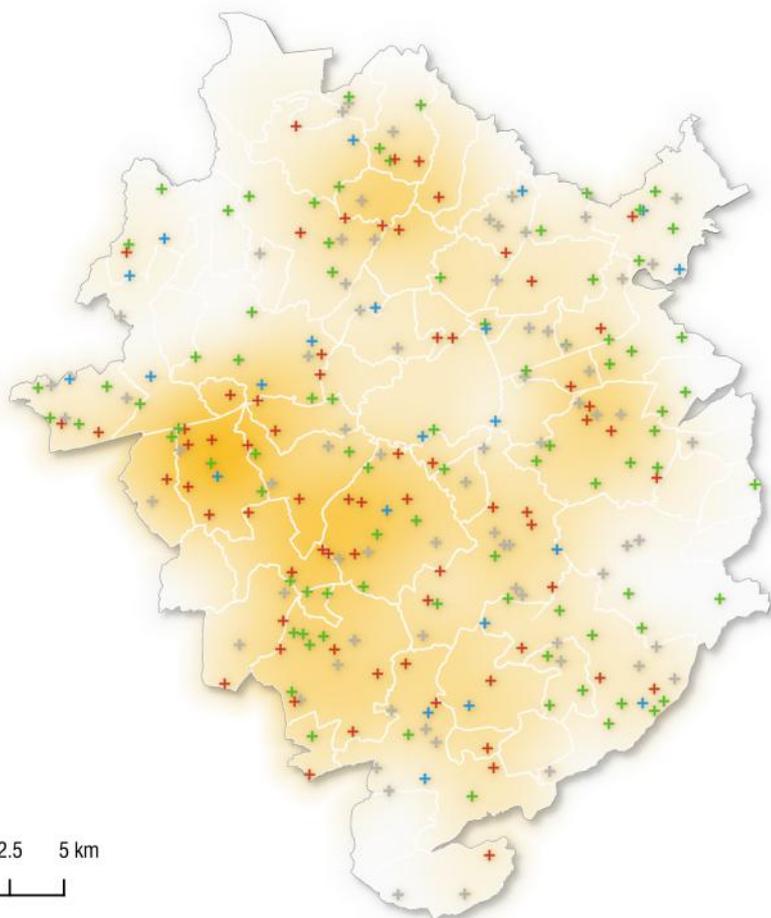
Parallèlement à cette baisse, nous observons bien une augmentation de la surface moyenne par exploitation qui atteint 54 ha en moyenne selon la PAC en 2017 contre une moyenne de 38 ha en 2010 sur le territoire de l'agglomération (RGA). L'enquête agricole fait apparaître une moyenne encore plus grande, de 71ha.

Répartition des exploitations selon leur production et leur SAU moyenne  
(Source: enquête agricole 2018)



Cette surface moyenne dépend cependant fortement du type de production ainsi que de la forme juridique de l'exploitation (collective ou non).

Spatialement, nous pouvons observer sur le territoire une répartition plutôt uniforme des exploitations de petite (<60ha) et moyenne taille (<120ha), tandis que les exploitations de grande taille (+ de 120ha) se concentrent sur un arc Nord-Sud légèrement décalé vers l'Ouest, de Thereval à Quibou. Ce sont par ailleurs les secteurs qui ont connu le plus d'augmentation de surface, selon les réponses obtenues lors de l'enquête agricole réalisée dans le cadre du diagnostic du PLUi.



Evolution de la surface de l'exploitation au cours des 5 dernières années

- + Augmentation
- + Diminution
- + Stabilité
- + Non renseigné
- Secteurs où ont eu lieu le plus d'augmentation

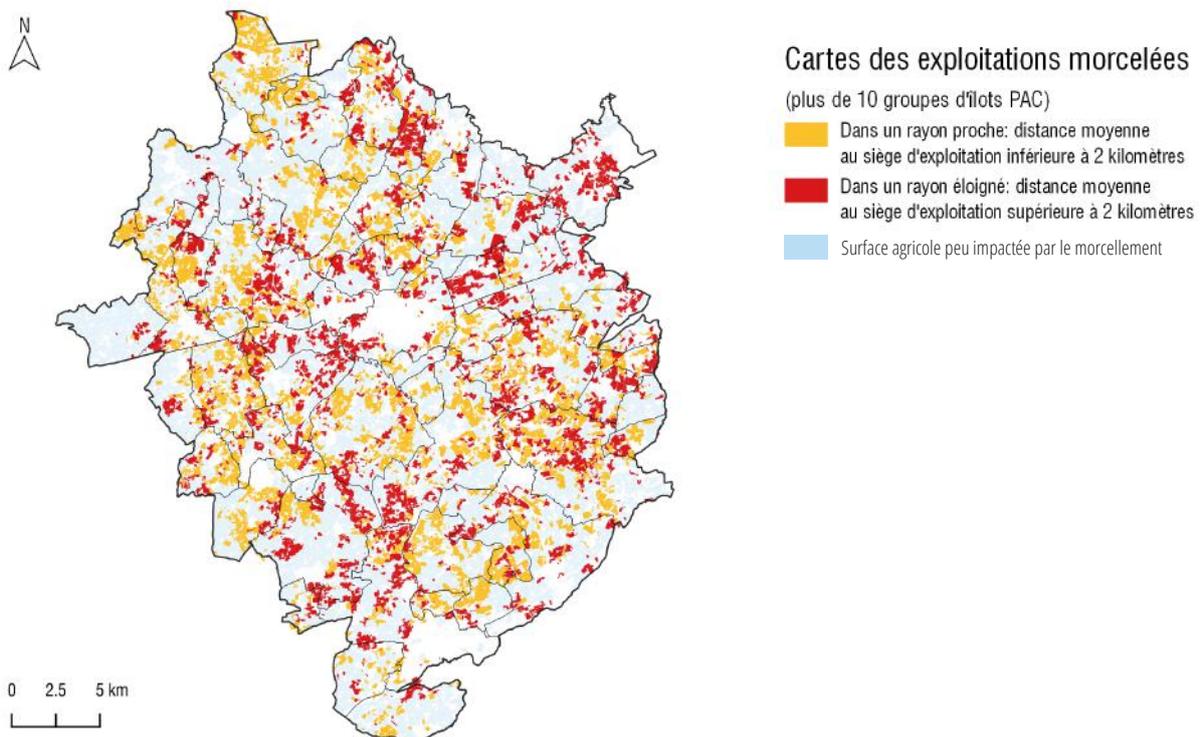
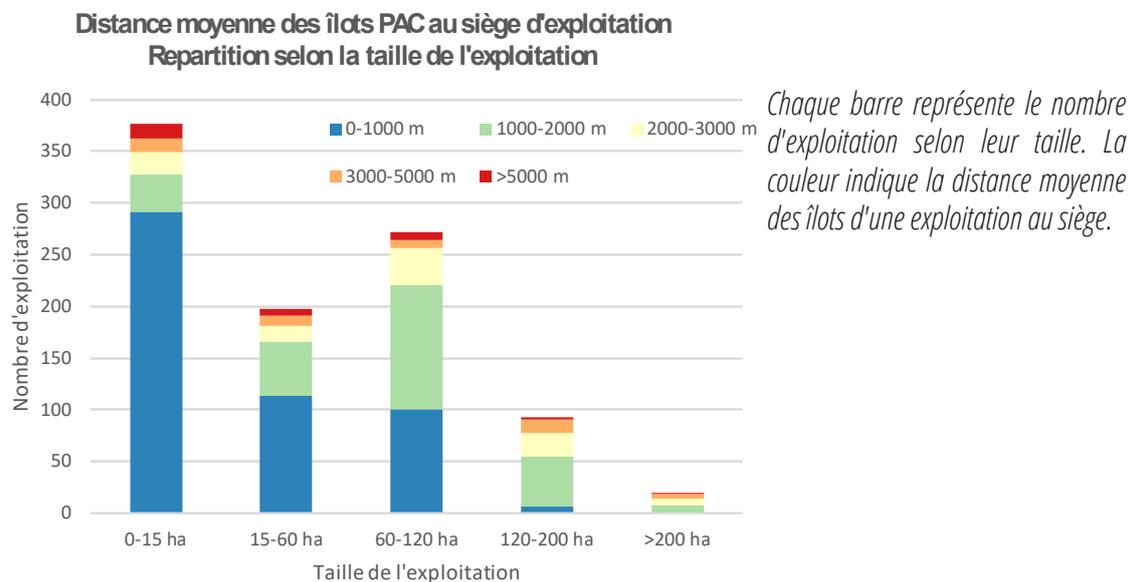
" Votre exploitation a-t-elle connu une diminution ou une augmentation des surfaces agricoles au cours de ces 5 dernières années ? "  
Extrait de l'enquête agricole PLUi

## Évolution du morcellement des exploitations

Il a été possible de réaliser, à partir des données du registre parcellaire graphique de la PAC (2017), une analyse plus approfondie du morcellement des exploitations. Les données à disposition ne permettent pas de quantifier l'évolution du morcellement.

Le calcul de la distance moyenne de chaque îlot au siège d'exploitation déclaré à la PAC (quand il coïncide avec le site d'exploitation) permet d'avoir une classification des parcelles selon leur morcellement. Si on ajoute de plus un critère de continuité des îlots de chaque exploitations, cela permet de mettre en relief les exploitations ayant un grand nombre de groupes d'îlots situés à une distance importante du sièges d'exploitation, c'est à dire les exploitations dont le parcellaire est morcelé voir très morcelé.

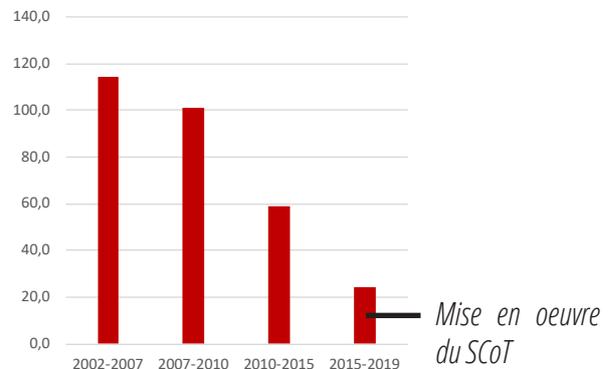
De manière générale, ce morcellement des exploitations touche tous les secteurs du territoire et devient majoritaire quand la taille de l'exploitation dépasse les 60 hectares.



## ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

La consommation des terres agricoles s'est fortement réduite au cours des dernières années. Alors que l'on constatait l'artificialisation de près de plus de 110 ha par an entre 2002 et 2007, ce rythme s'est progressivement modéré pour s'établir à près de 20 ha consommés en moyenne chaque année au détriment des terres agricoles (entre 2015 et 2019). On constate une dynamique de consommation foncière plus portée sur les terres du Sud de l'agglomération.

### Consommation foncière au détriment des terres agricoles (ha/an)



Source : Safer (2002, 2019)

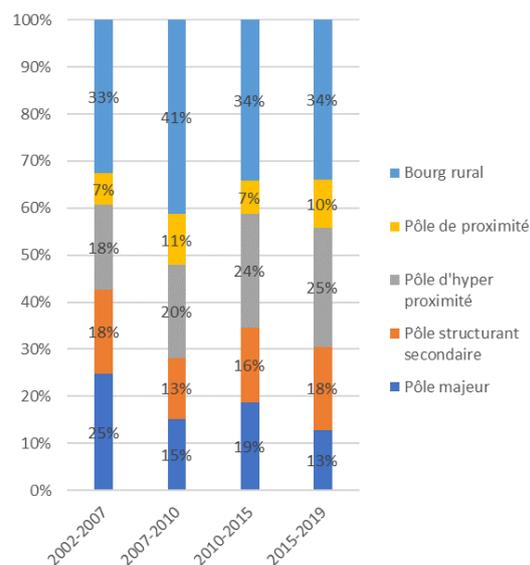
La consommation d'espace est ici le corollaire du développement résidentiel sur un territoire où les typologies de logements favorisent le logement individuel pur ou groupé.

L'effet du SCoT est perceptible sur les polarités secondaires, qui ont davantage consommé de terres agricoles. Le pôle urbain majeur a quant à lui modéré son poids dans l'artificialisation des terres agricoles.

L'ensemble des pôles de proximité ont augmenté leur poids dans la consommation foncière intercommunale. Parmi les pôles d'hyper-proximité, Thèreval et Saint-Gilles ont connu une réduction accrue de la consommation d'espace vis-à-vis de la tendance intercommunale.

L'observation des tendances récentes d'artificialisation souligne le rôle des communes implantées entre Saint-Lô et l'autoroute.

### Correspondance entre la consommation d'espace et l'armature du SCoT



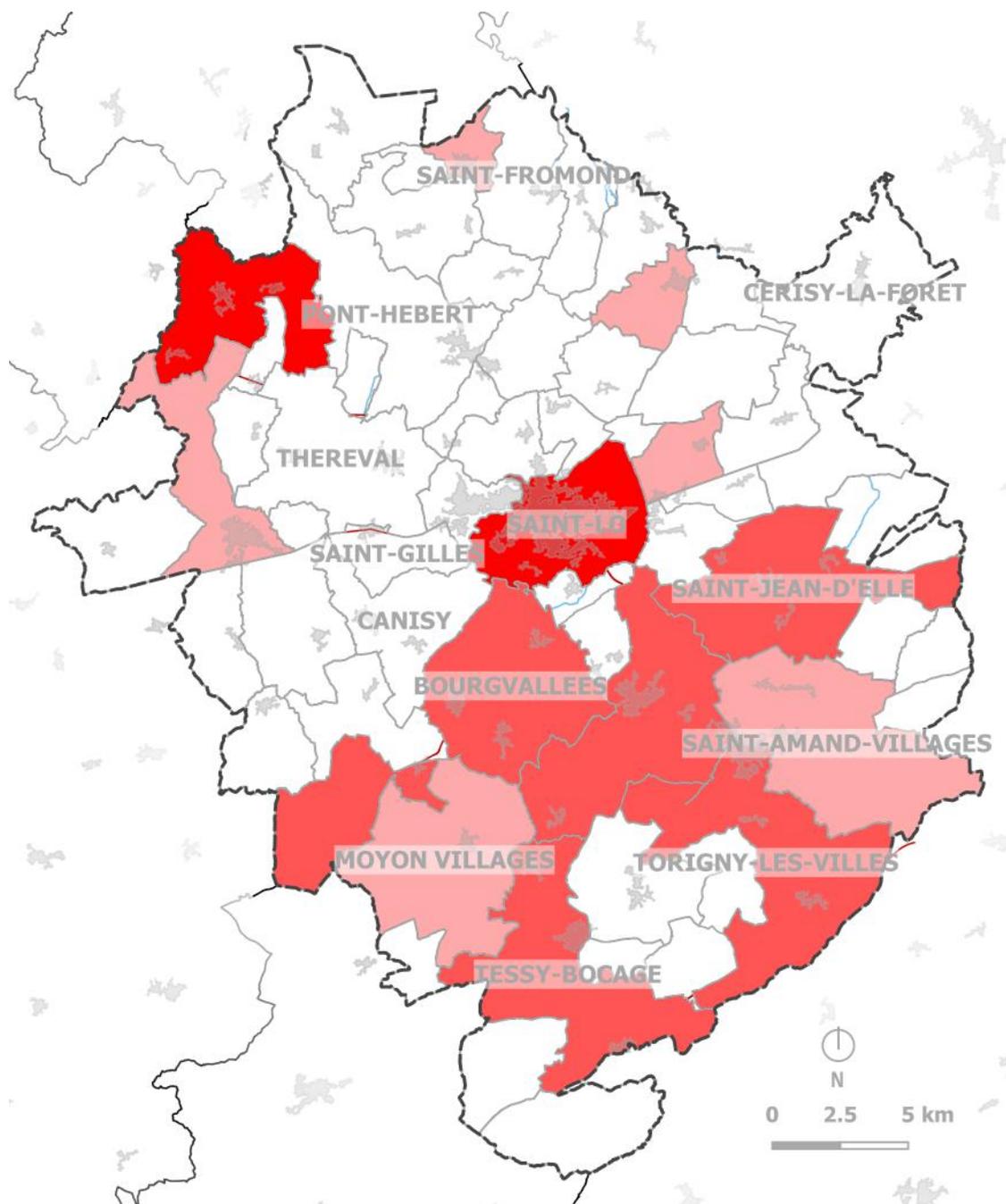
Source : Safer (2002, 2019)

Il est à noter que 73% des terres agricoles impactées étaient des prairies. 26% étaient des cultures et une portion réduite se présentaient sous la forme de vergers.

# Consommation foncière au détriment des terres agricoles (ha)

Source : Safer (2015, 2019)

Source : Safer (2002, 2019)

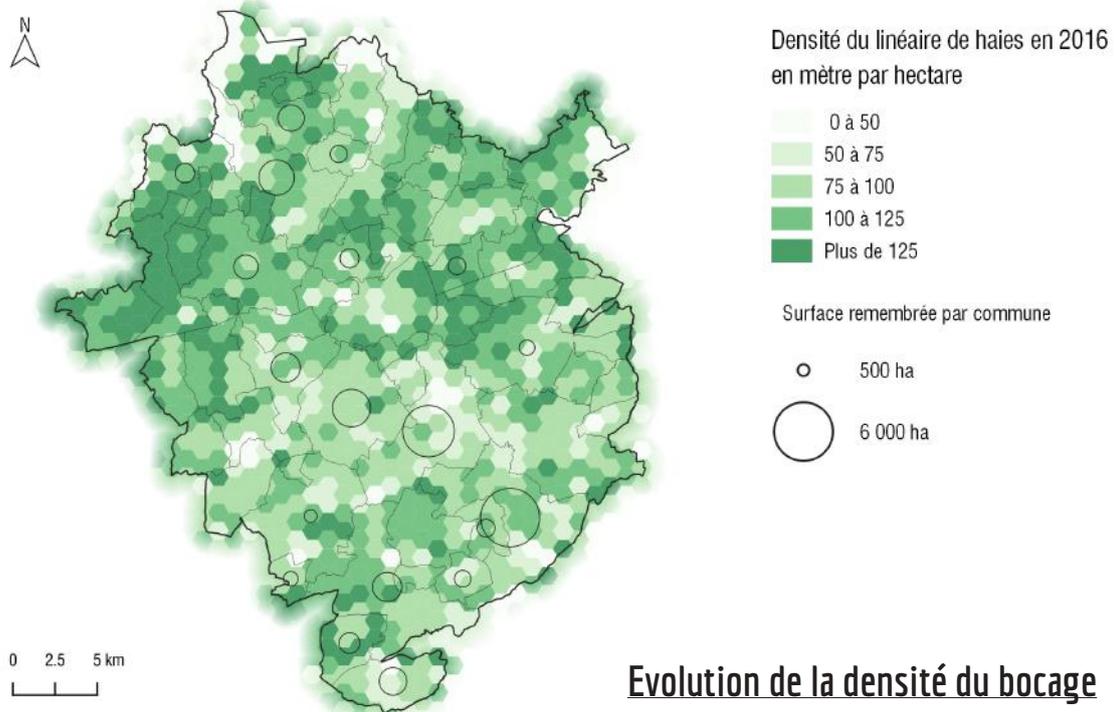


## ÉVOLUTION DE LA DENSITÉ, DE LA CONTINUITÉ DU BOCAGE ET DES SURFACES EN PRAIRIE PERMANENTE SUR LES SECTEURS À ENJEUX

Les secteurs à enjeu pré-définis dans l'état actuel des travaux du PLUi sont définis par un ensemble de critères :

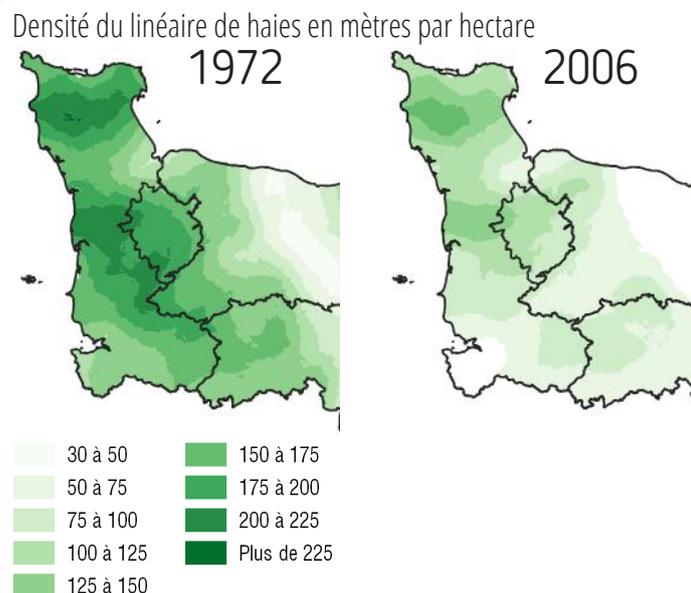
- la situation aux abords des marais
- la situation dans un corridor écologique et/ou un réservoir de biodiversité
- la situation aux abords des cours d'eau et aux abords des zones humides de bas fond
- la situation sur de fortes pentes
- la situation sur des zones peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou du type de culture
- la situation dans les périmètres de protection de captage d'eau
- la situation en tête de bassin versant.
- la situation en lisière d'urbanisation.

Dans ces secteurs, la densité, la continuité du bocage et la préservation de prairies permanentes sont des indicateurs pertinents pour juger de la conservation du maillage.



### Evolution de la densité du bocage

L'évolution du linéaire de haies, qui a presque été divisé par deux sur le territoire de Saint-Lô Agglo au cours des quarante dernières années, est plus significative aux endroits qui ont connu un remembrement : le rassemblement des parcelles conduit souvent à une suppression ou un déplacement des haies se retrouvant au milieu des nouveaux îlots de culture. Si cette évolution s'observe à l'échelle nationale, elle touche d'autant plus les territoires bocagers comme celui de la Normandie. A l'échelle de l'ancienne région Basse Normandie, le Saint-lois a su mieux que d'autres territoires préserver son patrimoine bocager.



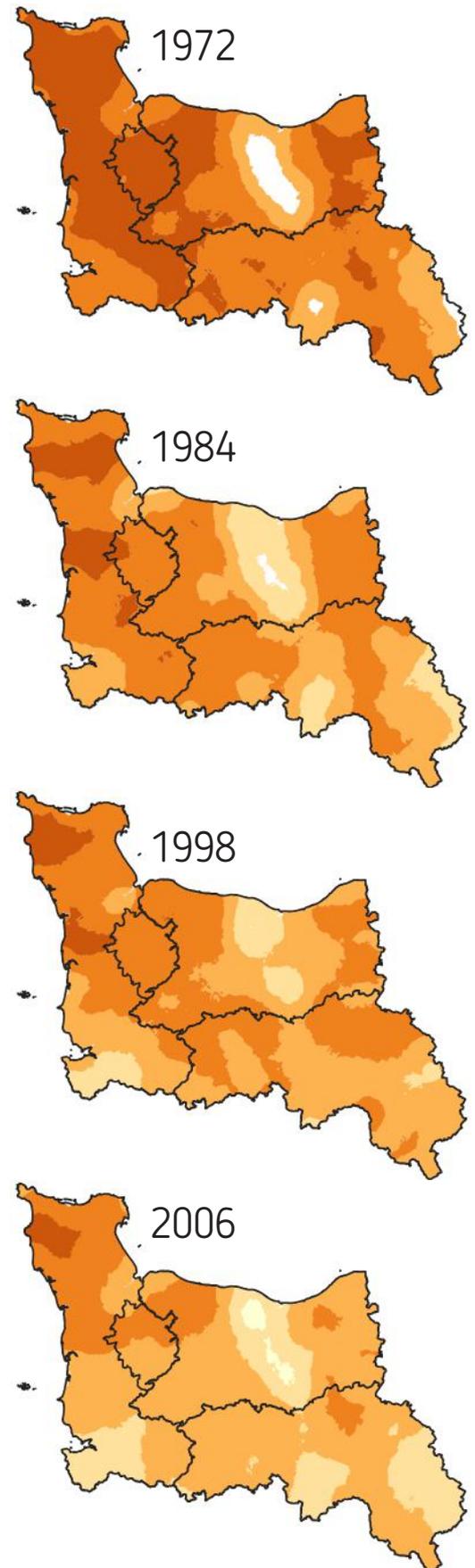
Source DREAL Normandie. Réalisation : Cittànova

## Évolution de la continuité du bocage

La "fonctionnalité du bocage", est caractérisée la DREAL Normandie par une indice de cohérence<sup>1</sup> basé principalement sur la continuité du maillage bocager.

Les secteurs remembrés semblent moins bien structurés (Cf. cartes régionales ci-contre). Ce résultat semble contredire la tendance accompagnant les remembrements de créer des mailles bocagères plus larges mais plus continues. Néanmoins ce dernier constat reste hypothétique et nécessite une étude plus fine que celle réalisée par la DREAL à l'échelle régionale.

Saint-Lô Agglo a d'ailleurs lancé sur ce point une mission bocage en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Manche. Elle a commencé ses travaux en Avril 2019 et va se poursuivre sur une durée de 3 ans.



Indice de cohérence du linéaire bocager





## Secteurs à enjeux pour la préservation du bocage

L'ébauche de secteurs à enjeux a été approchée par un travail cartographique, qui devra être approfondi au gré de l'avancement des travaux de la Mission Bocage. Le croisement des différents critères identifiés par le PADD du PLUi (exception faite des périmètres de captage d'eau potable, non numérisés) suggère une spatialisation des enjeux davantage axée vers le Sud du territoire.

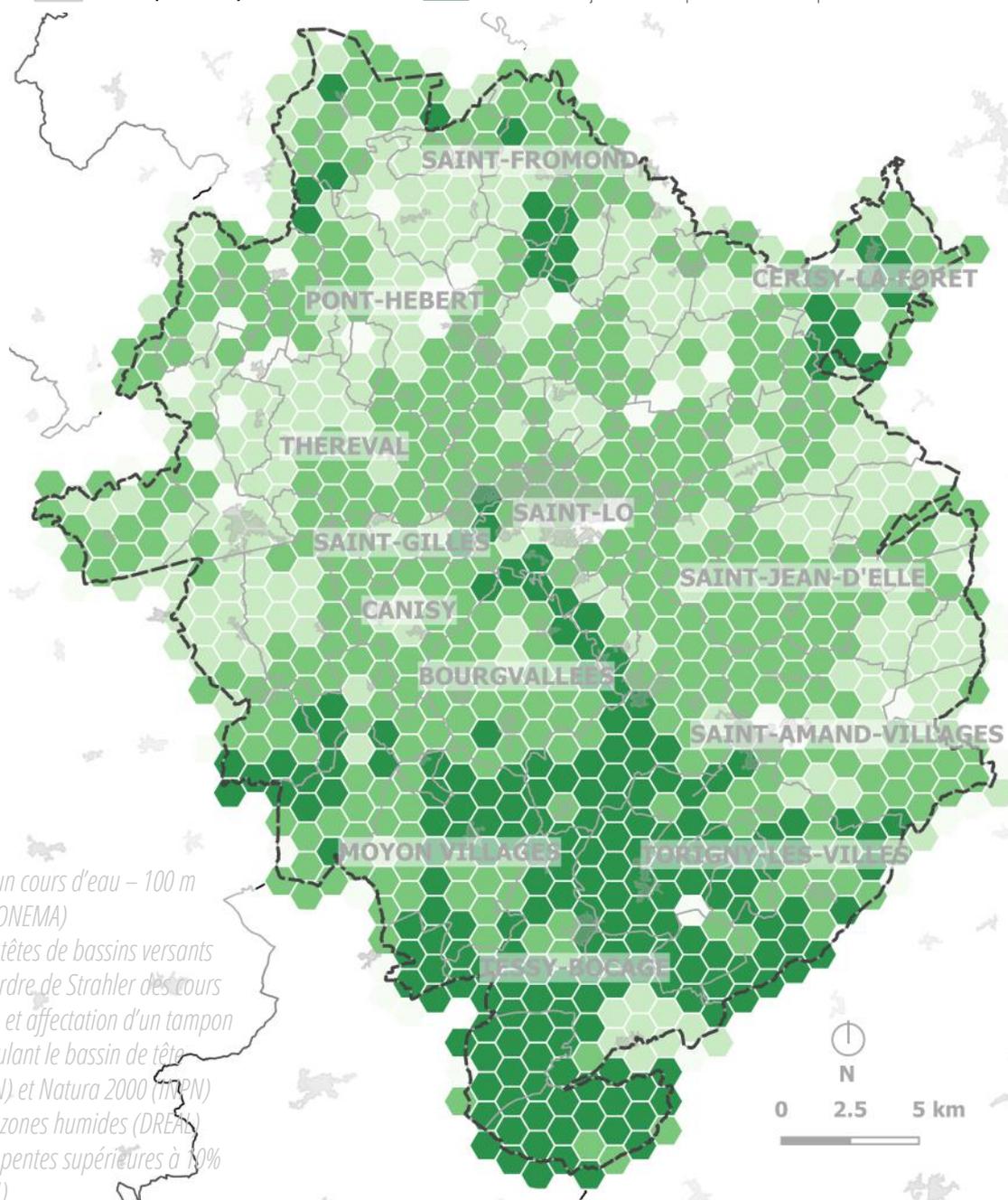
L'évolution de la continuité du maillage bocager, telle que perçue à travers les données de la DREAL, ne semble pas particulièrement critique sur les secteurs à enjeux forts. La diminution du maillage fut générale au cours des dernières décennies mais semble s'être stabilisée.

### Éléments de repérage

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Route primaire
-  Principaux cours d'eau
-  Principaux espaces bâtis

### Classification de l'enjeu

-  Secteur peu stratégique pour la préservation des haies
  - 
  - 
  - 
  -  Combinaison d'enjeux incitant à la préservation des haies primordiales
- ↑  
↓



### Sources :

- Proximité d'un cours d'eau – 100 m (Cours d'eau ONEMA)
- Présence de têtes de bassins versants : Calcul de l'ordre de Strahler des cours d'eau ONEMA et affectation d'un tampon de 250 m simulant le bassin de tête
- ZNIEFF (INPN) et Natura 2000 (MPN)
- Présence de zones humides (DREAL)
- Présence de pentes supérieures à 10% (IGN RGE ALTI)

L'évolution de la densité du bocage d'après l'étude de la DRAAF a concerné l'ensemble de l'agglomération. Toutefois, au cours des dernières décennies, elle a semblé plus particulièrement altérer le maillage au Sud-Est du territoire, passant d'une densité linéaire de près de 175-200 m/ha en 1972 à près de 75-100 m/ha en 2006. Néanmoins, l'analyse proposée sur le recensement des haies de 2016 laissait entrevoir des situations hétérogènes, au sein même de ce secteur. La densité moyenne semble stable, certains secteurs plus contraints conservant des densités importantes. Les secteurs à enjeux sont, à l'image du territoire intercommunal, touchés par la diminution des prairies permanentes.

## Réduction des prairies permanentes dans les secteurs à enjeux

● Disparition de prairies permanentes

EN CONCLUSION :



### OUI ...

Après quelques décennies marquées par les remembrements et la réduction du maillage bocager, les nouvelles règles de la Politique Agricole Commune et la meilleure prise en compte de la diversité des rôles de la haie ont permis de préserver le maillage bocager en place.

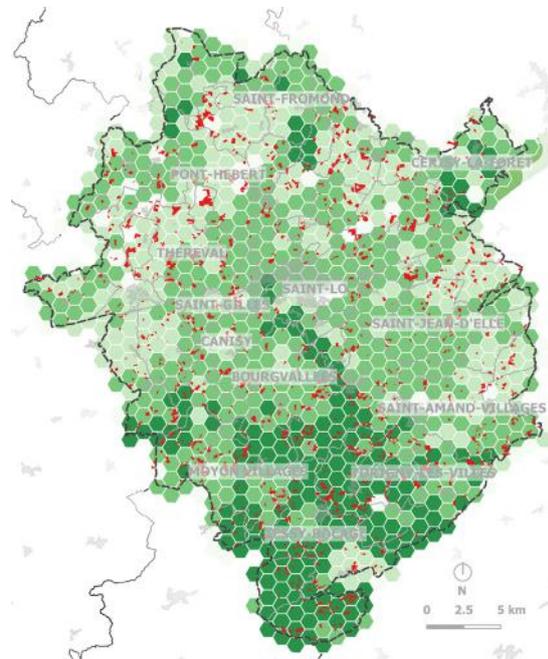
### MAIS...

La connaissance du maillage est encore limitée, du fait de sa densité et de l'investissement humain nécessaire pour l'investiguer.

Les travaux qui pourront être engagés avec les communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi, contribueront le cas échéant à améliorer la connaissance de l'action du SCOT. Les haies à enjeu de préservation vont être identifiées par des commissions mixtes (agriculteurs, élus, associations d'usagers locales [exemple : de randonnée] par commune ou groupes de communes).

Des critères d'enjeux de préservation intercommunaux seront discutés dans chaque commune, de manière à s'accorder sur une démarche intercommunale.

En particulier, elle veillera à pérenniser les prairies permanentes aux abords des haies primordiales ainsi que dans les têtes de bassin versant. La mise en oeuvre du PLUi et l'intégration des préconisations de la Charte de Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural participeront également à l'atteinte de l'objectif.



### ENJEUX

- La prise en compte du morcellement des exploitations agricoles dans les opérations d'aménagement à venir.
- La hiérarchisation des secteurs bocagers.

### PRÉCONISATIONS

- Mettre en place un dispositif de suivi du maillage bocager en identifiant les réseaux de haies voire des haies isolées dont la préservation est primordiale du fait d'enjeux environnementaux, écologiques, liés aux risques, à la préservation de la quantité et de la qualité de l'eau, économiques, etc.
- Affiner ce travail aux abords des espaces urbanisés existants et/ou en projet, dans une logique d'évitement/réduction/compensation de l'impact de l'urbanisation sur le maillage bocager.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS RÉUSSIT-IL À DÉVELOPPER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°8 : Une nouvelle façon d'habiter

### 4 INDICATEURS

→ Indicateur 1/4 : Nombre de projets d'amélioration des logements existants (accessibilité, énergie)

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



→ Indicateur 2/4 : Typologie et taille des logements commencés



→ Indicateur 3/4 : Évolution des surfaces liées à l'habitat et de la consommation foncière liée à l'habitat et nombre de logements réalisés dans ces espaces («efficacité résidentielle»)



→ Indicateur 4/4 : Nombre de nouveaux logements produits dans les enveloppes urbaines



→ Les indicateurs sont validés par les élus. Néanmoins, l'indicateur 4/4 sera complété par la définition des enveloppes urbaines, après l'arrêt du PLUi.

→ L'intérêt de ces indicateurs également pour le suivi / bilan du PLH est souligné.

### 2 OBSERVATOIRES



Observatoire du logement  
Observatoire du foncier et de l'occupation du sol

## NOMBRE DE PROJETS D'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS EXISTANTS (ACCESSIBILITÉ, ÉNERGIE)

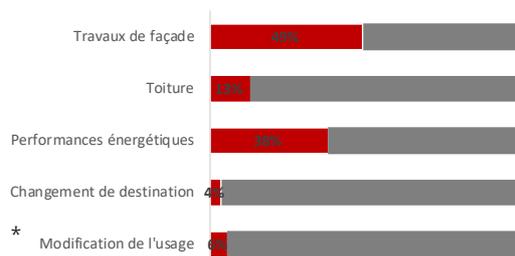
L'indicateur a été travaillé à partir des autorisations d'urbanisme accordées entre 2013 et 2019 par le service instructeur de la Communauté d'Agglomération pour les communes couvertes par un document d'urbanisme ainsi que par le service instructeur de la DDTM de la Manche.

Sur le territoire de Saint-Lô Agglo, les travaux de rénovation ont représenté entre 2013 et 2019 près de 27% des autorisations d'urbanisme accordées. En particulier, **les travaux visant l'amélioration des performances énergétiques de la construction ont représenté près de 38% des travaux sur l'existant, soit 10% de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées.**

Parmi celles-ci on notera :

- la modification du complexe isolant en façade ou en toiture
- le changement des menuiseries
- les modifications structurelles de la toiture.

## Nature des interventions



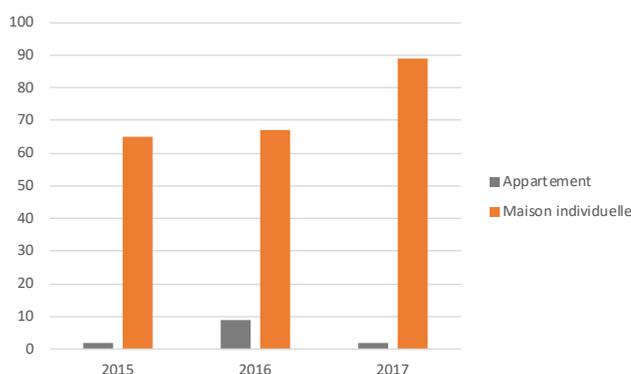
Sources : Saint-Lô Agglo, service instructeur - DDI50

La réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a permis de dynamiser la reprise des logements existants.

Une nouvelle OPAH est prévue dans le cadre du PLH en cours de réalisation et dont l'approbation est prévue en 2020. Cette OPAH s'étendra sur l'ensemble du territoire alors que la précédente opération ne concernait que le périmètre historique d'avant 2014 (11 communes).

\* La modification d'usage d'un local n'est pas soumise à procédure. (exemple : un grenier devient une chambre).

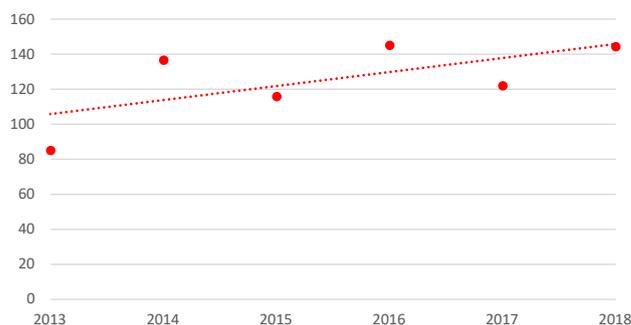
## Nombre de prêts EcoPTZ selon le type de logement



L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer des travaux de rénovation énergétique des logements. Ce prêt peut être accordé sous conditions à un propriétaire bailleur ou occupant et à un syndicat de copropriétaires jusqu'au 31 décembre 2021.

Au cours de l'année 2019, des mesures de simplification de l'accès au prêt devraient permettre d'augmenter le nombre de dossiers.

## Evolution du nombre de logements subventionnés par l'Anah



L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut accorder une subvention pour la réalisation de travaux dans les logements ou immeubles anciens. Cette aide s'adresse au propriétaire qui loue ou occupe son logement. Il s'adresse également au syndicat de copropriétaires pour la réalisation de travaux dans les parties communes et équipements communs de l'immeuble.

## TYPOLOGIE ET TAILLE DES LOGEMENTS COMMENCÉS

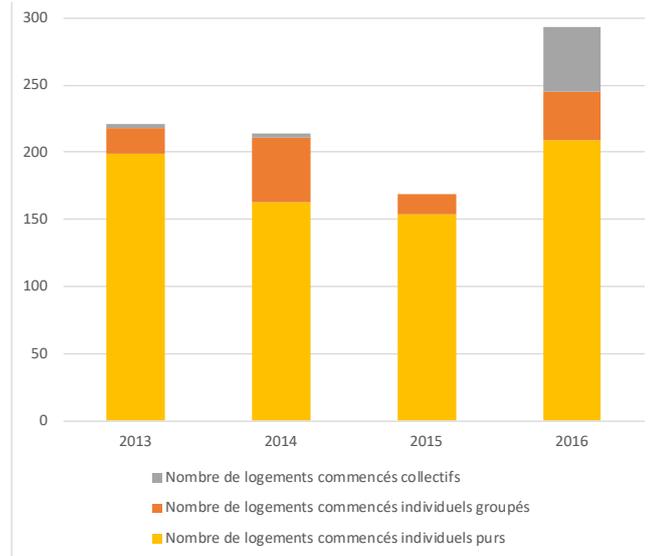
L'observation des données de production du parc de logements au cours des dernières années permet de souligner quelques évolutions :

- Le territoire a produit en moyenne près de 225 logements par an
- Les trois dernières années ont mis en avant un retour du pôle majeur
- la programmation reste largement orientée vers l'habitat individuel. Les logements commencés en 2016 soulignent une plus forte part des opérations d'habitat groupé et de collectifs sur Saint-Lô.
- la surface des logements individuels s'est réduite au cours des dernières années de mises en chantier, témoignant sinon d'une évolution typologique, d'une modification de la filière.

\* Les logements en résidence sont des logements pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

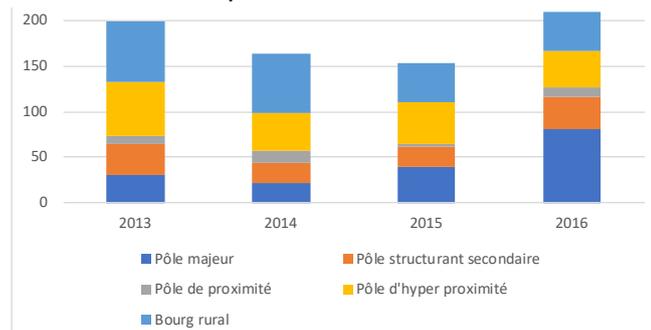
- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

### Nature des logements mis en chantier



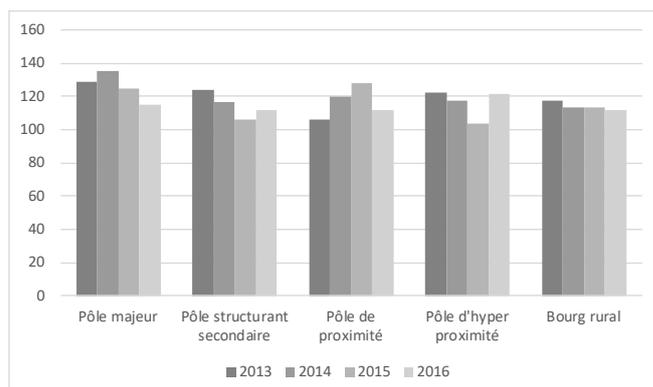
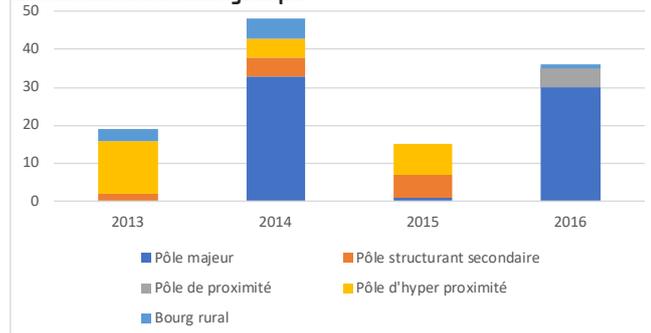
### Localisation des mises en chantier

#### habitat individuel pur



### Localisation des mises en chantier

#### habitat individuel groupé



### Evolution de la surface des logements

#### habitat individuel pur

Sources : SIT@DEL 2013-2016  
Logements mis en chantier en date réelle

## ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE LIÉE À L'HABITAT ET NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISÉS DANS CES ESPACES («EFFICACITÉ RÉSIDENTIELLE»)

La création de nouveaux logements est le premier facteur de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire du Saint-Lois. L'urbanisation au profit de l'habitat individuel représente plus de 50% des surfaces consommées depuis 2002 sur la Communauté d'agglomération de Saint-Lô. Il s'agit en partie d'habitat individuel en lotissement (opération d'aménagement) et en partie d'habitat individuel diffus (constructions éparses).

La maîtrise de l'urbanisation au profit de l'habitat est ainsi le premier levier de réduction de la consommation des espaces agricoles. Le rythme d'urbanisation pour l'habitat a été divisé par 5 en moins de 20 ans.

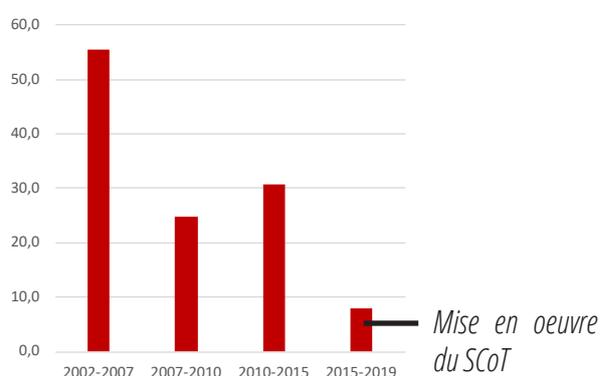
La consommation foncière due à la production de logements s'est nettement réduite au cours des dernières années, passant de plus de 50 ha par an à près de 10 ha par an entre 2015 et 2019.

La production s'est quelque peu transformée ces dernières années :

- La surface des lots en individuel «diffus» s'est réduite à près de 1400 m<sup>2</sup>. Ces surfaces importantes sont nettement diminuées vis-à-vis des terrains moyens au début des années 2000.

- La densité des opérations de lotissements n'évolue pas de manière régulière : on constate une légère tendance à la réduction des tailles de parcelles. Toutefois, l'observation des années à venir sera utile pour déterminer si la relative faiblesse de l'échantillon 2015-2019, au regard des années passées, explique la non-linéarité du processus de densification.

### Rythme de l'artificialisation due à l'habitat (ha/an)



Source : Safer (2002, 2019)

### Evolution des caractéristiques des lots des opérations d'habitat individuel pur.

Typologie d'habitat	Indicateurs de suivi	Avant l'approbation du Scot			Après l'approbation du Scot			Total des périodes 2002-2019
		2002-2007	2007-2010	2002-2010	2010-2015	2015-2019	2010-2019	
Individuel diffus	Nombre de lots	969	533	1 502	518	122	640	2 142
	Surface totale des lots (m <sup>2</sup> )	2 006 497	952 134	2 958 630	867 754	182 023	1 049 777	4 084 408
	Surface médiane des lots +/- écart-type (m <sup>2</sup> /lot)	1 913 +/- 1 057	1 641 +/- 887	1 815 +/- 1 008	1 505 +/- 953	1 374 +/- 1 080	1 492 +/- 981	1 703 +/- 1 012
	Densité de logements (lots/ha)	4,8	5,6	5,1	6,0	6,7	6,1	5,3
Individuel en lotissement	Nombre de lots	979	497	1 476	362	78	440	1 916
	Surface totale des lots (m <sup>2</sup> )	808 858	451 442	1 260 300	238 458	60 266	298 725	1 559 026
	Surface médiane des lots +/- écart-type (m <sup>2</sup> /lot)	783 +/- 348	860 +/- 694	817 +/- 490	629 +/- 328	921 +/- 402	636 +/- 334	786 +/- 469
	Densité de logements (lots/ha)	12,1	11,0	11,7	15,2	12,9	14,7	12,3
Total de l'habitat individuel	Nombre de lots	1 948	1 030	2 978	880	200	1 080	4 058
	Surface totale des lots (m <sup>2</sup> )	2 285 644	1 403 576	4 218 931	1 106 212	242 290	1 348 502	5 567 433
	Surface médiane des lots +/- écart-type (m <sup>2</sup> /lot)	1 032 +/- 974	1 144 +/- 899	1 072 +/- 949	1 044 +/- 899	1 302 +/- 1 043	1 093 +/- 921	1 077 +/- 943
	Densité de logements (lots/ha)	8,5	7,3	7,1	8,0	8,3	8,0	7,3

Source : Safer (2002-2019)

Précaution de lecture : Un logement peut être commencé en 2016 mais compté sur la période précédente si le PA avait été accordé en 2014, l'objectif étant de suivre l'impact du SCOT sur la taille des parcelles accordées.

Concernant l'approche environnementale des lotissements, les principaux constats sont :

- l'absence d'approche labellisée (AEU/HQE)
- des lotissements qui proposent généralement des implantations cohérentes avec les principes bioclimatiques et la possibilité d'intégrer des panneaux photovoltaïques. Sur ce dernier point, le périmètre ABF apporte une contrainte spécifique.
- la volonté de diversifier les modes constructifs, notamment par les toitures terrasses/végétalisées
- le maintien fréquent voire la recréation d'une haie bocagère en bordure des lotissements
- plus rarement, la prise en compte des haies et arbres existants à l'intérieur des périmètres, même si ce paramètre semble être mieux intégré dans les permis d'aménager récents
- le manque de prise en compte du contexte de construction dans les propositions des constructeurs. A titre d'exemple, les lotissements imposent de moins en moins la toiture à deux pentes entre 35 et 45°, mais peinent à réinterpréter les modes constructifs traditionnels. Naturellement, cette difficulté n'est pas spécifique au territoire : elle est souvent la résultante de modèles économiques bâtis par les principaux acteurs de la construction locale.
- une difficulté qui s'explique également par la demande : certaines tentatives innovantes sur le plan de l'approche environnementale ont été modifiées car les lotisseurs ne trouvaient pas preneurs
- une tendance à la réduction de la taille des parcelles qui n'est pas sans poser de problèmes : les contraintes d'implantation imposent parfois des gabarits peu pertinents pour ménager la densité, l'intimité, l'accès au soleil
- davantage d'innovation et de qualité au sein des opérations groupées, notamment de logements sociaux
- des espaces publics davantage qualifiés au sein des dernières opérations.

En définitive, l'analyse à dire d'experts des permis d'aménager les plus récents tend à révéler une meilleure approche environnementale, induite notamment par les services de l'intercommunalité qui cherchent à sensibiliser les porteurs de projet en amont du dépôt des permis.

## NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS PRODUITS DANS LES ENVELOPPES URBAINES

La localisation des permis de construire accordés (source : ADS CA Saint-Lô et DDT50) ne permet pas de rendre compte de la dynamique de densification (hors consommation d'espace relevée par la Safer) sur le territoire :

- les enveloppes urbaines ne sont pas encore dessinées
- la localisation des permis est hétérogène, comprenant parfois des coordonnées géo-référencées, parfois des adresses qui peuvent être temporaires (ex : Lot 6, opération X)
- les données à disposition ne comprennent pas les permis d'aménager.

### Réemploi du bâti existant

	Construction sur bâtiment existant	Total mises en chantier	Taux de réemploi du bâti existant
	36	856	4%
Pôle structurant secondaire	4	268	1%
Pôle de proximité	16	86	19%
Pôle d'hyper proximité	14	402	3%
Bourg rural	28	382	7%
Total	98	1994	5%

Sources : SIT@DEL  
Logements mis en chantier en date réelle

La définition des enveloppes urbaines n'a pas été réalisée par le SCoT. Le PLUi devra affiner cette notion.

D'après la base de données Sitaldel (logements commencés en date réelle), près de 5% des logements commencés l'ont été au sein d'une construction existante.

OUI  
OUI... MAIS  
PEUT MIEUX  
FAIRE

## EN CONCLUSION :



### OUI ...

Le renouvellement des modes d'habiter s'effectue en cohérence avec :

- le souci d'économiser le foncier
- l'intention d'améliorer les performances énergétiques du parc.

Les interventions de reprise du tissu bâti existant sont de plus en plus nombreuses. Elles sont incitées par des dispositifs d'aides et des OPAH amenant à reconsidérer les performances énergétiques des constructions plus anciennes.

Quelques opérations de collectifs sur Saint-Lô ainsi que des opérations d'habitat groupé ont par ailleurs permis de diversifier la production de logements.

### MAIS ...

Par ailleurs, les typologies urbaines sont encore peu diversifiées : la réponse aux enjeux de l'évolution des modes d'habiter est confrontée aux difficultés d'actions dans le tissu urbain constitué et se concrétise donc par un recours aux opérations de lotissement en extension urbaine, plus aisées à mettre en oeuvre.

La densité des opérations est assez faible au regard de l'étalement de la tâche urbaine de Saint-Lô et de la concentration des services. La densité se serait même réduite au sein des opérations de lotissement entre 2015 et 2019.

### ENJEUX

- La mise en œuvre du Programme local de l'habitat (PLH) et du Plan climat air énergie territorial (PCAET) au travers du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
- La localisation des logements : la production de logement en individuel diffus représente plus de la moitié du logement produit. Il l'est au sein des enveloppes urbaines comme à l'extérieur de celles-ci et l'impact de ce mode de production de logement est supérieur à celui des opérations d'ensemble.
- L'approfondissement des réflexions sur la densité des nouvelles opérations de logements.
- L'amélioration de la performance énergétique du parc de logements existants.

### PRÉCONISATIONS

- Suivre la performance énergétique et environnementale du bâti en lien avec les objectifs du PLH et du PLUi, en s'appuyant sur leurs propres dispositifs d'évaluation.
- Mettre en place un accompagnement financier et technique pour les porteurs de projet afin de réaliser des rénovations énergétiques performantes des logements.
- Mettre en oeuvre un accompagnement des porteurs de projet pour améliorer la qualité des opérations et des logements.
- Le suivi de la densité gagnerait à être organisé par un observatoire de l'Habitat, soucieux de la qualité des espaces publics, de l'intégration paysagère et du caractère novateur des programmes de logements. Ce suivi qualitatif compléterait l'approche quantitative de l'analyse de la consommation foncière.
- Les travaux de la Safer constituent une base à pérenniser afin de suivre dans le temps les caractéristiques des lotissements.
- Mettre en oeuvre un accompagnement des porteurs de projet pour plus de qualité

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS MET-IL EN PLACE LES CONDITIONS POUR CAPTER LES FLUX TOURISTIQUES SUR LE TERRITOIRE, DÉVELOPPER LE TOURISME VERT ET AMÉLIORER GLOBALEMENT L'OFFRE DES ACTIVITÉS DE SERVICES À LA POPULATION RÉSIDENTE ET DE PASSAGE ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°7 : Tourisme vert

### 5 INDICATEURS

→ Indicateur 1/5 : Évolution du nombre de nuitées effectuées sur le territoire et d'hébergements touristiques



→ Indicateur 2/5 : Nombre et localisation des nouveaux équipements touristiques et de loisirs



→ Indicateur 3/5 : Evolution du nombre de visiteurs accueillis dans l'ensemble des Bureaux d'information touristique de l'office de tourisme



→ Indicateur 4/5 : Evolution du nombre de manifestations, événements culturels / touristiques / de loisirs mis en place



→ Indicateur 5/5 : Evolution de la fréquentation des manifestations, événements culturels / touristiques / de loisirs



→ Les indicateurs 1 et 2 ont été validés par les élus. Les indicateurs 3, 4 et 5 ont été proposés afin d'évaluer le succès des événements proposés sur le territoire.

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte

### 3 OBSERVATOIRES



**Observatoire de l'intensité de développement**  
**Observatoire du foncier et de l'occupation du sol**  
**Observatoire du commerce, des services et des équipements**

### LIMITES DE L'ANALYSE

- **Les données de fréquentation n'ont pas été actualisées chaque année, ce qui atténue la possibilité de retracer parfaitement la fréquentation touristique du territoire.**
- **Les données relatives au nombre de nuitées sont très partielles, au regard de l'ensemble de l'offre d'hébergement proposée par le territoire.**

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE NUITÉES EFFECTUÉES SUR LE TERRITOIRE ET D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Le nombre de nuitées était de 581 000\* nuitées entre le 1er avril et 31 août 2018 dont 76% de nuitées françaises. On compte en moyenne 1 100 nuitées/jour en lits marchands en 2018.

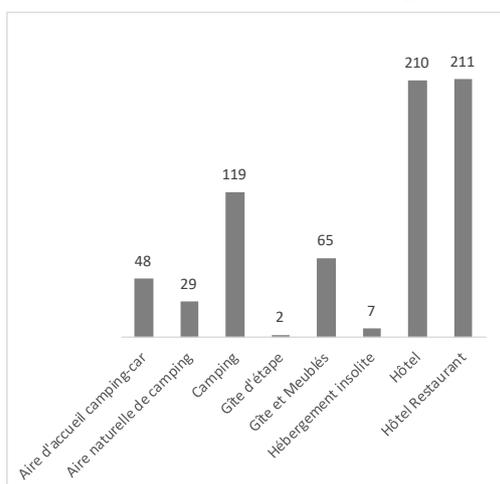
\*Estimations Flux Vision

Selon l'INSEE, le territoire a accueilli 6 nouveaux hôtels entre 2013 et 2019.

Toujours selon cette même source, le territoire a également gagné trois campings entre 2013 et 2019.

La capacité d'accueil du territoire est essentiellement due aux hôtels.

## Capacité d'accueil des hébergements touristiques du territoire



Source : Saint-Lô Agglo Tourisme 2019

## NOMBRE ET LOCALISATION DES NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Selon Saint-Lô Agglo, aucun nouvel équipement d'information n'a été installé spécifiquement, à l'exception d'une borne interactive à l'Office de Tourisme.

L'animation s'est concentrée sur le renforcement de certains événements et manifestations.

Suite à la fusion, le territoire s'est enrichi de nouveaux sites :

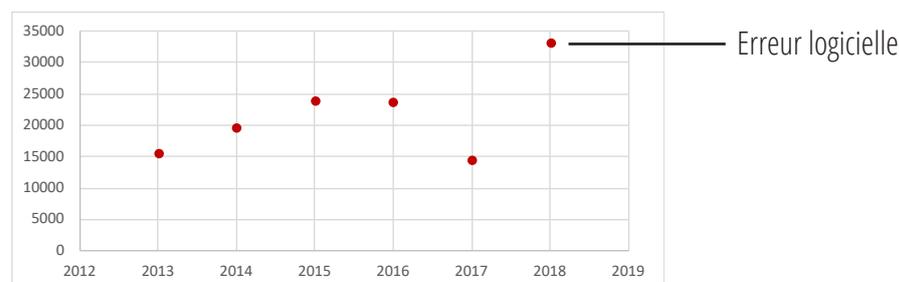
- Aire de loisirs de la Chapelle-sur-Vire localisée sur la commune de Tessy-Bocage /Fervaches
- Château de Montfort
- Parc de sculptures à Cerisy-la-Forêt
- 8 aires de camping-car
- Gîtes de Graignes.

En outre, depuis 2014, le territoire a créé 26 nouveaux équipements sur 18 communes différentes.

## EVOLUTION DU NOMBRE DE VISITEURS ACCUEILLIS DANS L'ENSEMBLE DES BUREAUX D'INFORMATION TOURISTIQUE DE L'OFFICE DE TOURISME

Le nombre de passages en bureaux d'information est proche de 20000 visiteurs en moyenne depuis 2013. On constate des variations importantes, dont la dernière mesure, néanmoins erronée. La fréquentation des espaces numériques d'information s'accroît, du fait de l'évolution des pratiques d'information des touristes. Le nombre d'abonnés facebook au compte de l'office de tourisme s'est accru d'environ 6% par an environ depuis 2016 tandis que la fréquentation du site internet a quasiment doublé en deux ans, ce qui tend à suggérer que la recherche d'informations sur l'offre touristique du territoire a augmenté.

### Accueil en office de tourisme



Source : Saint-Lô Agglo Tourisme 2019

*L'année 2019, bien que non encore évaluée, semble avoir été une bonne année du point de vue de la fréquentation touristique. Le 75<sup>e</sup> anniversaire du débarquement expliquerait ces bons résultats pressentis.*

## EVOLUTION DU NOMBRE DE MANIFESTATIONS, ÉVÈNEMENTS CULTURELS / TOURISTIQUES / DE LOISIRS MIS EN PLACE

Entre 2013 et 2018, ont été inaugurés/arrêtés les événements suivants :

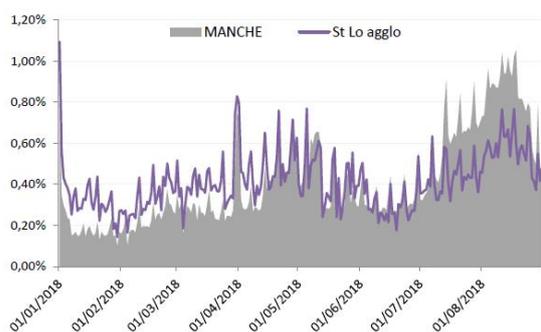
- Festival des goûters de la Chapelle (2013 - )
- Pédalos (1989 - 2015)
- Balades vélos hydrogène (2018 - )
- Visites guidées en calèches St-Lô (2012 ? - 2017)
- Balades en calèches La Chapelle (2015 - )

Ces événements émanent d'une intention d'améliorer la connaissance du territoire par des solutions de mobilités adaptées aux intérêts des visiteurs. Il s'agit ce faisant de renforcer une approche paysagère du territoire, cohérente avec la volonté dans la stratégie touristique de miser sur le «tourisme vert».

## EVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION

L'analyse à dire d'experts de la fréquentation touristique tend à souligner une augmentation de celle-ci, avec des perspectives d'évolution plutôt positives. La Normandie bénéficie de plus en plus d'un tourisme «climatique» : les gens viennent chercher des températures et un climat plus doux dans un contexte de réchauffement climatique.

### Fréquentation touristique des touristes français



Source : Bilan de fréquentation saison 2018  
(Latitude Manche)

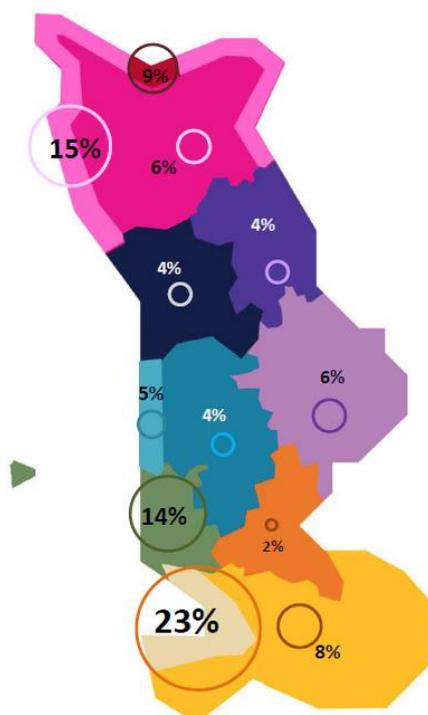
En 2018, St Lô agglo a attiré en excursion 2% des touristes en séjour sur les autres territoires de la Manche. (5% en 2017)

Le territoire représentait :

- 6% des nuitées départementales (13% en 2017)
- 6% des excursionnistes
- 3 800 nuitées en moyenne quotidienne (tout comme en 2017)
- 76% de nuitées françaises

### Répartition de la fréquentation touristique dans la Manche

Source : Bilan de fréquentation saison 2018  
(Latitude Manche)



Il est délicat de regrouper de manière exhaustive l'ensemble des manifestations et événements sur le territoire au cours des années.

On insistera sur l'action de la collectivité en 2018 :

Le festival « **Les Goûters de la Chapelle-sur-Vire** » a connu une forte augmentation de sa fréquentation depuis sa création en accueillant près de 3400 personnes, ce qui représente 7 fois l'assistance du premier millésime.

Le **vélo**, une activité de plus en plus tendance

En nouveauté 2018, les 7 sorties en balades en vélo à hydrogène ont été quasi toutes complètes et ont séduit un public qui a particulièrement apprécié les ambassadeurs, véritables passionnés du territoire. La demande pour découvrir les sites en vélo ainsi que les passages des cyclotouristes sur la voie verte confirment la tendance de ce secteur d'activité.

### **Ville en scène**

9 spectacles de natures diverses (27% d'augmentation de la fréquentation depuis 2014)

### **Jazz dans les Prés**

9 concerts (24% d'augmentation de la fréquentation depuis 2014)

### **Château de Montfort**

Près de 39% d'augmentation de la fréquentation depuis 2014.

### **La filière équine**

11 associations

Ont bénéficié d'aide de Saint-Lô-Agglomération pour 75 050 €

Plus de 40 événements ou manifestations

Ont été organisés par ces structures au sein du pôle hippique

Le site du Pôle Hippique de Saint-Lô, géré par le Syndicat Mixte (S.M.P.H) constitué des quatre collectivités - Région Normandie, Département de la Manche, Ville de Saint-Lô et Communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglomération - constitue une vraie valeur ajoutée pour ce secteur d'activité. La contribution financière de Saint-Lô Agglomération au S.M.P.H. s'établit à 235 000€/an.

Une réglementation concernant la politique d'aide publique de Saint-Lô Agglomération à la filière équine a été validée en 2018 pour accompagner en ce sens la filière.

Les expositions estivales de « Art et Haras et du Trophée Carrare » du haras ont permis de maintenir la fréquentation touristique au haras : près de 11 000 billets vendus et près de 100 000 entrées libres en 2017.

### **Visites en calèche**

La fréquentation des sites encore actifs a progressé entre 2015 et 2018 de près de 70%.

### **Le symposium de sculpture de Cerisy-la-Forêt**

Le symposium des sculptures a été créé en 1999. Ce symposium depuis sa création répond à plusieurs enjeux :

- Pérenniser et développer l'offre culturelle autour de l'Art contemporain sur le territoire de Saint-Lô Agglomération,
- Proposer un événement unique avec une note internationale : depuis la création du Symposium en 1999, ce sont des artistes de plus de 30 nationalités différentes qui ont participé à cet événement,
- Démocratiser l'accès à l'Art contemporain à tous les publics à travers la gratuité, les ateliers menés avec les enfants des Accueils de loisirs et les familles.
- Introduire une relation nouvelle entre l'artiste et le public qui a le privilège d'assister en temps réel à la fabrication de l'œuvre,
- Valoriser le dynamisme associatif.

## Stratégie touristique

Au-delà des actions mises en place, on peut également appuyer sur l'élaboration d'un schéma de développement culturel ayant débuté en 2018 : 88 personnes auditées (enquête, réunions thématiques, entretiens individuels et téléphoniques), ainsi qu'un travail documentaire, dans le cadre de la phase 1, et analyse de l'existant. Un séminaire de travail a eu lieu en juillet.

Un schéma de développement touristique avait été réalisé en 2015, afin de mieux structurer et orienter l'action de la collectivité sur 2016-2020.

### EN CONCLUSION :



#### OUI ...

La collectivité a mis en place une stratégie de développement touristique mettant notamment l'accent sur le tourisme vert (activités de pleine nature). Les événements, recentrés, menés par la collectivité ont connu une augmentation régulière de leur fréquentation.

Des actions ont ainsi été mises en place qui ont permis de conforter l'accompagnement de la pratique cycliste du territoire et l'offre d'hébergement.

Un projet de schéma cyclable est prévu. Le PADD du PLUi engage le territoire sur l'anticipation d'aménagements touristiques légers.

Ces actions sont complémentaires des réflexions à l'action « Coeur de Ville », d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) en cours d'élaboration et des projets de revitalisation des communes, qui visent à conforter les services et commerces existants, dont profitent également les touristes de passage.

#### ... MAIS

La stratégie de développement touristique peine à impacter la fréquentation touristique globale.

Les données d'évolution des nuitées et de la fréquentation totale du territoire confirment la difficulté du territoire à présenter une offre touristique compétitive au regard des attracteurs voisins.

Par ailleurs, la saisonnalité peu marquée de la fréquentation touristique sur le Saint-Lois laisse à penser à une fréquentation des hébergements touristiques pour un tourisme d'affaire qui est lui peu présent dans la stratégie touristique de la Communauté d'agglomération.

#### ENJEUX

- Le développement de dispositifs d'accueil complémentaires aux destinations voisines (public d'affaires).
- Le maintien d'une animation régulière tout au long de l'année.

#### PRÉCONISATIONS

- Veiller à la cohérence entre les orientations du schéma culturel en cours de réalisation vis-à-vis des autres politiques sectorielles impactant la question touristique (SCoT, action Coeur de Ville, ORT, schéma cyclable, etc.).

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS ASSURE-T-IL LA PRÉSERVATION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°9 : Les pôles de biodiversité

### 2 INDICATEURS

→ Indicateur 1/2 : Évolution de l'occupation du sol dans et aux abords des pôles majeurs de biodiversité

→ Indicateur 2/2 : Évolution d'espèces indicatrices de « biodiversité patrimoniale »

→ Les indicateurs 1/2 et 2/2 sont validés, sous réserve de la production d'une occupation du sol partielle par la SAFER (pour l'indicateur 1/2) et en utilisant autant que possible la connaissance existante au Syndicat de la Vire et au Groupement ornithologique Normand (pour l'indicateur 2/2).

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



### 2 OBSERVATOIRES



Observatoire de l'environnement et de la biodiversité  
Observatoire du foncier et de l'occupation du sol

## ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL DANS ET AUX ABORDS DES PÔLES MAJEURS DE BIODIVERSITÉ

Au cours des dernières années, l'artificialisation des sols s'est majoritairement opérée au détriment des espaces agricoles, comme on a pu l'évoquer plus haut.

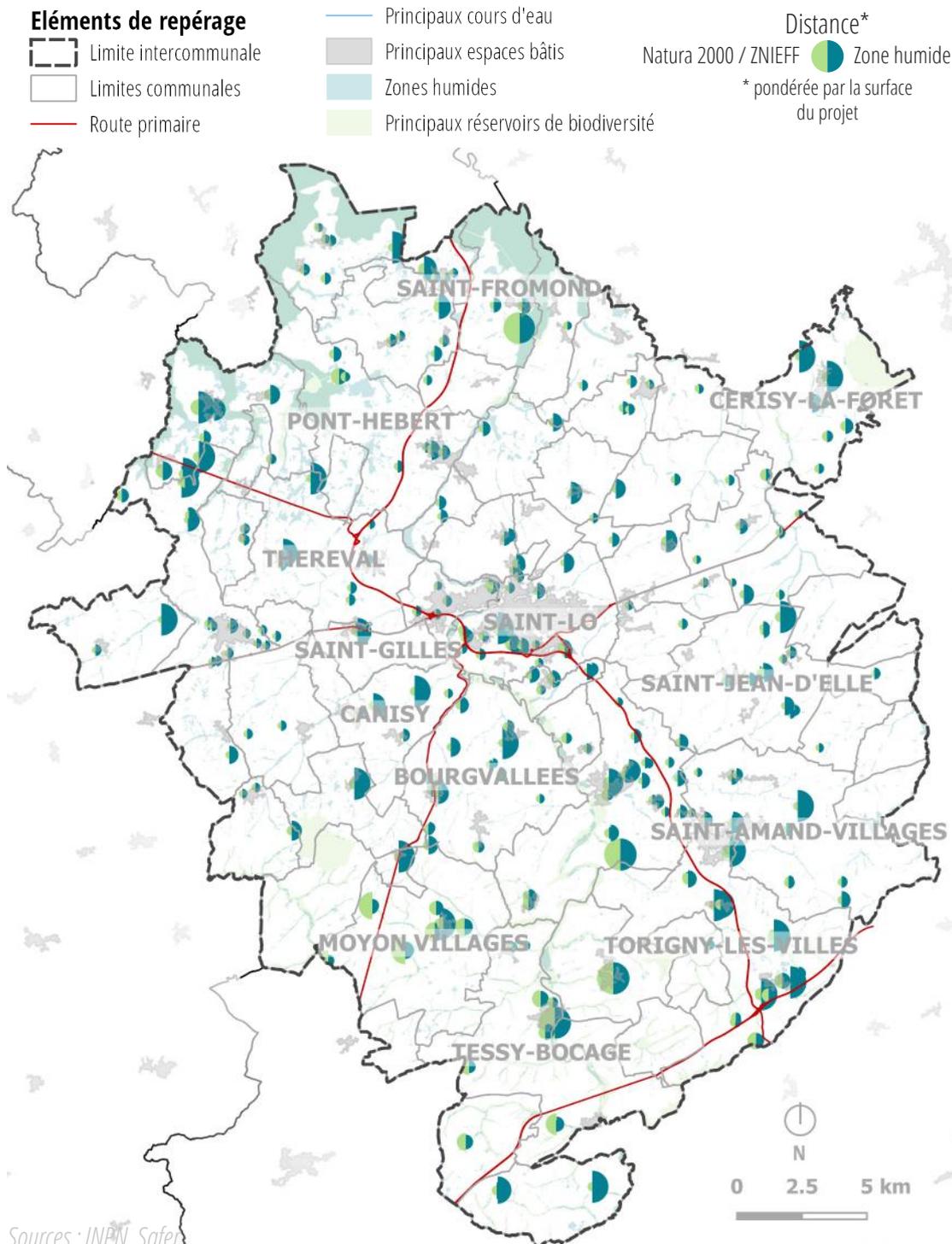
Aux abords des pôles majeurs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides), on constate des constructions ou projets d'aménagement qui pourraient être de nature à impacter ces espaces. Ainsi, 24 ha de surfaces dites artificialisées sont

situées à moins de 500 mètres d'un de ces réservoirs de biodiversité.

De même, 45 ha de surfaces considérées comme de la consommation foncière entre 2015 et 2019 sont situées à moins de 100 m d'une zone humide. Ces projets sont essentiellement situés à proximité des marais et de la moyenne vallée de la Vire.

Certains de ces projets ont été soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau. Leur autorisation a été

### Proximité des projets récents et des réservoirs de biodiversité



soumise à l'absence d'impact sur les zones humides ou à la mise en place de mesures de compensations. Depuis l'approbation du SAGE de la Vire et de celui de la Taute, tout projet impactant une zone humide à partir de 1000m<sup>2</sup> est refusé.

Le territoire, à travers des actions de restauration des berges des cours d'eau, met en oeuvre les orientations du DOO du SCoT. Il contribue également à l'application du SAGE Vire ainsi qu'à l'action du PNR sur les espaces protégés et plus généralement sur son territoire, dont la restauration de mares.

## ÉVOLUTION D'ESPÈCES INDICATRICES DE « BIODIVERSITÉ PATRIMONIALE »

On compte 16 espèces protégées et 44 espèces menacées sur le territoire.

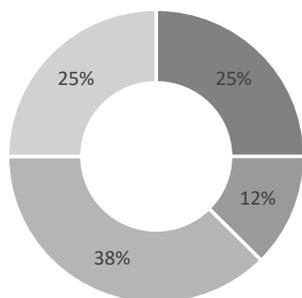
L'état du suivi est délicat : les relevés témoignent d'une certaine disparité dans les sources.

On notera que parmi l'ensemble des 16 espèces protégées, seulement 6 ont été observées sur le territoire dont 2 ayant subi un déplacement.

Parmi les 44 espèces menacées recensées sur le territoire, là encore, seulement 37% ont été observées durant la mise en oeuvre du SCoT.

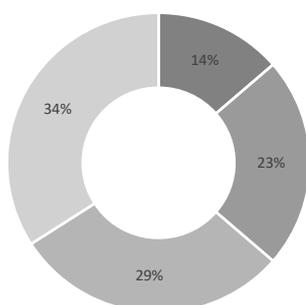
Ce relevé témoigne soit d'une évolution dans les méthodes de relevé, soit d'une réelle altération de la biodiversité locale.

## Suivi des plantes protégées

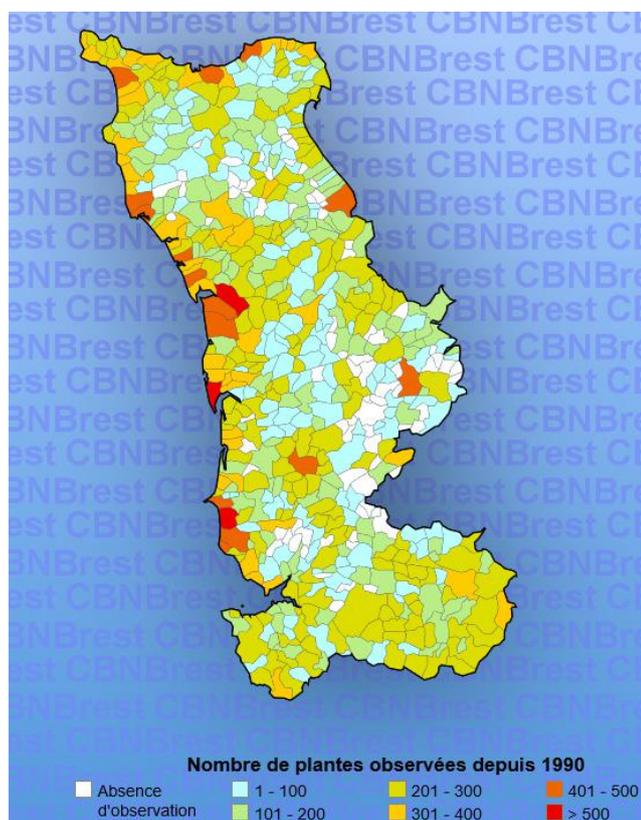


- Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
- Conservation mais possible réduction de l'habitat
- Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
- Absence de relevé depuis 2000

## Suivi des plantes menacées



## Nombre de plantes observées depuis 1990



Source : Conservatoire Botanique National de Brest

## Inventaires réalisés par le Conservatoire d'Espaces Naturels

En cohérence avec les principaux réservoirs de biodiversité reconnus, le Conservatoire d'Espaces Naturels organise l'inventaire des espèces patrimoniales sur le territoire. Ces inventaires sont de fait en grande partie réalisés sur les portions les plus humides du territoire, reconnues pour leur intérêt environnemental.

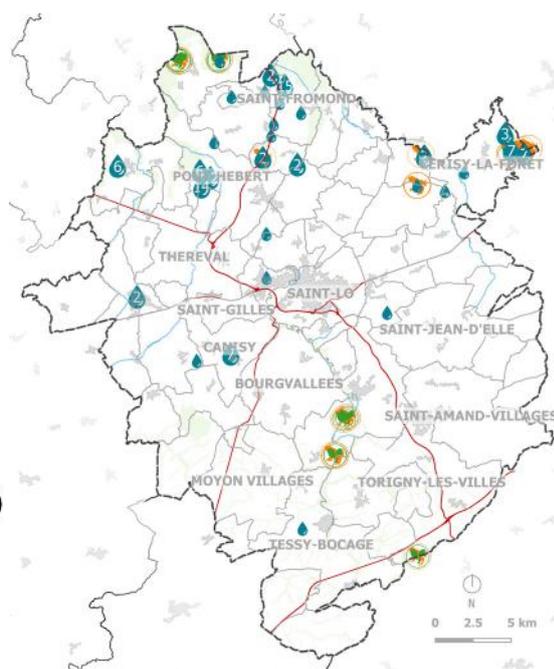
### Relevés ZH (CEN)

 Relevés ZH (CEN)

### Inventaire faunistique et floristique (CEN)

 Faune

 Flore



Source : Conservatoire d'Espaces Naturels

OUI  
OUI... MAIS  
PEUT MIEUX  
FAIRE

## EN CONCLUSION :



### PEUT MIEUX FAIRE

Les réservoirs de biodiversité sont encore mal connus. Les enjeux faunistiques et floristiques doivent être mieux corrélés aux menaces liées à l'urbanisation.

Les rares indicateurs à disposition semblent témoigner d'une altération de la flore locale. L'analyse ne permet pas d'indiquer si cette altération est réelle ou si elle n'est qu'un biais statistique causé par l'absence d'actualisation des inventaires.

Ponctuellement, les PLU récents ont répertorié de

manière inégale des espaces boisés classés, des linéaires de haie ou encore des arbres remarquables. Le PLU permettra une meilleure cohérence du dispositif de protection, proportionné aux enjeux.

### ENJEUX

- La connaissance des enjeux environnementaux aux abords de secteurs pouvant être amenés à se densifier.
- Meilleure prise en compte des zones humides et de l'impact des projets sur celles-ci.

### PRÉCONISATIONS

- Le territoire devra améliorer son dispositif de suivi des espèces patrimoniales en construisant des partenariats solides avec :
  - les institutions telles que : le Syndicat de la Vire, le Conservatoire Botanique National de Brest
  - les associations naturalistes telles que : le Groupement ornithologique normand, le Groupe Mammalogique Normand, le Groupe Régional d'Etude des Invertébrés Armoricaains

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS ASSURE-T-IL LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

**Fiche n°10** : La trame bleue : espaces et continuités humides

**Fiche n°11** : Trame verte et continuités écologiques

### 3 INDICATEURS

→ **Indicateur 1/3** : Évolution des espaces naturels et agricoles et consommation d'espaces agricoles et naturels

→ **Indicateur 2/3** : Évolution de l'occupation du sol dans et aux abords des continuités écologiques de la trame verte et bleue

→ **Indicateur 3/3** : Évolution d'espèces indicatrices de « biodiversité ordinaire »

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



### 2 OBSERVATOIRES

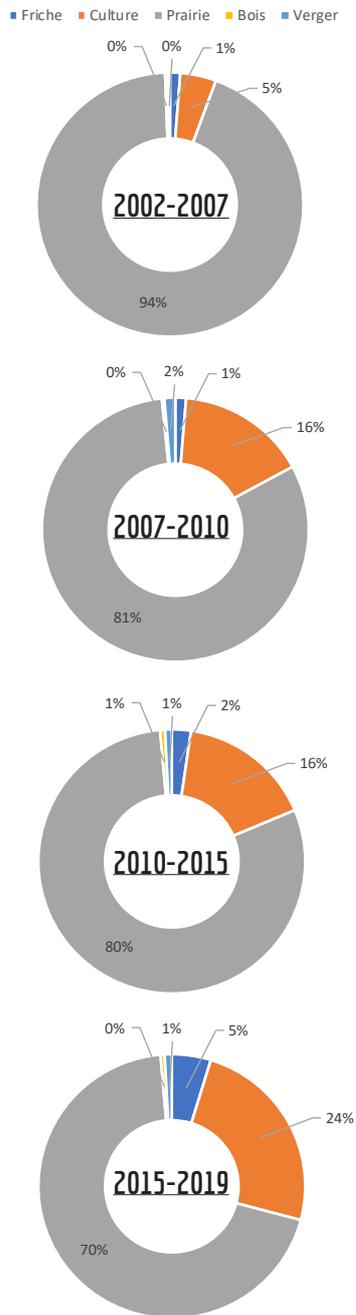


Observatoire de l'environnement et de la biodiversité

Observatoire du foncier et de l'occupation du sol

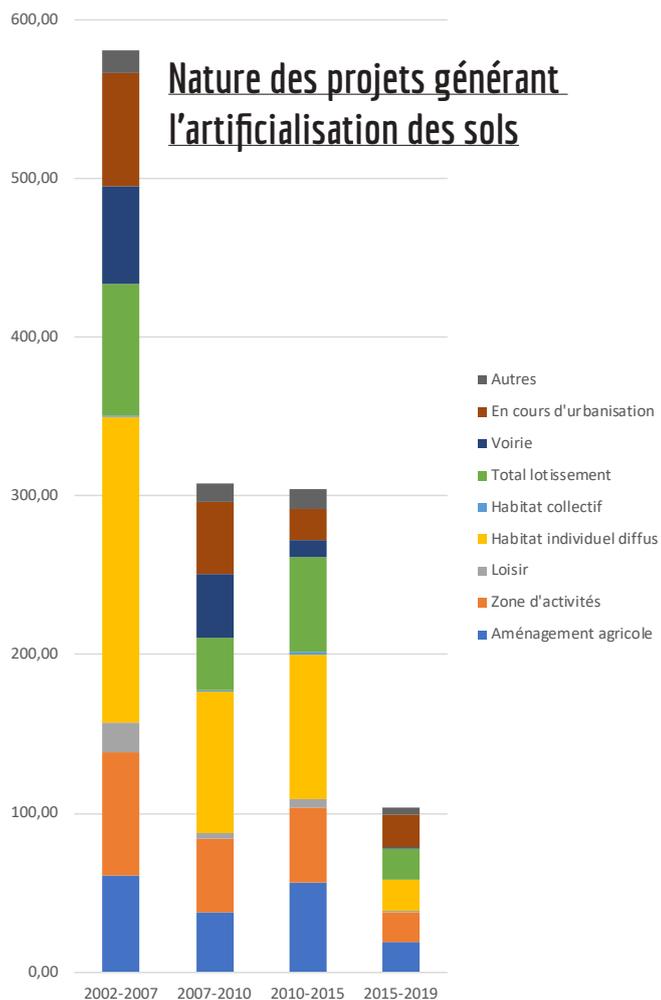
# ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

## Nature des surfaces artificialisées



L'artificialisation des sols s'est nettement réduite au cours des dernières années, passant d'un rythme annuel de consommation d'espace de plus de 100 ha entre 2002 et 2007 à près de 25 ha entre 2015 et 2019.

La production de logements est le premier poste à l'origine de la consommation d'espace (38% de la consommation d'espace entre 2015 et 2019) même si son poids varie selon les périodes.



Source : Safer

Les zones d'activités représentent quant à elles près de 18% de la consommation d'espace.

Enfin, les aménagements agricoles doivent également être pris en compte dans la dynamique de réduction de la consommation d'espace : ils pèsent près de 19% des origines de la consommation d'espace du fait de l'artificialisation liée à l'implantation de constructions, de surfaces imperméabilisées.

d'espace. L'analyse des orientations techniques des parcelles impactées par ces projets révèle que les prairies proportionnellement sont de moins en moins impactées par les projets d'urbanisation.

Les terres agricoles représentent la quasi totalité des surfaces impactées directement par la consommation

## ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL DANS ET AUX ABORDS DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

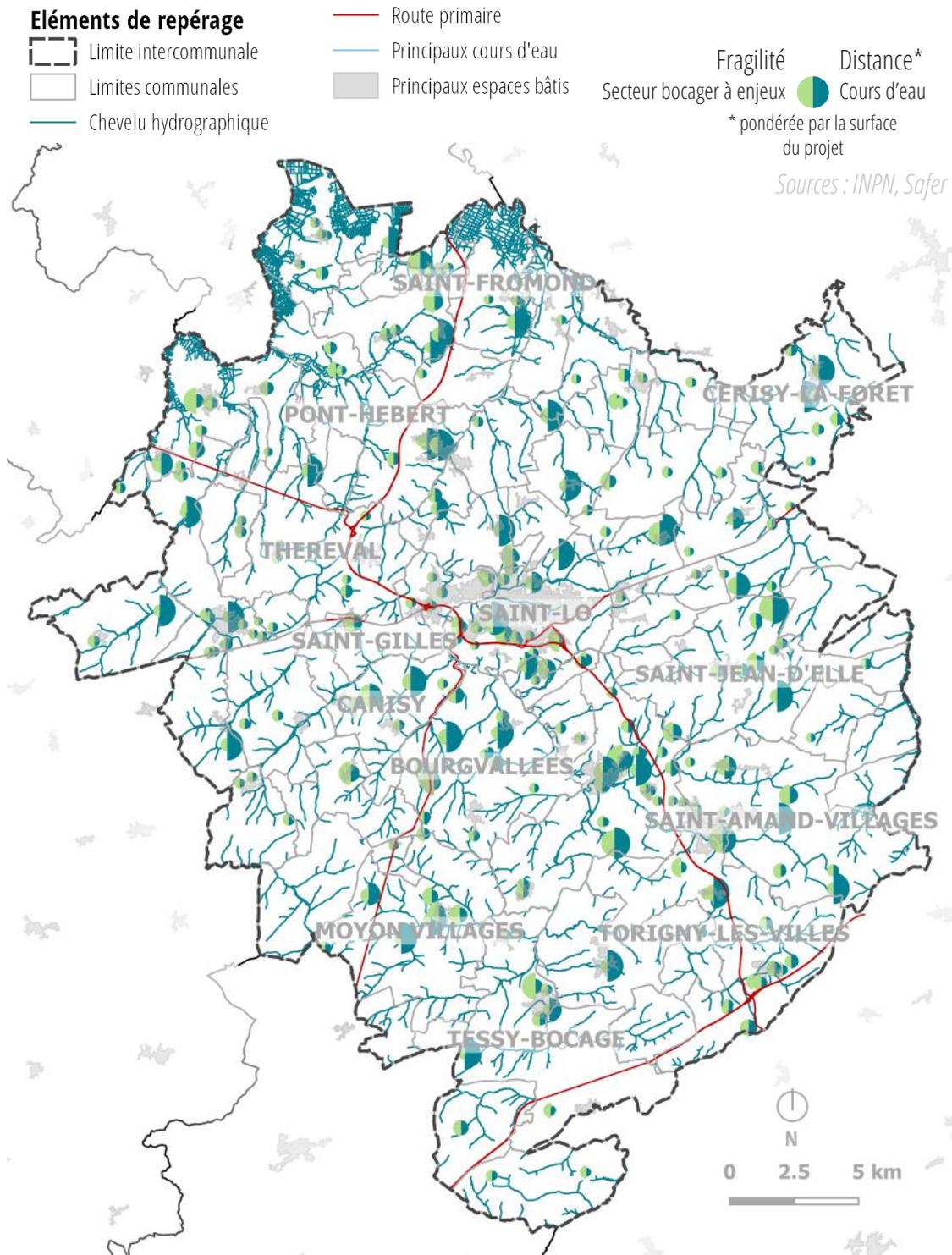
La continuité écologique s'observe sur le territoire essentiellement à travers :

- l'analyse des fonctionnalités du maillage bocager, trame globale aux externalités sur la biodiversité positives
- l'analyse des continuités hydrologiques et la qualité des cours d'eau.

On notera à travers ce prisme que 38 ha de projets

ont été mis en oeuvre à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et que 15% des projets sont situés dans un secteur présumé à enjeu fort pour la préservation des haies.

### Proximité des aménagements récents et des corridors écologiques



OUI  
OUI... MAIS  
PEUT MIEUX  
FAIRE

## EN CONCLUSION :



### PEUT MIEUX FAIRE

L'état des connaissances actuelles permet difficilement d'évaluer la prise en compte des fonctionnalités écologiques au sein des projets d'aménagement.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers a certes été fortement modérée au cours des dernières années et de ce fait, le territoire a modéré son impact sur les milieux naturels. Pour autant, de nombreux secteurs avoisinent des milieux sensibles.

### ENJEUX

- L'amélioration de la connaissance des fonctionnalités écologiques sur le territoire.
- La trajectoire de réduction de la consommation foncière telle qu'observée sur les décennies passées

### PRÉCONISATIONS

- Le dispositif de suivi pourra rechercher un renforcement des connaissances dans les espaces urbanisés existants, aux abords des zones susceptibles d'être urbanisées et sur les espèces ordianires, faunistiques et floristiques. Les partenariats et la participation des habitants sont des pistes pour améliorer le suivi de la biodiversité sur Saint-Lô Agglo.
- Mettre en place un dispositif de suivi du maillage bocager en identifiant les réseaux de haies voire des haies isolées dont la préservation est primordiale du fait d'enjeux environnementaux, écologiques, liés aux risques, à la préservation de la quantité et de la qualité de l'eau, économiques, etc.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS PERMET-IL DE PRÉSERVER LES RESSOURCES TOUT EN SE DÉVELOPPANT PLUS ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

Fiche n°12 : Gestion de la ressource en eau, énergie, qualité de l'air

#### 4 INDICATEURS

- Indicateur 1/4 : Quantité et qualité de la ressource en eau potable au regard de la population accueillie
- Indicateur 2/4 : Quantité des eaux de surface
- Indicateur 3/4 : Quantité, type et part d'énergie renouvelable produite et consommée sur le territoire
- Indicateur 4/4 : Évolution des émissions polluantes / des émissions de GES

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



#### 1 OBSERVATOIRE



Observatoire des ressources

## QUANTITÉ ET QUALITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE AU REGARD DE LA POPULATION ACCUEILLIE

La production d'eau potable a augmenté du fait de l'intégration de nouvelles ressources et des évolutions du périmètre intercommunal.

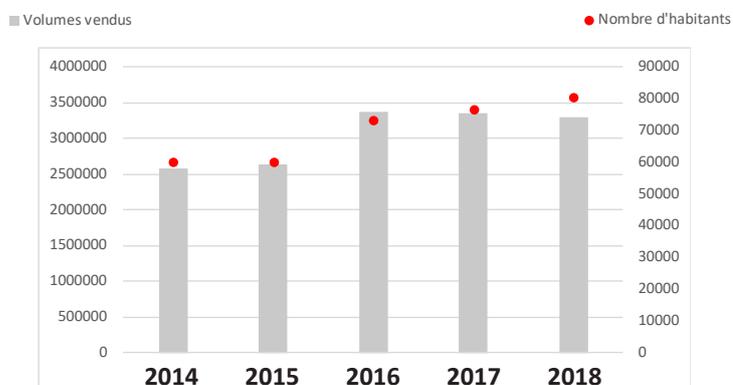
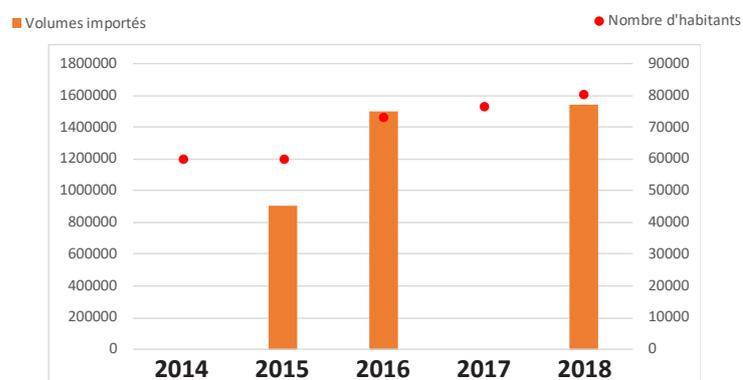
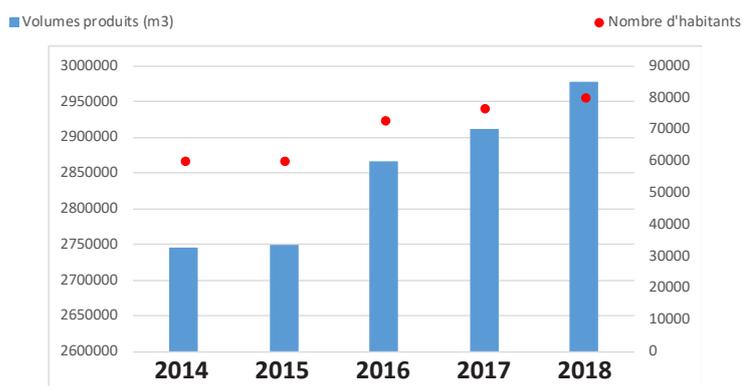
Les volumes importés ont également fortement augmentés à mesure de l'évolution du périmètre de Saint-Lô Agglo.

On insistera sur le fait que le volume d'eau potable distribué a été réduit de 83000 m<sup>3</sup> au cours des trois dernières années, alors que la population a progressé de 7189 habitants, soit un gain de 5 m<sup>3</sup> par habitant.

L'évolution du périmètre intercommunal a néanmoins accru la dépendance du territoire aux sources extérieures du territoire : le volume importé représentait près de 51% du volume produit en 2018 alors qu'il ne représentait que 33% en 2015.

La qualité bactériologique de l'eau potable est stable, proche des 100% de conformité.

La qualité physico-chimique est également stable avec un taux proche de 100% de conformité. On notera néanmoins un taux de conformité de seulement 68% au cours de 2018 sur le secteur de la Chapelle-sur-Vire, les non-conformités correspondant aux valeurs élevées en chlorures de vinyle monomère (CVM) sur la commune de Pont-Farcy.



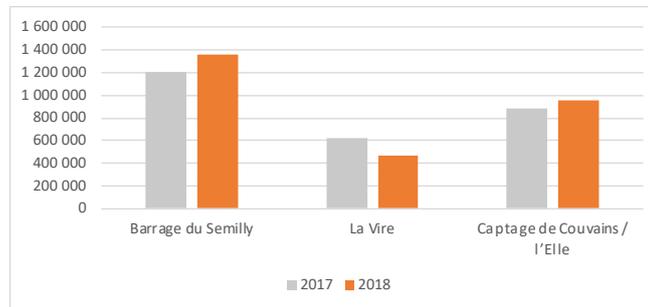
Sources : RPQS 2014-2018

## QUANTITÉ DES EAUX DE SURFACE

Les prélèvements de surface ont augmenté mais moins que l'accroissement démographique.

En 2017, on prélevait 35,3 m<sup>3</sup> par habitant quand en 2018, il fut prélevé 34,7 m<sup>3</sup> par habitant, soit une réduction de 2% du prélèvement par habitant. Néanmoins, ces données manquent de recul par rapport à la date de mise en oeuvre du SCoT.

## Evolution des prélèvements des ressources de surface



Source : RPQS 2018

## QUANTITÉ, TYPE ET PART D'ÉNERGIE RENOUVELABLE PRODUITE ET CONSOMMÉE SUR LE TERRITOIRE

La production d'électricité à partir des énergies renouvelables a fortement cru depuis une dizaine d'années, entraînée par les installations éoliennes. La production de ces dernières s'est toutefois atténuée en 2016. Le biogaz et le solaire photovoltaïque contribuent à cette production, à hauteur de 17%.

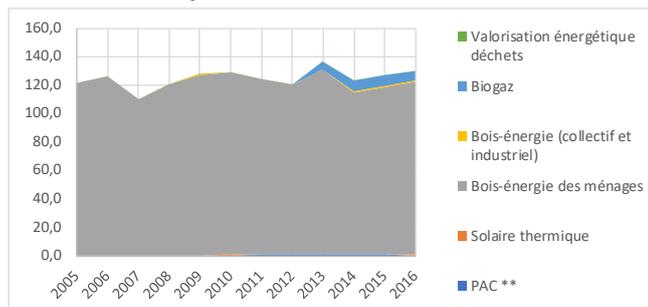
Du point de vue de la production thermique, la progression est peu notable. On insistera sur l'augmentation du biogaz, qui ne représente néanmoins que 5% de la production de chaleur sur le territoire.

Entre 2013 et 2016 (dernières données connues), la production totale d'énergie à partir de sources renouvelables a augmenté de 7%.

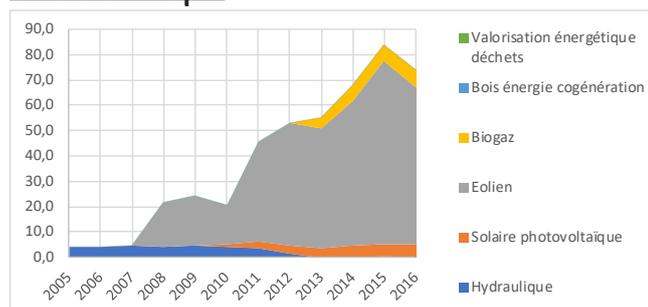
Les dernières données détaillées de consommation datant de 2014, il n'est pas possible de rapporter l'évolution du poids des ENR à celle de la consommation d'énergie sur le territoire durant l'application du SCoT.

On notera toutefois que la consommation d'énergie a baissé sur le territoire de 5% entre 2008 et 2014.

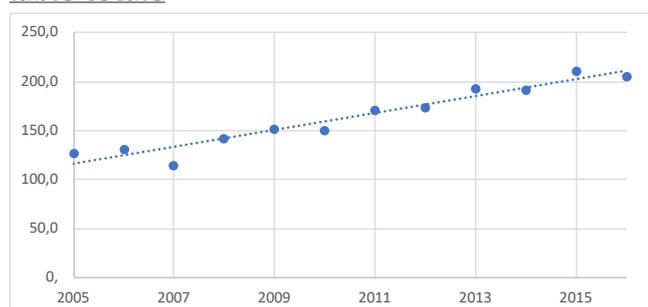
## Evolution de la production d'énergie renouvelable thermique



## Evolution de la production d'énergie renouvelable électrique



## Evolution de la production d'énergie renouvelable totale



## ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS POLLUANTES / DES ÉMISSIONS DE GES

Les dernières quantifications connues de l'émission de gaz à effet de serre sur le territoire de Saint-Lô Agglo remontent à 2014 (source : ORECAN).

Elles permettent de mettre en exergue le poids des transports et de l'agriculture, représentant à eux deux près de 72% des émissions de gaz à effet de serre.

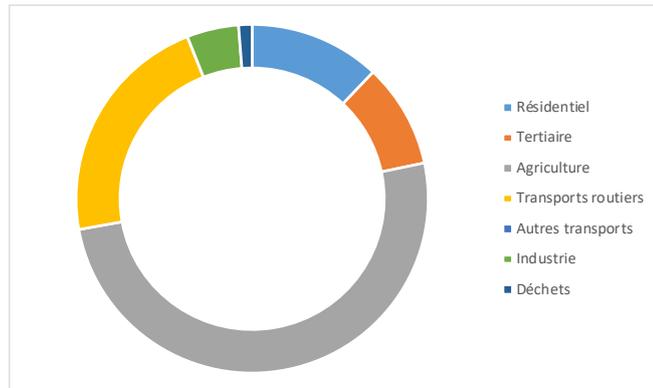
Ces émissions avaient néanmoins été réduites de 6% depuis 2008.

Il est peu aisé de définir l'impact de la mise en oeuvre du Schéma de Cohérence Territoriale à partir de ces données nécessitant actualisation.

De même, les émissions de polluants ont été quantifiées pour la dernière fois à l'échelle de l'EPCI en 2014.

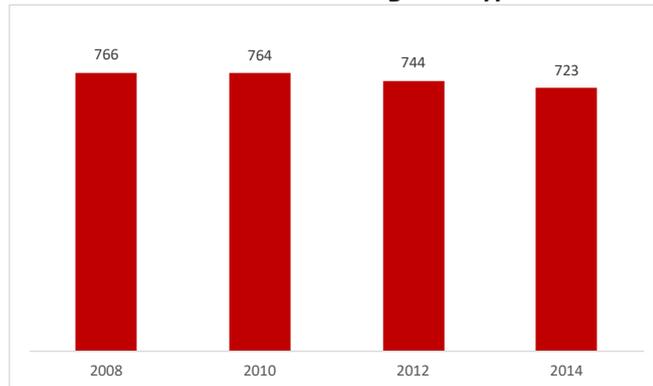
Les principaux polluants émis sont l'ammoniac et les oxydes d'azote. Le transport routier (68%) et l'agriculture (26%) sont les principaux émetteurs de ces derniers. On saluera la réduction des émissions de polluants de 11% entre 2008 et 2014. L'impact de la mise en oeuvre du SCoT est difficilement analysable du fait de la couverture temporelle lacunaire de la donnée disponible.

### Secteurs émetteurs de gaz à effet de serre en 2014



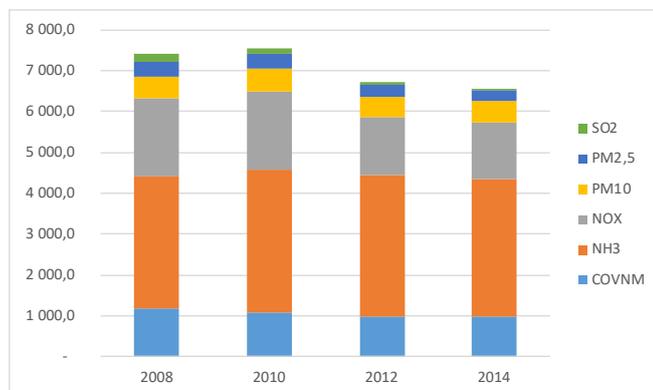
Source : Observatoire Régional Energie Climat Air de Normandie

### Evolution de l'émission de gaz à effet de serre



Sources : ORECAN – Atmo Normandie

### Evolution des émissions de polluants atmosphériques



Sources : ORECAN – Atmo Normandie

## EN CONCLUSION :



### OUI

Au cours des dernières années, le volume d'eau potable distribué, rapporté au nombre d'habitants, a diminué, mettant en lumière une meilleure gestion de la ressource. Les prélèvements des eaux de surface ont été réduits et la qualité des eaux distribuées est maintenue à un haut niveau.

La production d'énergie renouvelable a progressé quant la consommation d'énergie totale s'est réduite. Les émissions de gaz à effet de serre et de polluants ont été réduites, en dépit de l'augmentation de la population.

Un schéma d'alimentation en eau potable est en cours ainsi que plusieurs schémas assainissement. Le lancement d'un schéma de gestion des eaux pluviales en parallèle de l'élaboration du PLUI est prévu.

### MAIS

Les données décrites doivent être nuancées. L'observatoire n'étant pas renseigné en temps réel ou à intervalles annuelles, il est délicat de tirer des conclusions sur l'efficacité de la mise en oeuvre d'un schéma de cohérence territoriale.

Cette nuance doit de plus être rapprochée d'un constat de dépendance plus forte à la ressource en eau des territoires voisins, depuis l'évolution de l'intercommunalité.

### ENJEUX

- La mise en oeuvre du Programme local de l'habitat (PLH) et du Plan climat air énergie territorial (PCAET) au travers du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
- La diversification des modes de production d'énergie renouvelable et l'accroissement de la production
- La réduction des émissions de carbone du secteur agricole
- L'amélioration de la performance énergétique du parc de logements existants.

### PRÉCONISATIONS

- Suivre la performance énergétique et environnementale du bâti en lien avec les objectifs du PLH et du PLUi, en s'appuyant sur leurs propres dispositifs d'évaluation.
- Suivre et évaluer la disponibilité et la qualité des ressources pour phaser le développement du territoire prévu dans le PLH et le PLUi.
- Mettre en place un accompagnement financier et technique pour les porteurs de projet afin de réaliser des rénovations énergétiques performantes des logements.

# LE SCOT DU PAYS SAINT-LOIS PARVIENT-IL À VALORISER LES ÉLÉMENTS FORTS DU PAYSAGE ET À AMÉLIORER LA QUALITÉ DES PAYSAGES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ET DES ENTRÉES DE VILLE ?

## FICHE TECHNIQUE & MODE D'EMPLOI

### RÉFÉRENCE À LA FICHE DE SYNTHÈSE DU SCOT

**Fiche n°8** : Une nouvelle façon d'habiter

**Fiche n°13** : Valorisation du paysage

### 2 INDICATEURS

→ **Indicateur 1/2** : Evolution de l'urbanisation dans des secteurs paysagers à enjeux

→ **Indicateur 2/2** : Nombre de projets de rénovation / restauration de bâtiments du patrimoine rural

Facile à renseigner  
Difficulté moyenne  
Difficulté forte



**Les indicateurs 1/2 et 2/2 sont validés.**

### 2 OBSERVATOIRES



Observatoire du foncier et de l'occupation du sol  
Observatoire du logement

### LIMITES DE L'ANALYSE

**L'indicateur 1 nécessite la transmission de données par la SAFER.**

**S'agissant de l'indicateur n°2, la principale difficulté réside en la définition du patrimoine rural bâti.**

**Entendu au sens large, le patrimoine rural bâti réside dans l'ensemble des typologies qui témoignent aujourd'hui de l'évolution des modes constructifs sur le territoire, notamment du point de vue des modes constructifs et matériaux utilisés, faisant écho à la richesse géologique du sous-sol.**

## ÉVOLUTION DE L'URBANISATION DANS DES SECTEURS PAYSAGERS À ENJEUX

Le SCoT distingue différents espaces sensibles, du fait de leur exposition (proximité des axes de circulation, flans des coteaux de la Vire) ou de leurs configurations topographiques (marais).

Ces derniers sont relativement préservés : on compte moins d'un ha de surfaces aménagées sur ces secteurs. Il faut néanmoins rapprocher cette information du constat présenté plus haut attestant du fait que près de 45 ha de surfaces aménagées étaient situées à moins de 100 m d'une zone humide.

35 ha de surfaces aménagées sont incluses dans le bassin de la Vire et de ses affluents directs. L'exposition depuis la Vire n'est pour autant que rarement directe. Toutefois, 8 ha de projets ont été menés dans des

### Secteurs paysagers sensibles

#### Éléments de repérage

-  Limite intercommunale
-  Limites communales
-  Chevelu hydrographique
-  Route primaire
-  Principaux cours d'eau

 Principaux espaces bâtis

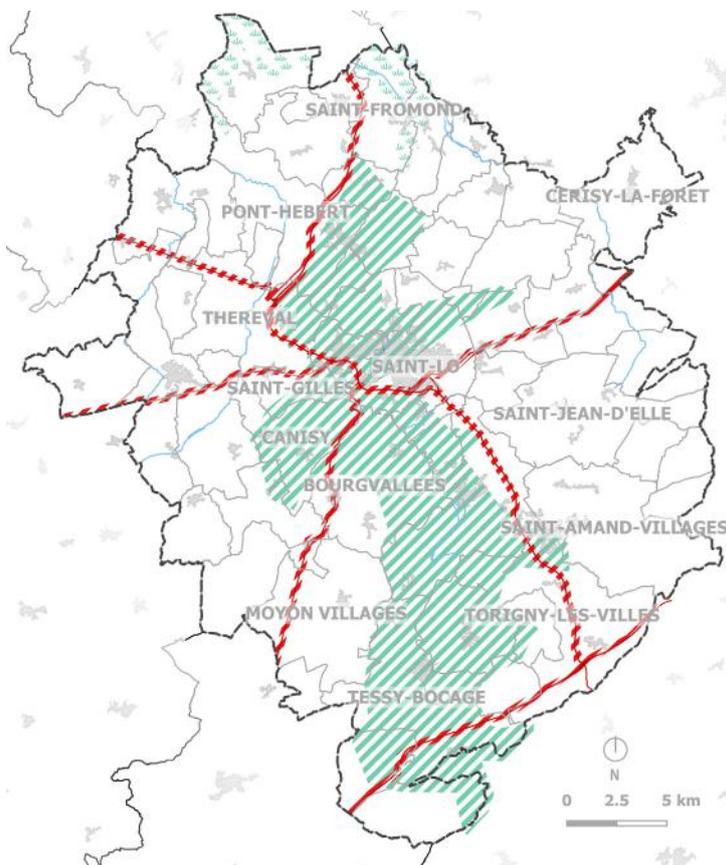
#### Enjeux paysagers

-  Bassin de la Vire
-  Marais
-  Abords de route à forte fréquentation

secteurs en pente, au sein même du bassin de la Vire.

On citera ainsi l'extension de la carrière de Tessy-Bocage ou encore un site d'activités isolé à Condé-sur-Vire (lieu-dit Le Pré) ou l'extension de Torigny-les-Villes, route de Saint-Symphorien.

11 ha ont été aménagées en bordure immédiate des routes à forte fréquentation. Les zones d'activités (36% des cas) représentent une proportion non négligeable de ces espaces.



Sources : DREAL Normandie,  
IGN BD TOPO, Safer

## NOMBRE DE PROJETS DE RÉNOVATION / RESTAURATION DE BÂTIMENTS DU PATRIMOINE RURAL

L'indicateur a été travaillé à partir des autorisations d'urbanisme accordées entre 2013 et 2019 par le service instructeur de la Communauté d'Agglomération pour les communes couvertes par un document d'urbanisme ainsi que par le service instructeur de la DDT de la Manche.

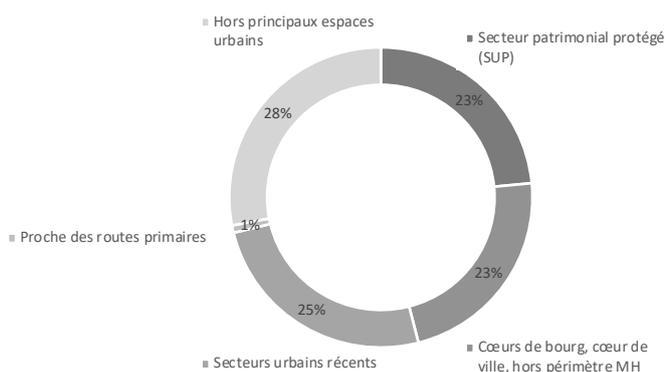
Ont été distingués :

- les travaux portant sur la rénovation/restauration des bâtiments existants, sans création de surface de plancher
- les travaux engendrant la création d'une surface de plancher (construction neuve ou extension de l'existant).

Sur le territoire de Saint-Lô Agglo, **les travaux de rénovation ont représenté entre 2013 et 2019 près de 27% des autorisations d'urbanisme accordées.**

Les travaux de rénovation au cœur de secteurs présentant un **intérêt paysager** représentent près de **21%** des demandes validées.

### Enjeux patrimoniaux des interventions sur l'existant.

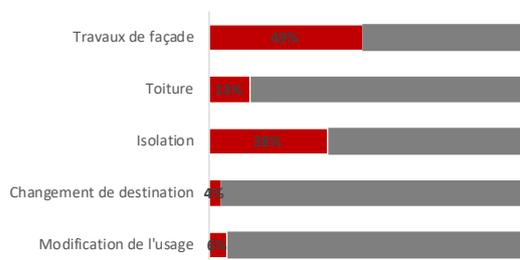


Sources : Saint-Lô Agglo, service instructeur - DDT50

Les enjeux patrimoniaux diffèrent selon la qualité des sites. Le croisement entre l'occupation des sols et la localisation des travaux a permis de distinguer plusieurs typologies :

- les travaux en secteurs patrimoniaux protégés par une Servitude d'Utilité Publique
- les travaux au cœur des espaces urbains
- les travaux au cœur des espaces urbains périphériques, plus récents
- les travaux hors agglomération à proximité immédiate d'axes à fort trafic
- les travaux hors agglomération.

### Nature des interventions



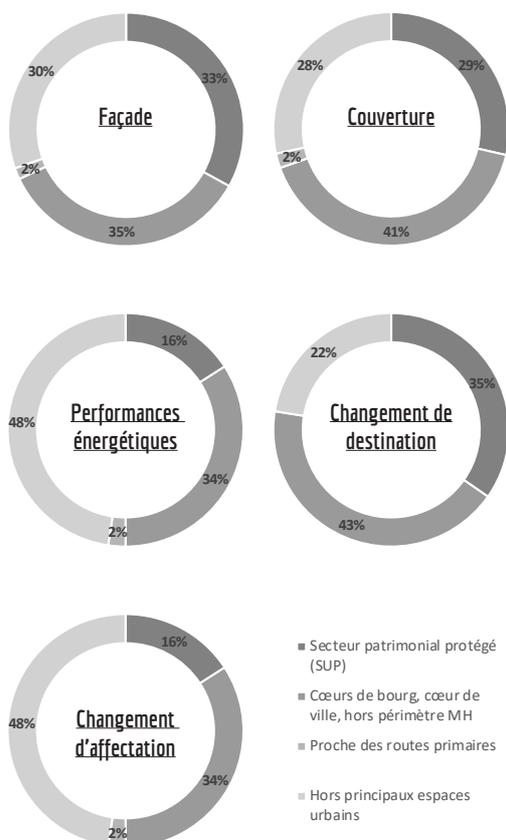
Sources : Saint-Lô Agglo, service instructeur - DDT50

Les travaux de façade représentent une part non négligeable des travaux en secteurs patrimoniaux, que ce soit du fait d'un changement d'ouvertures, d'un ravalement.

Les changements de destination et modifications de l'usage sont relativement marginaux.

Ces dernières correspondent à l'évolution de l'affectation d'un local, sans modification de la destination de la construction ; ex : un grenier devenant une chambre). On comptait environ 50 changements de destination entre 2013 et 2019, soit près de 10 par an.

## Nature des interventions selon l'enjeu sectoriel



Sources : Saint-Lô Agglo, service instructeur - DDT50

En secteur patrimonial, on constate une sur-représentation des travaux de façade, des changements de destination.

En cœur de bourg, les changements de destination sont également sur-représentés ainsi que les travaux de couverture.

Les changements d'affectation sont quant à eux dispersés hors des principaux espaces urbains.

Les destinations sont des catégories de constructions au sens du Code de l'Urbanisme. On distingue :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le passage d'une destination à une autre pour une construction existante nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Le changement d'affectation n'est pas soumis à procédure. Il s'agit du changement d'usage d'un local sans modification de la destination (exemple : un grenier devient une chambre).

La localisation des travaux de rénovation fait paraître une concentration naturelle sur les espaces urbanisés de Saint-Lô. Néanmoins, certains espaces urbanisés secondaires représentent un enjeu non négligeable.

Plus généralement, la dispersion du bâti est soulignée par la localisation des travaux de reprise du bâti.

### EN CONCLUSION :



#### OUI ...

Le territoire connaît un taux de reprise intéressant du bâti rural et des constructions dans les secteurs d'intérêt patrimonial.

#### MAIS ...

L'encadrement des travaux par les documents d'urbanisme est minimal et peu éclairant pour le pétitionnaire quant aux intentions de la collectivité en matière de protection du patrimoine rural. Dans la plupart des documents existants, aucun secteur d'intérêt patrimonial n'est identifié et les prescriptions relatives aux travaux portant sur une construction existante sont minimales, se bornant à des considérations générales de prise en compte du contexte.

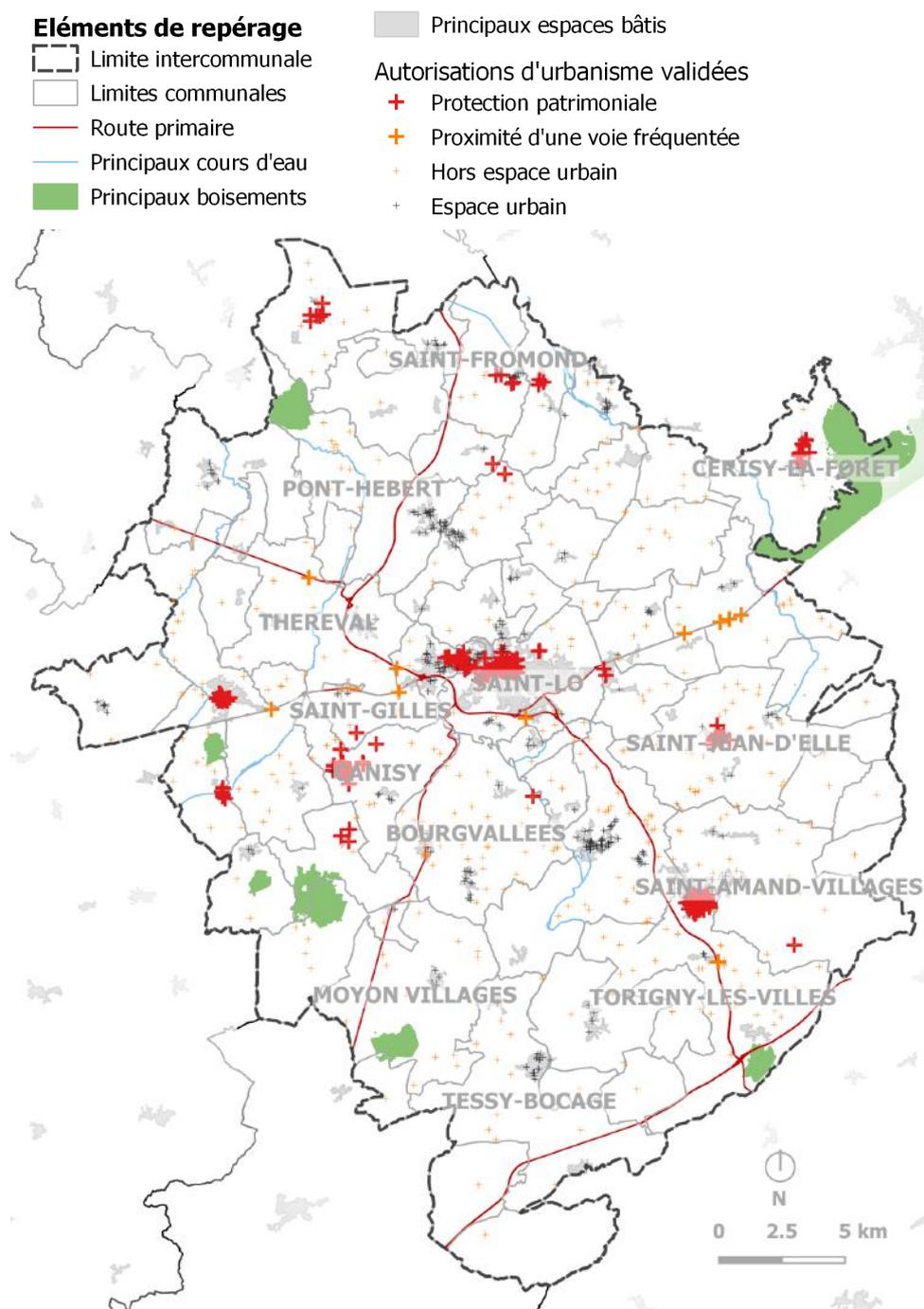
## ENJEUX

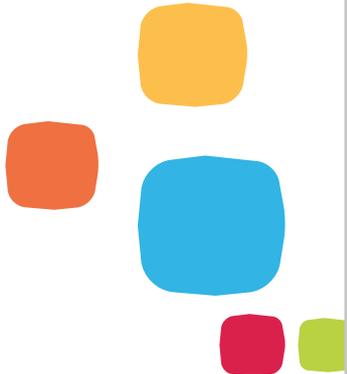
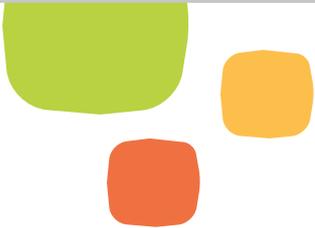
- La prise en compte des spécificités paysagères dans la réglementation locale
- L'accompagnement technique à la reprise du patrimoine bâti

## PRÉCONISATIONS

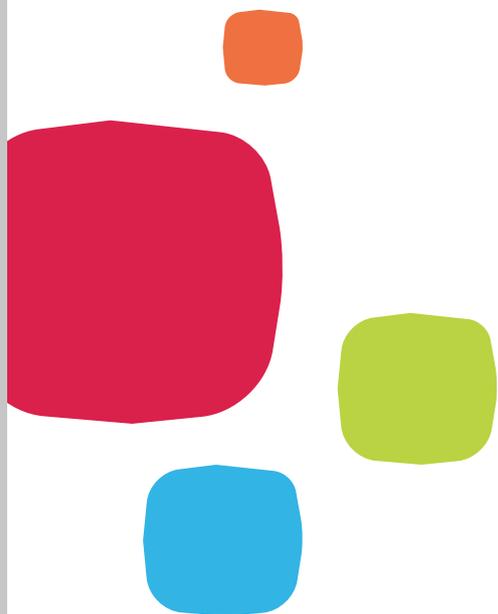
- Faire ressortir des prescriptions d'aménagement distinctes dans la réglementation locale, selon les enjeux paysagers spécifiques à chaque secteur, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
- Organiser le suivi qualitatif des transformations en renforçant l'observatoire du logement. Cet observatoire alimentera un référentiel d'opérations locales selon leurs caractéristiques en termes de densité, de qualité paysagère, d'espace public, etc.

## Localisation des projets de reprise du bâti existant, présentant une sensibilité patrimoniale ou paysagère





# CONCLUSION



# UN SCOT D'ACTUALITÉ QUI DEMANDE À ÊTRE MIEUX APPLIQUÉ ET MIEUX SUIVI POUR JUGER DE SON EFFICACITÉ

## **Des résultats suite à l'approbation du SCoT qui ne sont pas toujours aisés à attribuer au SCoT**

La relative mise en œuvre du SCoT sur le territoire s'explique par une faible mise en compatibilité des documents d'urbanisme et un nombre conséquent de communes sont régies par le Règlement national d'urbanisme (RNU). Ce fait amène à nuancer l'évaluation du SCoT qui repose donc en partie sur une évaluation « au fil de l'eau » davantage que sur l'analyse des documents d'urbanisme communaux qui aurait été plus pertinente s'ils avaient été plus massivement mis en compatibilité / existants.

Au-delà des documents d'urbanisme, le SCoT a été mis en œuvre au travers d'opérations foncières et d'aménagement et de grands projets privés (ZAC, ZAD, opérations supérieures à 5000m<sup>2</sup>, réserves foncières supérieures à 5 ha, autorisations d'urbanisme commercial et d'exploitation commerciale. Rapport de compatibilité avec le SCoT). Il s'est donc appliqué à l'échelle de projets, notamment dans le domaine commercial et d'opérations de logement d'envergure. Cependant au vu de cette mise en œuvre disparate du SCoT sur le territoire, il reste difficile d'attribuer ou non au SCoT les effets de tendances qui ont pu évoluer.

## **Un document qui sert de cadre de référence pour les politiques de l'agglomération, dont les effets ne peuvent pas encore être évalués**

La Communauté d'agglomération structure fortement, depuis 2016, ses stratégies de politiques sectorielles au travers de l'élaboration d'un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), d'un Programme local de l'habitat (PLH), d'un Plan de déplacements urbains (PDU) et d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ils ont été élaborés en compatibilité avec le SCoT, participant à sa mise en œuvre. Les effets de la mise en œuvre du SCoT au travers de ces documents ne pourront cependant être évalués que dans le temps : les propres dispositifs de suivi et d'évaluation de ces documents permettront d'affiner et de compléter l'évaluation du SCoT.

Bien qu'approuvé en 2013, les qualités du projet de territoire porté par le SCoT font que ce document est

toujours d'actualité et continue de servir de cadre de référence pour l'orientation des politiques générales de Saint-Lô Agglo.

Ces qualités concernent notamment :

- L'armature territoriale;
- La vitalité, notamment commerciale, des centres-villes et des centres-bourgs et la mixité des fonctions en leur sein;
- La préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue;
- L'efficacité énergétique et la production d'énergie renouvelable;
- etc.

## **Une prospective chiffrée remise en cause et ajustée dans les documents en cours d'élaboration**

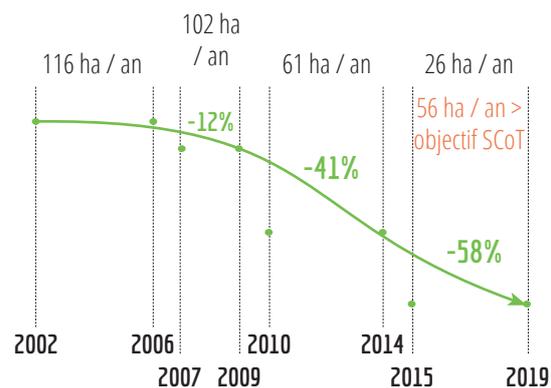
En revanche, le « changement d'échelle de la croissance » ne constitue plus un horizon de référence, ni en terme de cap démographique, ni en terme de création d'emploi. L'hypothèse de production de logement en lien avec l'accueil démographique souhaité était lui aussi trop optimiste. Enfin, l'objectif de réduction de la consommation d'espace a été dépassé.

Les élus ont déjà pris en compte les limites de la prospective du SCoT en l'ajustant :

- La prospective du Programme local de l'habitat et de Plan local d'urbanisme intercommunal réduit l'ambition d'accueil démographique tout en affichant une politique volontariste en matière d'attractivité du territoire. Ainsi, un taux d'accroissement annuel moyen de la population de 0,73% est visé.
- Les hypothèses d'évolution du parc de logement ont été revues avec notamment un desserrement du nombre de personnes par ménage plus important que la prospective du SCoT mais un objectif de réduction de la vacance du logement ambitieux
- Un objectif de modération de la consommation foncière plus vertueux que celui du SCoT en visant au maximum 30 à 35 hectares par an de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers, dont 15 hectares par an pour l'habitat, au lieu des 56 hectares maximum rendus possibles par le SCoT, tel qu'affiché dans le PADD.

## Des efforts particuliers de la Communauté d'agglomération et des communes qui portent leurs fruits

Le résultat le plus probant du bilan de l'application du SCoT sur le territoire est celui de la réduction du rythme de la consommation foncière. Le Saint-lois se situe résolument sur une trajectoire de diminution de l'artificialisation des sols et de consommation foncière.



*Evolution du rythme de la consommation des espaces NAF depuis 2002. Source : SAFER 2019*

Les objectifs du SCoT ont été dépassés, la consommation foncière observée entre 2010 et 2019 est inférieure de 23% à l'enveloppe maximum fixée par le SCoT.

Il faut cependant prendre en compte que les objectifs de développement souhaités par le SCoT (démographie - emploi - logement) n'ont pas été atteints. L'intensité de développement ne peut pas être évaluée dans les termes du SCoT. Cette notion centrale du SCoT sera à revoir pour être traduite, notamment dans le PLUi (comment aménager la faible densité ?).

L'autre dimension fondamentale du SCoT qui est un succès dans les tendances d'évolution du territoire est la pérennité de l'armature territoriale et la très bonne accessibilité des services/équipements/commerces pour les habitants. Le SCoT a traduit un fonctionnement du territoire qui est reconnu par les élus locaux. La répartition des équipements / services et commerces sur la période récente conforte l'armature territoriale même si les dynamiques sont faibles. Il apparaît dans la discussion avec les élus que le pôle de Pont-Hébert est un pôle de proximité à conforter pour pouvoir devenir un pôle structurant pour le nord du territoire. Le PLUi prendra en compte cette évolution dans la déclinaison de l'armature

territoriale à son échelle.

En matière économique et commerciale, le projet phare du SCoT, Agglo21 a été réalisé et est en cours de développement. A ce jour, seul le groupe FIM, institut de formation des CCI de la Manche, a ouvert ses portes à la rentrée 2016. En 2020, des outils à destination des entreprises apparaîtront (espaces de coworking, pépinières d'entreprises, salle de visioconférence, amphi de 240 places...). Deux filières sont visées : l'agro-nutrition-santé et le numérique. Sur le territoire saint-lois, ce technopôle, qui couvrira à terme 50 hectares, combine à la fois une logique d'aménagement (offre foncière/immobilière à destination des entreprises, création de logements) et une logique d'animation territoriale (offre de services, d'équipements et d'accompagnement) avec la création du pôle Agglo 21.

La préservation des centralités commerciales et la mise en place de l'ossature commerciale projetée par le SCoT a été mise en oeuvre grâce à la cohérence entre l'implantation de projets en ZACOM et au coeur des centralités. Cet équilibre est cependant fragile et l'engagement de la commune de Saint-Lô dans le Plan d'action Coeur de ville, en cours de transformation en Opération de revitalisation de territoire (ORT) ainsi que d'autres communes dans des études de revitalisation de centre-bourg témoignent de cette préoccupation des collectivités du Saint-Lois pour préserver des centralités vivantes.

## D'autres sujets dont la prise en compte est à améliorer dans les politiques de la Communauté d'agglomération

Concernant les mobilités, les tendances sont à mesurer sur des pas de temps longs et les actions les plus prégnantes de la Communauté d'Agglomération sont intervenues récemment (élaboration du PDU, élaboration du schéma cyclable, changement de la délégation de service public sur le réseau de bus SLAM, révision des modalités du service de Transport à la demande). L'évaluation de ces politiques sera à mesurer au travers de la mise en place d'indicateurs pour suivre leur efficacité. Par ailleurs, les collectivités compétentes en matière de déplacements qui ont un impact sur le territoire (Région, Département) sont des partenaires à associer pour disposer d'un suivi sur la fréquentation des aires de covoiturage, la fréquentation des lignes MANEO et la fréquentation des lignes de Train Express Régional (TER) et des gares.

En matière d'environnement, bien que l'incidence la plus positive du SCoT est de limiter le prélèvement d'espaces naturels, agricole et forestiers pour le développement urbain, il reste que les incidences potentiellement négatives sur les espèces est très difficilement évaluable au vu des connaissances actuelles. Les indicateurs environnementaux de l'analyse du bilan du SCoT montrent cependant qu'une part non négligeable de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers a été réalisée aux abords des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques. Au-delà de l'aspect quantitatif de ces développements, c'est leur aspect qualitatif qui devra particulièrement être pris en compte dans le PLUi. Globalement, la logique éviter/réduire/compenser devra être menée dans la logique de projet pour les besoins de développement qui seront situés aux abords de la Trame verte et bleue. En matière de ressources, la capacité d'accueil du territoire est prise en compte et préservée. Le développement des énergies renouvelables est par ailleurs en augmentation.

### **Des préconisations pour le suivi et la mise en œuvre du SCoT**

La présente analyse des résultats de l'application du SCoT s'est attachée à formuler des préconisations quant aux enjeux du suivi du SCoT, de l'évaluation des politiques de la Communauté d'agglomération et de l'observation du territoire :

- Compléter dans le temps l'analyse des résultats de l'application du SCoT en :
  - Se reposant sur la définition des enveloppes urbaines et des centralités du PLUi pour compléter le renseignement de certains indicateurs qui n'ont pas pu être développés.
  - Renseigner régulièrement les référentiels, notamment cartographiques, réalisés à l'occasion de l'analyse des résultats du SCoT (not. le suivi de l'offre foncière et immobilière dans les zones d'activités économiques communautaires)
  - Choisir et harmoniser les sources de données à utiliser
  - Renseignant régulièrement les indicateurs ayant servi pour réaliser la présente analyse
- Mettre en place les dispositifs de suivi propres

au PLH, PDU, PCAET et PLUi pour poser les bases d'une observation territoriale à l'échelle de l'intercommunalité. Celle-ci a été initiée au travers de l'analyse des résultats de l'application du SCoT dont les outils sont mis à disposition.

- Développer de nouveaux indicateurs, dans une logique d'observation territoriale, notamment concernant le suivi :
  - du maillage bocager
  - de la disponibilité et la qualité des ressources
  - de « l'intensité de développement »
  - des développements à vocation d'habitat (qualité des espaces publics, de l'intégration paysagère et du caractère novateur des programmes de logements) et des transformations paysagères en renforçant l'observatoire du logement.
  - de la performance énergétique et environnementale du bâti
- Développer l'évaluation des politiques et programmes d'actions mis en place (exemple : Plan action Cœur de ville, ORT) pour nourrir de nouveaux indicateurs sur la vacance commerciale et du logement notamment.
- Mettre en place des partenariats pour améliorer le suivi:
  - des tendances liées aux déplacements, améliorer (Région, Département)
  - de l'évolution de l'équipement commercial (CCI, bases CORPORAMA, dont millésimes antérieurs - 2013)
  - La connaissance de la biodiversité et être en mesure d'analyser son évolution sur des portions du territoire
  - de l'évolution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tel qu'initié par la Safer
- Développer un suivi participatif, notamment pour le suivi de la biodiversité
- Mettre en place une Commission mixte de suivi du SCoT pour rendre des avis sur la compatibilité des documents et projets avec le SCoT

## EN BREF

1 Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à renforcer la vitalité du territoire tout en économisant les ressources ?

Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à enclencher de nouvelles formes de mobilités ?

2 Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à développer un véritable réseau maillé de villes et de bourgs et la proximité de services souhaités ?

3 Le SCoT du Pays Saint-Lois préserve-t-il des centres-villes et centres-bourgs commerciaux vivants et met-il en oeuvre l'architecture commerciale proposée ?

4 Le SCoT du Pays Saint-Lois est-il efficace pour augmenter et organiser la dynamique économique du territoire, notamment grâce aux parcs d'activités ?

5 Le SCoT du Pays Saint-Lois permet-il de maintenir l'activité agricole du territoire tout en permettant le développement résidentiel et économique et la préservation de l'environnement ?

6 Le SCoT du Pays Saint-Lois met-il en place les conditions pour capter les flux touristiques sur le territoire, développer le tourisme vert et améliorer globalement l'offre des activités de services à la population résidente et de passage ?

7 Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à développer de nouveaux modes d'habiter ?

8 Le SCoT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des réservoirs de biodiversité ?

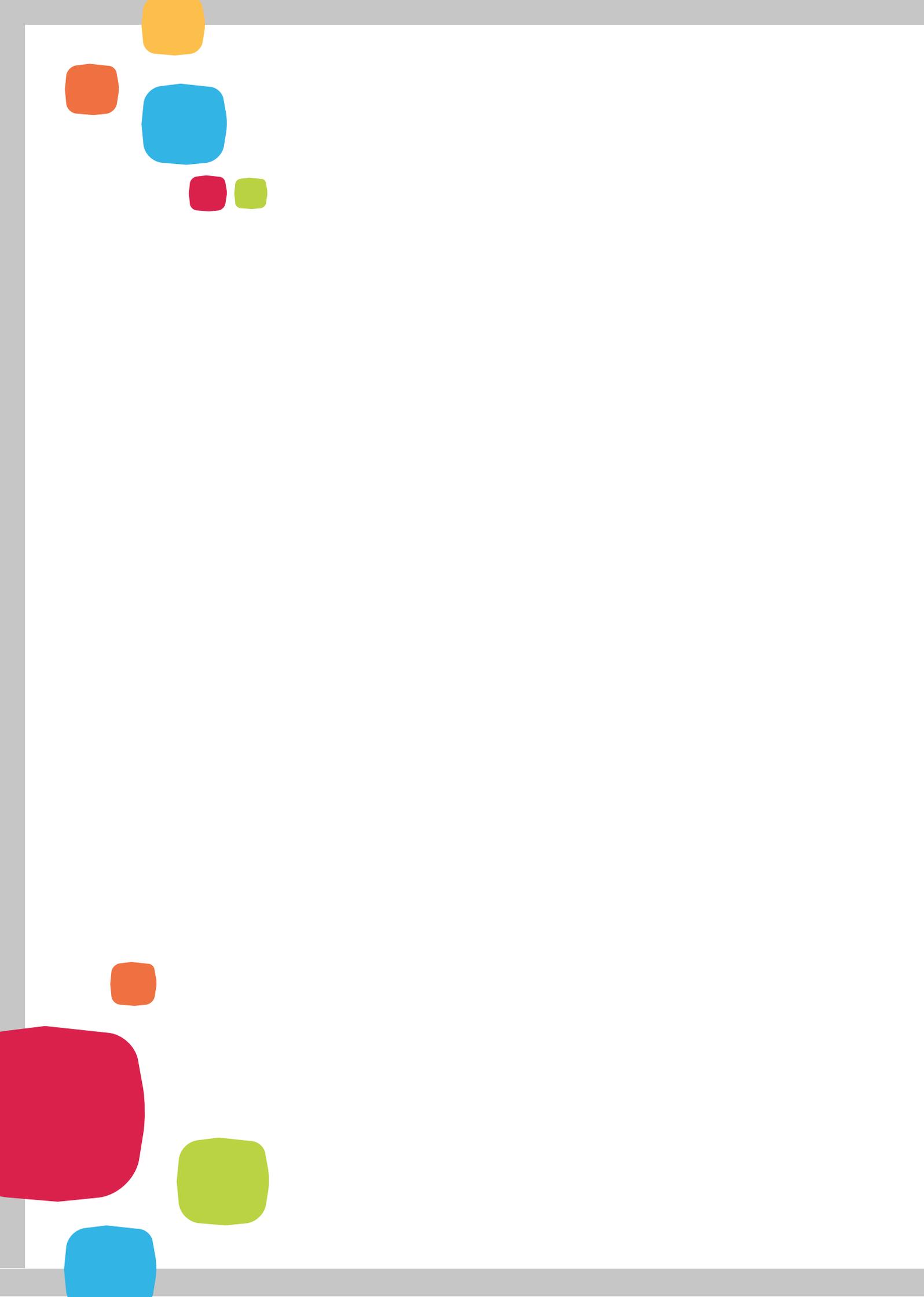
9 Le SCoT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des continuités écologiques (humides / aquatiques et terrestres) et de leur fonctionnalité ?

10 Le SCoT du Pays Saint-Lois permet-il de préserver les ressources (eau) tout en se développant plus et de développer les sources d'énergie renouvelable ?

11 Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à valoriser les éléments force du Paysage et à améliorer la qualité des paysages le long des infrastructures et des entrées de ville ?

OUI OUI... MAIS PEUT MIEUX FAIRE







# SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DU SCOT

# **SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DU SCOT ET RECOMMANDATIONS POUR LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Le Conseil Communautaire de Saint-Lô Agglo est appelé à se prononcer sur un maintien ou une mise en révision totale ou partielle du SCoT. En amont du conseil communautaire, les scénarios d'évolution du SCoT ont été présentés au groupe de travail sur l'évaluation du SCoT.**

Au vu des possibilités données par le code de l'urbanisme, il existe quatre possibilités d'évolution du SCoT. Cependant, toutes ne sont pas pertinentes au regard des conclusions de l'évaluation et des politiques menées actuellement par la Communauté d'Agglomération.

Les avantages et les inconvénients de chacune des possibilités d'évolution du SCoT données par le code de l'urbanisme et leur pertinence pour répondre aux enjeux soulevés précédemment sont exposés ci-après.

## **SCÉNARIO 1 : LE MAINTIEN EN VIGUEUR**

**C'est le scénario le plus opportun au regard des conclusions de l'évaluation du SCoT et des enjeux qui ont été posés par celle-ci.**

En effet, les dispositions du SCoT sont toujours opérantes et constituent la base des politiques publiques menées par la Communauté d'Agglomération. Celle-ci a par ailleurs déjà ajusté la prospective chiffrée lors de l'élaboration du PLH et du PADD du PLUi. Cette prospective constitue la principale faiblesse du SCoT mais ne nécessite pas l'évolution du document au regard de sa mise en œuvre récente.

Il ne permet pas cependant d'intégrer les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du SCOT (loi ALUR, loi ELAN) et qui ont modifié pour partie le contenu des SCoT :

- Le rapport de présentation doit depuis la Loi ALUR : identifier, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

→ Le SCoT en vigueur n'identifie pas ces espaces. Cependant, le PLH et le PLUi réalisent cette analyse à leur échelle, même en l'absence de cette identification préalable du SCoT. Le code de l'urbanisme prévoit que le PLUi analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (L. 151-4 du code de l'urbanisme). Il n'y a donc pas de « vide juridique » en l'absence de dispositions du SCoT.

- Le document d'orientation et d'objectifs comprend, depuis la Loi ELAN : un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

→ Le SCoT comprend un DAC ancienne version qui délimite une ZACOM. Les ZACOM n'existent plus dans le cadre du nouveau DAAC. Ce n'est cependant pas un facteur limitant pour le territoire. L'enjeu des conditions d'implantation des équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact sur l'aménagement du territoire se concentre sur Saint-Lô / Agneaux. Or, la ville de Saint-Lô a été lauréate du Plan d'action cœur de Ville et souhaite la transformer en Opération de revitalisation de territoire (ORT). Sans DAAC mais avec l'ORT, la ville et Saint-Lô Agglo peuvent orienter les implantations commerciales et participer aux CDAC concernant les projets des territoires voisins.

Ce scénario ne permet pas non plus d'intégrer les documents qui s'appliquent au SCoT, élaborés depuis son approbation. Cependant, ceux-ci ne nécessitent pas d'évolution du SCoT :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Normandie devrait être approuvé en décembre 2019. Le SCoT doit être compatible avec le fascicule de règles générales du SRADDET. Les règles générales du SRADDET ne demandent pas d'évolution du

SCoT.

- Le SAGE de la Vire (approuvé le 6 mai 2019).

Sans modification, le SCoT peut jouer son rôle de document intégrateur dans la hiérarchie des normes.

Ce scénario permet par ailleurs d'attendre l'évolution du SCoT prévue par la Loi ELAN. Il garantira également la mobilisation des élus autour du projet de PLUi en cours d'élaboration. La Communauté d'agglomération ne semble pas en capacité humainement ni financièrement de mener une procédure d'élaboration de PLUi et de révision du SCoT de front.

### **SCÉNARIO 2 : LA MODIFICATION OU LA RÉVISION PARTIELLE**

Il peut être décidé de faire évoluer le SCoT pour intégrer les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du SCoT, les dispositions des documents cadres approuvés après le SCoT, pour revoir certains aspects du SCOT (objectifs de limitation de la consommation foncière, de production de logements et d'accueil démographique) ou pour obtenir une meilleure lisibilité du SCoT (prescriptions et recommandations, liens PADD-DOG).

Cependant, deux points amènent à penser que ce scénario n'est pas probable :

- La modification est un simple « toilettage » du SCoT qui permet sa remise à niveau. Seul le DOO peut être modifié. Elle ne semble pas répondre à l'ensemble des sujets qui pourraient être abordés.
- La révision, même partielle, implique malgré tout une actualisation de l'ensemble des données du rapport de présentation et de leur analyse (démographique, foncier, habitat...), vraisemblablement l'actualisation des enveloppes « logement » et « foncier », ainsi que l'évaluation environnementale en cas d'incidences nouvelles sur l'environnement. Elle pourrait donc entraîner une révision générale.
- La procédure de révision générale devient obligatoire à partir du moment où l'économie générale du projet est modifiée (PADD), où les dispositions du DOG en matière de consommation de l'espace, en matière de protection des sites agricoles, naturels et forestiers, ou de protection des continuités écologiques sont modifiées.

### **SCÉNARIO 3 : LA RÉVISION COMPLÈTE SUR UN MÊME PÉRIMÈTRE**

Même si certaines conclusions de l'évaluation du SCoT appellent des mesures de la part de la collectivité, la révision générale du SCoT semble une **procédure disproportionnée au regard des enjeux**. Par ailleurs, **une révision sur un même périmètre n'apporterait pas de plus-value au territoire déjà engagé dans l'élaboration de son PLUi qui est en phase de PADD et de l'élaboration de son PCAET, PLH et PDU qui sont en fin de procédure d'élaboration.**

La notion de révision « complète » implique de revoir le projet de SCoT en profondeur, selon les mêmes étapes qu'une élaboration de SCOT, à savoir : un diagnostic, un état initial de l'environnement, un projet politique renouvelé (PADD), son volet réglementaire (DOO), l'évaluation environnementale et la justification des choix, sans compter la concertation avec communes, les personnes publiques associées et les citoyens.

Une révision complète du SCOT ne semble pas opportune par plusieurs aspects :

- Globalement, le projet de SCoT est toujours d'actualité et opérant. Les évolutions observées vont dans le sens des orientations du SCOT, même si des marges de progrès existent notamment en matière d'environnement et de transports. Seule la dimension prospective est remise en question mais elle a déjà été ajustée lors de l'élaboration du PLH puis du PLUi, dans des orientations par ailleurs plus vertueuses.
- Un SCoT ne peut produire ses effets que sur un temps long (les orientations du DOG visent l'horizon 2028). La période de l'évaluation est très courte (6 ans) et seuls 40% des documents d'urbanisme sont compatibles au SCoT. Une trentaine de communes est toujours régie par le Règlement national d'urbanisme.
- Une révision de SCOT est un chantier intense, de longue durée (3 ans) qui nécessite une forte mobilisation des élus, de nombreux temps de concertation avec les acteurs et citoyens. Les élus sont déjà mobilisés pour l'élaboration du PLUi et sortent de l'élaboration du PDU/PLH/PCAET.

- La révision du SCoT engagerait financièrement la Communauté d'agglomération pour les études complémentaires qui seraient à mener : actualisation du diagnostic, évaluation environnementale, concertation, etc.

- A l'approche des élections municipales, elle engagerait les futures équipes sur une décision qu'elles n'auront pas prise et un document qu'une partie d'entre elles ne connaîtront pas.

- L'article 46 de la loi ELAN met en suspens le contenu, le périmètre des SCoT et la hiérarchie des normes. Une position prudente quant à l'évolution du SCoT semble plus sage en l'attente de l'ordonnance à paraître en mai 2020.

#### **SCÉNARIO 4 : LA RÉVISION COMPLÈTE SUR UN NOUVEAU PÉRIMÈTRE**

Les inconvénients de ce scénarios sont les mêmes que ceux évoqués pour le scénario 3 (révision « complète » sur un même périmètre). **Le seul avantage de ce scénario est d'incarner une plus-value pour la Communauté d'agglomération en réfléchissant à l'aménagement du territoire en coopération avec les EPCI voisins.** Certaines problématiques méritent en effet d'être envisagées à une échelle plus large (attractivité, déplacements, ressource en eau, continuité écologiques, etc.).

Cependant, **en plus des inconvénients évoqués plus haut, d'autres difficultés s'ajoutent à ce scénario :**

- Les territoires voisins sont eux-mêmes engagés dans des procédures de SCoT à des étapes diverses et ne présentent pas tous la configuration d'un SCoT à la même échelle que le PLUi. Leur intérêt à redéfinir le périmètre de leur SCoT pourra donc être moindre que celui de Saint-Lô Agglo.

- En plus d'engager la discussion avec les territoires voisins ayant d'autres intérêts, cette nouvelle entente à plusieurs EPCI nécessiterait une procédure lourde : la création d'une structure dédiée (type syndicat mixte par exemple), la validation d'un nouveau périmètre par le Préfet, etc.

**Le COPIL lors de la réunion du 28 octobre 2018, a porté son choix sur le scénario 1 pour un maintien en vigueur du SCoT.**

# ANNEXES

# Annexe 1

Les fiches de synthèse du SCoT

Fiches de synthèse

## SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Saint-Lois



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

## Sommaire

- Fiche n°1 : **Présentation du SCOT**
- Fiche n°2 : **Objectifs de croissance et de réduction de la consommation d'espace**
- Fiche n°3 : **Les pôles de services**
- Fiche n°4 : **Développement du commerce**
- Fiche n°5 : **Développement des parcs d'activités**
- Fiche n°6 : **Préservation de l'activité agricole**
- Fiche n°7 : **Tourisme vert**
- Fiche n°8 : **Une nouvelle façon d'habiter**
- Fiche n°9 : **Les pôles de biodiversité**
- Fiche n°10 : **La trame bleue : espaces et continuités humides**
- Fiche n°11 : **Trame verte et continuités écologiques**
- Fiche n°12 : **Gestion de la ressource en eau, énergie, qualité de l'air**
- Fiche n°13 : **Valorisation du paysage**

### Annexes

- Carte 1 : **périmètre du SCOT du Saint-Lois au 1er janvier 2016**
- Carte 2 : **pôles de services**
- Carte 3 : **consommation d'espace au titre du développement économique**
- Carte 4 : **pôles de biodiversité**
- Carte 5 : **trame bleue**
- Carte 6 : **continuités écologiques**
- Carte 7 : **coupures d'urbanisation**
- Carte 8 : **qualification paysagère des infrastructures routières**



# Présentation du SCOT

## Présentation générale des SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale constitue un **outil réglementaire créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000**. Il a succédé aux anciens « schémas directeurs » et permet de concevoir, mettre en oeuvre et assurer le suivi d'une programmation d'aménagement du territoire plus cohérente, plus durable et plus solidaire.

Il est porté par deux grands principes :

- **Cohérence** : le SCOT est un document global de planification, élaboré à l'échelle d'un territoire pertinent et suffisant. L'ensemble des politiques sectorielles mentionnées par la loi est pris en compte dans l'élaboration de ce document.
- **Équilibre des territoires** : chaque territoire entretient des relations de complémentarité avec ses voisins. Le SCOT doit viser à une organisation du développement autour de pôles et une gestion harmonieuse de l'espace.

La **loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 » (12 juillet 2010)** a amené les SCOT à se doter d'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) plus prescriptif qu'auparavant. Le DOO arrête notamment des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, intègre un Document d'Aménagement Commercial (DACOM), précise les modalités de protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger et leur éventuelle localisation/délimitation.

## Le document du SCOT est composé comme suit :

- **Le rapport de présentation** expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, évalue les incidences prévisibles des orientations sur l'environnement et expose la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur. Enfin, à travers les enjeux émanant du diagnostic, il expose les choix retenus pour élaborer les deux documents qui suivent.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de régulation du trafic automobile.
- **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** définit les prescriptions à caractère réglementaire. Document de référence du SCOT, il donne les principes d'aménagement et leurs modalités d'application qui doivent guider l'écriture des documents de planification communaux.

## Evolution d'un SCOT

Une évaluation doit être effectuée dans un délai de 6 ans à compter de l'approbation du SCOT.

Comme pour les autres documents de planification, le SCOT peut être :

- **révisé** dans des conditions semblables à son élaboration,
- **modifié** par délibération après enquête publique, si la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Les fiches de synthèse ont été rédigées principalement à partir du DOO.

Le document complet du SCOT peut être consulté ou téléchargé à partir du site suivant :  
<http://saint-lois.proscot.fr>



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

## Le SCOT du Saint-Lois

### Elaboration

Le SCOT du Saint-Lois est piloté par le Syndicat de la Vire et du Saint-Lois (SVSL), qui a pris le relais du Syndicat pour le développement du Saint-Lois (SDSL) pour cette compétence.

Il a été approuvé en décembre 2013, après un travail d'élaboration avec l'aide du cabinet d'études PROSCOT. La concertation a été très importante à tous les niveaux (intercommunalités, communes, personnes publiques associées et bien sûr habitants), afin d'aboutir à ce projet commun de développement et d'aménagement à l'horizon 15 ans.

Ayant pris en compte les nouvelles directives de la loi dite « grenelle 2 », il est ce qu'on appelle parfois un SCOT « grenellisé ».

Depuis janvier 2014 il est dans sa phase de mise en oeuvre. Aussi, sont notamment soumis à l'avis du SCOT **les révisions et modifications des documents d'urbanisme** et les **permis d'aménager de plus de 5 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Ces avis sont rendus sur la base d'une analyse de compatibilité. Les documents d'urbanisme (PLU, PLUI, cartes communales) doivent être rendus compatibles avec le SCOT dans un **délai de 3 ans** à partir de la date d'approbation du SCOT. **PLH** (Plan Local de l'Habitat) et **PDU** (Plan de Déplacement Urbain) doivent également être compatibles avec le SCOT.

### Périmètre

Le périmètre du SCOT correspond au bassin de vie autour de Saint-Lô. Il comptait au moment de son élaboration 99 communes regroupées au sein de 7 communautés de communes et une communauté d'agglomération, plus une commune isolée.

La fusion des communautés dans le département a eu un impact au 1er janvier 2014 concernant le périmètre :

- au sud, 14 communes ont rejoint le SCOT du Pays de la Baie ;
- au nord, 2 communes ont rejoint le SCOT du Cotentin.

D'autres part le nombre de communes a été réduit au 1er janvier 2016 avec la création de plusieurs communes nouvelles.

En 2016, le SCOT du Saint-Lois comprend 69 communes dont 60 appartenant à la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo et 9 à la communauté de communes de Canisy. Les deux EPCI sont amenés à fusionner au 1er janvier 2017.

Le SCOT du Saint-Lois compte au 1er janvier 2016 **75 494** habitants (population municipale).

A noter que 18 communes situées au nord du territoire font partie du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin.



# Objectifs de croissance et de réduction de la consommation d'espace

## Les objectifs de croissance

A l'horizon 15 ans, sur le périmètre du SCOT lors de son approbation, l'objectif est :

- d'atteindre une population de 90 000 habitants (recensement 2008 : 79 594 habitants).

Cela implique la construction d'environ 7 100 logements neufs soit en moyenne 474 logements par an.

- de favoriser la création d'environ 7 000 emplois.

**Le territoire s'est donné un double objectif : une croissance forte et une optimisation des ressources.**

**Évaluée à 56 ha par an et au delà de la réduction d'environ 50%, la consommation d'espace se justifie au travers d'objectifs de croissance nécessaires.**

## Les objectifs chiffrés de création de logements et de consommation d'espace

**Tableau : consommation d'espace en matière de logements par anciennes communautés de communes**

	Objectifs de logements	Pôles principaux & Pôles secondaires	432 ha VRD & équipements liés à l'aménagement compris
CA SAINT LOISE	2 800	Agglomération de St Lô (avec Agneaux, St Georges, Baudre, La Barre de Semilly) Pont Hebert-La Meauffe-Rampan	150 ha
CC ELLE	460	St Clair sur Elle Cerisy-la-Foret	30 ha
CC CANISY	660	Canisy St Samson	40 ha
CC MARIGNY	920	Marigny Rémilly, Hébécrevon, Saint Gilles	55 ha
CC TORIGNI	1 120	Torigni/St Amand/Condé St Jean des Baisants, Guilberville	70 ha
CC REGION DE DAYE	310	St Jean de Daye St Fromond	20 ha
CC TESSY	420	Tessy-sur-Vire Moyon	30 ha
CC PERCY	410	Percy	27 ha



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

- Les logements se répartiront sur la base d'un renforcement du réseau de pôles sur le territoire dans une logique de maîtrise progressive des déplacements et du renforcement de l'offre de transport.
- En dehors des pôles structurants et des projets identifiés par le SCOT ; le territoire conservera sa dominante rurale qui le caractérise, en particulier aux abords des Marais du Cotentin et du Bessin.
- Les phénomènes de périurbanisation et la consommation d'espace excessive, qui leur sont associées, ne se développeront pas.

Si au cours des 10 dernières années le territoire recevait en moyenne 353 habitants/an pour une consommation d'espace résidentiel de 65 ha/an, le SCOT permet d'accueillir 667 habitants/an en ne consommant que 29 ha/an.

### Indicateurs de densités

- dans le **pôle de Saint-Lô et son agglomération** au sens de l'urbanisme : une moyenne de **20/25** logements à l'hectare ;
- dans les bourgs « **pôles principaux** » : une moyenne de **18/20** logements à l'hectare ;
- dans les bourgs « **pôles secondaires** » : **16/18** logements à l'hectare ;
- dans les bourgs **plus ruraux** : **13/16** logements à l'hectare (sauf assainissement non collectif).

**Ces indicateurs moyens de référence sont établis pour le suivi de la mise en oeuvre du SCOT et sont à moduler à l'échelle de la commune au regard du contexte. Ainsi, et en fonction de la configuration des lieux, les projets traduits notamment dans des Orientations d'Aménagement et de programmation des PLUI ou PLU, pourront être plus denses à certains endroits et moins denses sur d'autres sites dès lors qu'en moyenne l'indicateur du SCOT sera mis en oeuvre.**

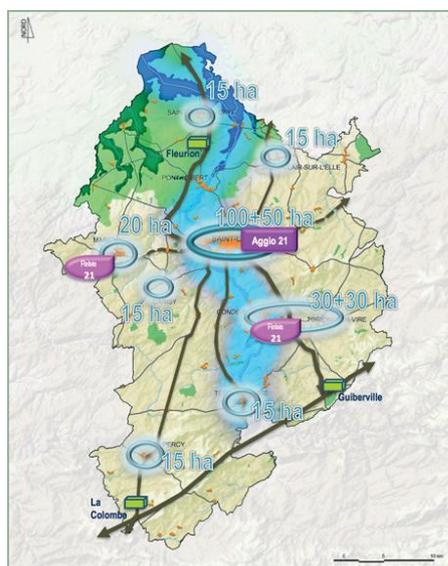
### Consommation d'espace au titre du développement économique

On trouvera ci-contre les objectifs maximum de consommation d'espace affectés pour le développement économique (commerce compris).

Ces objectifs seront mutualisés le cas échéant.

L'objectif est d'atteindre au global une densité de 22 emplois à l'hectare et de consommer un maximum de 305 ha (projet Agglo 21 inclus - cf. fiche 5).

Concernant le développement économique, le SCOT améliore l'intensité de développement de 20% (10 dernières années : 426 emplois/an pour 21 ha/an – le SCOT permet d'accueillir 467 emplois/an pour 20 ha consommés/an).



### Evaluation de la consommation d'espace

Il est prévu que le SCOT justifie de la réduction de sa consommation d'espace en se basant sur l'étude SAFER Basse-Normandie réalisée en 2012 sur la base de photographies aériennes.

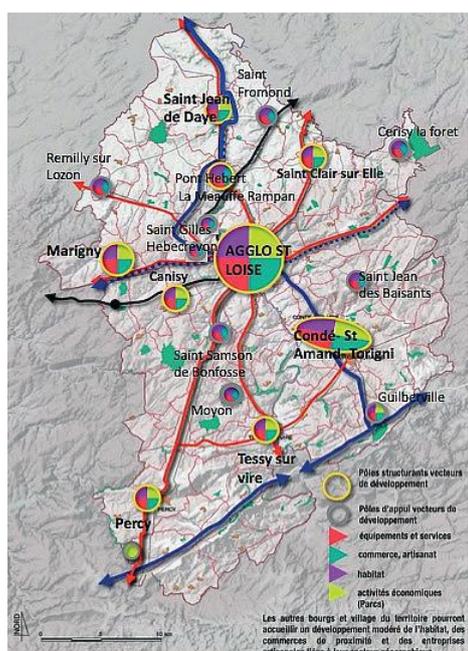
**Références aux chapitres du DOO : La gestion de l'espace (p. 30-32), Le maillage et la qualité des parcs d'activité (p. 63-64), Le développement résidentiel : les objectifs et leur répartition (p. 71-73).**



# Les pôles de service

Un des objectifs du SCOT est de promouvoir la création explicite et le fonctionnement d'un **véritable réseau maillé de villes et de bourgs** qui entretiennent entre eux une coopération permettant une répartition équilibrée des populations, des activités et des services au sein du Pays.

Les pôles ci-dessous, d'importance inégale, et dont certains présentent actuellement un pouvoir faible de rayonnement extérieur, doivent dans tous les cas affirmer leur rôle structurant à l'égard des communes qu'elles influencent en fonction des développements des logements, des services, des commerces et des emplois qu'ils mettront en oeuvre.



**Pôle Majeur** : l'agglomération Saint-Loise (Saint-Lô, Agneaux, Baudre, St-Georges-Montcocq, La Barre-de-Semilly).

**Pôles structurants secondaires** : Torigni-sur-Vire / Saint-Amand / Condé-sur-Vire et Marigny.

**Pôles de proximité** : St-Jean-de-Daye ; Canisy ; Percy ; Tessy-sur-Vire ; Saint-Clair-sur-l'Elle / gare Lison ; Pont-Hébert / La Meauffe / Rampan.

**Pôles d'hyper-proximité** : Saint-Fromond ; Cerisy-la-Forêt ; Guilberville ; St-Samson-de-Bonfossé ; Moyon ; St-Jean-des-Baisants ; Rémilly-sur-Lozon ; Hébecrevon, Saint-Gilles.

**Ces pôles constituent également des lieux de localisation préférentiels des équipements et services nécessitant une mutualisation dans la perspective de leur développement et de l'amélioration de leur qualité à l'échelle du Saint-Lois.**

Les équipements et services constituent des moteurs de la croissance et un élément d'attractivité, au même titre que le cadre naturel ou urbain ou l'économie et les emplois. Les services jouent un rôle important comme élément d'équilibre du territoire par rapport aux pôles urbains et aux bourgs auxquels ils sont associés : le caractère de « pôle de proximité », si important dans l'armature urbaine du territoire et dans le maillage des bourgs qui le caractérisent, doit beaucoup aux services (commerces inclus) qui y sont offerts pour la population des communes avoisinantes.

Au sein des services et des équipements, plusieurs éléments doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie :

■ A l'échelle de l'ensemble du Pays, la **réflexion sur un grand équipement structurant ludique ou culturel** doit être engagée, comme élément de développement du niveau de services et comme emblème du développement du territoire. De ce point de vue, cet équipement structurant, dont la localisation et les contours est encore à définir, pourra jouer le même rôle que le projet d'Agglo 21 sur le plan économique.

■ **L'amélioration des services offerts aux personnes âgées** doit être recherchée dans le cadre d'une politique d'accueil sous forme d'habitat spécialisé et de maintien à domicile. Cette politique implique des conséquences :

- dans le domaine du logement : développement d'un habitat adapté et accessible en centre-ville pour une meilleure accessibilité aux services ;

- dans le domaine des services à la personne, du sanitaire, du social :

\* développement des services privés et publics en centre-ville (possibilité d'implantation en RDC, mixité fonctionnelle...);

\* développement de maisons de santé ;

\* formation continue pour les personnels d'assistance de vie et médico-social.

- dans le domaine des transports : transports à la demande articulés avec les lignes structurantes du Département.

■ **L'amélioration des services à l'enfance** pour laquelle l'échelle de mutualisation est à inventer au regard de chaque contexte.

■ Par ailleurs, lors de l'élaboration des PLU et/ou des études préalables à toute urbanisation résidentielle significative, la réflexion sera menée sur la programmation, le développement, l'implantation, mais également sur la **mutualisation, à une échelle adéquate, des services à la population, ainsi que des équipements nécessaires** :

- Lorsqu'à ces services correspondront des équipements publics et d'intérêt collectif, les PLU. précéderont à la **réservation d'espaces** pour prévoir l'implantation desdits équipements, même à moyen ou long terme.

- Cette démarche doit être menée en recherchant à **optimiser l'accessibilité à pied ou par liaisons cyclables des nouveaux équipements**.



*Le Pôle de proximité de Pont-Hébert / La Meauffe / Rampan*

**Références aux chapitres du DOO : Le réseau maillé des villes et des bourgs et les équipements et services associés (p. 46-47).**

# Développement du commerce

## La préservation du commerce de proximité

La préservation du commerce de proximité de ses bourgs et villages et la lutte contre le phénomène de désertification commerciale des centres impliquent que toutes les communes (en tenant compte des caractéristiques et du tissu urbain local) cherchent à :

- viser le maintien de la clientèle à travers la densification des bourgs et en particulier de leurs centres ;
- créer, le cas échéant, des aménagements spécifiques dans les parties des centres à vocation commerciale (valorisation et sécurisation de la place du piéton, création d'espaces de sociabilité, d'équipements, d'espaces de stationnement notamment cycle) ;
- favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la diffusion ;
- favoriser la création d'une offre adaptée (surfaces, stationnement) en centre-ville au travers :
  - des projets de renouvellement urbain ;
  - des mesures incitatives lors des nouveaux projets ;
  - du maintien des destinations commerciales avec interdiction de changement de destination sur les linéaires stratégiques des centre-villes et centre-bourgs que les PLU détermineront.

## Les principes de localisation préférentielle

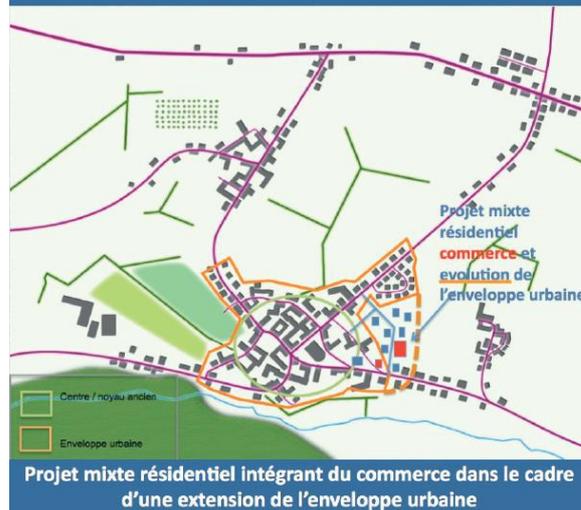
Le SCOT fixe comme objectif prioritaire la localisation préférentielle du commerce en centre-ville ou dans des centralités secondaires.

A titre secondaire les commerces s'implanteront **préférentiellement dans l'enveloppe urbaine, dans une optique de mixité fonctionnelle** et s'articulant avec le commerce de proximité.

Pour les commerces dont le gabarit et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec une insertion dans le tissu urbain, les Parcs d'activités mixtes ou dédiés des pôles structurant et de proximité ont vocation à accueillir ces équipements dans le cadre d'une gestion des flux adaptée et notamment en limitant les conflits d'usage avec les autres activités économiques et la livraison de marchandise.

La taille des commerces sera adaptée au niveau de polarisation liées à leur vocation d'hyper proximité, de proximité ou de structuration du pôle dans lequel ils s'implantent pour mieux maîtriser les impacts sur les déplacements.

Un espace commercial intégré à l'enveloppe urbaine actuelle ou future ne fonctionnant pas en autarcie au travers d'un seul accès extérieur sans lien avec la ville ou le bourg



## Les PLU prendront en compte pour l'implantation des commerces les orientations d'aménagement suivantes

- l'implantation du commerce hors centralités urbaines **ne peut être réalisée sous forme isolée, et en discontinuité le long d'un axe routier** ;
- une **intégration urbaine sera recherchée** : implantation des bâtiments, gabarits, hauteurs et traitement architectural en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- **qualité des espaces publics et des enseignes** ;
- **stationnement situé de préférence à l'arrière des bâtiments** ;
- **stationnements vélos à proximité des entrées** ;
- **gestion des flux** assurant une sécurisation des piétons et des conflits d'usage voitures clients/flux de marchandise ;
- **gestion des eaux pluviales douce** lorsque l'infiltration est possible et utilisation des eaux de pluies pour l'arrosage des espaces plantés ;
- recherche de la mise en place de **systèmes d'économie et/ou de production d'énergie**.

### Dispositions particulières à l'agglomération Saint-Loise (au sens urbain)

Le **DACOM (Document d'Aménagement Commercial)**, intégré au SCOT du Saint Loïs, délimite **deux ZACOM (Zones d'Aménagement Commercial)** dont il considère que le développement doit être conditionné à une taille maîtrisée afin d'économiser l'espace.

Le SCOT encourage **un nouveau pôle commercial à l'est de l'agglomération pour rééquilibrer l'offre avec pour objectif d'y accueillir notamment des activités liées à l'équipement de la maison.**

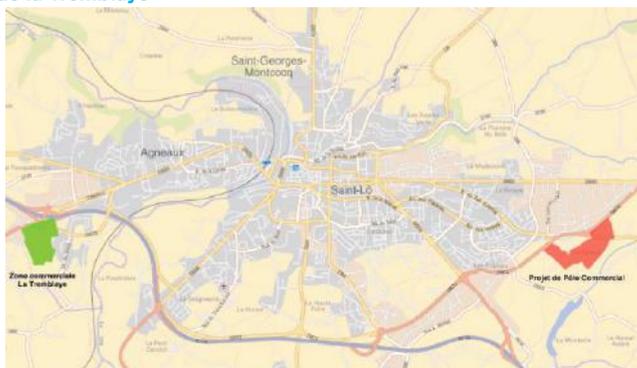
Aucun autre nouveau « pôle commercial » périphérique n'est prévu dans l'agglomération Saint-Loise . Le petit commerce (galeries commerciales notamment) sera incité à ne pas s'implanter dans des parcs commerciaux dès lors qu'il existe des disponibilités en centre-ville.

### Orientations communes aux deux ZACOM

- le **plan de circulation** devra être organisé afin d'éviter les conflits d'usage entre consommateurs en voitures individuels et flux de marchandises ou flux liés à des entreprises artisanales ou industrielles dans le cas d'une zone mixte ;
- les systèmes de **récupération d'eau de pluie** seront réalisés de manière systématique pour l'arrosage et les eaux grises compte tenu des objectifs de gestion de la ressource en eau ;
- des **dispositifs d'économie et de production d'énergie** seront également mis en oeuvre pour les bâtiments comme pour l'éclairage électrique des espaces extérieurs.

### Orientations spécifiques à la zone Ouest de la Tremblaye

L'**organisation interne des circulations et du stationnement** ne devra pas générer des saturations et attentes qui auraient pour effet de reporter sur l'échangeur avec la N174 ou la D 972, les flux générés par les équipements commerciaux.



### Orientations spécifiques au projet EST

L'aménagement devra **intégrer une voirie traversante** s'appuyant sur la D972 et la D11.

Les implantations commerciales devront organiser leurs circulations internes de manière à faciliter l'usage de ces deux accès.

Références aux chapitres du DOO : Développement du commerce, pour un projet économique et social (p. 49-55).

# Développement des parcs d'activités

## Le projet Agglo 21

L'objectif est de réaliser un technopôle, c'est à dire un parc scientifique et technologique pour les entreprises et institutions de l'économie de la connaissance (recherche, formation universitaire...).

La programmation d'Agglo 21 reposera donc sur des activités et de la recherche s'appuyant sur des entreprises présentes sur le territoire liées aux pôles de compétitivité :

### AGRO NUTRITION SANTE NOUVEAUX USAGES NUMERIQUES

Dans le cadre du SCOT, l'objectif est de définir des orientations pour la programmation spatiale qui répondent :

- aux besoins stratégiques : la taille de l'espace même si sa réalisation sera phasée, doit correspondre à une masse critique. C'est pourquoi l'espace affecté sur le long terme pour Agglo 21 doit être de l'ordre de 100 ha.
- aux besoins des entreprises et institutions : il s'agira ici d'adapter taille des lots, accès, produits immobiliers, à la diversité des entreprises et institutions qui sont ciblées dans un cadre qualitatif propice à des conditions de travail optimisées.

### Aménager dans le cadre de cibles de développement durable appropriées au territoire :

- Localisation en lien avec l'agglomération Saint-Loise, permettant l'accès aux services et équipements de centre-ville. L'aménagement du parc intégrera des pistes cyclables, stationnement vélos, liaisons douces mais aussi un accès au transport collectif.
- Une « trame verte et bleue urbaine », prolongeant les objectifs de soutien à la biodiversité et structurant le paysage, associée à une gestion hydraulique douce . Compte tenu des surfaces en jeu, l'imperméabilisation devra être limitée, avec le recours éventuel à des revêtements drainants des trottoirs et des pistes cyclables.
- Des modes de construction bioclimatique seront développés ainsi que des dispositifs de production d'énergie. Des équipements permettant la récupération des eaux de pluies seront systématisés.

## Le maillage et la qualité des parcs d'activité

Développer une offre immobilière hiérarchisée et localisée pour une stratégie économique lisible.

### ■ 1<sup>o</sup> phase :

#### Finalisation de la commercialisation des Parcs d'activités, notamment ceux qui étaient portés par le Syndicat pour le développement du Saint-Lois (transférés à Saint-Lô Agglo en 2015) :

- Le Fleurion, écosite de la Manche, a vocation à l'origine à accueillir des entreprises qui s'intègrent dans une logique de prise en compte des problématiques environnementales .
- Le Parc de Guilberville permet d'accueillir des grands lots et est destiné à des entreprises de transport, de logistique ou des PME PMI pour qui les accès directs vers Caen ou Rennes par l'A84, combinés à un besoin plus faible de services, sont primordiaux.
- Le Parc de la Chenée à Marigny a vocation à accueillir des PME PMI et des artisans, des entreprises tertiaires.

**Les pôles structurants** du territoire réalisent sur la base de leurs besoins **les extensions de leurs parcs ou, le cas échéant, aménagent de nouveaux parcs destinés à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services, ou d'industrie** . La **requalification** de sites d'activités, ou de friches industrielles **est encouragée** notamment accompagnée d'une extension du parc, pour en faciliter la reconfiguration.



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

Les communes favorisent, **dans le respect des objectifs de consommation d'espace**, le maintien de grandes entreprises isolées du territoire qui, compte-tenu de leur implantation historique et des coûts d'investissements de transfert liés à leurs installations et leur taille, ne souhaitent pas s'éloigner de leur secteur d'implantation.

Elles pourront également prévoir la possibilité d'installer ponctuellement des entreprises artisanales dans le cadre de la mixité fonctionnelle de leur développement sous réserve de la prise en compte des nuisances et d'une insertion paysagère de qualité (en compatibilité avec les orientations du SCOT concernant le mode de développement des nouvelles urbanisations). Des espaces publics de qualité environnementale et paysagère seront réalisés.

## ■ 2° phase :

**Les sites relais et secondaires d'Agglo 21 seront aménagés en configurant les parcs sur la base d'une programmation concertée** sur le fondement d'un développement réellement amorcé au travers de la commercialisation effective de plus de 60% du site souche de l'agglomération Saint-Loise.

**La mise en oeuvre d'extensions ou de 2° phase opérationnelle des parcs intercommunaux lancés dans la première phase est également réalisée** dès lors qu'au minimum 60% des espaces précédemment développés sont commercialisés.

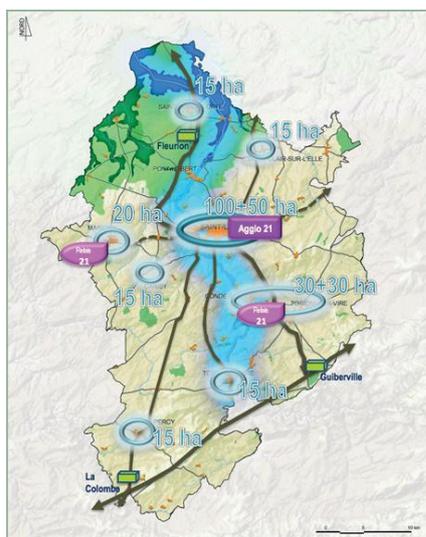
On trouvera ci-contre les **objectifs maximum de consommation d'espace affectés pour le développement économique** (commerce compris) par anciennes communautés de communes (périmètres 2013). Ces objectifs seront mutualisés le cas échéant. Les « X » ha constituent des réserves à plus long terme ne pouvant être aménagées avant 10 ans et sous réserve du phasage lié à la commercialisation ci-dessus.

### Atteindre un niveau de qualité des sites d'activités cohérent avec l'émergence d'une nouvelle offre économique

Les documents d'urbanisme et les outils d'aménagement opérationnels mis en oeuvre pour la réalisation ou la requalification de sites d'activités du Saint-Lois devront permettre une augmentation du niveau de qualité globale w :

- **Etudes préalables** : Elles permettront, qu'il s'agisse de requalification - extension, ou de nouveaux parcs d'activités, de définir le périmètre le plus adapté, et les moyens et conditions techniques d'une bonne intégration environnementale et paysagère.
- **Traitement paysager** : l'insertion paysagère des parcs et sites d'activité, ainsi que la place des plantations seront mises en oeuvre dans l'objectif de participer à la protection de l'environnement du Saint-Lois et de promouvoir une image qualitative susceptible de favoriser la commercialisation.
- **Qualité urbaine** : le gabarit des voiries (largeur de chaussées suffisantes accompagnées de trottoirs, pistes cyclables, plantations et bandes engazonnées), le plan de circulation, et un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) approprié devront permettre une bonne gestion des espaces.
- **Gestion des déplacements** : en privilégiant, dans les aménagements internes des parcs d'activité, les moyens d'accès le cas échéant aux transports collectifs, le stationnement à l'intérieur des parcelles privées et la mise en oeuvre de liaisons douces (pédestres et cyclables).
- **Qualité environnementale** : les démarches innovantes de type « Haute Qualité Environnementale », « éco-chantier », « bâtiments à faible consommation d'énergie » seront encouragées le plus largement possible dans la perspective d'une prise en compte progressive dans tous les aménagements à vocation économique du Saint-Lois.
- **Le niveau de services**, au sein des parcs ou à proximité, sera étudié dans l'objectif d'autoriser l'implantation de sociétés performantes. Lorsque les parcs seront réalisés à proximité immédiate de centres urbains, la possibilité de combiner le développement économique et le développement de l'habitat sera favorisée, dans le cas de parcs fortement tertiariés.

**Références aux chapitres du DOO** : Investir sur un développement économique diversifié et confortant les filières phares du territoire (p. 59-65).



# Préservation de l'activité agricole

La stratégie du SCOT soutient le développement d'une agriculture forte. Elle vise à favoriser le maintien et le développement d'une agriculture de qualité portée par des labels, à affirmer l'implication du Saint-Lois dans les pôles de compétitivité en devenir (pôle équin, pôle des industries agro-alimentaires), à renforcer les activités liées à l'activité agricole (tourisme vert, vente directe...) et enfin à garantir le fonctionnement global des exploitations agricoles.

## Economiser l'espace

Cf. fiche n°2 « consommation de l'espace ».

## Entre confortement de l'agriculture et développement maîtrisé résidentiel ou économique

Les conditions économiques d'exploitation doivent être prises en compte par les documents d'urbanisme dans leurs décisions d'ouvrir ou non des espaces à l'urbanisation, sur ou à proximité des espaces agricoles afin :

- d'évaluer la pertinence de leur projet au regard des impacts sur l'agriculture ;
- de modifier le cas échéant le périmètre envisagé ou d'abandonner le projet ;
- de mettre en place des mesures de limitation ou de compensation des impacts en faveur de l'exploitation agricole.

**Pour apprécier les impacts sur les exploitations, seront notamment pris en compte :**

- la conservation **de périmètres d'exploitation cohérents** ;
- La **valeur agronomique** des terres et particulièrement les espaces permettant de développer une agriculture labellisée. Cette analyse doit être prospective et tenir compte du potentiel qu'induirait une modification du mode d'exploitation ;
- les **perspectives de développement** des exploitations pouvant intégrer également l'évolution des filières agricoles ainsi que les modalités des développements qui en résulteraient. (projets de développement de l'exploitation, besoins liés à une agriculture labellisée, conversions au « bio »...) ;
- le **fonctionnement des exploitations** : accessibilité, morcellement, circulations, éloignement des pâtures, prise en compte des périmètres de servitudes et des distances d'éloignement (principe de réciprocité), des plans d'épandage, mais également des nuisances potentielles pour le voisinage, même au-delà des périmètres d'éloignement ;
- la **préservation des possibilités d'évolution du bâti, notamment pour des mises aux normes** ;
- l'**intérêt à maintenir ou à renforcer des exploitations nécessaires à l'entretien d'espaces naturels emblématiques**, notamment les marais du Cotentin et du Bessin.

**Dès lors que les zones à urbaniser affectent des exploitations agricoles, un diagnostic s'attachera à définir les conséquences sur la viabilité de l'exploitation agricole et à prescrire des mesures susceptibles d'en limiter l'impact.** Les mesures de limitation ou de compensation des impacts peuvent concerner notamment **des échanges de terres, mais aussi la restauration ou la création de chemins vicinaux**, des possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments...



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

Les **zones ouvertes à l'urbanisation seront dimensionnées en fonction des besoins inhérents à la stratégie du SCOT et permettront une densité appropriée**. La spéculation sur les terrains rendus constructibles, et l'absence de visibilité, qui nuisent à l'activité des agriculteurs, seront limités le cas échéant par **un phasage de l'ouverture de ces zones à l'urbanisation** (notamment dans le cadre de la faculté offerte par la loi Grenelle en 1 AU et dans le cadre des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)). **Les communes définiront les zones d'extension de l'urbanisation au regard de l'ensemble de ces impacts sur l'agriculture et en mettant en balance ces impacts avec les orientations qualitatives visant à promouvoir un développement urbain de qualité.**

#### Recommandations

- Une **politique d'acquisition publique** pourra être mise en place à l'échelle des communautés ou du Pays, pour la gestion des terres agricoles stratégiques.
- Dans le cas d'une réduction de l'espace agricole en faveur d'un projet d'aménagement, et sous réserve des autres impacts au regard des orientations du DOO, **il pourra être proposé des échanges** de nouvelles exploitations, de terres ou des déplacements de sièges d'exploitation risquant d'être enclavés.
- La mise en place d'une **veille foncière** permettra d'accompagner cette politique, de même que **l'analyse partenariale et en amont des projets avec la collectivité, les chambres consulaires et les acteurs de la profession agricole sur les besoins à long terme pour la localisation des projets d'urbanisation et d'équipements au regard des enjeux agricoles**.
- La SAFER et la collectivité pourront travailler ensemble à définir cette politique de réserve foncière, mais également pour sa mise en oeuvre, par l'utilisation des outils : Droit de Prémption Urbain (DPU), régime de la Convention d'Occupation Provisoire et Précaire (COPP) pour les propriétés SAFER ou de la Convention de Mise à disposition (CMD) pour les propriétés des collectivités.

### Entre confortement de l'agriculture et gestion de l'environnement

#### Préserver le bocage tout en tenant compte des enjeux de fonctionnement des exploitations

- En cas d'aménagement foncier agricole comme en cas d'ouverture à l'urbanisation, **une réflexion sur le bocage sera menée** en tenant compte notamment des règlements agricoles qui s'appliquent et des politiques actuelles menées en faveur du bocage (Département).
- Il s'agit ici de ne pas bloquer la nécessaire reconfiguration de parcelles trop petites et inexploitable, mais de **réfléchir à des mesures compensatoires de reconfiguration** lorsqu'elles sont nécessaires, qui tiendront compte à la fois de son rôle important dans la biodiversité, l'érosion, les écoulements et les transferts de pollutions mais aussi du paysage.
- Cette politique globale de recomposition (incluant également les talus) ne doit pas être à la charge des seuls agriculteurs et doit être menée lors des aménagements d'infrastructures ou d'ouvertures à l'urbanisation.

#### Garantir la bonne insertion paysagère des constructions agricoles

Les règlements des zones agricoles ou des zones naturelles qui accueillent effectivement des exploitations agricoles **autoriseront l'implantation de bâtiments agricoles mais comporteront des préconisations en termes d'insertion paysagère**.

#### Permettre des évolutions du bâti agricole, en particulier pour des enjeux de diversification économique

**La reconversion des bâtiments agricoles en lieu d'accueil touristique ou en équipements, le cas échéant en habitat pourra être prévue dans les PLU, soit dans le cadre de la notion d'activité accessoire en zone A, soit dans le cadre de changement de destination**, à condition :

- que celle-ci concerne des **bâtiments possédant une valeur patrimoniale ou architecturale, justifiant leur conservation** ;
- qu'elle **s'insère dans une cohérence paysagère et urbaine** ;
- qu'elle **ne rende pas plus difficile l'exploitation agricole d'autres parcelles ou exploitations, ainsi que l'accès à des exploitations agricoles ou à des habitations**.

---

Références aux chapitres du DOO : Une agriculture forte en lien avec les Pôles de compétitivité (p. 66-68).

# Tourisme vert

## Favoriser le développement touristique du Saint-Lois

Les communes et EPCI :

- **favoriseront l'installation d'aménagements légers** à proximité d'activités de services (cheval, cycle, activités ludiques, récréatives, sportives, activités fluviales...) en lien avec la fréquentation de ces réseaux ;

- **favoriseront le développement et l'interconnexion des liaisons douces** (sentiers de randonnées, pistes cyclables et chemin de halage) et identifieront le cas échéant les cheminements potentiels permettant le bouclage de parcours desservant les centres d'intérêt (patrimoine bâti, naturel, activités et services ci-dessus...), pour les préserver dans l'objectif de les aménager ou d'en favoriser l'usage.

*Exemples : création ou fédération de circuits pédestres ou cyclables, à l'échelle du territoire, signalisation des éléments d'intérêt patrimonial ou touristique (vente directe, patrimoine naturel ou bâti, observatoires et vues remarquables, etc.) ; mise en place des emplacements réservés nécessaires à la réalisation de ces projets.*

- **dans les PLU, elles favoriseront la possibilité d'implantation de nouveaux hébergements** (hôtels, gîtes ruraux...) en prenant en compte également les orientations paysagères et environnementales du SCOT.

Cette politique permettra de mettre en valeur les atouts que constituent la Vallée de la Vire et le Parc Naturel Régional, notamment par le renforcement de l'accueil, de l'offre de services et d'activités respectueuses de l'environnement.



Le site des Roches du Ham



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

## Un développement s'articulant avec les autres objectifs du Saint-Lois

Le développement du tourisme recherchera un mode de croissance compatible avec les autres objectifs du Saint-Lois, auquel il participera également :

- en tant **qu'activité économique permettant la création ou le renforcement de commerces** appartenant à la filière touristique et aux filières connexes, facilitant la diversification de l'agriculture par l'accueil et la vente à la ferme ;
- en tant **qu'activité de valorisation de l'ensemble du territoire** au profit des habitants, actuels et futurs, du territoire : les objectifs de qualité supposés par le développement touristique modéré sont en effet les mêmes que ceux dont les habitants ont besoin en termes d'infrastructures, de services, de préservation du cadre naturel et bâti.
- enfin, en tant **qu'accélérateur du développement des transports collectifs** : les objectifs d'une meilleure desserte du territoire, en particulier le pôle de Saint-Lô, constituent à la fois une condition au développement touristique tout en le justifiant pleinement, apportant de nouveaux usagers



Le Haras de Saint-Lô

## Bâtir un projet stratégique emblématique

Afin d'affirmer la vocation touristique du territoire, un projet alliant hébergement et activités de nature respectueux de l'environnement est déterminant pour promouvoir la destination et générer le développement des gîtes et autres hébergements.

## La consommation d'espace

Les équipements touristiques ou de loisirs doivent s'intégrer dans les objectifs de consommation d'espace ( cf. fiche n°2) en fonction de leur nature, soit dans le cadre des objectifs résidentiels s'ils s'insèrent dans ce tissu, soit dans les objectifs d'activités, soit encore dans le cadre des grands équipements.

---

Références aux chapitres du DOO : Un tourisme vert qui contribue à la valorisation du cadre de vie (p. 69-70).



# Une nouvelle façon d'habiter

## Prendre en compte la topographique et la typologie du bâti existant dans le mode constructif

### Pour les villages bâtis en fond de vallée

Toute nouvelle urbanisation dans le fond des vallées doit **intégrer des fenêtres paysagères sur le cours d'eau** et les éléments naturels proches dans le but de mettre en scène la rivière, d'organiser le rapport du bâti avec l'eau, notamment dans le cadre des liaisons douces.

### Pour les villages situés aux abords des zones de marais

Toute extension de l'urbanisation des villages proches des rives des marais et zones humides doit être **limitée et être réalisée en continuité avec les villages existants**, afin de mettre en valeur la silhouette du village dans ces espaces ouverts. **Les documents d'urbanisme privilégieront les possibilités d'extension** des espaces agglomérés avant ou concomitamment à l'extension de groupements bâtis de petite taille et de faible densité construite (hameau). Il s'agira également de maîtriser les développements linéaires, conserver la morphologie urbaine, la densité, en cohérence avec le mode constructif sans interdire des architectures innovantes dès lors que le caractère ouvert des espaces est maintenu.



Un village proche des marais :  
Saint-Fromond

### Pour les villages bâtis dans le paysage bocager

- Toute nouvelle implantation ou extension urbaine devra **composer avec les lisières boisées et veiller à leur liaison avec le bocage** (Exemples : recherche de perpendiculaires aux haies, intégration des chemins ruraux comme supports de modes doux et d'irrigation du tissu urbain (venelles...)).
- Il convient de privilégier des formes urbaines en harmonie avec le parcellaire traditionnel, et renforcer la maille bocagère en **favorisant notamment la mise en place de haies** le long du parcellaire des nouvelles urbanisations.
- Une attention particulière sera portée sur les **franges urbaines** pour garantir une transition douce entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels qui les bordent.

### Partout, prendre en compte le relief et les morphologies traditionnelles

- **A flanc de coteaux**, la visibilité des extensions urbaines est accrue, et il est important de s'appuyer sur l'organisation générale du bâti existant pour définir desserte et espace destinés aux nouvelles urbanisations en conservant une silhouette cohérente et sans rupture.
- **A l'échelle d'un nouveau quartier**, il s'agit de diversifier la taille des parcelles et la densité en cohérence avec l'existant pour ne pas banaliser le paysage urbain.
- **A l'échelle de l'implantation du bâti**, on pourra par exemple favoriser la continuation du mode d'implantation des habitations sur la parcelle (alignement, accollement ou non en limite séparative...).



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

### Prendre en compte les organisations urbaines traditionnelles dans le mode constructif

Il s'agit de privilégier la **cohérence avec l'urbanisation ancienne, les liaisons avec le centre** (notamment les liaisons douces) et plus généralement de réaliser les extensions de telle façon que l'ensemble soit constitutif d'un village ou d'une ville. **L'extension urbaine doit être perçue comme un véritable « quartier » de la commune**, où l'animation des espaces, la place du piéton, l'accès aux équipements publics sont pleinement intégrés.

Les préconisations sont différentes selon les deux différents principaux types de villages rencontrés dans le Saint-Lois :

#### Dans les villages-étoiles

Les extensions doivent permettre de maintenir le fonctionnement et la forme du village grâce à des **extensions qui « étoffent » le bourg** : constructions dans le prolongement de certains axes, et création d'îlots via la réalisation d'axes traversants, reliant des axes existants

#### Dans les villages-rues

Il s'agira de concevoir l'extension de l'urbanisation en profondeur sur des axes parallèles à la rue historique, comme de futures rues parallèles en prenant bien soin de leur laisser la possibilité de les poursuivre ultérieurement. Au contraire, poursuivre le bâti le long de l'axe principal ferait perdre au village sa dimension piétonnière et à long terme, le phénomène de conurbation (jonction de plusieurs villes ou villages par le développement indifférencié de l'urbanisation) serait inévitable. **Pour respecter le caractère du bourg, l'implantation des maisons se fera en continuité avec les espaces urbains existants, en privilégiant des parcelles en lanière**, ce qui favorise l'image de « rue » (front urbain dense en prolongement du bâti ancien notamment).



Un village-rue : Cerisy-la-Forêt

### Urbanisme et architecture de Haute Qualité Environnementale

**Les PLU permettront, sauf fort enjeu patrimonial justifié, la possibilité de mise en place de panneaux solaires, toits végétalisés, systèmes de récupération des eaux pluviales...** Par ailleurs, l'orientation et l'implantation du bâti pour les nouvelles urbanisations pourront également prendre en compte l'optimisation de la maîtrise de l'énergie. Les aménagements facilitant le tri sélectif, le recyclage des déchets verts au travers de la filière bois, du compostage, et plus généralement toutes mesures de sensibilisation à la réduction de production des déchets à la source doivent être encouragés.

#### Innovation architecturale et architecture traditionnelle

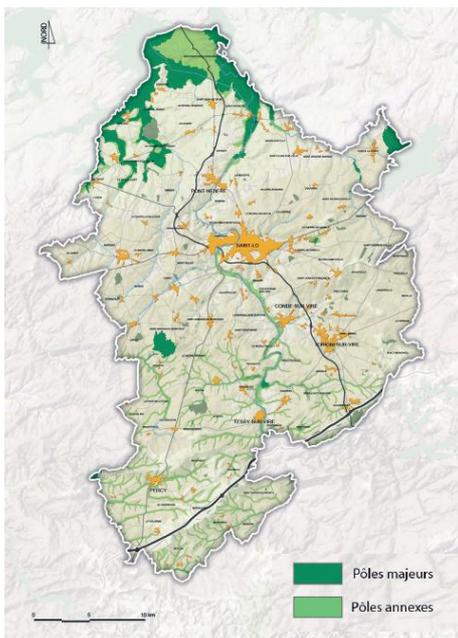
Il s'agit de définir, soit dans les règlements concernant les aspects extérieurs, soit dans le cadre de « cahiers de recommandations architecturales et urbaines » intégrés au PLU, **des éléments de typicité du mode constructif local pouvant s'appliquer dans le traitement de l'aspect des nouvelles constructions**. Les possibilités d'innovation architecturale doivent être préservées sous réserve d'insertion paysagère de qualité. La prise en compte des éléments de typicité locale peut se faire sur un élément seulement ou plusieurs (ex : emploi partiel de matériaux, couleur, ordonnancement et rythme de façade...).

#### Diversité résidentielle

La réalisation de nouveaux logements suppose **un accroissement de la mixité fonctionnelle et urbaine**. En effet, les objectifs de croissance du Saint-Lois induisent la nécessité d'accueillir des populations diverses. Cette diversité constitue un élément de durabilité.

Références aux chapitres du DOO : Une nouvelle façon d'habiter (p. 75-86).

# Les Pôles de biodiversité



Attention, l'enveloppe urbaine des communes situées au sein de ces pôles ne sont objectivement pas des pôles de biodiversité. Les communes définiront précisément dans leur PLU le périmètre de ces zones d'intérêt écologique que la cartographie du SCOT prend en compte à l'échelle fournie par les inventaires de la DREAL.

## Les pôles majeurs

### Le bâti existant ne doit pas s'y développer :

- sauf dans le cadre d'une densification ou de construction ponctuelle en continuité du bâti existant qui n'entraîne pas d'incidence sur l'intérêt des sites ;
- sauf s'il s'agit d'ouvrages adaptés à la sensibilité des milieux et nécessaires à leur gestion agricole, forestière ou aquacole ou à leur ouverture au public ;
- sauf s'il s'agit d'ouvrages d'intérêt public ne pouvant s'implanter ailleurs sous réserve d'une étude d'impact (avec mesures d'évitement et compensatoires).

### Pôles majeurs liés à une zone Natura 2000

Les objectifs sont les suivants :

- préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les impacts sur les espèces ;
- garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (documents d'objectifs).

Les activités humaines ne sont pas exclues (dont infrastructures et ouvrages d'intérêt publics), mais si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence significative sur ces zones, ils devront faire l'objet d'une **étude d'incidences**, qui définira les éventuelles **mesures compensatoires** admissibles.

## Pôles majeurs situés dans les marais du Cotentin et du Bessin

Leur valorisation est renforcée par :

- **La conservation du caractère ouvert non boisé du marais, de ses caractéristiques hydromorphes et de la qualité des cours d'eau.**
- **L'implantation possible des nouveaux équipements et services d'intérêts collectifs ainsi que des installations destinées au tourisme et aux activités de loisirs à condition :**
  - d'être liés directement à la gestion et/ou à la valorisation des marais et des activités existantes qui s'y développent (dont l'agriculture) ;
  - de n'engendrer que des aménagements compatibles avec la sensibilité des milieux (chemins, observatoires).
- **La gestion des abords des marais :**
  - maintenir un maillage bocager fonctionnel aux abords des marais mais en prévenant tout enrichissement de la zone humide, privilégier les haies perpendiculaires à la pente afin de mieux gérer les ruissellements ;
  - enrayer le risque de mitage et de développement urbain linéaire le long des voies ;
  - développer l'urbanisation en continuité de l'existant (sauf le cas échéant pour les activités agricoles ou liées à la valorisation des marais - hébergement en capacité limitée pour le tourisme vert ).



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

### Maîtriser l'urbanisation et concevoir des lisières urbaines qualitatives aux abords de la zone humide

L'objectif est le non rapprochement de l'urbanisation avec la zone humide. Toutefois, lorsque le bâti est entouré de zones humides, il convient :

- d'implanter les nouvelles urbanisations en retrait de la zone humide (hors cas de requalification) ;
- d'améliorer le caractère rassemblé de l'enveloppe urbaine globale en privilégiant les nouveaux développements en continuité des espaces bâtis denses.



*Pôle majeur : Marais du Cotentin et du Bessin (Porribet, commune de Saint-Fromond)*

### Les Pôles annexes

#### L'urbanisation ponctuelle n'y est pas exclue, mais sa maîtrise doit permettre :

- de protéger le fonctionnement naturel d'ensemble des sites et la qualité paysagère associée,
- de contribuer à donner une forme plus compacte et/ou qualitative à la lisière urbaine existante et à améliorer le fonctionnement interne des espaces urbains existants.

Les ouvrages d'intérêt public ou nécessaires à la gestion environnementale ou agricole sont autorisés dès lors que les aménagements induits sont compatibles avec le fonctionnement global de ces espaces.

#### **Les abords des cours d'eau associés à des pôles annexes n'ont pas vocation à être urbanisés et sont destinés à conserver leur fonctionnalité écologique au regard de la faune aquatique (essentiellement la vie piscicole).**

Les espaces de mobilité des cours d'eau (zone d'expansion de crue et zones humides associées au cours d'eau) ne sont pas constructibles.

En dehors de ces espaces, une extension des espaces bâtis compris dans l'emprise des pôles annexes liés aux abords des cours d'eau ne reste possible que dans les conditions suivantes :

- les espaces bâtis existants regroupant des éléments caractéristiques du patrimoine architectural ou culturel local pourront être développés dans un objectif de valorisation ou de renforcement de l'offre en équipements touristique, culturel et sportif sous réserve que l'extension qui en découle ne produise pas d'effet négatif notable sur le fonctionnement écologique des cours d'eau qui les bordent ;
- les autres espaces bâtis existants, notamment les zones d'activités, ne pourront pas s'étendre sauf dans le cadre des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension ne peut s'effectuer en dehors du site en raison des conséquences rédhitoires que cela impliquerait du point de vue du fonctionnement urbain et économique de la zone bâtie concernée ;
  - elle n'induit pas d'effet négatif notable sur le fonctionnement écologique des cours d'eau qui les bordent ;
  - elle ne comprend pas d'établissement dont l'activité peut générer des pollutions graves pour l'environnement.

**Références aux chapitres du DOO : Reconnaître, préserver et valoriser les pôles majeurs et annexes de biodiversité (p. 8-11).**

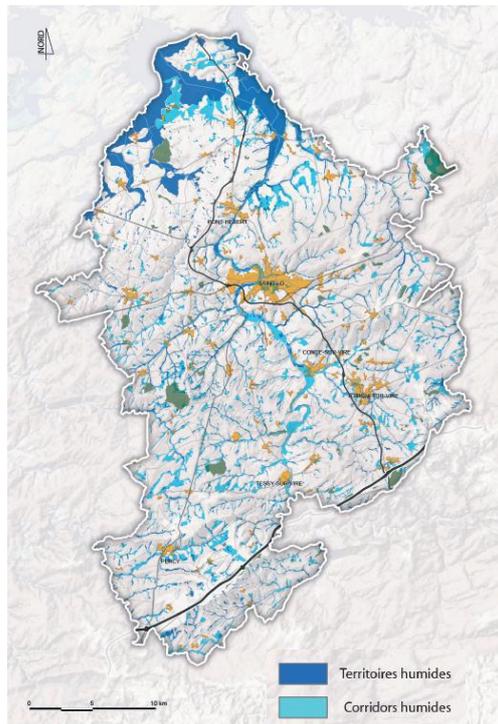
# La trame bleue : espaces et continuités humides

## Recherche d'un fonctionnement équilibré des milieux aquatiques, mise en valeur et entretien

Dans le cadre de cet objectif, seront réalisés ou mis en oeuvre:

- la poursuite des actions de **restauration des berges des cours d'eau** ;
- la **préservation des zones humides** bordant les cours d'eau en limitant les formes d'anthropisation dures\* à proximité immédiate des berges des cours d'eau. Il s'agit par exemple des ouvrages de drainage des sols, des installations impliquant des superficies d'imperméabilisation importantes (parcs de stationnement en enrobé bitumineux, les bâtiments d'entrepôt de grande taille),... Cette orientation ne s'applique pas aux installations, ouvrages et constructions d'intérêt public ou collectif.

*\* effets liés à des occupations ou des usages des sols modifiant fortement les caractéristiques naturelles d'un espace au regard des pollutions générées, des écoulements superficiels et souterrains induits, et des essences des plantations qui contrarient le fonctionnement de la faune en place.*



- le **maintien ou le rétablissement d'une végétation caractéristique** aux abords des cours d'eau. Dans ce sens, il pourra être favorisé des espaces libres aux abords des rivières pour permettre l'établissement d'une végétation spontanée ou plantée compatible avec les caractéristiques des milieux humides et privilégiant les essences locales (saule local, aulne glutineux, noisetier, frêne commun, orme...). Les peupliers et les résineux seront interdits ;

- la **recherche d'une variation des formations végétales** aux abords des cours d'eau de façon à diversifier les degrés d'éclairement du milieu courant. L'aspect buissonnant sera encouragé notamment dans une optique de donner plus de profondeur aux alignements d'arbres existants. Les zones où les écoulements sont les plus lents ou comportent des méandres serrés pourront recevoir préférentiellement un couvert arboré ;

- la **valorisation paysagère des berges**, lorsque les cours d'eau traversent des espaces bâtis agglomérés, ainsi que leur liaison avec les espaces publics proches en vue de diversifier les motifs du paysage urbain par :

- la restauration, le maintien, voire la création lorsque cela est possible des haies bocagères en continuité des couverts arborés ou arbustifs bordant les cours d'eau ;
- la création d'ouvrages légers de franchissement des cours d'eau ou permettant la réalisation de parcours touristiques et de loisirs de façon à améliorer le balisage des espaces et limiter ainsi une dégradation des berges.



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

## Préservation et mise en valeur des cours d'eau

Afin d'assurer le bon fonctionnement hydrographique et la préservation de la ressource en eau potable, il est prévu les orientations suivantes :

■ Sous réserve que le projet ne se situe pas en zone d'expansion de crue ni en zone humide, de nouvelles urbanisations peuvent être mise en oeuvre si elles sont réalisées dans le cadre d'une **opération d'ensemble** et si elles prévoient un **espace tampon** entre les berges des cours d'eau et les espaces urbanisés de l'ordre **de 25 m à 30 m**.

Ces espaces tampons seront intégrés dans l'aménagement des zones et consisteront en des espaces laissés libres à la faveur d'une végétation spontanée ou plantée de manière compatible avec les caractéristiques des milieux humides en privilégiant les essences locales. Les peupliers et les résineux seront interdits. La création d'aménagements légers développant des espaces de circulations douces et récréatifs sera admise dans le cadre associé d'une gestion de ces espaces. En revanche, dans ces espaces tampons, il sera évité autant que possible l'implantation des dispositifs éventuels d'infiltration liés à l'assainissement ou à la gestion des eaux pluviales de la zone.

■ **En dehors de ce cas précis et à l'exception du bâti agricole, les nouvelles urbanisations, ne devront pas s'implanter à moins de 100 m des berges des cours d'eau.** Cette distance, qui est mesurée horizontalement, doit être considérée comme un ordre de grandeur et non comme une marge de recul précise.

## Préservation des zones humides

Le SCOT détermine à son échelle les zones humides à protéger. Celles-ci regroupent :

- les zones humides incluses dans les pôles majeurs de biodiversité du SCOT (notamment secteurs Natura 2000 et ZNIEFF de type 1) ;
- les espaces dont la présence de zones humides est fortement présumée. Ces espaces sont dénommés **territoires humides** et sont issus de l'inventaire permanent de la DREAL ;
- les zones humides déjà identifiées dans le cadre des relevés du SAGE de la Vire.

Dans l'attente de la finalisation des relevés du SAGE, avec lesquels ils doivent être compatibles, les documents d'urbanisme inférieurs s'appuient sur la cartographie régionale des corridors humides potentiels et des zones à dominante humide du SDAGE, hors zones urbaines existantes, pour identifier le cas échéant d'autres zones humides ou des connexions entre zones humides à protéger.

Sur la base des zones humides du SCOT déterminées précédemment, **les documents d'urbanisme précisent à leur échelle les zones humides effectives afin de leur attribuer une protection appropriée** (interdiction des constructions, ouvrages, remblais, affouillements et exhaussements de sol, qui sont incompatibles avec la sensibilité des milieux, c'est-à-dire en dehors de ceux nécessaires aux réseaux dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la zone). Les zones humides destinées à être protégées pour leur intérêt écologique et fonctionnel ne peuvent pas être aménagées en plan d'eau ni bassin de rétention pour les eaux pluviales.

Toutefois, la dégradation des zones humides qui n'a pas pu être évitée est **compensée** en recherchant une équivalence patrimoniale et fonctionnelle en compatibilité avec les modalités prévues dans les SDAGE et SAGE applicables.

Des **zones tampons** seront maintenues entre les zones humides et les nouvelles urbanisations pour éviter de perturber les écoulements et maîtriser les pollutions. Dans le cas d'espaces urbains existants en contact direct avec des zones humides, il s'agira de rechercher s'il est possible de faire évoluer les lisières urbaines en organisant une transition douce : maîtrise de l'imperméabilisation, plantations tampons, règles de retrait du bâti pour éviter le rapprochement de l'urbanisation vers la zone humide...

Entre des zones humides proches (lien par un corridor humide), les espaces naturels interstitiels qui forment un lien fonctionnel avéré seront préservés de l'urbanisation ou encadrés, dans l'objectif de ne pas compromettre le fonctionnement des zones humides qu'ils relient.

---

Références aux chapitres du DOO : Reconnaître, préserver et valoriser les espaces et continuités humides (p. 12 -15).



# Trame verte et continuités écologiques

## Reconnaître, protéger, gérer et valoriser les boisements, le bocage

Si les espaces d'intérêt écologique sont presque en totalité représentés par des sites liés au milieu courant et aux zones humides, le Saint-Lois possède des boisements qui participent à la diversité des habitats pour la faune. Parmi les sites boisés, le territoire possède deux grands espaces remarquables que sont la forêt Domaniale de Cerisy (classée réserve naturelle) et le bois de Souilles (cf. fiche n°9 « Pôles majeurs de biodiversité »).

Il s'agit également d'assurer la préservation et la valorisation des autres boisements principaux du territoire tout en maintenant leur vocation à être exploités dans le cadre d'une gestion sylvicole douce (Exploitation des sites de façon progressive, conservation des espèces spécifiques qui laissent aux écosystèmes la possibilité de maintenir leurs fonctions essentielles).

**Le SCOT identifie les boisements principaux et les PLUI et PLU à leur échelle devront identifier le cas échéant les boisements significatifs complémentaires.**

## Préserver le maillage bocager

Cette préservation sera assurée en portant particulièrement attention :

- aux secteurs de points hauts (tête de bassin versant) et de pente abrupte ;
- aux sites sensibles aux ruissellements, notamment à l'aval de zones à forte pente ou peu infiltrantes en raison de la nature du sol ou du type de culture ;
- aux haies en périmètre de protection des captages d'eau ;
- aux abords des boisements, des cours d'eau (en particulier lorsque les cours d'eau sont entourés de boisements de rive) et des zones humides (cf. fiche n°10 « trame bleue ») ;
- à la qualité des essences plantées (PLU).

**L'objectif de préservation du maillage bocager ne doit pas avoir comme incidence de figer l'ensemble des haies du territoire rendant impossible toute évolution des différentes occupations du sol et des besoins des différents espaces, y compris naturels et agricoles.**

Ainsi :

- la préservation s'entend à l'échelle de la trame bocagère (groupe de haies formant un réseau) et non de quelques haies ou de sujets isolés ;
- elle doit tenir compte de l'évolution du bocage au regard de son état fonctionnel (densité de haies, qualité des essences), de son rôle fonctionnel (gestion des ruissellements, transferts de pollution...) et des milieux qu'il relie, lesquels peuvent évoluer également.

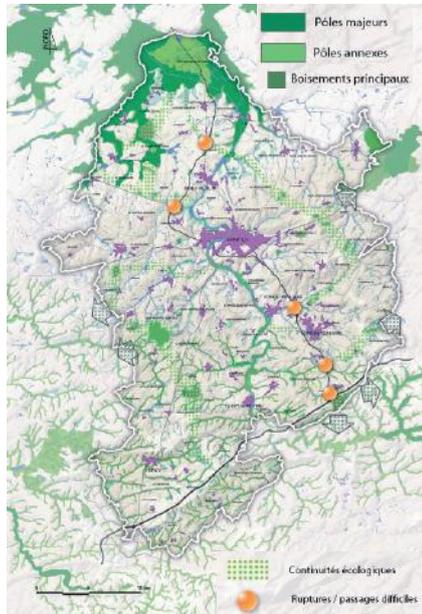
Le développement du territoire s'effectuera dans un objectif d'intégration au maillage bocager :

- en évitant, anticipant ou limitant les effets de coupures dans le réseau de haies ;
- en utilisant la trame bocagère comme élément structurant de l'aménagement urbain : bocage urbain, gestion des lisières urbaines.

En cas d'aménagement foncier agricole, de création de voies, ou d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, la modification ou destruction inévitable de haies sera envisagée dans le cadre de la mise en oeuvre de **mesures compensatoires** de reconfiguration du maillage bocager afin de restaurer des fonctions de limitation d'érosion des sols, de corridors écologiques, de gestion des ruissellements et du paysage.



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS



## Reconnaître les continuités écologiques

- Ce sont des liens inter-forestiers favorables au déplacement de la faune utilisant potentiellement l'habitat boisé. Ils s'appuient sur des relais formés par des continuités bocagères, notamment en tête de bassin versant, et sur les continuités des fonds de vallées et petits vallons (prairie, petit cours d'eau, bocage).
- Ils visent également à relier des milieux diversifiés : bois, bocage, prairie, zone humide, cours d'eau. En outre, l'ensemble des connexions prend appui sur les pôles de biodiversité identifiés dans le cadre d'un maillage favorisant les échanges écologiques à grande échelle.
- Ils sont localement constitués par la matrice agricole lorsque celle-ci paraît suffisamment perméable et que des foyers de biodiversité sont présents à proximité.
- Ces liens permettent de conserver la qualité d'ensemble des espaces naturels et agricoles traversés, tout en garantissant le bon fonctionnement de l'activité agricole (bâtiment, gestion des haies). L'agriculture participe au bon fonctionnement des continuités et y trouve toute sa place.

**Les PLU précisent les continuités identifiées par le SCOT dans la cartographie ci-dessus, en étant compatible avec les logiques de connexion qu'ils identifient et la proportion des espaces qu'ils couvrent. Ils peuvent définir des continuités supplémentaires à celles du SCOT, notamment dans le cadre de la prise en compte du futur Schéma régional de cohérence écologique et des corridors établis dans les communes voisines (recherche de cohérence).**

**Dans ces espaces, la vocation dominante agricole ou naturelle doit être conservée. Pour cela, les PLU prévoient les moyens** (coupures d'urbanisation notamment) :

- d'empêcher le développement notable de l'urbanisation ainsi que les extensions et densifications importantes des zones urbaines existantes qui formeraient un obstacle à ces continuités (comme par exemple l'extension d'une urbanisation linéaire le long d'une voie qui coupe une continuité) ;
- de préserver les milieux naturels rencontrés ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel tels que boisements, haies importantes, maillage bocager constitué, mare, zones humides... (lien avec orientation sur le bocage) ;
- de préserver les boisements sans empêcher leur valorisation forestière, écologique et touristique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ;
- de permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ;
- de rechercher la mise en place de zones tampons, lorsque des zones urbaines sont en contact avec la trame ;
- de permettre les infrastructures et les réseaux à condition de ne pas compromettre les liaisons naturelles.

**Pour les aménagements qui modifient de façon importante ces liaisons et pour les points de rupture identifiés en orange sur la carte, la possibilité d'organiser des passages pour la faune sera étudiée** (passage à faune sous une route, échelle à poissons...). Compte tenu de la perméabilité écologique importante du territoire, les continuités écologiques structurantes identifiées par le SCOT et précisées par les PLU ne sauraient constituer la base d'une interdiction légale pouvant intervenir ultérieurement, empêchant d'y construire ou créant une limitation à exploiter

**Références aux chapitres du DOO : Reconnaître, protéger et valoriser les boisements, le bocage (p. 16-17) ; Reconnaître, gérer et valoriser les continuités écologiques structurantes (p. 17-19).**

# Gestion de la ressource en eau, énergie, qualité de l'air

## Gérer la ressource en eau

Les objectifs principaux sont la poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et l'établissement d'un contexte favorable pour la gestion qualitative de la ressource en eau potable.

### Préserver la ressource en eau potable...

- **Les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation significative.** Ceux-ci pourront se développer uniquement dans le respect de la réglementation en vigueur applicable à la protection des captages.
- L'urbanisation **ne devra pas compromettre la fonctionnalité des bassins versants concernés ainsi que les conditions de production d'eau potable** relatives à la quantité et à la qualité des eaux exploitées.
- Aux abords immédiats des périmètres de protection, l'urbanisation devra prendre en compte le contexte hydrographique **en évitant de faire obstacle aux principaux écoulements qui alimentent les captages.**
- Dans ces secteurs, il sera particulièrement mis en oeuvre un **assainissement et une gestion des eaux pluviales de qualité** en vue de limiter autant que possible les perturbations sur les eaux exploitées plus en aval.
- La création de nouvelles installations dont les activités peuvent générer des risques de pollution grave pour l'environnement sera évitée.

### ... et favoriser sa gestion rationnelle

- **Contribuer à l'amélioration globale du fonctionnement du réseau hydrographique** tant sur les aspects physiques (ruissellements, qualité des berges) qu'écologiques (qualité de la vie piscicole, maintien et développement de la biodiversité aux abords des cours d'eau). Excepté pour des motifs liés à la sécurité ou à la santé publique (inondation, incendie, réorganisation ou développement de la ressource en eau destinée à l'adduction...), la réalisation de plans d'eau ou d'ouvrages hydrauliques sera évitée dès lors qu'ils ont pour conséquences :
  - de dégrader de façon notable l'intérêt piscicole des cours d'eau ;
  - de compromettre l'alimentation des captages destinés à l'alimentation en eau potable et de rendre plus difficile leur exploitation.
- **Sécuriser et accroître la ressource** dans les secteurs du territoire qui possèdent une fragilité potentielle d'alimentation en eau et qui regroupent des sites stratégiques pour le développement du territoire.
- Concevoir le développement de l'urbanisation dans le cadre d'une planification ajustée au regard de l'évolution des capacités de la ressource en eau. Les développements urbains futurs **s'assureront des ressources suffisantes pour l'alimentation en eau potable.** Les grands projets d'aménagement hors infrastructures (Site Agglo 21, Parcs d'activités...) prévoiront, le cas échéant, une programmation phasée de leur mise en oeuvre qui tienne compte de l'évolution des capacités disponibles en eau potable. **Le recours aux pratiques de gestion économe de l'eau sera encouragé.** Une attention particulière sera portée à la qualité de l'adduction (rendement des réseaux) et sa réhabilitation sera organisée au plus tôt dès lors que les rendements de distribution ne sont pas satisfaisants.
- **Poursuivre les actions favorisant les économies d'usage et l'utilisation des eaux de pluie pour l'arrosage mais aussi pour les eaux à usage non potable** (eaux grises). Les PLU définiront des dispositions réglementaires relatives au gabarit ou à l'aspect extérieur des **constructions qui seront compatibles avec les dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie.**



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

## Gérer rationnellement l'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre

### Objectifs au travers des actions sur l'habitat

- **Développer la réflexion sur la réhabilitation du bâti précaire énergétiquement.** Cette réflexion autour des OPAH et PLG (Programme d'intérêt général) pourra notamment s'articuler avec la mise en œuvre d'un PLH.
- **Rendre possible le photovoltaïque** (panneaux, tuiles avec cellules...) **et le solaire sur le bâti.**
- **Faciliter l'utilisation de biomatériaux** ou à faible facteur d'émission de GES (bois, laine de roche, cellulose...).
- **Encourager la maîtrise énergétique** et des émissions de GES au travers de l'exemplarité des équipements publics et des installations touristiques : thermographie, réhabilitation, isolation, panneaux solaires,...

Afin que les dispositifs de production individuelle d'énergie et l'utilisation de biomatériaux ne s'opposent pas aux objectifs de valorisation des espaces urbains et naturels des communes, les PLU pourront prévoir des mesures spécifiques d'**intégration paysagère** (ex : implantation et aspect extérieur du bâti, gestion des plantations formant écran...). Dans des sites qui nécessitent une protection particulière du paysage et dans des secteurs déterminés par les communes et justifiés par délibération, des mesures plus strictes pourront être intégrées dans les PLU.

### Objectifs au travers des actions sur l'aménagement

- **Optimiser l'utilisation du tissu urbain** existant en étudiant les capacités de densifier les coeurs de bourgs et de villages. Il pourra s'agir notamment d'utiliser les dents creuses, de favoriser l'accolement de constructions dans les secteurs denses ou d'aménager des coeurs d'îlots libres de constructions.
- **Empêcher l'étalement urbain** issu de développements linéaires excessifs le long des voies et sans profondeur.
- **Prendre en compte dès le départ, les objectifs de desserte par des liaisons douces, d'accessibilité au transport en commun, de gestion des déchets et les besoins éventuels du bioclimatisme** pour définir le réseau de voiries et les différents accès.
  - **Liaisons douces** (piéton et/ou vélo) : réserver les espaces nécessaires et optimiser, voire réduire, la voirie routière. Les projets d'opérations résidentielles et d'équipements, traduits notamment par des orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU / PLUI, prévoient des raccordements en voies douces reliées avec les quartiers voisins, les centres de bourg et de village, les grands équipements, les arrêts desservis en transports en commun.
  - **Accessibilité existante ou future aux transports en commun** : anticiper et intégrer les besoins d'espace pour l'aménagement des arrêts ou points de rabattement (transports à la demande, plans de déplacements entreprises).
  - **Gestion des déchets** : faciliter la collecte en limitant la longueur des parcours, les manoeuvres difficiles voire dangereuses, tant pour les services de collecte que pour l'ensemble des usagers de la route (piétons, voitures...).
  - **Bioclimatisme** : mise en cohérence de la qualité de l'aménagement avec les objectifs énergétiques.

### Objectifs au travers des actions en faveur de l'agriculture et des industries

- **Favoriser la méthanisation.** Il conviendra de fixer un espace suffisant pour l'implantation des dispositifs techniques et de réfléchir aux proximités et accessibilités entre les ressources et ces dispositifs (mutualisation...).
- **Soutenir et développer la filière bois-énergie, notamment dans le cadre d'une gestion pérenne du bocage.** La valorisation de cette énergie renouvelable pourrait être réalisée en coopération avec les territoires voisins.
- **Faciliter la mise en place des circuits courts.**

### Production d'énergie éolienne

- Les parcs s'implanteront **en dehors des pôles de biodiversité du SCOT et des zones humides** protégées dans le cadre de l'application du SDAGE et des SAGE.
- Ils ne sont pas exclus dans les espaces de perméabilité dès lors que les altérations sur les continuités boisées et bocagères ne sont pas notables et **sont compensées** en recherchant une équivalence fonctionnelle au regard des connexions initiales et des ruissellements.
- Ils s'appuieront sur les objectifs et orientations du Schéma Régional Climat Air Énergie, ainsi que sur les recommandations du guide pratique départemental « l'éolien dans le paysage de la Manche, pour une implantation raisonnée ».

### Production d'énergie solaire photovoltaïque

Les parcs photovoltaïques n'ont pas vocation à s'implanter dans les espaces agricoles productifs, dans les périmètres de protection de captage, dans la trame verte et bleue du SCOT excepté dans les cas suivants d'implantation privilégiée :

- délaissés d'infrastructures, de friches, dès lors que ces espaces n'ont pas un intérêt écologique avéré ;
- toitures importantes des bâtiments agricoles, industriels, ou commerciaux.

Références aux chapitres du DOO : Gérer les ressources au service d'une croissance durable (p. 27-29 et p. 33-36).

# Valorisation du paysage

## Valoriser les éléments force du paysage

### Optimiser la perception de la Vire en définissant des coupures d'urbanisation

- qui permettent de ménager des vues vers les fonds de vallée et préserver la qualité des paysages sur les points hauts et aux abords de la Vire...

Le SCOT effectue une localisation de principe des coupures d'urbanisation à favoriser (cf. illustration ci-contre).

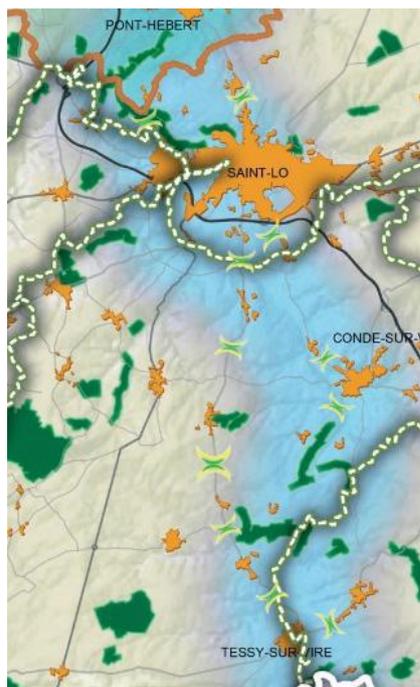
Dans les espaces concernés :

- L'urbanisation tendra à ne pas se développer en formant des zones bâties linéaires, continues et implantées le long des voies, qui tendent à agglomérer les centres-villes, les villages et les hameaux les plus proches.

- Il sera conservé des espaces libres de construction de chaque côté des voies du secteur concerné dans l'objectif de maintenir des vues valorisantes sur le paysage environnant.

**Les PLU et les cartes communales définiront la taille et les modalités de mise en œuvre de ces coupures** en s'appuyant sur ces deux principes.

Ils favoriseront un développement des espaces bâtis en continuité et autour des centres agglomérés et en prévoyant des espaces non construits dont ils évalueront la taille et en préciseront la localisation afin d'organiser des vues sur le paysage environnant.



Localisation de principe des coupures d'urbanisation à favoriser. Elles concernent des tronçons des voies suivantes : D28, D13, D551 et D86.

- ...en contenant l'urbanisation sur les pentes fortes de la vallée

Cet objectif général conduira la conception des nouvelles urbanisations à :

- privilégier l'extension des espaces bâtis existants sur des sites ne possédant pas une pente élevée. A défaut, il sera seulement permis une extension modérée des espaces bâtis existants sur des sites à pente élevée, à condition que cette extension contribue à donner un aspect aggloméré à l'espace urbain étendu ;
- ne pas accentuer le développement de l'urbanisation sous forme de zones bâties linéaires le long des voies de circulation.

### Préserver et préparer la perception des paysages de marais

- ...en favorisant aux abords de la zone humide le maintien de larges ouvertures sur les paysages.

Il s'agira de :

- maîtriser la création de boisements aux abords de la zone humide ;
- chercher à maintenir de larges coupures dans les formations végétales hautes aux abords des voies qui bordent la zone humide.

- ...en contenant le développement de l'urbanisation de façon linéaire et continue le long des voies, en particulier aux abords de la zone humide.

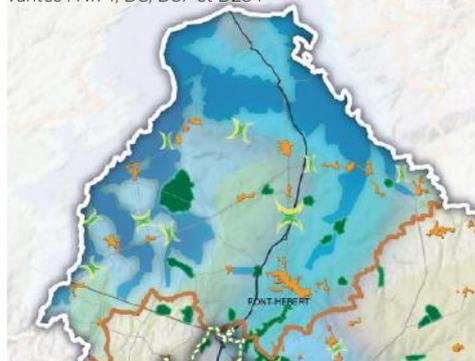
Le SCOT effectue une localisation de principe des coupures d'urbanisation à favoriser (cf. illustration page suivante). Leur mise en œuvre s'effectuera selon les mêmes principes que ceux définis pour dans la vallée de la Vire. Ces coupures d'urbanisation ne s'appliquent pas en cas d'interférence avec l'objectif suivant.



SYNDICAT  
DE LA VIRE  
ET DU  
SAINT-LOIS

■ **...en encourageant la restauration du patrimoine rural menacé** présentant un intérêt architectural témoignant du bâti vernaculaire local d'abandon, notamment dans l'optique de le réutiliser en faveur des animations et des activités liées au tourisme, à la culture et aux loisirs. (cf. également fiche n° 6 « Agriculture » concernant les changements de destination).

*Localisation de principe des coupures d'urbanisation à favoriser. Elles concernent des tronçons des voies suivantes : N174, D8, D57 et D254*



### Renforcer la présence visuelle des cours d'eau et des vallonnements

Dans l'objectif de **donner plus de profondeur** aux scènes paysagères perçues et permettre la valorisation de chaque motif paysager et une intégration plus aisée des zones urbanisées :

- **favoriser ponctuellement des continuités arborées et arbustives le long des cours d'eau** à des distances et avec des espèces compatibles avec le maintien des écosystèmes des berges tout en ménageant des espaces ouverts ;
- **encourager la création de bosquets ou de petits massifs arborés denses** sur les lignes de rupture de pente forte afin de souligner les variations du relief ;
- **favoriser des ruptures végétales** par la plantation d'espaces arborés en amont ou en aval des sites urbains implantés sur versant (limite la sensation d'écrasement du paysage naturel et atténue la présence visuelle du bâti sans le cacher) ;
- **encourager le rétablissement, le prolongement ou la création de haies bocagères** qui interrompent ponctuellement l'espace urbain pour créer des **coupures vertes**.

### Valoriser la présence du bâti d'exception isolé en lui attribuant un rôle structurant dans le grand paysage.

**Le bâti d'exception** correspond à l'ensemble des constructions et édifices qui présentent un intérêt patrimonial particulier en raison de leurs qualités esthétiques, de leur usage singulier et / ou de leurs caractéristiques représentatives de l'architecture, de la culture ou de l'histoire locale (châteaux, manoirs, anciennes fermes, églises, moulins, fours à chaux...).

Afin de mettre en valeur ce bâti d'exception et les espaces auxquels il se rattache, **les documents d'urbanisme identifieront ce patrimoine et devront définir des coupures d'urbanisation et/ou des périmètres de protections** de façon à, conjointement :

- **permettre le prolongement et/ou le renforcement des motifs paysagers existants** aux abords du bâti d'exception dans le but de maintenir l'identité des lieux ou d'accentuer une typicité qui en facilite la singularisation notamment vis-à-vis d'un éventuel espace urbain existant ou futur situé à proximité ;
- **créer des points de perception privilégiés** de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées.

### Favoriser la préservation du bocage...

En cohérence avec les politiques menées par les collectivités, notamment le Département, relatives à la restauration des paysages et à la maîtrise des ruissellements et des pollutions diffuses, **la recomposition et le maintien du bocage seront favorisés en privilégiant le recours aux essences locales.**

### ... et permettre la création de nouveaux boisements pour dynamiser les ambiances paysagères à proximité des espaces urbains

Si le bocage transcrit une omniprésence de l'arbre dans le paysage, les boisements sont peu nombreux ou de faible superficie. **La création de nouveaux boisements sera favorisée notamment à proximité des bourgs et des hameaux** dans l'optique de créer des contrastes chromatiques et de formes qui :

- formalisent un événement dans le paysage ;
- rompt la régularité des ambiances bocagères ;
- contribuent à mettre en relief le dessin des silhouettes urbaines.

Les espaces urbains proches pourront ainsi bénéficier d'un **appel visuel** améliorant leur identification dans les scènes bocagères.



## Les infrastructures et les entrées de Ville

### Maîtriser la qualité des paysages

autour de Saint-Lô, des routes départementales RD 900, 972 et 999 et des routes nationales RN 174, A 84 afin de les qualifier comme des axes de découverte majeurs du territoire.

■ **Eviter de perdre l'accès au paysage** perçu depuis les grandes infrastructures en troublant sa lecture par :

- la présence récurrente, en premier plan, de motifs isolés qui ne suivent aucune organisation. Il s'agit notamment des espaces d'enfrichement qui associés au maillage bocager ferment progressivement les vues sur le paysage lointain ou donnent une image confuse, voire de délaissement ;
- l'homogénéisation des abords des voies liée à une fermeture excessive des paysages par une végétation haute ininterrompue ou liée à une urbanisation linéaire peu dense et continue le long des voies ou à leur proximité immédiate.

■ **Prendre en compte la structure bocagère et le relief** pour varier les ambiances paysagères et guider l'oeil sur des éléments isolés du paysage présentant un intérêt esthétique ou patrimonial.

Il s'agit de chercher à limiter la sensation de coupure du maillage bocager en accompagnant l'aménagement des abords des voies ainsi que des espaces urbains qui s'implantent à proximité.

Dans ce sens, il est recommandé **d'étudier les possibilités de créer de nouveaux motifs paysagers tels que de nouvelles haies, des bosquets, des alignements plantés** qui permettent de constituer de nouvelles liaisons visuelles entre les éléments interrompus par l'urbanisation ou les infrastructures et de renforcer la présence d'éventuels éléments isolés du paysage.

■ **Aux environs des Marais du Cotentin et du Bessin, il est recommandé de conserver de vastes séquences paysagères ouvertes** permettant de maintenir des vues sur le paysage lointain en direction de la zone humide.

### Améliorer la lisibilité et l'image du territoire

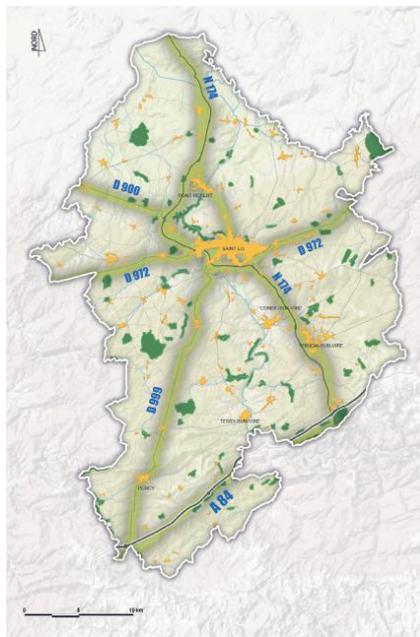
par une organisation paysagère des entrées de ville, et des franges urbaines, au premier chef sur les grands axes mais aussi sur des itinéraires secondaires parfois touristiques.

**Les PLU et cartes communales des communes concernées par les entrées de ville** le long des infrastructures visées à l'article L. 111-1-4 1er alinéa du code de l'urbanisme (autoroutes, routes express, déviations, routes à grande circulation) **définiront les règles permettant la mise en valeur de ces sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.**

Ces règles porteront en fonction du contexte sur :

- **des règles de recul adaptées** tout en prenant en compte les objectifs d'économie de l'espace ;
- **la mise en oeuvre de cônes de vue** sur le paysage urbain ou non en arrière-plan ;
- **la mise en place de règles favorisant la réhabilitation des façades commerciales** qui le justifient ;
- **l'amélioration de la circulation automobile** (place des transports collectifs, des piétons, des cycles, la gestion des accès et dessertes internes...);
- **la création ou l'insertion d'espaces verts** et de plantations donnant du relief, ou structurant la perspective d'entrée de ville ;
- **la mise en place d'un éclairage public adapté** marquant la transition progressive vers l'espace urbain ;
- **la restructuration du stationnement**, dans une logique de meilleure insertion... ;
- **la mise en place d'une signalétique** homogène et qualitative.

Références aux chapitres du DOO : Valoriser les éléments force du paysage (p. 20-26).



# Annexe 2

## LA GRILLE ÉVALUATIVE

N°	Observatoire	N° Indicateurs	Partenariats / mutualisation du suivi / enjeux liés aux données	Fiche	N°	Question évaluative
1	Observatoire des évolutions socio-démographiques	1	Rapport nombre d'habitants / nombre d'emplois	Bilan PLH (3 ans) Elaboration (3 ans) et bilan PLUJ (9 ans) AUCAME si indicateur inter-SCoT	1	Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à renforcer la vitalité du territoire tout en économisant les ressources ?
		4	Nombre et part d'emplois et d'habitants selon l'armature territoriale	AUCAME si indicateur inter-SCoT	2	Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à développer un véritable réseau maillé de villes et de bourgs et la proximité de services souhaités ?
		2	Densité d'activité globale	Elaboration (3 ans) et bilan PLUJ (9 ans) Enjeu de création de données (enveloppes urbaines, centralités principales et secondaires)	1	Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à renforcer la vitalité du territoire tout en économisant les ressources ?
		3	Densité résidentielle	Elaboration (3 ans) et bilan PLUJ (9 ans) Enjeu de création de données (enveloppes urbaines, centralités principales et secondaires)	4	Le SCoT du Pays Saint-Lois est-il efficace pour augmenter et organiser la dynamique économique du territoire, notamment grâce aux parcs d'activités ?
2	Observatoire de l'intensité de développement (économique et résidentielle)	10	Taux de remplissage et nombre d'emplois des zones d'activités	Enjeu de création de données (zones d'activités + inventaire foncier)	6	Le SCoT du Pays Saint-Lois met-il en place les conditions pour capter les flux touristiques sur le territoire, développer le tourisme vert et améliorer globalement l'offre des activités présentes ?
		15	Evolution du nombre de nuitées effectuées sur le territoire et d'hébergements touristiques	Office de tourisme	2	Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à développer un véritable réseau maillé de villes et de bourgs et la proximité de services souhaités ?
3	Observatoire des commerces, services et équipements	5	Distance / temps moyenne d'accès aux commerces, services et équipements des habitants	CCI (si fichier géolocalisation des commerces existe) AUCAME si indicateur inter-SCoT	3	Le SCoT du Pays Saint-Lois parvient-il à préserver des centres-villes et centres-bourgs commerciaux vivants et mettre en oeuvre l'architecture commerciale proposée ?
		6	Nombre moyen de service / équipement / commerce selon l'armature territoriale	CCI (si fichier géolocalisation des commerces existe) AUCAME si indicateur inter-SCoT	4	
		7	Evolution du nombre de pas de portes commerciaux en centralité	Ville de Saint-Lô (action coeur de ville) Commune si constitution de la donnée	3	
		8	Evolution de la surface commerciale en dehors des centralités (ZACOM)	CCI (si fichier géolocalisation des commerces existe) PROCOS	3	
		9	Evolution des locaux d'activités commerciales en dehors des enveloppes urbaines des centralités et en dehors des ZACOM	CCI (si fichier géolocalisation des commerces existe)	3	

## LA GRILLE ÉVALUATIVE (SUITE)

N°	Observatoire	N° Indicateurs	Partenariats / mutualisation du suivi / enjeux liés aux données	Fiche	N°	Question évaluative
		16	Nombre et localisation des nouveaux équipements touristiques et de loisirs	7	6	pour capter les flux touristiques sur le territoire, développer le tourisme vert et améliorer globalement l'offre des activités présentes ?
		11	Évolution des surfaces liées à l'économie et de la consommation foncière liée à l'économie	5	4	Le SCoT du Pays Saint-Lois est-il efficace pour augmenter et organiser la dynamique économique du territoire, notamment grâce aux parcs d'activités ?
		13	Évolution des terres agricoles et de la consommation des terres agricoles	6	5	Le SCoT du Pays Saint-Lois permet-il de maintenir l'activité agricole du territoire tout en permettant le développement résidentiel, l'économie et la préservation de l'environnement ?
		14	Évolution de la densité et de la continuité du bocage sur les secteurs à enjeux	7	6	Le SCoT du Pays Saint-Lois mêle-t-il en place les conditions pour capter les flux touristiques sur le territoire, développer le tourisme vert et améliorer globalement l'offre des activités présentes ?
		17	Consommation d'espace liée à l'activité touristique	8	7	Le SCoT du Pays Saint-Lois réussit-il à développer de nouveaux modes d'habiter ?
		20	Évolution des surfaces liées à l'habitat et de la consommation foncière liée à l'habitat et nombre de logements réalisés dans ces espaces	9	8	Le SCoT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des réservoirs de biodiversité ?
4	Observatoire du foncier et de l'occupation du sol	21	Nombre de nouveaux logements produits dans les enveloppes urbaines	10 & 11	9	Le SCoT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des continuités écologiques ?
		22	Évolution de l'occupation du sol dans et aux abords des pôles majeurs de biodiversité			
		24	Évolution des espaces naturels et agricoles et consommation d'espaces agricoles et naturels			
		25	Évolution de l'occupation du sol dans et aux abords des continuités écologiques de la trame verte et bleue (boisements, bocage, zones humides, marais, cours d'eau qui ne sont pas des réservoirs de biodiversité et espace agricole)			

## LA GRILLE ÉVALUATIVE (SUITE)

N°	Observatoire	N° Indicateurs	Partenariats / mutualisation du suivi / enjeux liés aux données	N°	Fiche	N°	Question évaluative
5	Observatoire de l'agriculture et de l'alimentation	30	<b>Evolution de l'urbanisation dans des secteurs paysagers à enjeux</b> (entrées de villes, fortes pentes, abords des marais et des zones humides)	champ et les attendus de l'étude PNR Création de la donnée pour la délimitation des secteurs à enjeux	12	11	Le SCOT du Pays Saint-Lois met-il en œuvre la préservation et la production de paysages de qualité ?
		12	<b>Evolution du nombre d'activités agricoles et de leur niveau de morcellement</b>	En lien et en anticipation du futur Projet alimentaire territorial (PAT) Elaboration et suivi du PLUi	6	5	Le SCOT du Pays Saint-Lois permet-il de maintenir l'activité agricole du territoire tout en permettant le développement résidentiel et économique et la préservation de l'environnement ?
		18	<b>Nombre de projets d'amélioration des logements existants</b> (accessibilité, énergie)	A monter en lien avec l'évaluation & l'observatoire du PLH + l'évaluation du PCAET	8	7	Le SCOT du Pays Saint-Lois réussit-il à développer de nouveaux modes d'habiter ?
6	Observatoire du logement	19	<b>Typologie et taille des logements commencés</b>	en lien avec l'évaluation & l'observatoire du PLH		11	Le SCOT du Pays Saint-Lois met-il en œuvre la préservation et la production de paysages de qualité ?
		31	<b>Nombre de projets de rénovation / restauration de bâtiments du patrimoine rural</b>		12		
7	Observatoire de l'environnement et de la biodiversité	25	<b>Évolution d'espèces indicatrices de « biodiversité patrimoniale »</b>	PNR Acteurs de la gestion des milieux naturels protégés ou gérés Associations naturalistes.	9	8	Le SCOT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des réservoirs de biodiversité ?
		26	<b>Évolution d'espèces indicatrices de « biodiversité ordinaire »</b>	PNR Acteurs de la gestion des milieux naturels protégés ou gérés Associations naturalistes. Museum national d'histoire naturelle	10 & 11	9	Le SCOT du Pays Saint-Lois assure-t-il la préservation des continuités écologiques ?
		27	<b>Quantité et qualité de la ressource en eau potable au regard de la population accueillie</b>	Producteurs, propriétaires et gestionnaires des infrastructures et réseaux de l'eau potable			
8	Observatoire des ressources	28	<b>Quantité et qualité des eaux de surface</b>	Acteurs de la préservation des eaux de surface	12	11	Le SCOT du Pays Saint-Lois permet-il de préserver les ressources tout en se développant plus ?
		29	<b>Quantité, type et part d'énergie renouvelable produite et consommée sur le territoire</b>	Evaluation du PCAET ORECAN Mission bocage (Saint-Lô Agglo. Chambre d'agriculture)			

# Annexe 3

## Plantes menacées sur le territoire

Source : Conservatoire  
Botanique National de Brest

Nom	Etat
<i>Apium inundatum</i> (L.) Rchb.f.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Butomus umbellatus</i> L.	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Calamintha sylvatica</i> Bromf. subsp. <i>ascendens</i> (Jord.) P.W.Ball	Absence de relevé depuis 2000
<i>Carex curta</i> Gooden.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Carex lasiocarpa</i> Ehrh.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Centunculus minimus</i> L.	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Coeloglossum viride</i> (L.) Hartm.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Dactylorhiza incarnata</i> (L.) Soó	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Dactylorhiza praetermissa</i> (Druce) Soó	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Dianthus caryophyllus</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Eleocharis acicularis</i> (L.) Roem. & Schult.	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Epipactis palustris</i> (L.) Crantz	Absence de relevé depuis 2000
<i>Fallopia dumetorum</i> (L.) Holub	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Galium debile</i> Desv.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Gentiana pneumonanthe</i> L.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Lathyrus palustris</i> L. subsp. <i>palustris</i>	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Leersia oryzoides</i> (L.) Sw.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Lepidium ruderales</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Luronium natans</i> (L.) Rafin.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Lycopodiella inundata</i> (L.) Holub	Absence de relevé depuis 2000
<i>Lythrum hyssopifolia</i> L.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Myriophyllum alterniflorum</i> DC.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Nepeta cataria</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Pilularia globulifera</i> L.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Pinguicula lusitanica</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Potamogeton compressus</i> L.	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Potamogeton gramineus</i> L.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Potamogeton trichoides</i> Cham. & Schltr.	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Potentilla palustris</i> (L.) Scop.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Ranunculus penicillatus</i> (Dumort.) Bab.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Ranunculus tripartitus</i> DC.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Sanguisorba officinalis</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Schoenus nigricans</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Sedum forsterianum</i> Sm.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Senecio helenitis</i> (L.) Schinz & Thell.	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Senecio helenitis</i> (L.) Schinz & Thell. subsp. <i>helenitis</i>	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Senecio helenitis</i> (L.) Schinz & Thell. subsp. <i>helenitis</i> var. <i>helenitis</i>	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Silybum marianum</i> (L.) Gaertn.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Trifolium micranthum</i> Viv.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Trifolium ochroleucon</i> Huds.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Triglochin palustris</i> L.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Utricularia vulgaris</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Verbascum lychnitis</i> L.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Vincetoxicum hirundinaria</i> Medik. subsp. <i>hirundinaria</i>	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis

## Plantes protégées sur le territoire

Source : Conservatoire  
Botanique National de Brest

Nom	Etat
<i>Equisetum sylvaticum</i> L.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Erica ciliaris</i> Loeff. ex L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Fallopia dumetorum</i> (L.) Holub	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Galium debile</i> Desv.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Lathyrus palustris</i> L. subsp. <i>palustris</i>	Conservation mais possible réduction de l'habitat
<i>Leersia oryzoides</i> (L.) Sw.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Luronium natans</i> (L.) Rafin.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Lycopodiella inundata</i> (L.) Holub	Absence de relevé depuis 2000
<i>Pilularia globulifera</i> L.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Polygonum monspeliensis</i> (L.) Desf.	Présence établie de 2000 à 2013 mais non confirmée depuis
<i>Potamogeton compressus</i> L.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Potamogeton nodosus</i> Poir.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Potentilla anglica</i> Laichard.	Conservation établie depuis la mise en œuvre du SCoT
<i>Ranunculus lingua</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Sanguisorba officinalis</i> L.	Absence de relevé depuis 2000
<i>Utricularia australis</i> R.Br.	Conservation mais possible réduction de l'habitat





# LE RAPPORT D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT

AVRIL 2019 À DÉCEMBRE 2019

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS SAINT-LOIS