

# DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Ville de  
**COUTANCES**



## PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1.1

FRED PETR CABINET D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
9 rue de la Fonderie CS 23915 35039 RENNES CEDEX  
T : 02.99.78.37.72 F : 02.99.79.11.66  
E mail : [rennes@petr.fr](mailto:rennes@petr.fr)

APPROUVE LE 17 janvier 2008

DPU INSTITUE LE 11 octobre 1991

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du : 17 janvier 2008

Le Maire



SOMMAIRE

<b>1- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>4</b>
1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	5
1.2 SITE ET ENVIRONNEMENT NATUREL .....	7
1.3 LES PAYSAGES .....	11
1.4 HISTOIRE ET PATRIMOINE .....	17
1.5 ORGANISATION URBAINE .....	24
1.6 POPULATION ET ACTIVITES.....	29
1.7 PARC IMMOBILIER.....	35
1.8 EQUIPEMENTS.....	41
1.9 INFRASTRUCTURES DE CIRCULATION .....	48
1.10 ACTIVITE AGRICOLE .....	56
1.11 EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ACTIVITES ECONOMIQUES.....	71
1.12 LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT .....	80
<b>2- DONNEES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>82</b>
2.1 ELEMENTS PORTES A CONNAISSANCE.....	83
2.2 BILAN DU POS ET PRESCRIPTION DU PLU .....	94
2.3 L'ELABORATION DU PLU .....	97
2.4 PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....	100
2.5 RYTHME MINIMUM DE CONSTRUCTION ET DISPONIBILITE FONCIERE .....	103
2.6 LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PLU : RESPECT DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME .....	106
2.7 PARTI D'AMENAGEMENT : RESPECT DU PADD ET DES ORIENTATIONS COMMUNALES.....	111
2.8 STRUCTURATION SPATIALE DE LA VILLE DE COUTANCES.....	125
2.9 DENSITE ET MORPHOLOGIE URBAINE.....	129
2.10 LE QUARTIER CLAIRES FONTAINES : UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	143
<b>3- DISPOSITIONS DU PLU ET MISE EN OEUVRE.....</b>	<b>150</b>
3.1 ZONAGE ET EMBLEMES RESERVES .....	151
3.2 LA REGLEMENTATION .....	155
3.3 TABLEAU DES SURFACES (ha) .....	161
3.4 CAPACITE FONCIERE ET REPOSE AUX OBJECTIFS .....	164
3.5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	168
3.6 COMPATIBILITEE AVEC LE DGEAF.....	171
3.7 RESPECT DES ORIENTATIONS DU SDAGE POUR LE BASSIN SEINE-NORMANDIE .....	173
3.8 ETUDE HYDRAULIQUE DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT : LE BASSIN VERSANT DU BULSARD.....	175
3.9 PRISE EN COMPTE DE L'AMENDEMENT DUPONT .....	179
3.10 MESURES CONTRES LES NUISANCES ET RISQUES .....	188
3.11 COMPATIBILITE DU PLU.....	190
<b>4- ANNEXE ARCHEOLOGIQUE.....</b>	<b>192</b>

## **INTRODUCTION**

Le premier Plan d'Occupation des Sols de la commune de Coutances a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 janvier 1982.

Toutes les procédures qui suivront seront engagées, mises en œuvre et approuvées par le Conseil Municipal en application de la loi du 7 janvier 1983 modifiée, transférant aux communes les compétences en matière d'urbanisme.

- Création de la ZAC des Claires Fontaines et approbation de son PAZ qui sera annexé au POS le 13.01.1984.
- Première révision du POS prescrite le 15.11.1985 et approuvée le 10 novembre 1989.
- Deuxième révision du POS prescrite le 24 janvier 1992 et approuvée le 4 février 1994.

Entre ces deux révisions du POS, le PAZ de la ZAC des Claires Fontaines avait été modifié par deux fois :

- le 22.11.1991 pour création d'une zone spécifique destinée au collège,
- le 26.05.1992 pour réduction de l'emprise du collège et adaptation des règles de hauteur.

Le POS révisé de 1994 a fait l'objet de plusieurs modifications :

- modification N° 1 approuvée le 6.11.1997, portant essentiellement sur la réglementation des zones NA,
- modification N° 2 approuvée le 19.10.1998, portant sur changement de zonage (passage de IINA en UC) du secteur délimité à l'Ouest par l'avenue Division-Leclerc, à l'Est par la rue de la Mare, au Nord par la rue de la Guérie et au Sud par le lotissement du Petit Manoir.

Troisième révision du POS prescrite le 18 décembre 1998 et approuvée le 28 février 2001. Cette révision portait sur les modifications de zonage pour les opérations terminées ou viabilisées, l'examen de nouveaux emplacements réservés, l'intégration des récentes modifications, extension de la zone UC et la prise en compte de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme.

Le 24 octobre 2001 a été approuvée la modification portant sur l'extension, à l'est de la route de Cambernon, de la zone IINA située au nord de la rocade.

Par délibération du conseil municipal du 4 mars 2005, la commune de Coutances a décidé de prescrire la révision du POS en PLU. Le présent dossier a pour objet cette révision du POS de Coutances.

Par courrier du 4 novembre 2005, Monsieur le Préfet de la Manche a transmis à la commune le « Porter à connaissance » prévu par les textes.

---

**1- ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT**

---

## **1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE**

---

La commune de Coutances, code INSEE 500147, est le chef-lieu d'un canton regroupant 7 communes, et chef-lieu d'arrondissement.

A une trentaine de kilomètres de Saint-Lô siège de la Préfecture, Coutances occupe une situation géographique centrale dans le département de la Manche. Point de transit des circulations Nord-Sud (Cotentin – Bretagne) et Est-Ouest (Bayeux/Saint-Lô – Cote Ouest), Coutances constitue la porte d'accès à une portion importante du littoral Ouest du département.

Région de bocage, le département de la Manche est caractérisé par un habitat dispersé animé par un réseau de petites villes commandant chacune un « pays ». Coutances s'inscrit en position privilégiée au sein de cette armature urbaine.

Le territoire communal couvre une superficie de 1251 hectares. La population légale était de 11 479 en 1999 (9522 sans "double compte"). Au recensement provisoire de 2004, on dénombre une population sans double compte de 9 628 habitants soit une augmentation de 1,1% par rapport au recensement de 1999.

Les principales liaisons routières desservant la commune sont les suivantes :

- RD972, déviation de Coutances vers le Calvados,
- RD971, joignant Granville au Sud et Carentan au Nord,
- RD44, de Coutances à Agon-Coutainville et au littoral,
- RD2, de Coutances à Valognes, par Saint-Sauveur-le-Vicomte,
- RD20, de Coutances à Bréhal par Montmartin/mer,
- RD7, de Coutances à Avranches par Gavray et la Haye Pesnel.

La commune est desservie par la ligne SNCF Dol/Lison sur l'axe Rennes/Caen. La fréquence des trains peut être estimée à une dizaine de trains/jour. Le réseau ferré traverse la commune à son extrémité Sud-Est. Il n'y a pas de passage à niveau et les intersections avec les voies routières comportent des ouvrages.

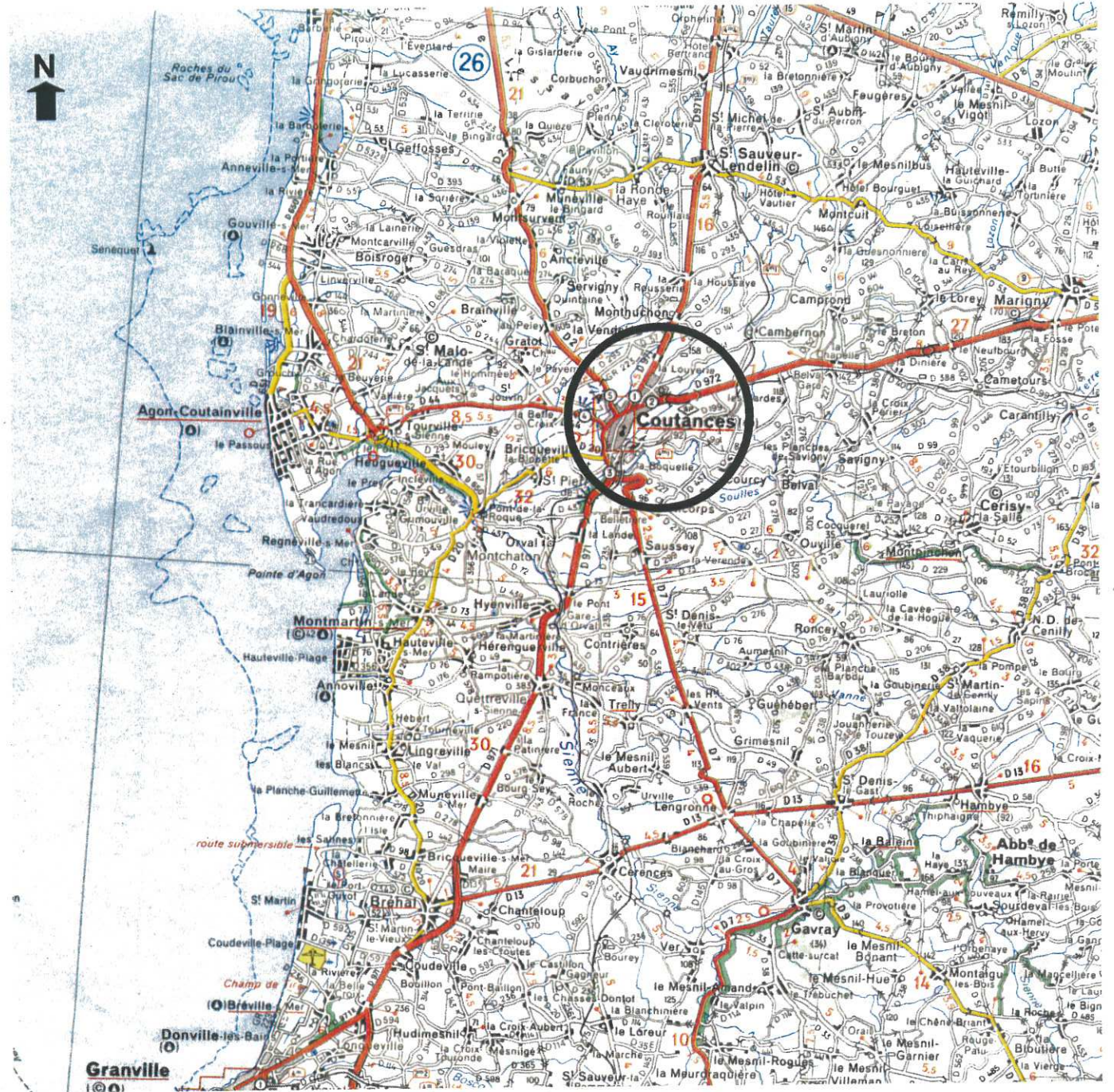
Le territoire communal est bordé par les communes suivantes :

- Briqueville-la- Blouette,
- Gratot,
- Cambernon,
- Monthuchon,
- Nicorps,
- Saint-Pierre-de-Coutances.

# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

## SITUATION

Echelle : 1/200000 ème



## **1.2 SITE ET ENVIRONNEMENT NATUREL**

---

Coutances est au cœur d'un « pays » bien individualisé, le Coutançais, caractérisé par ses collines aux formes adoucies par un paysage de bocage toujours très présent.

### **1.2.1 TOPOGRAPHIE**

Au cœur de cette région de collines, le site de Coutances trouve son originalité dans la vigueur de ses pentes, dans la forme particulière de l'éperon et surtout dans la confluence des trois cours d'eau qui l'ont dégagé.

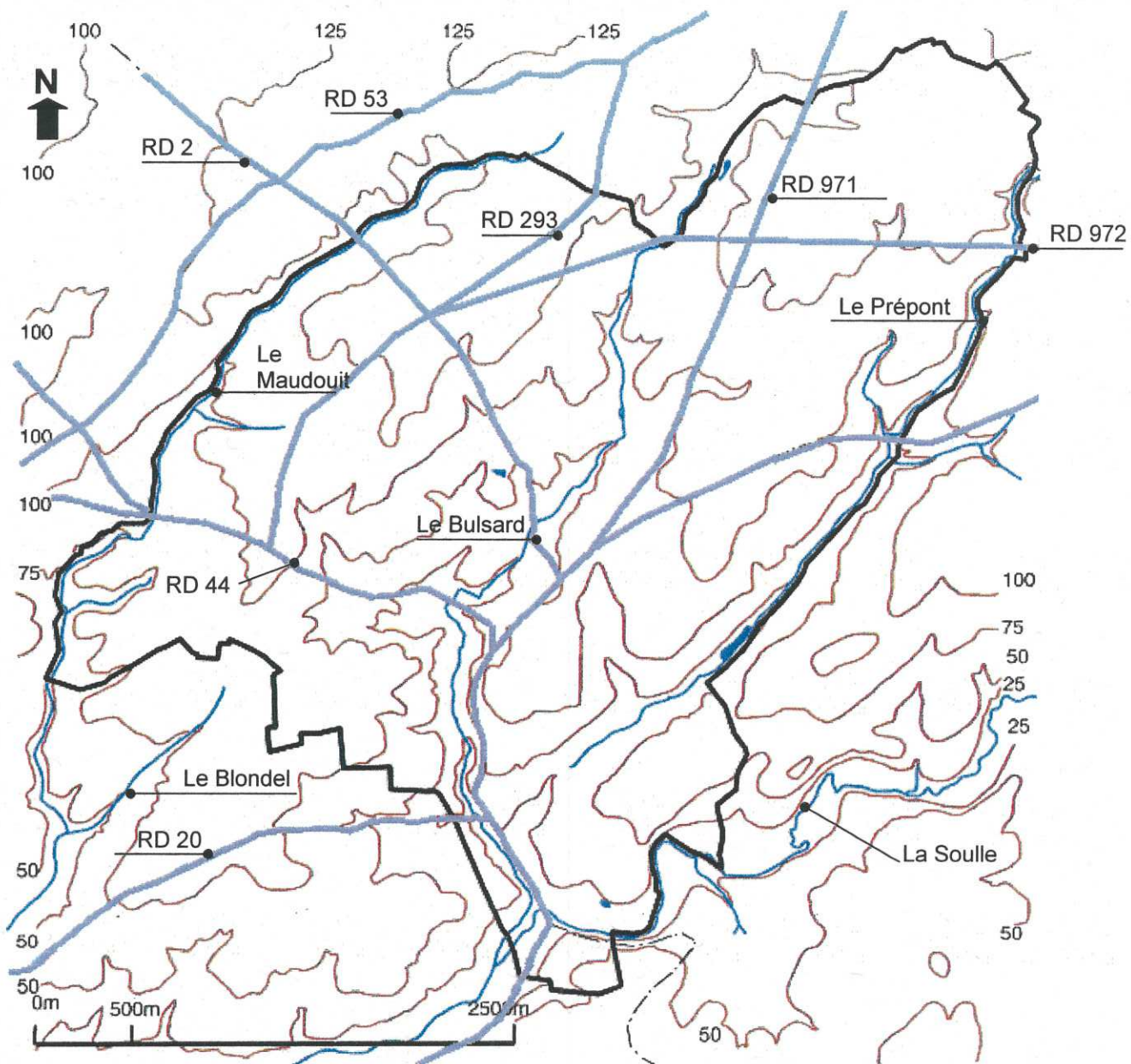
Par sa topographie, le site coutançais se révèle d'une grande complexité. C'est à partir du massif pénéplainé, à une altitude de 150 m environ, que le site de Coutances a été modelé. Au Sud, une rivière (la Souilles) a creusé une vallée orientée Nord-Est – Sud-Ouest, dont les altitudes minimales s'étagent de 25 à 14 mètres. A partir de ce cours d'eau principal, un réseau de vallons secondaires a compartimenté l'espace en une succession de buttes.

Au Nord, trois affluents plus importants ont échancré le relief selon une direction générale Nord-Sud ; il s'agit des ruisseaux du Maudit, du Bulsard et du Prépont. Sous l'action de ces trois ruisseaux, les altitudes maximales passent progressivement de 150 m au Nord à 50 m au Sud. Chaque ruisseau possède son propre réseau secondaire et une succession de vallons asséchés compartimentent le site en remontant vers les hautes terres.

Les cours parallèles très proches, puis la confluence du Prépont et du Bulsard déterminent un interfluve étroit et allongé, évasé vers le Nord où il s'accroche aux hautes terres. La vigueur des pentes engendrées par les deux cours d'eau dessine un promontoire d'un commandement de quarante mètres qui marque une rupture importante dans le paysage.

Au pied de cet éperon, les vallées du Bulsard et du Prépont forment des barrières naturelles aux circulations et aux liaisons. La confluence du Bulsard, du prépont et de la Souilles détermine une terrasse alluviale dans la vallée élargie de la rivière. A cet endroit, les pentes sont moins prononcées et permettent un accès par le Sud, à l'éperon et aux versants de la vallée de la Souilles. Au-delà de cette vallée, s'étend un paysage de buttes.

## TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE



### **1.2.2 GEOLOGIE**

Géologiquement, la région appartient au Massif Armoricain, ancien massif hercynien arasé. Les mouvements tectoniques qui ont marqué ce secteur du département et l'érosion engendrée par de nombreux cours d'eau ont modelé ce relief originel.

Les formations superficielles, grès, granit et diorites, exploitées dans des carrières locales ont fortement déterminé l'aspect des architectures vernaculaires, et la coloration générale de la ville ancienne.

### **1.2.3 HYDROGRAPHIE**

La commune de Coutances fait partie de l'unité hydrographique « Sienne, Soules et bande côtière de Granville ». Ce bassin a une superficie de 960 km<sup>2</sup> et concerne une population d'environ 82 000 habitants.

Les principaux cours d'eau qui coulent sur la commune sont :

- La Soules, cours d'eau non domanial de la compétence « police de l'eau » et « pêche » de la DDAF, de deuxième catégorie piscicole (cyprinidés dominants) en aval du déversoir de Saint-Pierre de Coutances. Objectif de qualité 1B (bonne) jusqu'à Coutances, puis objectif 3 en aval. Reçoit les rejets de la station d'épuration communale et de la SOCOPA.
- Le Bulsard, cours d'eau non domanial, de première catégorie piscicole (salmonidés dominants), objectif de qualité 1 A (très bonne).
- Le Prépont, cours d'eau non domanial, de première catégorie piscicole, objectif de qualité 1 B (bonne).

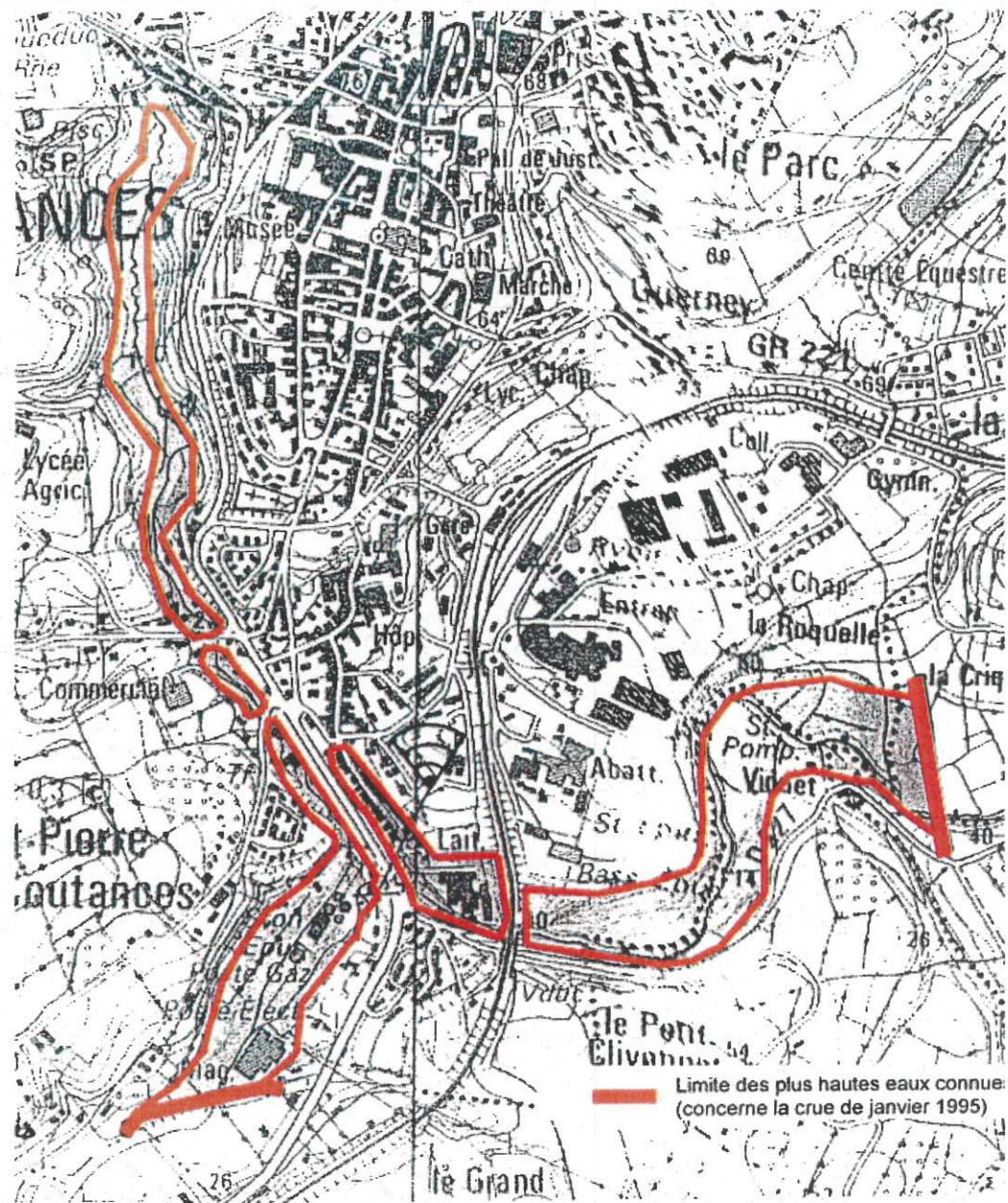
### **1.2.4 RISQUES NATURELS**

La commune est soumise au risque d'inondation répertorié dans l'atlas des zones inondables et à l'inventaire CARIP (voir plan joint). Il est concerné par des risques d'inondation par débordement de cours d'eau. L'extrait de l'atlas des zones inondables (page suivante) fait apparaître les secteurs à risques à l'ouest et à l'est du centre ville, et en limite sud de la commune.

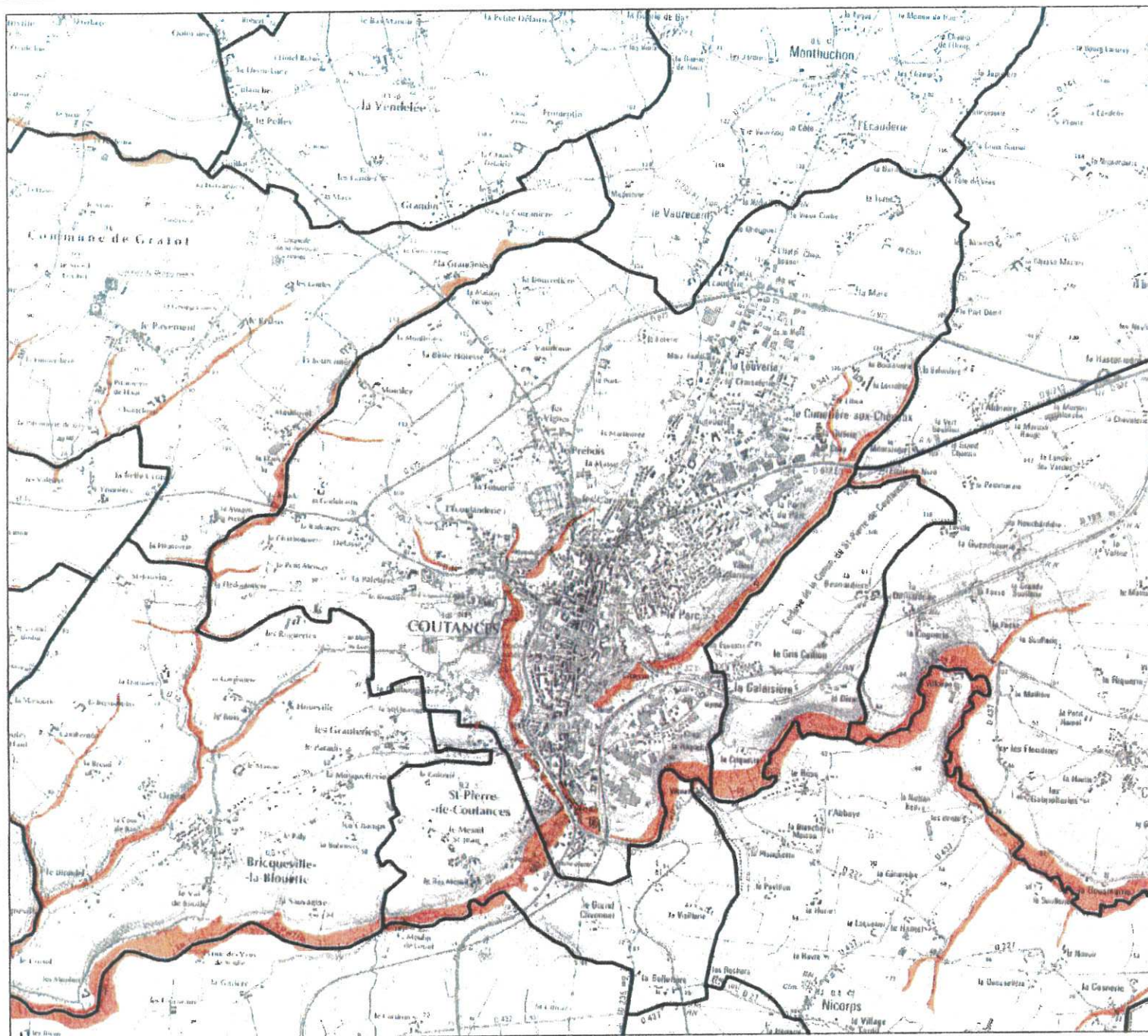
### **1.2.5 ZNIEFF**

La vallée de la Soules est classée en ZNIEFF de type 2 (code 0062-000- Vallée de la Soules). Le plan et la fiche d'identification de cette ZNIEFF figurent au chapitre "Eléments portés à connaissance" du présent rapport. Les terrains correspondant seront protégés par un classement N au POS.

PLAN DES INONDATIONS







# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION



Direction Régionale de l'Environnement  
BASSE-NORMANDIE

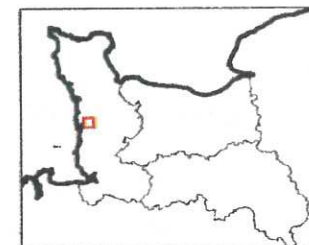
## Atlas régional des zones inondables Etat de la connaissance au 30/11/2006

-  Limite d'étude
  -  Zone alluviale à risque mal identifié
  -  Zone inondable
  -  Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
- Situation soumise à l'entretien  
et l'efficacité des ouvrages

### COUTANCES

Code INSEE 50147

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice  
avant l'interprétation de cette carte



(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2005  
(c) IGiN Paris 1997



---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

---

L'étagement du bâti sur les pentes, souligné par l'assemblage des toitures, l'unité chromatique résultant des matériaux utilisés (diorite pour les maçonneries et ardoise en couverture) donnent au tissu urbain une remarquable cohérence.

Les trois édifices religieux majeurs, l'ancienne église Saint-Nicolas, l'église Saint-Pierre, et la cathédrale viennent ponctuer l'axe Nord-Sud de composition de la ville. Ils apparaissent comme les éléments repères venant parachever la structure pyramidale de la ville.

La cathédrale, par l'importance de sa masse et la qualité d'élançement de son volume, focalise tout l'espace visuel au point de s'identifier à l'image de Coutances.

### **1.2.6 LES VUES ET AXES DE DECOUVERTE VISUELLE**

Les vues les plus remarquables sur Coutances et son site sont celles offertes par les accès Sud et Ouest :

- vues depuis la route de Granville, donnant une vision très spectaculaire du promontoire,
- vues depuis la route de Gavray,
- vues très géométrales de la ville dans sa plus grande dimension, offertes par la route d'Agon-Coutainville.

Dans ces vues « rapprochées », on notera la qualité du contact entre bâti ancien et espace naturel des vallons, traité sous forme de jardins en terrasses, clos de murs de soutènement.

La déviation et les accès Nord offrent des vues plus éloignées, où la silhouette bâtie de la ville et de sa cathédrale se lit derrière un premier plan rural et bocager. Dans ces cas, c'est la préservation de ce premier plan jouant le rôle de cadrage visuel qui apparaît primordiale.

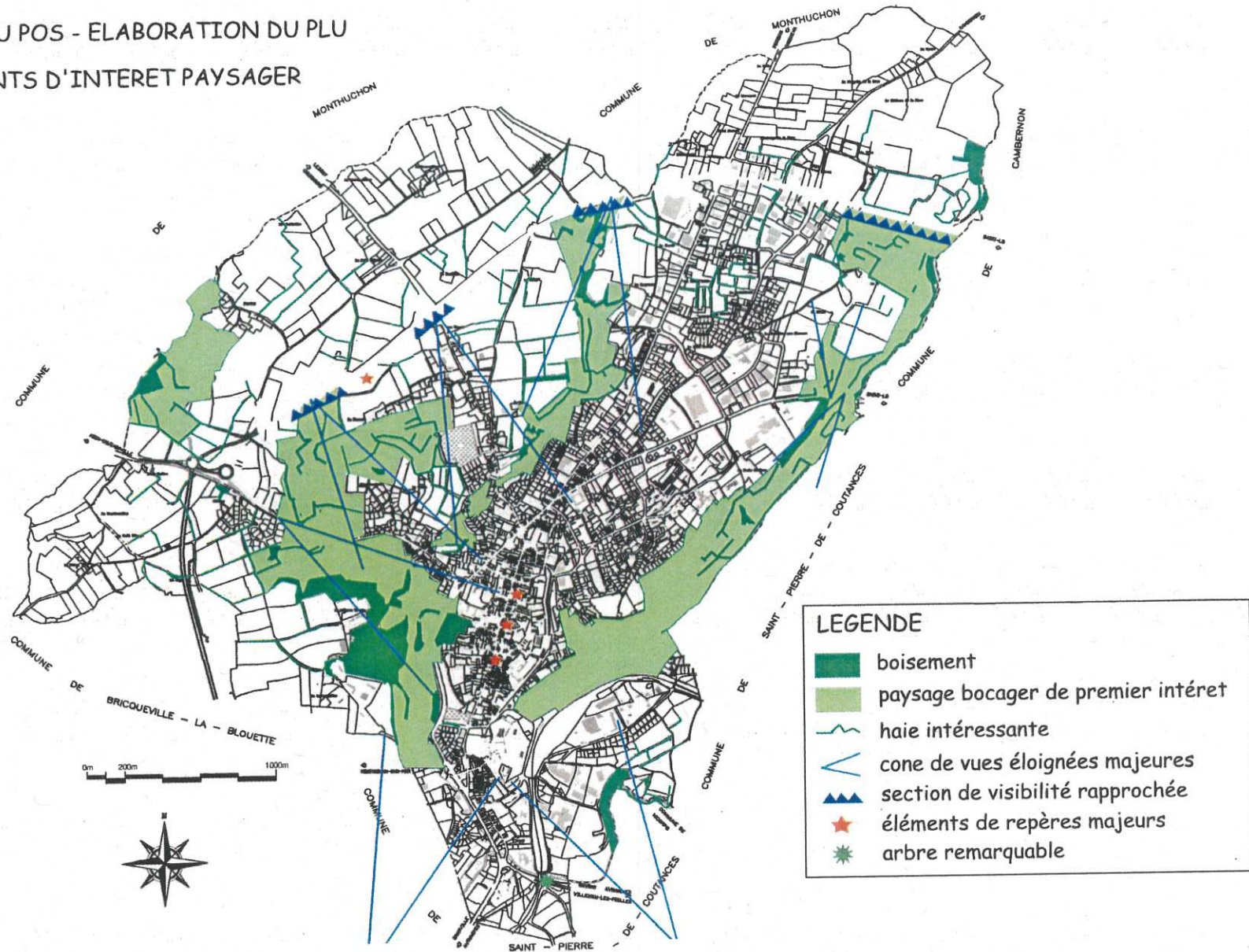
### **1.2.7 ELEMENTS D'INTERET**

On trouvera, ci-après, un plan identifiant les principaux éléments d'intérêt de ces paysages naturels et urbains, sachant que cet inventaire est complété, notamment dans le domaine du patrimoine bâti, par les analyses figurant au dossier de la ZPPAUP approuvé.





REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU  
ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER



## **1.4 HISTOIRE ET PATRIMOINE**

---

C'est à l'époque gallo-romaine que débute l'histoire urbaine de Coutances. Le site du promontoire fut le premier colonisé. L'établissement militaire et administratif romain était sur le passage d'une voie qui, venant de Rennes, bifurquait vers Valognes et Cherbourg. La ville commandait ce carrefour.

Au Moyen-Age, la cité se fortifia. Des murailles confirmaient les escarpements Ouest, Sud et Est, alors qu'au Nord des douves compensaient l'absence de défenses naturelles. Ces fortifications étaient implantées au Nord, au-delà de l'emplacement de l'église Saint-Nicolas, et au Sud avant l'église Saint-Pierre.

A l'extérieur des murs, existaient plusieurs faubourgs dont les plus importants étaient le quartier Saint-Nicolas au Nord et les secteurs du Pont de Soulles et, de l'Hôtel-Dieu au Sud.

Après la destruction des fortifications au XV<sup>ème</sup> siècle, le développement de la cité s'identifia à l'évolution de la fonction religieuse qui comptait alors, outre l'évêché, cinq congrégations religieuses différentes. A cette époque, les rues Geoffroy de Montbray, Saint-Nicolas, héritées des anciennes voies romaines, constituaient l'axe de circulation principal. A partir de cette voie, des venelles et des ruelles structuraient un milieu urbain très dense. Les témoignages de l'époque nous annoncent les premières difficultés de circulation enregistrées à Coutances.

Au cours des XVI<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, la ville connaît un développement des fonctions mercantiles (foires, marchés) et artisanales. Le quartier du Pont de Soulles est riche en établissements textiles, en tanneries, en cordonneries, en boucheries et en parchemineries. Jusqu'aux premiers temps de la Révolution, Coutances exerça les principales fonctions administratives, judiciaires, militaires et religieuses de la Manche, ce qui donna lieu à la construction de nombreux édifices publics.

Si la Révolution vit la création des boulevards de la Marne et Alsace-Lorraine, la Restauration connut l'ouverture des boulevards Encoignard, Legentil de la Galaisière et de la rue de Tourville qui permettait alors un accès au centre ville.

Vers la fin du siècle (1878), l'arrivée du chemin de fer entraîna le premier « éclatement urbain » dans l'histoire de la cité. Ne trouvant place que sur le versant opposé de la vallée du Prépont, il a donné naissance à un quartier excentré et mal relié à la ville.

Les bombardements de 1944, s'ils laissèrent une marque indélébile dans le visage de la cité, n'aboutirent pas à un changement important de l'organisation urbaine. Seule une dédensification du centre fut retenue lors de la reconstruction.

Depuis, Coutances a connu une croissance continue, avec développement de nouveaux quartiers vers le Nord et l'Est (Auberge de la Mare, Claires-Fontaines). La construction récente d'une voie de contournement Nord n'a fait que renforcer cette tendance à une forte expansion spatiale.

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.4.1 PATRIMOINE

De son passé prestigieux, Coutances a conservé un patrimoine important :

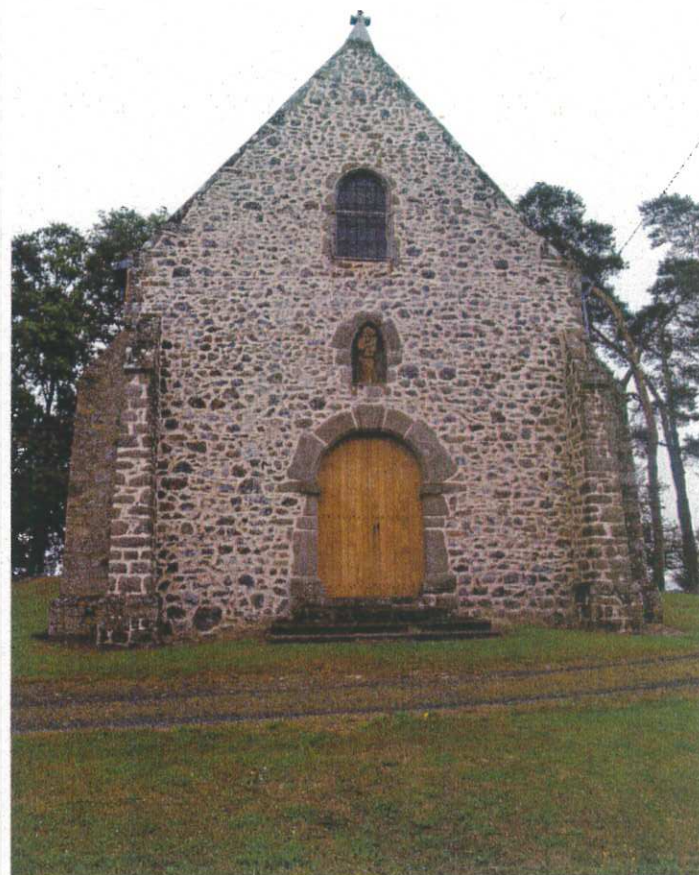
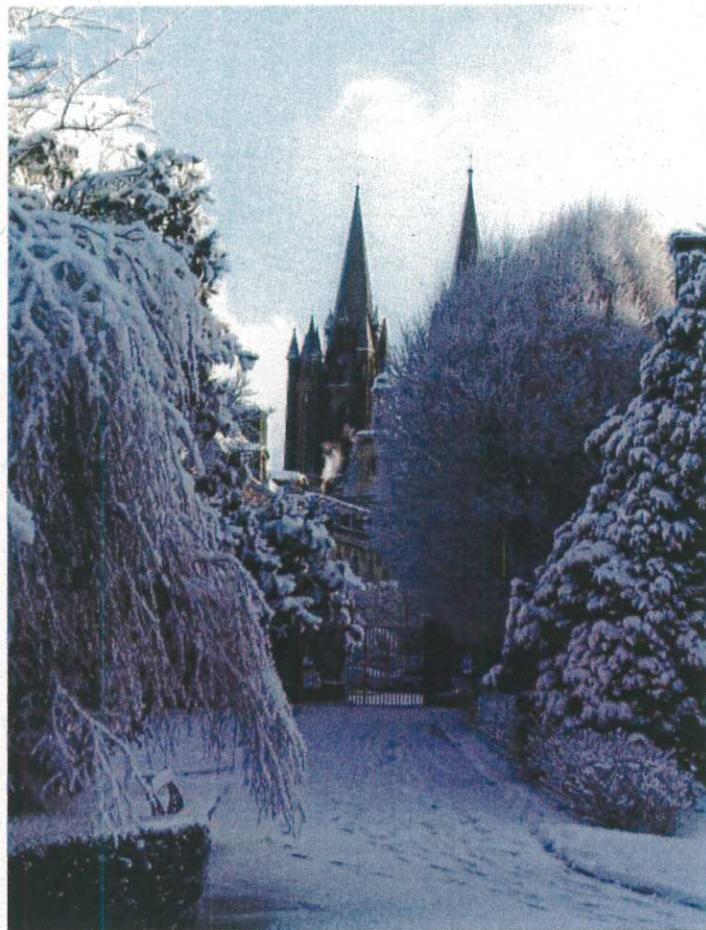
- patrimoine archéologique. On trouvera, ci-après, la liste de sites recensés avec nature, degré d'intérêt et localisation.
- patrimoine objet de protection au titre des Monuments Historiques.

APPELLATION	LIBELLE DE LA PROTECTION
Eglise Saint-Nicolas	Eglise Saint-Nicolas : classement par arrêté du 11 juin 1946.
Eglise Saint-Pierre	Eglise Saint-Pierre : classement par arrêté du 4 janvier 1901.
Cathédrale Notre-Dame	Cathédrale Notre-Dame : classement par liste de 1862.
Hôtel-Dieu	Bâtiment du 17 <sup>e</sup> siècle (salle des religieuses) qui prolonge la chapelle Notre-Dame-de-la-Victoire vers le Sud : inscription par arrêté du 24 janvier 1947. Chapelle Notre-Dame-de-la-Victoire (cad AR 67) : classement par arrêté du 24 mars 1949. Façades et toitures du bâtiment des 17 <sup>e</sup> et 18 <sup>e</sup> siècles dit bâtiment numéro 13 et réfectoire qui renferme boiseries et peintures murales (cad K 1489) : classement par arrêté du 17 juin 1968. Clocher de l'ancienne chapelle de l'Hôtel-Dieu (cad AR 67) : classement par arrêté du 18 octobre 1979.
Chapelle du Lycée	Chapelle du Lycée : inscription par arrêté du 19 décembre 1946.
Tour, rue de la Poissonnerie	Tour : inscription par arrêté du 14 mai 1937.
Evêché (ancien)	Façades et terrasses : inscription par arrêté du 26 décembre 1928.
Hôtel Tanqueray de la Montbrière – 2 à 4 rue Du Palais-de-Justice	Logis, y compris les deux ailes latérales, avec l'ensemble des décors intérieurs ; cour d'honneur avec son mur de clôture et son portail ; jardin (cad AL 274) : inscription par arrêté du 21 juin 1992.
Hôtel, 18 rue Quesnel - Morinière	Cage d'escalier et escalier avec sa rampe en bois (cad AB 255) : inscription par arrêté du 27 décembre 1989.
Tourelle de l'immeuble 4 rue Geoffroy-Herbert	Tourelle de l'immeuble : inscription par arrêté du 24 juin 1937.
Tourelle d'escalier Rue du Pertuis-Trouard	Tourelle d'escalier : inscription par arrêté du 2 avril 1946.
Aqueduc et ses abords	Aqueduc (cad AC 40 à 42) : classement par liste de 1840. Abords entre la route et l'aqueduc, et une bande de 25 mètres de largeur à partir de l'aqueduc, prise sur la parcelle DC 843 (cad A 895, DC 843) : classement par décret du 10 août 1939.
Jardin public, rue Quesnel Morinière	Jardin avec l'ensemble de ses aménagements (cad AB 297), inscription par arrêté du 20 novembre 1992
Sous-Préfecture (ancienne) 40 rue Quesnel-Morinière	Façades et toitures sur rue et sur cour y compris le portail d'entrée de l'immeuble (cad AK 18) : inscription par arrêté du 8 mai 1973.
Parc des Evêques de Coutances (également sur les communes de Courcy et Saint-Pierre-de-Coutances)	Parc, y compris les vestiges du mur d'enceinte, les deux portes subsistantes, la maison des gardes, la glacière, les digues et les étangs, et à l'exclusion de tous les autres bâtiments à usage

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

d'habitation ou à usage agricole (cad A 37 à 39, 42, 44 à 46, 49, 52, 53, 64, 66, 68 à 73, 90 à 92, 99, 121, 122, 142, 145, 151 à 158, 208, 209 ; BC 17 à 23) :  
inscription par arrêté du 2 novembre 1988.

En plus de ces édifices et ensembles protégés au titre des Monuments Historiques, Coutances possède un important patrimoine architectural, dont l'inventaire a été dressé dans le cadre de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 21 juin 1990.



### 1.4.2 ARCHEOLOGIE

Coutances se situe dans un secteur particulièrement riche sur le plan archéologique. Pour cette commune devront être examinés, quelles que soient leur localisation, *les projets de lotissement, les ZAC, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001*. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN CEDEX). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques ; édictées par M. le Préfet de Région.

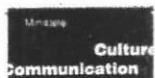
Une liste de 114 sites présentant un risque majeur de découverte archéologique (page suivante). Mais cette liste n'est pas limitative et la loi du 27 septembre 1941 régleme en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement (le texte en gras dans le paragraphe ci-dessous correspond au libellé précis de la loi de 1941 et doit de ce fait être reproduit de la manière suivante) : **« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional »**. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal. La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifié par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 ainsi que leur décret d'application doivent être respectés. Par ailleurs, la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme et des projets affectant les sous-sol portant sur un terrain d'une superficie  $\geq$  à 3000 m<sup>2</sup>, en vue d'une meilleure protection du patrimoine archéologique des communes.

# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION



## Sites archéologiques

Base archéologique nationale Patrimoine



Nombre de sites : 114

Numéro	Identification
1	COUTANCES / / Rue de la Croûle (actuelle place Duhamet) / occupation / Epoque moderne
2	COUTANCES / Couvent des Dominicains / Les Unelles, Rue Saint-Dominique / chapelle / couvent / Moyen-âge classique
3	COUTANCES / / Du Pont de Soulle à l'Avenue de la Division Leclerc / voie / Gallo-romain
4	COUTANCES / / Jardins de l'Evêché / occupation / Gallo-romain
5	COUTANCES / / enceinte urbaine / Moyen-âge
6	COUTANCES / / / voie / Gallo-romain
7	COUTANCES / / Le Lycée / Bas moyen-âge / monnaie (florin d'or du Dauphiné de 1340)
8	COUTANCES / / Rue Geoffroy de Montbray, en face de la rue Saint-Martin / dépôt monétaire / Gallo-romain
9	COUTANCES / / A l'emplacement du Vieux Palais Episcopal (devant la Cathédrale) / nécropole / Gallo-romain
10	COUTANCES / / Emplacement de l'ancien Carmel (actuel Bd Alsace-Lorraine) / occupation / Gallo-romain
11	COUTANCES / / Impasse de l'Evêché / occupation / Moyen-âge classique
12	COUTANCES / Ancien Aqueduc (portion) / L'Écoulanderie / aqueduc / Moyen-âge classique
13	COUTANCES / / Terrain à l'ouest de la Cathédrale / dépôt monétaire / Moyen-âge classique
14	COUTANCES / / Jardin de l'ancien et nouveau collège (rue de Tourville ?) / dépôt monétaire / Gallo-romain
15	COUTANCES / Propriété de M. Bonté de la Martinière / Écoulanderie ou rue Quesnel de la Morinière / Gallo-romain / 1 monnaie en Bronze (Antonin)
16	COUTANCES / / Rues de Tourville et du Palais de Justice / occupation / Gallo-romain
17	COUTANCES / / Rue Eléonor Daubrée / occupation / Gallo-romain
18	COUTANCES / / L'Écoulanderie / occupation / Gallo-romain
19	COUTANCES / / La Boudière / sépulture / Haut moyen-âge ?
20	COUTANCES / / Saint-Nicolas de Coutances / manoir / Epoque indéterminée
21	COUTANCES / Cathédrale Notre Dame / / cathédrale / Moyen-âge classique
22	COUTANCES / Eglise Saint Nicolas / / église / Bas moyen-âge - Epoque moderne
23	COUTANCES / Eglise Saint Pierre / / église / Bas moyen-âge - Epoque moderne
24	COUTANCES / / Rue de la Tour Morin / occupation / Gallo-romain
25	COUTANCES / / La Roquette / chapelle / Epoque moderne
26	COUTANCES / / Cité Bellevue / sépulture / Gallo-romain ?
27	COUTANCES / Chapelle Saint Louis / L'Écoulanderie, Saint-Nicolas de Coutances / chapelle / Epoque moderne

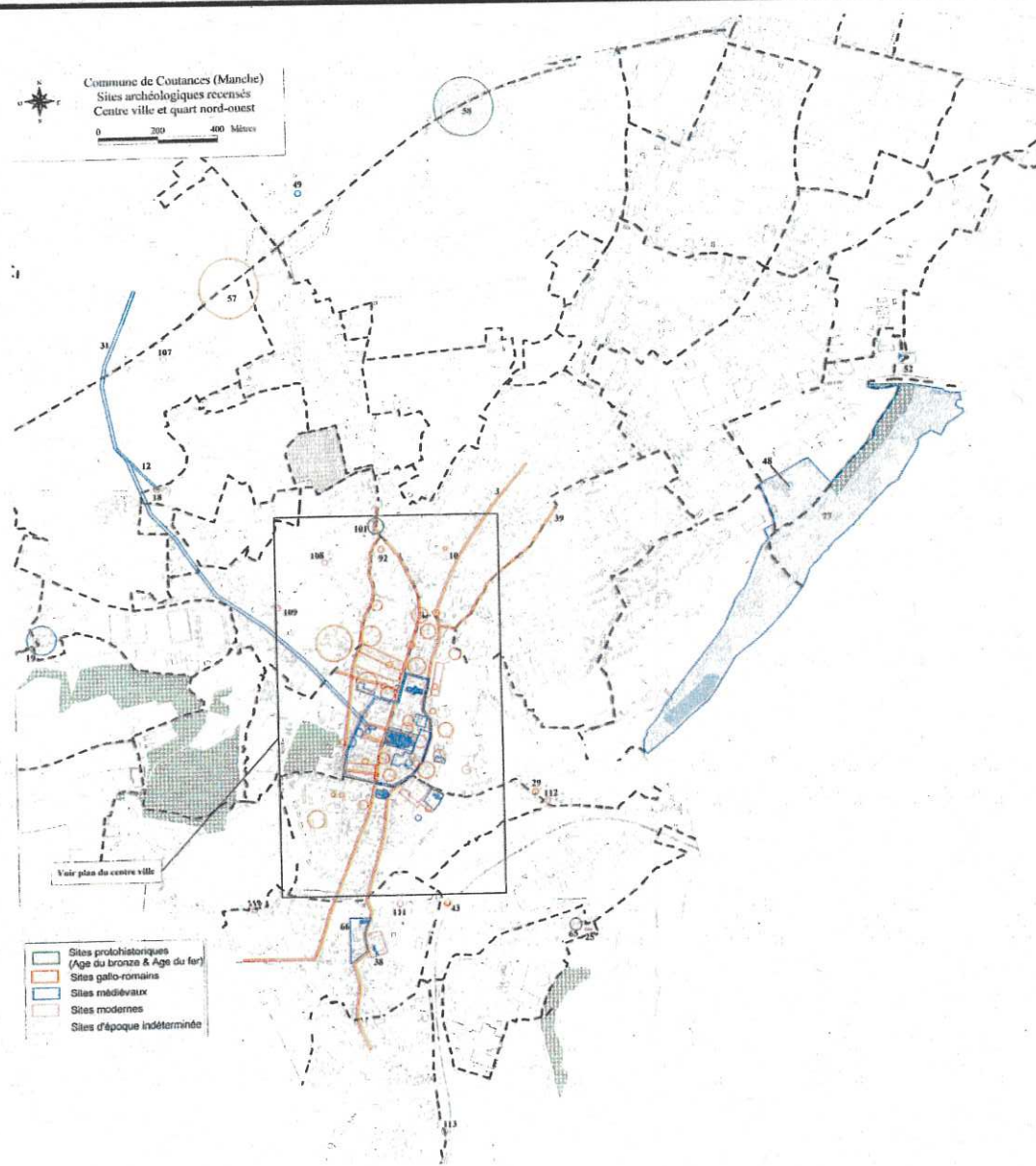
Numéro	Identification
28	COUTANCES / Chapelle Saint Joseph / Saint-Nicolas de Coutances / chapelle / Epoque indéterminée
29	COUTANCES / / Guernoy / occupation / Gallo-romain
30	COUTANCES / Cité antique de Cosedia / / ville / Gallo-romain
31	COUTANCES / Ancien Aqueduc / Ouest de la ville / aqueduc / Moyen-âge classique
32	COUTANCES / Cloître des chanoines de Coutances / rues du Perthuis Trouard et Louis Beuve / établissement de religieux / Moyen-âge classique
33	COUTANCES / / dans l'enceinte de l'ancienne mission Eudiste / sépulture / Moyen-âge classique ?
34	COUTANCES / / Boulevard Jeanne Paynel / occupation / Gallo-romain
35	COUTANCES / / Au bas du bois de l'ancien collège (rue Saint-Maur) / occupation / Gallo-romain
36	COUTANCES / / / occupation / Gallo-romain
37	COUTANCES / / / occupation / Haut moyen-âge
38	COUTANCES / Couvent des Augustines / Dames de l'Hôtel-Dieu / L'Hôpital / chapelle / couvent / Epoque moderne
39	COUTANCES / / Rue des Tanneries Prod'Hommes / voie / Gallo-romain ?
40	COUTANCES / / extrême sud de la rue Daniel / château fort / Moyen-âge classique
41	COUTANCES / / A l'extrémité de la rue au Grand, à l'angle de la Grande rue / maison / Epoque moderne
42	COUTANCES / Maison des Eudistes / Lycée Lebrun / établissement d'enseignement / chapelle / Epoque moderne
43	COUTANCES / / Butte de la Criquette (Gare) / fanum ? / Haut-empire
44	COUTANCES / Couvent des Capucins / Ancienne Halle aux Grains / église / couvent / Moyen-âge classique
45	COUTANCES / Couvent Notre-Dame des Anges (Bénédictines) / Boulevard Jeanne Paynel/rue du palais de justice / couvent / Epoque moderne
46	COUTANCES / / Rue des Thernes, rue Quesnel Morinière / voie / Gallo-romain
47	COUTANCES / / Rue Saint-Maur / voie / Gallo-romain
48	COUTANCES / / La Porte du Parc / chapelle / Epoque indéterminée
49	COUTANCES / Chapelle Sainte Marie / Saint-Nicolas de Coutances, Le Vaudôme / chapelle / Bas moyen-âge
50	COUTANCES / Chapelle Saint Hilaire / La Mare / chapelle / Bas moyen-âge
51	COUTANCES / Chapelle Saint Maur anciennement Saint Floxel / Rue Saint-Maur (?) / chapelle / Moyen-âge
52	COUTANCES / / La Guérie / chapelle / Epoque indéterminée
53	COUTANCES / / Théâtre de Coutances / occupation / Gallo-romain
54	COUTANCES / / A l'est de la Place de Gaulle / occupation / Gallo-romain
55	COUTANCES / Château de la Mare / La Mare / château non fortifié / Epoque moderne
56	COUTANCES / Abbaye Saint Potentin / La Roquette (?) / monastère / Moyen-âge classique ?
57	COUTANCES / / Les Vignes, Le Petit Vaudôme / occupation / parcellaire / Gallo-romain
58	COUTANCES / / La Forerie / occupation / parcellaire / Age du fer - Gallo-romain
59	COUTANCES / / Place du Parvis Notre-Dame et emplacement de la cathédrale / occupation / Gallo-romain
60	COUTANCES / / Place du Parvis Notre-Dame / économie / Bas moyen-âge
61	COUTANCES / / Place du Parvis Notre-Dame / occupation / Epoque moderne
62	COUTANCES / / Place du Parvis Notre-Dame / cimetière / Bas moyen-âge

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Numéro	Identification
63	COUTANCES / / Cathédrale Notre-Dame et abords / cimetière / Moyen-âge
64	COUTANCES / / Evêché / évêché / Bas moyen-âge - Epoque moderne
65	COUTANCES / / La Roquette (près de la chapelle) / occupation / Age du bronze - Age du fer
66	COUTANCES / / Ancien Hôtel Dieu / L'Hôpital / hôpital / Bas moyen-âge
67	COUTANCES / / Rue Saint-Maur / Gallo-romain / bâtiment
68	COUTANCES / / Rue Saint-Dominique, rue des Douves / occupation / Gallo-romain
69	COUTANCES / / Au croisement des rues Saint-Maur et Saint-Dominique / nécropole ? / Gallo-romain
70	COUTANCES / / Rue de Tourville (anciennement rue Neuve) / bains / Gallo-romain
71	COUTANCES / / Rue de Tourville (anciennement rue Neuve) / habitat / Gallo-romain
72	COUTANCES / / Entre la rue du Château Pisquigny et le boulevard Alsace-Lorraine / Gallo-romain / bâtiment
73	COUTANCES / / Rue du Perthuis-Trouard / bains / Gallo-romain
74	COUTANCES / / Rues du Perthuis-Trouard et Louis Beuve / occupation / Gallo-romain
75	COUTANCES / / Boulevard Alsace-Lorraine, Vénelle au Pou / occupation / Gallo-romain
76	COUTANCES / / Rue Amiral L'Hermitte, Rue Daniel / occupation / Gallo-romain
77	COUTANCES / / Parc des Evêques de Coutances / espace fortifié / Moyen-âge
78	COUTANCES / / Rue du Palais de Justice (au chevet de l'église Saint-Nicolas) / occupation / Gallo-romain
79	COUTANCES / / La Croix Quillard / occupation / Gallo-romain
80	COUTANCES / / Rue Saint-Nicolas / occupation / Gallo-romain
81	COUTANCES / / Rue du Maréchal Joffre (anciennement rue d'Egypte) / occupation / Gallo-romain
82	COUTANCES / / Quartier de la Polissonnerie / occupation / Gallo-romain
83	COUTANCES / / Rue Saint-Martin / occupation / Gallo-romain
84	COUTANCES / / La Croûte aux Moines / Gallo-romain / fondation
85	COUTANCES / / Parvis Notre-Dame / forum ? / Gallo-romain ?
86	COUTANCES / / Parvis Notre-Dame / dépôt monétaire / Moyen-âge
87	COUTANCES / / Le Lycée / occupation / dépôt monétaire / Gallo-romain
88	COUTANCES / / Chapelle Saint-Martin / Rue Saint-Martin (anciennement rue aux Juifs) / chapelle / Epoque indéterminée
89	COUTANCES / / rue Quesnel de la Morinière (face à l'entrée du jardin public) / occupation / Gallo-romain
90	COUTANCES / / Rues Saint-Martin, Saint-Evermond, Geoffroy de Montbray et Geoffroy Herbert / Gallo-romain / sol d'occupation
91	COUTANCES / / Rues de la Tour Morin et Geoffroy de Montbray / occupation / Gallo-romain
92	COUTANCES / / Rues de l'Eclusechette et des Thermes / occupation / Gallo-romain
93	COUTANCES / / rue des Thermes / voie / Gallo-romain
94	COUTANCES / / Jardins au sud de l'Evêché / Bas moyen-âge / construction
95	COUTANCES / / Rue Gambetta / occupation / Gallo-romain
96	COUTANCES / / Côté nord de l'îlot urbain entre la rue Saint-Nicolas et le Palais de Justice / Gallo-romain / sol d'occupation
97	COUTANCES / / Clivonnet (près de la voie romaine) / occupation / Gallo-romain

Numéro	Identification
98	COUTANCES / / Route de Carentan / occupation / Gallo-romain
99	COUTANCES / / Rue du Pont de Soules / occupation / Gallo-romain
100	COUTANCES / / A l'emplacement de la chapelle de l'Evêché / Gallo-romain / colonne (élément de)
101	COUTANCES / / Près de la rue de l'Ecluse Chette (sur la route de Lessay) / occupation / Second Age du fer
102	COUTANCES / / Jardins de l'Evêché, en bordure de la rue du Maréchal Joffre / Gallo-romain / sol d'occupation
103	COUTANCES / / Ilôt entre les rues Geoffroy de Montbray et du Puits ND / occupation / Gallo-romain
104	COUTANCES / / A l'est de la rue du Maréchal Joffre / occupation / Gallo-romain
105	COUTANCES / / Jardin de la Chambre des Métiers / Gallo-romain / sol d'occupation
106	COUTANCES / / Palais de Justice / Gallo-romain / dépotoir, fosse
107	COUTANCES / / La Fosseirie / moulin à vent / Epoque moderne
108	COUTANCES / / Moulin de Bas / Au sud du cimetière des Carrières / moulin / Epoque moderne ?
109	COUTANCES / / Moulin de Haut / Au sud du cimetière des Carrières / moulin / Epoque moderne ?
110	COUTANCES / / Moulin Harivel / Les Granteries / moulin à eau / Epoque moderne ?
111	COUTANCES / / Moulin du Coisel / Près de la gare / moulin / Epoque moderne ?
112	COUTANCES / / Moulin de Guerny / Marché Guerny / moulin à eau / Epoque moderne ?
113	COUTANCES / / Moulin de Soulie / Sur la Soulie, près de la ligne de chemin de fer / moulin à eau / Epoque moderne ?
114	COUTANCES / / La Magdeleine / Carrefour de la rue de Verdun et de la rue Planche Maurice / cimetière / Epoque moderne

# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION



## **1.5 ORGANISATION URBAINE**

---

La ville dense a une structure traditionnelle et occupe le sommet du promontoire. Elle est en relation visuelle directe avec le milieu naturel (vallées du Bulsard et du Prépont, collines environnantes). Elle est limitée par les boulevards de la Marne et d'Alsace-Lorraine à l'Ouest, par le boulevard Encoignard au Sud, par les boulevards Legentil de la Galaisière et Jeanne Paynel et par la rue de Normandie à l'Est. Cette entité spatiale regroupe en fait deux secteurs urbains forts différents : les quartiers anciens et le centre reconstruit.

### **1.5.1 LES QUARTIERS ANCIENS**

Echappant en grande partie à la destruction de 1944, le secteur situé au Sud-Ouest de la cathédrale et de l'hôtel de ville témoigne de la formation ancienne de la ville. La structure du quartier transcrit les contraintes du site, mais aussi les deux types de fonctions traditionnelles : artisanale et résidentielle. Le secteur situé au sommet du promontoire à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville possède une trame de voies serrées et des constructions de bonne qualité (hôtels particuliers). L'existence de bureaux et d'équipements scolaires dans ce secteur, ajoutée à la densité des constructions, lui confèrent une certaine animation.

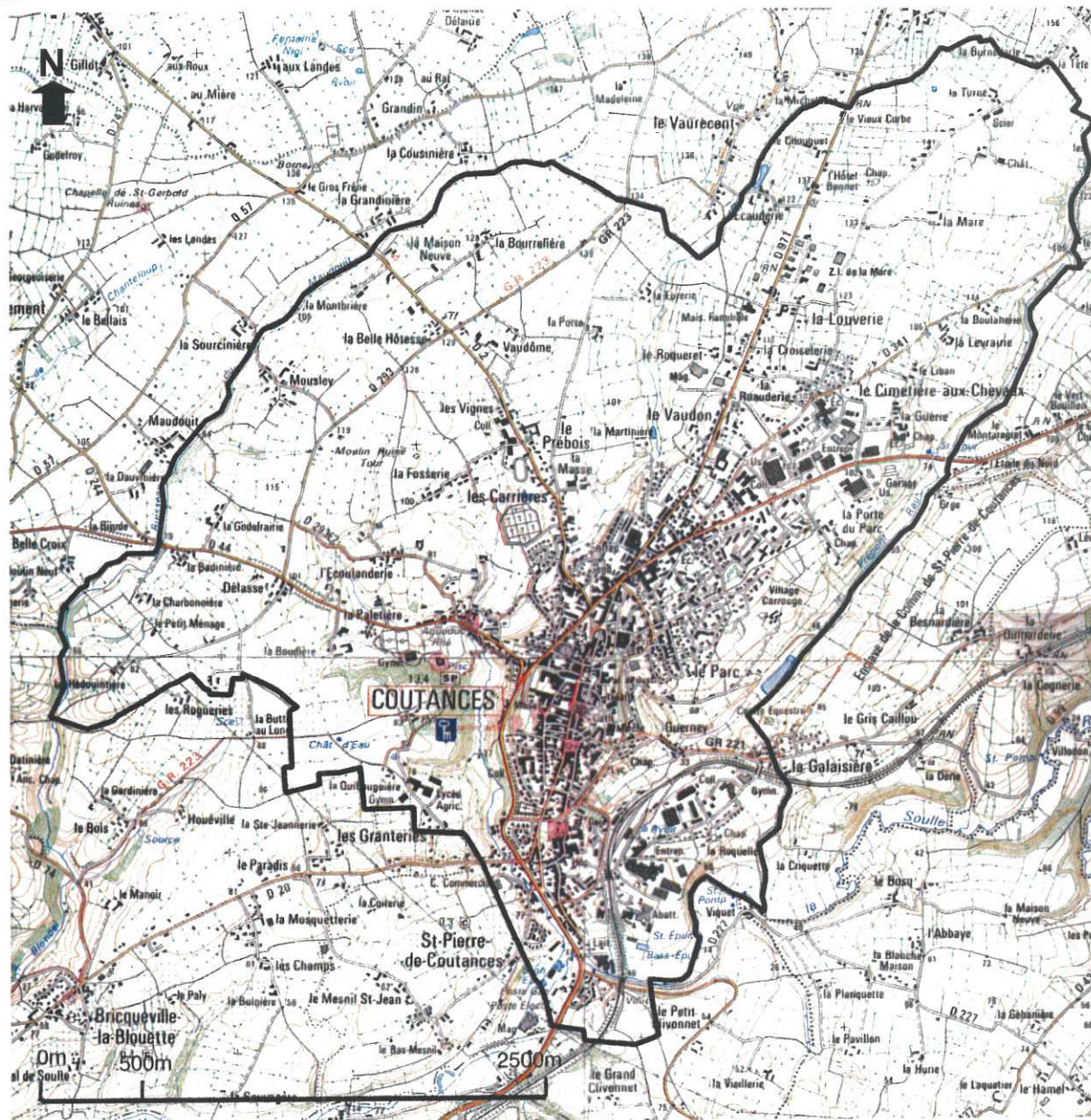
Sur les pentes, autour des rues Saint-Pierre et Geoffroy de Montbray, l'habitat ancien, moins dense, ménage une grande place aux jardins. Malgré la valeur architecturale des constructions, leur affectation première (échoppes et logements d'artisans) tend à donner au secteur un caractère moins aristocratique.

### **1.5.2 LE CENTRE RECONSTRUIT**

Le centre reconstruit après la dernière guerre s'étend au Nord de l'Hôtel de Ville. Au sein de cet habitat récent, seuls les édifices religieux et quelques maisons ont échappé à la destruction de 1944. Reconstruit selon l'ancienne structure, le secteur comporte toutefois les voies plus larges, au tracé plus rectiligne que dans le passé. Offrant des locaux plus modernes, le nouveau centre a drainé les commerces et services administratifs. Des parcs de stationnement et des voies adaptées l'ont largement ouvert à la circulation automobile qui est créatrice d'animation urbaine, mais aussi génératrice de nombreux problèmes.

Ce contraste dans l'animation urbaine, dans l'activité commerciale, dans les conditions de circulation et dans l'adaptation des constructions explique, avec les données du site, la dualité de ces quartiers centraux qui malgré leurs différences sont globalement perçus comme porteurs de l'image de la ville.

# PLAN DE LA COMMUNE



### **1.5.3 LES QUARTIERS PERIPHERIQUES**

**Le quartier du cimetière** est actuellement très peu urbanisé. Un hameau existe à la Fosse. Ce quartier est donc marqué par des espaces naturels qui descendent vers le cimetière. C'est dans ce quartier qu'un important projet d'urbanisme va s'implanter. Un lotissement va être bâti au lieu dit « la Vallée ». Des liaisons douces seront prévues pour rejoindre le centre ville. Ce lotissement sera idéalement situé à proximité du centre d'un côté mais aussi très proche de la nature.

**Le quartier du Pont de Souilles** est organisé de façon linéaire et sa structure traduit son ancienne vocation commerciale et artisanale. Séparé du centre par l'îlot de l'hôpital et par celui des Augustines, il affirme une fonction résidentielle au travers d'un parc immobilier diversifié (bâti ancien, lotissements, immeubles collectifs d'habitat social) doublée d'une fonction commerciale et de services liés au trafic de transit de l'entrée de ville Sud.

**Le quartier de la Roquelle**, séparé du reste de la cité par la gare et les emprises SNCF, affirme une double vocation, industrielle et scolaire. Des entreprises importantes, a fort effectif d'emploi y sont localisées, ainsi qu'un ensemble d'établissements de formation (lycée technique + centre d'apprentissage du bâtiment) à caractère professionnel. La création plus récente d'une zone d'habitation ne pouvait à elle seule avoir la prétention de gommer l'extrême spécialisation d'un secteur, par ailleurs difficile d'accès car relativement enclavé.

#### **La vallée du Prépont**

La vallée du Prépont marque la limite est de la commune. Elle se prolonge jusqu'au centre-ville de Coutances. Elle comprend au nord les zones de l'auberge de la Mare et du château de la Mare qui constituent un pôle important, groupant des implantations à caractère commercial et industriel, aujourd'hui en prise directe sur l'échangeur de la RD 972 avec la route de Périers, et débordant largement au Nord de la déviation. Cette vallée comprend le secteur de la Verjusière. Ce secteur est marqué par de fortes pentes. Etablissant la liaison entre l'espace urbain et l'espace d'intérêt paysager, ce quartier a gardé un aspect rural. Quelques constructions neuves s'y sont implantées. Une partie de ce quartier (non visible depuis la Galaisière) sera urbanisé dans un souci d'un aménagement cohérent avec une ancienne grange qui sera réhabilitée et mise en valeur.

**Le quartier de Delasse**, autour de la rue des Piliers et de la rue de Saint-Malo, présente une structure et un bâti ancien hérités de son passé de faubourg rural, hors les murs. Le secteur des ruelles (Croute aux Moines, etc...) offre lui aussi une note originale, que les constructions du boulevard Alsace-Lorraine viennent quelque peu masquer. Plus à l'Ouest, les opérations de lotissement des coteaux (lotissement de la Butte, Delasse) viennent confirmer la vocation résidentielle de ce quartier privilégié du fait de sa covisibilité avec le centre proche, et de sa composition autour du vaste espace vert constitué par les installations sportives et le camping-caravaning contigu.

**Le quartier de la Guérie** fait la liaison entre l'unité urbaine de Coutances et les espaces agricoles et naturels. Ce quartier est un tampon entre l'unité urbaine de Coutances et son espace rural. Ce rôle de tampon sera renforcé par la construction du lotissement du Liban sur la dernière zone urbanisable de ce secteur.

**Le quartier Saint-Nicolas** s'organise de façon plus linéaire autour des axes rayonnants que constituent la rue de l'Ecluse Chette, l'avenue de la Division Leclerc, et l'avenue de la République. Dans ces secteurs, un mélange d'activités, de logements et de commerces, réussit à créer une certaine cohérence malgré les difficultés de liaisons transversales. En effet, si entre le Vaudon et le secteur de la route de Saint-Lô la percée de la rue de l'Arquerie a permis d'échapper à une logique purement radiale, il n'en est pas de même pour le secteur du cimetière qui a conservé sa structure exclusivement linéaire.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

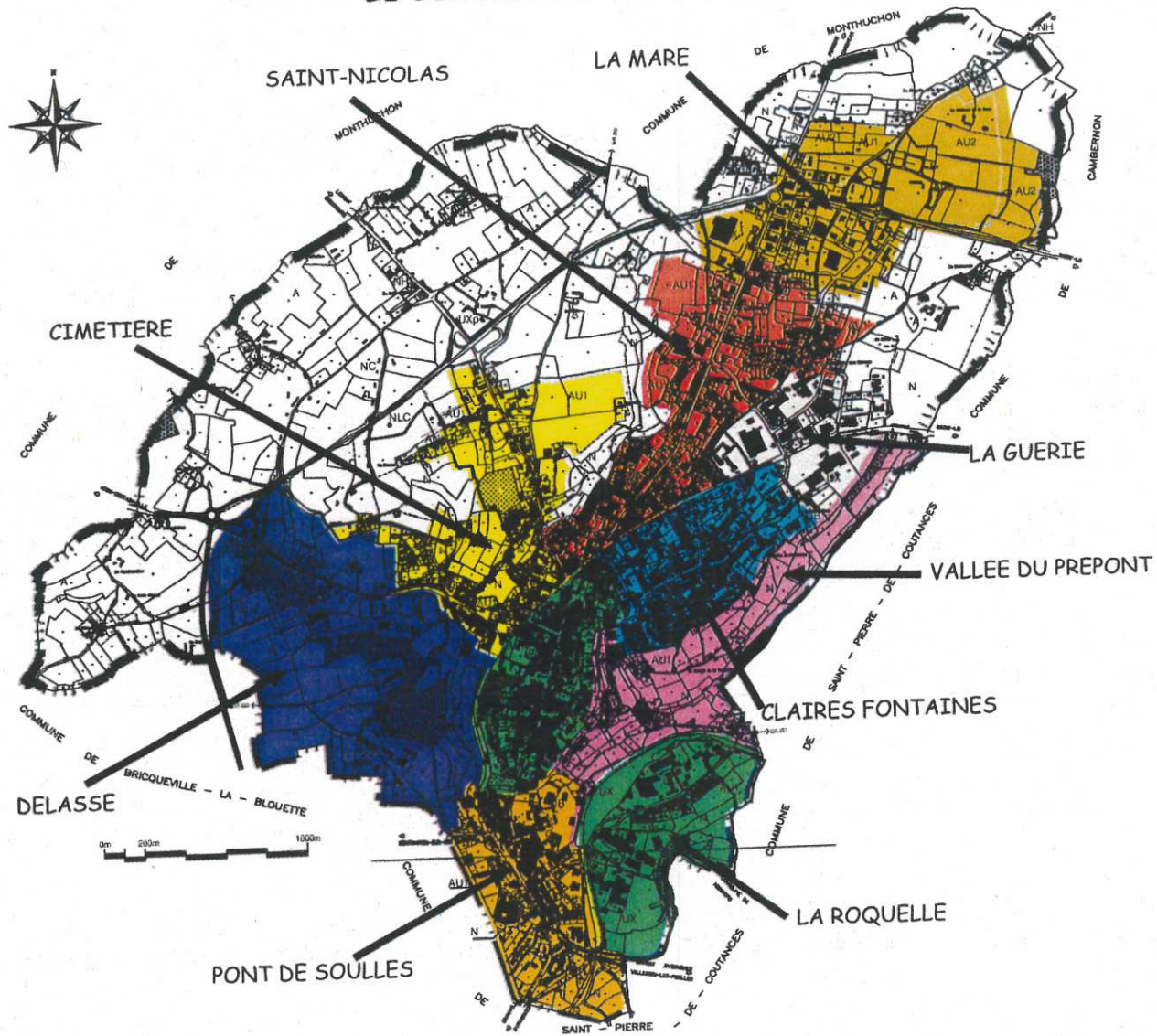
**Le quartier des Claires Fontaines** occupe la partie haute des versants du vallon du Prépont. Le premier, réalisé sous forme d'une ZAC aujourd'hui achevée, regroupe essentiellement de l'habitat (lotissements ou groupes d'habitation à caractère social ) et un Collège. Le second, anciennement constitué de baraquements de la reconstruction, est aujourd'hui entièrement réhabilité. Le quartier des Claires Fontaines fait aujourd'hui l'objet de rénovations urbaines.

**Le secteur de la Verjusière**, séparé de la cité par de fortes pentes et par des conditions de circulation difficiles, a conservé un aspect rural avec seulement l'existence de quelques constructions neuves à la Verjusière. Ce secteur va lui aussi se transformer dans les prochaines années en s'urbanisant peu à peu. Ce n'est que la partie non visible depuis le parc qui sera construite garantissant une préservation de l'environnement et du cadre naturel. De plus, une réhabilitation du patrimoine (ancienne grange) est incluse dans ce projet.

**Le quartier de la Mare** occupe la partie Nord de Coutances. Ce secteur est essentiellement à vocation économique. Dans le PLU, il est prévu de renforcer cette zone d'activités en y réservant du foncier pour les activités industrielles et tertiaires. Les terrains de l'Auberge de la Mare seront urbanisés pour habitat afin d'éviter un zonage monofonctionnel de cette zone.

Coutances offre ainsi une grande diversité dans sa structure urbaine, fortement dictée par sa topographie. Cette diversité est une richesse à préserver, qui explique très certainement pour partie l'attachement des coutançais à leur ville.

LE DECOUPAGE EN QUARTIER



## **1.6 POPULATION ET ACTIVITES**

---

### **1.6.1 EVOLUTION DE LA POPULATION**

Année	1975	1982	1990	1999	2004
Population sans double compte	9869	9930	9715	9522	9628
Population légale	11920	13439	11827	11479	donnée non disponible
Taille des ménages	2,91	2,62	2,41	2,38	2,1

Source : INSEE, RGP 99

Au 8 mars 1999, Coutances compte 9628 habitants (4 583 hommes et 5 045 femmes), soit une densité de 769 habitants au km<sup>2</sup>. La population a augmenté de 106 habitants, soit une progression de 1,1%

Cette hausse de la population est consécutive à une baisse constante entre 1975 et 1999 (la commune a perdu 323 habitants).

Au cours des années quatre-vingt-dix, la commune a connu un excédent naturel de 152 personnes. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 1 175 naissances et 1 024 décès dans la commune. Cette croissance naturelle ne parvient cependant pas à compenser les flux migratoires fortement déficitaires, même si les départs semblent s'être ralentis par rapport aux quinze années précédentes.

#### **1.6.1.1 La commune dans son environnement**

Coutances est une sous-préfecture du département et rayonne sur son arrondissement. L'arrondissement, selon le recensement de la population de 1999, regroupe 76 861 habitants, soit une densité de 59 habitants au km<sup>2</sup>. La population de la commune en représente 12,4 %. Celle de l'arrondissement est en légère hausse par rapport au recensement précédent. En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 2 649 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 479 636 habitants en 1990 à 481 471 habitants en 1999 ; soit un gain de 1 835 habitants.

#### **1.6.1.2 Les jeunes et les seniors**

10 % de la population de Coutances a 75 ans ou plus ; si cette proportion est légèrement supérieure à celle observée au niveau du département, la commune reste une commune relativement jeune. Près de 50 % de sa population a moins de 40 ans, 23,9 % a moins de 20 ans. Cette proportion est de 25 % dans le département.

## 1.6.2 MOUVEMENT NATUREL ET MIGRATOIRE

PERIODE	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	1354	1229	1175
Décès	771	913	1024
Variation naturelle	+ 583	+ 316	151
Solde migratoire	- 517	- 531	344

Source : INSEE, RGP 99

Il ressort de ces données que la stabilité de la population municipale n'est qu'apparente. Le mouvement naturel positif, lié à une forte natalité dissimule en fait un solde migratoire fortement négatif depuis plus de 20 ans.

## 1.6.3 LA POPULATION ACTIVE

### 1.6.3.1 L'emploi

Parmi les 9 628 habitants de la commune, 4 351 personnes sont actives. Au moment de l'enquête annuelle du recensement de 2004, 532 de ces actifs cherchent un emploi et 3 819 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 388 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 3 418 autres sont salariées. La plupart de ces actifs exercent dans la commune ; 968 personnes seulement vont travailler en dehors.

Sur le bassin d'emploi de Coutances (sept cantons, de Gavray à Lessay et de Périers à la côte), le taux de chômage fin juillet 2007 est de 6,9%. C'est le taux le plus fort dans le département après Cherbourg (8,4%). Cependant, une progression est à noter par rapport aux données de 2004 puisque le taux de chômage a baissé de 1% (7,9%). Cette tendance actuelle (baisse du nombre de chômeur estimée à 6% sur un an) est le résultat des actions menées par la Mairie et les acteurs sociaux.

Le chômage des femmes y est assez récurrent ces dernières années. Le constat est le même pour le chômage des plus de 50 ans. Coutances est par ailleurs le secteur où se concentre le plus de demandeurs sans moyen de locomotion.

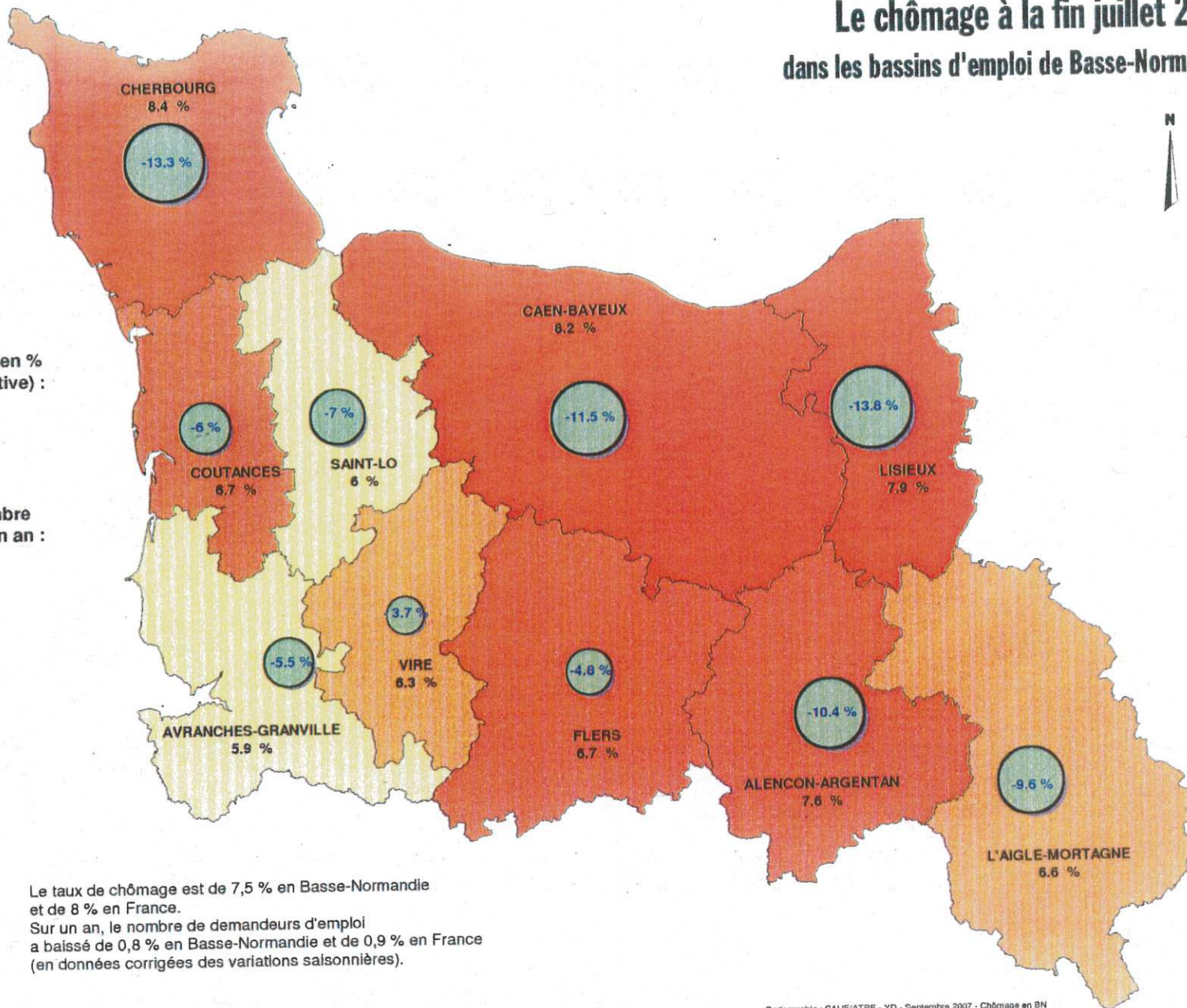
# Le chômage à la fin juillet 2007 dans les bassins d'emploi de Basse-Normandie

Taux de chômage (en % de la population active) :

- 7,9 - 8,4
- 6,7 - 7,9
- 6,3 - 6,7
- 5,9 - 6,3

Evolution du nombre de chômeurs sur un an :

- + 5 %
- + 1 %
- 1 %
- 5 %



Le taux de chômage est de 7,5 % en Basse-Normandie et de 8 % en France.  
Sur un an, le nombre de demandeurs d'emploi a baissé de 0,8 % en Basse-Normandie et de 0,9 % en France (en données corrigées des variations saisonnières).

### 1.6.3.2 Professions et catégorie social (PCS)

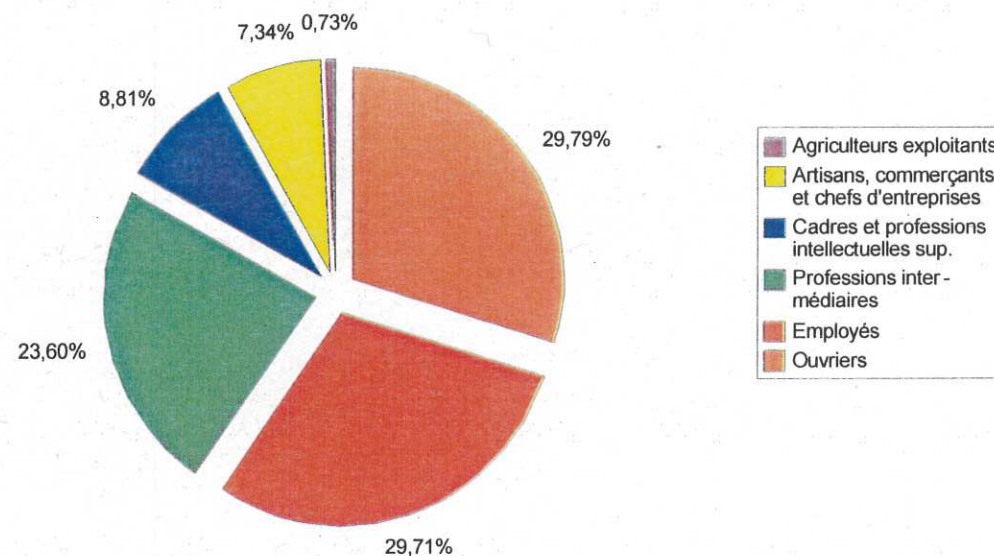
La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des ouvriers (29,79%) avec celle des employés (29,71%). La ville de Coutances se caractérise par un taux encore assez faible de cadres et professions intellectuelles supérieures (8,81%).

Cependant, les variations entre 1990 et 1999 montrent une progression des professions intermédiaires (+17,8%) suivit des cadres et professions intellectuelles supérieures (+10,1%). Cette tendance est liée à l'augmentation des activités tertiaires. Elles induisent une part importante d'emploi lié à ces catégories socioprofessionnelles. Cette donnée a bien été intégrée au PLU par la création d'un zonage spécifique AU2T pour l'accueil de ces activités.

Déjà très peu représentés (0,73%), les agriculteurs exploitants subissent une chute de -27,3% de leur représentation entre 1990 et 1999.

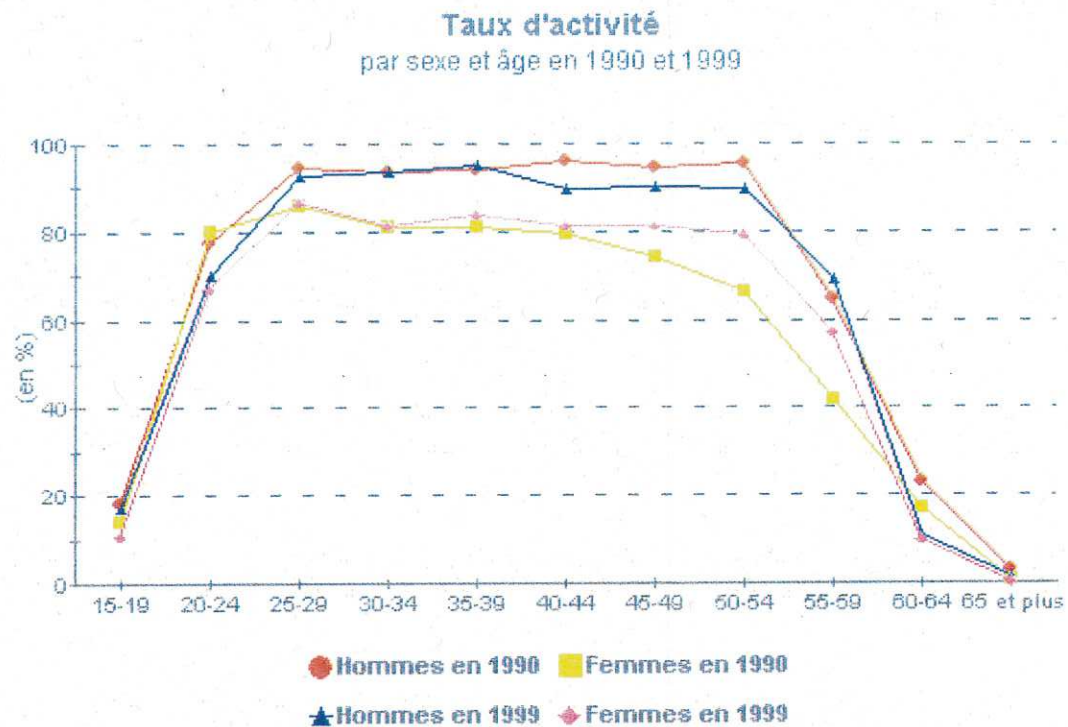
Même si la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises n'est que de 8,81% par rapport à l'ensemble des professions et catégories socioprofessionnelles, il est intéressant de constater une hausse de +6,6% de ces PCS entre 1990 et 1999. Cette donnée traduit le dynamisme du centre ville de Coutances qui parvient à conserver et même à créer des nouvelles cellules commerciales là où elles ferment dans d'autres villes.

PCS de la population ayant un emploi



Source : INSEE RGP 99

1.6.3.3 Taux d'activité



source : INSEE RGP 1999

De façon générale, le taux d'activité des hommes reste supérieur à celui des femmes en 1999.

Le graphique ci-dessus montre une baisse du taux d'activité des hommes entre 1990 et 1999 pour les tranches d'âges comprises entre 40 ans et 50 ans. Ce constat est contraire pour les femmes dans ces même tranches d'âges. Ce phénomène peut être expliqué d'une part par la tertiarisation de l'économie et d'autre part par le travail effectué par les acteurs sociaux pour réduire le chômage qui touche une forte population féminine( voir paragraphe sur l'emploi).

### 1.6.3.4 Une part importante d'emploi stable

Les CDI sont les formes d'emplois les plus représentés (60,2%). Ils sont suivis de très loin par les titulaires de la fonction publique (18%). Ainsi, il existe une part importante d'emplois stables qui représentent 78,2% des formes d'emploi des salariés.

Les contrats les plus précaires (contrat CDD et intérimaires) sont signés par 11,6 % des salariés à Coutances.

Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part	Nombre	Part
<b>Ensemble</b>	<b>1 771</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1 647</b>	<b>100,0 %</b>
Contrat à durée indéterminée	1 066	60,2 %	926	56,2 %
Contrat à durée déterminée	134	7,6 %	195	11,8 %
Intérim	71	4,0 %	39	2,4 %
Emploi aidé	71	4,0 %	112	6,8 %
Apprentissage - stage	111	6,3 %	61	3,7 %
Titulaires fonction publique	318	18,0 %	314	19,1 %

Source:

INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale

## 1.7 PARC IMMOBILIER

---

### 1.7.1 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Année	1975	1982	1990	1999	2004
Résidences principales	3115	3466	3720	4003	4102
Résidences secondaires	65	72	135	114	60
Logements vacants	189	254	211	249	288
Total	3369	3792	4066	4366	4450
Variation annuelle logt/an		+ 60	+ 34	+33	+17

Source : INSEE, enquête annuelle de recensement 2004

Le nombre de logements vacants selon les données INSEE de 2004 pourrait être revu aujourd'hui. La définition même de l'INSEE sur les logements vacants est vaste et permet de minorer ce chiffre de 288 logements : « *les logements vacants comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, ect, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire* ».

De plus, il faut ajouter qu'une action forte de la Mairie est menée sur ces logements vacants. On notera par ailleurs que lors de sa séance du 4 septembre 2007, le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre la possibilité offerte par la loi du 13 juillet 2006 d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans. Cette taxation est renforcée par l'objectif conjoint de la Collectivité et de la SA HLM de réduire à un strict minimum le niveau de la vacance pour qu'il soit inférieur ou égal à 1%.

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

### **ASSUJETISSEMENT A LA TAXE D'HABITATION DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE CINQ ANS (source : ville de Coutances, compte rendu du conseil municipal)**

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et sous réserve que la taxe annuelle sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts ne soit pas applicable sur leur territoire (1), les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis du code susvisé (2) décider d'assujettir à la taxe d'habitation, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

La taxe d'habitation due au titre de ces logements est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Le produit de la taxe est perçu par les communes et, le cas échéant, par les établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont ces communes sont membres.

- (1) La taxe annuelle sur les logements vacants concerne les agglomérations dont la population est supérieure à 200 000 habitants.  
(2) Délibération à prendre avant le 1<sup>er</sup> octobre pour une application l'année suivante.

Le texte ci-dessus est extrait du bulletin officiel des impôts.

Le dispositif est relativement complexe dans la mesure où il prévoit de multiples cas d'exclusion en particulier dans l'appréciation de la vacance.

Ainsi :

- En cas d'occupation supérieure à 30 jours consécutifs au cours au moins d'une des années de référence, la condition de vacance n'est pas remplie.
- Une occupation sans droit ni titre vaut occupation dès lors qu'un jugement d'expulsion est intervenu
- La vacance doit être involontaire
- ⊕ les logements mis en location ou en vente et ne trouvant pas preneur ne sont pas assujettis (preuve à la charge du contribuable)
- Nouveau décompte de la période de référence en cas de changement de propriétaire

Néanmoins, le dispositif constitue bien une incitation à ne pas laisser vacant un logement susceptible d'être occupé.

Subsidiairement, il permet d'imposer à la taxe d'habitation les logements affectés à un autre usage.

Compte tenu de l'intérêt du dispositif, il est proposé au Conseil Municipal de décider d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans en application de l'article 47 de la loi 2006-872.

\*\*\*\*\*

Le Conseil Municipal,

Ainsi fait et délibéré.

### 1.7.2 LE NEUF ET L'ANCIEN

La commune comprend 4 102 logements : 4 102 résidences principales et 60 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 288 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est plutôt récent : 3 200 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 73,3%. Cette proportion de logements construits depuis un demi-siècle est de 54,3% dans l'arrondissement et de 59,2 % dans le département.

### 1.7.3 RYTHME DE CONSTRUCTION

année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
individuel pur	10	14	11	12	20	10	19	9	12	21	16	13	6	31	29
individuel groupé	12	33	7	25	0	12	5	0	0	0	0	0	0	1	0
collectif	14	0	23	5	14	24	0	3	9	0	0	6	0	16	36
nbre total logements	36	47	41	42	34	46	24	12	21	21	16	19	6	48	65

Source : données SITADEL

Depuis 1990, ce sont en moyenne 32 logements qui sont construits par an. Conformément à la répartition observée dans parc de logement coutançais, un peu plus de la moitié sont des maisons (50,5 % en 2004).

### 1.7.4 LE CONFORT DES LOGEMENTS ET LEUR ANCIENNETE

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : le niveau de confort des résidences principales est appréciable. En effet, plus de 92 % des ménages ont une résidence équipée d'au moins une baignoire ou douche et d'un WC, et disposent d'un chauffage central ou électrique.

# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

## Évolution historique

Population et logement 1968 - 1999

Zonage: Commune - Zone: 50147 - Coutances

POPULATION ET LOGEMENTS (Dénombrements et taux de variation depuis le précédent RP)												
Source : INSEE - BDCOM 1999												
Unités : personnes et logement												
Population et Logements	1968		1975		1982		1990		1999		Taux var. 68-99	Manche Tx var. 68-99
	Nb	Tx var.	Nb	Tx var.	Nb	Tx var.	Nb	Tx var.	Nb	Tx var.		
Population PSDC	9 081	5,3	9 989	8,9	9 830	0,6	9 715	-2,2	9 522	-2,0	5,1	6,5
Parc total logements*	2 908	nd	3 369	15,6	3 792	12,6	4 096	7,2	4 361	7,3	49,9	47,7
Nb résidences principales	2 629	7,9	3 115	18,6	3 466	11,3	3 720	7,3	4 011	7,8	52,6	39,6
Nb résidences secondaires	53	nd	65	22,6	72	10,8	135	87,5	111	-17,8	ns	ns
Nb logements vacants	227	nd	189	-16,7	254	34,4	211	-16,9	239	13,3	5,3	33,8

\* Parc total logts : ensemble des logements existants nd : non disponible ns : non significatif (variation supérieure à 100%)

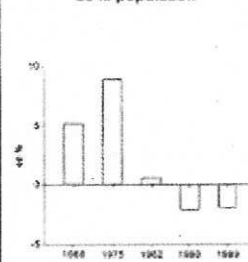
## VARIATIONS INTERCENSAIRES

Source : INSEE BDCOM 1999  
Taux de variation annuels

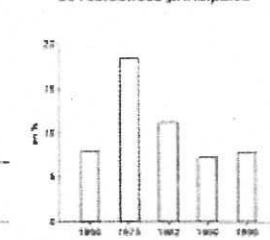
Taux de variation annuels de ...	1968 % var. annuel	1975 % var. annuel	1982 % var. annuel	1990 % var. annuel	1999 % var. annuel	Manche 1999 (%)	Basse Normandie 1999 (%)
Population PSDC	0,9	1,2	0,1	-0,3	-0,2	0,0	0,2
DD au mouvement naturel	0,7	0,9	0,8	0,4	0,2	0,2	0,3
DD au solde migratoire	0,1	0,3	-0,8	-0,7	-0,4	-0,2	-0,7
Logements	nd	2,7	1,7	0,9	0,8	0,8	7,0
Résidences principales	1,3	2,5	1,5	0,9	0,6	0,9	7,7
Résidences secondaires	nd	3,0	1,5	8,2	-2,2	1,3	0,9
Logements vacants	nd	-2,6	4,3	-2,3	1,4	-0,7	-0,7

Note : nd = non défini

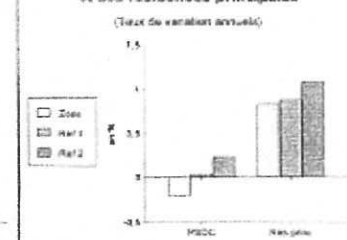
Evolution intercensitaire de la population



Evolution intercensitaire du nombre de résidences principales



Evolution de 1990 à 1999 de la PSDC et des résidences principales (Taux de variation annuel)



Source : INSEE BDCOM 1999

## AMERTISSEMENT

Les résultats issus du dénombrement (BDCOM) peuvent légèrement différer de ceux de l'exploitation principale. Les résidences secondaires comprennent les résidences secondaires stricto sensu et les logements occasionnels.

25/03/2005

Direction Départementale de la Manche - SHV/PSH  
Boulevard de la Dunes - 50000 - SAINT-LÔ  
Tél : 02 33 06 39 00 - Fax : 02 33 36 39 09  
Géolocalisation : M5 à jour le 24/10/2003

### 1.7.5 LES PROPRIETAIRES ET LES LOCATAIRES

La moitié des résidences principales est constituée de maisons individuelles (50,5%). 37,3 % des ménages sont propriétaires de leur logement, cette proportion est de 38,8 % pour le département.

### 1.7.6 LE LOGEMENT SOCIAL

La commune dispose de 1 459 logements sociaux (445 individuels et 1 014 collectifs) représentant 36,1 % des résidences principales, ce qui est élevé. Ces logements sont situés pour leur plus grande partie (plus de 1000) au Nord-Est de l'agglomération, dans un secteur bordé par l'avenue de la République, le boulevard de Normandie et la rue du Parc.

Si la majorité du parc social est composée d'immeubles collectifs, ceux-ci sont de petite taille, puisqu'ils dépassent rarement 20 logements, ce qui diffère des agglomérations de Cherbourg ou Saint-Lô où l'on rencontre des immeubles de plus de 100 logements.

Le taux de mobilité (12,0 % en 2002) sur la subdivision de Coutances est en dessous de la moyenne régionale et départementale. Le taux de vacance qui est en baisse depuis 1998. Il est de 1,68% en 2005. Un taux de vacance faible accompagné d'un taux de mobilité inférieur à la moyenne départementale peut signifier une certaine pression sur le P.L.S. Ce phénomène est répandu dans les bassins côtiers très attractifs.

On notera que Coutances est pratiquement la seule commune du canton disposant de logements sociaux. Face à l'offre de logements sociaux, la demande (connue seulement sur Coutances) s'élevait au 12 avril 2005 à 503 demandeurs ( y compris les demandes d'échanges qui représente plus de la moitié), pour certains dans une situation de précarité. Le délai d'attente moyen est de 7 mois ce qui correspond à la moyenne départementale.

On constate, en effet, dans l'occupation du parc que seulement 28 % de la population est sans emploi et que 53,6 % des locataires ont des revenus à 60 % inférieur au plafond du P.L.A.

### 1.7.7 PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES

	2004	1999
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>4 102</b>	<b>4 003</b>
dont		
- part des maisons (%)	50,5	50,3
- part des appartements (%)	48,1	45,2

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004  
RP99 - Exploitation principale

Entre 2004 et 1999, il existe une augmentation de la part des appartements même si ce sont les maisons qui restent majoritaires (50,5 %).

### **1.7.8 ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage signé le 5 décembre 2002 a identifié un besoin sur la commune de Coutances d'une aire d'accueil (30 places de caravanes). Ce besoin est aujourd'hui satisfait puisque l'aire d'accueil a ouvert ses portes le 27 octobre 2006. Le secteur concerné ( UZ ) fait l'objet d'une réglementation spécifique dans le PLU.

## 1.8 EQUIPEMENTS

---

### 1.8.1 EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

#### 1.8.1.1 Enseignement formation

- 5 écoles maternelles
- 6 écoles primaires
- 3 collèges
- 4 lycées
- 1 institut médico-éducatif
- 2 établissements agricoles
- 3 centres de formation continue

#### 1.8.1.2 Equipements sportifs

- 1 stade omnisports
  - 4 gymnases
  - 1 piscine couverte chauffée
  - 1 skate park
  - 8 terrains de tennis dont 3 couverts
  - 1 piste d'athlétisme synthétique
  - 1 ensemble de cross et de jogging
  - 2 salles de squash
- La ville comporte 35 associations et clubs, proposant plus de 20 disciplines sportives.

#### 1.8.1.3 Equipements socio culturels

- 1 théâtre
- 1 centre d'animation
- 1 musée
- 1 école de musique
- 2 bibliothèques
- 1 sonothèque
- 1 halte-garderie
- 1 crèche parentale
- 1 ludothèque
- 1 centre aéré
- 1 office municipal de la Jeunesse

#### 1.8.1.4 Service de santé

- 1 centre hospitalier
- 1 clinique privée
- 1 centre de médecine du travail
- 13 médecins généralistes
- 21 médecins spécialistes
- 5 maisons de retraite

### **1.8.1.5 Equipement administratif**

- Sous-Préfecture
- Tribunal de Grande Instance
- Chambre de Métiers de la Manche
- Centre de formalité des entreprises
- Evêché
- Caisse artisanale de Vieillesse de Basse-Normandie

## **1.8.2 EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE**

### **1.8.2.1 Alimentation en eau potable**

La distribution de l'eau potable est affermée à la SAUR – Compagnie de Services et d'Environnement. L'eau distribuée à Coutances est produite par le SYMPEC, Syndicat Mixte de Production d'Eau du Centre Manche.

#### **RESSOURCE**

L'eau provient du bassin de Carentan, plus précisément des forages de Sainteny et Saint-Germain-sur-Sèves. Dans ce bassin d'effondrement se sont accumulés des sédiments, principalement des débris coquillés et des sables. Le dépôt ainsi formé représente une épaisseur variant de 60 à 70 mètres qui absorbe et retient les eaux de pluie. Par cette couche d'alluvions, le bassin de Carentan possède une capacité de réservoir importante (elle est estimée à 6 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an) et se distingue ainsi du reste du département dont le sous-sol est formé soit de granit, soit de schiste.

#### **EVOLUTION DES BESOINS**

Compte tenu des investissements réalisés par la SA SOVICO et la CIT ALCATEL ( devenues SOCOPA et ELVIA ) en vue d'optimiser la consommation d'eau, les besoins industriels ne devraient pas connaître d'évolution sensible. Concernant la consommation domestique, nous avons vu qu'elle n'avait pas évolué entre 1977 et 1993. Toutes choses égales par ailleurs (sauf nouvelles implantations industrielles...) , on peut estimer que les besoins totaux ne devraient pas augmenter de plus de 1 % par an.

Compte tenu du programme de réduction des fuites, des capacités de production du SYMPEC, la satisfaction des besoins de la ville de Coutances est garantie sur une très longue période.

#### **STOCKAGE ET DISTRIBUTION**

Deux unités de stockage existent : réservoir de Cambernon de 1600 m<sup>3</sup> à la cote 120, réservoir de Monthuchon de 750 m<sup>3</sup> à la cote 165. L'arrivée de l'eau du SYMPEC se faisant au réservoir de Monthuchon, l'alimentation du réservoir de Cambernon est assurée par ce réservoir de Monthuchon (liaison directe). La distribution est assurée par un réseau d'alimentation gravitaire.

Un programme pluriannuel de renouvellement des canalisations les plus anciennes a été engagé à partir de 1990, poursuivi en fonction des besoins et des travaux de voirie.

### **1.8.2.2 Assainissement eaux pluviales**

Les bassins versants de l'agglomération ont comme exutoires principaux, le ruisseau le Prépont à l'Est, le ruisseau le Bulsard à l'Ouest. Ceux-ci se jettent dans la rivière la Souilles située au Sud de l'agglomération. L'utilisation de ces cours d'eau comme collecteurs principaux a été par le passé traitée de manière ponctuelle.

Compte tenu de l'imperméabilisation des terrains, liée à l'urbanisation, une retenue d'eau a été créée dans le quartier du Vaudon. Celle-ci a un rôle de bassin tampon, permettant le stockage des eaux de ruissellement pendant les précipitations, l'écoulement se faisant ensuite vers le ruisseau le Bulsard.

Des secteurs présentent ou peuvent présenter des risques d'inondation. Le recalibrage des ruisseaux présentant d'importantes contraintes techniques (difficultés d'accès, emprises réduites, etc...) et financières, il conviendra de réaliser un certain nombre de bassins tampons en fonction de l'évolution de l'urbanisation. Plusieurs sites doivent d'ores et déjà être réservés, pour la création d'ouvrages futurs, compte tenu de leur situation topographique. Dans ces secteurs, on privilégiera l'aspect esthétique de ces ouvrages en leur conférant un caractère paysager.

### **1.8.2.3 Assainissement eaux usées**

L'assainissement eaux usées de la ville a été engagé lors de la reconstruction, avec mise en place d'une station d'épuration dès 1958, objet d'une extension en 1968.

Pour répondre aux besoins supplémentaires, et notamment à ceux de la laiterie, une extension de la station a été réalisée en 1989 portant sa capacité de traitement à 20 000 habitants équivalents.

#### **TRAITEMENT**

Cette nouvelle station, mise en service en 1989, est du type à "boues activées aération prolongée". Sa capacité actuelle de traitement est de 9 300 habitants équivalents.

Le rejet après traitement se fait dans la rivière la Souilles située en bordure de l'équipement. Les boues sont destinées à la valorisation des terres agricoles, conformément à un plan d'épandage. Le contrôle en est assuré par le SATESE (Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Stations d'Épuration).

La capacité de la station permet de couvrir largement les besoins futurs d'assainissement liés à l'urbanisation de la Ville. A noter l'observation de dépassement de la capacité nominale certains mois et quelques dépassements de charge organique.

#### **RESEAUX**

Le réseau de la ville est du type séparatif et ce depuis la reconstruction. La collecte est assurée gravitairement, suivant deux axes principaux :

- boulevard Jenne Paynel/Legentil de la Galaisière,
- boulevard Alsace-Lorraine/rue de la Marne.

De plus, 5 stations de relèvement assurent la collecte des points bas.

L'urbanisation future devra tenir compte des réseaux existants. La desserte des nouvelles zones pourra se faire en prolongeant les collecteurs existants par des antennes, sans risque de modification des collecteurs avals. La Ville a engagé depuis plusieurs années un programme de contrôle des installations sanitaires individuelles et collectives. Elle poursuivra son effort afin de mettre en conformité tous les branchements.

La faisabilité en matière d'assainissement étant un élément déterminant pour le développement de l'habitat, l'étude de zonage prévue à l'article L.2224-10 du code des collectivités territoriales (tant pour l'assainissement collectif que non collectif et pour les eaux pluviales) est intégrée au document d'urbanisme.

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

### Synthèse des mesures d'autosurveillance

#### Charge polluante entrante (en kg/l)

Date	Débit	MES	DBO5	DCO	NTK	N-NO2	N-NO3	N-NH4	NGL	Pt
03/01	2595	929	1080	1944						
10/01	2593		1084	2173						
17/01	2593	721	1333	2399						
24/01	2654		690	1778						
31/01	2672	647	970	1747						
09/02	2538		1447	2023	152	0,8	6,3	99	159	
14/02	2305	576	931	1678						
21/02	2150		538	1253						
28/02	2295	588	1141	2054						
07/03	2301	575	805	1634						60,7
14/03	2301	681		1825						
21/03	3035	328		1754						
28/03	2584	605	995	1791						
06/04	2518	811	1277	2296						
19/04	2301		1104		152		6,7	92		65,3
02/05	2215	434	1006	1812						
10/05	2108	767	915	1646						
17/05	1911		669							
13/06	2015	484	927	1711	208	2,1	0,4	147	210	36,3
20/06	1970	717	1030	1854						
28/06	1915	406	867	1563						
04/07	1801	598	944	1700						
11/07	1712		531							
19/07	1740	205	593	1068						
25/07	1815	613	920	1657						
01/08	1744	464	696	1254						
08/08	1722		740	1632	152	0,3	5,3	91,3	157	29,3
15/08	1299	338	631	1137						
21/08	1984	353	857	1542						
29/08	1907	1003	950	1711						
05/09	1843	501	898	1614						
20/09	2042	715	1144	2034	208	0,2	1,6	143	210	36,8
03/10	1454	419	791	1425						
17/10	1556		716	1354						
01/11	1738	375	878	1580						
14/11	1812	410	625	1127						
28/11	2491	299	623	1123	154	2,2	0,2	112	157	25,4
12/12	2012	527		1352						
26/12	1654		678							
Moyenne	2100	555	889	1664	171	1,1	3,4	114	179	42,3
Mini	1299	205	531	1068	152	0,2	0,2	91,3	157	25,4
Maxi	3035	1003	1447	2399	208	2,2	6,7	147	210	65,3

- Les valeurs signalées en rouge sont celles qui dépassent la capacité nominale de la station (hydraulique et/ou organique).

#### Charge polluante entrante exprimée en Equivalent-Habitant

	Débit	MES	DBO5	DCO	NTK	Pt
Moyen	13999	6164	14825	13868	11397	10575
Maxi	20233	11145	24111	19988	13886	16337

# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

## Conformité des résultats en concentration et en flux

Date	Débit	En concentration (mg/l)						En flux (kg/j)						
		MES	DBO5	DCO	NTK	NGL	Pt	MES	DBO5	DCO	NTK	N-NH4	NGL	Pt
03/01	2300	3,4	5,6	28				7,8	12,9	64,4				
10/01	2147		< 5	< 30				< 10,7	< 64,4					
17/01	2147	9,2	4	20				19,8	8,6	42,9				
24/01	2042		< 5	< 30					< 10,2	< 61,3				
31/01	2299	10,6	5	27				24,4	11,5	62,1				
09/02	2302		< 5	36	3,5	6,5			< 11,5	82,9	8,1	4,1	15	
14/02	2096	3,2	5,6	28				6,7	11,7	58,7				
21/02	2072		< 5	58					< 10,4	120				
28/02	2021	8,4	8	40				17	16,2	80,8				
07/03	2073	12	< 5	44			0,5	24,9	< 10,4	91,2				1
14/03	1932	7,6	3,8	19				14,7	7,3	36,7				
21/03	1857	11,6	8	40				21,5	14,9	74,3				
28/03	1576	8,4	12	60				13,2	18,9	94,6				
06/04	2127	26,2	14	71				55,7	29,8	151				
19/04	1960		< 5		7,2	11,1	0,7		9,8		14,1	9,8	21,8	1,4
02/05	2065	5	9	47				10,3	18,6	97,1				
10/05	1676	9,2	14	68				15,4	23,5	114				
17/05	1630		< 5						8,2					
13/06	1689	15	< 5	36	4,5	12,4	2,4	25,3	< 8,4	60,8	7,6	2,7	20,9	4,1
20/06	1661	7	9	47				11,6	14,9	78,1				
28/06	1520	10,8	7	36				16,4	10,6	54,7				
04/07	1535	5,6	12	60				8,6	18,4	92,1				
11/07	1406		< 5						< 7					
19/07	1462	3,4	4	20				5	5,8	29,2				
25/07	1506	11,2	9	47				16,9	13,6	70,8				
01/08	1437	6	9	43				8,6	12,9	61,8				
08/08	1418		< 5	52	6,5	14,5	1,2		< 7,1	73,7	9,2	1,6	20,6	1,7
15/08	1051	10	11	57				10,5	11,6	59,9				
21/08	1714	11,4	9	44				19,5	15,4	75,4				
29/08	1625	10	7	36				16,2	11,4	58,5				
05/09	1594	8	13	64				12,8	20,7	102				
20/09	1704	3	< 5	34	5,4	12,9	0,6	5,1	< 8,5	57,9	9,2	1,7	22	1
03/10	1601	9	9	44				14,4	14,4	70,4				
17/10	1546		< 5	38					< 7,7	58,7				
01/11	1738	10	5	24				17,4	8,7	41,7				
14/11	1812	14,2	10	48				25,7	18,1	87				
28/11	2491	16	< 5	40	3,8	12,8	0,5	39,9	12,5	99,6	9,5	1,5	31,9	1,2
12/12	2012	8,4		40				16,9		80,5				
26/12	1654		< 5						8,3					
Moyenne	1808	9,4	7,2	41,6	5,2	11,7	1	17,3	12,7	74,6	9,6	3,6	22	1,7
Mini	1051	3	3,8	19	3,5	6,5	0,5	5	5,8	29,2	7,6	1,5	15	1
Maxi	2491	26,2	14	71	7,2	14,5	2,4	55,7	29,8	151	14,1	9,8	31,9	4,1

## Nombre de bilans de pollution réalisés en 2005

MES	DCO	DBO5	NTK	N-NH4	NGL	Pt
29	35	38	6	6	6	6

### COMMENTAIRE CONCERNANT L'AUTOSURVEILLANCE

- La capacité nominale hydraulique est dépassée à 16 reprises, plus particulièrement en période de nappes hautes. L'intrusion d'eaux claires parasites permanentes est donc suspectée.
- La charge nominale organique est atteinte à 8 reprises, conséquence des forts débits reçus.
- Les résultats analytiques sur l'effluent traité sont bon et respectent les normes de rejet ( à l'exception d'une mesure du phosphore).
- Les débitmètres aval et by-pass de cette station d'épuration ont été vérifiés. Après correction, le débitmètre aval donnait des valeurs acceptables.
- Les teste de vérification du bon fonctionnement des préleveurs d'échantillons sont réalisés par l'exploitant. Les résultats sont moyens, plus particulièrement pour les volumes prélevés, qui diffèrent régulièrement des volumes théoriques.
- En ce qui concerne les bilans 24h, la fréquence est largement respectée. En effet, 39 bilans ont été réalisés, seulement 24 sont imposés par autorisation préfectorale de rejet. De plus, comme les années précédentes, certains paramètres (DCO, MES, DBO5) sont mesurés trop fréquemment. Il est indispensable de rédiger un planning d'autosurveillance en début d'année, en cohérence avec la fréquence analytique notifiée dans l'autorisation préfectorale.

### AMENAGEMENT A REALISER SUR LA STATION D'EPURATION \*

La station d'épuration donne actuellement des résultats de traitement tout à fait corrects quels que soient les paramètres. Toutefois, les résultats de l'autocontrôle font apparaître une installation proche de sa capacité nominale en terme de charge organique, et de fréquents dépassements en terme de charge hydraulique.

L'étude de l'évolution de la charge à traiter sur l'installation en solution future n'amène pas un bouleversement profond de la filière eau. Cette augmentation de charge doit pouvoir être gérée en adaptant l'existant.

Par contre, l'adaptation, voire une profonde modification de la filière boues est à envisager. Les modifications à apporter portent sur l'augmentation de la siccité des boues, ainsi que sur l'augmentation de la capacité de stockage.

La station d'épuration est actuellement installée sur les parcelles 330, 183 et 288 en zone UX entre la Souilles et le Bulsard. Elle couvre une surface de l'ordre de 1 ha. La bande de terrain d'une largeur d'environ 50m sur laquelle les ouvrages sont implantés est entièrement occupée. L'extension des installations ne peut donc être réalisée dans cette zone qu'en continuité des ouvrages existants, lieu actuellement occupé par des locaux et dépôts communaux.

L'implantation des ouvrages de stockage des boues dans cette zone créerait deux zones « boues » distinctes préjudiciables au fonctionnement des installations et des zones de circulation peu rationnelles. Cette implantation n'a donc pas été retenue. Par contre, les parcelles 185 et 192 bordant la station au nord ouest du Bulsard semblent propices au développement des installations. Ces deux parcelles représentent une surface de l'ordre de 8700 m<sup>2</sup>. Elles sont situées en zone inondable en contrebas des terrains actuels, constitués de remblais.

Il y aura donc lieu de s'affranchir des risques d'inondation avant d'entreprendre la construction d'ouvrages sur ces terrains. La mise en place d'ouvrages sur ces parcelles permettra de rationaliser la circulation sur le site, en facilitant les manœuvres. Il est donc prévu d'installer les ouvrages à créer sur des remblais, pour mettre les terrains hors d'eau et de buser le Bulsard dans la partie concernée.

\* source : diagnostic des réseaux et de la station d'épuration. Phase III. Aménagement à réaliser sur la station d'épuration, 2003, SAUNIER TECHNA

Des caractéristiques seront arrêtées après consultation des services compétents en particulier concernant la cote NGF à retenir, ainsi que les mesures à envisager pour permettre l'écoulement naturel des eaux en cas d'inondation.

#### **1.8.2.4 Ordures ménagères**

Au cours de l'année 2003, La production annuelle est de l'ordre de 7065,44 tonnes sur les cantons de Coutances et Saint -Malo de la Lande. Le circuit de collecte intéresse la totalité de la Ville. Une containérisation est d'ores et déjà réalisée sur les zones d'habitat collectif et pour les principaux producteurs de déchets (établissements scolaires, restaurants...).

Les bennes apportent les ordures ménagères à un poste transfert situé dans l'enceinte de la station d'épuration, boulevard de la Marne.

Si la commune de Coutances assure la collecte en régie directe, elle fait partie de la Communauté de Communes du canton de Coutances qui est compétente pour le traitement des ordures ménagères et qui l'a transférée au SITOM de Coutances – Saint-Malo de la Lande. Les ordures ménagères sont déposées à la station de transit située à Gratot et propriété du SITOM, qui a confié la collecte sélective de cinq matériaux à la société SNN depuis avril 2000.

Par ailleurs, une déchetterie a été créée sur le site de Gratot, des espaces « propreté » (collecte de papier, verre et plastique) sont à disposition des usagers en différents endroits de la ville et une collecte sélective aux portes est mise en place depuis 2000.

Il n'existe pas de décharge répertoriée sur la commune de Coutances

## **1.9 INFRASTRUCTURES DE CIRCULATION**

---

### **1.9.1 TRAME VIAIRE ET DEPLACEMENT**

L'accès à la ville de Coutances se fait principalement par la D971 qui est une épine dorsale (en terme de déplacement) et l'axe majeur pour atteindre le centre ville. Cette trame viaire est la résultante de la prise en compte du local qui comporte de nombreuses coupures pour le déplacement. Les rivières doivent être franchies par des ouvrages d'art qu'il est impossible de multiplier à outrance. Ainsi, l'irrigation de la ville se fait par une voie uniaxiale (D971) qui a engendré un noyau urbain qui s'étend le long de cet axe.

Trois départementales viennent se greffer à la D971 :

- la D44 en direction de Agon Coutainville
- la D2 en direction de Lessay Cherbourg
- la D972E3 en direction de Saint-Lô

Cette structure viaire concentre un flux routier important sur un seul axe. Les axes secondaires de circulation n'arrivent pas à juguler le trafic et d'importants problèmes de circulation existent à Coutances. Pour fluidifier la circulation dans le centre ville et éviter qu'il soit traversé par des poids lourds, la construction d'une rocade a commencé et est en cours d'achèvement (RD 972). Cet axe majeur de contournement du centre ville permet une baisse du transit (essentiellement est-ouest à destination du littoral actuellement). L'interruption de la rocade à Delasse ne permet pas encore de dévier le trafic à destination du sud du département hors de l'agglomération de Coutances. La réalisation du tronçon manquant de la rocade permettra de désengorger celui-ci. Le bouclage de la rocade permettra de redéfinir les boulevards comme éléments principaux de la desserte urbaine de Coutances.

La loi SRU a instauré les PDU (Plan de Déplacement Urbain). Les PDU ont pour but de limiter l'usage de la voiture au profit des modes de transport « doux » : marche, vélo, transport en commun, covoiturage, transport à la demande... Les PDU ne sont cependant pas à réaliser sur les communes de la taille de Coutances. Les incidences économiques font qu'aujourd'hui un transport en commun n'est pas adapté à une ville de la dimension de Coutances. Cependant, une réflexion importante a été initiée pour irriguer la ville en liaisons douces piétonnes cyclables. Un PIC (Plan d'Itinéraires Cyclables) a été établi et des chemins de randonnée sont préservés et renforcés. De plus, les voiries des lotissements et nouveaux quartiers sont étudiés pour accueillir des espaces pour les piétons et les vélos.

L'essor de la vitesse dans notre société nous fait raisonner en « distance temps » et non plus en « distance physique ». Ainsi, l'usage du train et notamment des lignes grande vitesse est un atout majeur pour un territoire. La gare est un avantage pour le développement de la ville. Les réseaux TER (Train Express Régionaux) permettent des déplacements courts et rapides. La ligne Coutances Saint-Lô Paris est un axe important. La distance temps pour atteindre la capitale est un facteur important pour l'attractivité (touristique, économique...) d'une ville. Coutances est située à un peu plus de 3h de train de Paris. Cet axe est à développer dans le futur pour renforcer l'attractivité de la ville. Pour les liaisons régionales, il faut environ 1h10 pour rejoindre Caen et 2h pour relier Rennes. La cartographie des gares et du réseau TER en Basse-Normandie est présentée page suivante. Elle permet d'apprécier la situation de Coutances au niveau ferroviaire et montre les progrès à effectuer. La gare de Coutances est considérée de niveau régional. Il conviendra, dans l'avenir, à ce qu'elle prenne de l'importance et devienne, dans un premier temps, une gare multimodale d'intérêt régionale (terme utilisé dans classification des gares).



La qualité des liaisons, transports et communication est primordiale pour assurer un développement contrôlé et durable de la ville. Le PLU de Coutances prend en compte ces principes en limitant l'usage de la voiture à l'intérieur du centre-ville.

LES GARES ET LE RESEAU TER EN BASSE-NORMANDIE

Classification des gares

-  Gare Grande Ligne
-  Gare régionale multimodale
-  Gare régionale
-  Gare de proximité
-  Halte ferroviaire
-  Structure d'accueil
-  Point d'arrêt routier
-  Nombre de points d'arrêt routier dans la commune

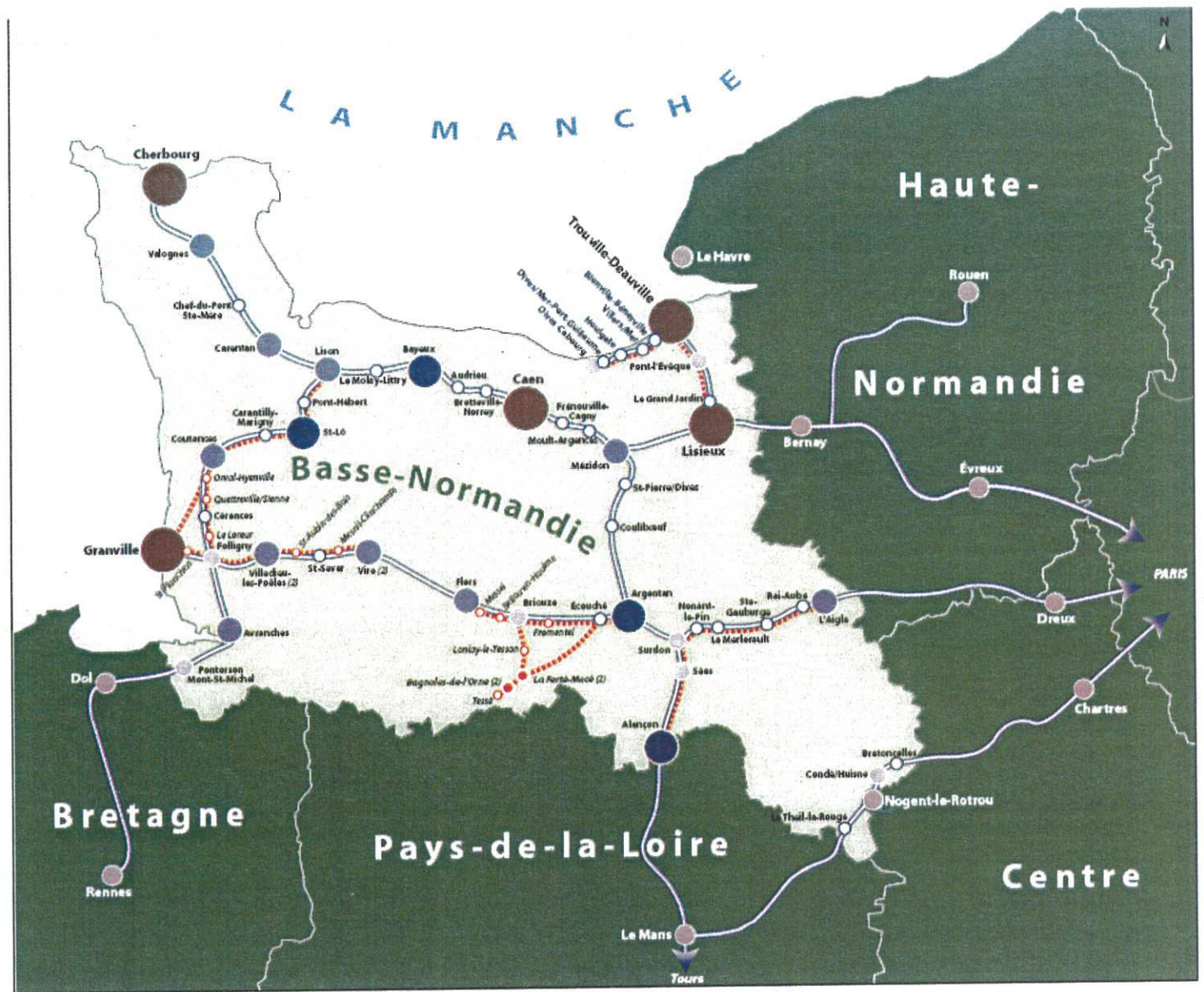
Type de ligne

-  Ligne de trains TER
-  Ligne de cars TER

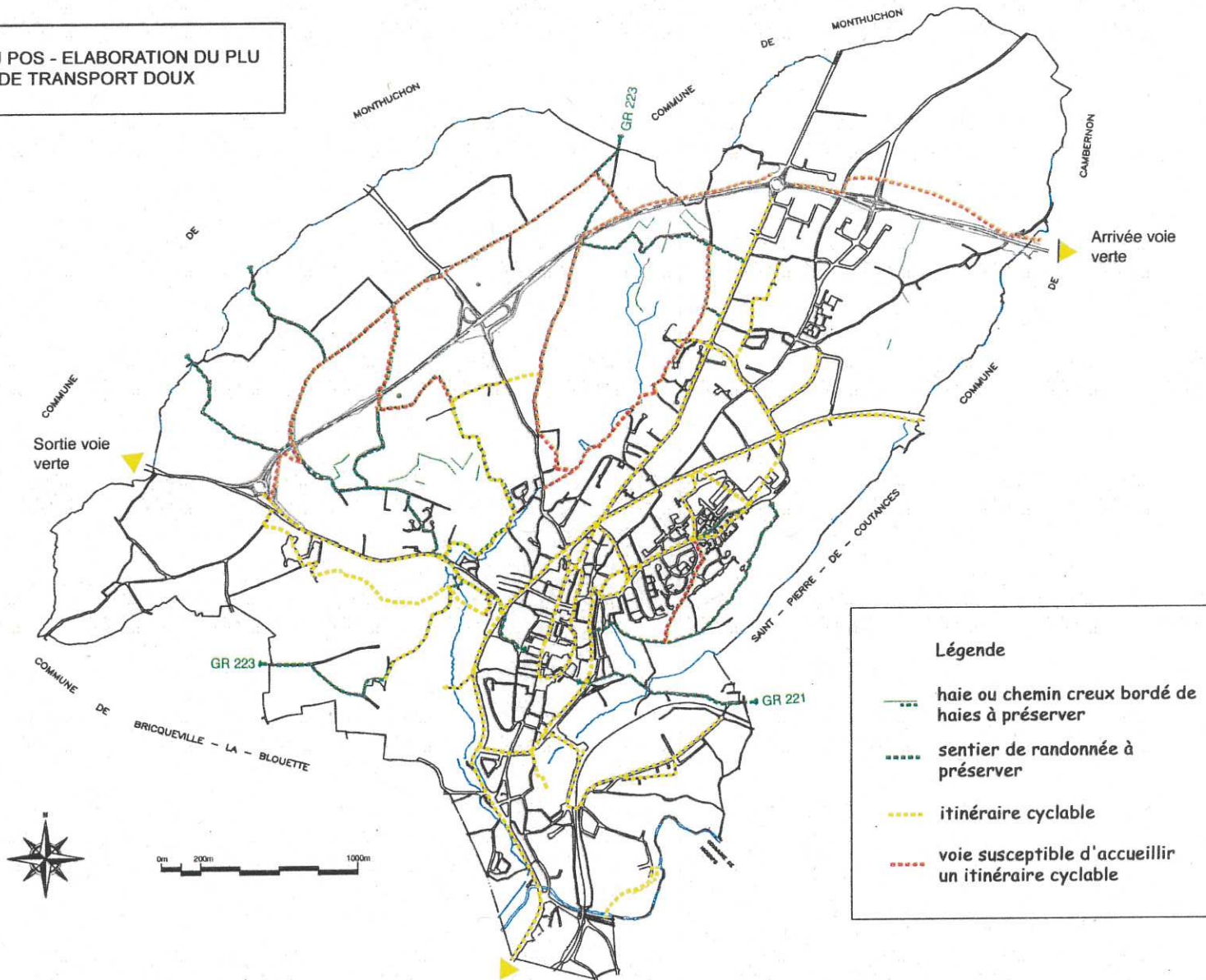
- Echelle -  
20 km

- Source -  
DITAR - CBRN  
Février 2003

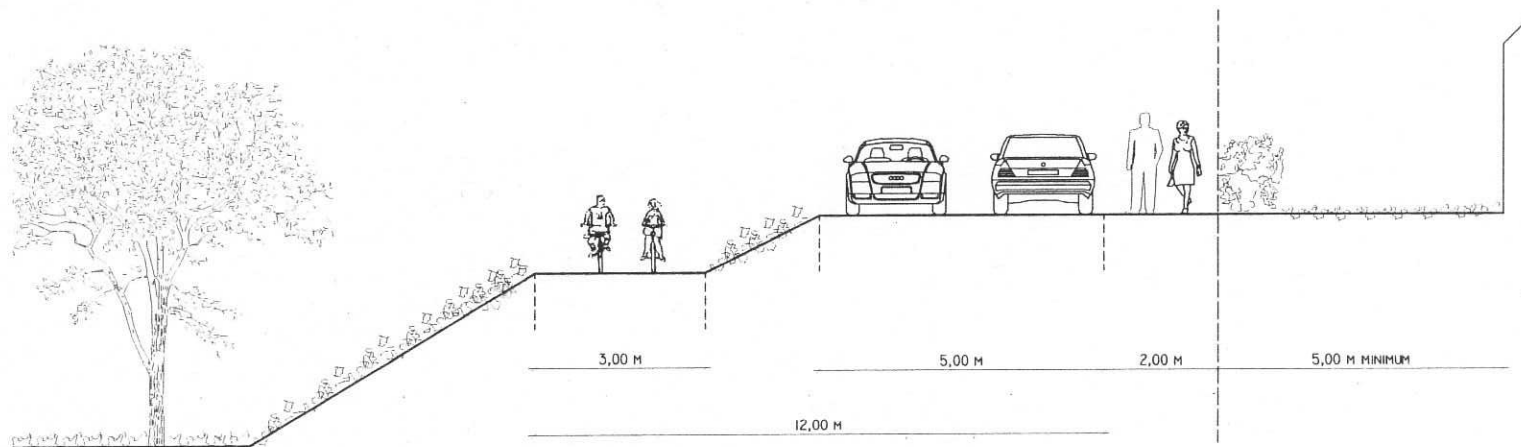
- Réalisation -  
Atelier de Cartographie du CBRN  
Février 2003



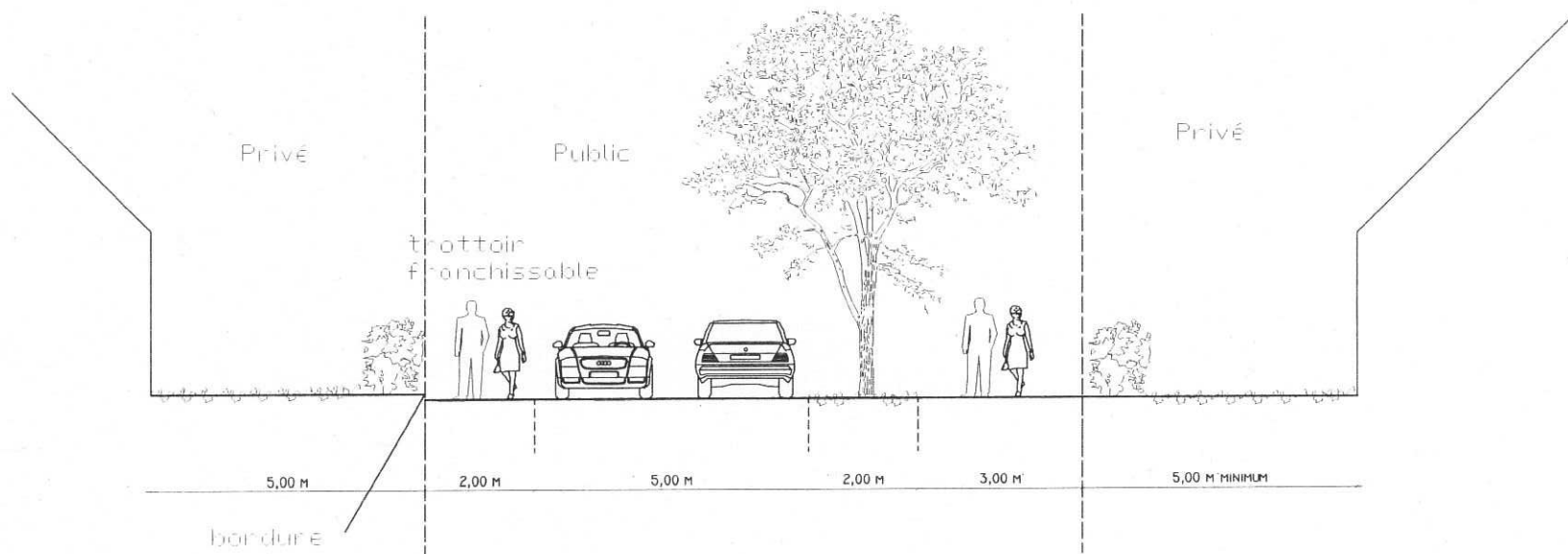
REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU  
MODES DE TRANSPORT DOUX



EXEMPLE DE PROFIL DE VOIRIE POUR LES NOUVEAUX LOTISSEMENTS



PROFIL 1 LA VALLEE



### 1.9.2 LE TRAFIC ROUTIER

La DDE de la subdivision de Coutances analyse les flux routiers sur axes :

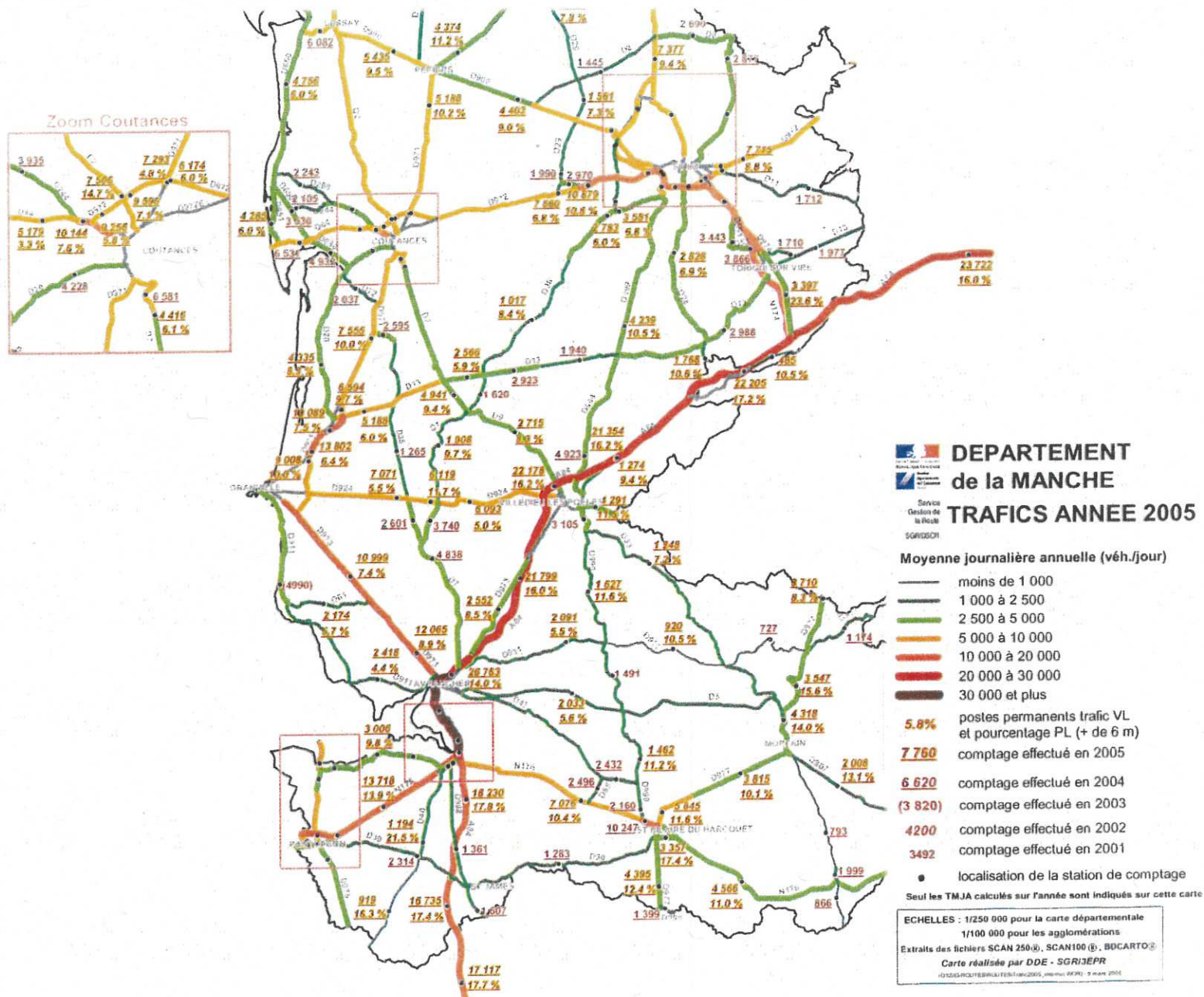
- RD972E3 qui traverse la commune d'Est en Ouest.
- RD971 qui la traverse du Sud vers le Nord.
- RD 2 qui conduit vers le Nord.
- RD44 et RD20 qui desservent le littoral vers l'Ouest.
- RD7 qui conduit vers le Sud.
- RD972 qui contourne la ville de Coutances.

Les trafics moyens journaliers annuels relevés en 2005 étaient les suivants :

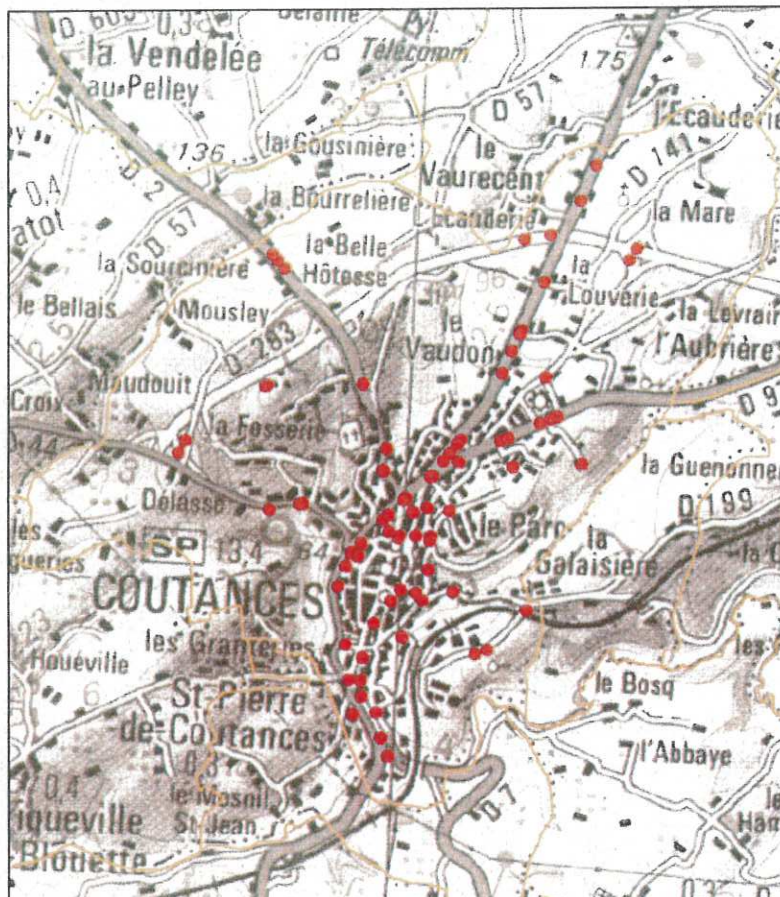
VOIE	TRAFIC (véhicules/jour)	% de poids lourds
RD972 Ouest	9256	5,8
RD972 Nord	9596	7,1
RD972Est	6174	6
RD971 Nord	7293	4,8
RD44	5179	3,3
RD2	7506	14,7
RD20	4228	
RD7	6581	

Si l'on suit l'évolution du trafic depuis 1998, nous pouvons noter une hausse du trafic sur la RD 972 et la RD971 au nord. La rocade capte les flux routiers pour les détourner du centre ville. Les flux routier ont donc diminué sur la portion de la RD 971 qui traverse Coutances. La régulation du trafic dans le centre-ville sera nettement améliorée à l'achèvement de la rocade.

# COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION



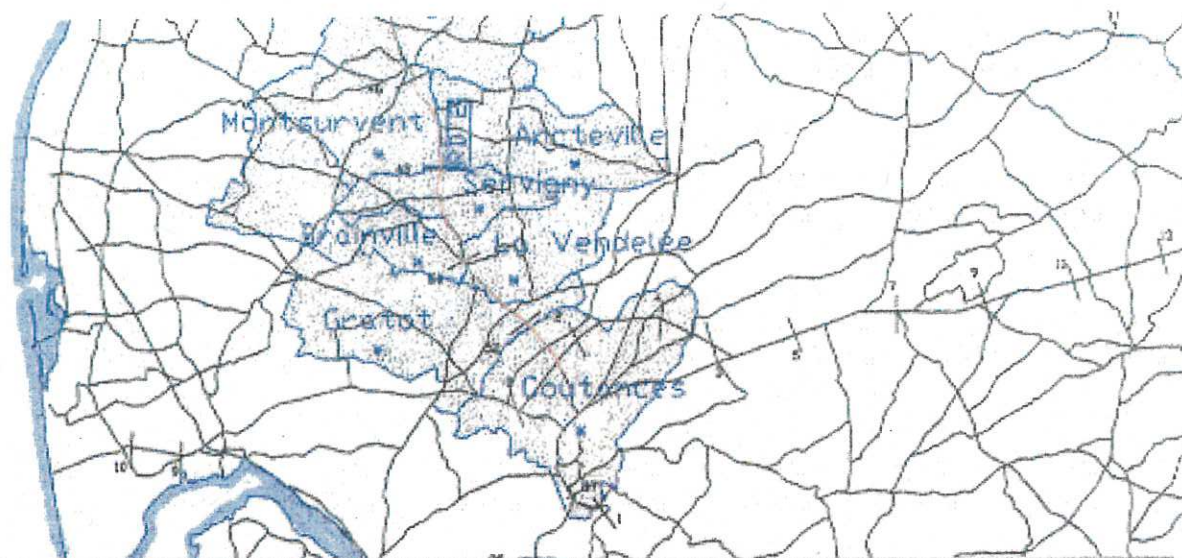
Accidents sur la commune de COUTANCES  
de 2001 à 2005






L'analyse des accidents entre 2001 et 2005 sur la ville de Coutances conduit aux constats suivants :

- Il y a un total de 86 accidents. Aucun accident mortel ne s'est produit. Sur les axes majeurs (RD 971, 972 et RD 942 E3) il y a une amélioration du nombre d'accidents. Les chiffres sont en baisse et sont consécutifs aux actions menées par la ville de Coutances en terme de sécurité routière.
- L'étude de la concentration des accidents montre que presque tous ces accidents se sont déroulés en secteur aggloméré (78 accidents)
- Sur un total de 94 personnes blessées, on dénombre 39 cyclos et 20 piétons. Ces chiffres prouvent qu'il faut continuer la sécurisation des voies.
- C'est sur la RD 971 que l'on recense le plus d'accidents (26 accidents). L'analyse des emplacements des accidents sur la commune de Coutances montre que c'est au niveau des intersections entre les RD 44 et RD 971, ainsi qu'à l'intersection entre les RD 44 et RD 971 que se localisent le plus d'accidents.

Ces constats ont été intégrés à la réflexion du PLU. Comme il a été évoqué précédemment, le profil des voies sera conçu de manière à sécuriser les piétons et cyclistes.



 <b>DDE 50</b>		<b>Classement sonore des infrastructures de transports terrestres</b> Application de l'arrêté du 30/05/96			<h1>RD 2</h1>												
Légende:				——— infrastructure de catégorie 3 ——— infrastructure de catégorie 4													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Catégorie de classement de l'infrastructure</th> <th>Niveau sonore de référence LAeq(6<sup>h</sup>-22<sup>h</sup>) en dB(A)</th> <th>Niveau sonore de référence LAeq(22<sup>h</sup>-6<sup>h</sup>) en dB(A)</th> <th>Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure</th> <th>Isolément acoustique minima en dB(A) dans les rues en U ou à 10m du bord de chaussée en tissu ouvert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>70 &lt; L ≤ 76</td> <td>65 &lt; L ≤ 71</td> <td>d = 100m</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>65 &lt; L ≤ 70</td> <td>60 &lt; L ≤ 65</td> <td>d = 30m</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6 <sup>h</sup> -22 <sup>h</sup> ) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22 <sup>h</sup> -6 <sup>h</sup> ) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolément acoustique minima en dB(A) dans les rues en U ou à 10m du bord de chaussée en tissu ouvert	3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	d = 100m	38	4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	d = 30m	35	Échelle: 0 m 2,5 km 5 km 	
Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq(6 <sup>h</sup> -22 <sup>h</sup> ) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq(22 <sup>h</sup> -6 <sup>h</sup> ) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolément acoustique minima en dB(A) dans les rues en U ou à 10m du bord de chaussée en tissu ouvert													
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	d = 100m	38													
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	d = 30m	35													
				Limite communale: 													
				Date: Avril 1998													
				Source: Secarto													

Le classement sonore des infrastructures terrestres de transport est porté à connaissance par un arrêté préfectoral daté du 8 février 1999 qui fixe la liste des communes du département intéressées par l'arrêté. Le classement de Coutances figure sur cette liste pour les infrastructures suivantes :

- RD2 du PR 52+ 210 au PR 54+ 295

L'infrastructure visée est classée au niveau 3 (un tronçon)

**1.10 ACTIVITE AGRICOLE**

L'activité agricole reste très présente sur une partie du territoire de la commune même si l'on constate une déprise rapide des terres au Sud de la déviation avec retour à l'état de friches.

**1.10.1 EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL (ha)**

Année	1970	1979	1988	2000
Surface agricole utilisée (SAU)	1026	901	714	493
Surface toujours en herbe (STH)	980	797	554	282
Terres labourables	40	101	153	189
Cultures céréalières	16	14	24	33
- dont blé	6	11	17	21
- dont orge	4	1	5	0
Cultures fourragères	22	87	126	152
- dont maïs fourrage	17	58	97	76
Plantes sarclées	6	2	4	0

Source : RGA 2000

On observe une baisse constante de la part agricole depuis 1970, au profit d'un marché industriel et commercial de plus en plus important. La baisse de la SAU entre 1988 et 2000 est de 31%, celle de la STH est de 49%.

**1.10.2 EVOLUTION DU CHEPTEL**

Année	1979	1988	2000
Bovins	1561	1161	693
Dont total vaches	708	528	317
Total volailles	776	1033	199
Vaches laitières	672	492	230
Vaches nourrices	36	36	87
Vache de race normande	533	321	145
Total porcins	56	837	c
Dont truies mères	c	c	c
Total équidés	45	46	30
Dont juments poulinières (selle, course)	...	17	14
Brebis mères	29	84	63

Signes conventionnels

... Résultats non disponibles

c Résultat confidentiel non publié,

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Suite à l'institution de quotas laitiers en 1984, le troupeau de vaches laitières a accusé une baisse de 26 %. On a assisté dans le même temps à une intensification de l'élevage ovin, porcin et de la volaille jusqu'en 1988. De 1988 à 2000, il existe une baisse importante du cheptel (baisse de 40%). C'est l'élevage de volailles qui a le plus chuté passant de 1033 en 1988 à 199 en 2000.

### 10.10.3 EVOLUTION DE LA TAILLE DES EXPLOITATIONS (ha)

	Exploitation			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	24	17	8	30	28	44
Autres exploitations	31	36	21	6	7	6
Toutes exploitations	55	53	29	16	13	17
Exploitations de 50ha et plus	c	0	4	c	0	80

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brut standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalents blé.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année

Source : RGA 2000

Ce tableau fait apparaître les baisses des petites exploitations au profit des exploitations de plus de 50 ha. Ainsi, il existe moins d'exploitations mais celles-ci s'étendent sur des superficies plus grandes.

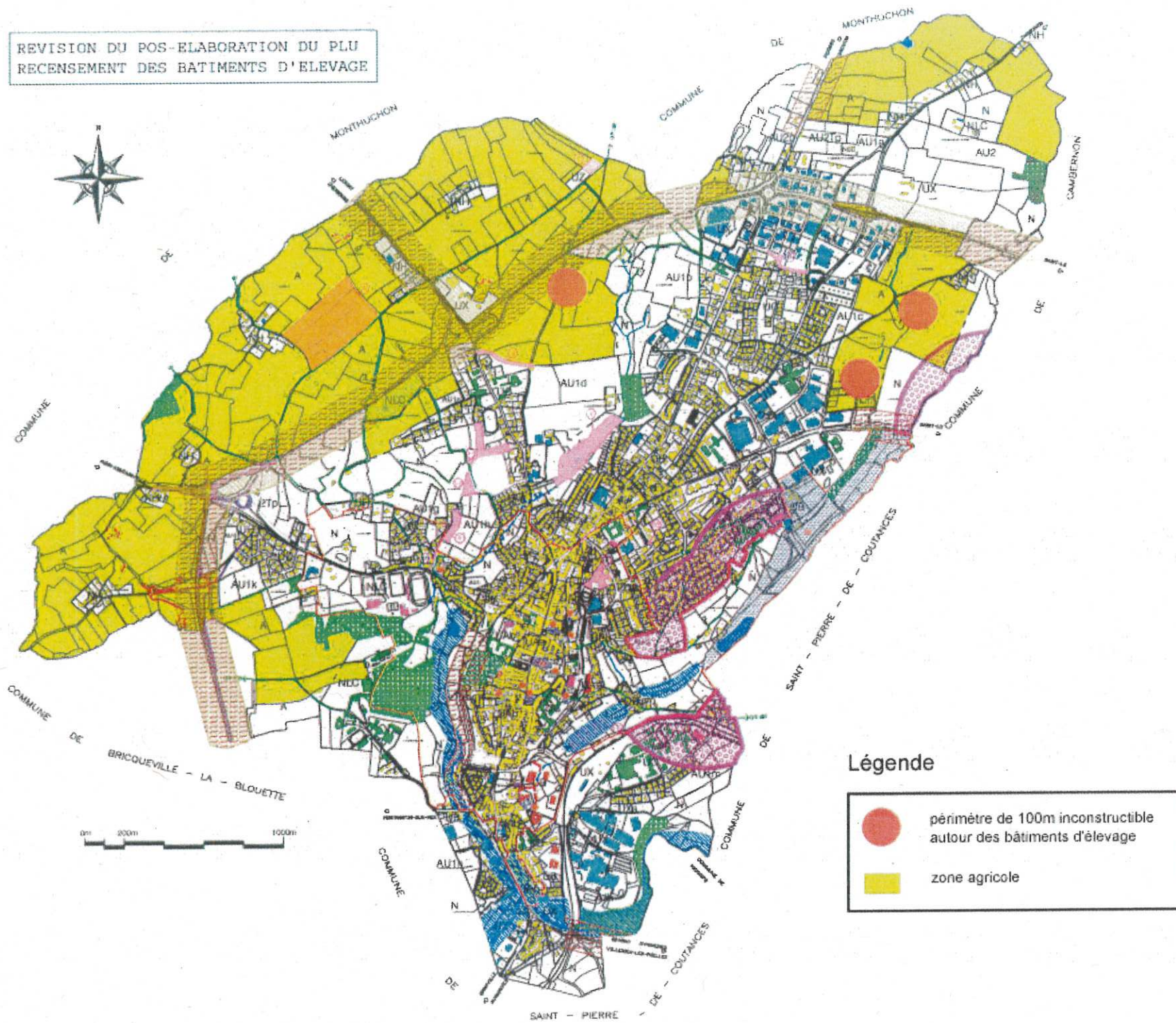
Le nombre relativement important de petites exploitations peut s'expliquer par un nombre important de chefs d'exploitations de plus de 60 ans (20 en 1988) ou déclarant une activité principale autre qu'agricole (9).

La population agricole familiale, c'est-à-dire les membres de la famille du chef d'exploitation vivant ou travaillant sur l'exploitation agricole représentait, en 2000, 86 personnes contre 137 en 1988 et 150 en 1979. La population familiale active sur les exploitations diminue également puisqu'elle atteint 42 personnes en 2000 contre 77 en 1988 et 89 en 1979.



### 1.10.4 RECENSEMENT DES BATIMENTS D'ELEVAGE

Un travail de localisation des bâtiments agricoles à usage d'élevage a été effectué. Ces bâtiments doivent être protégés, de par leur fonction, par un périmètre de 100m de rayon. Ce recensement est présenté dans la cartographie ci-après.

REVISION DU POS-ELABORATION DU PLU  
RECENSEMENT DES BATIMENTS D'ELEVAGE



Légende

-  périmètre de 100m inconstructible autour des bâtiments d'élevage
-  zone agricole

### 10.10.5 SYNTHÈSE ET OBJECTIFS

Au-delà des données chiffrées ci-dessus peu représentatives de l'activité agricole en 2007 à Coutances, les constats qui s'imposent sont :

- existence de trois sièges d'exploitations tous implantés dans la partie Nord/Nord-est de la ville
- ces trois sièges d'exploitation disposent d'accès aisés vers les terres exploitées situées soit au nord (Coutances, Monthuchon) soit à l'est et/ou au sud (Canbernon, Courcy, Saint-Pierre de Coutances)
- ils sont situés en zone A

Les objectifs du PLU sont :

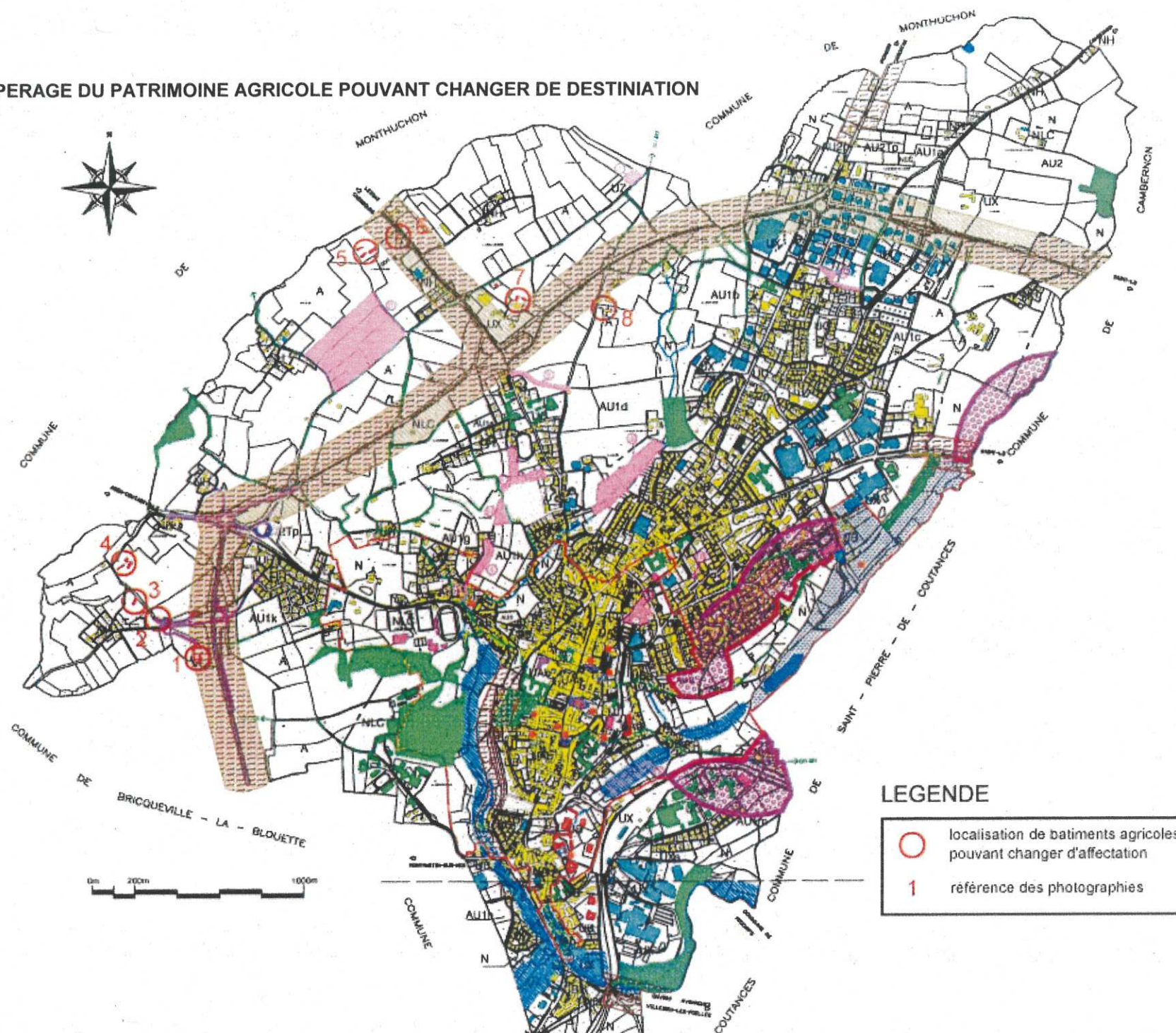
- de ne pas créer d'obstacles nouveaux à la poursuite de l'activité agricole
  - o maintien des zones A ayant un réel intérêt agricole
  - o maintien d'accès aisés aux surfaces exploitées
  - o règlement des zones A et N compatible avec l'activité agricole
  - o ouverture de surfaces nouvelles à l'urbanisation de terrains ne présentant plus un réel intérêt agricole, soit pour des raisons topographiques soit pour des raisons de superficies (faibles superficies), soit pour des raisons d'enclavement dans des zones déjà affectées à l'activité économique ou à l'habitat, soit enfin sur des terrains dont l'exploitation a été volontairement abandonnée.

Ces ouvertures à l'urbanisation portent presque exclusivement sur des secteurs situés au sud de la déviation qui depuis 1995 constitue « de facto » une limite entre le caractère rural et le caractère urbain de la ville. Ils sont également situés en dehors des zones N qui constituent le « patrimoine paysager » de la Ville (ZPPAUP).

### 10.10.6 CHANGEMENT DE DESTINATION DU PATRIMOINE BÂTI AGRICOLE



Concernant l'article 2 du règlement qui autorise « *Le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti agricole ancien en vue d'une réhabilitation à destination d'habitation* », les bâtiments ont été localisés dans le plan de zonage par des hachures rouges en application de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme. Comme le précise l'article L-123.12, ces changements de destination ne compromettent pas d'exploitations agricoles. Afin de compléter le rapport de présentation, leur localisation et les photographies des bâtiments concernés sont présentées ci-après.

PLAN DE REPERAGE DU PATRIMOINE AGRICOLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION



**LEGENDE**

	localisation de batiments agricoles pouvant changer d'affectation
	référence des photographies

REPERAGE	PHOTOGRAPHIE
1	 A photograph of a large, traditional stone barn with a steep gabled roof. The barn is situated in a grassy field with several trees in the background. The sky is overcast.
1	 A photograph of a stone building, possibly a house or a smaller barn, viewed through a wire mesh fence. The building has a gabled roof and several windows. The foreground is a grassy area with some trees and bushes.

1



2



3



3



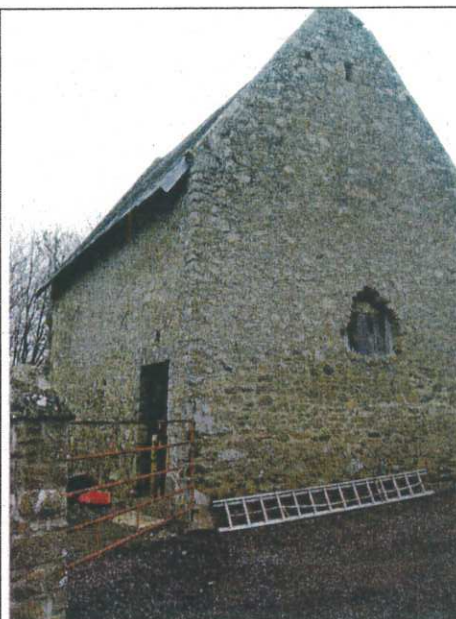
4



4



4



4



5



5



6



6



7



7



7



8



8



## **1.11 EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ACTIVITES ECONOMIQUES**

---

En application de la loi du 5 juillet 1996 et du décret n° 2002-1369 du 20 novembre 2002, l'observatoire départemental d'équipement commercial a élaboré un schéma départemental comportant trois secteurs géographiques. L'un de ces secteurs couvre le Centre Manche et concerne donc la commune de Coutances. Ce document a été approuvé par l'Observatoire départemental d'équipement commercial (ODEC) le 24 mai 2004 et publié le 28 mai 2004.

C'est un document qui rassemble des informations disponibles sur l'activité commerciale et le développement économique et comporte une analyse prospective indiquant les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activités commerciales à privilégier. Il constitue un outil d'aide à la décision pour la CDEC.

Les orientations sur le secteur d'étude Centre Manche sont les suivantes :

- conforter le maillage existant en maintenant l'attractivité de chaque pôle
- maintenir un équilibre entre les pôles principaux et le respect des différents niveaux de pôle
- adapter une offre commerciale aux nouveaux flux de circulation

Le constat d'une offre hôtelière restée étonnamment faible en établissements de capacité supérieure à 30 chambres a été fait.

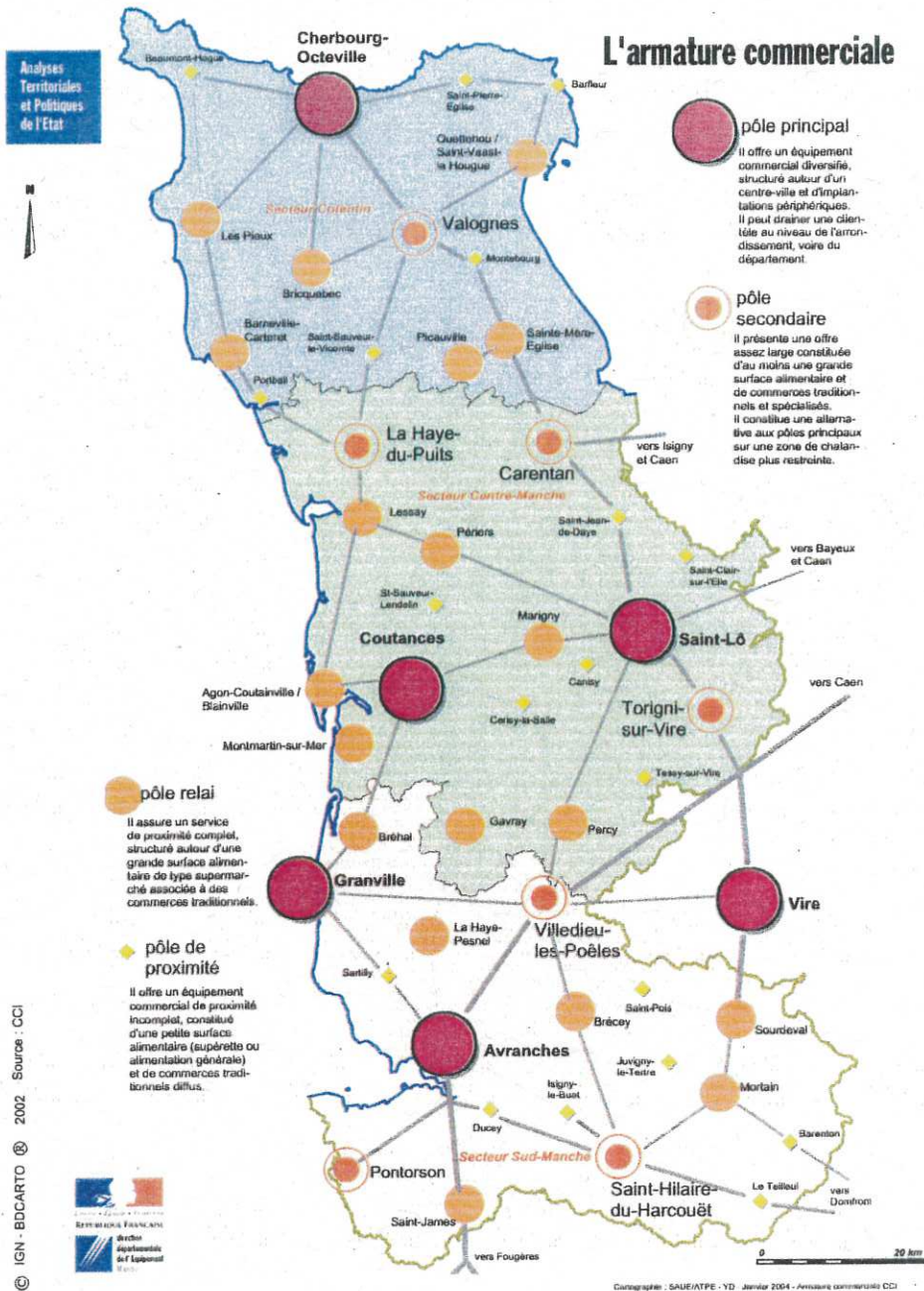
### **1.11.1 ENTREPRISE DE PLUS DE 20 SALARIES**

La ville de Coutances compte 23 enseignes de plus de 20 salariés. Cette vitalité économique se traduit aujourd'hui par l'extension de la zone d'activité du Château de la Mare. Coutances est donc un pôle principal puisqu'il offre un équipement commercial diversifié structuré autour d'un centre-ville et d'implantations périphériques. Coutances draine une clientèle au niveau de l'arrondissement voire même du département. Ces activités tendent aujourd'hui à se tertiariser pour suivre les évolutions économiques actuelles. Ces évolutions sont prévues dans le PLU pour que l'armature commerciale de Coutances prolonge son rayonnement actuel.

Le tableau ci-après liste les enseignes de plus de 20 salariés installées à Coutances. Ces enseignes appartiennent à des domaines d'activités variés tel que l'alimentaire, l'industrie, la construction, la distribution... Ce dynamisme est à mettre en parallèle avec l'offre de formation reconnue à Coutances. La ville dispose d'un pôle réputé de formations techniques qui attire notamment des jeunes apprentis au-delà du Pays de Coutances.

Analyses Territoriales et Politiques de l'Etat

### L'armature commerciale



**pôle principal**  
Il offre un équipement commercial diversifié, structuré autour d'un centre-ville et d'implantations périphériques. Il peut drainer une clientèle au niveau de l'arrondissement, voire du département.

**pôle secondaire**  
Il présente une offre assez large constituée d'au moins une grande surface alimentaire et de commerces traditionnels et spécialisés. Il constitue une alternative aux pôles principaux sur une zone de chalandise plus restreinte.

**pôle relais**  
Il assure un service de proximité complet, structuré autour d'une grande surface alimentaire de type supermarché associée à des commerces traditionnels.

**pôle de proximité**  
Il offre un équipement commercial de proximité incomplet, constitué d'une petite surface alimentaire (supérette ou alimentation générale) et de commerces traditionnels diffus.

© IGN - BDCARTO © 2002. Source : CCI



Cartographie : SAUE/ATPE - YD - Janvier 2004 - Arrondissement commercial CCI

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

<b>ENSEIGNE</b>	<b>ACTIVITE</b>
ELVIA	Etude, validation, fabrication de circuits imprimés tous supports ou solutions
BRICOMARCHE	Achat et vente de tous produits commerciaux ayant trait au bricolage et à la maçonnerie
BROSSETTE BTI	Quincaillerie, outillage, métaux de construction, distributeur de gaz, sanitaire
CHAMPION	Supermarché (rue de la planche)
CHAMPION	Supermarché (rue de Normandie)
DISTRISERVICES	Achat, approvisionnement, stockage et distribution de tous produits destinés à l'agriculture
DUJARDIN	Ebénisterie, fabrication de meubles
DUVAL	BTP
ELIDIS BOISSONS SERVICES	Distributeur de boissons
FROMAGERIE DE COUTANCES	Fabrication de fromages
INTERMARCHE	supermarché
LECLERC	hypermarché
OCEP	Librairie, papeterie
OCEP IMPRIMERIE	Création, réparation, impression et façonnage de tous produits de communication graphique

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

PEUGOT TALBOT	Automobile
REGNAULT	Carrossier de poids lourds
REGNAULT SERVICES	Réparation, levage hydraulique, transport, bennes
RENAULT	Automobile
SA COUTANCES MECANIQUE PICOT	Découpage, emboutissage
SA MARCEL PICOT	Transformation de tous métaux
SAUR FRANCE	
TECHNI FERM	Négoce, commercialisation et pose de menuiserie en bâtiment
INTITHER NORMANDY	Fabrication et distribution de produits pharmaceutiques

source : site Internet de la ville de Coutances

### 1.11.2 PARC D'ACTIVITES DU CHATEAU DE LA MARE ET DE L'AUBERGE DE LA MARE

Le parc d'activités du château de la mare et la zone d'activités de l'auberge de la mare constituent aujourd'hui un vaste site de plusieurs dizaines d'hectares regroupant plus de 50 entreprises. Les parties Ouest et Nord sont exclusivement à vocation commerciale (Centre Leclerc, Magasin Vert, Florévie, Garage Ford, Garage VAG, Bébé 9, Feu vert, Midas, ...).

L'intérieur des zones accueille de nombreuses activités artisanales : couverture, peinture YONNET, électricité ATEE-JOUBIN et VOIMENT, marbreries GIRARD et CHALES, entreprise LARIVIERE... Enfin, on y retrouve deux des dix premières entreprises coutançaises : l'imprimerie OCEP-LECAUX et la SA MARCEL PICOT (sous-traitance automobile). Le parc d'activité du Château de la Mare et la zone de l'Auberge de la Mare ont un taux d'occupation de 100%

Une extension de la zone d'activité est en cours de réalisation. La première tranche de cette extension a une superficie d'environ 3,4 ha. elle se situe aux abords du parc d'activités du château de la Mare. Les premières extensions se sont installées : Etap hôtel, restaurant Oncle'Scott et les travaux sont en cours pour plusieurs d'entre elles. La deuxième tranche vient elle aussi d'être viabilisée et les lots sont aujourd'hui disponible à la vente.

### 1.11.3 ZONE D'ACTIVITES DE LA GUERIE

La zone industrielle de la Guérie est à la fois industrielle et tertiaire :

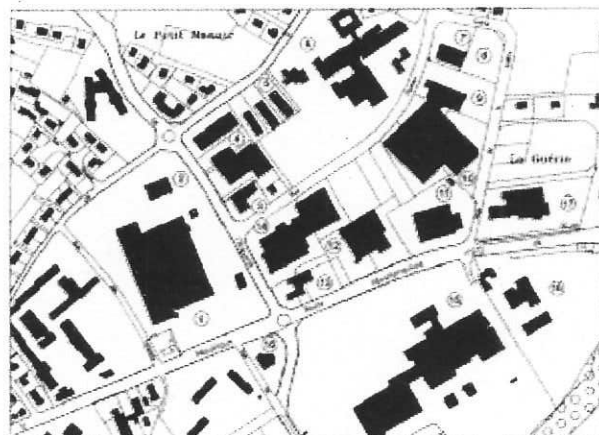
- ▶ **Industrielle** : ELVIA, UNITHER, CARROSSERIE REGNAULT, SA COUTANCES MECANIQUE PICOT, SA DUJARDIN
- ▶ **Tertiaire** :Tertiaire : SIMT Médecine du Travail, IFORM (centre de formation), Maison de l'Agriculture

Deux entreprises de haute technologie se distinguent :

- ▶ **ELVIA** :circuits imprimés multicouches
- ▶ **UNITHER** :laboratoire pharmaceutique spécialisé sur les doses individuelles

On y retrouve 4 des 10 premières entreprises Coutançaises : ELVIA, SA DUJARDIN, COUTANCES MECANIQUE PICOT et LABORATOIRES UNITHER.

La zone a un taux d'occupation de 100%.



- 1 Laboratoires UNITHER
- 2 Maison de l'Agriculture
- 3 Médecine du travail S.I.M.T
- 4 DUJARDIN
- 5 Entreprise PIERRE ( Peinture )
- 6 Centre C.F.A
- 7 REGNAULT Services
- 8 LARIVIERE ( Matériaux de couverture )
- 9 Carrosserie REGNAULT
- 10 Magasin MOBIS
- 11 Garage CITROEN
- 12 L.C.N Les Combustibles de Normandie
- 13 Coutances Mécanique PICOT
- 14 ALCATEL (circuits imprimés)
- 15 C.A.T. APEI
- 16 SCAUTO (concessionnaire Renault)
- 17 Maison du Boulangier

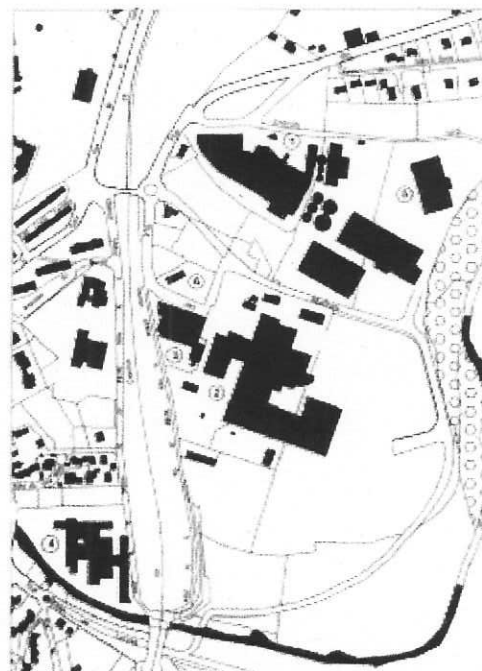
### 1.11.4 ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE

Cette zone, la plus ancienne et dont le taux d'occupation est de 100%, a aujourd'hui une vocation principalement industrielle et agro-alimentaire. Elle accueille notamment le premier employeur de Coutances (SOCOPA).

On retiendra : **SOCOPA** : plus de 700 emplois en incluant l'intérim et la sous-traitance, **SA DISTRISERVICES** : plateforme logistique de tous les "Magasin vert" de la région.

Site industriel Agroalimentaire

- 1 AGRIVAL
- 2 SO CO PA
- 3 S.Q.F.R.I.M.O Société Frigorifique de Normandie
- 4 Compagnie des Fromages (Laitera)
- 5 S.A. DISTRISERVICES
- 6 T.F.A (Transports Frigorifiques Argentanais)



**1.11.5 EQUIPEMENT DISPONIBLE POUR LES ZONES D'ACTIVITES**

- ▶ °°téléphone
- ▶ internet à haut-débit (ADSL)
- ▶ électricité
- ▶ gaz
- ▶ eau potable
- ▶ eau

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.11.6 FISCALITE

	Ville de Coutances	Fiscalité additionnelle	Communauté de Communes
Taxe professionnelle			12,56 %
Taxe foncière sur le bâti	19,7 %	1,03 %	
Taxe foncière sur le non bâti	42,51 %	1,83 %	
Taxe d'habitation	14,84 %	0,74 %	
Taxe locale d'équipement			1,2 %

### 1.11.7 LE TOURISME

Situé à 10 minutes des côtes, la ville de Coutances joue la complémentarité avec l'activité touristique qui se développe spontanément sur le littoral. Coutances comporte de nombreux attraits à ce niveau :

- un patrimoine de qualité
- des chemins de randonnées
- des voies vertes

La cathédrale, les églises Saint-Pierre et Saint-Nicolas, le jardin des plantes, l'hôtel-Dieu, les quartiers de la reconstruction, le parc l'Evêque, les hôtels particuliers de l'époque classique sont autant de sites qui font de Coutances une ville d'art et d'histoire.

Ce pays d'art et d'histoire développe un tourisme de qualité fondé sur la valorisation du patrimoine culturel, principale ressource touristique du Coutançais avec le littoral.

#### Hôtels / restaurant à Coutances :

- La Pocatière
- Le Cositel
- Aux Trois Piliers
- La Taverne du Parvis
- Le Normandie
- Le Relais du Viaduc
- Etap Hôtel

#### Gîtes et chambres d'hôtes

9 gîtes et chambres d'hôtes pour une capacité d'accueil de 47 personnes.

#### Chambres individuelles

Capacité d'accueil de 102 personnes

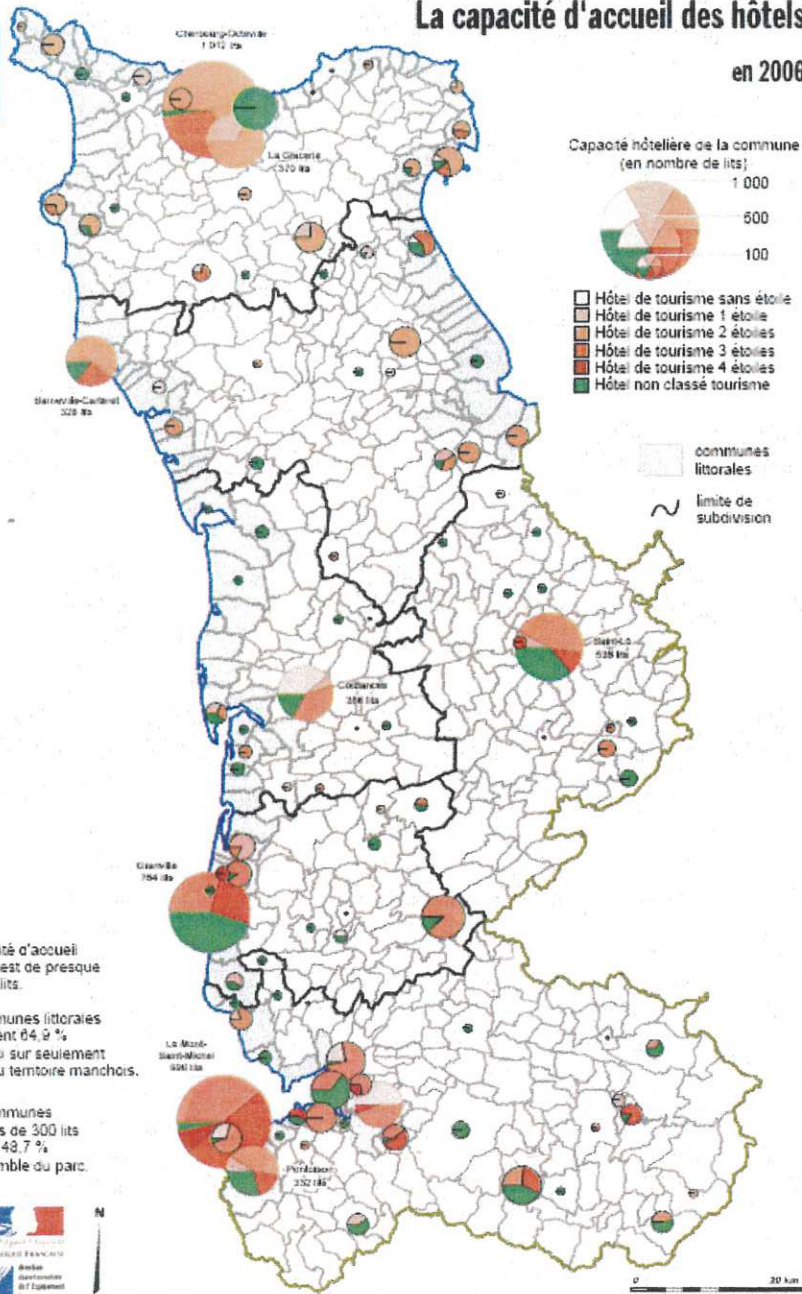
#### Camping

Camping des vignettes qui comprend 80 emplacements

Analyses Territoriales et Prospective

### La capacité d'accueil des hôtels

en 2006



La capacité d'accueil hôtelière est de presque de 9 700 lits.

Les communes littorales concentrent 64,9 % de celle-ci sur seulement 18,6 % du territoire manchois.

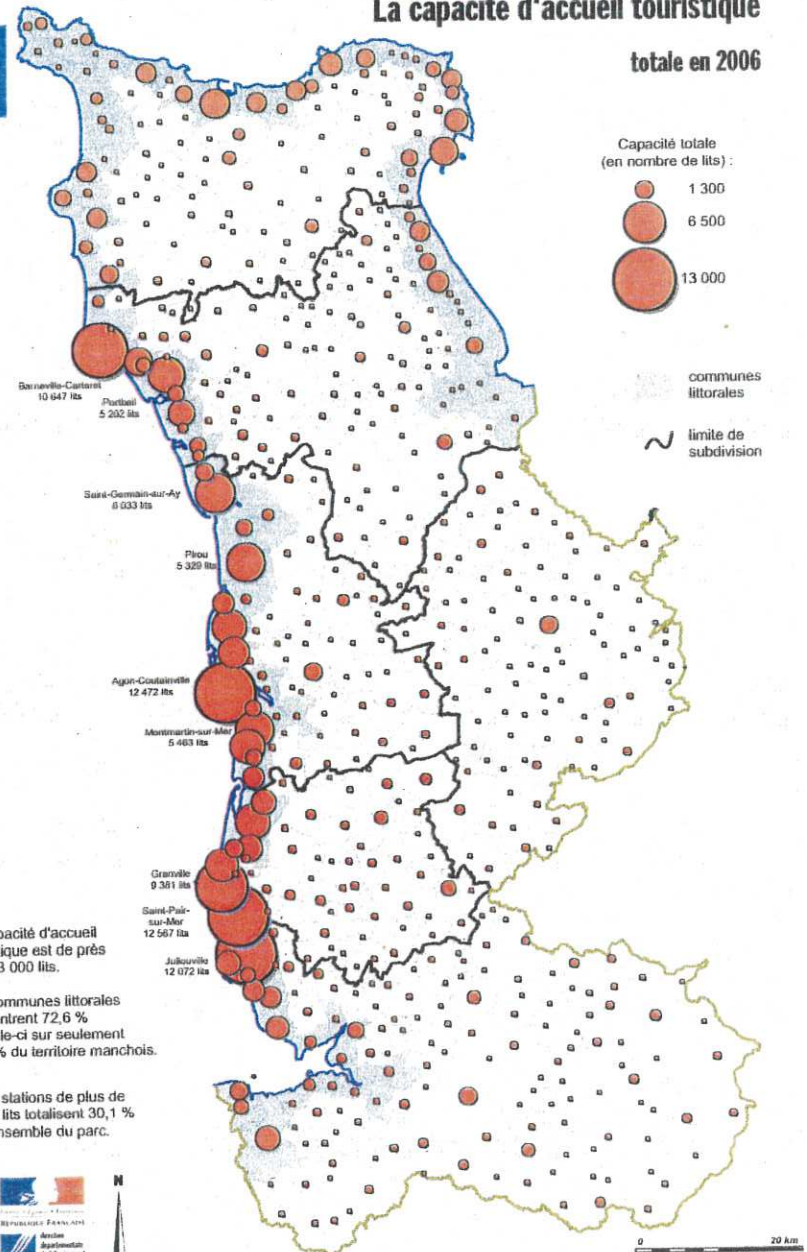
Les 9 communes ayant plus de 300 lits totalisent 48,7 % de l'ensemble du parc.



### La capacité d'accueil touristique

totale en 2006

Analyses Territoriales et Prospective



La capacité d'accueil touristique est de près de 263 000 lits.

Les communes littorales concentrent 72,6 % de celle-ci sur seulement 18,6 % du territoire manchois.

Les 9 stations de plus de 5 000 lits totalisent 30,1 % de l'ensemble du parc.



### 1.11.12 SYNTHÈSE ET OBJECTIFS

Comme le montrent les exposés ci-dessus, Coutances compte trois grandes zones d'activités :

- deux (La guérie, La gare) sont totalement occupées et n'offrent aucune perspective d'extension. Ces zones ont donc vocation à se renouveler sur elle-même à partir des projets des entreprises comme cela a déjà été le cas ces dernières années (SA Dujardin, SA Renault). L'objectif de la Ville (gestionnaire du domaine public) et de la Communauté (compétence économique) sera d'accompagner ces renouvellements afin que ces zones continuent à s'intégrer dans le tissu urbain de la ville.
- les zones « de la Mare » (parc d'activités du Château de la Mare et zone de l'Auberge de la Mare) constituent aujourd'hui une vaste zone d'activités économiques caractérisées par une continuité urbaine de l'avenue Division Leclerc (RD 971) à la rue de la Mare (RD 141). L'extension Nord-est du Parc d'Activités du château de la Mare cédée au Syndicat Mixte de Pays de Coutances constitue en 2007 la réserve foncière à vocation économique du territoire. Une première tranche est aujourd'hui totalement aménagée et en cours de commercialisation. Une seconde tranche sera aménagée dans les prochains mois sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte. Les objectifs du PLU dans ce domaine sont de confirmer ce vaste ensemble des « zones de la Mare » comme étant la première zone d'activités économiques de la Ville.

A cet effet le PLU propose :

- une zone AU2 au nord de la zone actuellement en cours de commercialisation qui viendra définitivement terminer ce vaste ensemble d'activités économiques
- une zone AU2T à vocation tertiaire dans la continuité du lotissement de l'Auberge de la Mare et en bordure de la RD 971. Le caractère résolument tertiaire de cette zone a pour finalité de favoriser l'intégration des futurs bâtiments dans un paysage bocager et largement ouvert sur le patrimoine de la ville. Cette zone constituera une limite nord de ce vaste ensemble. L'aménagement de ces deux zones terminera définitivement l'ensemble des zones de la Mare. Ajoutons que l'ensemble des zones de la Mare sont irrigués par un quadrilatère de voies formé par l'avenue Division Leclerc, la RD 972 (déviation), la RD 141 (rue de la Mare), la rue de la nouvelle Idée. L'élargissement de la rue de la nouvelle Idée qui donnera tout son sens à cette notion de quadrilatère est inscrit en emplacement réservé.

Notons que ce vaste ensemble d'activités économiques regroupées sur le seul secteur Nord/Nord-est de la ville est aujourd'hui irrigué par la voie de circulation la plus importante desservant la ville de Coutances à savoir la RD 972, mais également la seule voie de circulation ayant vocation à devenir à moyen terme une 2X2 voies. Or, une bonne desserte routière est indispensable au fonctionnement et à l'attractivité de ces zones.

Ces choix réfléchis ne font pas obstacle à une protection des éléments majeurs du petit patrimoine bâti qui se concrétise par un écran végétal devant le Château de la Mare et un dégagement de toute construction devant la chapelle de la Mare.

**A l'issue de ces aménagements, l'accueil et le développement des activités économiques devront être envisagés hors du territoire de la Ville de Coutances. Ce principe est d'ores et déjà validé par la Communauté de Communes.**

Enfin, le PLU propose la création d'une seconde zone AU2T à l'Est du rond-point de l'Europe sur les délaissés créés par la modification du tracé de la déviation de Coutances. Cette zone dont le périmètre est naturellement limité par les routes départementales 972 et 44 et la topographie des lieux aura vocation à accueillir des activités et/ou des services publics dont le rayonnement dépassera largement le cadre du canton.

A ce titre, et ce sera le cas de cette zone, une excellente desserte routière est nécessaire. Elle est assurée à nouveau par la RD 972 (2 voies puis 2 X 2 voies) et dès maintenant par le rond point de l'Europe laissé disponible par le départ à l'ouest de la déviation.

Cette disponibilité d'un rond-point réalisé constituait une véritable opportunité sachant par ailleurs que le triangle ainsi abandonné n'avait aucun autre avenir possible. Nous ne méconnaissions pas les contraintes liées à l'article L.111-1-4 qui seront prises en compte dans tout projet architectural dont la zone fera l'objet.

## **1.12 LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT**

---

L'élaboration d'un PLU demande de prendre en compte les orientations d'aménagement supracommunales. Il avait été envisagé avant la procédure de révision du POS et d'élaboration du PLU de le faire sur un périmètre couvrant la ville de Coutances et ses communes périphériques. Malgré l'association des communes périphériques en amont du projet, ce PLU intercommunal n'a pu être mis en œuvre.

Un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) est actuellement à l'étude sur la Communauté de Communes. Les orientations de ce document d'urbanisme donneront les objectifs d'aménagement et l'organisation des différentes activités sur cet espace territorial. Il serait souhaitable à l'avenir d'établir un PLU intercommunal correspondant à une échelle de réflexion pertinente de ce territoire.

Ainsi, le PLU a été élaboré en intégrant une vision plus large que la simple échelle de la ville. Coutances fait partie d'autres territoires qui influent directement sur son organisation urbaine. nous avons pris en compte le canton de Coutances qui fait l'objet d'un contrat « ville régionale ». Ce canton est aussi Communauté de Communes de Coutances.

Enfin, le bassin de vie défini au sens de l'INSEE a aussi été pris en compte comme le Pays de Coutances. Dans la partie prospective de ce document, les orientations définies par la charte du Pays ont servi de base pour cette réflexion. Cette charte donne les objectifs pour 2014. En résumé ils se définissent ainsi :

- première ambition : exister
- deuxième ambition : s'ouvrir
- troisième ambition : créer
- quatrième ambition : servir
- cinquième ambition : pérenniser

### LES CONTRATS "PÔLE INTERCOMMUNAL" ET "VILLE RÉGIONALE"

Les Contrats "Pôle Intercommunal"

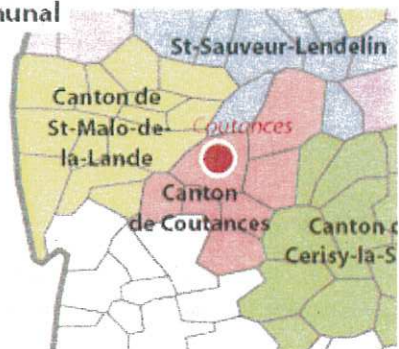


Contrat "Pôle Intercommunal"

Second contrat

### Les Contrats "Ville Régionale"

● Contrat "Ville Régionale"



- Source -  
DTAT-Conseil Régional Basse-Normandie  
Septembre 2004

- Réalisation -  
Atelier de Cartographie du CRBN  
Septembre 2004

### LE MAILLAGE DU TERRITOIRE EN BASSE-NORMANDIE

#### Les agglomérations

■ Communauté Urbaine  
■ Communauté d'Agglomération

#### Les communautés de Communes

■ Communauté de Communes  
■ Commune-Canton

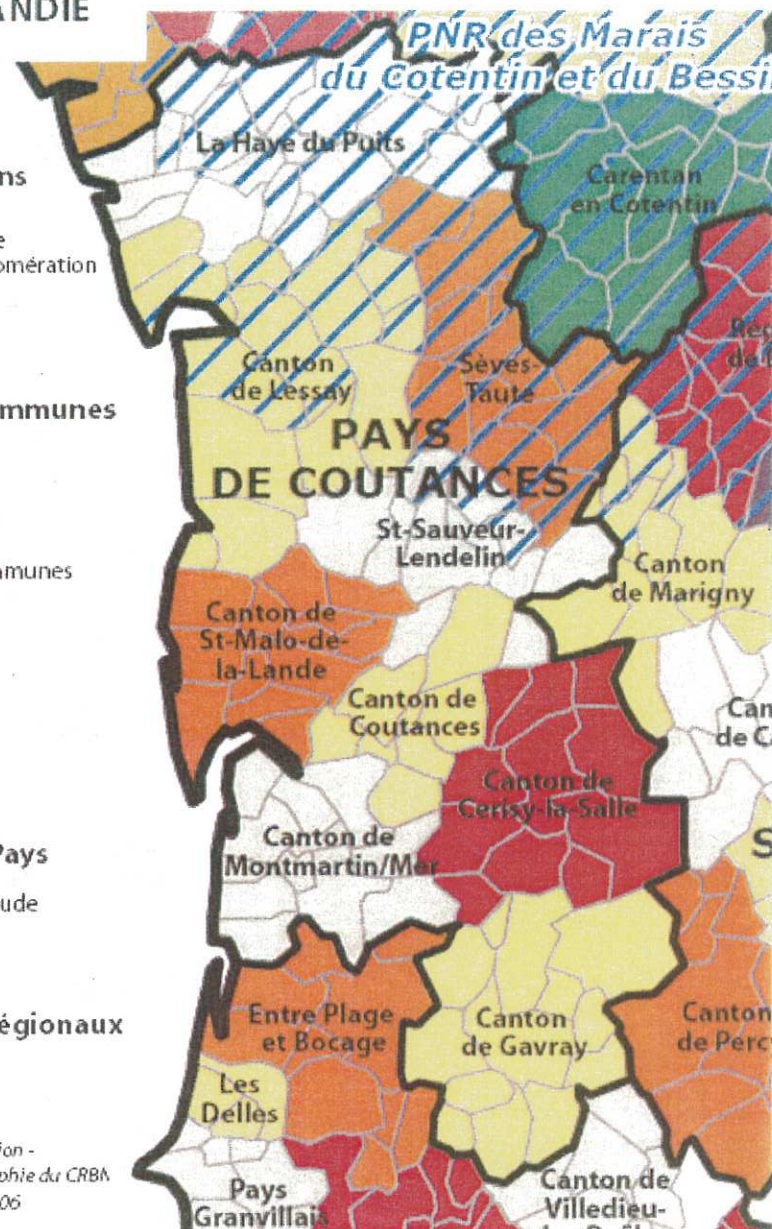
#### Périmètres des Pays

□ EN ITALIQUE Périmètre d'étude

#### Parcs Naturels Régionaux

- Source -  
Région Basse Normandie  
Juillet 2006

- Réalisation -  
Atelier de Cartographie du CRBN  
Août 2006



---

## 2- DONNEES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

## **2.1 ELEMENTS PORTES A CONNAISSANCE**

---

Sont rappelés ici, sous forme résumée, les principaux éléments figurant au « porter à connaissance », transmis à la Commune par le Préfet de la Manche le 4 novembre 2005.

### **2.1.1 PRESCRIPTION NATIONALES OU PARTICULIERES**

ARTICLES L 110, L 111.1.1, L 121.10 et L 122.1 du Code de l'Urbanisme.

Ces textes fixent les règles générales à suivre, notamment celles relatives :

- au principe d'équilibre,
- au principe de gestion économe des sols,
- au principe du droit au transport,
- au principe du droit au logement (loi Besson du 31 mai 1990).

Cette loi a notamment introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi, les communes de plus de 5 000 habitants doivent réserver des terrains spécialement aménagés à cet effet.

### **2.1.2 LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

#### **LOI SUR L'EAU** (loi N° 93.3 du 3.01.1992)

Cette loi, qui stipule que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation », repose sur une gestion équilibrée de la ressource et une lutte contre les pollutions et le gaspillage, au moyen des outils que sont les SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) et les SDAGE (schéma départemental d'aménagement et de gestion des eaux).

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 29 juin 1995.

Un arrêté du Préfet délimitant le périmètre d'agglomération de Coutances, au sens du décret « assainissement » a été signé le 14 février 1997. Ce périmètre servira pour la fixation des « objectifs de réduction des flux polluants ». Le programme d'assainissement devra être conforme à ces objectifs.

Il paraît indispensable dans les délais légaux d'engager la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif prévue par la loi sur l'eau. Il sera nécessaire de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales.

La commune de Coutances possède une zone inondable en bordure de Souilles qu'il sera nécessaire de classer en zone ND au plan d'occupation des sols.

#### **LOI PAYSAGE** (loi N° 93.24 du 8.01.1993)

Cette loi demande que soient identifiées les composantes majeures du paysage, afin d'en assurer la protection.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

Une zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2 a été identifiée sur le territoire de la commune : la vallée de la Soulles. Cette zone indique la présence d'un enjeu important justifiant une attention particulière.

### **LOI BARNIER** (loi N° 95.101 du 2.02.1995)

L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme introduit de nouvelles dispositions relatives aux entrées de ville, applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1997.

Selon les dispositions de ladite loi et l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra prendre en compte l'existence de risques naturels prévisibles.

La commune est soumise au risque d'inondation répertorié dans l'atlas des zones inondables et à l'inventaire CARIP.

### **LOI D'ORIENTATION SUR LA VILLE**

(LOV modifiée le 9.02.1994 et loi N° 95.75 du 21.01.1995)

Destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, la LOV fixe les principes d'une évolution maîtrisée et équilibrée du territoire urbain, garantie des équilibres fondamentaux de la ville.

La loi N° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions fixe des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, à l'échelle des bassins d'habitat qui représentent des territoires cohérents en matière de politique de logement et d'urbanisme.

### **LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS (Loi N° 92.646 du 13.07.1992)**

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 1996.

Les objectifs principaux sont la suppression des décharges sauvages, la fermeture des décharges traditionnelles, le choix de solutions de traitement adaptées avec valorisation organique ou énergétique.

### **LOI SUR LE BRUIT** (Loi N° 92.1444 du 31.12.1992)

L'arrêté préfectoral du 3 février 1999 fixe la largeur des secteurs à l'intérieur desquels des dispositions d'isolement acoustique s'imposent.

### **LOI SUR L'ARCHEOLOGIE** (Loi N° 2001-44 du 17.01.2001 et Loi N° 2003-707 du 01.08.2003)

Loi mise en place pour la protection du patrimoine archéologique des communes. Les communes doivent se munir d'un plan de zonage archéologique qui signale les secteurs présentant un risque majeur de découverte archéologique.

### **LOIS « SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN » (SRU) ET « URBANISME ET HABITAT » (UH)** (Loi N° 2000-1208 du 13.12.2000 et N° 2003-590 du 02.07.2003)

Ces deux lois traduisent la volonté de promouvoir un aménagement des territoires plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elles apportent des nouvelles mesures avec une réforme des documents d'urbanisme, une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel, une évolution des politiques de déplacement au travers notamment des plans de déplacement urbain (PDU) et un changement dans les politiques du logement.

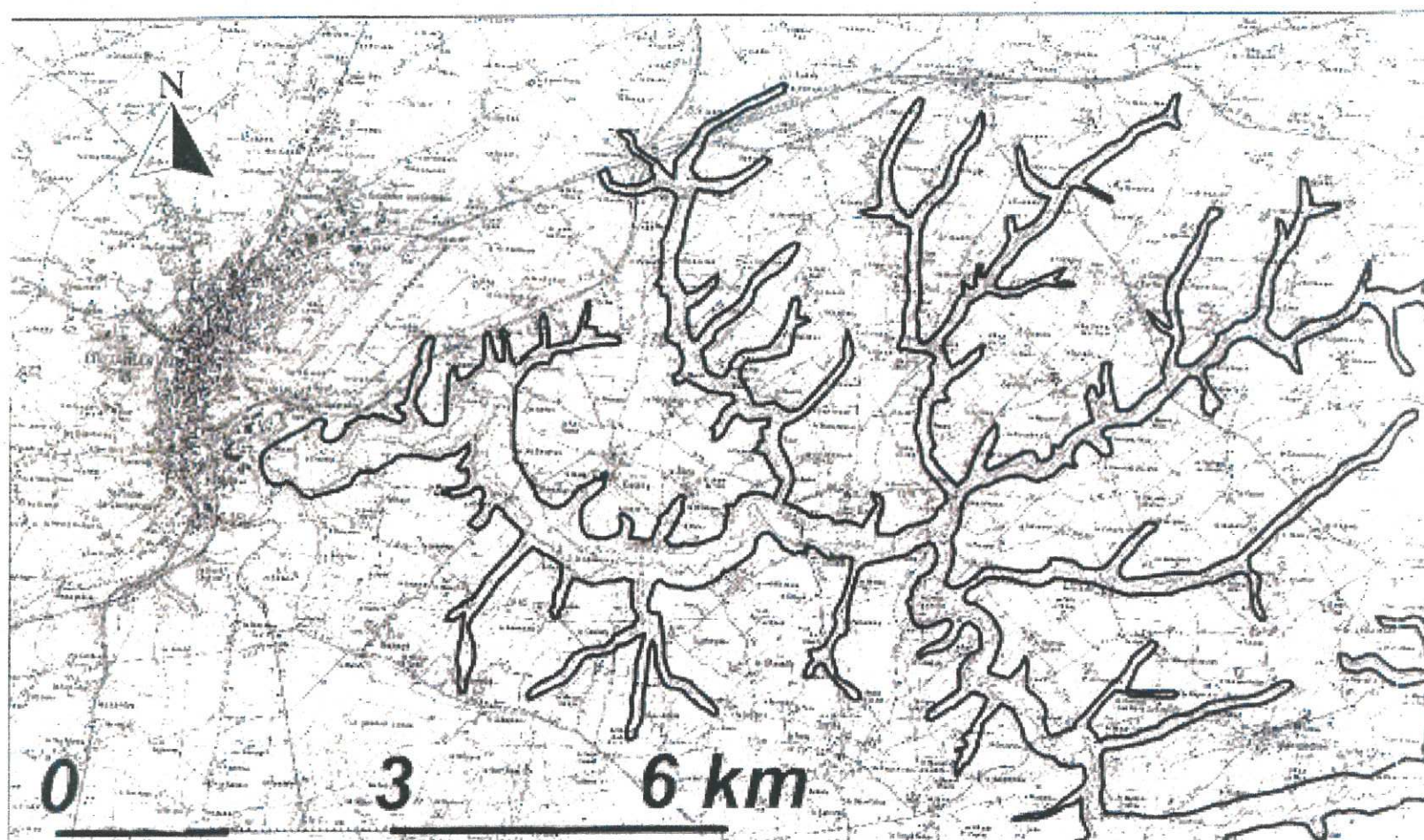
### **LOI BORLOO** (N° 2003-721 du 01.08.2003)

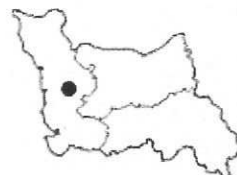
Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine traite principalement des questions de la politique de la ville, de rénovation urbaine et de développement économique des quartiers prioritaires.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

## Vallée de la Soules

Fond IGN Scan 25 © 1998





Zone de type : 2  
 N° régional : 0062-0000  
 N° national : 250008447  
 Année de mise à jour : 1996  
 Superficie : 2085,4 ha  
 Altitude : 80 - 183 m  
 Mesure(s) existante(s) :  
 Aucune protection

#### Commune(s)

INSEE	NOM
50044	SELVAL
50111	CERISY-LA-SALLE
50142	COURCY
50147	COUTANCES
50159	DANCOY
50160	MONTFENON
50176	INCORPS
50178	NOTRE-DAME-DE-CENILLY
50369	OUVILLE
50437	REBECY
50510	SAINT-MARTIN-DE-BONFOSSÉ
50513	SAINT-MARTIN-DE-CENILLY
50537	SAINT-PERRE-DE-COUTANCES
50559	SAVOIGNY
50581	SOULLES

## Inventaire du Patrimoine Naturel de Basse-Normandie

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNI EFF) a été définie par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. Au-delà des sites des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel, la présente zone est rattachée à l'inventaire des ZNI EFF. Cette zone désignera notamment pour l'Etat de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel qu'il prévaut la réglementation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

0062-0000

## VALLEE DE LA SOULLES

Le long de la vallée de la Souilles alternent le paysage sinueux et ouvert de l'aval où le fond de vallée peut atteindre 200 m. de large, avec le paysage plus encaissé de la partie amont. L'ensemble est inscrit dans un bocage fort bien conservé qui se prolonge sur de nombreux secteurs de la vallée elle-même. Les parties les plus pentues (dénivelées de 60 à 35 m.) sont occupées par des formations boisées qui accentuent l'ambiance "intimiste" de la vallée. La vallée de la Souilles traverse, dans sa partie amont, une formation géologique constituée de quartz et poudingue. Elle est bordée au sud par des sédiments divers d'origine glaciaire datant du Bivoisien supérieur.

La Souilles apparaît comme une rivière sinueuse dont les berges argileuses et abruptes forment des microfalaises de 1 m. de hauteur où la végétation herbacée a du mal à s'implanter. Les arbres du bord de rive tels que Saules et Aulnes sont disséminés le long du cours d'eau.

Les pratiques agricoles reposent essentiellement sur la pâture et la fauche, les cultures étant pratiquement absentes, les peupleraies rares.

#### FLORE

Les variations géologiques rencontrées d'amont en aval influent fortement sur la répartition de la végétation : les groupements les plus acidiphiles sont établis dans la partie nord-ouest de la ZNI EFF, les autres groupements plus proches du lit mineur de la rivière reposent sur des alluvions modernes.

On recense dans cette zone un certain nombre d'espèces rares ou menacées, voire protégées au niveau national (\*) tels le Flûteau nageant (*Luronium natans*), le Callitriche à fruits plats (*Callitriche platycarpa*), la Laïche puce (*Carex pulicaris*), la Laïche à bec (*Carex rostrata*), le Scirpe flottant (*Scirpus fluitans*), le Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*), l'Orchis à larges feuilles (*Dactylorhiza majalis*), le Potamogeton nageant (*Potamogeton natans*), l'Osmonde royale (*Osmonda regalis*).

#### FAUNE

Les nombreux ruisseaux affluents de la Souille constituent des frayères potentielles à salmonidés et des zones de refuge pour les jeunes poissons. On note également dans certains d'entre eux la présence d'Ecrevisses à pieds blancs (*Astacus pallipes*).

Cette vallée, ensermée dans un milieu bocager, accueille une avifaune diversifiée : Héron cendré, Pic-vert, Martin-pêcheur, espèces de Bécasseaux...

#### Sources / Bibliographie

MAHLER S. & ZAMBETTAKIS C., Novembre 1995, Vallée de la Souille : inventaire botanique, cartographie de la végétation et évaluation patrimoniale, DIREN Basse-Normandie.

#### Sources / Informateurs

PAIN D. - Données de terrain non publiées.

### **2.1.3 SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes s'analysent comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Le PLU devra intégrer les servitudes suivantes :

**A4**

Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau

**A5**

Servitudes d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)

**AC1**

Servitudes de protection des Monuments Historiques.

**AC4**

Servitudes relatives aux ZPPAUP.

**I3**

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

**I4**

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique).

**PT1**

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

**PT2**

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

**T1**

Servitudes relatives aux chemins de fer.

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

CODE	INTITULE	COMMUNE	REFERENCE TEXTE
A4	La Soulles	COUTANCES	29 septembre 1988
A5	Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales)	COUTANCES	
AC1	2, rue Geoffroy Herbert, tourelle - section AB n° 234	COUTANCES	INV. MH 24 juin 1937
AC1	40 rue Quesnel Morinière : façades et toitures sur rue et sur mur y compris le portail d'entrée - section AK	COUTANCES	INV. MH 8 mai 1973
AC1	Ancien parc des évêques de Coutances y compris les vestiges du mur d'enceinte, les deux portes subsistantes, la maison des gardes, la glacière, les digues et les étangs et à l'exclusion de tous les autres bâtiments à usage d'habitation ou à usage agricole	COUTANCES	INV. MH 2 novembre 1988
AC1	Aqueduc	COUTANCES	CL. MH liste de 1840
AC1	Bâtiment du XVIIe siècle (salle des religieuses) qui prolonge vers le sud	COUTANCES	INV. MH 24 janvier 1947
AC1	Cathédrale Notre Dame	COUTANCES	CL. MH liste de 1862
AC1	Chapelle du lycée, rue de la mission, à l'angle du boulevard Legentil de la Galaisière - section AK n° 222	COUTANCES	INV. MH 19 décembre 1946
AC1	Clocher de l'ancienne chapelle de l'Hôtel Dieu - section AR n° 67	COUTANCES	CL. MH 18 octobre 1979
AC1	Eglise Saint Nicolas	COUTANCES	CL. MH 11 juin 1946
AC1	Eglise Saint Pierre	COUTANCES	CL. MH 4 janvier 1901
AC1	Evêché : façades et terrasse - section AI n° 225	COUTANCES	INV. MH 26 décembre 1928
AC1	Hôpital de la chapelle Notre Dame de la Victoire	COUTANCES	CL. MH 24 mars 1949
AC1	Hôtel situé 18 rue Quesnel Morinière la cage d'escalier, l'escalier avec sa rampe en bois - section AB n° 225	COUTANCES	INV. MH 27 décembre 1989
AC1	Hôtel Tanqueray de la Montbrière 2 à 4 rue du Palais de Justice, le logis en totalité y compris les deux ailes latérales avec l'ensemble des décors intérieurs, la cour d'honneur avec son mur de clôture et son portail, le jardin - section AI n° 274	COUTANCES	INV. MH 21 juin 1992
AC1	Jardin public, rue Quesnel Morinière en totalité avec l'ensemble de ses aménagements - section AB n° 297	COUTANCES	INV. MH 20 novembre 1992

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

CODE	INTITULE	COMMUNE	REFERENCE TEXTE
AC1	Les abords de l'aqueduc - section A n° 895, entre la route et l'aqueduc et une bande de 25 mètres de largeur à partir de l'aqueduc prise sur la parcelle 843 - section AC	COUTANCES	CL. MH 10 août 1939
AC1	Les façades et les toitures et réfectoire renfermant des boiseries et des peintures murales, du bâtiment des XVIIe et XVIIIe siècles, dit "bâtiments n°13"	COUTANCES	CL. MH 17 juin 1968
AC1	Centre ancien (en partie) 2 parcelles AP 108 et 109	COUTANCES	S. Ins 26 octobre 1981
AC4	Servitudes relatives aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain	COUTANCES	Arrêté Préfet de Région 21 juin 1990
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et distribution de gaz Antenne de Coutances - Dia.100	COUTANCES	
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques HTB 90kV Agneaux-Coutances 90kV La Haye du Puits-Terrette dérivation Coutances	COUTANCES	
PT1	Coutances - Lycée agricole	COUTANCES	Décret du 19 août 1980
PT1	Coutances - Les Sapins	COUTANCES	Décret du 27 mars 1987
PT2	Coutances - Les Sapins	COUTANCES	Décret du 13 janvier 1987
PT2	Coutances - Lycée agricole	COUTANCES	Décret du 19 août 1980
PT2	Faisceau hertzien Percy Mont Robin - Coutances	COUTANCES	Décret du 28 décembre 1976 abrogé par décret du 15 mars 2000
PT2	Coutances	COUTANCES	Décret du 29 septembre 1982
PT2	Faisceau hertzien Coutances - la Vendelée	COUTANCES	Décret du 29 septembre 1982
T1	Servitudes relatives au chemin de fer Lison/Lamballe	COUTANCES	

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
A4	Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau	Loi du 8 avril 1898 sur le régime des eaux, Loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964, Décret n° 59-96 du 7 janvier 1959 complété par décret n° 60-419 du 25 avril 1960	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt MISE Cité administrative - Bât. B 50009 Saint Lô cedex - tél.02.33.77.51.00
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable et d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales)	Loi 62-904 du 4 août 1962 et décret 64-153 du 15 février 1964 abrogés par la loi du 11 décembre 1992 Code rural L152-1,152-2,R152-1 et suivants de ce code	
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	Loi du 31 décembre 1913 art.1 à 5 et 13 bis décret du 18 mars 1924 décret 70-836 du 10 septembre 1970	Service départemental de l'architecture et du patrimoine Boulevard de la Dollée - B.P. 496 50006 Saint Lô cedex - tél.02.33.57.52.46  Direction Régionale des affaires culturelles Conservation des Monuments historiques de Basse Normandie Service régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint Ouen 14052 Caen cedex - tél.02.31.38.39.40
AC4	Servitudes relatives aux zones de protection du Patrimoine Architectural urbain	Loi 83-8 art. 70 du 7 janvier 1983	Direction Régionale des affaires culturelles - conservation des Monuments historiques de Basse Normandie 13 bis rue Saint Ouen 14052 Caen cedex - tél.02.31.38.39.40
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et transport de gaz	Loi du 15 juin 1906 art.12 modifiée par la loi du 4 juillet 1935, les décrets-lois des 17 juin et 12 novembre 1958 L'ordonnance du 23 octobre 1958 et les décrets du 6 octobre 1967 Loi 46-628 du 8 avril 1946 modifiée Décret 85-1108 du 15 octobre 1985 Décret 70-492 du 11 juin 1970 modifié par décret 85-1109 du 15 octobre 1985	Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'Environnement de Basse Normandie Citis - le pentacle - Avenue de Tsukuba 14209 Hérouville Saint Clair cedex - tél.02.31.46.50.00  Gaz de France Direction Production Transport - Région Normandie 16, rue Henri Rivière - B.P. n°1236 76177 Rouen Cedex Tél : 02.35.52.62.00

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
14	<p>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :</p> <p>a) alimentation générale b) distribution publique</p>	<p>Loi du 15 juin 1906 art.12 modifiée par les lois des 19 juillet 1922, 13 juillet 1925 art.298 et 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1958 et 67-885 du 6 octobre 1967. Loi 46-628 du 8 avril 1946 art.35</p> <p>Ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958 art.60 Décret 67-886 du 6 octobre 1967 Décret 70-192 du 11 juin 1970 modifié par le décret 85-1109 du 15 octobre 1985</p>	<p>Direction régionale de l'industrie de la recherche et de l'Environnement de Basse Normandie Citis - le pentacle - Avenue de Tsukuba 14209 Hérouville Saint Clair cedex - tél.02.31.46.50.00</p> <p>Direction départementale de l'équipement Service de gestion de la route (SGR) Boulevard de la Dollée - B.P 496 50006 Saint Lô cedex - tél.02.33.06.39.00</p>
PT1	<p>Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques</p>	<p>Articles L. 57 à L. 62 et R. 27 à R. 39 du code des postes et télécommunications</p>	<p>Direction des travaux maritimes de Cherbourg B.P. 4 - Place Bruat 50115 Cherbourg Naval - tél.02.33.92.20.20</p> <p>France Télécom Direction régionale de Basse Normandie 6 rue du Recteur Daure 14034 Caen cedex - tél.02.31.55.44.33</p> <p>Télédiffusion de France Direction régionale ouest Avenue Belle fontaine - B.P 79 35510 Cesson-Sévigné cedex - tél.02.99.28.70.00</p> <p>Agence Nationale des Fréquences Direction de la Gestion Nationale des Fréquences service des sites et servitudes Technopôle Brest-Iroise rue René Descartes-BP 46 29260 PLOUZANNE</p>
PT2	<p>Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat</p>	<p>Articles L. 54 à L. 56 et R. 21 à R. 26 du code des postes et télécommunications</p>	<p>Direction des travaux maritimes de Cherbourg B.P. 4 - Place Bruat 50115 Cherbourg Naval - tél.02.33.92.20.20</p>

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	REFERENCE DU TEXTE LEGISLATIF QUI PERMET DE L'INSTITUER	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
			<p>France Télécom                      Direction régionale de Basse Normandie                      6 rue du Recteur Daure                      14034 Caen cedex - tél.02.31.55.44.33</p> <p>Télédiffusion de France                      Direction régionale ouest                      Avenue Belle fontaine - B.P 79                      35510 Cesson-Sévigné cedex - tél.02.99.28.70.00</p> <p>Agence Nationale des Fréquences                      Direction de la Gestion Nationale des Fréquences                      service des sites et servitudes                      Technopôle Brest-Iroise rue René Descartes-BP 46                      29280 PLOUZANNE</p>
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer Décret du 22 mars 1942 Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié	SNCF. Direction de Rouen-Service régional immobilier 19/21 rue de l'avalasse BP 696 76008 ROUEN cedex tél.02.35.52.13.44

#### 2.1.4 PROJETS D'INTERET GENERAL

Le territoire de la commune de Coutances n'est pas concerné par un Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) tel que défini à l'article R 121.13 du Code de l'Urbanisme.

#### 2.1.5 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

##### 2.1.5.1 Circulation routière

Une attention particulière devra être apportée aux zones et sections où est constatée une concentration d'accidents corporels :

- section de la RD972 E3 PR +0960 à 1+470,
- zone du carrefour de la RD20 sur la RD971,
- section de la RD44 environnement du PR 1+500.

---

## **COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

---

La création d'emplacements réservés pour des équipements publics devra être précédée d'une réflexion mettant en évidence leurs conséquences sur les conditions de circulation des diverses catégories d'usagers et sur la sécurité.  
L'impact sur le trafic et sur la sécurité routière des nouvelles zones retenues pour l'implantation d'activités ou d'habitations devra être pris en compte.

Le principal aménagement routier est le bouclage des travaux de la rocade.

### **2.1.5.2 Archéologie**

Des vestiges et sites archéologiques sont recensés sur le territoire de la commune. La liste des sites répertoriés à ce jour doit être reproduite au rapport du PLU ainsi que la cartographie de localisation.

### **2.1.5.3 Intercommunalité**

Coutances fait partie de la Communauté de communes du Canton de Coutances créée par arrêté préfectoral en date du 30.12.1994. Cette communauté regroupe 7 communes, totalisant 12 429 habitants en 1999 sur un territoire de 6 578 hectares.

## **2.2 BILAN DU POS ET PRESCRIPTION DU PLU**

---

### **2.2.1 BILAN DU POS**

La dernière révision du POS datait du 28 février 2001 et portait sur :

- les modifications de zonage pour les opérations terminées ou viabilisées
- l'examen de nouveaux emplacements réservés
- l'intégration des récentes modifications
- extension de la zone UC
- la prise en compte de l'article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme.

### **TABLEAU DES SURFACES DE LA REVISION DU POS DE 2001**

---

<b>ZONE OU SECTEUR</b>	<b>SURFACE CUMULEE (ha)</b>
UA	54,7
UB	127,7
UC	91,6
UX	79,4
1NA	26,1
2NA	26,6
3NA	24,5
NB	30,6
NC	541,3
ND	248,5
TOTAL ZONES U	353,4
TOTAL ZONES NA	77,2
TOTAL ZONES NATURELLES	820,4
TOTAL COMMUNE	<b>1251,0</b>
dont EBC	<b>25,0</b>

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

Ce POS révisé en 2001 tire un bon bilan avec un développement de la ville de Coutances en respectant les zones naturelles et agricoles. Les zones NB permettent la préservation des hameaux et le zonage du POS évite le mitage de l'urbanisation. L'activité agricole à l'ouest et à l'Est est protégée et 3 coulées vertes, ossature historique du POS, permettent de mettre en valeur les bassins versants du Prépont, de la Souilles, du Bulsard et du parc l'Evêque.

A l'heure du bilan, la zone 3NA réservée à l'extension de la zone d'activités du Château de la Mare est viabilisée. Des nécessaires réserves foncières dédiées à l'activité économique devront être ouvertes.

Au niveau de l'habitat, la totalité des espaces affectés à l'habitat est consommée. Dans les nouveaux lotissements, tous les lots étaient réservés alors que les travaux n'étaient pas encore commencés.

D'un point de vue réglementaire, le POS est efficace et a fait ses preuves. Aucune aberration architecturale n'est recensée. Toutefois, il ne répond plus totalement aux objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisation actuels. Des modifications seront à apporter à la réglementation actuelle pour permettre de répondre aux objectifs de l'Etat et de la ville.

### 2.2.2 POURQUOI LA REVISION DU POS ET L'ELABORATION D'UN PLU




Cependant, le constat à l'été 2004 fait état de lacunes et évolutions à prévoir :

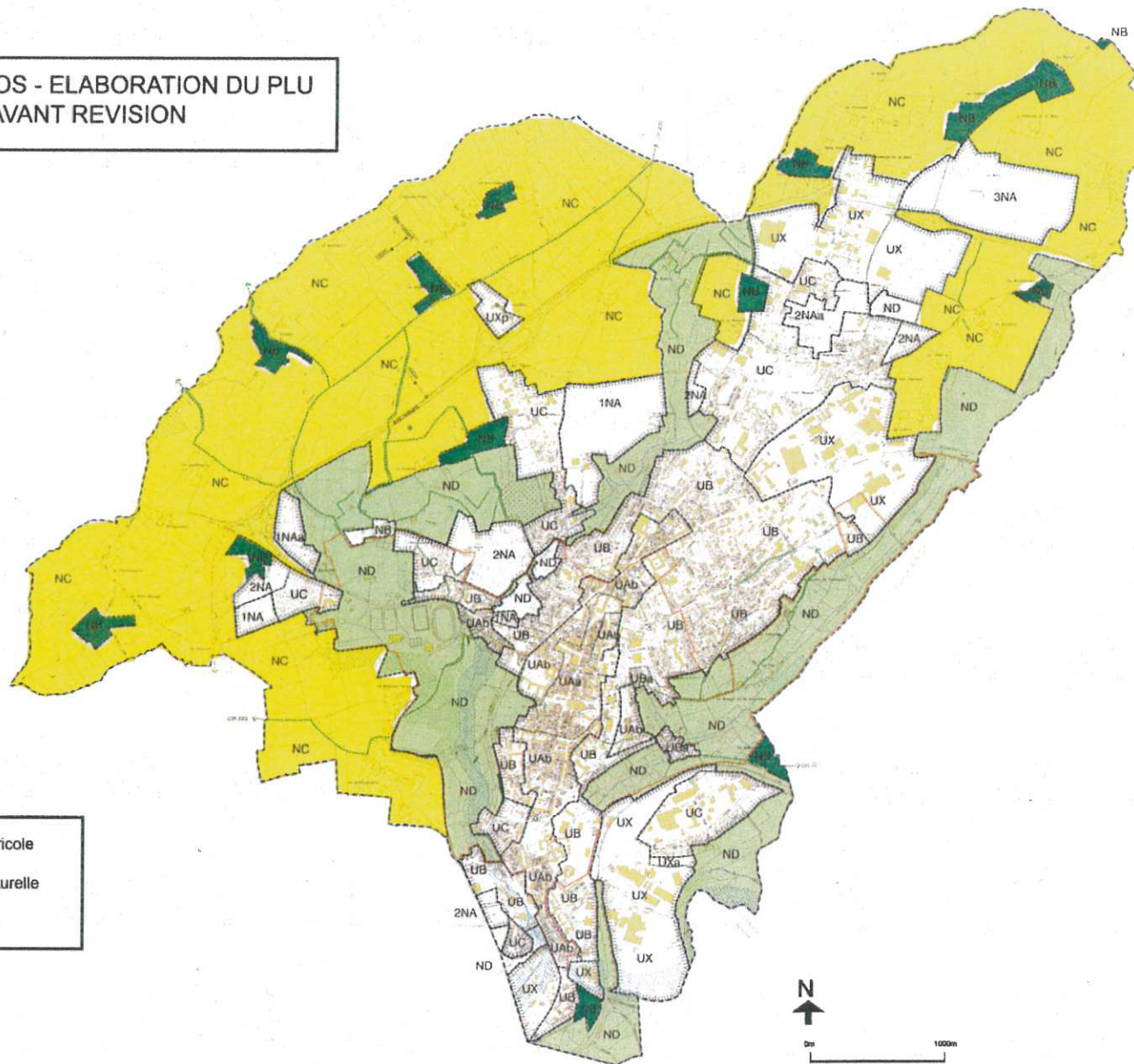
- il n'y a pratiquement plus de réserves foncières pour permettre la construction de nouveaux lotissements. De plus, ce manque de terrain s'associe à une demande en logement assez élevée. Concomitant à la densification de l'urbanisation, des nouvelles zones urbanisables doivent ainsi être localisées. La topographie vallonnée de Coutances complique la recherche de ces zones aménageables.
- outre les préoccupations à court terme, une véritable réflexion à moyen-long terme (10 ans) pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités économiques (en les articulant avec les zones naturelles et agricoles) est à mener. Si une simple réflexion à court terme est établie sur ces questions, la ville de Coutances se retrouvera vite dans une situation délicate. Une révision du POS permettra de répondre à ces interrogations.
- l'urbanisation de la ville de Coutances doit s'accompagner d'une actualisation de son zonage avec des zones classées « à urbaniser » qui sont maintenant totalement construites et qui demandent à être classées en zones « urbaines ».
- renforcer la protection du paysage en classant par exemple des haies et chemins qui ne sont pas protégés par le POS alors qu'ils ont un intérêt majeur pour la qualité de l'environnement de Coutances.
- actualiser le zonage qui prendra en compte les nouvelles préoccupations (ex : zonage pour terrain des gens du voyage).
- une obligation morale de la révision du POS pour ne pas laisser une situation bloquée à la prochaine Municipalité.

Toutes ces raisons justifient la révision du POS et l'élaboration du PLU. Elles s'intègrent dans une volonté de la ville d'avoir une vision à moyen-long terme de ces objectifs d'aménagement. Ceux-ci s'inscrivent directement dans la ligne directrice édictée par l'Etat. Le PLU s'inscrit dans une démarche dynamique, constructive, prospective et marque une volonté d'aménagement durable de son territoire.

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU  
ZONAGE AVANT REVISION

LEGENDE

	zone agricole
	zone naturelle
	hameau



## **2.3 L'ELABORATION DU PLU**

---

L'introduction de ce rapport a rappelé l'historique du document actuellement opposable, résultant de la révision approuvée le 28 février 2001. C'est la révision de ce POS (élaboration du PLU) prescrite par délibération du Conseil Municipal le 4 mars 2005, qui est ici analysée.

### **2.3.1 OBJECTIFS AFFICHES**

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est partie intégrante du PLU. Les objectifs de ce document d'urbanisme suivent les 6 principes directeurs du PADD :

- Renouveler le développement de l'habitat
- Conforter la cohérence territoriale et la mixité existante
- Permettre de nouvelles mobilités lors du renouvellement des axes de circulation
- Accompagner l'activité économique existante
- Valoriser le patrimoine architectural et naturel
- Intégrer la gestion des risques pour une ville s'inscrivant dans la logique du développement durable

La prise en compte de la ZPPAUP, et l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du Parc l'Evêque (AP du 2.11.1988) n'ont pas été sans effet sur ces orientations spatiales en terme de protection. Les hauteurs en zone UA et UB ont été ajustées par rapport aux prescriptions de la ZPPAUP.

Les conséquences de ces objectifs sur le plan du développement spatial sont :

- l'étirement des fonctions urbaines entre les routes de Carentan et Saint-Lô,
- l'extension résidentielle à l'extérieur du site originel,
- la nécessité d'un regroupement en hameaux de l'habitat en milieu rural.

La rocade a été l'élément déterminant pour localiser de nouvelles zones d'habitat et d'activités, notamment l'extension Nord de la zone d'activités de la Louverie. Un travail par secteurs géographiques a été entrepris pour définir les contours du nouveau zonage du PLU. La nomenclature du zonage a évolué entre les POS et PLU. Des zones urbaines ou naturelles spécifiques ont été créées pour une évolution concordante de la commune de Coutances.

### **2.3.2 OBJECTIFS DE LA REVISION**

Les motivations de l'élaboration du PLU ont été définies par le Conseil Municipal de Coutances dans la délibération du 4 mars 2005 prescrivant cette révision.

La liste non exhaustive figurant à cette délibération est la suivante :

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

- Modification du zonage pour les opérations terminées ou viabilisées.
- Mise à jour des emplacements réservés.
- Intégration des récentes modifications, extension de la zone UC et prise en compte de l'article L111.1.4 di Code de l'urbanisme
- Réviser le POS pour le mettre en accord avec les objectifs de développement durable et dans le respect du parti d'aménagement défini par la commune
- Rectification de limites de zone liées à la prise en compte de grands projets ou à des demandes particulières.

Enfin, l'élaboration du PLU doit être l'occasion d'une vérification de compatibilité du PLU avec les lois et directives d'aménagement récentes, les grands principes d'urbanismes à respecter, la prise en compte des dispositions réglementaires et de jurisprudence récente devant conforter la sécurité juridique d'un document plus clair dans ses orientations et plus simple, donc plus sûr, dans son application. Le PLU est aussi un document d'urbanisme qui modèle le visage futur de la commune en tenant compte des besoins de ses habitants.

### 2.3.3 DISPOSITIONS DE ZONAGE

Le PLU distingue les zones suivantes :

- UA** - Centre ancien et périmètre de reconstruction.
- UB** - Bâti hétérogène des extensions du centre.
- UC** - Extensions récentes à dominante pavillonnaire.
- UX** - Secteurs d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- UH** - Hameau existant en milieu urbain.
- UZ** Zone spécifique pour l'accueil des gens du voyage
- AU1** - Zone d'urbanisation future pour l'habitat avec possibilité d'anticipation pour des opérations groupées.
- AU2** - Zone d'urbanisation future non équipée destinée à l'accueil d'activités
- AU2T** - Zone d'urbanisation future non équipée destinée à l'accueil d'activités tertiaires.
- A** - Zone agricole protégée.
- N** - Zone naturelle de protection des sites et paysages.
- NH** Zone naturelle de hameau où la construction peut être admise sans constituer une entrave à la poursuite de l'activité agricole.
- NLC** zone naturelle destinée aux activités de loisirs, sportives et culturelles

**2.3.4 RESERVES PUBLIQUES**

Les réserves publiques inscrites au PLU sont les suivantes :

ANCIENNE REF	REF	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE OU EMPRISE
1	R1	Elargissement de la rue de la cours aux Magniens	commune	1 355 m <sup>2</sup> emprise 8m
3	R2	Voie nouvelle de jonction entre la rue des Boisières et la rue de la Nouvelle Idée	commune	3 486 m <sup>2</sup> emprise 12m
5 14	R3-1 R3-2	Extension du cimetière	commune	1,1 ha 0,3 ha
6	R4	Retenue d'orage. La Vallée	commune	6 151 m <sup>2</sup>
9	R5	Retenue d'orage. Guerney près de la gare	commune	1,57 ha
12	R6	Maison d'arrêt centrale	commune	10,2 ha
17	R7	Extension terrain d'accueil du voyage	commune	0,34 ha
3	R8	Voie nouvelle de jonction entre la rue d'Ikley et la zone AU1 de l'Acqueduc	commune	14 755 m <sup>2</sup> emprise 50 m
7	R9	Retenue d'orage la Martinière	commune	3,35 ha
inexistant	R10	Voie nouvelle de jonction entre la rue de boucherville et la rue des seringas	commune	168 m <sup>2</sup> emprise 15m
inexistant	R11	Renouvellement urbain	commune	6406 m <sup>2</sup>
inexistant	R12	Giratoire rue d'Ikley	commune	518 m <sup>2</sup>
inexistant	R13	Giratoires et échangeurs sur la RD 972 au niveau de l'Auberge de la Mare et du Château de la Mare	Conseil général	61 000 m <sup>2</sup>

**INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Néant.

**ESPACES VERTS**

1	Espace vert public	0
2	Espace vert urbain	0

## **2.4 PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

---

le POS révisé de 1999 constatait un chute de la population de Coutances alors que la demande en logement restait toujours aussi forte. L'élaboration du PLU se fait dans un contexte plus favorable puisque la population de Coutances a augmenté entre 1999 et 2004 de 106 habitants.

Les modes de vie ont changé (plus de temps libre, vieillissement de la population...) et les communes proches du littoral comme Coutances connaissent actuellement une attractivité importante. En plus de la proximité du littoral, la commune s'enrichit d'une maîtrise urbaine qui met en valeur un patrimoine et une histoire qui en font un lieu d'habitat apprécié. Dans la perspective d'une préservation de cette qualité de vie et d'une offre en équipements suffisante, la ville devrait avoir réussie à stabiliser sa population à 10 000 habitants.

Les besoins en surface d'urbanisation sont liés à la démographie mais aussi à la sociologie actuelle. Le desserrement de ménages provoque un besoin plus important en logements. Un logement sur trois est utilisé pour pallier ce phénomène sociologique. Pour les activités, ce besoin de nouvelles implantations est encore plus important, et se trouve confirmé par le remplissage des zones d'activités Nord par des entreprises le plus souvent Coutançaises. Ainsi, il est raisonnable de penser que dans une vision à moyen terme, une partie importante des nouvelles zones AU2 et AU2T sera urbanisé.

Le PLU a une influence sur la vue prospective à moyen terme. L'objectif en terme de population (qui est clairement affiché de ce PLU) est d'atteindre dans la décennie 2010-2020 un population de 10 000 habitants et de la maintenir. La ville de Coutances arrive aujourd'hui quasiment « à saturation » de zones qui peuvent être constructibles. Son projet urbain raisonné prévoit de maintenir cette population pour que la ville reste à une échelle acceptable. Cependant, d'ici 15 ans, il est fortement envisageable que Coutances affirmera son rôle de pôle central au sein du Pays de Coutances.

Au sein d'un territoire plus large, Coutances occupe une position de pôle central dont l'influence ne se restreint qu'aux marges du Pays de Coutances. Les bourgs ruraux assurent le relais et offrent un maillage en services et commerces assez dense. Coutances apparaît comme le principal pôle du Pays, tant en matière de services et commerces, que d'emplois. Cette fonction devrait davantage s'affirmer dans le futur. La cartographie page suivante montre l'attraction actuelle de la ville en tant que pôle urbain.



Grâce à l'ouverture de la Rocade en 2009, Coutances devrait connaître une progression de son activité économique. L'accès facile et rapide de la ville permettra des nouvelles implantations. Les activités liées à l'agriculture devraient se développer. L'activité industrielle est aujourd'hui essentiellement tournée vers l'agro-alimentaire. Demain, l'activité tertiaire, qui est encore peu représentée, devrait connaître un essor lié au tourisme et aux services aux personnes. Cette tendance est traduite dans le PLU par la création d'une zone spécifique pour les activités tertiaires. Les NTIC (Nouvelles Technologies Informations Télécommunications) devront être développées pour que Coutances s'ouvre sur le monde extérieur.

Les formations supérieures devront suivrent les mutations du visage économique de Coutances. L'emploi est lié à la formation. Le déficit actuel en formations supérieures est l'une des faiblesses pour l'implantation de nouvelles sociétés. Il sera important à long terme d'étoffer cette offre.


## LES BASSINS DE VIE Organisation territoriale de l'emploi et des services

### ESPACE À DOMINANTE URBAINE



#### Aires urbaines

-  **Pôle urbain** (84 communes)  
Unité urbaine comptant 5 000 emplois ou plus
-  **Couronne périurbaine** (552 communes)  
Commune dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune mais dans l'aire urbaine

#### Communes multipolarisées

-  **Commune multipolarisée** (139 communes)  
Commune dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

### STRUCTURATION DE L'ESPACE BAS-NORMAND

-  **Bassins de vie**
-  **Attraction des pôles de services intermédiaires**

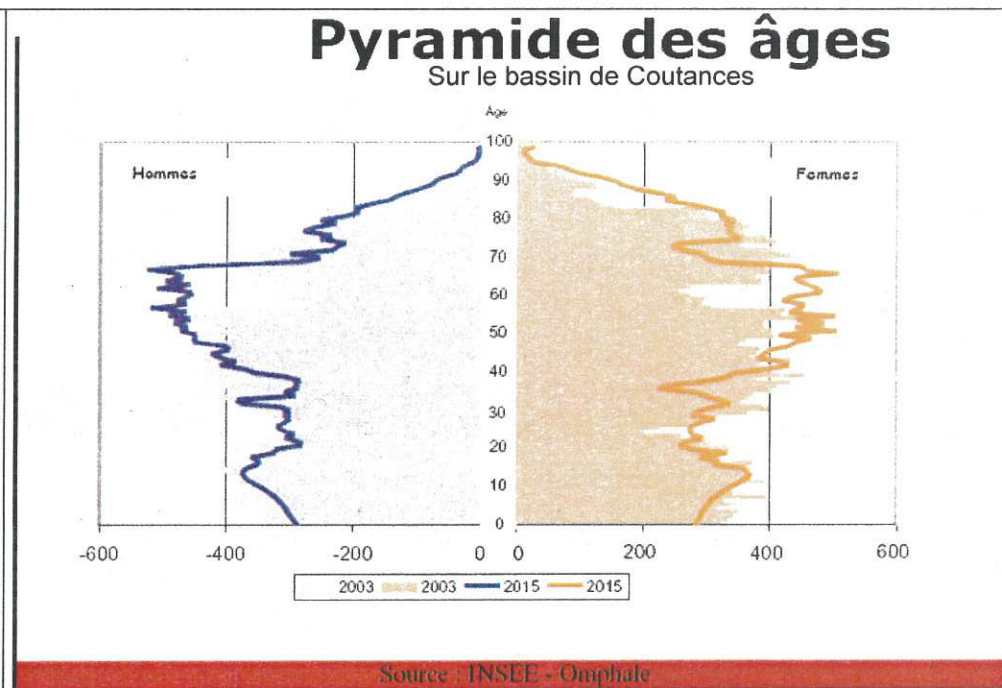
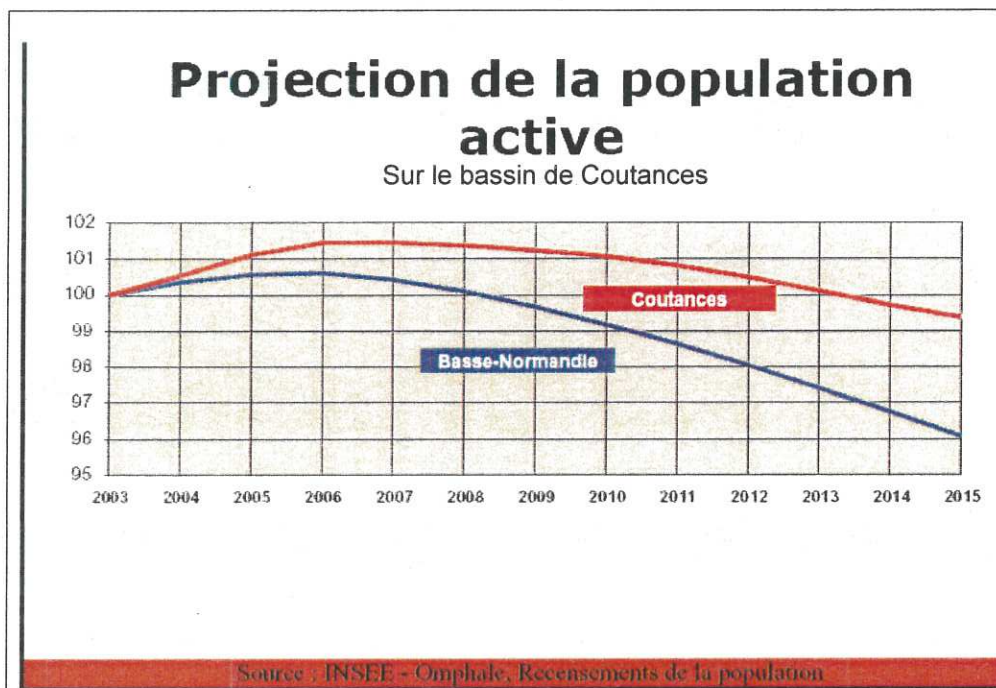
- Source -  
RGP - INSEE - 1999  
DATAR - 2003

- Réalisation -  
Atelier de Cartographie du CRBN  
Août 2005



## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Le bassin d'emploi de Coutances voit actuellement sa population s'accroître lentement. Cette attractivité s'exerce sur les familles et les personnes assez âgées. A contrario, les jeunes quittent le bassin d'emploi coutançais pour suivre des études supérieures à Caen, Rennes ou Paris. Ces migrations et l'arrivée à l'âge de la retraite des générations issues du « baby boom » entraînent un vieillissement de la population (voir projection pour 2015 de la pyramide des âges sur le bassin de Coutances). Ainsi, si cette tendance se poursuit, une projection faite par l'INSEE prévoit une baisse de la population active (malgré tout moins importante que la moyenne de la Basse-Normandie). Cependant, une rupture pourrait apparaître avec les orientations de nouveau PLU. En permettant une mixité de logement et une mixité générationnelle, l'objectif est de maintenir, dans le meilleur des cas, le taux de population active ou au moins de freiner cette chute.



Enfin, l'évolution de Coutances est dépendante de son ouverture avec l'extérieur. La priorité en terme d'aménagement pour la ville de Coutances et son Pays est de se relier à Saint-Lô et à l'A84 par Villedieu. Relativement proche de zones dynamiques (sud de l'Angleterre, Iles de France, Iles anglo-normandes) et porteuses d'opportunités de développement (développement des ports de Cherbourg et de Granville, construction de l'A84), elle reste néanmoins éloignée des flux régionaux du fait de l'insuffisance des infrastructures routières et ferroviaires. Le développement de Coutances et de son Pays est subordonné à l'aménagement de ces réseaux.

## **2.5 RYTHME MINIMUM DE CONSTRUCTION ET DISPONIBILITE FONCIERE**

---

Le marché du logement est actuellement marqué par une tendance lourde : la diminution du nombre d'habitants par logement. Le rythme de construction en logements doit donc s'adapter à cette donnée.

Selon les données 2004 de l'INSEE, le nombre de personnes par logement est de 2,1 à Coutances. Pour maintenir une population de 10 000 habitants (chiffre obtenu sur la base de la population sans double compte) à l'horizon 2010, il faudra un parc de 4800 logements. Pour réaliser cet objectif, c'est près de 50 logements qui seront à construire par an.

La disponibilité foncière est en accord avec le rythme de construction à atteindre pour stabiliser la population coutançaise. Durant les 10 prochaines années, c'est une moyenne de 50 logements par an qui devront être construits. Le rythme de construction devra donc s'accélérer car il est inférieur à ce chiffre ces dernières années (sauf en 2004). Ce rythme de construction converge avec les objectifs affichés dans le PADD (Plan d'Aménagement et Développement durable). Il permettra de densifier les constructions pour préserver « la terre des enfants ».

Comme il a été précisé dans ce rapport, la disponibilité foncière en zone urbaine est très faible. L'urbanisation de Coutances est limitée par les espaces agricoles d'une part et les vallées du Prépont, de La Souilles et du Bulsard d'autres part. Les nouveaux espaces constructibles ont été finement délimités et ces zones « AU » sont à l'heure actuelle les dernières disponibles.

En zone UC, la disponibilité foncière est restreinte. Le quartier de la Louverie est achevé et le lieu dit « La petite butte » est lui aussi urbanisé. A l'ouest de Coutances, le quartier de Delasse est lui aussi rempli à 100%. C'étaient les dernières grandes parcelles libres au niveau des zones urbaines. L'espace disponible dans ces zones (UA, UB et UC) ne permet pas d'atteindre seul les objectifs de construction. Dans l'objectif de reconstruire la ville sur elle-même et de renouvellement urbain, le prévisionnel sur 10 ans du nombre de logement par hectare construits en zone urbaine a été toutefois augmenté de 20% par rapport à l'ancien POS (il est maintenant de 12 logts/ha). Ainsi, il a fallu trouver d'autres parcelles urbanisables pour que le rythme minimum de construction soit en adéquation avec la capacité foncière.

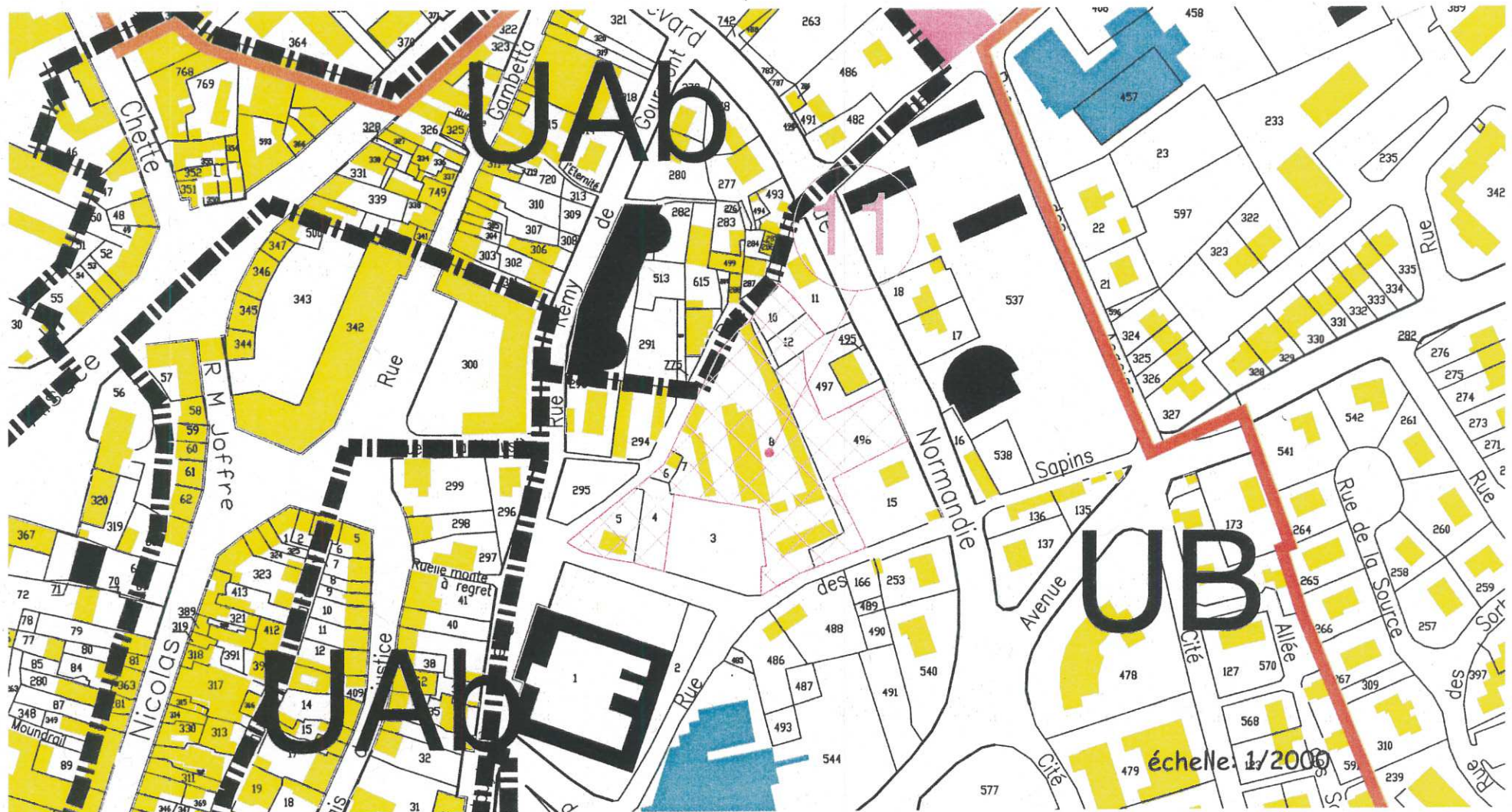
Pour atteindre les objectifs dans ce domaine, la révision du PLU a permis d'augmenter la constructibilité des zones « urbaines » et « à urbaniser » pour favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification. Pour résumer les grandes orientations décrites au chapitre réglementation, la hauteur des constructions a été élevée, l'emprise au sol augmentée et les C.O.S. supprimés dans les zones « U » et « AU ».

Cependant, en étudiant les espaces disponibles en zone urbaine, une opportunité d'action a été localisée en zone UB. Un îlot de 6400 m<sup>2</sup> environ a été classé en emplacement réservé pour pouvoir renouveler des garages mal entretenus en une opération immobilière de qualité. Cette emplacement réservé, présenté page suivante, présente toutes les qualités requises pour reconstruire la ville sur elle-même. Une fois l'acquisition foncière terminée cette opération pourra débuter. Cet emplacement réservé a été réfléchi dans une vision à long terme.

Le nouveau PLU a supprimé la séparation entre les zones « à urbaniser » à court moyen terme et celles urbanisables à long terme. Cette disposition a une influence sur le rythme de construction puisque, même si l'objectif est d'atteindre un rythme de construction de 50 logements par an, il se pourrait, dans l'hypothèse

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

d'un scénario extrême, que toutes les zones « AU » s'urbanisent en même temps. Cette hypothèse soulève la question de la capacité d'accueil de la ville de Coutances à court terme suivant ce scénario. L'étude sur les équipements et de leur capacité d'accueil a montré que ces infrastructures sont dimensionnées pour une population de 10 000 habitants. Une maison de l'enfance est d'ailleurs actuellement en cours d'achèvement. Ce sont les services de proximité qu'il faudra réadapter selon les nouveaux quartiers.



---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

Plus important encore sont les projets d'ores et déjà réalisés, les projets en cours d'instruction ou les projets en cours d'étude. Ainsi nous pouvons citer :

- Le transfert des services de la DGI dans l'ancien collège qui permettra la réalisation prochaine de 17 logements PLUS au cœur même de la Ville
- La réalisation en cours, de 24 logements rue des vikings à la place de 2 pavillons
- Le projet en cours d'étude, de 47 logements rue des acacias et des tanneries en remplacement du garage peugeot
- Le projet d'EHPAD de la Ville de 53 chambres sur 2000 m<sup>2</sup> en remplacement de la Maison des Syndicats
- La réalisation d'une maison de la solidarité à la place d'une école, celle-ci ayant été regroupée dans l'ex-iufm
- Le projet de construction par le Département d'un Centre Médico-Social rue Rémy de Gourmont sur un parc de stationnement appartenant à la Ville
- Le projet de parc de stationnement en plein centre-ville à la place d'un ancien garage

## 2.6 LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PLU : RESPECT DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

---

### 2.6.1 LE PRINCIPE D'EQUILIBRE

Selon l'article L 121-1 CU, il faut respecter l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels et des paysages tout en respectant les objectifs de développement durable.

Ce principe se traduit dans le PLU par quatre points essentiels :

- Une urbanisation organisée
- Privilégier le développement urbain
- Exclure le mitage urbain
- Organiser le développement de l'espace rural

L'urbanisation organisée c'est trouver un équilibre pour la ville de Coutances avec les nouvelles zones urbanisables. Cet équilibre n'était pas facile à saisir compte tenu de la topographie et des coupures d'urbanisation qui existent (trames vertes historiques qui sont à conserver). Les nouvelles zones « AU » s'organisent donc dans le PLU de façon rationnelle, sur des zones qui seront viabilisées facilement et toujours selon le principe de continuité urbaine. Des visites sur le terrain ont permis de dégager les meilleures zones à urbaniser pour renforcer la cohérence territoriale de Coutances.

L'organisation de l'urbanisation se traduit par un développement urbain important. Les espaces proches du centre ville sont ceux qui ont le plus vocation à être densifiés dans le PLU. La réglementation des zones UA, UB et UC a été revue (hausse de la constructibilité) pour permettre une densification et la reconstruction de la ville sur elle-même. Cette densification est en phase avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et permet de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces ruraux et naturels.

En complément de l'urbanisation et de la reconstruction de la ville sur elle-même il faut permettre le renouvellement du parc locatif public et privé pour le rendre décent et le mettre aux normes actuelles. Différentes politiques de réhabilitation existent :

- OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat)
- Ravalement
- Rénovation
- Mise aux normes

Une OPAH s'est établie sur Coutances de 1991 à 1993. Durant les trois années de l'opération, l'objectif de logements à rénover était de 152 logements dont 30 logements dans le cadre du PST (Programme Social Thématique). Par ailleurs, une campagne de ravalement de façades a été mise en place pour la valorisation architecturale des immeubles. Il existe 288 logements vacants à Coutances. Ce chiffre est difficilement améliorable et est le minimum nécessaire pour assurer la rotation immobilière. Gardant un œil attentif sur le parc immobilier communal, une nouvelle OPAH pourra être projetée lorsque le taux de logements vacants sera jugé trop fort.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

Dans le cadre de la reconstruction de la ville sur elle-même, un emplacement réservé a été créé sur un îlot qui se situe entre la rue des Tanneries, la rue des Sapins et le boulevard de Normandie. Un travail de terrain effectué par les services de la ville a permis de localiser cette zone constituée de garages mal entretenus. Le renouvellement urbain de cet emplacement en un quartier mixte d'habitats et d'équipements participera à l'organisation urbaine de la ville de Coutances.

Plus important encore sont les projets d'ores et déjà réalisés, les projets en cours d'instruction ou les projets en cours d'étude. Ainsi nous pouvons citer :

- Le transfert des services de la DGI dans l'ancien collège qui permettra la réalisation prochaine de 17 logements PLUS au cœur même de la Ville
- La réalisation en cours, de 24 logements rue des vikings à la place de 2 pavillons
- Le projet en cours d'étude, de 47 logements rue des acacias et des tanneries en remplacement du garage peugeot
- Le projet d'EHPAD de la Ville de 53 chambres sur 2000 m<sup>2</sup> en remplacement de la Maison des Syndicats
- La réalisation d'une maison de la solidarité à la place d'une école, celle-ci ayant été regroupée dans l'ex-iufm
- Le projet de construction par la Département d'un Centre Médico-Social rue Rémy de Gourmont sur un parc de stationnement appartenant à la Ville
- Le projet de parc de stationnement en plein centre-ville à la place d'un ancien garage

En accord avec la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU), le PLU gère les espaces de façon économe. Les hameaux font l'objet de zones et règlements spécifiques :

- zone NH : pour hameaux en zone rurale
- zone UH : pour les hameaux en zone urbaine

Ce zonage s'appuie sur le repérage sur le terrain des hameaux qui étaient intégrés au noyau urbain de la ville de Coutances et d'autres qui étaient plus isolés en milieu rural. La réglementation permet donc logiquement une densification plus importante en zone UH que NH. Le choix est de permettre en zone NH des extensions aux habitations en veillant à un développement léger qui respecte l'environnement urbain et rural. L'objectif est de faire cohabiter les hameaux en zone rurale avec l'activité agricole existante.

### 2.6.2 LE PRINCIPE DE MIXITE

Selon l'article L.121-1 CU, les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.

Ce principe se traduit par deux points essentiels :

- lorsque les activités le permettent éviter le caractère mono fonctionnel de certains quartiers
- organiser le développement de l'espace rural

Le PLU de Coutances est marqué par un zonage multi fonctionnel des quartiers. Cette volonté a été traduite dès la phase de réflexion du PLU. Elle est déterminante comme enjeu de développement d'une mixité réfléchie. Le PLU s'affiche dans cette logique en brassant les zones d'habitat et les zones d'activités économiques. Il existe un faible zonage monofonctionnel à Coutances. Par exemple, la nouvelle zone d'urbanisation future en habitat à l'auberge de la Mare est couplée avec une future zone d'activités économiques tertiaires.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

La mixité de fonction permet un équilibre de la ville en créant du lien social et une identité de quartier. Le projet favorise les points suivants :

- encourager la proximité des services et commerces
- favoriser les mobilités douces en rapprochant les activités et les habitants.

Cette politique est ainsi liée à celle de la mobilité et des déplacements. Le zonage multifonctionnel permet une liaison directe entre les zones d'habitat et les zones d'activités économiques. Ainsi, l'usage de modes doux de transport est facilité et les déplacements sont beaucoup moins longs.

Certaines activités ayant des contraintes spécifiques (industrielles par exemple), un caractère monofonctionnel a été conservé. C'est une très faible partie du territoire qui est concerné par ce type de zonage mais il est impossible à éviter pour des raisons de sécurité.

La mixité sociale dans l'habitat urbain se traduit par la volonté de proposer une offre en logements autres que du locatif ou du lotissement mais aussi de promouvoir l'accession sociale à la propriété. Des réflexions ont déjà été menées dans les futurs quartiers d'habitat avec les organismes HLM. Une mixité sociale mais aussi générationnelle répond à ce principe. Il est nécessaire, d'une part de développer une offre nouvelle pour éviter une ségrégation socio spatiale, mais aussi d'offrir une offre en logements capable de satisfaire la population tout au long de son cycle résidentiel.

La mixité dans l'habitat rural a été réfléchi en permettant l'extension des habitations en zone NH. De plus, les nouvelles zones naturelles NLC ont été créées pour permettre d'y développer le tourisme, le patrimoine, l'enseignement et les activités sportives. Des zones NLC se situent en milieu rural et permettent une revitalisation des espaces qui n'utilisaient pas tout leur potentiel. Ce développement est soucieux de l'espace rural et naturel environnant. C'est une mise en valeur de l'espace qui contribue au développement rural et à sa mixité.

Les nouveaux quartiers intégreront les fonctions nécessaires à leur développement pour qu'ils puissent vivre sur eux mêmes. Cette problématique doit s'appliquer aux secteurs en renouvellement urbain.

### 2.6.3 LE PRINCIPE DE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Selon l'article L121-1 CU le PLU doit déterminer les conditions permettant de respecter l'environnement.

Ce principe se traduit par six points essentiels :

- gestion économe de l'espace.
- Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.
- préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol et des milieux naturels ou urbains.
- Sauvegarde du patrimoine urbain (mise en valeur de rues, îlots...)
- Prise en compte des nuisances (notamment sonores)
- Prévention des risques naturels et technologiques

L'organisation du territoire communal s'appuie sur des éléments majeurs révélés dans le diagnostic et mis à jour dans l'état initial de l'environnement. Ceux-ci constituent les fondements pris en compte pour un développement raisonné :

- la qualité des sites naturels

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

- les zones inondables
- la capacité des équipements
- la valeur agricole des terres

le PLU a privilégié l'urbanisation « intra rocade ». Les projets de la Vallée, de Delasse III sont situés dans cet espace qui deviendra à terme le véritable noyau urbain de Coutances. Il y a une prise en compte de la législation qui prône une baisse de la consommation des sols. Cette volonté s'exprime dans le règlement par la baisse de la superficie des terrains pour les nouvelles zones d'habitat et les nouveaux lotissements. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été réduites en s'attachant à promouvoir celles qui sont le plus facilement desservies par les réseaux.

Le développement durable se confronte d'une part au développement urbain et d'autre part aux problèmes écologiques. Toutes les orientations du PLU visent à une imbrication forte de ces deux problématiques. Une interaction positive permettant un développement urbain soucieux des problèmes écologiques et une préservation de l'environnement intégrant un développement urbain a été définie.

La volonté de préserver une activité agricole est contenue dans ce PLU. Les nouvelles zones urbanisables se situent souvent dans d'anciennes zones agricoles. Cependant, ces terres n'étaient plus utilisées pour l'activité agricole et leurs sols ne représentaient pas une richesse suffisante pour devoir les conserver. De plus, pour les nouvelles zones urbaines, il a fallu faire un choix entre la réduction des zones naturelles ou celles des zones agricoles. La qualité de l'environnement de Coutances est historiquement issue de la préservation des zones naturelles. Ces coulées vertes étant une richesse qu'il faut absolument conserver, le parti pris est d'urbaniser sur les anciennes parcelles agricoles comme il a été expliqué précédemment.

Enfin, selon les orientations affichées dans le DGEAF (Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers), seuls les besoins de surfaces « réels et justifiés » ont été traduits en zonage dans le PLU. Ce principe directeur permet une consommation raisonnée de l'espace agricole.

Conformément à loi Barnier, le PLU a été attentif à la prévention des risques naturels. Les zones inondables des vallées du Prépont et du Bulsard ne sont pas constructibles et des bassins de retenue d'orage ont été construits dernièrement ou sont prévus en emplacements réservés. La hausse des surfaces imperméables demande de prendre en compte les risques de ruissellement. Ainsi, les nouvelles zones urbanisables font l'objet d'études poussées pour le réseau des eaux pluviales. Le risque de ruissellement doit aussi être minoré en diminuant les surfaces enrobées et en privilégiant l'absorption du ruissellement par le sol naturel.

La sauvegarde du patrimoine urbain se fait grâce à la définition d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Tous les projets se situant dans ce périmètre ont fait l'objet d'une consultation et d'un accord préalable de l'architecte des bâtiments de France. De nombreux bâtiments sont classés au titre des monuments historiques (voir liste présentée dans ce rapport) et de nombreux sites archéologiques sont eux aussi recensés.

Un travail sur le paysage a été élaboré pendant ce PLU. Une cartographie présentée ci-avant montre les axes de vues majeures sur la ville qui sont à protéger et à mettre en valeur. De nouveaux chemins ou nouvelles haies ont été repérés et indiqués dans le plan de zonage du PLU. Ce même travail a été effectué pour les arbres isolés. Tout ceci a pour objectif de préserver un environnement de qualité, qu'il soit architectural, patrimonial ou naturel.

L'analyse du paysage urbain a aussi consisté à une nouvelle délimitation des quartiers. Ce redécoupage est consécutif à une étude sur les densités urbaines. Cette nouvelle délimitation a permis de distinguer des nouveaux quartiers qui ont une composante propre et participent à définir le paysage urbain de Coutances.

Pour la gestion des risques, la ville de Coutances s'est dotée d'un règlement d'assainissement pour les eaux usées et eaux pluviales. Ce règlement a pour objet de définir les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Ville. Il fixe également les règles à

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

appliquer par les promoteurs, lotisseurs et maîtres d'œuvre dans la conception et la réalisation des réseaux d'assainissement des lotissements et ensembles résidentiels. La Ville de Coutances a opté pour la réalisation d'un système séparatif d'assainissement comprenant un réseau d'eaux usées conduisant les eaux polluées au point de traitement (la station d'épuration) et un réseau d'eaux pluviales aboutissant dans les milieux naturels.

Il en résulte que toutes les installations sanitaires doivent obligatoirement être établies en système séparatif.

Si Coutances est une ville au riche passé, les réalisations contemporaines seront le patrimoine de demain et les témoins de son histoire. C'est dans cet esprit que les nouveaux projets sont pensés et réalisés. Ainsi, une démarche de qualité architecturale est attenante à tous les projets.

## 2.7 PARTI D'AMENAGEMENT : RESPECT DU PADD ET DES ORIENTATIONS COMMUNALES

---

Le parti d'aménagement du PLU suit les orientations incluses dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable). Les dispositions du PADD sont les suivantes :

### 1- Renouveler le développement de l'habitat

- saisir les opportunités de renouvellement urbain
- concevoir de nouveaux développements dans le souci logique de développement durable

### 2- Conforter la cohérence territoriale et la mixité existante

- travailler la reconquête des boulevards
- travailler les liaisons et les continuités urbaines inter quartiers
- conforter « les villages », hameaux traditionnels de l'urbanisme manchois dans un respect du paysage et de l'activité agricole.

### 3- Permettre de nouvelles mobilités lors du renouvellement des axes de circulation

- recomposer l'offre de stationnement
- créer un maillage cohérent d'itinéraires deux roues
- accompagner l'activité ferroviaire
- permettre une reconquête de la ville par le piéton

### 4- Accompagner l'activité économique existante

- l'accompagnement des entreprises et services existants
- la mise en valeur de l'activité spécifique du centre
- la préservation de l'activité agricole hors rocade

### 5- Construire la ville de demain au travers de la valorisation du patrimoine architectural et naturel

- renforcer l'identité paysagère de Coutances en préservant les ceintures végétales et les zones minérales et urbanisées.
- assurer la protection respectueuse et la mise en valeur du grand patrimoine

### 6- Intégrer la gestion des risques pour une ville durable

- la préservation de l'écosystème et notamment de la qualité de l'eau
- la prévention des risques

### 2.7.1 RENOUELER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

La "ville durable" doit concilier l'équilibre environnemental et le développement sans toutefois rompre avec l'idée d'une certaine efficacité économique et sociale du système urbain. Il ne faut pas que la ville durable soit un frein au dynamisme de Coutances mais accompagne son développement de façon harmonieuse. Dans le respect de ses principes moteurs, Coutances tend à une planification efficiente du développement urbain du territoire.

En terme d'actions, le renouvellement de l'habitat se traduit par le recyclage en priorité de sites délaissés ou dégradés avant d'envisager de développer des extensions urbaines afin de préserver les grands équilibres. Le renouvellement des sites urbanisés existants résulte d'un travail de recomposition de la ville sur elle-même et simultanément de protection de ses richesses patrimoniales.

Un instrument a récemment été utilisé par la ville de Coutances pour redynamiser ses secteurs en déprises. Il s'agit d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Cette procédure a permis de renouveler et redynamiser des secteurs en perte de vitesse en y offrant des loyers adaptés aux personnes à faibles ressources. L'OPAH a été bénéfique à la ville et a résorbé la majeure partie des zones en déprises. Cependant, la ville est en perpétuelle mutation et dans le respect du développement durable, la ville observera l'évolution des différentes zones urbaines et s'attachera prioritairement à redynamiser les sites qui apparaîtront dégradés.

Le développement de l'habitat c'est aussi concevoir de nouveaux aménagements dans un souci de développement durable. Des nouvelles zones urbanisables ont été définies sur ce principe. Les plus importantes ont toutes fait l'objet de schémas d'orientations d'aménagement. Ces schémas permettent une urbanisation contrôlée en imposant des règles d'aménagement tels que :

- les principales affectations à conforter ou créer
- les mesures de protection de l'espace
- les axes de circulations et liaisons douces
- les principes d'ordonnancement
- les éléments du contexte

les nouveaux secteurs urbanisables sont les suivants :

- Auberge de la Mare
- Château de la Mare
- Delasse III
- La Vallée
- Ex Terrain Grandin
- Le Roqueret

Pour ne pas surconsommer l'espace, toutes ces nouvelles zones urbanisables sont parfaitement intégrées au tissu urbain existant. Elles suivent toutes le principe de continuité urbaine et respectent le paysage en préservant les vues sur la ville de Coutances. Dans le même temps, la municipalité a la volonté de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation par une gestion intégrée. Ce principe demande de veiller à une économie d'investissement pour les réseaux et la voirie, et de préserver les terres agricoles et naturelles.

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

La gestion économe de l'espace se caractérise pour la diminution de la taille minimum des parcelles (plus de taille minimum imposée en zone d'urbanisation future). Pendant l'élaboration du PLU, les nouvelles règles de construction ont été employées au lotissement dit « du Liban ». Ce nouveau lotissement de Coutances répond aux objectifs de développement durable en atteignant une densité de construction presque trois fois plus importante par rapport au nouveau lotissement « Delasse » de Coutances. Le plan masse de ce projet présenté ci-après permet d'évaluer le travail sur l'espace public et les liaisons douces. Sans rejeter totalement la voiture, la voirie est adapté pour les piétons et les cyclistes (voir plan masse ci-après).

Une des dispositions importantes de ce PLU est la suppression du COS (dans les zones urbaines « U » et les zones à urbaniser « AU »). Des études de morphologie ont démontré que l'application d'un COS apparaît contraire au souci de réglementer des formes urbaines cohérentes. C'est notamment, à titre d'exemple, le cas des constructions situées en parcelle d'angle qui nécessite de fait une constructibilité plus importante pour permettre une continuité morphologique satisfaisante au regard des formes urbaines traditionnelles.

L'application du COS tend à générer des discontinuités morphologiques dommageables dans les tissus urbains. C'est pourquoi il est apparu préférable de réglementer le "volume enveloppe" des constructions.

Il convient de rappeler qu'à l'origine le COS a été conçu pour limiter le nombre d'habitants en fonction de la capacité des équipements des secteurs concernés. Cette logique ne prenait pas en compte par exemple les phénomènes de desserrement des ménages que l'on connaît aujourd'hui et peut constituer un frein au renouvellement urbain.

Dans le cadre de la reconstruction de la ville sur elle-même, un emplacement réservé a été créé sur un îlot qui se situe entre la rue des Tanneries, la rue des Sapins et le boulevard de Normandie. Un travail de terrain effectué par les services de la ville a permis de localiser cette zone constituée de garages mal entretenus. Le renouvellement urbain de cet emplacement en un quartier mixte d'habitats et d'équipements participera à l'organisation urbaine de la ville de Coutances. Cette zone est idéalement placée au niveau géographique. Elle est proche du centre ville est des équipements (à proximité immédiate de la nouvelle maison de l'enfance par exemple). De plus, sa topographie marquée par une pente pour atterrir sur un terrain plat permettra non seulement d'isoler les futures habitations de la route et des nuisances sonores, mais aussi de préserver les vues sur le centre ville de Coutances. Une réflexion sur l'irrigation de ce nouveau quartier a déjà été faite. Des plans plus précis seront établis lorsque l'acquisition foncière de la ville sera arrivée à terme. Cet emplacement réservé est inscrit au numéro 11 dans le PLU.

Plus important encore sont les projets d'ores et déjà réalisés, les projets en cours d'instruction ou les projets en cours d'étude. Ainsi nous pouvons citer :

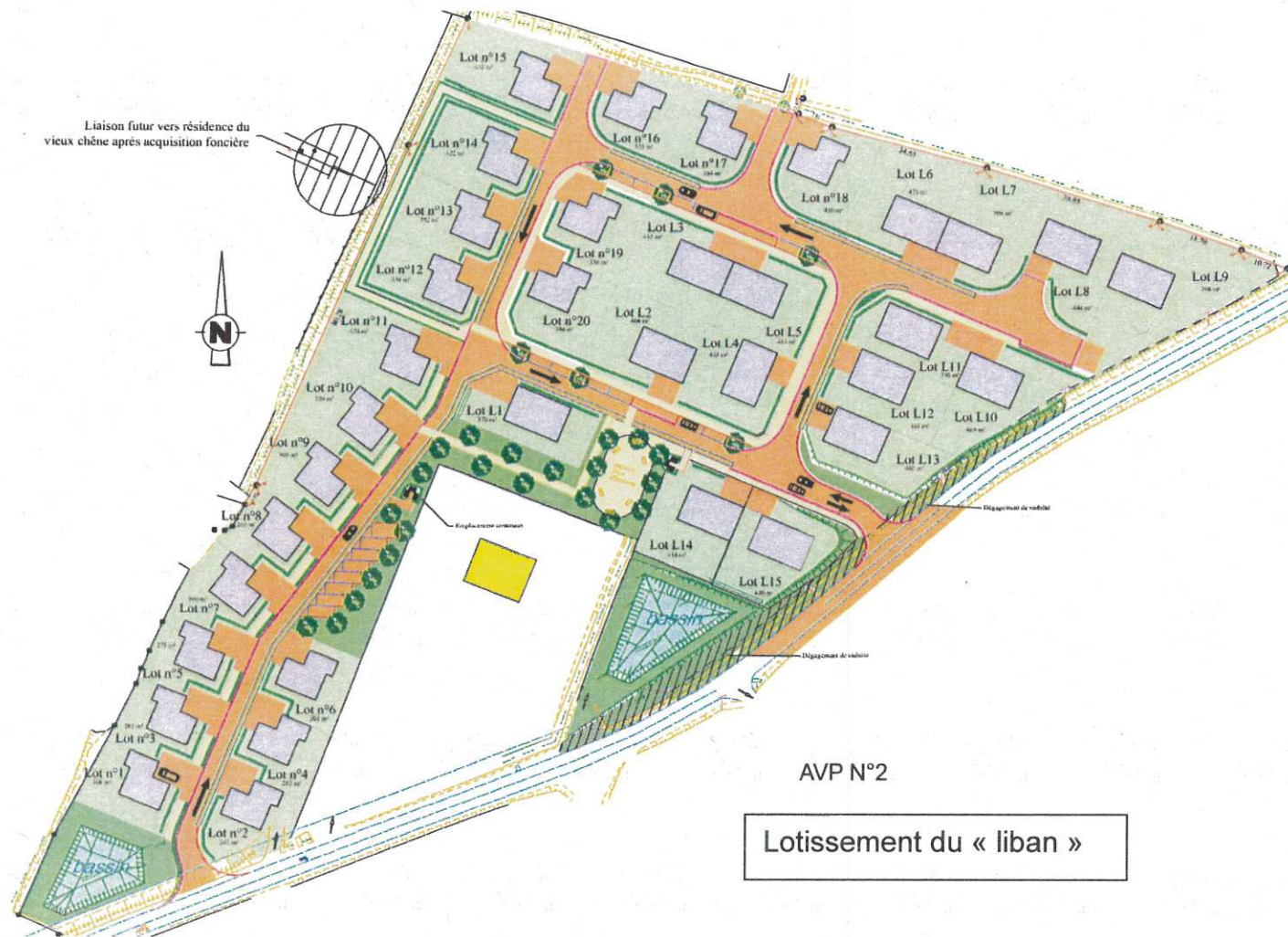
- Le transfert des services de la DGI dans l'ancien collège qui permettra la réalisation prochaine de 17 logements PLUS au cœur même de la Ville
- La réalisation en cours, de 24 logements rue des vikings à la place de 2 pavillons
- Le projet en cours d'étude, de 47 logements rue des acacias et des tanneries en remplacement du garage peugeot
- Le projet d'EHPAD de la Ville de 53 chambres sur 2000 m<sup>2</sup> en remplacement de la Maison des Syndicats
- La réalisation d'une maison de la solidarité à la place d'une école, celle-ci ayant été regroupée dans l'ex-iufm
- Le projet de construction par le Département d'un Centre Médico-Social rue Rémy de Gourmont sur un parc de stationnement appartenant à la Ville
- Le projet de parc de stationnement en plein centre-ville à la place d'un ancien garage

Enfin, Un objectif moyen de densité a été fixé et revu à la hausse. Une densité moyenne de 12 logements par hectare a été définie (voir chapitre sur la capacité foncière et la réponse aux objectifs).

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Le principe de renouvellement de l'habitat défini au PADD s'expose sous de nombreuses formes évoquées ci-dessus. Elles respectent ainsi les engagements de la ville de Coutances et ceux de l'Etat. Ces objectifs et processus d'action sont compatibles avec les directives d'aménagement et d'orientations dictées par les grandes lois. Plus précisément, il s'agit ici de répondre aux objectifs de la politique de l'habitat qui sont définis comme tels :

- les actions liées au renouvellement urbain
- définir des orientations d'aménagement avec des types d'habitat ou densités différentes
- revaloriser ou réaménager les secteurs en déprise
- mettre en avant une volonté de mixité urbaine et de rénovation du centre ville



## **2.7.2 CONFORTER LA COHERENCE TERRITORIALE ET LA MIXITE EXISTANTE**

L'achèvement des travaux de la future rocade désengorgera le trafic et supprimera les flux de transit à l'intérieur de la ville. Les routes à fort trafic sont des coupures d'urbanisation importantes et tendent ainsi à limiter la cohérence territoriale. L'enjeu à ce niveau est de taille et influe sur de nombreux éléments :

- pollution de l'air
- nuisance sonore
- insécurité routière
- engorgement de la ville
- temps perdu par les habitants et stress

La rocade permettra une réorganisation de la trame viaire de Coutances. Les boulevards vont logiquement baisser de trafic et le dimensionnement de la voirie ne sera plus adapté à leur nouvelle fonction urbaine. La requalification de ces boulevards urbains est un objectif affiché dans le PADD et repris par le PLU. Cette requalification s'intégrera dans la démarche de valorisation de transports doux en s'attachant à réserver des espaces protégés pour les piétons et cyclistes. De composition minérale, une végétalisation de ces espaces structurera les entrées de ville. L'entrée est la première image perceptible de la ville. Sa requalification est donc importante pour améliorer la cadre de vie de Coutances.

La requalification des boulevards participe à la cohérence urbaine et à la mixité. L'objectif de ces projets est de composer une entrée de ville de qualité en restructurant les sites et quartiers qui les jalonnent. Le projet combine ainsi plusieurs actions :

- l'embellissement et la restructuration de l'espace public : le caractère routier de la voirie doit être atténué, la lisibilité de l'entrée de ville améliorée et les liaisons piétonnes mises en valeur et sécurisées.
- La recomposition du tissu urbain bordant la voie : développement d'un bâti structurant du boulevard intégrant une mixité typologique et une diversité des fonctions.

La requalification des boulevards permet de réduire l'effet de césure de la voie et assure de nouvelles continuités urbaines inter quartiers. C'est l'un des axes qui a été défini dans le PADD. Des emplacements réservés permettant la création de nouvelles voiries ont été localisés dans le plan de zonage du PLU. Ces emplacements réservés vont contribuer à créer de nouvelles irrigations dans la ville. Pour qu'une ville fonctionne, il est nécessaire d'avoir une trame viaire dense qui favorise l'irrigation de la ville. Ces voies de contournement fluidifient d'une part le trafic routier mais permettent aussi d'assurer de nouvelles liaisons piétonnes. D'autre part, les emplacements réservés de voirie permettront la connexion des nouvelles zones d'urbanisation aux réseaux routiers existants.

Le PLU a été élaboré dans le souci de développer les liaisons entre quartiers qui permettent de renforcer la cohérence territoriale, la mixité existante mais aussi de rendre la ville plus mobile en créant de nouvelles liaisons simples inter quartiers et en décongestionnant le trafic en centre ville.

La mixité est une notion aux multiples facettes. La cohérence et la mixité territoriale s'inscrivent aussi dans le respect et le renforcement du patrimoine et des formes urbaines locales. Ainsi, l'aménagement du territoire manchois a une particularité forte avec l'existence de villages ou hameaux en zone rurale. Ces hameaux font partie du paysage agricole de Coutances et sont donc à conforter. Le PLU a d'abord défini les hameaux encore considérés en zones rurales et ceux se situant maintenant en zones urbaines. Les zones NH « hameau en zone rurale » et UH « hameau en zone urbaine » ont été déterminés avec pour chacune des règles spécifiques.

Ainsi la zone NH de la Hédouinière a été ajustée pour répondre aux besoins présents. Les nouvelles règles d'urbanisme de ce PLU permettent une extension et une réhabilitation des bâtiments laissés à l'abandon. La zone NH de l'Ecauderie a elle aussi été étendue, ainsi qu les zones NH de Mousley et la belle Hôtesse. Des bâtiments avec un fort intérêt de rénovation ou de préservation ont été localisés dans ces secteurs. Ces secteurs n'ayant plus de vocation agricole, il a été choisi de classer ces bâtiments en zone NH dans un objectif de mise en valeur de ces hameaux typiques coutançais. Ces extensions ont été menées dans un souci de mise en valeur du patrimoine local. Les autres zones NH correspondant au périmètre des anciennes zones NB n'ont pas évolué.

La réglementation de la zone agricole A ne permettant plus un changement de destination des anciens bâtiments agricoles, deux zones NH ont été créées pour protéger l'urbanisation en village Coutançais. Ces hameaux se situent aux lieux dit « La badinière » (création d'une zone NH de 0,9 ha) et « La Godefraisie » (création d'une zone NH de 0,7 ha). Ces hameaux participent à la structure du paysage rural. Ces zones sont réglementées pour préserver ces paysages et ne sont pas un obstacle à l'activité agricole. De plus, elles permettent une diversification de l'offre en logements sur le territoire communal.

Le principe de confortation de la cohérence territoriale et de la mixité existante défini au PADD s'expose sous les nombreuses formes évoquées ci-dessus. Elles respectent ainsi les engagements de la ville de Coutances et ceux de l'Etat. Ces objectifs et processus d'actions sont compatibles avec les directives d'aménagement et les orientations dictées par les grandes lois. Plus précisément, il s'agit ici de répondre, d'une part, aux objectifs de la politique de déplacement qui sont définis comme tels :

- Modification future du transit sur les boulevards
- S'assurer de la continuité des déplacements urbains

D'autre part, ces actions répondent aux objectifs de la politique agricole qui demande de justifier que le développement urbain ne mette pas en péril les activités agricoles existantes. Enfin, ces orientations sont en accord avec la politique de l'habitat en favorisant la mixité et la cohérence urbaine.

### 2.7.3 PERMETTRE DE NOUVELLES MOBILITES LORS DU RENOUVELLEMENT DES AXES DE CIRCULATIONS

La population est de plus en plus mobile. La société connaît aujourd'hui un essor de la vitesse. Une réflexion et des études sur la politique de déplacement dans la ville sont nécessaires. Le renouvellement des axes de circulation se développe à travers plusieurs dispositions dans le PLU.

La première est de recomposer l'offre de stationnement. Pour faire baisser les flux à l'intérieur de la ville il faut susciter l'arrêt. Une offre de stationnement judicieusement localisée (proche du centre ville à pied et bien intégrée à l'environnement) est prévue. Actuellement il existe plusieurs parkings en périphérie sur la commune de Coutances. il s'agit de :

- place de la mission
- place de la croûte (2 parkings : la croûte 1 et la croûte 2)
- place duhamel
- parking des unelles
- parking remy de gourmont
- parking rue gambetta

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Ces parkings sont fonctionnels et leur aménagement est intégré à l'environnement. Des plantations d'arbres les protègent des vues. La recomposition de l'offre de parking s'intègre dans les nouveaux projets d'aménagement urbain. La requalification des boulevards permettra de dégager de nouvelles places de stationnement. Mettre les stationnements en périphérie du centre présente plusieurs intérêts :

- rendre l'espace du centre-ville aux piétons et modes doux : ces stationnements doivent permettre l'utilisation de modes doux de déplacements en cohérence avec le projet de ville durable de Coutances.
- renforcer la sécurité routière conformément à la volonté de la loi SRU en réduisant le nombre de voitures dans le centre-ville.
- améliorer la qualité de l'air par la baisse du trafic automobile et rendre un cadre de vie beaucoup plus agréable.

Cette volonté affichée dans le PLU est en corrélation avec les événements culturels de Coutances qui apportent une masse importante de population temporaire. C'est le cas à l'occasion de l'événement « jazz sous les pommiers ». Offrir un parc de stationnement proposant des liaisons directes avec le centre ville permet d'accueillir un maximum de population dans des conditions de sécurité élevées et est révélateur de la qualité de vie souhaitée dans la ville. Il faut adapter l'offre de stationnement à la politique générale des déplacements en centre-ville en recomposant le stationnement aux motifs « achats, loisirs ; tourisme urbain flânerie ».

La politique globale de déplacements urbains s'appuie aussi sur des modes transports alternatifs qu'il s'agit de développer. L'objectif est de créer un maillage cohérent d'itinéraires de deux roues. Une réflexion a été menée à ce niveau et un PIC (Plan d'Itinéraire cyclable) a été établi en 2004. Le développement de l'usage du vélo et sa sécurisation s'inscrivent par plusieurs dispositions dans le PLU :

- poursuivre le développement des aménagements cyclables pour offrir un réseau maillé en combinant différents dispositifs (couloirs vélos, pistes cyclables en sites propres, cheminement piéton-vélo, zones 30...).
- favoriser la mise en place de parcs de stationnement publics pour vélos afin d'en assurer la sécurité.
- Réaliser des parcs pour vélos dans les nouvelles constructions

L'une des orientations dans ce PLU en faveur de la baisse de l'utilisation de la voiture est la refonte du règlement pour le stationnement. La nouvelle réglementation impose moins de places de stationnements pour les habitations en corrélation avec la promotion des modes de transports alternatifs. Ordonner moins de stationnement pour une habitation c'est quelque part ne pas susciter l'envie d'avoir encore plus de voiture chez soi. Dans cet esprit, le nouveau règlement ne prescrit que 2 places de stationnement pour les maisons de plus de 110m<sup>2</sup> alors que l'ancien POS en imposaient 3. Toujours dans ce sens, le PLU impose moins de places de stationnement pour les habitats collectifs et les habitats individuels groupés.

La reconquête de la ville par le piéton est un objectif majeur du PLU de la ville de Coutances. L'objectif est de redonner une place aux piétons et à la marche à pied. Cette directive se traduit par :

- l'amélioration de la qualité de l'espace public. Cette orientation se caractérise, par exemple, par une étude sur l'espace public du quartier « Claires fontaines ». Le projet est présenté au chapitre 2.10 de cette partie.
- la sécurisation des emplacements piétons et l'amélioration des espaces publics en assurant par exemple la jonction entre les stationnements périphériques et le centre ville
- poursuivre le développement de zones à faibles vitesses pour plus de sécurité et de qualité de vie
- développer le maillage des cheminements piétons

L'ouverture de la rocade en 2009 permettra la reconquête des boulevards. L'aménagement urbain des boulevards prévoit de travailler les liaisons douces, de diminuer la vitesse des véhicules pour une meilleure sécurité et offrir une nouvelle offre de stationnement. La rocade permettra le transfert du trafic automobile de transit. Ceci participera à la réduction des nuisances engendrées par l'automobile. Ce transfert permettra une recomposition de l'entrée de ville par le Boulevard de Verdun et le Boulevard de la Marne. Des études plus précises seront effectuées lorsque le dernier tronçon de la rocade sera mis en service. A l'heure actuelle, nous

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

imaginons déjà la requalification des ces espaces avec un travail sur le gabarit des voiries et les circulations douce lié aux orientations du PADD. Il y aura une réduction de la voirie destinés aux véhicules motorisés (correspondant à la baisse du trafic routier) pour une sécurisation des espaces piétons et cycles. Au niveau du boulevard de la Marne, l'espace naturelle qui le borde sera évidemment conservé et protégé. Ce boulevard offre des vues sur l'espace boisé classé du lycée agricole et la vallée du Bulsard (qui constitue une limite au noyau urbain de Coutances). son rôle de liaison entre le milieu naturel et le milieu urbain sera affirmé.

Le PLU prévoit la création de nouvelles voies en emplacement réservé. La première est une nouvelle jonction entre la rue d'Ikley et la zone AU1 de l'Acqueduc. Elle permettra un accès facile à la zone à urbaniser à partir de la rocade. Elle limitera les flux dans le centre ville de Coutances et ne générera pas de trafic automobile supplémentaire dans les boulevards urbains. Cette disposition répond à l'objectif d'amélioration des espaces publics le long de ces axes.

La deuxième est une voie nouvelle de jonction entre la rue de Boucherville et la rue des Seringas. Cette voie est une nouvelle irrigation dans le maillage routier de Coutances et permettra un accès beaucoup plus facile à l'équipement public qui jouxte la rue de Boucherville.

Créer de nouvelles mobilités c'est ouvrir Coutances aux territoires extérieurs. La situation actuelle montre un certain enclavement de la ville au niveau routier. La priorité est de renforcer les liaisons Est/Ouest par l'aménagement de la connexion avec Saint-Lô. L'accessibilité de Coutances devra aussi être simplifiée par l'aménagement de la liaison avec Villedieu qui conduira à un raccordement direct à l'A84. Cette dernière liaison doit recevoir l'aval du Conseil Général de la Manche. Une liaison avec le port de Granville doit aussi être amélioré. Cette liaison facilitera un accès vers les îles anglo-normandes et sera un vecteur de développement touristique et économique pour Coutances. La cartographie page suivante présente le réseau de communication en Basse-Normandie et les projets suivant le contrat plan 2000-2006.

Enfin, l'accompagnement de l'activité ferroviaire doit être assuré. Le transport ferroviaire est un alternatif à la voiture et offre des conditions de déplacement de qualité. Il participe à la structuration de l'espace et est une entrée importante de la ville. La gare ferroviaire est attenante à la gare routière et constitue une plate forme plurimodale. L'accompagnement ferroviaire doit se faire en liant la gare aux autres types de transport pour en faire un espace public répondant aux nouvelles mobilités.

Au niveau du réseau ferroviaire propre, plusieurs actions vont être menées :

- rapprocher la ville de Coutances aux principales villes (Caen, Paris, Rennes) : raccourcir la durée de déplacement vers les principaux bassins d'emploi c'est apporter un dynamisme démographique avec un taux d'immigration positif. La liaison ferroviaire est aussi un atout pour développer le tourisme. L'objectif est donc de moderniser le « rail » pour ouvrir le territoire et se rapprocher à 3h de Paris.
- Amener de nouveaux trafics sur les lignes actuellement ouvertes pour améliorer leur rentabilité et pérenniser l'offre actuelle.
- Développer le pôle intermodal de la gare pour permettre tous les changements de transport en un seul lieu.

Le principe de renouvellement des axes de circulation et d'extension des mobilités défini au PADD s'expose sous de nombres formes évoquées ci-dessus. Plus précisément, il s'agit ici de répondre aux objectifs de la politique de déplacement qui sont définis comme tels :

- Modifications futures du transit sur les boulevards
- S'assurer de la continuité des déplacements urbains :
  - o Déplacements doux
  - o Déplacements "automobiles"
  - o Problématiques de stationnement

LE RÉSEAU DE COMMUNICATIONS  
EN BASSE-NORMANDIE ET  
LES PROJETS DU CONTRAT  
DE PLAN 2000-2006

-  Infrastructures existantes (2 X 2 voies)
-  Infrastructures en cours de travaux (2 X 2 voies)
-  Infrastructures envisagées (2 X 2 voies)
-  Routes d'intérêt régional
-  Réflexion en cours sur l'amélioration de certaines routes d'intérêt régional
-  Avant Projet Sommaire d'itinéraire (APS) en cours
-  Autres routes
-  Aménagements et contournements prévus
-  Villes principales
-  Ferries et navettes
-  Aéroports



- Source -  
Direction Régionale de l'Équipement  
Conseil Régional de Basse-Normandie

- Conception & Réalisation -  
Atelier cartographique  
du Conseil Régional de Basse-Normandie  
Novembre 2005

#### **2.7.4 ACCOMPAGNER L'ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTE**

L'accompagnement de l'activité économique est indispensable au dynamisme coutançais. Il faut donc accompagner et développer les entreprises et services existants. Les orientations pour permettre un développement équilibré de l'activité économique sont les suivantes :

- une structuration et une amélioration de l'accueil, de l'image et de la lisibilité des activités économiques.
- Amélioration de la qualité paysagère et architecturale des sites d'activités, de la qualité de leur desserte en infrastructures de transport et en réseaux de télécommunication, et du niveau de services aux entreprises.
- Améliorer l'image, l'attractivité et les conditions de développement de l'enseignement supérieur
- Adapter l'offre commerciale aux besoins émergeant dans la société (montée du commerce en ligne ainsi qu'une limitation des déplacements en voiture vers les centres commerciaux).

Le principe de mixité recherché dans le zonage et l'identification de zones spécifiques dédiées au développement économique permettent de ne pas freiner les possibilités du dynamisme économique sur le territoire communal. Le nouveau PLU propose un nouveau zonage pour les zones d'activités tertiaires. On les retrouve dans les documents graphiques et le règlement sous le code « AU2T ». Les extensions des zones d'activités économiques sont rationnelles par rapport aux objectifs économiques d'une ville à l'échelle de Coutances. Elles sont situées en continuité des zones existantes ou en liaison directe avec la rocade afin de ne pas attirer le flux routier dans le centre-ville.

Le centre-ville a une activité spécifique qu'il faut préserver. Les commerces de proximité de tous types donnent une vie au centre-ville. Favoriser l'implantation de petits commerces est possible grâce à la mise en place d'un zonage mixte, souple et évolutif. Alors que dans de très nombreuses villes le nombre d'enseignes décroît, Coutances comptabilise 135 enseignes. C'est 1 de plus qu'il y a 10 ans. Ce chiffre démontre l'activité durable du secteur économique dans son centre-ville. Le PLU s'engage à stabiliser, accueillir et mettre en valeur ces activités.

L'activité économique doit se développer dans le respect de l'activité agricole. Il est possible de faire cohabiter ces deux activités pour varier le paysage économique de Coutances. De plus, l'enseignement supérieur est développé dans le domaine de l'agriculture à Coutances. Il est donc indispensable de maintenir l'activité agricole pour accueillir et renouveler les exploitations.

#### **2.7.5 CONSTRUIRE LA VILLE DE DEMAIN AU TRAVERS DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL**

Développer la ville en préservant la terre pour nos enfants est une volonté forte de la ville de Coutances. Ce principe s'applique aussi par le respect et la valorisation du patrimoine architectural et naturel légué par les générations précédentes.

Coutances a un label « ville d'art et d'histoire ». Le PLU a été établi dans le respect des dispositifs de ce label. Ce sont les suivants :

- la protection des monuments historiques, les opérations d'archéologie et d'ethnologie

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

- les encouragements à la restauration du patrimoine, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère (aménagement urbain, mise en valeur de l'espace public, des entrées de ville...)
- baser la révision du PLU sur une étude préalable de connaissance du territoire.
- La mise en place d'un secteur sauvegardé avec la ZPPAUP.

La ZPPAUP a un intérêt majeur pour la ville de Coutances. Pendant toute la durée du projet, un travail en étroite collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France a été assuré. Toutes les modifications du POS ayant d'éventuelles répercussions dans la ZPPAUP a reçu l'accord de l'ABF. De la même manière, le nouveau règlement a été mis en compatibilité avec celui de la ZPPAUP. Ainsi, le règlement protège parfaitement le patrimoine, l'architecture et le paysage du centre ville.

Tous les lieux d'intérêt culturel et touristique ont été recensés. La culture et l'histoire imprègnent la ville et leur valorisation répond au besoin touristique mais aussi à l'amélioration du cadre de vie. De même, La ville de demain contribue à la préservation de la qualité des circuits de randonnée.

Pour la préservation du patrimoine, une zone naturelle (NLC) a été créée. Il s'agit d'une zone naturelle où les équipements liés au tourisme, à la culture, à l'enseignement, aux loisirs et aux activités sportives y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la conservation du cadre naturel du paysage. Cette zone permettra par exemple de mettre en valeur et de rénover le moulin qui jouxte la rocade.

Le PADD exprime la volonté de renforcer l'identité paysagère de Coutances en préservant les ceintures végétales d'une part et les zones minérales et urbanisées d'autre part. Dans le nouveau PLU, les ceintures vertes ont été préservées. La trame bocagère est aussi conservée. Les haies les plus importantes sont classées et notamment celles qui accompagnent les sentiers pédestres ou celles qui se positionnent en lisière urbaine. Le classement a été effectué après un travail de repérage sur le terrain.

Combiner la protection des ceintures végétales avec celle des zones minérales et urbanisées garantit la diversité du paysage coutançais.

Dans l'objectif de limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles, le règlement est adapté à une intégration paysagère sur le site. Un équilibre a été trouvé entre les zones agricoles et naturelles pour utiliser l'espace de façon rationnelle et lui permettre de répondre au mieux à la fonction qu'il doit assurer. Une organisation des limites entre les zones A et N a été effectuée.

La réglementation de la zone A est plus stricte par rapport à l'ancien POS. Elle n'autorise que sous conditions le changement de destination des bâtiments agricoles. Selon l'article R 123-7 du code de l'urbanisme « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seul autorisées en zone A. (Décr. n°2004-531 du 9 juin 2004, art. 2-VI) « est également autorisées, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement »*. Sur la base de cet article, un recensement des bâtiments agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans un objectif de mis en valeur du patrimoine Coutançais, a été effectué avec les services de la ville. Ce recensement permettra de la mise en valeur de ces bâtiments agricoles. Il est un levier d'action pour encourager à la restauration du patrimoine coutançais et à la qualité architecturale. La réglementation de la zone A est assez stricte pour atteindre la qualité architecturale recherchée en imposant des matériaux (Les constructions anciennes en pierre appareillée devront conserver leurs façades en pierres apparentes sans enduit ni peinture).

## 2.7.6 INTEGRER DES RISQUES POUR UNE VILLE DURABLE

Le développement urbain a des conséquences sur la qualité de l'air, de l'eau, les risques naturels et technologiques en ville. Pour intégrer ces risques, des dispositions ont été prises dans ce PLU.

Des emplacements réservés pour les retenues d'orages sont prévus. Avec l'augmentation de la surface urbanisée, le milieu devient de plus en plus anthropisé. Les eaux pluviales ne sont plus absorbées par les surfaces enrobées imperméabilisées. Le PLU a intégré ces retenues d'orages pour éviter les risques naturels dus aux fortes pluies et aux orages. Ainsi, le risque d'inondation est fortement diminué et est corrélé à une maîtrise de l'urbanisation des zones à risques.

Toujours s'agissant du risque d'inondation, le plan du zonage du PLU représente les zones inondables répertoriées suivant l'atlas de zones inondables. Il fait apparaître les secteurs à risques à l'ouest et à l'est du centre ville, et en limite sud de la commune. Ces secteurs seront tenus à l'écart du processus d'urbanisation. Cette limitation des disponibilités foncières n'est pas vécue comme un impact négatif pour le territoire. La ville durable intègre parfaitement ces choix. Les zones inondables ainsi que les retenues d'orages sont traitées de manière à valoriser le patrimoine naturel coutançais. En amont de ces zones inondables, une densification réfléchie est proposée pour ne pas accroître le risque d'inondation.

Les nouvelles zones urbanisables prennent en compte cette gestion des risques. Les surfaces d'enrobés y sont réduites pour diminuer les zones imperméables et éviter des écoulements d'eau propice aux inondations. Sur ce point, le règlement impose dans les nouvelles zones urbanisables un taux d'espace vert minimum pour tous les projets supérieurs à 5000 m<sup>2</sup>.

L'une des volontés forte de ce PLU est la préservation de l'écosystème et notamment de la qualité de l'eau et de l'air. Par rapport au POS, on note une augmentation des espaces boisés classés (augmentation de 7ha). Cette hausse des espaces boisés classés est parallèle à la hausse des zones naturelles. Suivant les orientations du DGEAF, le PLU veille « à ne pas aménager de zones d'habitat à proximité immédiate des espaces boisés ». Ces actions soulignent la détermination de la ville de Coutances à préserver son écosystème. Les espaces naturels et forestiers sont liés par des corridors écologiques (qui peuvent être reliés par les haies). Ainsi, la préservation de ces liaisons dans le PLU permet de sauvegarder l'écosystème et le biotope qui le constitue.

Les aménagements ont été faits en considérant les espaces naturels, la richesse biologique et les risques naturels. Le PLU assure la conservation de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) ainsi que celui du Parc L'Evêque.

Des études sur les bassins versants ont été établies pour préserver et améliorer la qualité de l'eau. L'activité agricole non maîtrisée peut entraîner des pollutions. Un travail en partenariat avec les exploitations agricoles a été réalisé.

Pour la qualité de l'air, plusieurs actions peuvent être citées :

- réduction de l'activité automobile
- préserver les espaces boisés et naturels qui sont « les poumons » de Coutances
- promouvoir les modes de transport alternatifs (modes doux)

La qualité de l'air est fortement liée avec la politique de déplacement.

### **2.7.7 CONCLUSION**

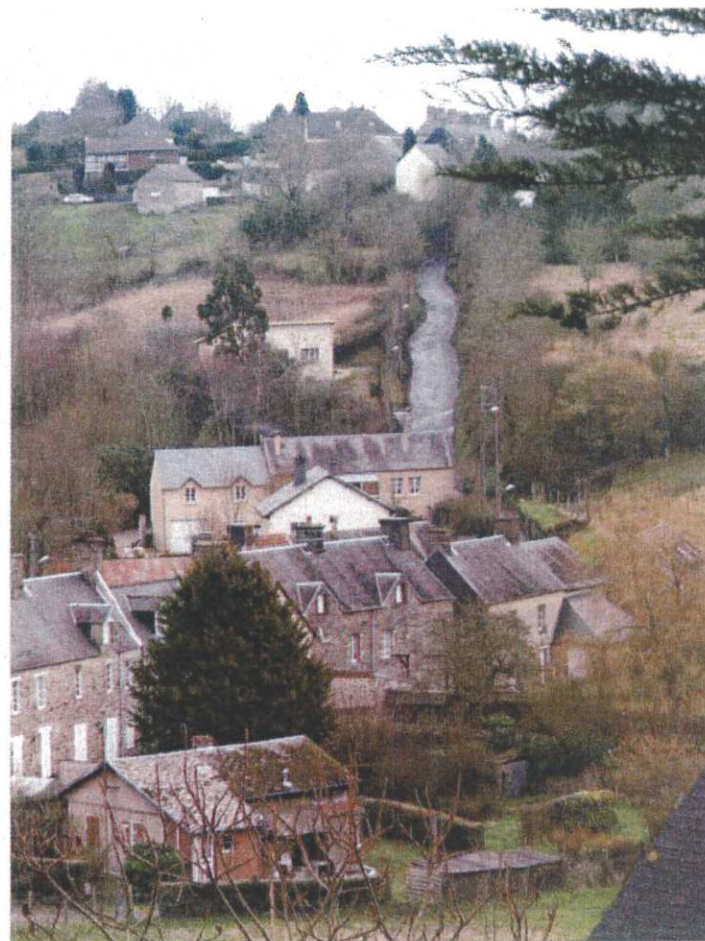
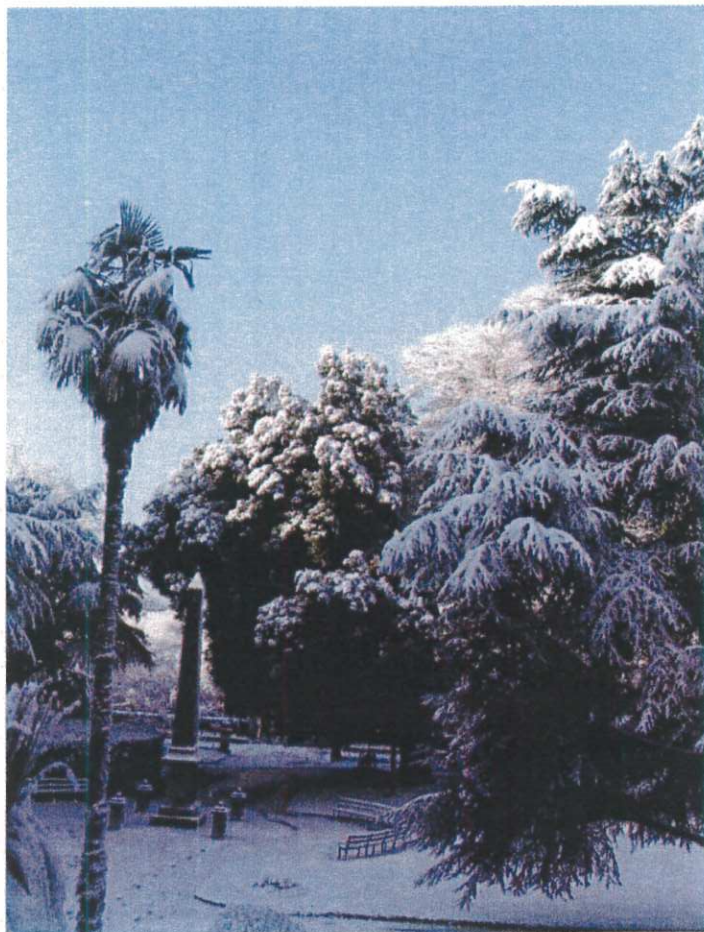
L'élaboration du PLU s'est faite dans le respect des orientations. Il est nécessaire de rechercher davantage de cohérence dans le choix d'urbanisme afin de rendre Coutances encore plus conviviale et dynamique. Le règlement a été modifié pour permettre à la ville de se reconstruire sur elle-même. Conformément aux objectifs du développement durable et à la loi SRU, les nouveaux quartiers ou lotissements seront eux aussi plus denses pour consommer un minimum d'espace.

Le PLU mise également sur la diversité des activités afin d'éviter un zonage monofonctionnel. Il convient de réduire les distances entre les lieux d'habitation, les commerces et autres points de services ainsi que les lieux d'emploi en général.

Une réflexion sur les mobilités a été intégrée. La volonté est de substituer la voiture par des modes de transport doux adaptés à l'échelle de la ville de Coutances. L'extension de ces mobilités n'est réalisable qu'avec un temps d'accessibilité satisfaisant. C'est le cas à Coutances avec tout le centre ancien et les principaux services qui sont accessibles à pied. La quasi-totalité de la ville est à l'échelle du cycliste. Un travail a d'ailleurs été réalisé en 2003 sur les plans d'itinéraires cyclables.

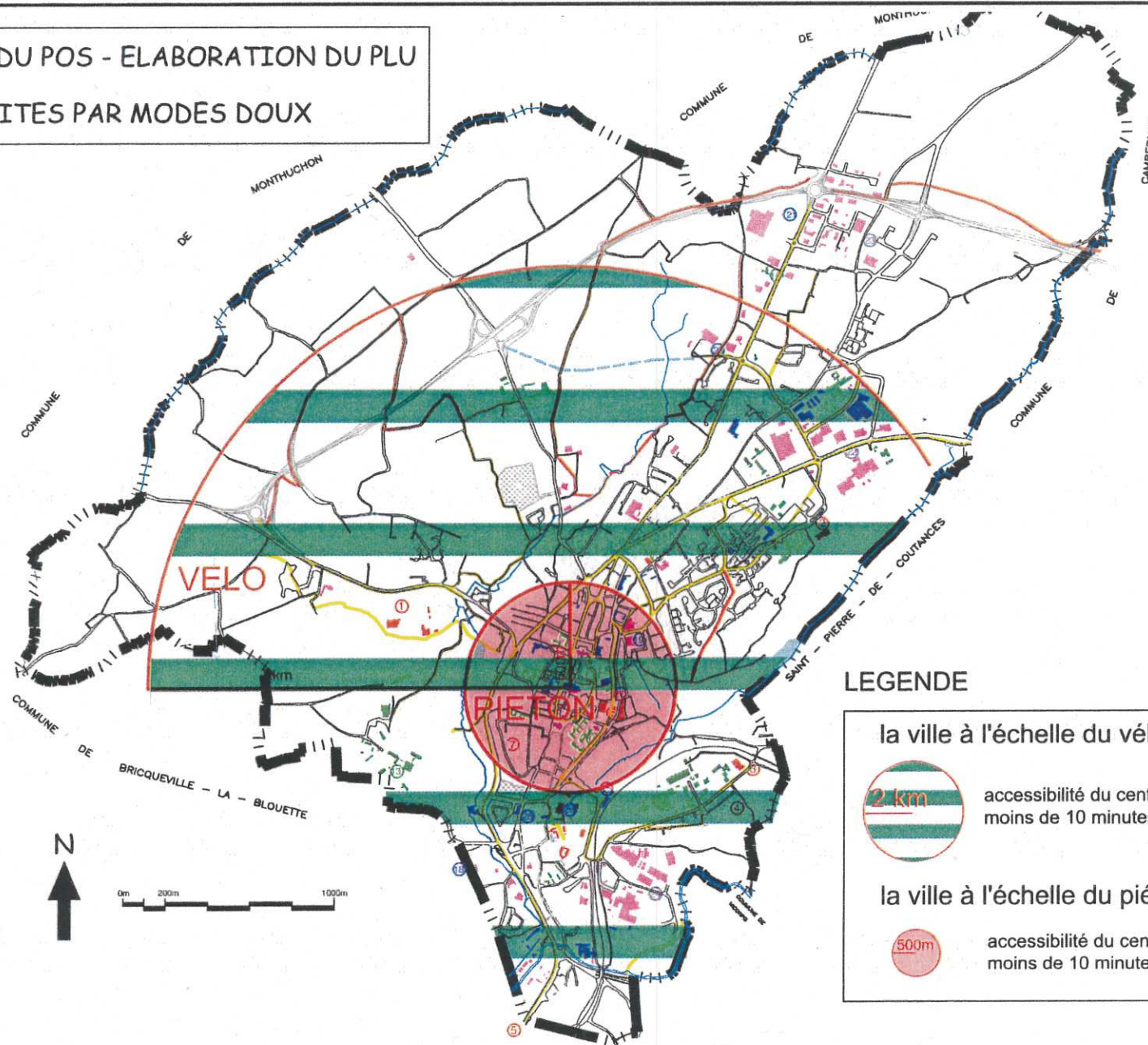
Une zone spéciale a été créée pour les hameaux traditionnels. Ils sont localisés dans les zones NH pour les hameaux situés en milieu rural et en UH pour les ceux localisés en milieu urbain. Le respect de ce patrimoine coutançais est un axe fort du PLU. Il se caractérise aussi par la préservation et la protection des bassins du Prépont et Bulsard constituant une ceinture environnementale. Les écoterritoires (composés des milieux naturels d'intérêt, notamment boisés) sont intégrés au développement urbain.

Le PLU prévoit enfin de préserver une zone agricole située essentiellement à L'ouest de la ville. La consommation des terrains agricoles se veut rationnelle, en cohérence avec l'activité agricole et concerne le développement des secteurs qui peuvent être facilement desservis.




2.8 STRUCTURATION SPATIALE DE LA VILLE DE COUTANCES

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU  
MOBILITES PAR MODES DOUX




LEGENDE

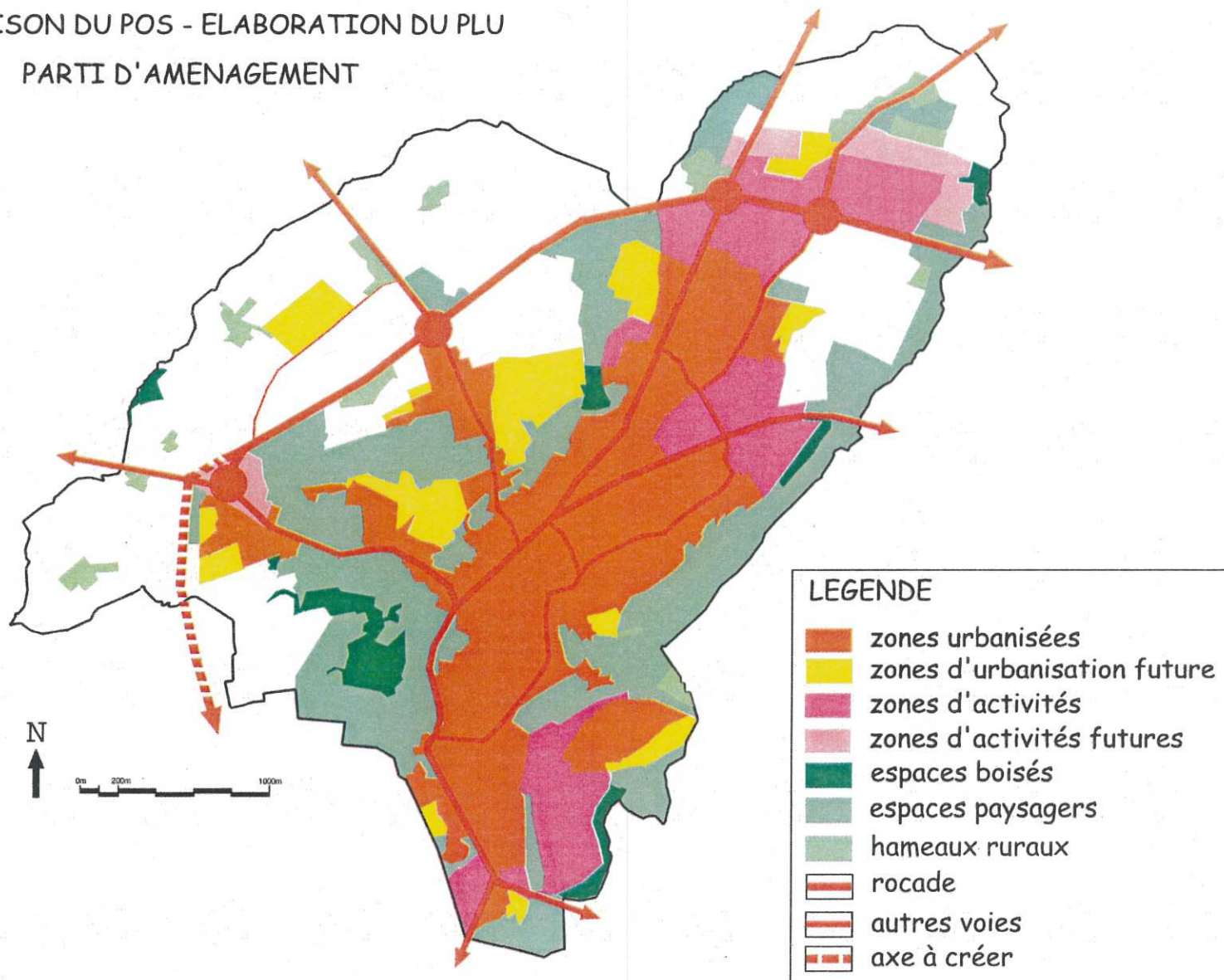
la ville à l'échelle du vélo

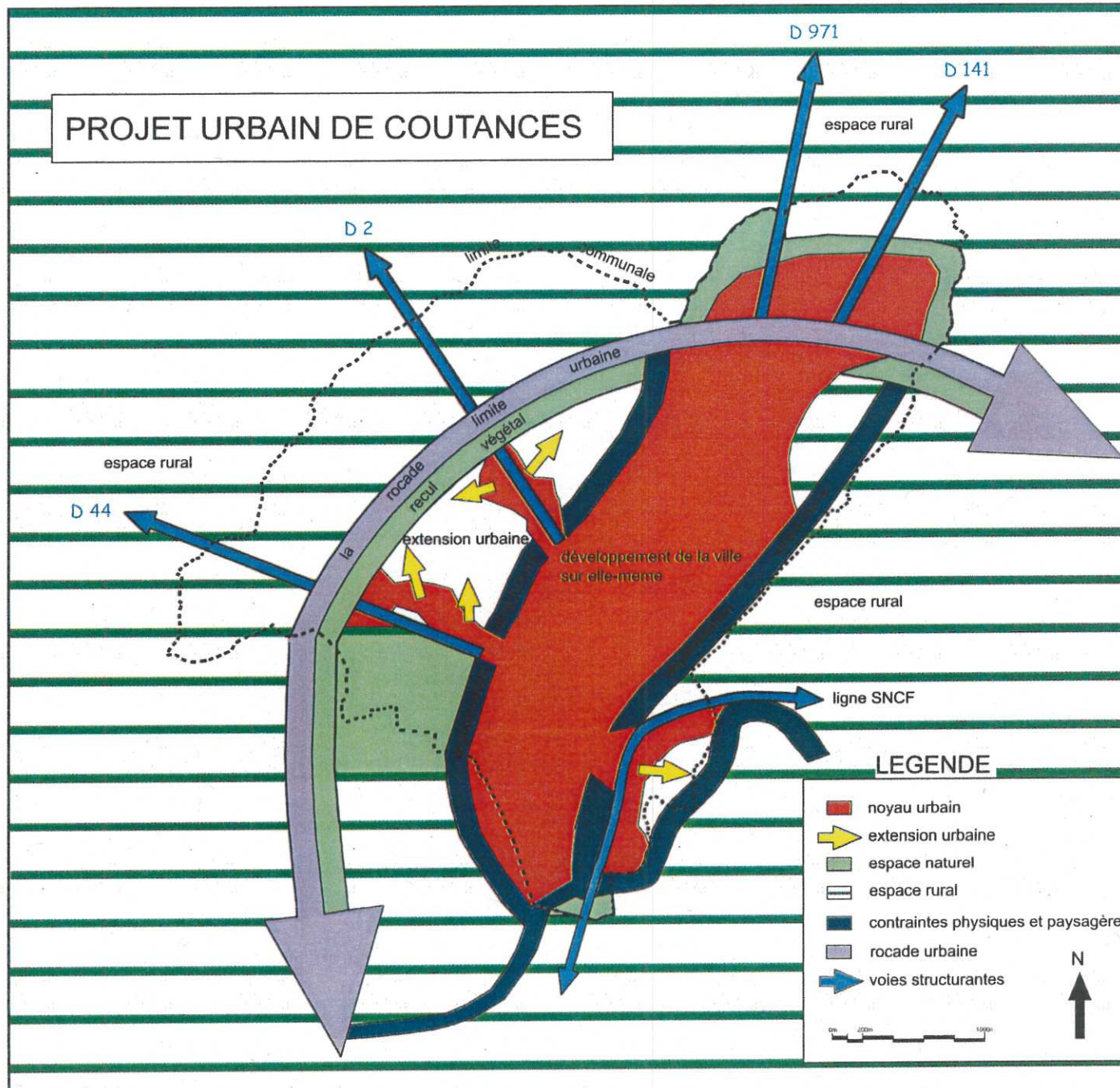
 accessibilité du centre ville en moins de 10 minutes en vélo

la ville à l'échelle du piéton

 accessibilité du centre ville en moins de 10 minutes à pied

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU  
PARTI D'AMENAGEMENT





---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

Les vallons ont formé les limites urbaines de Coutances. Ces structurations fortes, auxquelles s'ajoute aujourd'hui la rocade, sont de par leur végétalisation de fait ou voulue ( la rocade) des compositions paysagères de la ville. Ces éléments structurants sont :

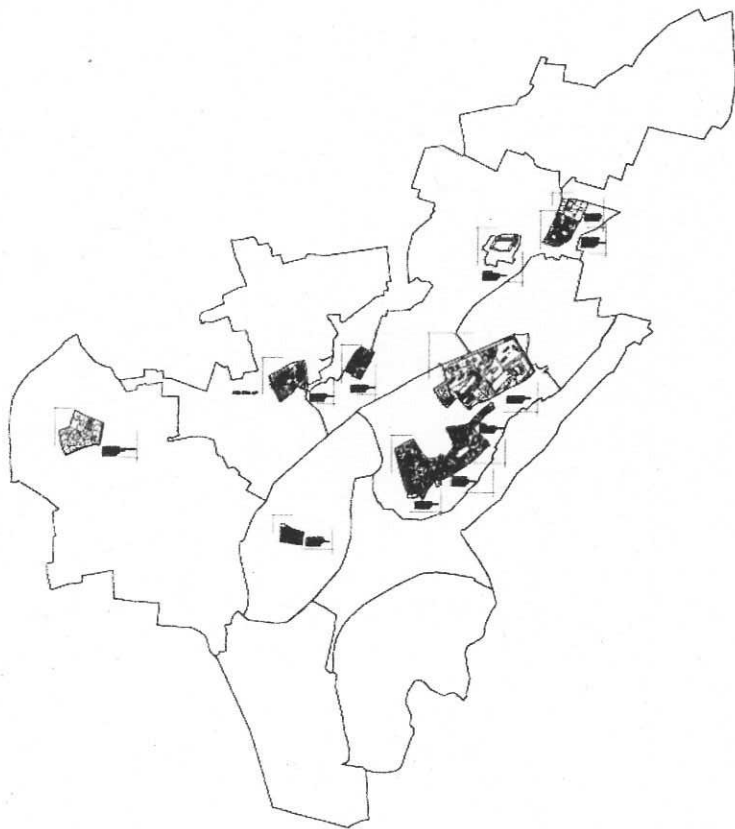
- la vallée du Prépont
- la vallée du Bulsard
- la rocade

A l'extérieur de la rocade et de la vallée du Prépont, c'est la campagne qui domine et qui est à privilégier.

A l'intérieur de ces limites se situe la ville centre pour laquelle est privilégiée la reconstruction de la ville sur elle-même.

De l'autre côté de la vallée du Prépont, se tiennent des zones urbaines qui seront recomposées par une extension limitée de l'urbanisation.

## 2.9 DENSITE ET MORPHOLOGIE URBAINE



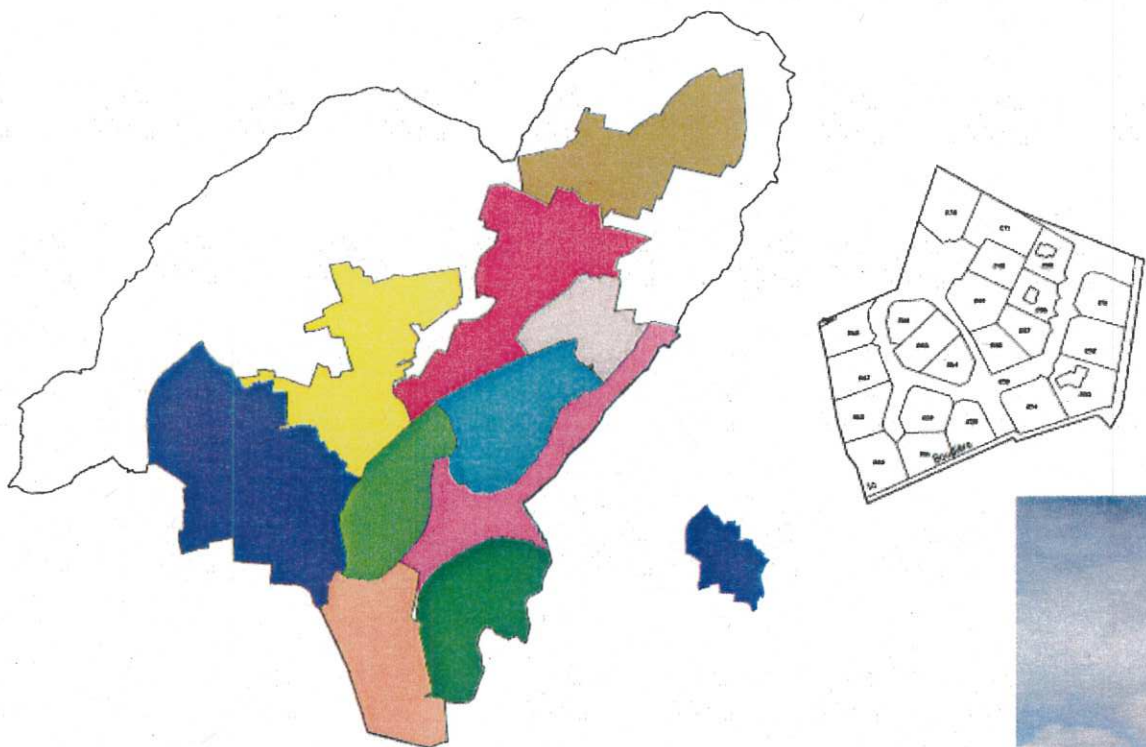
Quelques lieux urbains de Coutances ont été analysés à travers une grille unique et identique afin de donner à chacun certains repères significatifs pour appréhender les questions de densités et formes urbaines.

Il est intéressant de constater que le centre de Coutances avec pourtant des immeubles peu hauts, des cours et jardins intérieurs, est plus dense que la zone la plus urbanisée des Claires fontaines ; ainsi construire dense ne veut pas forcément dire construire haut.

La prise de conscience des problèmes de l'étalement urbain et du développement durable remettra à terme en cause notre vision de la ville... Rappelons que toutes les villes anciennes faisaient rarement plus d'un kilomètre carré, ce qui correspond à une distance d'une dizaine de minutes à pied d'un point à un autre. Il a fallu attendre le XIXe siècle avec le développement des transports en commun pour que la ville commence à s'étendre. Enfin c'est seulement après guerre qu'on perçoit l'étalement urbain lié au développement de la voiture... Etalement urbain qui se poursuit avec en corollaire, le dégagement de gaz à effet de serre (produit à environ 50% par les véhicules)

La tendance lourde du desserrement des ménages (enfants quittant le domicile, personnes seules...) conduit à envisager la nécessité de réaliser 50 logements par an sur Coutances soit 500 logements à échéance 10 ans, et ce uniquement pour maintenir une population stable en nombre. Le choix retenu par la commune pour éviter l'étalement urbain est de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même et de développer des urbanisations nouvelles beaucoup plus économes en surface.

2.9.1 QUARTIER DELASSE

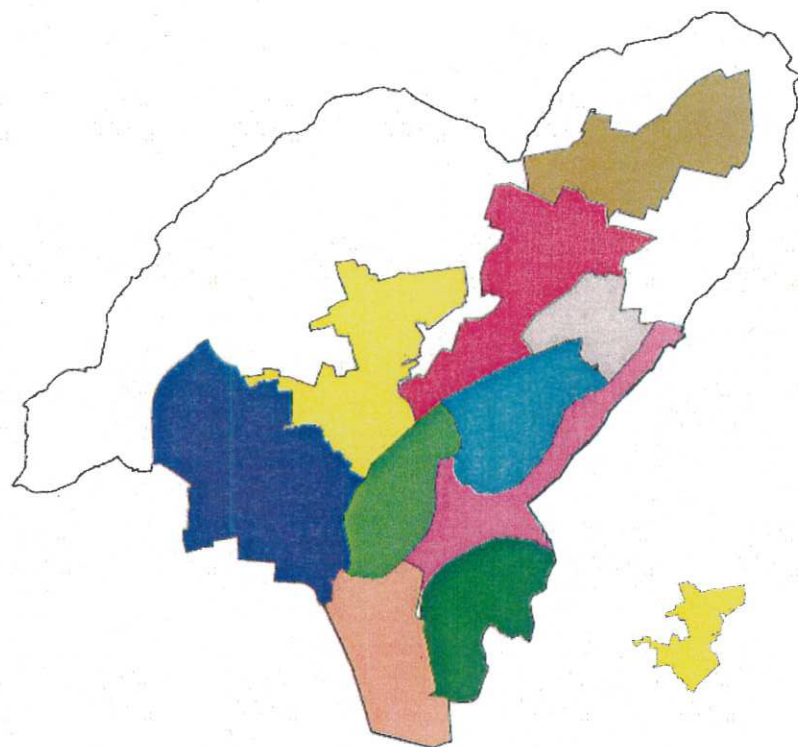


Lotissement Delasse

Superficie en m2	37000
Nombre de logement	22
Coeff. d'emprise au sol	8,65%
Coeff. emprise de voirie	27,95%
Cos réel	23,35%
Cos réglementaire	50,00%
<b>Densité de logt brute à l'hectare</b>	<b>5,95</b>
<b>Densité de logt nette à l'hectare</b>	<b>8,25</b>



2.9.2 QUARTIER CIMETIERE

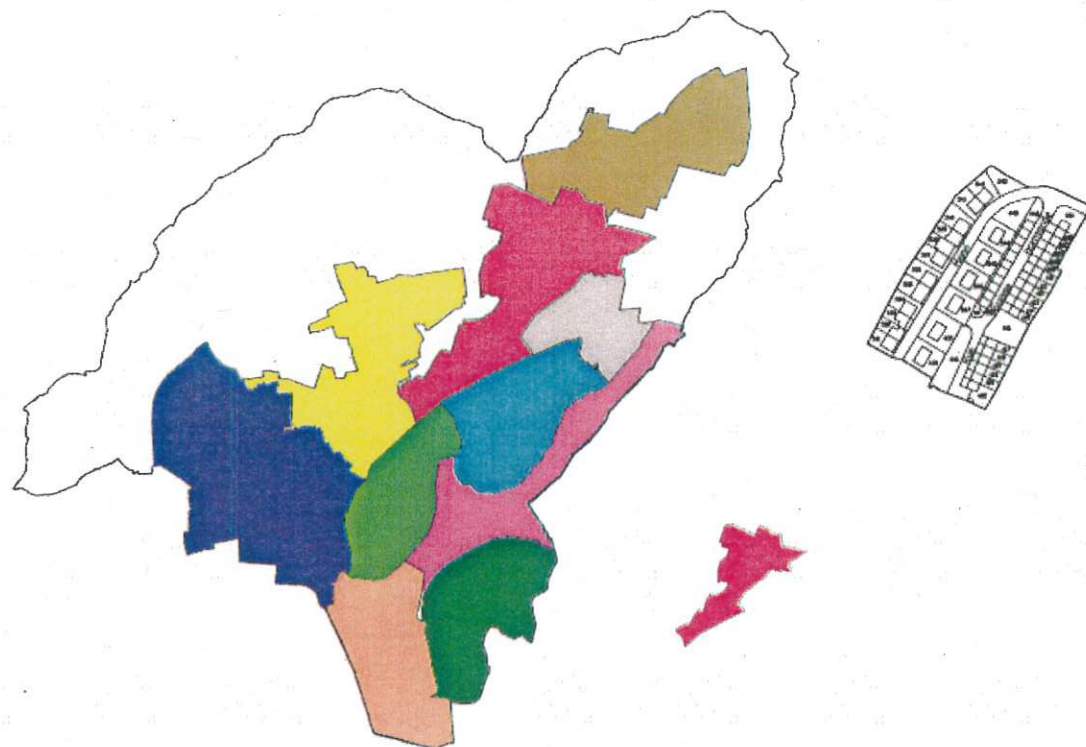


Lotissement de l'écluse chette

Superficie en m2	30000
Nombre de logement	34
Ces	12,5 %
Cev	23 %
Cos réel	33 %
Cos réglementaire	50 %
<b>Densité de logt brute à l'hectare</b>	<b>11,33</b>
Densité de logt nette à l'hectare	14,65



2.9.3 QUARTIER SAINT-NICOLAS



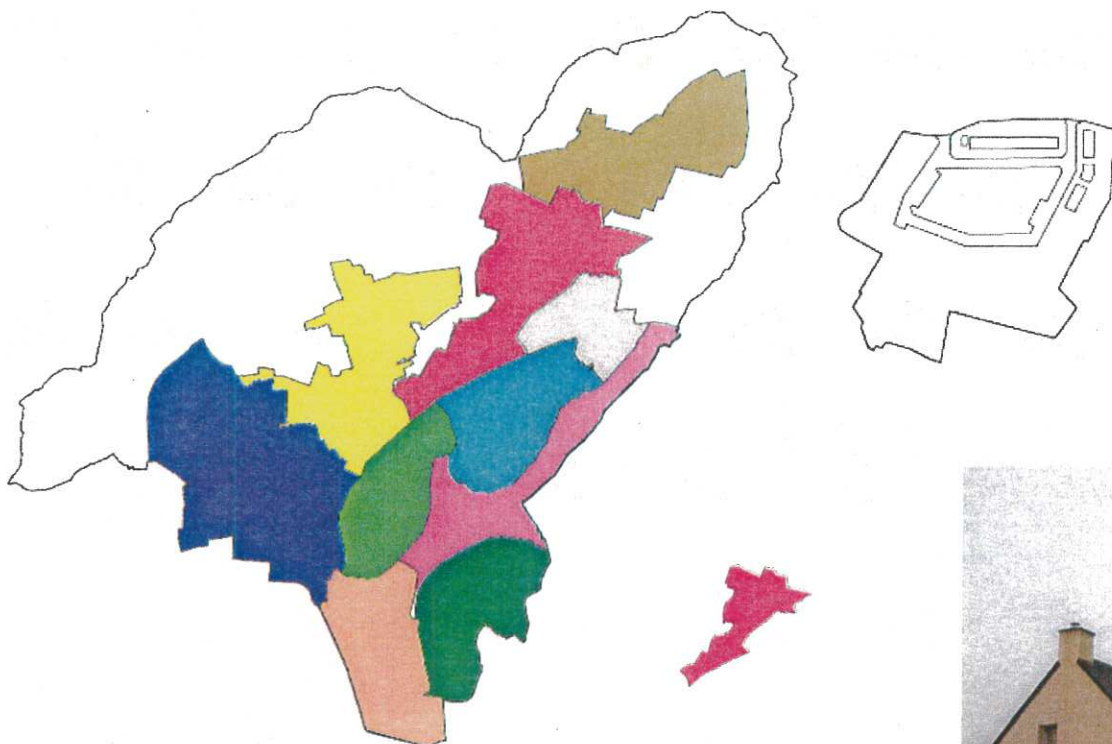
Rue de la Suisse Normande

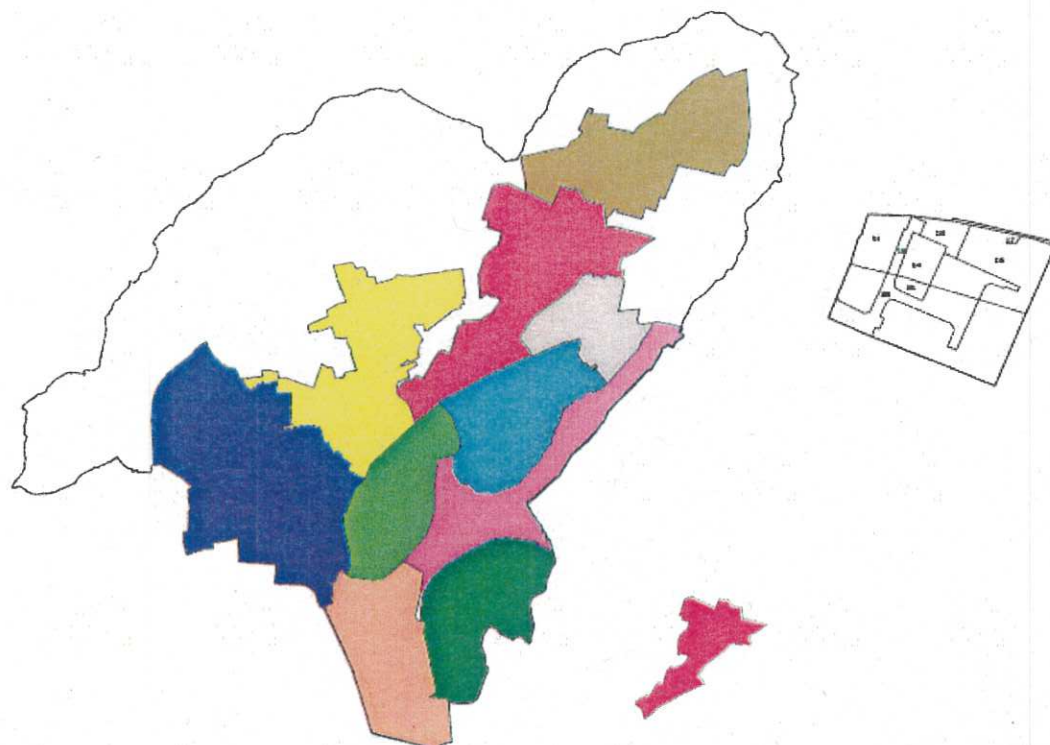
Superficie en m2	16264
Nombre de logement	46
Ces	21 %
Cev	20 %
Cos réel	40 %
Cos réglementaire	Pas de Cos
Densité de logt brute à l'hectare	28,28
Densité de logt nette à l'hectare	35,15



## La Chênaie

Superficie en m2	26494
Nombre de logement	29
Ces	11,32%
Cev	12,61%
Cos réel	19,25%
Cos réglementaire	50,00%
<b>Densité de logt brute à l'hectare</b>	<b>10,95</b>
Densité de logt nette à l'hectare	12,53

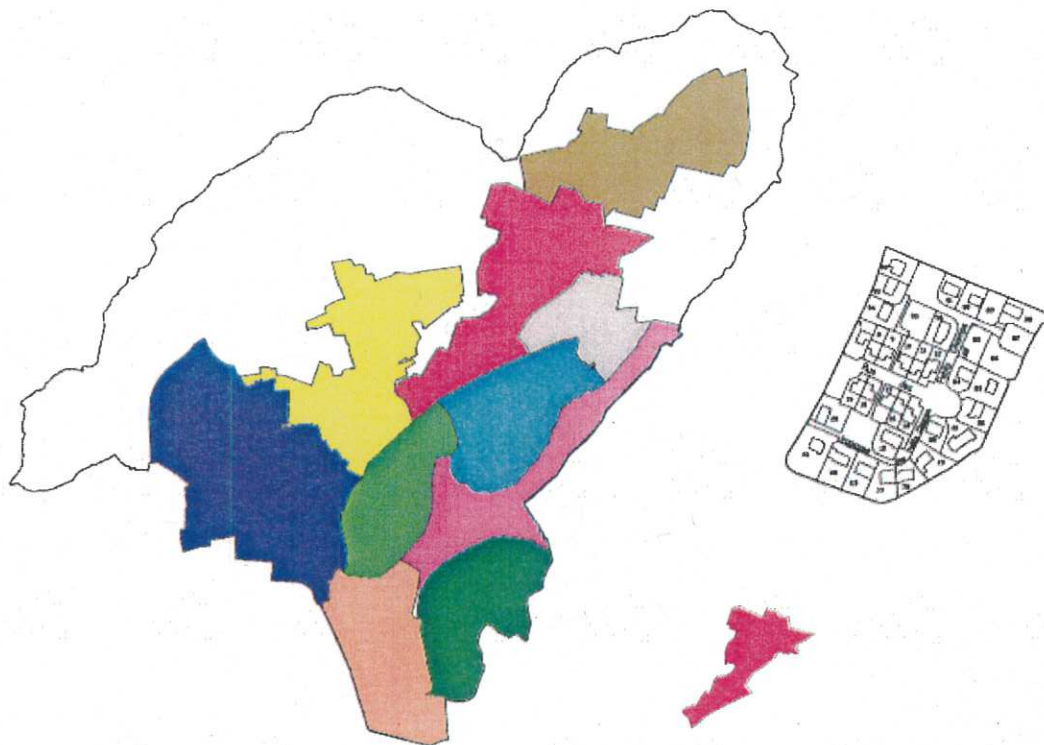




### Rue des prairies

Superficie en m2	14354
Nombre de logement	22
Ces	Non calculé
Cev	31,22%
Cos réel	Non calculé
Cos réglementaire	50,00%
<b>Densité de logt brute à l'hectare</b>	<b>15,33</b>
Densité de logt nette à l'hectare	22,29



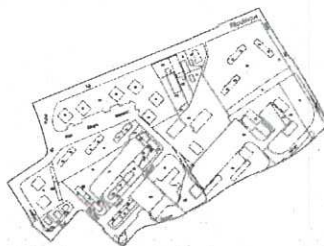
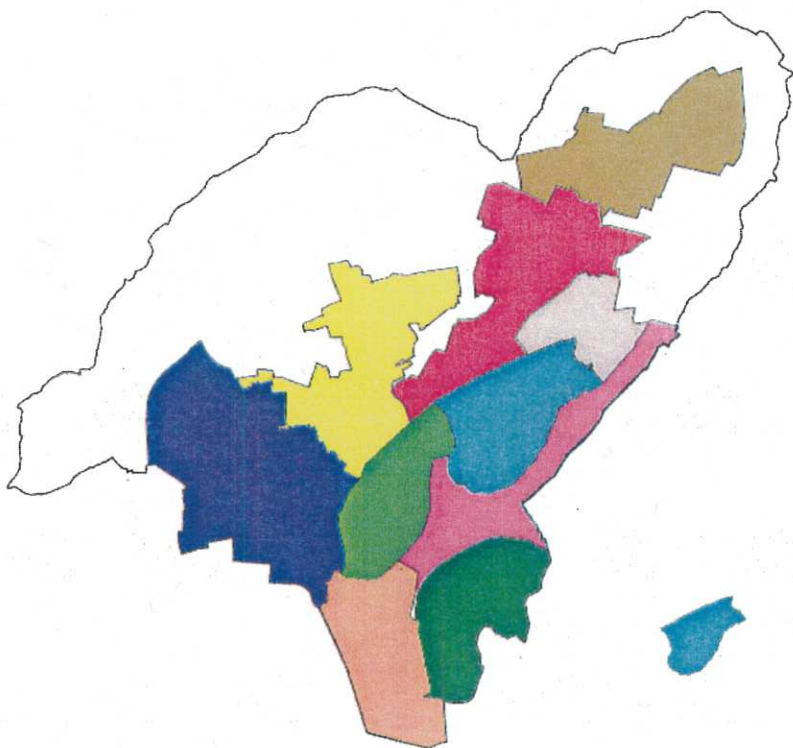


### Rue des petits champs

Superficie en m2	21288
Nombre de logement	34
Ces	14,81%
Cev	21,05%
Cos réel	29,62%
Cos réglementaire	50,00%
<b>Densité de logt brute à l'hectare</b>	<b>15,97</b>
Densité de logt nette à l'hectare	20,23

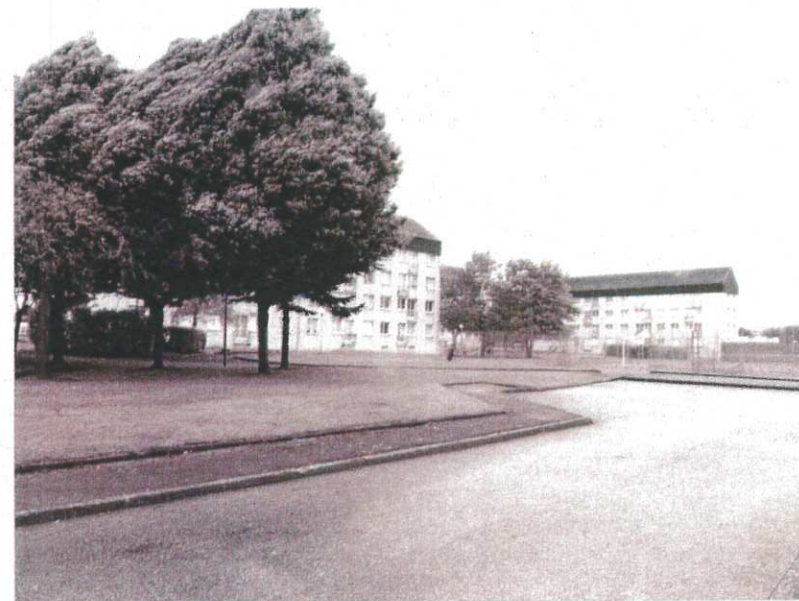


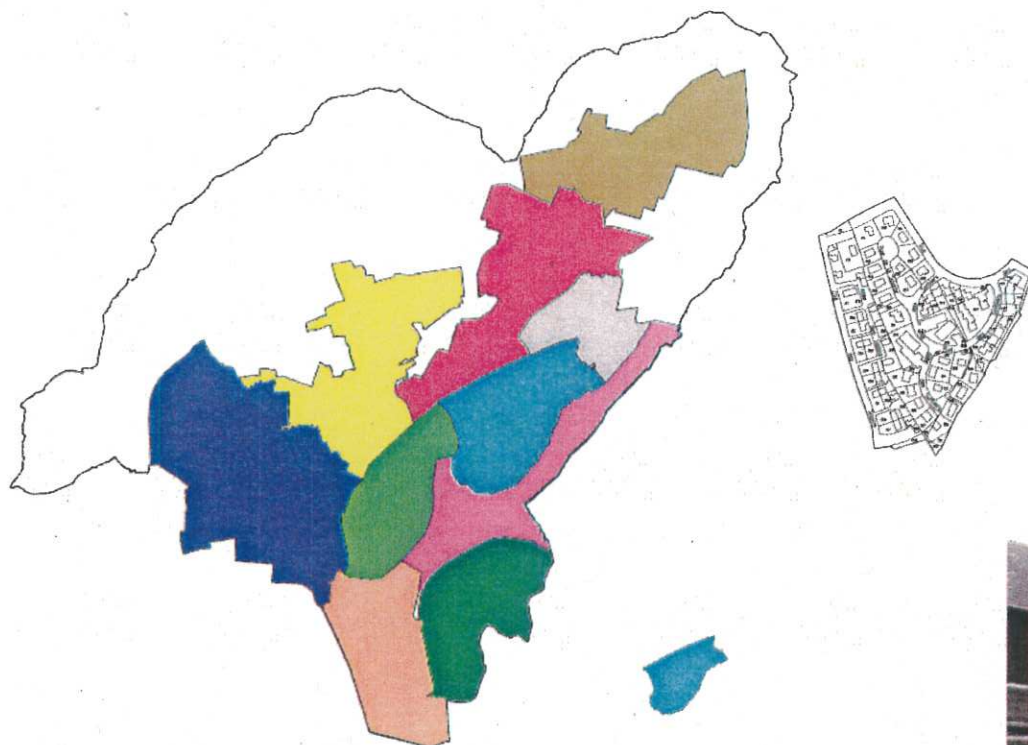
2.9.4 QUARTIER CLAIRES FONTAINES



Claires fontaines

Superficie en m2	129294
Nombre de logement	498
Ces	11 %
Cev	45 %
Cos réel	42 %
Cos réglementaire	Pas de cos
Densité de logt brute à l'hectare	38,52
Densité de logt nette à l'hectare	70,86

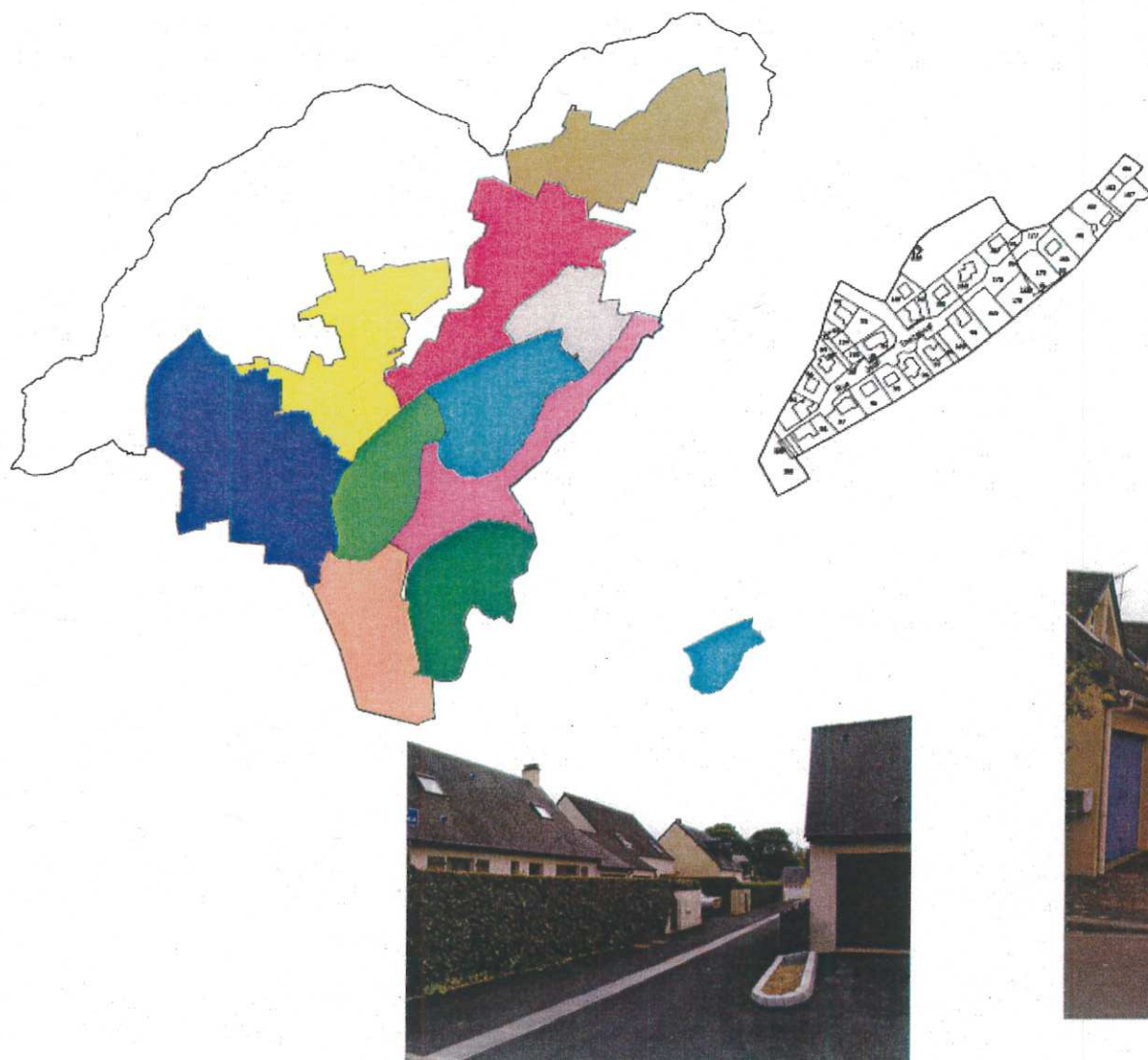




### Les sorbiers

Superficie en m2	53508
Nombre de logement	107
Ces	15,42%
Cev	25,23%
Cos réel	41,64%
Cos réglementaire	
<b>Densité de logt brute à l'hectare</b>	<b>20</b>
<b>Densité de logt nette à l'hectare</b>	<b>26,75</b>



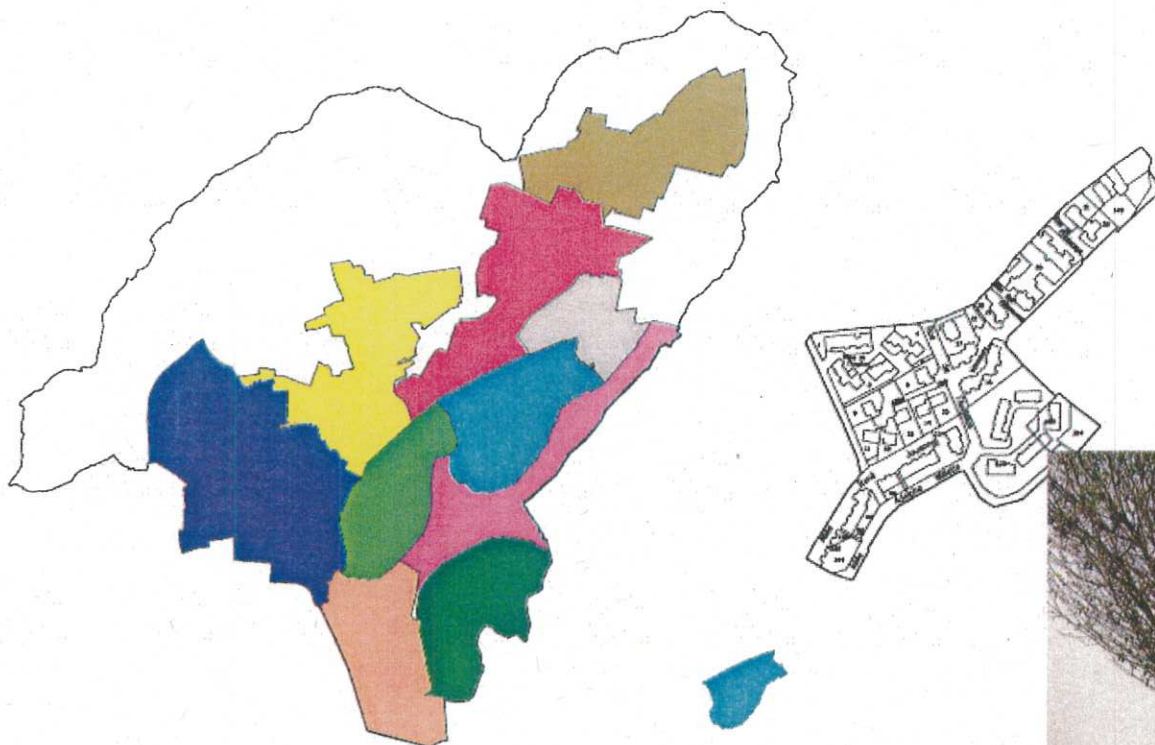


### Hauts de Casrouge

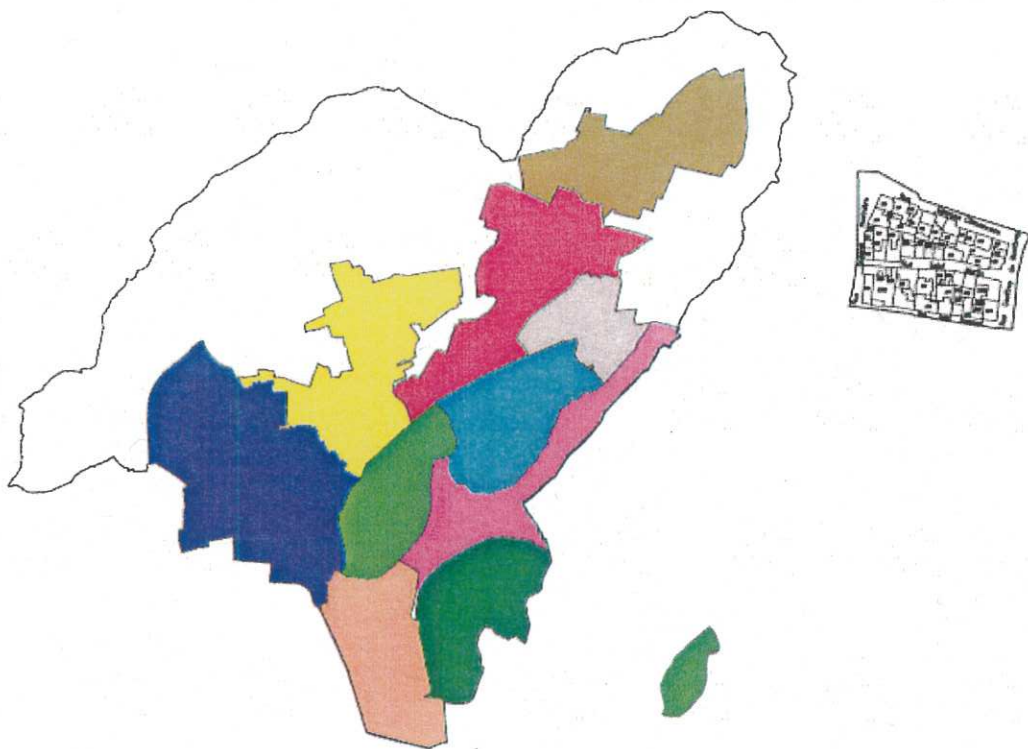
Superficie en m2	23243
Nombre de logement	36
Ces	9,22%
Cev	15,21%
Cos réel	15,67%
Cos réglementaire	Pas de cos
Densité de logt brute à l'hectare	15,49
Densité de logt nette à l'hectare	18,27

### Av Jean François Millet

Superficie en m2	29606
Nombre de logement	71
Ces	19,39%
Cev	22,63%
Cos réel	38,78%
Cos réglementaire	Pas de cos
Densité de logt brute à l'hectare	23,98
Densité de logt nette à l'hectare	30,99



2.9.5 QUARTIER CENTRE



Ilot Clémenceau –st Martin st Evremont

Superficie en m2	10854
Nombre de logement	44
Ces	42 %
Cev	38 %
Cos réel	125 %
Cos réglementaire	Pas de cos
Densité de logt brute à l'hectare	40,54
Densité de logt nette à l'hectare	64,78



## 2.9.6 CONCLUSIONS

L'étude en densité de la ville de Coutances a permis de comprendre et de donner des échelles de densités. C'est pourquoi la réflexion menée tout au long de l'élaboration du PLU s'est faite dans un souci de gestion économe de l'espace. L'élaboration du zonage et du règlement est le prolongement opérationnel de cette démarche de lutte contre l'étalement urbain.

Densité, consommation d'espace et mobilité sont liées. Plus nous densifions, moins nous consommons d'espace. Trois intérêts majeurs se dégagent de cette politique :

- On baisse les coûts de production
- On préserve des espaces naturels et agricoles
- On laisse du terrain aux générations suivantes

Les formes urbaines influent sur les mobilités. En terme de déplacement, une ville dense est une ville où l'on consommera moins d'énergie. L'étalement urbain implique une utilisation intensive de la voiture (distances trop longues à parcourir). S'engager à densifier c'est donc aussi réduire les émissions de polluants et gaz à effet de serre. La ville de Coutances a été sensible à ces constats et s'est engagée à une densification adaptée à la morphologie urbaine d'une commune de 10 000 habitants. Un objectif moyen de densité a été fixé et revu à la hausse. Une densité moyenne de 12 logements par hectare a été définie.

Une densification irraisonnée et incontrôlée aurait des effets néfastes pour la ville de Coutances. Cette densification doit préserver un cadre de vie et un environnement agréable. Il faut densifier en tenant compte des envies de la population. Une diversification de l'habitat répondant aux demandes du marché local est aussi une nécessité.

De même, une ville dense n'est pas forcément une ville avec des bâtiments très hauts. A l'échelle de Coutances, des maisons de ville alignées le long de la rue avec jardin à l'arrière peuvent atteindre des densités intéressantes.

Toutes ces conclusions ont été intégrées au PADD sont les formes suivantes :

- renouveler le développement de l'habitat
- permettre de nouvelles mobilités lors du renouvellement des axes de circulation

Dans le cadre de la reconstruction de la ville sur elle-même, un emplacement réservé a été créé sur un îlot qui se situe entre la rue des Tanneries, la rue des Sapins et le boulevard de Normandie. Un travail de terrain effectué par les services de la ville a permis de localiser cette zone constituée de garages mal entretenus. Le renouvellement urbain de cet emplacement en un quartier mixte d'habitats et d'équipements participera à l'organisation urbaine de la ville de Coutances.

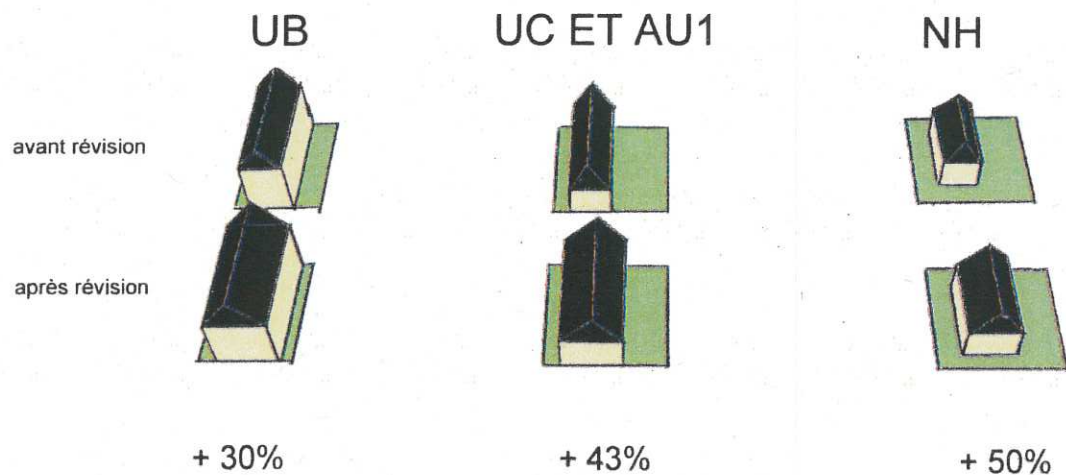
Plus important encore sont les projets d'ores et déjà réalisés, les projets en cours d'instruction ou les projets en cours d'étude. Ainsi nous pouvons citer :

- Le transfert des services de la DGI dans l'ancien collège qui permettra la réalisation prochaine de 17 logements PLUS au cœur même de la Ville
- La réalisation en cours, de 24 logements rue des vikings à la place de 2 pavillons
- Le projet en cours d'étude, de 47 logements rue des acacias et des tanneries en remplacement du garage peugeot
- Le projet d'EHPAD de la Ville de 53 chambres sur 2000 m<sup>2</sup> en remplacement de la Maison des Syndicats
- La réalisation d'une maison de la solidarité à la place d'une école, celle-ci ayant été regroupée dans l'ex-iufm
- Le projet de construction par la Département d'un Centre Médico-Social rue Rémy de Gourmont sur un parc de stationnement appartenant à la Ville

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

- Le projet de parc de stationnement en plein centre-ville à la place d'un ancien garage

le règlement du PLU prévoit une augmentation de 30% à 50% de la constructibilité en zone urbaine afin de créer le contexte de reconstruction de la ville sur elle-même.



## **2.10 LE QUARTIER CLAIRES FONTAINES : UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

---

Le quartier « Claires Fontaines » a fait l'objet d'une attention particulière à l'occasion de l'élaboration du PLU. Dans le respect des orientations fixées par la loi SRU et dans l'objectif d'agir sur les formes urbaines qui ne sont plus adaptées aux envies d'aujourd'hui, une esquisse a été dessinée pour redonner un nouveau visage à ce quartier.

Ce quartier se caractérise par un enchaînement de barres et plots selon la conception urbanistique des grands ensembles (en notant que les hauteurs restent modérées avec moyenne de R+4+C). Il est très mal desservi et peut être considéré comme une sorte d'enclave urbaine dans la ville de Coutances.

Au niveau de l'espace public, beaucoup de points sont à revoir :

- La priorité est donnée à la voiture
- Une place centrale qui sert uniquement de stationnement
- Pas de liaisons douces dans le quartier
- Une irrigation médiocre du quartier qui ne permet pas une bonne intégration dans l'organisation urbaine de la ville
- Des espaces verts uniquement composés de pelouse laissées à l'abandon

Ce quartier a pourtant des atouts par sa situation géographique :

- Il est proche du collège qui est une infrastructure structurante à l'échelle de la ville.
- Au sein même de ce quartier il existe des équipements pour l'enfance et la petite enfance (service enfance, école...)
- Un espace sportif est déjà existant même s'il reste à améliorer
- La présence d'équipements publics comme le foyer Jeune Travailleur (FJT) ou la CAF

Les prémices du renouveau de ce quartier ont déjà été engagés par la SAHLM qui a mené une étude sur ce site. C'est en accompagnement des actions menées par la SAHLM que l'esquisse a été définie. Elle permettra de renouveler ce morceau de ville pour qu'il soit adapté aux attentes de la population. L'esquisse est présentée après différentes prises de vues du quartier.









## 2.10.2 CONCLUSION

D'une manière générale, ce projet développe les idées suivantes :

**Action 1 :** construire un mail de circulation douce avec un rétrécissement au niveau de l'école comme lien et lieu du quartier (12 mètre de large). Ce mail relie la zone commerciale aux espaces sportifs en desservant le quartier et les principaux équipements.

**Action 2 :** à partir de ce mail, une circulation douce vient tisser une continuité entre le collège, le quartier et le parking.

**Action 3 :** le parking principal est recomposé pour dégager plus d'espace public tout en ne diminuant pas le nombre de place.

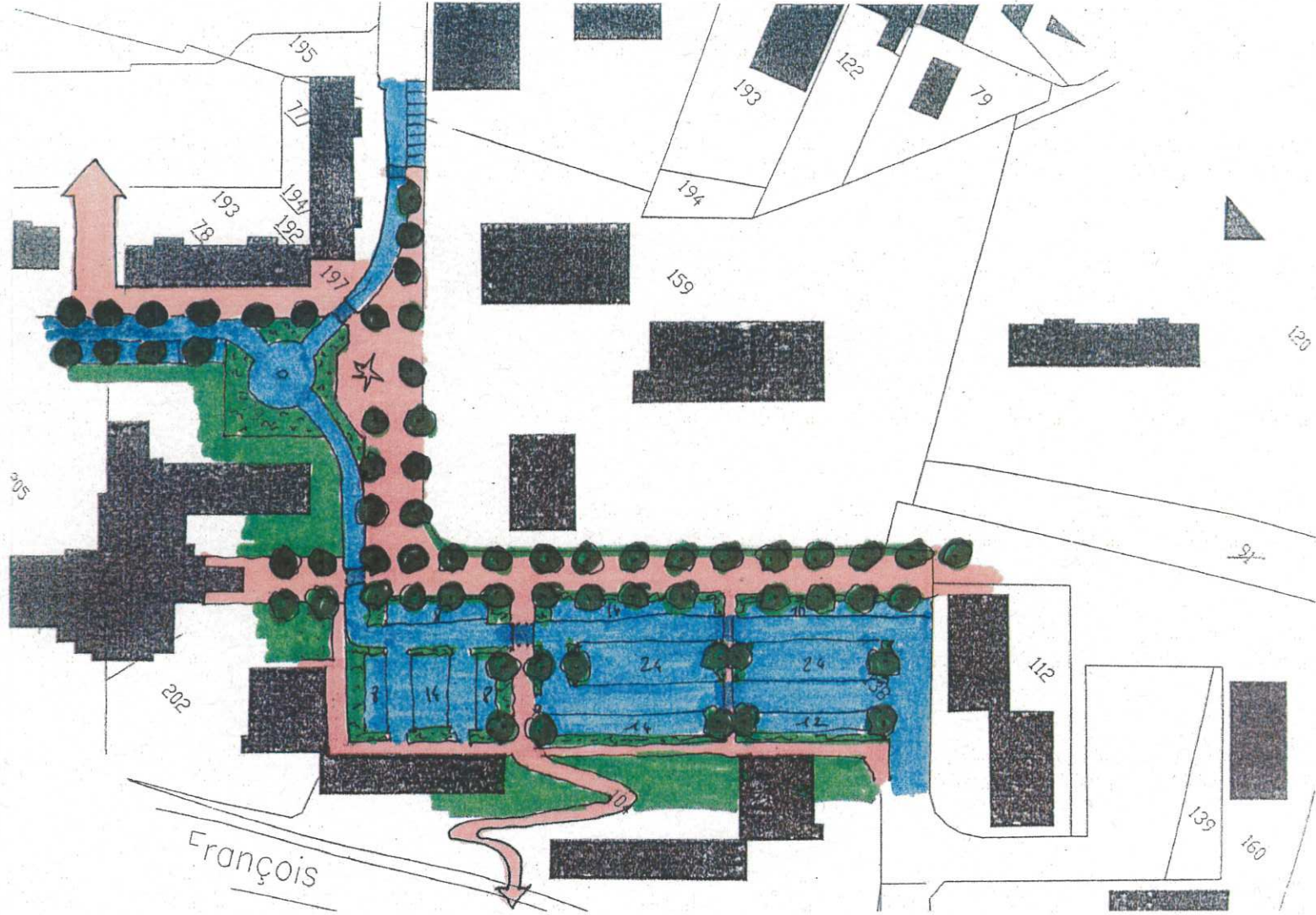
**Action 4 :** un parking résidentiel avec traitement végétalisé est créé au pied des immeubles.

**Action 5 :** une placette mixte est créée à l'entrée de l'école

**Action 6 :** des parkings résidentiels sont créés.

**Action 7 :** irrigation du quartier par une circulation douce.

Globalement, le projet vise à porter une attention forte au marquage des limites et à la densification des espaces ; il essaye de traiter les différences de niveaux avec un parvis à niveau plutôt que des perrons ; il redimensionne le partage des voiries entre véhicules (6 mètres maximum) et espaces piétons (2 mètres minimum).



---

### **3- DISPOSITIONS DU PLU ET MISE EN OEUVRE**

---

### **3.1 ZONAGE ET EMPLACEMENTS RESERVES**

---

Le PLU comporte des zones urbaines, réputées suffisamment équipées pour être constructibles, des zones AU urbanisables après équipement, des zones naturelles protégées à des titres divers et des zones agricoles.

#### **3.1.1 ZONES URBAINES**

##### **UA**

Cette zone couvre le centre aggloméré, constitué d'un tissu urbain de type centre-ville, ainsi que ses abords immédiats.

Cette zone présente une densité forte des constructions, édifiées d'une façon générale en ordre continu, à l'alignement des voies. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un tissu à forte valeur patrimoniale. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à maintenir ce caractère et cette affectation en autorisant le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles avec l'habitat, dans le respect de l'environnement bâti dont la nécessaire préservation est affirmée.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa qui correspond au tissu urbain dense du centre, où domine le bâti reconstruit après la guerre de 1939-1945,
- un secteur UAb qui correspond à des secteurs moins denses ou aux anciens faubourgs en périphérie du centre où le caractère du parcellaire impose des dispositions réglementaires spécifiques.

##### **UB**

Cette zone couvre des quartiers urbanisés en périphérie du centre, caractérisés par un tissu de densité moyenne et par une certaine diversité morphologique du bâti : immeubles collectifs, maisons individuelles, grands équipements,...

Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

La réglementation applicable vise à maintenir ce caractère et cette affectation, en autorisant le renforcement de l'habitat, et le développement des activités compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu de la capacité des équipements existants ou programmés.

La notion de compatibilité s'appréciera essentiellement en fonction des nuisances diverses, des risques éventuels, et de la capacité des voies de desserte.

##### **UC**

Cette zone concerne les extensions résidentielles de la ville. Son caractère de zone d'habitation essentiellement pavillonnaire, n'exclut pas les équipements, activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

La réglementation applicable vise à maintenir ce caractère et cette affectation, en autorisant le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu de la capacité des équipements existants ou programmés.  
La notion de compatibilité s'appréciera essentiellement en fonction des nuisances diverses, des risques éventuels, et de la capacité des voies de desserte.

### UX

Cette zone couvre les implantations d'activités existantes qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services.

Elle englobe des secteurs non construits mais où, compte tenu des équipements de viabilité réalisés ou programmés à court terme, de telles implantations peuvent être admises.

La réglementation applicable confirme cette affectation. Elle vise à admettre tous les usages du sol à l'exception de l'habitat, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances ou risques incompatibles avec l'environnement urbain de ces zones.

Cette zone comprend un secteur UXa réservé à l'aménagement d'aires de stationnement.

On notera que la zone UX du Parc d'activités du château de la Mare a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'amendement Dupont (étude du Cabinet Ollitault), justifiant des reculs réduits par rapport à l'axe de la voie de contournement Nord.

### UH

Cette zone concerne les hameaux existant en milieu urbain. La vocation principale de ces hameaux est l'habitat. Leur extension est autorisée mais elle doit rester modérée et d'une densité acceptable sans nuire à la qualité du hameau existant.

La réglementation applicable confirme cette affectation en autorisant l'extension de l'habitat à des conditions spécifiques et dans le respect de l'environnement bâti dont la nécessaire préservation est affirmée.

### UZ

Cette zone UZ est spécifique à l'implantation d'aires d'accueil des gens du voyage. La spécificité de cette zone est d'autoriser l'installation de « caravane constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (loi du 5 juillet 2000, reprise par l'article L.443-3 du code de l'urbanisme). Cette zone a été créée à l'occasion de la révision du POS et de l'établissement du PLU. Elle fait suite à la construction de l'aire d'accueil des gens du voyage.

## 3.1.2 ZONES D'URBANISATION FUTURE

### AU1

Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des quartiers d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou éventuellement par la commune.

Pour préserver la cohérence de cette urbanisation, la mise en œuvre de chaque secteur de cette zone est soumise à des conditions particulières, traduites par un schéma de principe.

**AU2**

Cette zone concerne un secteur actuellement non équipé ou insuffisamment équipé, destiné à permettre l'extension à court ou moyen terme des zones d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou, éventuellement, par la commune.

La mise en œuvre de cette zone est soumise à des conditions particulières destinées à préserver la cohérence globale de cette urbanisation.

**AU2T**

Cette zone concerne un secteur actuellement non équipé ou insuffisamment équipé, destiné à permettre l'extension à court ou moyen terme de la zone d'activités tertiaires, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou, éventuellement, par la commune.

La mise en œuvre de cette zone est soumise à des conditions particulières destinées à préserver la cohérence globale de cette urbanisation.

**3.1.3 ZONES NATURELLES****N**

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances. L'activité agricole existante doit s'y poursuivre, dans le respect des paysages.

Toute urbanisation en est exclue à l'exception des équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités sportives qui y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la conservation du cadre naturel et du paysage.

**NLC**

Il s'agit d'une zone naturelle où seuls les équipements liés au tourisme, aux loisirs, à la culture, à l'enseignement et aux activités sportives y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la conservation du cadre naturel et du paysage.

Toute urbanisation n'ayant aucun lien avec les activités citées ci-dessus est interdite.

**NH**

Il s'agit d'une zone naturelle qui regroupe des hameaux en milieu rural. Cette zone couvre des secteurs desservis partiellement par des équipements, qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquels des constructions ont déjà été édifiées.

Elle concerne certains hameaux existants dont la vocation principale est l'habitat regroupé autour du bâti existant, ainsi que leurs extensions modérées éventuelles, lorsque celles-ci peuvent se faire sans nuire à l'activité de sièges d'exploitations agricoles et à la sauvegarde des paysages.

### **3.1.4 ZONE AGRICOLE**

#### **A**

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant aux parties de territoire affectées à l'activité agricole, ou protégées au titre de la richesse économique du sol ou du sous-sol.

Afin de protéger la pérennité de cette richesse économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique indispensable aux exploitations.

### **3.1.5 EMBLEMES RESERVES**

On trouvera en annexe 4.1 la liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou équipements d'intérêt général, figurés au plan, avec indication de la collectivité bénéficiaire de la réserve.

### **3.1.6 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Les terrains couverts d'une trame légendée « espace boisé classé à conserver ou à créer » sont soumis au régime de protection au titre des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

### **3.2 LA REGLEMENTATION**

---

La réglementation du PLU répond à la volonté exprimée de simplicité et de souplesse d'application évitant les inutiles situations de blocage. La nouvelle rédaction s'attache en particulier à mieux prendre en compte les caractéristiques morphologiques très diverses du tissu ancien afin d'en préserver le caractère ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution de ce bâti existant.

Pour permettre la construction de la ville sur elle-même, le règlement a été modifié par rapport au précédent. Les principaux changements sont représentés par le tableau page suivante.

Les articles 1 et 2 définissent pour chaque zone, conformément à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sur l'ensemble du territoire communal, le permis de démolir est institué (voir articles 1 rappels).

La rédaction de l'article 4 en toutes zones prend en compte les impératifs résultant de la nouvelle réglementation sur l'eau, et impose des branchements séparatifs même en cas de réseau provisoirement unitaire.

Les articles 6 et 7 s'articulent de manière à s'adapter à l'extrême variété de morphologie du bâti ancien. En zone UA, la règle générale est l'implantation à l'alignement en ordre continu. Mais un recul sur alignement et un retrait sur limite seront admis s'ils sont motivés par souci d'harmonisation avec le tissu environnant.

L'article 10 fixe en toutes zones les hauteurs en nombre de niveaux, par référence au bâti existant dominant. Des dispositions spéciales sont prévues pour les immeubles existant dépassant le plafond autorisé.

L'article 11 fixe pour l'aspect extérieur des constructions quelques règles simples, garantie d'une bonne insertion dans l'environnement, pour les zones non couvertes par la ZPPAUP.

L'article 12 définit les règles de stationnements qui sont complétées par l'annexe de stationnement

L'article 13 fixe toutes les règles concernant l'aménagement des espaces libres et les obligations de planter

L'article 14 et 15 fixe le coefficient d'occupation du sol (COS) et sont éventuel dépassement.

On trouvera, ci-après, un tableau résumant les grandes lignes de ce règlement, pièce N° 2 du dossier du PLU.

Ancien règlement appliqué au POS projeté sur le nouveau zonage

	UAa	UAb	UB	UBa	UC	UX	UXp	UH	AU1	AU2	N	NH	A	
caractéristique terrain	pas fixé de règle		pas fixé de règle		pas fixé de règle		pas fixé de règle		répond aux exigences du type d'assainissement retenu		nouvelles parcelles de 600m <sup>2</sup> minimum. 450m <sup>2</sup> dans un lotissement (2NA)		pas fixé de règle	
implantation / aux voies	alignement		alignement		recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement		recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement		le recul des constructions neuves à la RD2 devra être au moins égal à celui du manoir existant		10 m par rapport aux routes départementales. 5m par rapport aux autres voies		recul de 5m par rapport à l'alignement	
implantation en second rang	admis si alignement réalisé		admis si alignement réalisé											
implantation des constructions les unes / aux autres	Contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		Contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		Contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		Contiguës ou pas inférieure à H/2 sans être inférieur à 4m		Contiguës ou 4m		Contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		Contiguës ou 4m	
emprise au sol	100%	100% sur 15m 75% sur le reste	50%	75%	35%	pas de règle		20%	Pas de règles (1NA) 35% (2NA)		pas fixé de règle		pas fixé de règles	
hauteur à l'égout	10m		10m		7m		6m		6m		6m (1NA) 3m (2NA)		12m. 10m dans une bande 70m mesuré à partir de l'axe de la RD 972	
hauteur minimale	3m en dessous des constructions contiguës		3m en dessous des constructions contiguës						hauteur au faitage à 11m		11m (1NA) 6m (2NA)		6m ( 8m pour les bâtiments agricoles)	
hauteur au faitage / égout	5m		5m		5m		6m				6m		hauteur au faitage à 11m	
hauteur minimale	3m en dessous des constructions contiguës		3m en dessous des constructions contiguës											
COS	pas fixé de COS		pas fixé de COS		0,5		pas fixé de COS		pas fixé de COS		Pas fixé de COS (1NA)0,25 (2NA)		pas fixé de COS	

En trame bleue les éléments modifiés ci-après

Nouveau règlement appliqué au PLU

	UAa	UAb	UB	UBa	UC	UX	UXp	UH	AU1	AU2	N	NH	A			
caractéristique terrain	pas fixé de règle		pas fixé de règle		pas fixé de règle		pas fixé de règle		répond aux exigences du type d'assainissement retenu	dimensions suffisantes pour y inscrire une construction en respectant les articles 6, 7 et 8.	pas fixé de règle		répond aux exigences du type d'assainissement retenu	pas fixé de règle		
implantation / aux voies	alignement		alignement		recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement		recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement	le recul des constructions neuves à la RD2 devra être au moins égal à celui du manoir existant	10 m par rapport aux routes départementales. 5m par rapport aux autres voies	recul de 5m par rapport à l'alignement	10m. En façade sur la RD 141, 15m. 50m axe RD972	5m, 10m routes départementales et berge cours d'eau .Interdit dans bande 100m RD972 et 75m voies grandes circulations.	10 m par rapport aux routes départementales. 5m par rapport aux autres voies	5m, 10m routes départementales et berge cours d'eau .Interdit dans bande 100m RD972 et 75m voies grandes circulations.		
implantation en second rang	admis si alignement réalisé		admis si alignement réalisé													
implantation des constructions les unes / aux autres	Contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		Contiguës ou 4m. 2m si pas de baies principales		Contiguës ou pas inférieures à H/2 sans être inférieur à 4m		Contiguës ou 4m		Contiguës ou 4m		Contiguës ou 4m		Contiguës ou 4m	
emprise au sol	100%	100% sur 15m 75% sur le reste	66,6%	75%	50%	pas de règle		40%	50%	pas fixé de règle		pas fixé de règles		30%	pas fixé de règles	
hauteur à l'égout	10m		10m	7m	7m				7m	7m maison individuelle 10m autres constructions	12m. 10m dans une bande 70m mesuré à partir de l'axe de la RD 972	6m ( 8m pour les bâtiments agricoles)	6m	6m ( 8m pour les bâtiments agricoles)		
≠ d'altitude faitage / égout	6m		6m	6m	6m				hauteur au faitage à 11m	6m	6m		hauteur au faitage à 11m		6m	
hauteur minimale	3m en dessous des constructions contiguës		3m en dessous des constructions contiguës		3m en dessous des constructions contiguës					3m en dessous des constructions contiguës						
COS	pas fixé de COS		pas fixé de COS		pas fixé de COS		pas fixé de COS		pas fixé de COS		pas fixé de COS		0,25	0,25	Pas fixé de COS	

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Le nouveau règlement a été modifié pour permettre la reconstruction de la ville sur elle-même. La densification des zones urbaines du centre ville (UA et UB) est possible grâce à l'augmentation de la différence d'altitude entre le faitage et l'égout.

En zone UBa, l'emprise au sol a été augmentée. L'emprise au sol admise dans l'ancien POS était de 50%. Cette valeur a été augmentée à 66,6%. La hauteur à l'égout étant bien dimensionnée par rapport aux autres secteurs, il n'était pas question de la changer afin de conserver une cohérence de morphologie urbaine. Cette zone ne comportant pas de COS, la solution pour densifier cette zone, où la prise en compte du bâti existant et la préservation des paysages imposent des règles spécifiques, a été d'augmenter raisonnablement l'emprise au sol.

La zone UC concerne les extensions résidentielles de la ville. Son caractère de zone d'habitation essentiellement pavillonnaire, n'exclut pas les équipements, activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal. Ces extensions étant de plus en plus inclus dans le noyau urbain intra-rocade de Coutances, il est apparu nécessaire de refondre le règlement de cette zone afin d'engager le processus de densification. Plusieurs actions ont été combinées pour permettre ce phénomène. L'emprise au sol a été augmentée pour atteindre 50% (35% dans l'ancien POS), la hauteur à l'égout du toit a été surélevée de 1m pour pouvoir accepter une hauteur de 7m et le COS a été supprimé pour une plus grande souplesse. La dernière modification concernant la zone UC a été pensée pour garantir une unité de morphologie urbaine dans cette zone. L'ancien règlement ne prévoyait pas de hauteur minimale vis-à-vis des constructions contiguës. Le nouveau règlement l'impose en définissant une hauteur minimale à 3m en dessous des constructions contiguës.

Nous l'avons déjà évoqué, une étude de terrain a permis de distinguer les hameaux en zone rurale et ceux qui sont maintenant englobés dans la trame urbaine de Coutances. Il était donc important de permettre une hausse de la constructibilité de les zones UH pour qu'elles s'intègrent au paysage urbain de Coutances. La solution a été d'élever l'emprise au sol ainsi que la hauteur à l'égout. Le nouveau règlement impose ainsi une emprise au sol de 40% (20% dans l'ancien POS) et une hauteur maximum à l'égout de 7m (6m dans l'ancien POS). Les autres articles ont été jugés satisfaisant et n'ont pas été modifiés.

Les zones AU1 concernent des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, réservés à l'urbanisation future et destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des quartiers d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires pour l'aménageur, le constructeur ou éventuellement par la commune. Cette zone a fait l'objet de nombreuses modifications pour permettre la construction de lotissements ou de quartiers qui répondent aux objectifs de développement durable et donc aux nouvelles formes urbaines. Dans un souci de gestion économe de l'espace, la taille minimum des parcelles a été retirée. Les parcelles doivent dorénavant présenter une dimension suffisante pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement. Selon R. 123-9 alinéa 5° « *la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (Décr. n°2004-531 du 9 juin 2004, art. 2-VII, 1°) ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.* ». L'imposition d'une taille de parcelle minimum peut être justifiée par cet article. Cependant, l'exigence d'une surface minimum est apparue contraire à une logique de développement durable et d'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser. Dans le respect de ces principes, les tailles minimums des parcelles (incluse dans le règlement de l'ancien POS) ont été supprimées. Comme dans la zone UC, la zone AU1 a fait l'objet de modifications pour autoriser une densification raisonnée. La hauteur maximum à l'égout a été augmentée de 1m pour les habitations individuelles. Elle est de 7m dans le nouveau PLU. Une autre nouveauté de ce PLU est la distinction entre les habitations individuelles et les autres constructions. Ainsi, une règle plus permissive a été pensée pour les habitations collectives. Une hauteur maximum de 10m à l'égout est autorisée. Toujours dans les mêmes objectifs, il n'y a pas de COS fixé dans cette zone. Dans un souci d'organisation et de cohérence, la règle de morphologie urbaine qui impose une hauteur minimale de 3m en dessous des constructions contiguës, a été imposée en zone AU1.

Des changements de réglementation ont aussi touché les zones NH. Ces zones concernent des hameaux en milieu agricole. Une légère hausse de la constructibilité a été opérée. Elle prend forme par l'augmentation de l'emprise au sol qui est passé de 20% (valeur de l'ancien POS) à 30% (valeur du PLU). Cette hausse est très légère pour respecter le caractère rural de ces hameaux isolés. L'objectif est juste d'autoriser l'extension mesurée des constructions existantes.

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

La dernière modification touche les zones naturelles (N et NLC) et agricole (A) sur lesquelles un COS de 0,25 a été fixé (pas de COS fixé dans le précédent POS). Ce COS permet une augmentation de la préservation de ces espaces.

La réglementation a aussi été revue dans pour favoriser l'utilisation des moyens de transports alternatifs à la voiture. Les changements principaux sont présentées dans les tableaux ci-dessous.

### Ancien règlement

zones	REF	Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé	
UA UB UC AU1	NH UH	A1	Habitation individuelle - moins de 40m <sup>2</sup> : 1 place par logement - de 40m <sup>2</sup> à 110m <sup>2</sup> : 2 places par logement - plus de 110m <sup>2</sup> : 3 places par logement	
		A2	Immeuble collectif ou groupe d'habitation - moins de 40m <sup>2</sup> : 1 place par logement - de 40m <sup>2</sup> à 60m <sup>2</sup> : 1,5 place par logement - de 60m <sup>2</sup> à 80m <sup>2</sup> : 2 places par logement - plus de 80m <sup>2</sup> : 2,5 place par logement	
		A3	Lotissement, opération groupée ou immeuble de plus de 10 logements - en plus des places définies ci-dessus, il sera réalisé : . une place banalisée (visiteurs) pour deux logements	
	NH UH	B	Commerce de détail (moins de 400m <sup>2</sup> de surface de vente) - 1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place par employé	
		UX AU2	C1	Commerce alimentaire de plus de 400m <sup>2</sup> de surface de vente - 10 places par 100m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place par employé
	C2		Commerce non alimentaire de plus de 400m <sup>2</sup> de surface de vente - 5 places par 100m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle	
	UX AU2	D	Grandes surfaces (plus de 2500m <sup>2</sup> ) - Il n'est pas fixé de norme	
		NH/UH	E1	Hôpitaux et cliniques - 1 place par lit minimum
			E2	Résidences pour personnes âgées - 1 place pour 2 lits minimum
	UX AU2	E3	Professions libérales de santé - 1 place par praticien	
		NH UH	F1	Hôtel - 1 place par chambre
			F2	Débit de boisson. Restaurant - 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle
			G	Bureaux et services administratifs - 3 places pour 100m <sup>2</sup> de SHON
			H	Enseignement - 1 place par classe maternelle ou du 1er degré - 3 places par classe du 2e degré - 10 places par classe d'enseignement supérieur ou de formation continue
		NH UH	I	Activités (y compris activités sportives Culturelles et ludiques) - 1 place pour 50m <sup>2</sup> SHON
J			Artisanat - 1 place pour 100m <sup>2</sup> SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois	
K	Industrie - Estimation des besoins en fonction de l'activité			

En trame bleue les changements présentés ci-après

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

**Nouveau règlement**

zones		REF	Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé
UA UB UC AU1	NH UH	A1	Habitation individuelle	- moins de 80m <sup>2</sup> : 1 place par logement - plus de 80 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
		A2	Immeuble collectif ou groupe d'habitation	- moins de 40m <sup>2</sup> : 1 place par logement - de 40m <sup>2</sup> à 60m <sup>2</sup> : 1,5 places par logement - plus de 60m <sup>2</sup> : 2 places par logement
		A3	Lotissement, opération groupée ou immeuble de plus de 10 logements	- en plus des places définies ci-dessus, il sera réalisé une place banalisée (visiteurs) pour deux logements
	NH UH	B	Commerce de détail (moins de 400m <sup>2</sup> de surface de vente	- 1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place par employé
		C1	Commerce alimentaire de plus de 400m <sup>2</sup> de surface de vente	- 10 places par 100m <sup>2</sup> de surface de vente + 1 place par employé
	UX AU2	C2	Commerce non alimentaire de plus de 400m <sup>2</sup> de surface de vente	- 5 places par 100m <sup>2</sup> de surface accessible à la clientèle
		D	Grandes surfaces (plus de 2500m <sup>2</sup> )	- Il n'est pas fixé de norme
	E1 E2	E1	Hôpitaux et cliniques	- 1 place par lit minimum
		E2	Résidences pour personnes âgées	- 1 place pour 2 lits minimum
	NH/UH	E3	Professions libérales de santé	- 1 place par praticien
		UX AU2	F1	Hôtel
	F2		Débit de boisson. Restaurant	- 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle
	G		Bureaux et services administratifs	- 3 places pour 100m <sup>2</sup> de SHON
	H		Enseignement	- 1 place par classe maternelle ou du 1 <sup>er</sup> degré - 3 places par classe du 2 <sup>e</sup> degré - 10 places par classe d'enseignement supérieur ou de formation continue
	NH UH	I	Activités (y compris activités sportives Culturelles et ludiques)	- 1 place pour 50m <sup>2</sup> SHON
J		Artisanat	- 1 place pour 100m <sup>2</sup> SHON avec un minimum de 1 place pour 2 emplois	
	K	Industrie	- Estimation des besoins en fonction de l'activité	

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

Les modifications ont essentiellement portées sur la réglementation des stationnements pour les habitations individuelles, les immeubles collectifs et groupe d'habitation. Les paliers ont été revus plus simplement et le nombre de places maximums imposé pour les habitations de grandes surfaces est passé de 3 stationnements à 2 stationnements. Cette révision à l'objectif d'éviter la surconsommation de la voiture. le raisonnement est simple mais efficace, s'il y a moins de places de stationnements pour les habitations, il y aura moins de voitures dans la ville. La nouvelle réglementation doit permettre un usage intelligent de la voiture pour utiliser au maximum les circulations douces (marche à pied ou vélo). Ce changement de règlement de stationnement est donc en compatibilité avec les orientations de PLU et du PADD pour créer de nouvelle mobilités respectueuse de l'environnement.

L'ensemble de ce règlement n'a pas été revu car l'examen de l'ancien règlement a montré qu'il fonctionnait bien et qu'il n'y avait pas de blocages particuliers. Il a donc été décidé de le garder en état pour les autres destinations.

### 3.3 TABLEAU DES SURFACES (ha)

ZONE OU SECTEUR	DESIGNATION	SURFACE PARTIELLE	SURFACE CUMULEE
UA			54,7
UAa	Centre ancien et reconstruction	13,8	
UAb	Rue de Saint-Malo	2,5	
	Bld Alsace Lorraine	14,3	
	Rue du Palais de Justice	1,7	
	Saint-Pierre, Pont de Soulles	19,2	
	Place de la Croûte	3,2	
	Pont de Soulles		
UB			128,2
	Nord et Est	107,2	
	Cour aux Magnens	3,7	
	Rue de Regneville	6,3	
	Route de Granville	2,9	
	Bld de la Marne	4,5	
	Rue de la Verjusière	1,9	
	Guerney	1,7	
UC			106,1
	Route de Lessay	17,8	
	Route de Monthuchon	41,8	
	Rue des Courtilles	15,1	
	Rue du Mesnil Saint-Jean	1,6	

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

ZONE OU SECTEUR	DESIGNATION	SURFACE PARTIELLE	SURFACE CUMULEE
UC	Bld Encoignard	4,0	
	La Butte	5,6	
	Delasse	10,2	
	La Louverie	9,1	
	Le Casoir	0,9	
UH			6,6
	Delasse	2	
	La Fosseirie	3,1	
	L'écoulanderie	1,5	
UX			112,3
	Auberge de la Mare	64,2	
	La Roquelle (+Uxa)	30,9	
	Station d'épuration	6,5	
	Laiterie	1,9	
	Le Vaudon	5	
	Ouest	0,7	
	Le Vaudôme	3,1	
UZ			1
	Ouest	1	
AU1			59,9
	La Martinière	19,4	
	Delasse III	3	
	Delasse	1,2	
	Auberge de la Mare	4,2	
	La Vallée	12,8	
	Rue du Professeur Ramon	2,8	
	La Planche Maurice	1,6	
	Le roqueret	8,3	
	Fosseirie	1,3	
	La Roquelle	3,7	
	Pommier Grandin	1,6	
AU2			12,5
	Château de la Mare	12	
	Ecauderie	1,5	

**COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION**

ZONE OU SECTEUR	DESIGNATION	SURFACE PARTIELLE	SURFACE CUMULEE
AU2T			12,6
	La martinière	3,8	
	Auberge de la Mare	8,8	
N			253,5
	Ouest	88,6	
	Bulsard	32,3	
	Prépont et Roquelle	90,8	
	Route de Gavray	12,6	
	Aqueduc	2,2	
	Moulin Haut	1,4	
	Planche Maurice	1,9	
	Château de la Mare	23,7	
NLC			45,9
	Lycée agricole	22	
	Moulin	2,9	
	Stade	17,7	
	Château de la Mare	2,9	
	Auberge de la Mare	0,4	
NH			27,7
	La Hédouinière	2,7	
	Mousley	3,1	
	La Belle Hôtesse	2,6	
	La Bourrelière	1,7	
	L'Ecauderie	3,2	
	La Chapelle de la Mare	6,6	
	La Boulangerie	1,6	
	La Galaisière	1,7	
	Route de Gavray	1,5	
	Route de Cambernon	0,3	
	Ouest	0,5	
	La Badinière	0,9	
	La Godefrairie	0,7	
	Pommier Grandin	0,6	
A			430
	Ouest	341,4	
	Nord	88,6	

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

### BILAN GENERAL DU ZONAGE

TOTAL ZONES U	408,9
TOTAL ZONES AU	85
TOTAL ZONES NATURELLES	327,1
TOTAL ZONES AGRICOLES	430
TOTAL COMMUNE	1251,0
dont EBC	33,4

### 3.4 CAPACITE FONCIERE ET REPONSE AUX OBJECTIFS

	UA	UB	UC	U logement et mixte	UH	UX	UZ	Total zone U	AU1	AU2	AU2T	Total AU	N	NLC	NH	TOTAL N	TOTAL A	TOTAL GENERAL
Ancien POS	54,7	127,7	91,6	274	0	79,4	0	353,4	52,7	24,5	0	77,2	248,5	0	30,6	279,1	541,3	1251
Régularisation	0	0	9,8	9,8	0,0	24,5	0,0	34,3	-9,8	-24,5	0,0	-34,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Actuel	54,7	127,7	101,4	283,8	0,0	103,9	0	387,7	42,9	0,0	0,0	42,9	248,5	0,0	30,6	279,1	541,3	1251
Perte	0	0	4,7	4,7	0	0	0	4,7	7,7	0	0	7,7	32,6	0	8,4	41	111,3	164,7
Gain	0	0,5	9,4	9,9	6,6	8,4	1	25,9	24,7	12,5	12,6	49,8	37,6	45,9	5,5	89	0	164,7
Projet en cours	54,7	128,2	106,1	289	6,6	112,3	1	408,9	59,9	12,5	12,6	85	253,5	45,9	27,7	327,1	430	1251

Ce tableau conduit aux observations suivantes :

Le total de l'évolution du zonage donne une baisse de 111,3 hectares des zones agricoles pour une augmentation totale de 89 hectares des zones naturelles et de 49,8 hectares de terrains d'aménagement futur (AU1, AU2, AU2T) par rapport à l'ancien POS. Cette augmentation de zones naturelles affiche la volonté de protection du site coutançais et notamment des vues éloignées sur la ville depuis la rocade.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

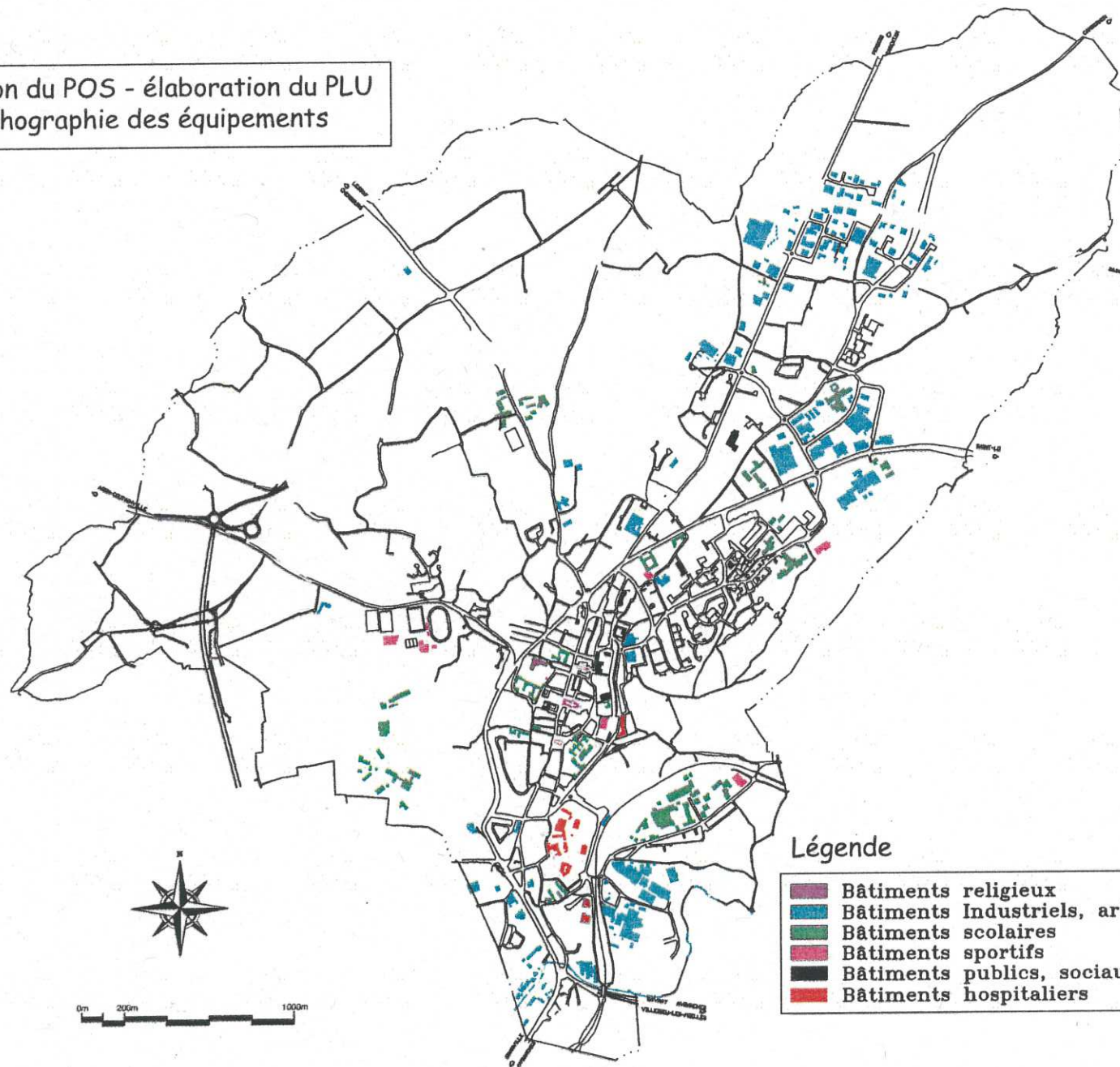
Entre les POS et le PLU, il y a un complément de 24,7 hectares de zone à urbaniser à vocation d'habitat. La hausse des zones « à urbaniser » est en accord avec la volonté d'extension contrôlée des zones d'activités et l'offre de logement à fournir suit la démographie actuelle de la commune. L'augmentation des zones « à urbaniser » se fait tout en privilégiant autant que possible la construction de la ville sur elle-même. Celle-ci permettra d'atteindre l'objectif d'une population de 10 000 habitants dans la décennie 2010-2020.

L'espace disponible en zone urbaine est faible. Il n'existe pas de « dents creuses » sur la commune de Coutances. Pour atteindre les objectifs fixés, le PLU prévoit une augmentation de 20% du ratio de logement par hectare en zone urbanisées dans une logique de reconstruction de la ville sur elle-même. Un complément est nécessaire pour aboutir au rythme de construction défini. Ce complément se fait en zone AU1.

Coutances affiche par ce zonage la volonté d'un développement raisonné. Son évolution est caractéristique d'une ville jouant le rôle de pôle. Les nouvelles zones à urbaniser ont été pensées en intégrant une étude sur les infrastructures et les équipements existant à Coutances. Les futures zones d'habitat doivent recevoir des services de proximités et les équipements existant doivent pouvoir supporter les nouvelles constructions et une légère hausse de la population. L'examen à montrer que les équipements existants peuvent supporter une population de 10 000 habitants. De ce fait, c'est en priorité les services de proximités (médecins, pharmacies, boulangeries...) qui seront à développer dans les nouveaux quartiers.

La baisse de l'espace agricole est relatif puisque sur les 111,3 hectares de perte de zone agricole, 69,5 sont reclassés en zone naturelle (N, NLC et NH). Ces dispositions ont été prises dans le respect de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui stipule que le PLU « doit respecter l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ». L'urbanisation touche des zones agricoles qui ne sont plus exploitées. Seule une exploitation, qui n'a pas son siège d'exploitation à Coutances, a vu ses surfaces agricoles utiles diminuer. Une mesure de concertation a été entreprise avec cet exploitant.

révision du POS - élaboration du PLU  
cartographie des équipements



Légende

- Bâtiments religieux
- Bâtiments Industriels, artisanaux, commerciaux
- Bâtiments scolaires
- Bâtiments sportifs
- Bâtiments publics, sociaux
- Bâtiments hospitaliers

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

### Rythme de construction prévisionnel sur 10 ans

A partir du niveau de remplissage des différents types de zones, et sur la base d'une densité moyenne pour les zones d'urbanisation nouvelles de 12 logements à l'hectare, la capacité résiduelle du PLU élaborée a été évaluée. La synthèse de la demande actuelle en logements sur Coutances se répartie en trois types de demandes :

- ▶ 20% souhaitent des Propriétés en ville correspondant à des terrains de 2000m<sup>2</sup> brut moyen (5 logements à l'hectare)
- ▶ 50% souhaitent des maisons de ville (individuel groupé ou dense) soit des terrains de 1000 m<sup>2</sup> brut moyen (10 logements à l'hectare)
- ▶ 30% s'orientant vers le logement collectif ou individuel très dense avec des terrains de 500 m<sup>2</sup> brut moyen (20 logements à l'hectare)

Ce choix de répartition conduit à une répartition de 12 logements à l'hectare.

	Surface (ha)	Ratio de logement (logt/ha)	Capacité théorique (logt)	Pondération objectif réel (%)	Prévisionnel (logt)	Remarque
<b>ZONE URBANISEE</b>	289	0,6	173,4	100	173,4	Augmentation du ratio de logement de 20% par rapport à l'ancien POS dans une logique de reconstruction de la ville sur elle-même
<b>ZONE URBANISABLE</b>	59,9	12	718,8	50	359,4	Augmentation de la densité de 20% par rapport à l'ancien POS dans une logique de gestion économe de l'espace et de développement durable
<b>TOTAL</b>					<b>532,8</b>	

Sur la base d'une consommation de la moitié des zones à urbaniser (AU1) à 10 ans, sur les 59,9 hectares disponibles il y aura environ 30 hectares qui seront construits. En additionnant le prévisionnel de logement de cette surface aux constructions théoriques dans les zones urbaines nous obtenons une capacité de 533 logements sur la Ville de Coutances à l'horizon 2018. Ce calcul autorise ainsi un rythme de construction de 53 logements par an. Il concorde avec le rythme de construction qui a été fixé dans ce PLU.

Ce rythme de construction prend en compte le renouvellement urbain et la reconstruction de la ville sur elle-même. Le nouveau règlement permet une augmentation de 20% du ratio de logement dans les zones déjà urbanisées par rapport à l'ancien POS. En zone urbanisable, le ratio a lui aussi été augmenté de 20% par rapport à l'ancien POS dans une logique de gestion économe de l'espace et de développement durable.

Ce travail a permis de localiser une opération future de renouvellement urbain. En étudiant les espaces disponibles en zone urbaine, une opportunité d'action a été localisée en zone UB. Un îlot de 6400 m<sup>2</sup> environ a été classé en emplacement réservé pour pouvoir renouveler des garages mal entretenus en une opération immobilière de qualité.

### **3.5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coutances ne remet pas en cause les objectifs du document antérieur relatifs à l'environnement urbain et naturel.

#### **3.5.1 PLU ET CENTRE ANCIEN**

En matière d'environnement, le centre ancien de Coutances, qui a été épargné par les destructions de 1944, constitue l'élément majeur. Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de préserver le bâti ancien. Des règles de hauteur et d'implantation répondent à cet objectif.

Toutefois, ce caractère protecteur n'est pas le seul impact du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions fines et diversifiées qui intéressent l'ensemble des zones urbaines permettent de maintenir l'épannelage de la ville dans sa silhouette actuelle.

L'abandon des plans d'alignement, introduits par les documents de 1947 dans les quartiers anciens, garantit le maintien en l'état des voies actuelles. Cette protection est indispensable dans l'optique d'une meilleure utilisation piétonnière des rues anciennes.

L'interdiction de hauteurs importantes sur l'ensemble de la ville permettra de conserver aux édifices religieux leur caractère de repères signalant la cité dans sa campagne environnante. En matière de protection de l'environnement urbain, le Plan Local d'Urbanisme doit être l'amorce d'une politique plus dynamique de remise en valeur. Il permet de rendre plus facile cette politique.

#### **.5.2 PLU ET MILIEU NATUREL**

Avec le centre ancien, l'environnement naturel verdoyant et boisé constitue une des caractéristiques les plus importantes de la commune de Coutances. La protection des vallons mais aussi des hauteurs qui font face à la ville doit en préserver l'image actuelle.

La création de coulées vertes qui enserrant les futures zones urbaines est la traduction d'une volonté d'inclure le développement urbain nécessaire dans l'optique indispensable de protection du site et de l'environnement.

L'affirmation de l'activité agricole, garante d'une utilisation « verte » de l'espace rural, constitue certainement l'une des mesures les plus efficaces en matière d'environnement.

La conservation d'espaces boisés classés protégés permet de préserver les boisements qui façonnent le paysage naturel de Coutances.

En règle générale, le maintien des haies et des plantations d'alignement doit conserver au secteur rural le caractère bocager traditionnel.

### **3.5.3 DES MESURES DE PROTECTION**

Dans le cadre de la révision, un certain nombre de mesures ont été prises allant dans le sens d'un renforcement de ces protections, ou d'une prise en compte plus affinée des données environnementales. Ce sont essentiellement :

- Préservation des zones de protection de site jusqu'à la rocade Nord afin de prendre en compte les cônes de vues depuis cet axe de circulation en direction de la ville ancienne et de ses édifices majeurs. Les vallons du Prépont, du Bulsard ainsi que le thalweg entre l'Écoulanderie et la Martinière constituent les couloirs majeurs dans lesquels s'inscrivent ces cônes de vues.
- L'inscription maintenue au PLU des chemins à préserver au titre des circulations douces (piétons, cycles, promenades équestres) conformément aux orientations de la loi sur l'air.
- La protection des haies bocagères et des chemins creux venant structurer les premiers plans de ces cônes de vues ou venant border les cheminements piétonniers aussi bien en milieu urbanisé (chemin du Serpent) qu'en milieu naturel.
- Le zonage des espaces naturels (N), des espaces naturels de loisirs (NLC) et des espaces agricoles (A)
- L'application d'outils de protection comme les E.B.C. (espaces boisés classés) ou les espaces d'intérêt paysager (L.123.1 alinéa 7°)
- La prise en compte de la ZPPAUP, le règlement renvoyant explicitement aux prescriptions qui en résultent ou développant dans les articles 11 des différentes zones des obligations en cohérence avec celles-ci.
- La prise en compte du risque d'inondation par des mesures réglementaires spécifiques applicables en secteurs de risques identifiés, cartographiés au plan de zonage.

Afin de maintenir la même facilité de lecture et d'articulation juridique entre les deux documents, la délimitation de la ZPPAUP a été reportée à titre indicatif sur le plan de zonage du PLU et non pas uniquement au plan des servitudes publiques. Il convient de souligner que, dans de nombreux cas, ces dispositifs se superposent et renforcent la préservation du milieu.

### **3.5.4 LE ZONAGE REGLEMENTAIRE**

#### **3.5.4.1 Les sites classés en zone naturel**

La zone N concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur. Les grands espaces naturels de loisirs, d'intérêt patrimonial, sportif et éducatif, sont couverts par la zone NLC. Cette zone conjugue la fonction écologique aux fonctions citées précédemment.

#### **3.5.4.2 Les sites classés en zone agricoles**

La zone A couvre les secteurs à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Toutefois, l'intérêt paysager que comporte ces espaces souvent bocager contribue à renforcer le caractère des ceintures vertes de Coutances.

### **3.5.5 LES ESPACES BOISES CLASSES**

Cette protection prévue à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme se superpose au zonage. Un recensement s'appuyant sur celui de l'ancien POS a été réalisé. Le travail par zones géographiques a permis d'identifier des nouveaux boisements à classer en EBC en raison de leur intérêt paysager et écologique. Il existe une hausse 8,4 ha de la superficie des EBC. Cet accroissement illustre la prise en compte environnementale de ce PLU et est révélateur du renforcement des protections pour préserver la cadre de vie coutançais.

### 3.5.6 LES AUTRES MESURES DE PROTECTION

Les haies bocagères constituent une composition essentielle de la qualité paysagère de Coutances, des ses espaces naturels et de ses espaces agricoles. Le bocage normand est caractérisé par des haies qui servent d'écran au petits hameaux installés le long des vallons. Au même titre que les EBC, les haies bocagères ont été recensées et protégées. Ce recensement a complété celui déjà effectué par l'ancien POS.

Les chemins à conserver ont eux aussi été localisés afin de protéger les liaisons douces sur le territoire communal. Selon le parti pris d'urbanisme engagé dans ce PLU, une valorisation des circulations douces est menée. Les chemins creux bordés des haies permettent des liaisons piétonnes agréables et servent souvent de liaison écologique.

Enfin, la dernière mesure de protection qui peut être mentionnée ici est la conservation des jardins familiaux. Ces espaces « citoyens » servent de respiration à la ville. Ces espaces sont inconstructibles.

Concernant le classement des haies en EBC dans le cadre de la lutte contre le ruissellement des eaux de pluies sur les versants des vallées, il est important de préciser que le Parc L'Evêque, qui comprend la Vallée du Prépont, est inscrit en ENS (Espace Naturel Sensible) ; à ce titre toutes les haies sont protégées. Des haies supplémentaires ont été classées le long du ruisseau de la Martinière et un espace boisé classé a été créé dans le cadre de la lutte contre le ruissellement.



**3.6 COMPATIBILITEE AVEC LE DGEAF\***

---

La Manche s'est doté d'un Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF). Il édicte des recommandations pour les espaces agricoles, forestiers et naturels que le PLU doit suivre.

Les recommandations de ce document sont les suivantes :

- **Identifier et quantifier les besoins en espace pour les projets d'urbanisation**
  - o Faire une estimation la plus exact possible des besoins de surfaces réelles constructibles (pas de surévaluation)
  - o Réaliser un tableau récapitulatif des surfaces zonées dans le document d'urbanisme
- **Besoins ponctuels liés aux infrastructures**
  - o Prise en compte des recommandation du SCoT et intégrer une approche intercommunale
- **Prendre en compte l'activité agricole dans l'instauration de zones à urbaniser**
  - o Réaliser un diagnostic agricole à l'aide d'un groupe de travail
  - o Etendre les perspectives d'installation dans le diagnostic
  - o Limiter l'imbrication des espaces urbanisés et espaces agricoles
  - o Eviter par les projets d'urbanisation de déstructurer le parcellaire agricole, notamment dans les secteurs où l'aménagement foncier récent a été opéré
  - o Envisager l'aménagement foncier comme mesure compensatoire si les projets d'urbanisation menacent de manière importante l'équilibre et la viabilité de l'activité agricole
  - o Préserver les sièges d'exploitation en instaurant un rayon minimum de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage
  - o Appliquer de manière mesurée la dérogation à la règle de réciprocité
  - o Autoriser en zone agricole du PLU la rénovation de bâtiments à valeur patrimoniale sous réserve d'absence de gêne à l'activité agricole (notamment déterminer les bâtiments agricoles autorisés à être rénovés pour habitat, au regard des exploitations agricoles existantes ou encore au regard du critère du mitage, gêne pour l'activité agricole).
  - o Préserver les espaces agricoles notamment en zone périurbaine, en zone littorale, situés à proximité de zones de marais, dans les cantons de Z.E.S et ceux classés en suivi renforcé
  - o Limiter l'empiètement sur les surfaces légumières, prendre en compte les spécificités foncières requises pour l'élevage de mouton de près salés et la conchyliculture
  - o Evaluer l'impact des projets d'urbanisme au niveau de l'exploitation individuelle quand celle-ci est touchée de manière importante par le projet, en concertation avec l'exploitant concerné

---

\* source : site Internet de la DDAF 50, résumé des recommandations du DGEAF

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

- **Prendre en compte l'espace forestier dans l'instauration de zones à urbaniser**
  - Réaliser un diagnostic de l'espace forestier et activités forestières à l'aide, pour les communes aux enjeux forestiers important, d'un groupe de travail
  - Constituer ce groupe de travail quand des E.B.C sont envisagés dans le PLU
  - Ne pas aménager de zones d'habitat à proximité immédiate de massifs boisés – proposition d'extension de la zone naturelle au-delà de la lisière dans un ordre de grandeur de 100 mètres
  - Veiller à conserver un accès routier adapté au passage des grumiers, au besoin proposer une amélioration des dessertes.
  
- **Prendre en compte l'espace naturel et risques naturels dans l'instauration de zone à urbaniser**
  - Réaliser un diagnostic des espaces naturels
  - Préserver les zones humides et inondables
  - Gérer la densification de l'habitat de manière à ne pas accroître le risque d'inondation
  - Intégrer les prescriptions des procédures élaborées ou en cours visant à la protection des captages d'eau potable, dans les aménagements de zones urbanisables
  
- **Prendre en compte les activités de loisirs en espace naturel dans l'instauration de zones à urbaniser**
  - Intégrer les activités cynégétiques à la réflexion sur l'aménagement du territoire : zones d'habitat (construction ou rénovation) ne doivent pas être rapprochées des installations de tir (400 mètres minimum sur l'axe de tir des gabions, 100 mètres autour des palombières)
  - Contribuer à la préservation de la qualité des circuits de randonnée

Le PLU est compatible avec toutes ces orientations du DGEAF.

### 3.7 RESPECT DES ORIENTATIONS DU SDAGE POUR LE BASSIN SEINE-NORMANDIE\*

Issus de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ont été élaborés, dès 1992, par les comités de bassin en concertation étroite avec l'ensemble des usagers et acteurs concernés (conseil généraux, régionaux, milieux économiques et associatifs, services de l'Etat,...).

Le SDAGE est un outil de planification pour l'eau et les milieux aquatiques avec une vision à long terme (10 à 15 ans). Le rôle des SDAGE est important et encadre les décisions publiques et les programmes de l'Etat et des Collectivités Territoriales en matières d'assainissement, inondation, zone humide, aménagement des rivières, police de l'eau... Le SDAGE du bassin Seine-normandie est officiellement entrée en vigueur à la fin de l'année 1996.

L'analyse des causes de la dégradation des milieux aquatiques à l'échelle du bassin et l'incapacité de satisfaire à tous les usages ont permis de définir les grandes orientations du SDAGE du bassin Seine-Normandie et l'ont amené à promouvoir une nouvelle politique de l'eau fondée sur une approche globale et intégrée. Plusieurs enjeux majeurs sont mis en avant :

- Progresser vers un aménagement du territoire et une agriculture compatibles avec la préservation des milieux aquatiques et des ressources souterraines ;
- Restaurer la richesse et le fonctionnement des écosystèmes aquatiques
- Garantir une alimentation des collectivités en eau potable de qualité
- Parvenir à un assainissement fiable et performant

Tout ceci a pour objectif premier, une gestion de l'eau à l'échelle du bassin tout en privilégiant les mesures préventives. Le SDAGE ne crée pas de contraintes réglementaires mais indique des priorités d'action et formule des recommandations dans le cadre réglementaire existant.

Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- o Vers une gestion globale de l'eau et des vallées
- o Gérer, restaurer et valoriser les milieux aquatiques
- o Mieux connaître, former, informer

#### - Gestion qualitative des eaux superficielles

- o Des objectifs d'amélioration de la qualité générale
- o Des orientations de bassin concernant nutriments et toxiques
- o Des mesures particulières nécessaires aux exigences de santé et de salubrité publique
- o Perfectionnement des moyens de gestion



Source : Agence de l'eau Seine-Normandie -  
SDAGE, approuvé le 20 sept. 1996 -  
Cartographie : AREHN, 2000

\* source : site Internet de l'Agence de l'eau Seine-Normandie

- **Gestion qualitative des eaux souterraines**

- Préserver ou restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource
- Agir prioritairement sur certains paramètres
- Mener à terme et conforter les procédures de protections des captages
- Prévenir les pollutions accidentelles
- Préserver l'avenir
- Préserver certaines ressources particulières
- Améliorer la connaissance des eaux souterraines

- **Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines : Inondations**

- Protéger les personnes et les biens
- Ne pas implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues
- Assurer la cohérence des actions de prévention et de protection contre les inondations à l'échelle du bassin versant

- **Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines : Etiage**

- Mise en oeuvre d'une gestion équilibrée des ressources (rivières et nappes)
- Prévenir les risques de pénurie en privilégiant les solutions les mieux intégrées
- Préparer la gestion de crise

- **Suivi des recommandations – Tableau de bord du SDAGE**

- Assurer le suivi de la mise en oeuvre des orientations du SDAGE
- Favoriser la diffusion de l'information et des connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques
- Améliorer les connaissances pour mieux gérer la ressource en eau et les milieux aquatiques

### 3.8 ETUDE HYDRAULIQUE DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT : LE BASSIN VERSANT DU BULSARD\*

---

La commune de Coutances est traversé du nord au sud par le Bulsard. Des problèmes récurrents liés à la collecte et au transfert des eaux pluviales sont observés sur le son bassin versant, principalement sur le sous bassin versant compris entre les bassins de retenue du Vaudon et de l'Acqueduc. Ces dysfonctionnements se manifestent par des inondations, notamment au droit du passage du ruisseau sous la RD2. Ces problèmes sont liés à la topographie des lieux, relativement marquée et qui génère des temps de concentration courts et donc des débits de pointe élevés. Les explications proviennent aussi de l'insuffisance capacitaire de certaines parties du réseau hydrographique, de l'importance du bassin versant amont et de l'urbanisation de la commune qui augmente le coefficient de ruissellement et génère des débits de pointe plus élevés lors d'événements pluvieux orageux.

Ainsi, la commune a souhaité la réalisation d'une étude hydraulique sur le bassin versant du Bulsard compris entre les bassins de retenue du Vaudon et de l'Aqueduc. L'objectif global de l'étude est de définir des actions qui permettent de juguler les dysfonctionnements hydrauliques existant au droit de la zone d'étude, qui soient en adéquation avec les objectifs de qualité des milieux récepteurs, et en harmonie avec le développement prévisible de l'urbanisation de la commune.

Afin de quantifier les apports des sous bassins versants de la zone d'étude à moyen terme, une analyse hydrologique a été réalisée en intégrant les zones urbanisables du PLU. Les zones comprises dans la zone d'étude étant en grande majorité de l'habitat, leur coefficient de ruissellement futur a été fixé à 55%, coefficient moyen qui intègre non seulement les toitures mais plus généralement toutes les superficies imperméabilisées (voirie, parking, ...). L'impact des projets d'urbanisation au sens du PLU sur les débits de crue générés par les sous bassins versants de la zone d'étude a été estimé à l'aide de la méthode rationnelle.

Les caractéristiques des bassins versants à moyen terme ont été intégrées au modèle couplé hydrologique / hydraulique afin de déterminer l'impact de ces derniers sur les dysfonctionnements hydrauliques diagnostiqués durant la phase précédente. Les simulations mettent en évidence que les dysfonctionnements hydrauliques diagnostiqués en l'état actuel sont empirés mais qu'aucun nouveau dysfonctionnement hydraulique n'apparaît. Des débordements surviennent au droit de plusieurs tampons du réseau d'eaux pluviales de la route de Lessay dans sa partie basse pour un événement de période de retour décennale. La chaussée du chemin du Moulin est submergée par ce même phénomène. Le modèle va servir de base au dimensionnement des propositions d'aménagement qui intégreront implicitement les projets d'urbanisation à court et moyen terme.

Les objectifs d'aménagement à définir sont les suivant :

- réduire voire supprimer si possible les dysfonctionnements diagnostiqués pour une période de retour au moins égale à 10 ans en intégrant les projets d'urbanisation identifiés à partir du PLU
- favoriser les aménagements ayant pour objectif une diminution des débits de pointe générés par rapport à ceux de recalibrage qui peuvent être à l'origine de l'apparition de nouveaux dysfonctionnements à l'aval de ces aménagements
- préserver la qualité des milieux récepteurs, à savoir le ruisseau le Bulsard

---

\* source : étude hydraulique des eaux pluviales et de ruissellement : bassin versant du Bulsard, juillet 2005, SCE

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

le premier aménagement a consisté à l'implantation du bassin de rétention de Lessay. Cet aménagement a un objectif double. Il permet d'écrêter l'hydrogramme de crue décennale du ruisseau du Bulsard en amont de son franchissement par la route de Lessay de telle manière à prévenir toute mise en charge de cet ouvrage de franchissement pour un tel événement. L'objectif est aussi de réduire l'impact de l'urbanisation future sur des sous bassins versants. Ainsi, pour résumer, l'aménagement proposé permet de :

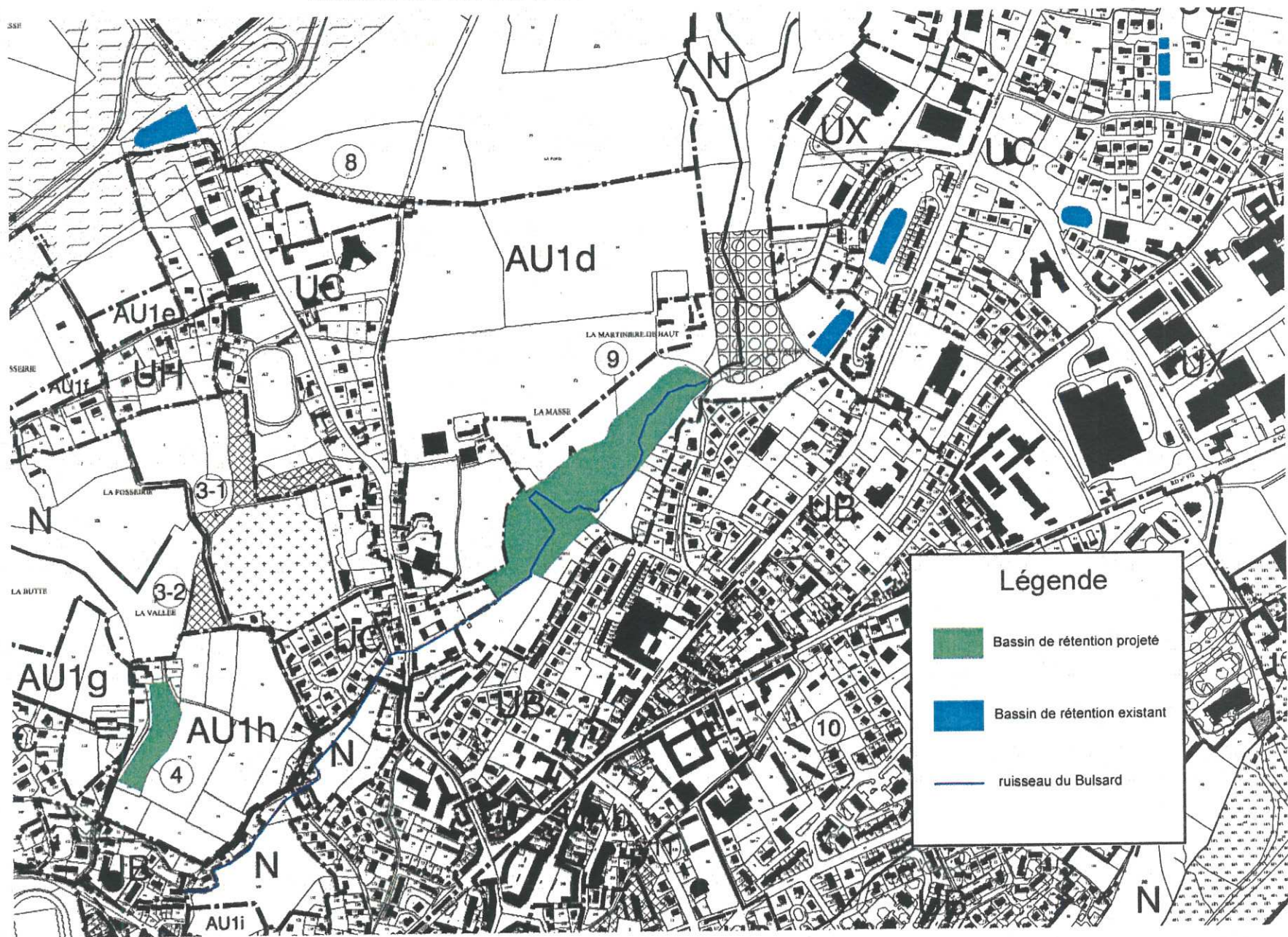
- supprimer toute mise en charge du pont de la RD2 pour un événement de période de retour 10 ans et de réduire très significativement sa mise en charge pour un événement de période de retour 20 ans
- de supprimer tout débordement sur la chaussée du chemin du Moulin Haut au droit du pont du lavoir pour un événement de période de retour inférieure ou égale à 20 ans et de réduire ces débordements pour un événement de période de retour entre 20 et 100 ans
- De réduire très significativement en durée et en intensité les déversements dans le jardin en rive gauche du ruisseau en aval du lavoir pour un événement de période de retour inférieure ou égale à 100 ans

De plus, cet aménagement a un impact sur le fonctionnement du bassin de rétention de l'aqueduc.

Le second aménagement est le recalibrage du collecteur route de Lessay. Il a pour objectif principal la suppression des dysfonctionnements diagnostiqués au droit de la route de Lessay, à savoir la mise en charge des collecteurs dans la partie basse de la route de Lessay avec des risques de débordements.

Les troisième aménagement est le prétraitement et l'écrêtement des zones AU1. Outre les aménagements précédents, il est nécessaire de mettre en œuvre des systèmes de rétention au droit des points bas des zones AU1 dans le cadre de leur urbanisation afin de préserver la qualité des eaux du milieu récepteur et de tamponner les volumes de ruissellement importants après urbanisation pour des pluies d'orage courtes et intenses. La localisation de bassins ainsi que leurs principales caractéristiques sont récapitulées sur le plan ci-après.

CARTHOGRAPHIE DES BASSINS DE RETENTION EXISTANTS ET PROJETES





### 3.9 PRISE EN COMPTE DE L'AMENDEMENT DUPONT

---

Le "Porter à connaissance" du 4 novembre 2005 précise les dispositions relatives aux entrées de ville résultant de la loi Barnier et reprises dans l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997.

En dehors des espaces urbanisés des communes, la réalisation de constructions est soumise à conditions dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations (au sens du Code de la Voirie Routière) et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation, sauf exceptions visées à cet article.

La commune de Coutances est concernée à ce titre par les axes suivants (plan des axes classés à grande circulation transmis par la DDE) :

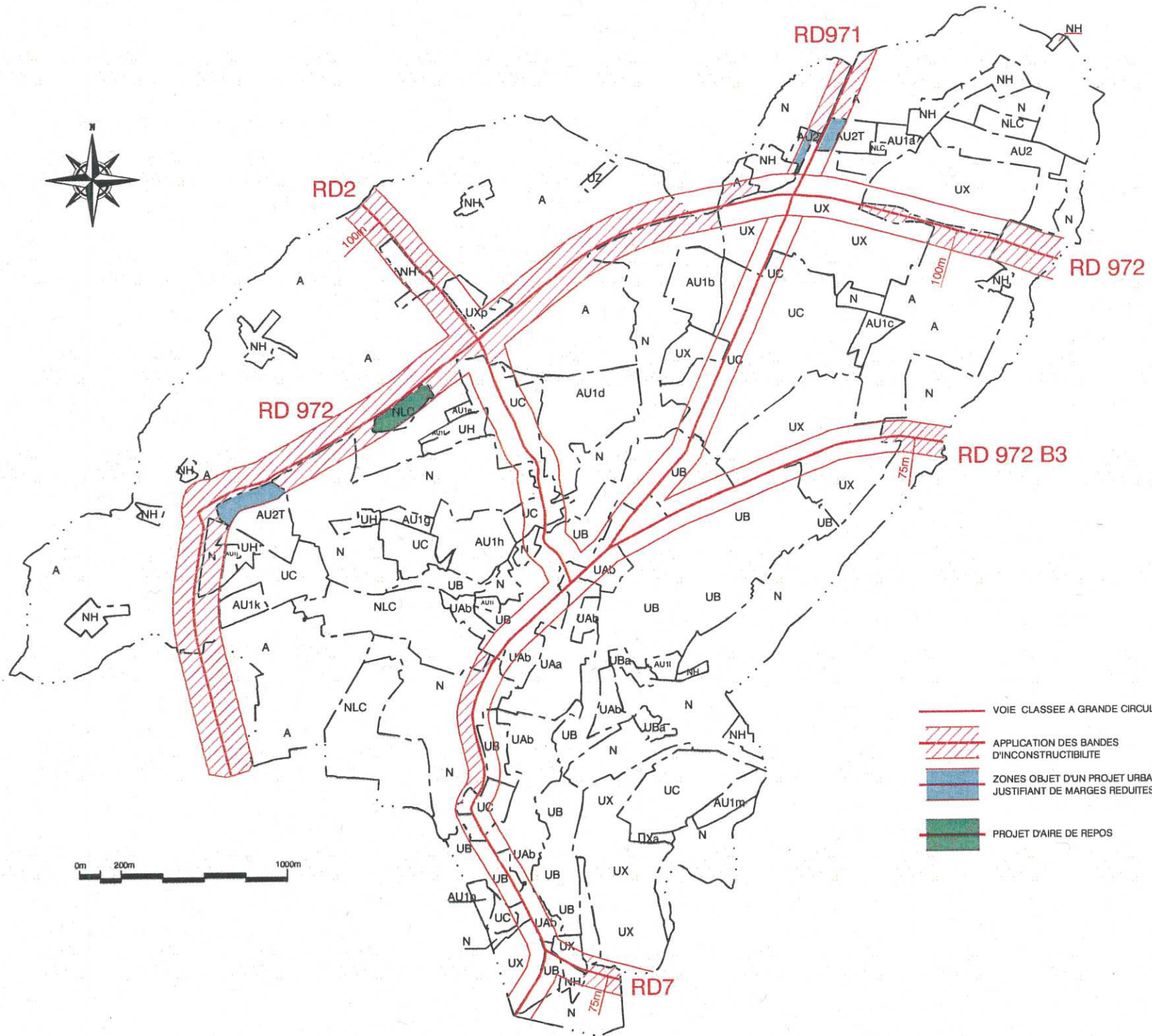
- \* RD972 et RD 2, Marge de retrait 100m,
- \* RD 971 et RD 7, Marge de retrait 75 m.

La cartographie ci-après fait apparaître les zones ou les secteurs situés en dehors des espaces urbanisés de la commune dans lesquels ces marges s'appliquent, sauf réflexion d'aménagement valant projet urbain, permettant de justifier des marges réduites conformément aux dispositions d'exceptions prévues.

Dans les zones A et N les marges d'inconstructibilité prévues par la loi s'appliqueront de plein droit.  
Elles sont reprises à l'article 5 du règlement de chacune de ces zones.

Une pré-étude, dans le cadre de l'article L.111-1-4, a été conduite afin d'encadrer le futur aménagement de ces zones. Un règlement spécifique a été créé afin de mener une réflexion globale sur la qualité de ces urbanisations situées en entrée de ville. Les secteurs qui sont soumis à ces dispositions ont été indicés « p » pour une meilleure visualisation et une amélioration du règlement. Cette étude succincte, développée ci-après, donne les grandes orientations pour ces zones. Cependant, une étude complète d'urbanisme, au titre de l'article L.111-1-4, devra être réalisée pour pouvoir urbaniser ces zones qui restent donc « gelée » à l'heure actuelle.

La cartographie page suivante montre que trois zones doivent faire l'objet d'une étude plus poussée au titre de l'article L.111-1-4 (la zone NLCp diffère des autres de part sa destination). Ces études complémentaires seront menées avant l'urbanisation de ces zones afin d'atteindre une haute qualité architecturale, urbanistique et paysagère.



- VOIE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION
- ▨ APPLICATION DES BANDES D'INCONSTRUCTIBILITE
- ZONES OBJET D'UN PROJET URBAIN JUSTIFIANT DE MARGES REDUITES
- PROJET D'AIRE DE REPOS

### 3.9.1 ZONE AU2Tp A DELASSE

#### **3.9.1.1 SECURITE**

L'accès se fera par la RD 44 en toute sécurité.

Le règlement de la zone AU2tp interdit tout accès direct sur la RD 972.

La desserte intérieure de la zone se fera à partir du rond point de l'Europe qui n'est plus utilisé depuis la mise à disposition de la RD 972



Accès par le rond point de l'Europe

### 3.9.1.2 NUISANCES

Compte tenu de l'encaissement de la RD 972, au droit de l'opération, les talus bordant cette voie constitueront des écrans phoniques, réduisant les nuisances.



Talus servant d'écran phonique sur la RD 972. Un travail paysager sur le talus est imposé dans le règlement de la zone

### 3.9.1.3 QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

L'aménagement de cette zone devra s'attacher à respecter la trame bocagère existante. Des marges de retraits végétalisés et plantées d'arbres à hautes tiges, afin de limiter les vues sur la future zone d'activité économique tertiaire, sont prévus.

### 3.9.2 ZONE AU2Tp et AU2p A L'AUBERGE DE LA MARE

#### 3.9.2.1 SECURITE

L'accès à la zone AU2Tp se fera par la RD 971, cette entrée a reçue l'accord de l'agence technique départementale. Elle pourrait se faire par la construction d'un giratoire. L'accès à la zone AU2p se fera par la rue de l'Ecauderie avec conservation de l'accès actuel sur la RD 971. La taille de cette zone n'engendra pas un grand trafic. L'accès actuel peut donc être conservé en état.



Entrée de la zone AU2p par la rue de l'Ecauderie



conservation de l'accès actuel sur la RD 971



Vue dur la RD 971 pour futur entrée de la zone AU2Tp

### 3.9.2.2 NUISANCES

Le talus bordé de haie le long de la route RD 971 coté zone AU2Tp devra être conservé. Le recul des bâtiments est porté à 30 mètres pour la zone AU2Tp. Cette espace tampon devra être végétalisé afin d'isoler visuellement et phonétiquement la zone d'activité tertiaire. Pour la zone AU2p, la problématique est différente. Ce coté la RD 971 est déjà en parti urbanisé. Ainsi, un recul moindre de 25m par rapport à la RD 971 a été préconisé.



Talus bordé de haies à conserver le long de la RD 971



continuité urbaine à préserver le long de la RD 971 pour la zone AU2p  
avec préservation du talus bordé de haies

### 3.9.2.3 QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

L'urbanisation de ces zones constituera une entrée de ville agréable. Le plan d'aménagement s'attachera à respecter la trame bocagère existante et des haies sont prévues pour enrichir ce réseau d'écrans visuels. Des marges de retraits végétalisés sont prévues avec des plantations d'arbres à hautes tiges pour ne pas avoir de vue directe sur la future zone d'activité économique tertiaire.



Préservation des chemins bordés de haies de part et d'autre de la zone AU2Tp et de la trame bocagère



Vue de loin des 2 zones

### **3.9.3 ZONE NLCp**

La zone NLCp sera utilisée pour accueillir une aire de repos. Dans ce cadre, le moulin sera réhabilité afin de mettre en valeur le patrimoine Coutançais selon les principes du PADD. Cette construction est liée aux infrastructures routières ce qui implique que les interdictions édictées par L.111-1-4 ne s'applique pas. Cependant, des équipements liés à ces infrastructures peuvent être nécessaires, un recul a donc été requis dans le règlement de la zone.

### **3.10 MESURES CONTRES LES NUISANCES ET RISQUES**

---

Alors que Coutances développe ces fonction urbaines, la question de la compatibilité des fonctions urbaines avec l'environnement se pose. La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels englobe les problématiques des risques en milieu urbain et expose des mesures ou dispositions à mettre en place pour les prévenir.

Concernant la prévention des risques naturels, la loi développe les points suivants :

- information sur les risques naturels
- utilisation du sol et aménagement
- disposition financières

Ce second volet de la loi sur les risques naturels est notamment consacré à la prévention des inondations en vue de faciliter la lutte contre les crues en amont des zones urbanisées. Il est prévu de créer des servitudes en faveur de la rétention préventive des crues et du déplacement naturel des cours d'eau et également de favoriser les pratiques agricoles limitant l'érosion.

Comme le montre le diagnostic environnemental de ce rapport, Coutances présente des risques au niveau de l'inondation. De ce fait, et dans le respect des orientations de la loi du 30 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intègre la gestion des risques pour une ville durable. Les zones inondables encore libres sont inconstructibles.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a édicté les principes et dispositions, lesquelles ont pour objet une gestion équilibrée de cette ressource considérée comme un bien précieux. Le PLU de Coutances, en compatibilité avec les orientations du SDAGE, comporte des dispositions réglementaires pour répondre à la protection de l'eau, aux besoins de la population et au fonctionnement de la ville. Ces dispositions sont les suivantes :

- la préservation des haies bocagères : les mesures mises en œuvre en matière de protection des haies bocagères doivent également contribuer à la reconstitution de la nappe phréatique et à renforcer la qualité de l'eau
- l'assainissement des eaux usées : le zonage du réseau d'assainissement précise les sites relevant soit d'un assainissement collectif, soit d'un dispositif individuel. Dans les secteurs où l'assainissement individuel est maintenu, les nouvelles installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. La majeure partie des nouvelles zones AU sont intégrées au zonage d'assainissement collectif. L'opposabilité du PLU et la création des nouvelles zones constructibles rend l'actualisation de ce zonage indispensable.
- Amener les aménageurs à développer des techniques alternatives en cas d'imperméabilisation des sols, afin de limiter le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau. Il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols. Cette approche se concrétise, en terme de solutions techniques, par des dispositifs très simples et peu onéreux. Elle nécessite une sensibilisation des usagers afin d'appréhender les enjeux, notamment celui du développement durable.

---

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

---

Le trafic routier est la principale source de nuisances sonores et atmosphériques. Toutefois, le PLU ne règle pas ces nuisances, mais il peut cependant par ces orientations ou certaines règles d'urbanisme contribuer à l'amélioration de la situation, ou à défaut, ne pas les aggraver. Les options en matière de déplacement donne la priorité à l'utilisation des moyens alternatifs à la voiture (marche à pied, vélo...).

Le cadre juridique et les réglementations en matière de lutte contre le bruit relèvent de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992. Cette loi a pour objectif de « *prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précaution des bruits de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à leur environnement* ». Dans ces articles, cette loi présente les différents domaines ainsi que les orientations à prendre en compte pour lutter contre le bruit :

- la limitation du bruit à la source pour les véhicules en application de la directive européenne n°92-97 di 10 novembre 1992
- la gestion du trafic routier pour réduire les gênes
- la prise en compte du bruit dans l'aménagement urbain par le développement de mesures préventives

L'arrêt du préfet prévoit un classement sonore des infrastructures de transport terrestres en 5 catégories de voies selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Le classement permet une protection durable des futurs riverains à partir d'évaluation établie à l'horizon 20 ans. Une zone d'incidences avec une largeur maximum est considérée de part et d'autre de chaque infrastructure classée. La RD2 est classé en catégorie 3. Sa zone d'incidence est donc de 100m.

### **3.11 COMPATIBILITE DU PLU**

---

#### **3.11.1 COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L 121.1 DU CODE DE L'URBANISME**

Le PLU détermine bien les conditions de protection et de prévision, dans le respect des principes d'équilibre prévus à cet article, et lui est compatible.

#### **3.11.2 COMPATIBILITE AVEC LES PROJETS D'INTERET GENERAL ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Le dossier du PLU révisé ne compromet pas la mise en œuvre des projets d'intérêt général mentionnés au "Porter à Connaissance", rappelés au rapport. Il respecte les servitudes d'utilité publique figurant à ce même "Porter à Connaissance", et reprises en annexe du PLU, ainsi que les contraintes qui y sont mentionnées.

#### **3.11.3 COMPATIBILITE AVEC UN SCHEMA DIRECTEUR**

La commune de Coutances n'est pas incluse dans l'aire d'un schéma directeur approuvé ou en cours d'étude.

Cette exigence de compatibilité est donc sans objet.

On notera toutefois que le PLU s'inscrit dans la logique d'une réflexion à long terme sur l'aménagement du territoire concerné.

#### **3.11.4 LOI SUR L'EAU**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a complété l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire qui permet au Plan Local d'Habitat de délimiter désormais des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L 372-3 du Code des Communes :

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage du PLU prend en compte le zonage d'assainissement approuvé par arrêté préfectoral et rappelle pour les zones d'assainissement autonome NH les obligations résultant de la réglementation sanitaire qui reste applicable nonobstant les règles du PLU relatives notamment aux tailles de parcelles.

### **3.11.5 LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE ET LOI CONTRE LES EXCLUSIONS**

Le PLU prévoit la localisation d'un terrain pour les gens du voyage et rappelle les règles spécifiques en matière de stationnement applicables aux logements sociaux aidés par l'Etat.

On notera à ce titre que Coutances avec un taux de logements sociaux proche de 35 % de son parc immobilier apporte une contribution de tout premier ordre au logement des plus démunis dans le cadre du Pays Coutançais.

### **3.11.6 COMPATIBILITE AVEC LA LOI N° 93.24 DU 8.01.1993 DITE « LOI PAYSAGE »**

Le PLU prend en compte les sites et paysages. Il identifie les éléments d'intérêt (voir 1.3) et fixe les dispositions propres à en assurer la conservation ou la mise en valeur (protection des haies et structures bocagères, protection des vues, prise en compte du patrimoine bâti,...). Il préserve les paysages perçus depuis les grands axes de circulation et apporte une contribution positive au traitement qualitatif des entrées d'agglomération.

### **3.11.7 COMPATIBILITE AVEC LE DGEAF**

Le projet de PLU a intégré les orientations relatives au Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF). Ce document est marqué par le respect des espaces agricoles, naturels et forestiers.

---

**4- ANNEXE ARCHEOLOGIQUE**

---

ANNEXE ARCHEOLOGIQUE

---

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune, les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi N° 80.532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941

Portant réglementation des fouilles archéologiques (validée par ordonnance N° 45.2092 du 13 septembre 1945), modifiée par décrets N° 64.357 et 64.358 du 23 avril 1964 et ordonnance N° 58.997 du 23 octobre 1958 (J.O. des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958).

TITRE PREMIER

DE LA SURVEILLANCE DES FOUILLES PAR L'ETAT

ARTICLE 1<sup>er</sup>

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil Supérieur de la recherche archéologique, le Ministre des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

TITRE II

EXECUTION DES FOUILLES PAR L'ETAT

ARTICLE 9

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministère des Affaires Culturelles qui autorise l'occupation temporaire des terrains ;

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par nouveaux arrêtés, sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

TITRE III  
DES DECOUVERTES FORTUITES

ARTICLE 14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation mantine, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

PERMIS DE CONSTRUIRE SUR UN SITE OU UN TERRAIN RENFERMANT DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme (décret N° 77.755 du 7 juillet 1977). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Cet article est applicable dans les secteurs de risque archéologique figurant au plan joint au présent rapport.

LOI N° 80.552 DU 15 JUILLET 1980 relative à la protection de collections publiques contre les actes de malveillance (J.O. du 16 juillet 1980).

## COMMUNE DE COUTANCES – PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

L'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté,  
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

### ARTICLE 1<sup>ER</sup>

Le titre du paragraphe 6 de la section IV du chapitre IV du titre 1<sup>er</sup> du livre II du Code pénal est modifié ainsi qu'il suit :  
« Paragraphe 6 – Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public ».

### ARTICLE 2

L'article 257 du Code pénal est remplacé par les articles 257, 257.1 et 257.2 suivants :

« Art.257. Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500F à 30 000F ».

« Art. 257.1. Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement :

- soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit,
- soit détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques,
- soit détruit, mutilé ou dégradé une épave maritime présentant un intérêt archéologique, historique ou artistique ou tout autre objet en provenant.

DECRET N° 86-192 du 5 février 1986

Relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme (J.O. du 11 février 1988).

### ARTICLE PREMIER

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivrée après avis du commissaire de la République, qui consulte le directeur des antiquités.

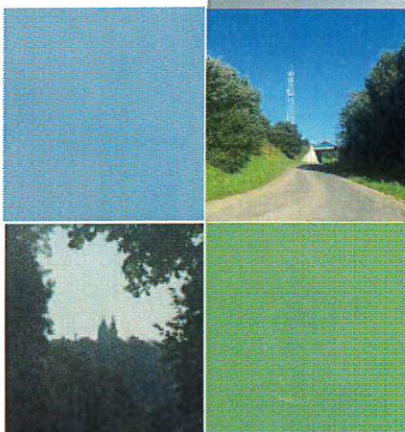
En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

ART.2- Le 1.2 (d) de l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme est : « Les zones, dites « zones N », à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, de paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; à l'intérieur des zones qui constituent un paysage de qualité et à l'exclusion des partis de territoire présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières sont indiqués ceux des secteurs où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L 123-2 ».

ART.3 - Au second alinéa de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme, les mots « aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales » sont complétés par les mots « ou aux vestiges ou sites archéologiques ».

DEPARTEMENT DE LA MANCHE  
P.L.U. de Coutances

**Etude en application de  
l'article L.111-1-4 du code de  
l'urbanisme**



- ▶ P.L.U. approuvé le 17 janvier 2008
- ▶ Modification n°1 du P.L.U., approuvée le 25 juin 2009
- ▶ Révision simplifiée n°1 du P.L.U., approuvée 25 juin 2009

**DOSSIER D'APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
n°.....

En date  
du *28* *avril* *2016*  
Approuvant la révision allégée du  
P.L.U. de la ville de Coutances

Le Maire,



TECAM

47-49, rue Kléber  
B.P. 80416  
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49  
Fax: 02.99.99.38.11



## Sommaire

1-	Contexte .....	2
1.1-	Contexte de la procédure .....	2
1.2-	Contexte règlementaire .....	3
2-	Etat initial .....	5
2.1-	Situation du projet .....	5
2.2-	Le P.L.U. applicable : .....	6
2.3-	L'évolution de la fréquentation des RD44 et RD971 .....	6
2.4-	Les vues sur la future zone d'activités de Delasse depuis les RD44 et RD971 .....	7
2.5-	Les caractéristiques naturelles et paysagères du site : .....	8
2.6-	L'optimisation de l'utilisation de l'espace : .....	10
3-	Analyse du projet en application des critères figurant à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : .....	11
3.1-	La prise en compte des nuisances : .....	11
3.2-	La prise en compte de la sécurité .....	12
3.3-	La prise en compte de la qualité architecturale .....	13
3.4-	La prise en compte de la qualité de l'urbanisme .....	14
3.5-	La prise en compte de la qualité paysagère .....	16
4-	Conclusion .....	18

## 1- Contexte

### 1.1- Contexte de la procédure

Le P.L.U. de la ville de la Coutances, approuvé le 17 janvier 2008, a fait l'objet des procédures suivantes :

- une modification n°1 du P.L.U., approuvée le 25 juin 2009, qui avait pour objet les points suivants :

- Les ajustements de limites des zones (AU2Tp, UC) dans les secteurs de l'Ecoulanderie, de la Masse et de la route de Monthuchon.
- La création d'un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin de Beauvais.
- La matérialisation du zonage archéologique,
- Ajustements règlementaires (articles AU1.2, UX7, annexe de stationnement).

- une révision simplifiée n°1, approuvée le 25 juin 2009, qui avait pour objet l'extension de la zone UX du Vaudôme (classement en zone UX des parcelles ZE n°44 et 45 actuellement classés en zone agricole) en vue d'un développement du pôle artisanal implanté sur le site.

La ville de Coutances souhaite, dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de développement économique sur le secteur du Haut de Delasse, réduire deux marges inconstructibles de 75 mètres,

- comptés depuis l'axe de la Rue de Saint Malo, à 20 mètres,
- compté depuis l'axe de la RD971, à 30 mètres.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de la ville de Coutances affiche les objectifs suivants :

« Dynamiser une cohérence pour une ville attractive :

1. **Renouveler le développement de l'habitat**
2. **Conforter la cohérence territoriale et la mixité existante**
3. **Permettre de nouvelles mobilités lors du renouvellement des axes de circulation**
4. **Accompagner l'activité économique :**

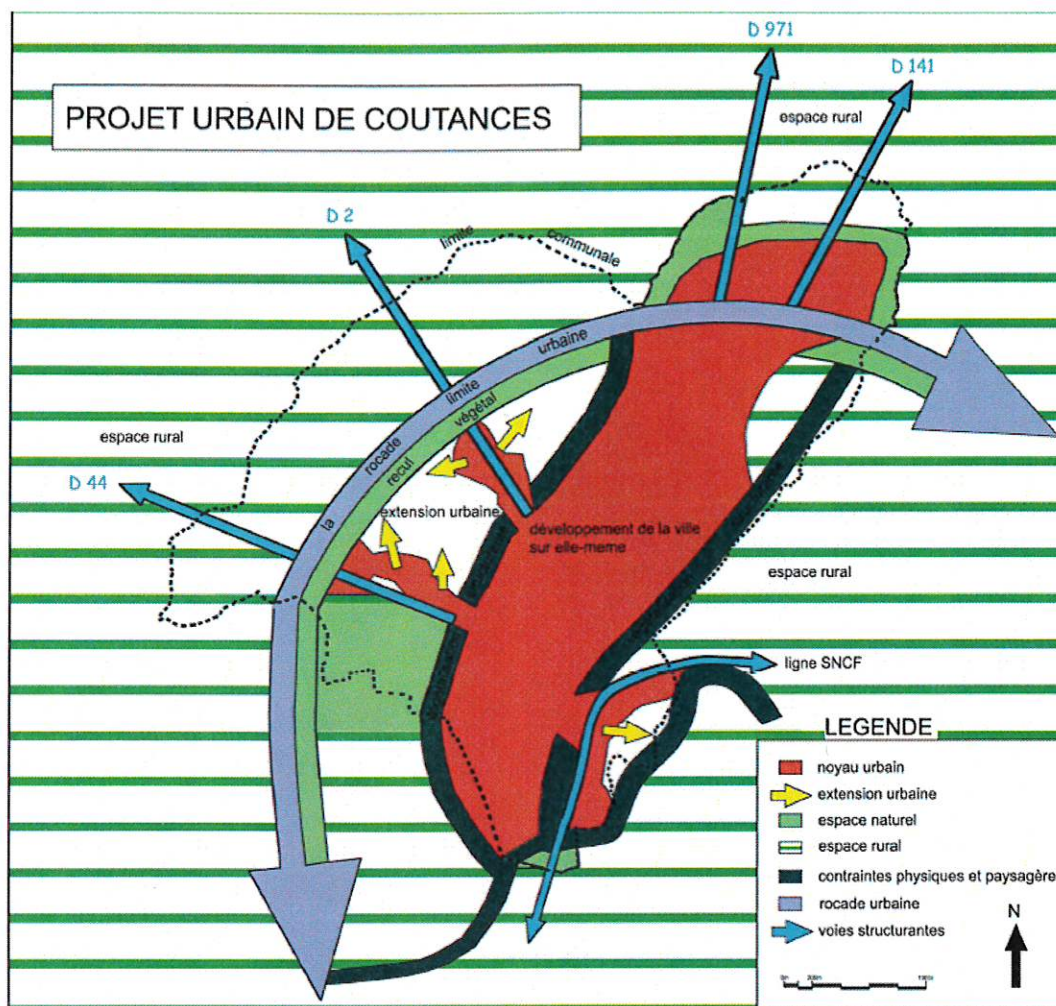
L'accompagnement et le développement des entreprises et services existants.

La mise en valeur de l'activité spécifique du centre.

La préservation de l'activité agricole hors rocade.

**Favoriser l'accueil de nouvelles activités : création de nouvelles zones AU2T** pour l'accueil et le développement des activités tertiaires

5. **Construire la ville de demain au travers de la valorisation du patrimoine architectural et naturel**
6. **Intégrer la gestion des risques pour une ville durable »**



Ainsi, la présente procédure ayant pour objet la réduction de la marge inconstructible de 75 mètres, touchant le projet de la zone d'activités de Delasse, à 30 mètres comptés depuis l'axe de la rocade (RD971) et à 20 mètres comptés depuis l'axe de la Rue de Saint Malo (RD44), répond aux objectifs figurant au projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U., visant à favoriser l'accueil de nouvelles activités tertiaire, sur la zone AU2T.

## 1.2- Contexte réglementaire

Extraits de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantations différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte **une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec **la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

[...]

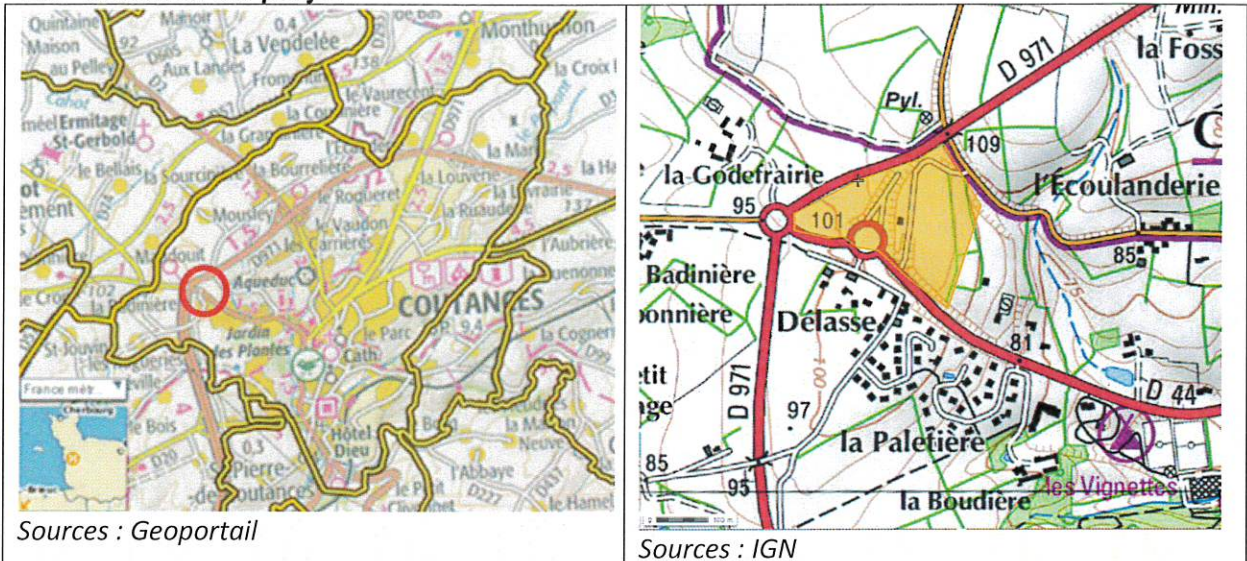
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Des dispositions relatives à la loi Barnier figurent au règlement du P.L.U. applicable. En Effet, le secteur de Delasse est repéré au plan de zonage en secteur AU2Tp. L'indice « p » est ainsi justifié au règlement du P.L.U. applicable : « La zone indiquée « p » concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une étude spécifique au titre de l'amendement Dupont. Le respect des dispositions fixées par cette étude justifie des reculs réduits par rapport à l'axe de la RD 972 et RD 971. Un traitement paysager et un épannelage spécifique réglementent ces zones. Toutefois, avant toute urbanisation de ce secteur, un schéma d'aménagement de type L.111-1-4 devra être réalisé. »

Or, au dossier de P.L.U. applicable, il n'existe pas d'étude menée en application de l'article L.111-1-4. La présente procédure permettra de palier à cette absence.

## 2- Etat initial

### 2.1- Situation du projet



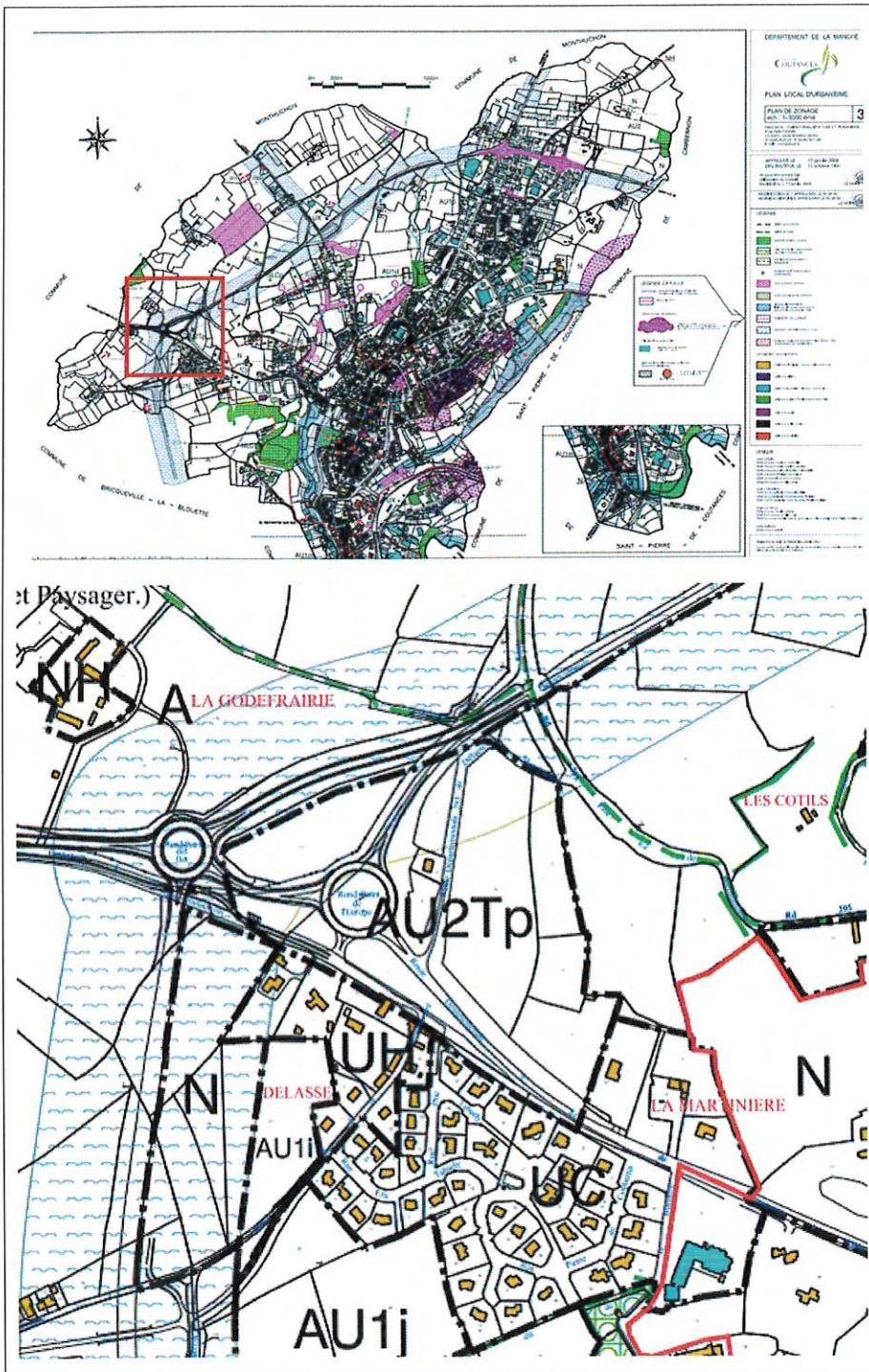
Le projet de réduction de la marge de recul inconstructible touche la zone dédiée à l'accueil d'activités tertiaires de Delasse, située en entrée d'agglomération ouest de Coutances.

Le projet de zone d'activités est situé au croisement de deux routes départementales classées voies à grande circulation, bénéficiant à ce jour d'une marge de recul inconstructible de 75 mètres comptés depuis l'axe de ces voies.

Le Secteur de Delasse a été repéré au projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U. en noyau urbain et zone d'extension urbaine.

La réalisation d'une étude en application de l'article L.111-1-4 du CU a en plus pour objectif d'apporter des amendements au règlement du P.L.U., notamment en matière d'aspect des constructions. Cela permettra à la collectivité de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet qualitatif, en entrée d'agglomération.

## 2.2- Le P.L.U. applicable :



La zone concernée par le présent projet de réduction de la marge de recul inconstructible est la zone AU2Tp « Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des zones d'activités tertiaires, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur, le constructeur ou, éventuellement, par la commune. »

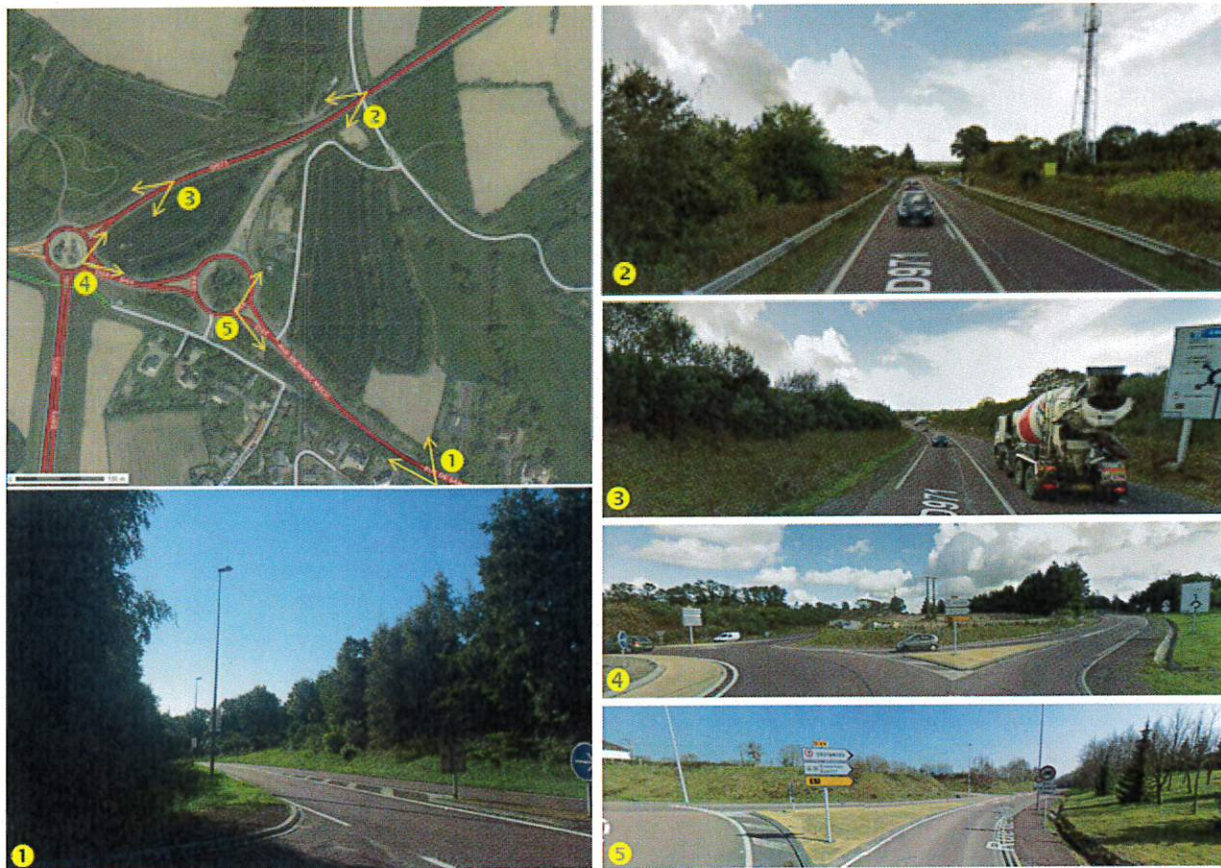
Le secteur situé en limite est de la rue de Delesse fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

## 2.3- L'évolution de la fréquentation des RD44 et RD971

Comme le montre la carte ci-après, la ville de Coutances est concernée par trois routes départementales classées à grande circulation (Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) :

- Les RD n°971 et 972, constituant la rocade de Coutances,
- La RD n°44, accès ouest au centre-ville,
- Les RD n°971<sup>E3</sup>, traversant le centre-ville de Coutances, ancien tracé de la RD971.





A ce jour, la zone AU2Tp bénéficie d'une bonne intégration paysagère grâce au talus existants sur pratiquement tout son pourtour, mais aussi à la végétation, et notamment aux haies bocagères.

## 2.5- Les caractéristiques naturelles et paysagères du site :

### L'occupation du sol :

Les parcelles situées en zone AU2Tp sont actuellement, pour la moitié est, cultivées. L'occupation du sol de la moitié ouest est plus variée :

- Il subsiste une voie inutilisée depuis l'ouverture à l'urbanisation de la RD971,
- Une parcelle cultivée se trouve enclavée entre ces deux voies,
- Une construction à usage d'habitation et son potager d'envergure sont implantées entre le chemin et la voie inutilisée à ce jour.



Chemin reliant la rue de St Malo à la RD 293

**D'un point de vue paysager**, l'enjeu majeur consiste à lutter contre la banalisation des franges des grands axes routiers, en particulier lors d'implantation de zones d'activités en bordure d'axe structurant.

Les caractéristiques majeures du site sont la richesse de la trame bocagère et les vues

lointaines sur la cathédrale. Bien sûr, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités, et au regard de la configuration particulières des terrains, liée notamment aux infrastructures routières et liaisons annexes de la RD971, des haies seront détruites. Toutefois, il sera sans doute opportun de conserver ce caractère naturel et bocager dans la réalisation de l'aménagement de la zone AU2Tp.

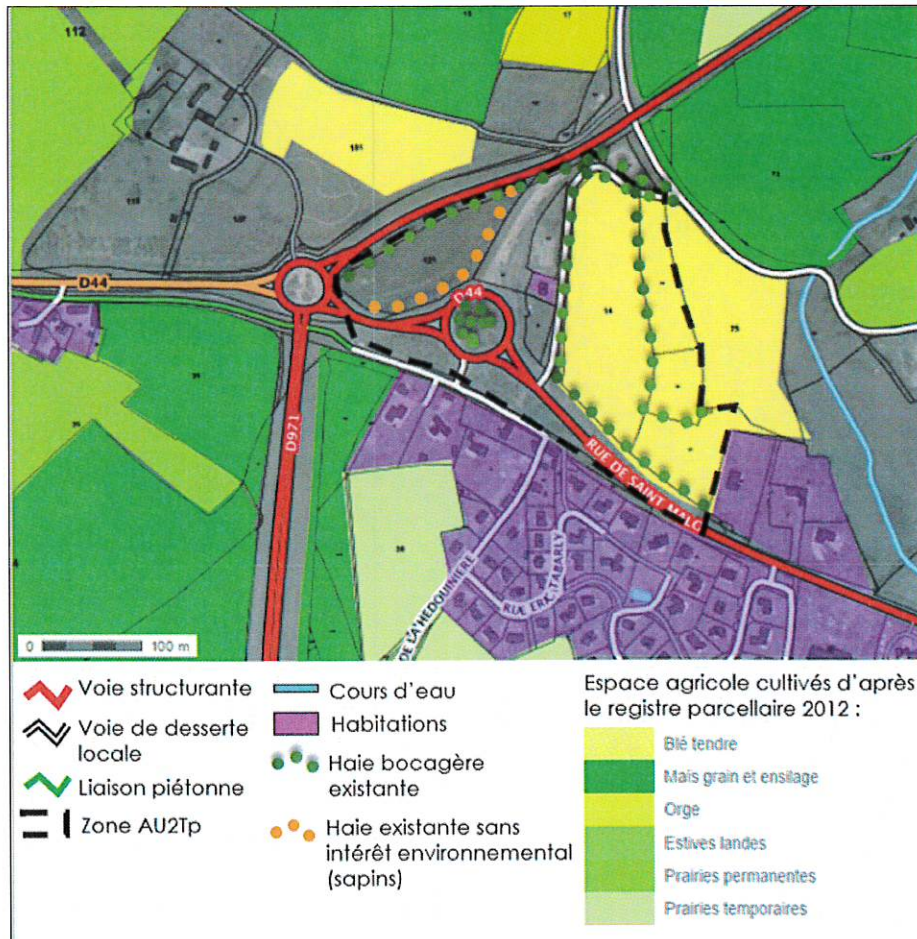


Maison située au cœur de la zone AU2Tp



Vue prise depuis la RD293, limite nord de la zone AU2Tp.

**Desserte du secteur et occupation des sols**



Ainsi, les haies existantes en limite sud-est et nord-ouest de la zone mériteraient d'être conservées dans le cadre de l'aménagement de la zone. Elles participeraient à la bonne

intégration paysagère de la future ZA, mais aussi à la préservation d'un environnement de qualité.

A ce jour, la moitié est du secteur est concernée par un projet d'aménagement, porté par la communauté de communes du Bocage Coutançais, dont un lot sera dédié à la construction du pôle médical PSLA.

Les constructions à usage d'habitation figurant sur l'extrait de plan ci-dessus sont implantées à moins de 75 mètres de l'axe de la RD44. Toutefois, elles figurent au plan de zonage en zone urbaine et ne sont donc pas concernées par l'application de la marge de recul inconstructible des 75 mètres. Pourtant, depuis la RD 44, la situation est la même : la voie est bordée de talus plantés qui assurent l'intégration paysagère des constructions.



## 2.6- L'optimisation de l'utilisation de l'espace :

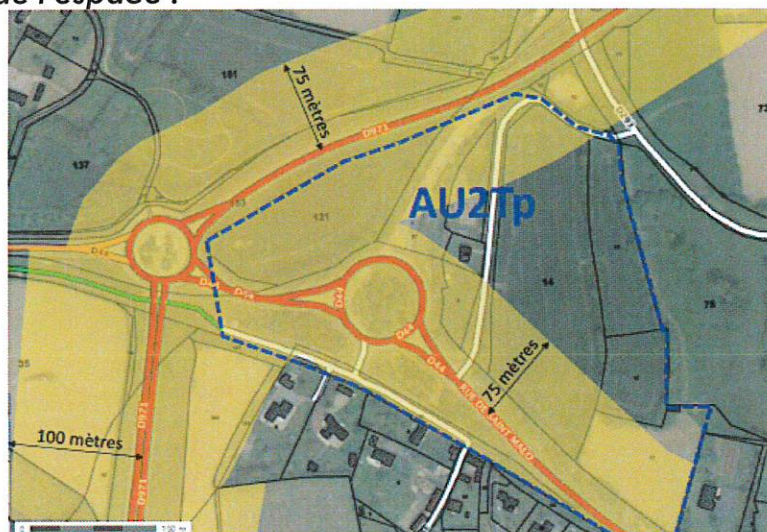
Aujourd'hui, la zone AU2Tp est touchée par la délimitation de deux marges inconstructibles de 75 mètres comptés depuis les axes des routes départementales n°971 et 44.

Pour mémoire, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que le P.L.U. doit notamment assurer un développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles.

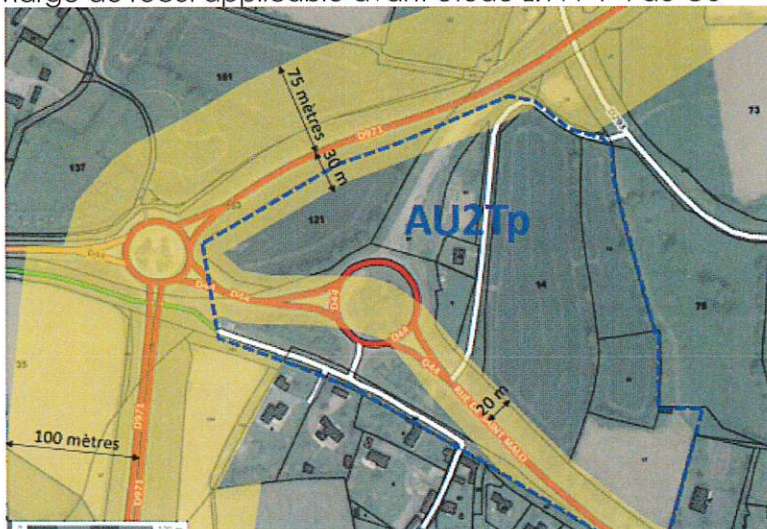
Toutefois, dans le cas où les marges de recul seraient maintenues à 75 mètres, la zone AU2Tp ne serait aménageable que sur une surface de deux hectares environ. Cela générerait des reliquats non exploitables par l'activité agricole et de larges espaces verts à entretenir.

La réduction de la marge de recul permettrait :

- d'optimiser l'aménagement de la zone qui passerait alors à un peu plus de cinq hectares,
- d'optimiser le cout de la voirie réalisée,
- tout en préservant un espace suffisant pour le



Marge de recul applicable avant étude L.111-1-4 du CU



Marge de recul applicable après étude L.111-1-4 du CU

maintien des talus plantés bordant la RD44 et une bande d'espace vert longeant la RD971, assurant l'intégration paysagère de la future zone d'activités tertiaires.

### **3- Analyse du projet en application des critères figurant à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :**

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise que les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grandes circulation. Il est précisé à cet article que le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### **3.1- La prise en compte des nuisances :**

Les nuisances sont principalement sonores : La gêne peut être provoquée aussi bien par un bruit constant et régulier que par un niveau sonore bref mais élevé. Le seuil de tolérance admis en matière de bruit est de 60 décibels. A ce « degré », on atteint un niveau de confort admissible par la majorité.

Sur le secteur d'étude, les nuisances sonores ont pour source principale la circulation automobile sur les RD 44 et RD 971. En effet, en dehors de la circulation routière supportée par ces deux axes, le secteur d'étude constitue un espace de transition entre la zone pavillonnaire de Coutances et l'espace agricole. Deux occupations de l'espace générant peu de nuisance sonores.

Conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement, La RD971 supportant un trafic moyen de plus de 10.000 véhicules/jour, génèrerait un secteur d'exposition aux nuisances sonores de 200 m de part et d'autre de son axe.

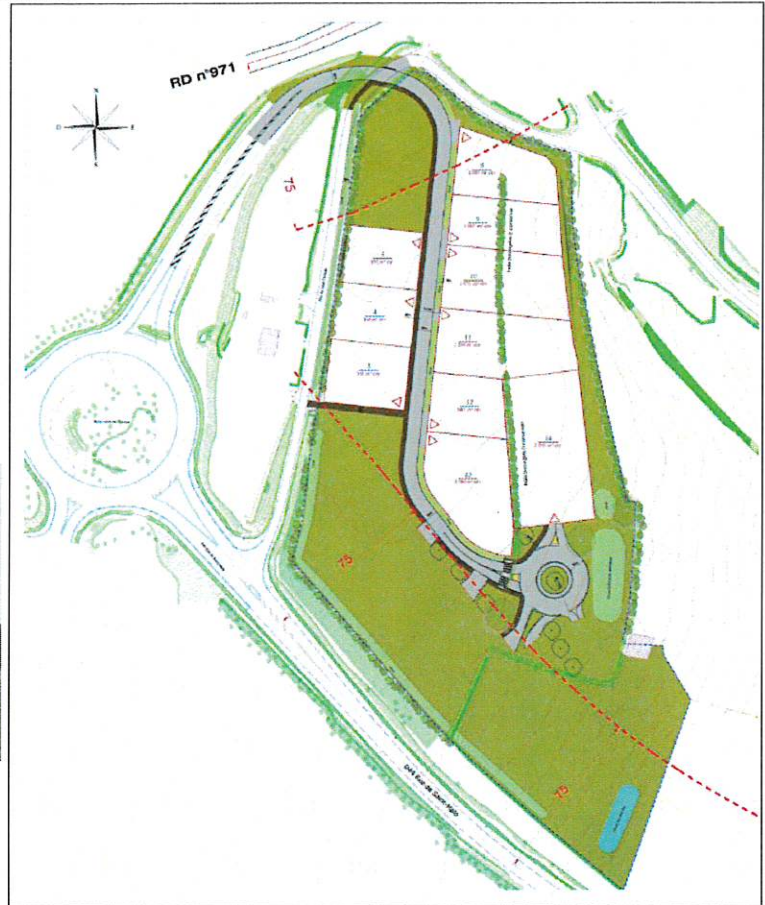
Ce classement des voies permet de déterminer des secteurs de part et d'autre de la voie où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

### 3.2- La prise en compte de la sécurité

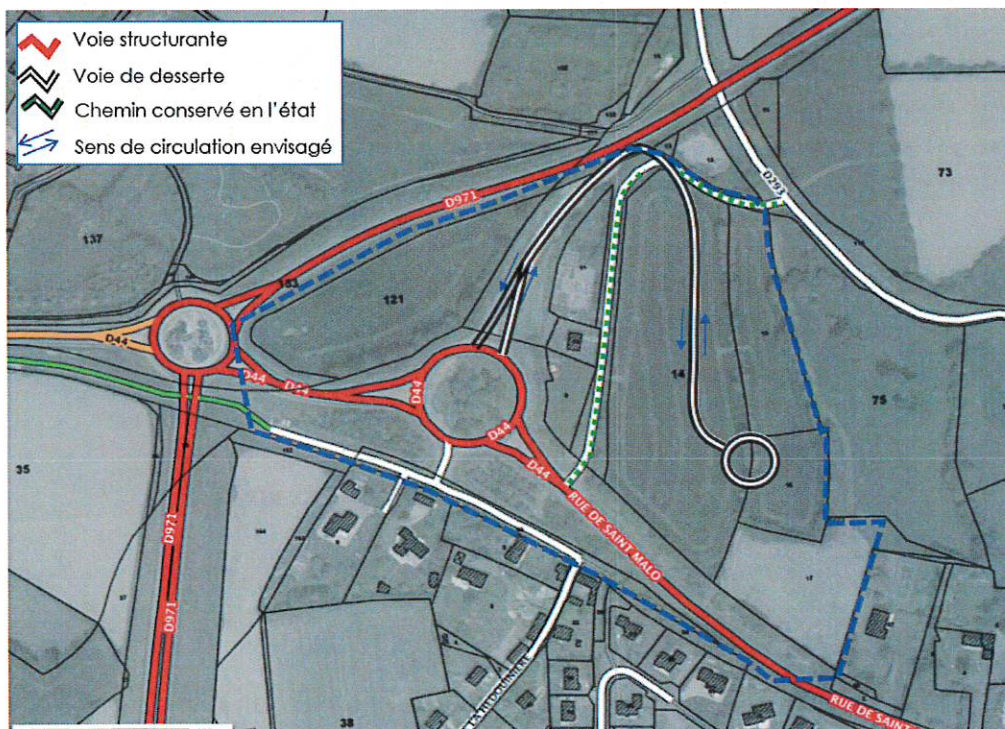
La zone AU2Tp présente la particularité d'être dotée, avant même d'être viabilisée, d'un rond point et d'un accès largement dimensionné.

D'ailleurs voici ci-contre le projet d'aménagement de la moitié est de la zone d'activités, avant la réduction des marges de recul, où figure l'accès à la zone.

Et ci-dessous, l'accès tel qu'il existe aujourd'hui :



Voici la desserte envisagée de la zone :



Ainsi, aucune intervention ne serait faite sur le réseau de voies structurantes existantes. De plus, le chemin Delasse, qui présente, en particulier au nord de la zone d'étude, des haies bocagères de grands intérêts paysagers et écologiques au regard de la qualité des talus et de la maturité de la haie, est préservé.

L'accès proposé ne présentera pas de problème de sécurité routière en dehors des flux de circulation qui augmenteront, du fait de la fréquentation de la zone.

### **3.3- La prise en compte de la qualité architecturale**

Le règlement du P.L.U. limite la hauteur des constructions à 12 mètres, et définit une règle alternative dans la marge de 50 mètres où la hauteur est abaissée à 10 mètres.

Aussi, des règles d'aspect permettant d'encadrer la forme des constructions à venir et d'assurer leur intégration paysagère.

Voici un extrait de l'article 11 du règlement du P.L.U., encadrant l'aspect des constructions, pour la zone AU2Tp :

*« VOLUMES ET PERCEMENTS : Les volumes, les rythmes de percement et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.*

*PAREMENTS EXTERIEURS : Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades avoisinantes. Les matériaux de façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures. Un autre matériau ou une couleur complémentaire, propre à l'identité de l'entreprise pourront être adjoints en harmonie avec la tonalité de base, sur 1/3 de la surface des façades.*

*Sont à proscrire :*

*- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...*

*D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.*

*CLOTURES : Les clôtures en façade sur voies seront obligatoirement réalisées en grillage à mailles soudées plastifié vert sur potelets métalliques doublés d'une haie végétale à essences multiples.*

*Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.*

*Sont interdits :*

*- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,*

*- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.*

*ENSEIGNE PUBLICITAIRE : Les enseignes publicitaires seront installées en appui sur le bâtiment parallèlement aux voies les plus proches.*

*L'implantation des enseignes perpendiculairement aux voies est interdite. Celles-ci devront être en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne devront pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.*

*DISPOSITIONS DIVERSES : Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations de stockage en plein air seront implantées de telle manière à être peu visibles de la voie publique, ou masquées par un écran ou rideau de verdure. »*

Voici une application du règlement sur la zone, en effet, à ce jour, la zone AU2Tp fait l'objet d'un projet de pôle médical PSLA, pour lequel un architecte a déjà travaillé sur l'esquisse ci-dessous :



Sources : Florence Lerouxel, architecte d.p.l.g.

Sur cette esquisse, la haie existante sur le haut de talus de la rue de Saint Malo est bien conservée. De plus, l'aspect du bâtiment envisagé répond aux exigences du règlement du P.L.U. Le traitement des façades montre un traitement cohérent, neutre et moderne. Il est à noter que ce premier bâtiment servira de référence lors de la réalisation des constructions suivantes (extrait du règlement du P.L.U. : « Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant »).

Ainsi, cet alinéa du règlement du P.L.U. applicable permettra au service instructeur des permis de construire, d'assurer la mise en œuvre de bâtiments présentant une harmonie d'ensemble à l'échelle de la zone AU2Tp.

### 3.4- La prise en compte de la qualité de l'urbanisme

Pour assurer la mise en œuvre d'un aménagement global d'aménagement, une orientation d'aménagement et de programmation est proposée dans le cadre de la présente procédure. Le schéma d'aménagement dessiné a pour objectif de définir les conditions d'urbanisation en respectant les logiques de développement économique et celles d'insertion dans l'environnement.

A l'échelle de l'entrée de ville, le projet intègre la volonté d'une structuration en bande des bâtiments.

A l'échelle de la zone, le tracé de la voirie vise à optimiser les voies existantes et à préserver le chemin de Delasse, dans le but d'assurer le maintien des haies existantes.

Toutefois, en matière de règles d'implantation des constructions et au regard de la configuration de la zone, présentant plusieurs voies d'accès sur une surface réduite, ces règles s'avèrent être contraignantes.

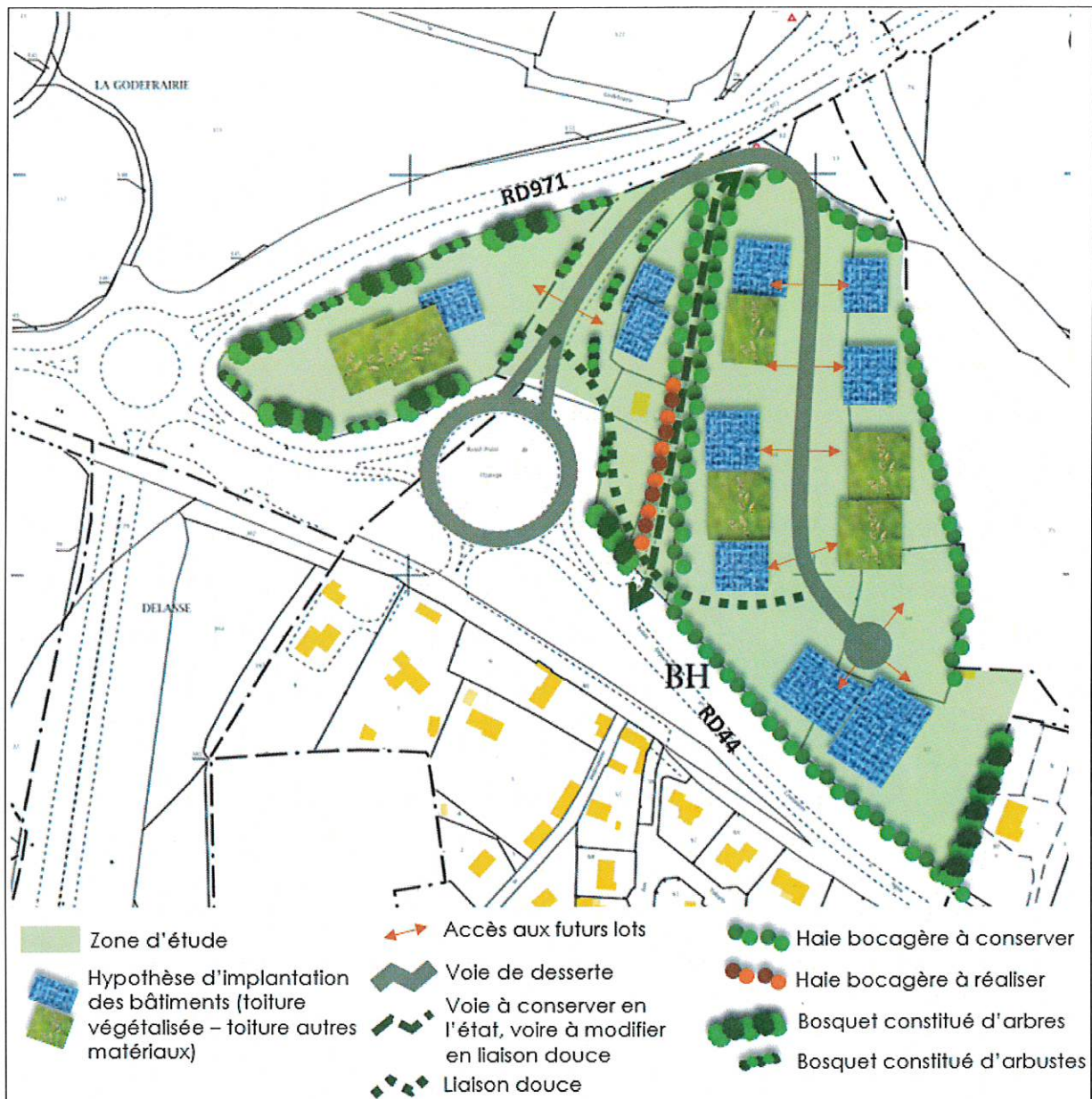
Toujours dans le but d'assurer un aménagement optimal de la zone, des amendements au règlement du P.L.U. sont proposés :

Extrait du P.L.U. applicable	Extrait du P.L.U. modifié
<p><b>ARTICLE AU2T-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.</p> <p>Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.</p>	<p><b>ARTICLE AU2T-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de <b>5 m</b> par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.</p> <p>Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.</p>

<p>Dans les secteurs « p » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972.</li> </ul> <p>Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 30m de l'axe de la RD 971.</li> </ul> <p>En façade sur la RD 141, ce recul est porté à 15m.</p> <p>Ne sont pas soumis à des règles de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures,</li> <li>- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.</li> </ul>	<p>Dans les secteurs « p » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 50m de l'axe de la RD 972.</li> </ul> <p>Sur les terrains contigus à l'emprise de la RD 972, les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de cette voie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 30m de l'axe de la RD 971.</li> </ul> <p><b>- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 20m de l'axe de la RD 44.</b></p> <p>En façade sur la RD 141, ce recul est porté à 15m.</p> <p>Ne sont pas soumis à des règles de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve qu'ils s'intègrent aux clôtures,</li> <li>- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE AU2T-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.</p> <p>L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m,</li> <li>- lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité. [...]</li> </ul>	<p><b>ARTICLE AU2T-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres,</b> sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité. [...]</p>

### 3.5- La prise en compte de la qualité paysagère

Voici le schéma d'aménagement présenté aux orientations d'aménagement et de programmations :



L'objectif de cet aménagement est d'assurer la mise en œuvre d'un accompagnement végétal qui assure l'intégration paysagère des constructions à venir tout en laissant entrevoir la présence de la zone d'activités tertiaires depuis la RD971. D'où la proposition de la réalisation de séquences de plantation tantôt réalisée avec des arbres, tantôt des arbustes.

Il est aussi envisagé la préservation, voire le changement d'affectation du Chemin de Delasse dans le but de conserver le caractère de chemin creux de cette voie. Cet élément, sans réel lien avec le réseau de chemin existant, fait partie du patrimoine naturel de la ville de Coutances.

Aussi, pour assurer la mise en œuvre de ces principes de plantation, le règlement fait l'objet d'un amendement :

Extrait du P.L.U. applicable	Extrait du P.L.U. modifié
<p><b>ARTICLE AU2T-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p><b>OBLIGATION DE PLANTER</b></p> <p>[...]En secteur « p », en façade sur la RD 972, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.</p> <p>La marge de recul en façade sur voie de desserte interne à la zone sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5 m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement</p>	<p><b>ARTICLE AU2T-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p><b>OBLIGATION DE PLANTER</b></p> <p>[...]En secteur « p » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en façade sur la RD 972, une bande de 10m de large mesurée à partir de la crête de talus sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales, espacés au maximum tous les 7,50m. Une haie taillée d'essences arbustives sera implantée en crête de talus ou en limite de cette marge plantée.</li> <li>- en façade sur la RD 971, une bande de 10m de large mesurée à partir de la limite de l'unité foncière sera obligatoirement engazonnée et plantée d'une alternance de bosquets composés tantôt d'arbres de haut jet, tantôt d'arbustes. Ces bosquets seront espacés au maximum de 15 mètres.</li> </ul> <p>La marge de recul en façade sur voie de desserte interne à la zone sera obligatoirement, sauf au droit des accès, engazonnée sur une profondeur de 5 m. Elle fera l'objet d'un paysagement ou d'une plantation d'alignement</p>

## 4- Conclusion

La présente étude vise à réduire la marge de recul inconstructible s'appliquant sur la zone AU2Tp du lieu-dit de Delasse :

- La RD971 passant d'une marge de recul de 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie, à 30 mètres ;
- La RD44 passant d'une marge de recul de 75 mètres comptés depuis l'axe de la voie, à 20 mètres

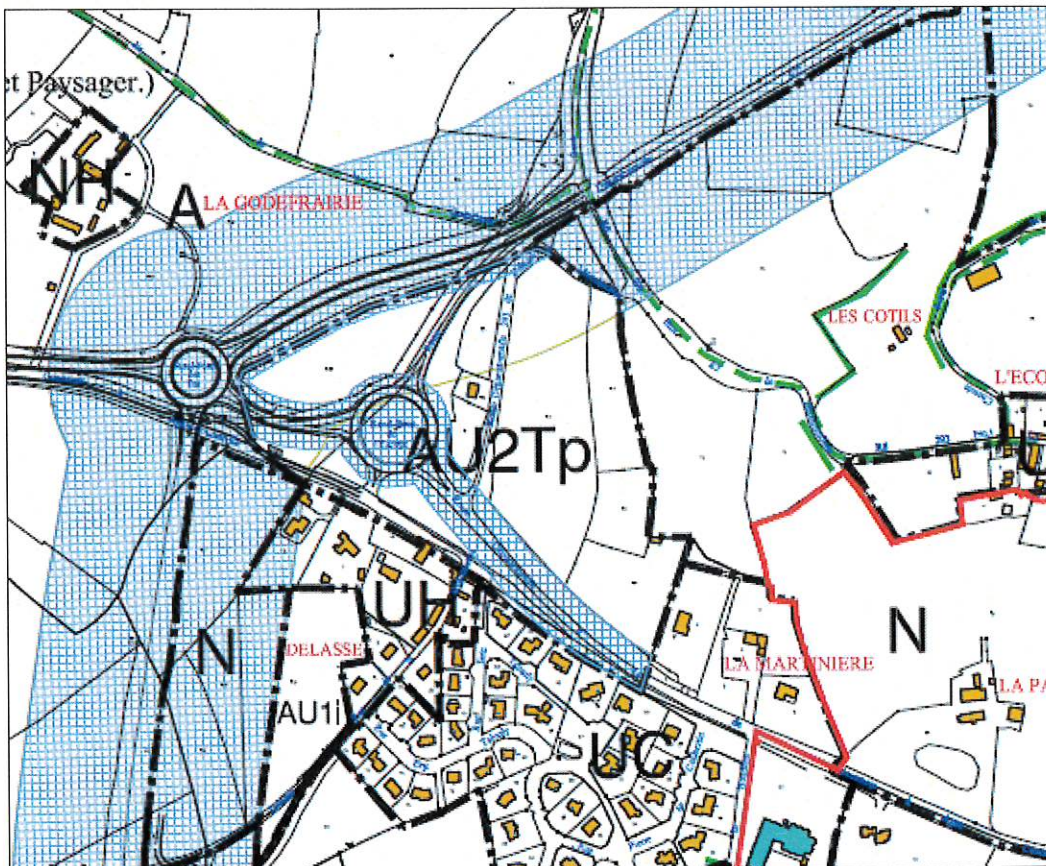
Au regard :

- des amendements proposés au règlement et aux orientations d'aménagement du P.L.U., présentés notamment dans le cadre de l'étude de Déclaration de projet ;
- de l'interprétation qui est faite de ces amendements dans le cadre de la construction du projet de l'aménageur, que ce soit en termes d'organisation spatiale ou d'aspect des bâtiments à venir ;

il apparaît que le projet de réduction de la marge de recul inconstructible prend bien en compte les risques de nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des Paysages.

Enfin, en plus des critères décrits ci-dessus, la mise en œuvre des projets montre une sensibilité à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif et au maintien d'une « ambiance rural » en entrée d'agglomération de Coutances, par la réalisation à venir de plantations qui renforceront la structure bocagère existante sur ce secteur.

*Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié et mise en évidence de la zone inconstructible :*



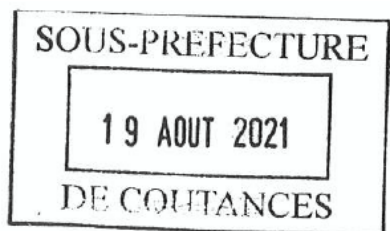
\*  
\* \*

Déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme de Coutances  
relative à la construction de la nouvelle usine JRegnault SAS  
(regroupement et développement des sites de production actuels)

Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération conseil communautaire du ..... 18 AOUT 2021



Jacky BIDOT  
Président

EXAMEN CONJOINT	ENQUÊTE PUBLIQUE		APPROBATION
12 mai 2021	04 juin 2021	03 juillet 2021	18 août 2021

# Sommaire

---

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>1</b>
 <b>PARTIE I - DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE</b>	
<b>I - FAISABILITÉ DU PROJET AU REGARD DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUTANCES.....</b>	<b>4</b>
<b>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES PLANS ET PROGRAMMES.....</b>	<b>7</b>
<b>II - LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET ET SON DÉROULEMENT .....</b>	<b>13</b>
<b>LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>13</b>
<b>LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....</b>	<b>14</b>
<b>LA CONCERTATION PRÉALABLE SOUS L'ÉGIDE D'UN GARANT .....</b>	<b>16</b>
<b>CONSULTATION DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>21</b>
<b>LA CDPENAF.....</b>	<b>25</b>
<b>L'EXAMEN CONJOINT PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>27</b>
<b>L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>35</b>
<b>L'APPROBATION.....</b>	<b>36</b>
 <b>PARTIE II - UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL POUR COUTANCES MER ET BOCAGE</b>	
<b>I PARTICIPER AU MAINTIEN ET AU DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR INDUSTRIEL TOUT EN RESPECTANT LE CADRE DE VIE D'UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE .....</b>	
<b>37</b>	
<b>LE PROJET DE JREGNAULT SAS : UN RAYONNEMENT INTERNATIONAL INSCRIT DANS LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL</b>	<b>37</b>
<b>LE PROJET DE L'ENTREPRISE JREGNAULT SAS À COUTANCES MER ET BOCAGE, UN INTÉRÊT GÉNÉRAL POUR UNE COLLECTIVITÉ ENGAGÉE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE.....</b>	<b>39</b>
<i>Un projet dans la dynamique du projet de territoire communautaire.....</i>	<i>40</i>
<i>Un projet durable cohérent avec les démarches engagées par Coutances mer et bocage .....</i>	<i>44</i>
<b>JREGNAULT SAS, UN FLEURON DE L'ÉCONOMIE COUTANÇAISE QUI PARTICIPE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ....</b>	<b>46</b>
<i>JRegnault SAS, une entreprise qui participe à rendre le territoire économiquement actif .....</i>	<i>46</i>
<i>Un projet qui participe de l'équilibre économique d'un territoire dont l'économie est principalement orientée vers la satisfaction des besoins de la population.....</i>	<i>47</i>
<i>Un projet qui participe à conforter le secteur secondaire présent sur le territoire .....</i>	<i>48</i>
<i>JRegnault SAS : un maillon fort d'un écosystème économique et social.....</i>	<i>48</i>
<i>Un projet nouvelle génération soucieux de son impact écologique qui intègre les objectifs du développement durable ancré au territoire coutançais.....</i>	<i>49</i>
 <b>II – LE CHOIX DU SITE D'ACCUEIL DU PROJET DANS UN TERRITOIRE INSCRIT DANS LES ENJEUX DE CONSOMMATION ÉCONOME DE FONCIER.....</b>	
<b>53</b>	
<b>UN RECENSEMENT DU FONCIER ÉCONOMIQUE ET UNE ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS SUR LE TERRITOIRE POUR DÉFINIR LE CHOIX D'ACCUEIL DU PROJET DE L'ENTREPRISE JREGNAULT SAS .....</b>	<b>53</b>

### **PARTIE III – REGNAULT, UN PROJET POUR L’AVENIR DE COUTANCES MER ET BOCAGE**

<b>I - LE PROJET L’ENTREPRISE JREGNAULT SAS .....</b>	<b>58</b>
L’ENTREPRISE, SES ACTIVITÉS, LES PROBLÉMATIQUES DU SITE ACTUEL ... ..	58
LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET LES BESOINS IDENTIFIÉS DE L’ENTREPRISE POUR UN SITE ADAPTÉ.....	59
LA RECONVERSION DU SITE ACTUEL.....	60
<b>II - LE SITE IDENTIFIÉ POUR L’ACCUEIL DU PROJET DANS LE PROLONGEMENT DE LA ZONE D’ACTIVITÉS DU CHÂTEAU DE LA MARE.....</b>	<b>61</b>
<b>III – LE PROJET L’ENTREPRISE JREGNAULT SAS, UN PROJET ADAPTÉ AU SITE IDENTIFIÉ .....</b>	<b>68</b>
SCÉNARIO 1 : .....	68
SCÉNARIO 2 : .....	69
SCÉNARIO 3 : .....	70
SCÉNARIO 4 : .....	74

### **PARTIE IV - LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET SES JUSTIFICATIONS**

<b>I - INCIDENCES DU PROJET SUR LE DOCUMENT D’URBANISME COMMUNAL.....</b>	<b>76</b>
LE PROJET DE L’ENTREPRISE JREGNAULT SAS EST COMPATIBLE AVEC LE PROJET D’AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE COUTANCES .....	76
LE PROJET DE L’ENTREPRISE JREGNAULT SAS EST COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE COUTANCES .....	78
MISE À JOUR DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....	81
LE PROJET DE L’ENTREPRISE JREGNAULT SAS EST COMPATIBLE AVEC LE RÈGLEMENT LITTÉRAL.....	82
<b>II - RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES ET DES PIÈCES MODIFIÉES .....</b>	<b>83</b>
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MIS EN COMPATIBILITÉ DU PLU CONSTITUE UNE ANNEXE AU PLU .....	83
LE PADD N’EST PAS MODIFIÉ .....	83
LES OAP SONT AJUSTÉES .....	83
LE RÈGLEMENT LITTÉRAL N’EST PAS MODIFIÉ .....	83
LE PLAN DE ZONAGE EST AJUSTÉ.....	83

## PRÉAMBULE

L'entreprise JRegnault SAS constitue un acteur économique majeur du territoire du coutançais, participant à son développement et à son équilibre socio-économique. Elle est aujourd'hui dans une phase de développement auquel le site actuel ne peut plus répondre en matière d'intégration urbaine. Dans ce cadre, le projet de nouvelle usine vise à répondre à ces enjeux forts pour la collectivité.

L'entreprise a été créée en 1880 par M. Eugène Regnault et est aujourd'hui dirigée par M. Olivier Regnault, la cinquième génération. L'entreprise est spécialisée dans le carrossage de véhicules industriels. Elle a acquis un savoir-faire issu d'un siècle d'expérience et d'innovation ainsi qu'un rayonnement à l'international certain à partir des années 90. Particulièrement reconnue sur le marché français, l'entreprise fournit de nombreux produits : plateaux grues, parois souples, différents types de fourgons, carrosseries militaires, ...

Depuis plusieurs années, l'entreprise connaît un fort développement. Le site actuel n'est plus adapté pour répondre à ses besoins. Composé de 5 bâtiments principaux disposant d'une superficie couverte totale de 20 000 m<sup>2</sup> et de 30 000 m<sup>2</sup> de parking, l'aménagement actuel du site de production est devenu contraint.

Implanté initialement dans une zone peu urbanisée, le site pose aujourd'hui de nombreuses problématiques en matière de sécurité, de flux, de cohabitation avec les activités alentours (commerce, école, ...) et d'intégration urbaine. Les possibilités de stocker les châssis issus des lignes de production de l'entreprise sont limitées, l'entreprise est obligée de recourir à du stockage hors de son site de production, ce qui engendre une multiplication de flux de véhicules « lourds » dans Coutances. Face à l'obsolescence du site actuel qui n'est plus adapté et dans le but de poursuivre, de sécuriser et de développer cette activité, fleuron coutançais, relocaliser et regrouper l'ensemble des unités de production sur un site dédié devient nécessaire.

En parallèle des échanges avec la communauté de communes, l'entreprise JRegnault SAS a étudié différents sites pour implanter son projet sur les secteurs de Marigny, de Saint Planchers, de Villedieu-les-Poêles Rouffigny. Son choix est resté porté sur Coutances tant pour l'attachement de l'entreprise à son territoire que pour la préservation du volet social de l'entreprise.

Un recensement des capacités d'accueil du territoire en termes de développement économique, plus particulièrement pour ce projet, a abouti à proposer un site répondant à une meilleure intégration au regard de l'activité de l'usine. C'est dans ce cadre que le site le plus adapté et pouvant accueillir le projet a été identifié. Il est ainsi proposé que le bâtiment industriel soit implanté sur la réserve foncière à vocation économique, récemment acquise par Coutances mer et bocage, située immédiatement au Nord de la zone d'activités du Château de la Mare, à Coutances, **sur les parcelles cadastrées ZL 157, ZL 159 et ZL 161 pour une contenance de 97 739 m<sup>2</sup>.**

Pour permettre cette implantation sur le territoire coutançais et ne pas fragiliser l'entreprise participant à l'équilibre socio-économique du territoire, Coutances mer et bocage engage une **procédure de déclaration de projet**, sur la base de l'article **L. 300-6 du Code de l'Urbanisme** qui prévoit que :

*« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction [...]. »*  
*Extrait de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.*

Le présent dossier, porté par Coutances mer et bocage vise à mettre en lumière l'intérêt général du projet au regard des enjeux de regroupement des sites de production nécessaire au développement de l'entreprise JRegnault SAS, sur le site du Château de la Mare à Coutances.

L'assiette foncière (parcelles cadastrées ZL 157, ZL 159 et ZL 161 pour une contenance de 97 739 m<sup>2</sup>) du projet est aujourd'hui classée au zonage du plan local d'urbanisme de Coutances en zone UX et AU2 de plus de 9 ans, incompatible avec l'implantation du projet. Dans ce cadre l'évolution du document d'urbanisme nécessaire est possible au regard de l'article **L. 153-54 du code de l'urbanisme** :

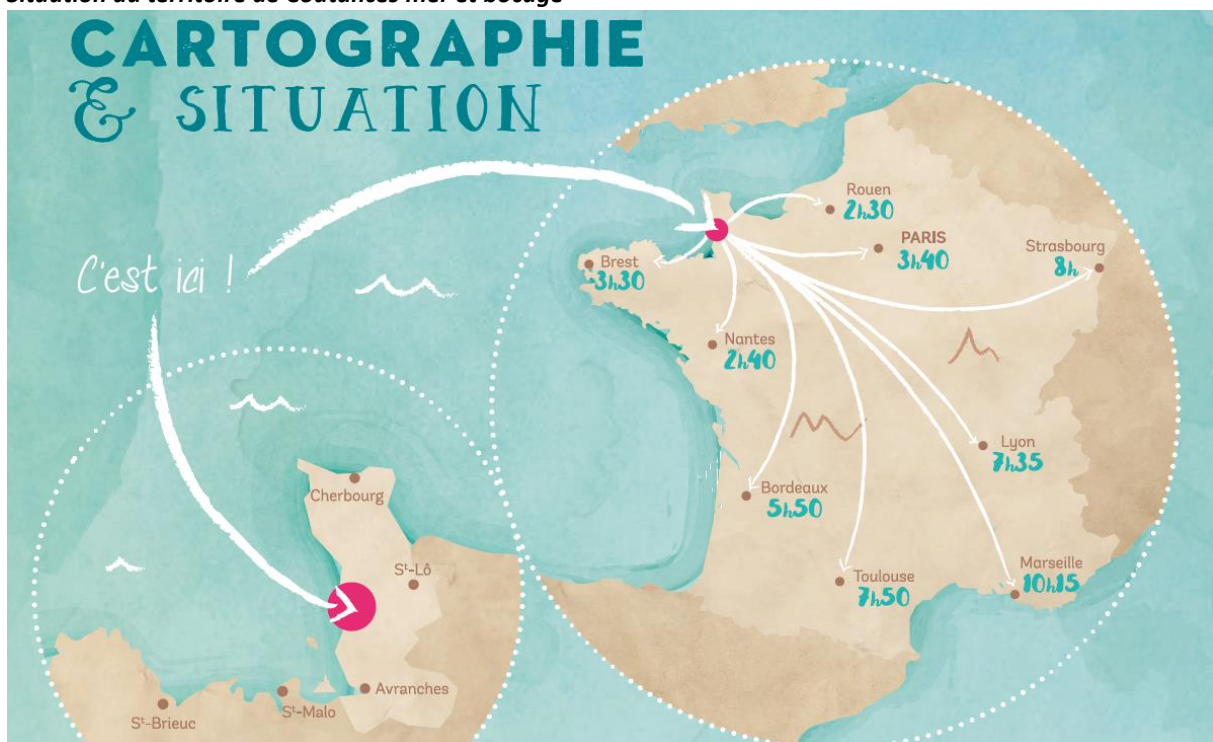
*« Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » Article L.153-54 du code de l'urbanisme.*

### Situation du territoire de Coutances mer et bocage



Source : Coutances mer et bocage



# Partie I - DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE

Jusqu'au 31 décembre 2016, la commune de Coutances était compétente en matière de documents d'urbanisme et d'évolution de documents d'urbanisme. En application de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) et de l'arrêté préfectoral du 03 octobre 2016 créant la communauté de communes de Coutances mer et bocage, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, **la communauté de communes est devenue compétente en matière de documents d'urbanisme**, « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales ». Il revient de fait à Coutances mer et bocage de poursuivre, prescrire ou engager les procédures d'évolution ou de mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Au regard du fort enjeu que constitue le maintien et le développement de l'entreprise JRegnault SAS pour le territoire, en accord avec la délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2018 concernant les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant l'élaboration du PLU intercommunal, la commune de Coutances a sollicité Coutances mer et bocage, par délibération du 16 octobre 2019, pour engager l'évolution de son document d'urbanisme. Cette évolution vise la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communal pour basculer une partie du zonage AU2 en zone UX afin accueillir le projet et permettre à l'entreprise de poursuivre son développement à Coutances. Coutances mer et bocage a ainsi pris une délibération de prescription d'une déclaration de projet relative à la construction de la nouvelle usine de la société JRegnault SAS emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances le 27 novembre 2019.

## I - Faisabilité du projet au regard du contexte réglementaire

### Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Coutances

Le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 300-6, offre la possibilité aux collectivités territoriales de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

*« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. [...] » Extrait de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.*

La déclaration de projet s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. **Sont en effet visés par le code de l'urbanisme toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.** Le projet de construction de la nouvelle usine de l'entreprise JRegnault SAS entre dans le champ d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. En effet, et conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la préservation et le développement de l'ensemble des activités de JRegnault SAS sur la commune de Coutances répond à un enjeu territorial fort de maintien d'un employeur majeur (+ de 120 salariés) et d'une activité économique diversifiée.

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, **d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'État détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement. » Article L.300-1 du code de l'urbanisme.

La **procédure de mise en compatibilité** du PLU de Coutances faisant suite à la déclaration de projet est possible si l'enquête publique porte sur les deux éléments, et ce conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme :

« **Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

**1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;**

**2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.**

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » Article L.153-54 du code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Coutances a pour objet de basculer une partie du zonage AU2 en zone UX afin de permettre l'implantation de la nouvelle usine de JRegnault SAS. **Cette mise en compatibilité, faisant suite à la déclaration de projet, est motivée par le fait que le seul terrain disponible en capacité d'accueillir le projet soit aujourd'hui classé en zone AU2, de plus de neuf ans, zone à vocation économique, au PLU de Coutances.**

Approuvée en 2014, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones,

- d'une modification avec délibération motivée,
- ou d'une **révision pour celles de plus de neuf ans.**

En effet l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » Article L.153-31 du code de l'urbanisme.*

Approuvé le 17 janvier 2008, le plan local d'urbanisme de Coutances entre dans ce cadre. En effet, le terrain d'implantation du projet est classé en partie en zone AU2, zone à vocation économique. Le secteur n'a pas été ouvert à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Dans ce contexte, il est nécessaire, pour permettre d'accueillir le projet, de modifier le document d'urbanisme.

Dans le cadre de la loi ALUR, le législateur n'ayant pas prévu explicitement que la révision dite « allégée », désormais régie par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, il convient en effet de considérer que la procédure qui doit être menée pour réviser ces zones est celle prévue par l'article L. 153-33 du code de l'urbanisme. Toutefois, dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est nécessaire à la **réalisation d'un projet d'intérêt général**, la possibilité, sous certaines conditions, de recourir à **la mise en compatibilité du document d'urbanisme par le moyen d'une déclaration de projet est offerte**. En effet, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet, **sous réserve d'établir de manière précise et circonstanciée l'intérêt général** qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la déclaration de projet, au regard notamment des **objectifs économiques, sociaux et urbanistiques** poursuivis par la collectivité publique intéressée<sup>1</sup>.

**Le projet de développement de l'entreprise JRegnault SAS présente un intérêt général fort** pour la commune de Coutances et le développement économique à l'échelle du bassin de vie de Coutances mer et bocage.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Coutances vise à basculer une partie du zonage AU2 en zone UX afin de permettre l'implantation et la construction de la nouvelle usine de l'entreprise JRegnault SAS sur le site du Château de la Mare à Coutances.

De ce fait, compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, **Coutances mer et bocage**, et suite à la demande motivée de la commune de Coutances par délibération du conseil municipal du 16 octobre 2019, **choisit d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**, prescrite par délibération du conseil communautaire du 27 novembre 2019.

<sup>1</sup> Extrait de la réponse ministérielle n°88463 du 01/11/2016

## Évaluation environnementale des plans et programmes

En application de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;*
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;*
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. » Article R.104-8 du code de l'urbanisme.*

Coutances mer et bocage a transmis une demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie le 24 décembre 2019.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas a été transmis le 16 mars 2020, cette dernière met en exergue le périmètre précis de l'assiette foncière du projet, après découpage foncier, afin de corriger les imprécisions de la première demande.

Ont été joints aux demandes d'examen au cas par cas, conformément à l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme :

*La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :*

- 1° Une description des caractéristiques principales du document ;*
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*
- 3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document. Article R.104-30 du code de l'urbanisme.*

En application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme :

*L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme ou la carte communale. Cette décision est motivée.*

*L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. Article R.104-32 du code de l'urbanisme.*



Coutances, le 16 mars 2020

Monsieur le Président

à

DREAL Normandie - Site de Caen  
SECLAD - Pôle Évaluation Environnementale  
1, rue Recteur DAURE  
CS 60040  
14006 Caen Cedex 1

Direction de l'Urbanisme  
M. Olivier CHABERT  
Tél. : 02.72.88.22.64  
Courriel : o.chabert@communaute-coutances.fr

Affaire suivie par Mme Alexandra JÉHAN  
Tél. : 02.33.76.79.68  
Courriel : a.jehan@communaute-coutances.fr

urbanisme@communaute-coutances.fr

Objet : Demande d'examen au cas par cas

Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Conformément à l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas », afin de savoir si vous soumettez à évaluation environnementale notre projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances.

Je joins à cette saisine les pièces suivantes :

- un extrait cadastral mis à jour délimitant l'assiette du projet,
- la fiche d'examen au cas par cas pour un PLU ou un PLUi, disponible sur votre site internet,
- la délibération communautaire prescrivant la procédure,
- le diagnostic territorial sur les enjeux environnementaux,
- le diagnostic faune-flore réalisé,
- le dossier en cours de rédaction de déclaration de projet emportant mise en compatibilité,
- un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 les plus proches,
- le règlement graphique (plan de zonage) et littéral en vigueur du PLU de Coutances
- le projet de règlement graphique en cours d'élaboration à une échelle appropriée,

Vous trouverez également en pièces jointes :

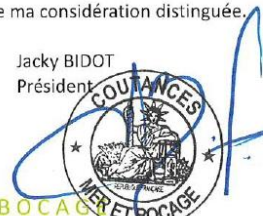
- la délibération communale sollicitant CMB pour l'évolution du document d'urbanisme,
- les extraits cartographiques relatifs aux zones humides, inondables, périmètre de protection de captage d'eau potable,
- les fiches relatives aux ZNIEFF et sites Natura 2000 présents à proximité,

L'ensemble des pièces vous est transmis en deux exemplaires, en version papier et en un exemplaire en version numérique, afin de vous permettre de consulter les autorités concernées.

En application de l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, vous disposez de deux mois pour me notifier votre décision. L'absence de réponse de votre part au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Jacky BIDOT  
Président



COUTANCES MER ET BOCAGE  
Communauté de communes - Hôtel de ville - BP 723 - 50207 COUTANCES Cedex  
contact@communaute-coutances.fr

La décision de l'autorité environnementale n°2020-3582 a été notifié à Coutances mer et bocage le 14 mai 2020 par courrier et mise en ligne sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/normandie-r23.html>.



**Décision délibérée de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, après examen au cas par cas**

**Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coutances (Manche) dans le cadre d'une déclaration de projet pour la construction de l'entreprise de carrosserie REGNAULT**

N° 2020-3582

## Décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Normandie,

qui en a délibéré collégalement le 14 mai 2020,

**Vu** la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-6 et R. 104-1 et suivants ;

**Vu** le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

**Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** les arrêtés ministériels du 12 mai 2016 modifié, du 17 avril 2018, du 30 avril 2019 et du 11 juillet 2019 portant nomination des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Coutances, approuvé le 17 janvier 2008 ;

**Vu** la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2020-3582 relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coutances dans le cadre d'une déclaration de projet pour la construction de l'entreprise de carrosserie REGNAULT, reçue de monsieur le président de la communauté de communes de Coutances Mer et Bocage le 16 mars 2020 ;

**Vu** la contribution de l'agence régionale de santé en date du 21 avril 2020 ;

**Considérant** l'objectif de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), qui consiste à permettre la construction d'une unité de production de carrosseries de véhicules industriels par l'entreprise REGNAULT, projet dont l'intérêt général avancé par la collectivité repose sur l'enjeu territorial de maintenir et développer cette activité économique en la relocalisant; que cet objectif se traduit par :

- la suppression du classement en 2AU (zone à urbaniser) d'une surface d'environ 11 ha ;
- l'extension consécutive de la zone voisine UX (activités économiques) du château de la Mare pour environ 9,8 ha sur les parcelles cadastrées ZL 157, 159 et 161 constituant le terrain d'assiette du projet, sans modification du règlement écrit ;
- le classement en zone N (zone naturelle) du reste de l'ancienne zone 2AU ;
- la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone d'activités, sans modification du projet d'aménagement et de développement durables ;

**Considérant** les caractéristiques du secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU :

- situé respectivement à environ 13 et 8,5 km des sites Natura 2000 les plus proches, à savoir la zone spéciale de conservation (n° FR2500080) « Littoral ouest du Cotentin de Bréhal à Pirou » désignée au titre de la directive européenne « Habitats-Faune-Flore » du 21 mai 1992 et la zone de protection spéciale (n° FR2512003) « Havre de la Sienne » désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » du 30 novembre 2009 ;
- situé à 1,4 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II « Vallée

de la Souilles », en amont de la rivière de la Sienne ;

- comportant des corridors écologiques identifiés au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie ;
- comportant des prairies, des prairies humides, des cultures, des haies, des ruisseaux (dont le ruisseau de la Mare traversant le site) et des boisements ;
- situé sur un territoire à forte prédisposition de zones humides et comportant une zone humide avérée d'environ deux hectares (sur ou jouxtant le site de projet) ;
- comportant un espace boisé classé en lisière du site, comprenant le cours d'eau du Prépont, et l'espace naturel sensible « Parc-l'Évêque » dans la vallée du Prépont ;
- concerné par le risque de remontée de nappes phréatiques pouvant affecter les réseaux et les sous-sols et par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU prévoit notamment :

- des dispositions permettant la construction d'un bâtiment, l'aménagement de stationnements et d'une station de lavage, ainsi que la mise en œuvre d'aménagements hydrauliques de gestion des eaux ;
- l'identification des corridors écologiques à maintenir ou à restaurer (haie bocagère au sud à conserver, talus au nord) et l'évitement de la zone humide avérée, dont les dispositions sont prévues d'être intégrées à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;

**Considérant** les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU.:

- l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles sur une emprise de 9,7 ha ;
- la perte de fonctionnalité écologique et de biodiversité potentielles des secteurs à enjeux environnementaux non concernés par l'emprise du projet, malgré leur classement en zone naturelle dans le projet de mise en compatibilité du PLU, compte tenu de leur situation plus ou moins enclavée, en particulier la zone humide classée en zone N qui sera ceinturée par la zone UX ;

**Considérant** que le projet rendu possible par la mise en compatibilité du PLU fait lui-même l'objet d'un examen au cas par cas en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), au titre de la construction d'une surface de plancher de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et d'un aménagement portant sur une assiette foncière de plus de 5 ha ;

**Considérant** que les éléments présentés dans le dossier à l'appui de la demande de décision d'examen au cas par cas ne permettent pas de démontrer que toutes les dispositions ont été prises dans le PLU pour limiter les impacts et optimiser les conditions de réalisation du projet au regard des enjeux environnementaux ;

#### **Concluant**

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coutances dans le cadre d'une déclaration de projet pour la construction de l'entreprise de carrosserie REGNAULT est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

**Décide :****Article 1**

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coutances dans le cadre d'une déclaration de projet pour la construction de l'entreprise de carrosserie REGNAULT présentée par la communauté de communes Coutances Mer et Bocage **est soumise à évaluation environnementale.**

**Article 2**

En fonction des informations fournies dans le dossier de demande d'examen au cas par cas, l'évaluation environnementale doit en particulier porter sur la biodiversité, sur la fonctionnalité des corridors écologiques, sur les zones humides, sur la fragmentation des espaces naturels, et sur la consommation d'espaces agricoles et naturels, ceci sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

**Article 3**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet de mise en compatibilité du PLU présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas le projet pour lequel la mise en compatibilité de ce PLU a été engagée des autorisations administratives ou procédures auxquelles il est soumis.

**Article 4**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale.

Fait à Rouen, le 14 mai 2020

Pour la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,  
sa présidente

*Signé*

Corinne ETAIX

**Voies et délais de recours**

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Madame la présidente de la mission régionale d'autorité environnementale  
Cité administrative  
2 rue Saint-Sever  
76 032 Rouen cedex

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte d'autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

## II - La procédure de déclaration de projet et son déroulement

### Le déroulement de la procédure

#### Lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Coutances

- Délibération communale, ville de Coutances, sollicitation évolution du document d'urbanisme, 16.10.2019
- Délibération communautaire, Coutances mer et bocage, prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Coutances, 27.11.2019

#### Phase d'études

- Constitution du dossier de déclaration de projet
- Demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), 17.03.2020
- Décision n°2020-3582, 14.05.2020

#### Concertation préalable

- Délibération communautaire, Coutances mer et bocage, modalités de concertation, 23.09.2020
- Concertation préalable du 17 octobre 2020 au 21 novembre 2020
- Bilan de la concertation
- Intégration au dossier de déclaration de projet

#### Évaluation environnementale

- Constitution du dossier d'évaluation environnementale
- Intégration de l'évaluation environnementale au dossier de déclaration de projet
- Saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale, 21.12.2020
- Retour MRAe, 19.03.2021

#### CDPENAF et examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

- Saisine de la CDPENAF pour avis - réunion le 08.04.2021 - Avis FAVORABLE
- Intégration au dossier de déclaration de projet
- Réunion d'examen conjoint, 12.05.2021 - Avis FAVORABLE
- Intégration au dossier de déclaration de projet

#### Enquête publique

- Enquête publique du 04.06.2021 au 03.07.2021
- Rapport du commissaire enquêteur
- Modification éventuelle du dossier après enquête publique
- Intégration au dossier de déclaration de projet

#### Approbation de la mise en compatibilité du PLU de Coutances

- Délibération communautaire, Coutances mer et bocage, approbation d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Coutances

## La participation du public

À la différence d'une élaboration ou d'une révision, la mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. C'est en application des dispositions du code de l'environnement (articles L. 121-17, L. 121-15-1 et L. 121-17-1), dès lors que **la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale, qu'elle entre dans le champ du droit d'initiative**. Ce droit a été introduit par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ». Il permet au public de demander l'organisation d'une concertation préalable.

La mise en compatibilité du PLU de Coutances entre dans ce cadre étant soumise à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale n° 2020-3582, en date du 14 mai 2020.

Conformément à l'article L. 121-19 du code de l'environnement :

*Le droit d'initiative est ouvert au public pour demander au Préfet l'organisation d'une concertation préalable. Ce droit peut être exercé dans un délai de 4 mois à compter de la publication de la déclaration d'intention. Il peut être exercé auprès du représentant de l'État par :*

*1° Un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes du même périmètre, ou à 10 % de la population recensée dans le ou les départements, dans la ou les régions où se trouve tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention ;*

*2° Un conseil régional, départemental ou municipal ou l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention ;*

*3° Une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1, ou deux associations ou une fédération d'associations agréée (s) au titre de l'article L. 141-1 dans le cadre de la région ou du département dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention. Article L.121-19 du code de l'environnement.*

Toutefois, pour justifier de ne pas recourir à la procédure du droit d'initiative, la **possibilité d'organiser une concertation préalable** est offerte par l'article L. 121-17 du code de l'environnement qui précise que :

*I. - Pour les plans, programmes ou projets mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 121-15-1, la personne publique responsable du plan ou programme ou le maître d'ouvrage du projet peut prendre l'initiative d'organiser une concertation préalable, soit selon des modalités qu'ils fixent librement, soit en choisissant de recourir à celles définies à l'article L. 121-16-1. Dans les deux cas, la concertation préalable respecte les conditions fixées à l'article L. 121-16.*

*[...]*

*III. - En l'absence de toute concertation préalable décidée en application du I ou du II et respectant les modalités fixées aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au représentant de l'État concerné l'organisation d'une concertation préalable respectant ces modalités. Article L.121-17 du code de l'environnement*

La déclaration de projet visée par le présent dossier emportant mise en compatibilité du PLU de Coutances correspond aux plans mentionnés au 3° de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement qui précise que :

*La concertation préalable peut concerner :*

*1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L. 121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L. 121-9 ;*

*1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L. 121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II ;*

*2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L. 121-8 ;*

**3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L. 122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L. 121-8.**

*La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable. [...]. Article L.121-15-1 du code de l'environnement.*

Le projet porté par Coutances mer et bocage est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement, en revanche, il ne relève pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public, il s'agit d'un plan et programme local et non pas national comme le mentionne l'article L. 121-8 du code de l'environnement.

***IV.-La Commission nationale du débat public est également saisie des plans et programmes de niveau national** faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4. Extrait de l'article L. 121-8 du code de l'environnement.*

Ainsi, fondé sur les dispositions de l'article L. 121-17-III du code de l'environnement la collectivité a souhaité mettre en œuvre une **concertation préalable selon les modalités prévues par l'article L. 121-16** du même code :

*La concertation préalable associe le public à l'élaboration d'un projet, plan ou programme dans les conditions définies par la présente section. **La concertation préalable est d'une durée minimale de quinze jours et d'une durée maximale de trois mois. Quinze jours avant le début de la concertation, le public est informé des modalités et de la durée de la concertation par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par la concertation ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale. Le bilan de cette concertation est rendu public. Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable indique les mesures qu'il juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'il tire de la concertation.***

*Les dépenses relatives à l'organisation matérielle d'une concertation préalable sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou programme. Article L121-16 du code de l'environnement.*

Et selon **les modalités prévues à l'article L. 121-16-1** du code de l'environnement :

*I. Lorsque la concertation préalable est organisée sous l'égide d'un garant en application des articles L. 121-8, L. 121-9 et L. 121-17, la personne publique responsable ou le maître d'ouvrage demande à la Commission nationale du débat public de désigner ce garant parmi ceux inscrits sur la liste nationale de garants mentionnée au I de l'article L. 121-1-1.*

*II. Le garant peut demander à la Commission nationale du débat public, qui en supporte le coût, une étude technique ou expertise complémentaire. La décision de la commission est portée à la connaissance du public sur le site internet prévu pour la concertation préalable.*

*Lorsqu'il est saisi d'une demande tendant à la réalisation d'une étude technique ou d'une expertise complémentaire, le garant motive, le cas échéant, sa décision de ne pas transmettre cette demande à l'examen de la Commission nationale du débat public.*

*Sans préjudice des dispositions du chapitre Ier du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, il statue, dans les limites posées par l'article L. 311-5 dudit code, sur l'opportunité de donner suite aux demandes de communication adressées, soit à la personne ayant la qualité de maître d'ouvrage, soit à l'autorité publique compétente pour autoriser le projet ou approuver le plan ou le programme. Il peut adresser toute demande à la personne publique responsable du plan ou du programme ou au maître d'ouvrage du projet pour assurer une bonne information et participation du public.*

*III. Le public peut adresser ses observations et propositions par voie électronique ou postale au garant pour publication sur le site internet prévu pour la concertation préalable.*

*Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la concertation préalable, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.*

*IV. Le garant établit dans le délai d'un mois, au terme de la concertation préalable, un bilan de celle-ci et résume la façon dont elle s'est déroulée. Ce bilan comporte une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionne les évolutions du projet, plan ou programme qui résultent de la concertation préalable.*

*Le garant informe le maître d'ouvrage, la Commission nationale du débat public et le représentant de l'État du déroulement et du bilan de la concertation préalable.*

*Le bilan de la concertation préalable est rendu public par le garant. Article L121-16-1 du code de l'environnement.*

## La concertation préalable sous l'égide d'un garant

Afin de mettre en œuvre une concertation préalable respectant les dispositions de l'article L. 121-16-1 du code de l'environnement, Coutances mer et bocage a sollicité le 19 juin 2020, la commission nationale du débat public.

Cette saisine était accompagnée d'un dossier de présentation du projet et d'un calendrier prévisionnel présentant de premières modalités de concertation.



Direction de l'Urbanisme  
M. Olivier CHABERT  
Tél. 02.72.88.22.64  
Courriel : o.chabert@communaute-coutances.fr

Affaire suivie par Mme Alexandra JÉHAN  
Tél. : 02.33.76.79.68  
Courriel : a.jehan@communaute-coutances.fr

urbanisme@communaute-coutances.fr

Coutances, le 19 juin 2020

Monsieur le Président

à

Mme Chantal Jouanno  
Présidente  
Commission nationale du débat public  
244 boulevard Saint-Germain  
75007 Paris

**Objet : Saisine de la commission nationale du débat public**

Madame la Présidente de la commission nationale du débat public,

L'entreprise JRegnault SAS, spécialisée dans le carrossage de véhicules industriels, constitue un acteur économique majeur du territoire de Coutances mer et bocage, participant à son développement et à son équilibre socio-économique. Elle est aujourd'hui dans une phase de développement auquel le site actuel ne peut plus répondre en matière d'intégration urbaine.

Implanté initialement dans une zone peu urbanisée, le site pose aujourd'hui de nombreuses problématiques en matière de sécurité, de flux, de cohabitation avec les activités alentours (commerces, école...) et d'intégration urbaine. Les possibilités de stocker les châssis issus des lignes de production de l'entreprise sont limitées, l'entreprise est obligée de recourir à du stockage hors de son site de production, ce qui engendre une multiplication de flux de véhicules « lourds » dans Coutances. Face à l'inadaptation du site actuel dans le tissu urbain qui n'est plus adapté et dans le but de poursuivre, de sécuriser et de développer cette activité, fleuron coutançais, relocaliser et regrouper l'ensemble des unités de production sur un site dédié devient nécessaire.

Afin de ne pas fragiliser cette entreprise locale, et maintenir son appareil productif sur le territoire de notre collectivité, Coutances mer et bocage a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances.

Cette évolution vise la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communal pour basculer une partie du zonage AU2 en zone UX afin d'accueillir le projet et permettre à l'entreprise de poursuivre son développement à Coutances.

Sur la base de ces éléments et au regard de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, je souhaite saisir votre Commission conformément aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'environnement.

Coutances mer et bocage, maître d'ouvrage de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JRegnault SAS, souhaite engager une concertation préalable sous l'égide d'un garant, en application du I de l'article L.121-17 du code de l'environnement, en choisissant de recourir aux modalités de concertations définies aux articles L.121-16 et L.121-16.1 du code de l'environnement.

**COUTANCES MER ET BOCAGE**

Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 - 50207 COUTANCES Cedex  
contact@communaute-coutances.fr

**COUTANCES MER ET BOCAGE**

Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 – 50 207 COUTANCES cedex

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances (50)

---

Par le présent courrier, j'ai l'honneur de vous adresser un dossier comportant les informations relatives au projet et aux modalités envisagées permettant la concertation préalable.

Je sollicite votre Commission afin que cette dernière puisse proposer la nomination d'un garant qui accompagnera Coutances mer et bocage pour la mise en œuvre d'une concertation adaptée.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Jacky BIDOT  
Président



COUTANCES MER ET BOCAGE

Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 - 50207 COUTANCES Cedex  
contact@communaute-coutances.fr

COUTANCES MER ET BOCAGE

Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 – 50 207 COUTANCES cedex

Pour garantir le processus de la concertation préalable, la commission nationale du débat public a désigné M. Sylvain ANDRÉ, garant de la concertation, par décision du 15 juillet 2020, n°2020/90/MECDU PLU COUTANCES/1.



#### CONSULTATION ELECTRONIQUE DU 15 JUILLET 2020

#### DÉCISION N° 2020 / 90 / MECDU PLU COUTANCES / 1

#### DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE COUTANCES (50) RELATIVE A LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE USINE JREGNAULT SAS

La Commission nationale du débat public,

- vu le code de l'environnement en ses articles L. 121-1 et suivants, notamment les articles L.121-15-1 et L.121-17,
- vu le courrier de saisine et le dossier annexé de Monsieur Jacky BIDOT, Président de la Communauté de communes de COUTANCES Mer et Bocages, en date du 19 juin 2020, demandant la désignation d'un garant dans le cadre d'une démarche de concertation préalable sur la mise en comptabilité du PLU de la commune de COUTANCES, à l'occasion de la déclaration de projet relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS sur cette commune,

considérant que la concertation préalable doit respecter les objectifs prévus à l'article L.121-15-1 du code de l'environnement, notamment permettre de débattre des objectifs et des principales orientations du projet de plan,

après en avoir délibéré,

**DÉCIDE :**

**Article 1 :**

Monsieur Sylvain ANDRE est désigné garant de la concertation préalable sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de COUTANCES, à l'occasion de la déclaration de projet relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS sur cette commune.

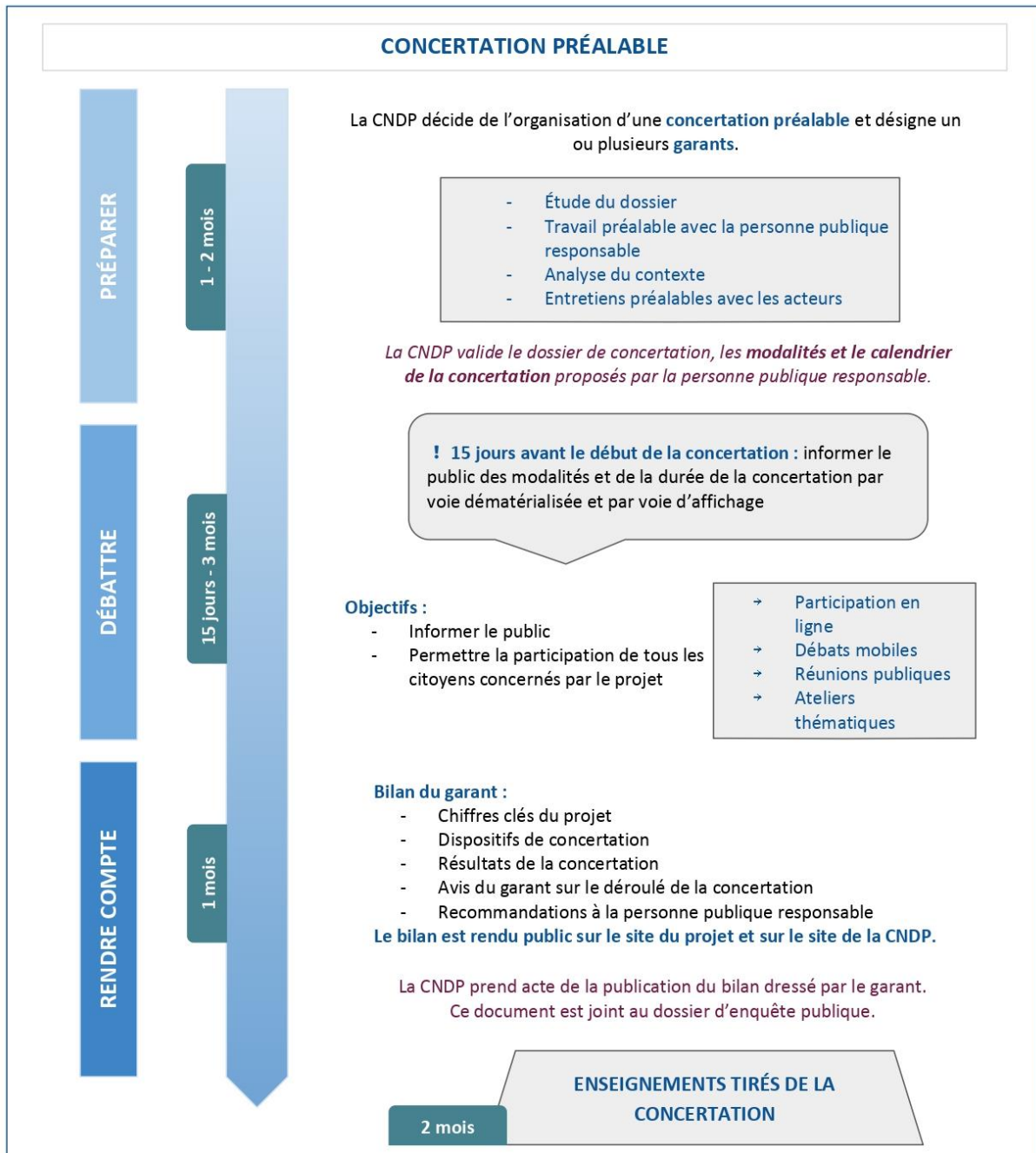
**Article 2 :**

La présente décision sera publiée au Journal officiel de la République française.

La Présidente

Chantal JOUANNO

La démarche de concertation préalable a suivi les différentes étapes présentées dans le synoptique suivant :



Source : Extrait fiche n°5 – Plans et programmes régionaux et infrarégionaux Commission Nationale du Débat Public (CNDP)

La concertation s'est déroulée du **17 octobre au 21 novembre 2020**. Les modalités de la concertation ont été définies de concert avec le garant sur propositions de la collectivité.

Les modalités de concertation ont fait l'objet d'une délibération communautaire en date du 23 septembre 2020, le bilan et les enseignements tirés de la concertation préalable ont également fait l'objet d'une délibération communautaire en date du 19 mai 2021.

## Consultation de l'Autorité Environnementale

L'article L. 122-7 du code de l'environnement dispose que la personne responsable de l'élaboration d'un plan ou d'un programme soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de plan ou de programme accompagné du rapport sur les incidences environnementales.

Le projet de construction de la nouvelle usine JRegnault SAS étant également soumis à évaluation environnementale, une évaluation environnementale conjointe portant à la fois sur le projet de construction de l'usine et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de Coutances a été faite, conformément à l'article L. 122-13 du code de l'environnement.

*Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.*

*La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique.*

*La procédure d'évaluation environnementale est dite coordonnée lorsque le maître d'ouvrage d'un projet prévu par un plan ou programme, au titre duquel la procédure de participation du public et la consultation des autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 ont été réalisées dans les conditions prévues au premier alinéa, est dispensé de demander un nouvel avis de l'autorité environnementale et de conduire une nouvelle procédure de participation du public.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités et conditions de la mise en œuvre des procédures d'évaluation environnementale communes ou coordonnées. Article L122-13 du code de l'environnement.*

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur l'évaluation environnementale le 21 décembre 2020. L'évaluation environnementale conjointe, ses annexes et le résumé non technique sont joints au présent dossier.

Dans le délai de trois mois, suivant la date de réception du dossier, la décision de l'autorité environnementale n°MRAe 2020-3891 a été notifié à Coutances mer et bocage le 18 mars 2021 par courrier et mise en ligne sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr), la notification et l'avis délibéré sur le projet de construction de l'usine Regnault sur la commune de Coutances et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Coutances (50) dans le cadre d'une déclaration de projet sont joints au présent dossier.

Suite au retour de la MRAe, la collectivité a transmis un mémoire en réponse élaboré conjointement avec le porteur du projet de construction de la nouvelle usine JRegnault SAS afin de compléter l'évaluation environnementale au regard des points soulevés par l'avis l'autorité environnementale, le mémoire en réponse est annexé à l'évaluation environnementale.



## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances (50)



Direction de l'Urbanisme  
M. Olivier CHABERT  
Tél. 02.72.88.22.64  
Courriel : o.chabert@communaute-coutances.fr

Affaire suivie par Mme Alexandra JÉHAN  
Tél. : 02.33.76.79.68  
Courriel : a.jehan@communaute-coutances.fr

urbanisme@communaute-coutances.fr

Coutances, le 21 décembre 2020

Monsieur le Président

à

DREAL Normandie - Site de Caen  
SECLAD - Pôle Évaluation Environnementale  
1, rue Recteur DAURE  
CS 60040  
14006 Caen Cedex 1

Objet : Demande d'avis sur évaluation environnementale

Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Conformément à l'article L. 122-13 du code de l'environnement et à notre courrier en date du 25 juillet 2019, et suite aux décisions du 11 mai 2020 et du 14 mai 2020, qui soumettent à évaluation environnementale le projet de construction de l'usine JRegnault SAS et la mise en compatibilité du PLU de la ville de Coutances, je sollicite votre avis sur l'évaluation environnementale conjointe.

Je joins à cette saisine les pièces suivantes :

- l'étude d'impact conjointe relative à la mise en compatibilité du PLU de la ville de Coutances et au projet de construction de l'usine JRegnault SAS,
- la délibération communautaire prescrivant la procédure,
- le dossier comprenant le projet en cours d'élaboration de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Coutances,
- les pièces du PLU tel qu'elles sont proposées pour leur mise à jour (plan de zonage et orientation d'aménagement et de programmation) dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

L'ensemble des pièces vous est transmis en deux exemplaires, en version papier et en version numérique, afin de vous permettre de consulter les autorités concernées.

En application de l'article R. 122-21 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de trois mois pour formuler votre avis. L'absence de réponse de votre part au terme de ce délai équivaut à une absence d'observation à formuler.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Jacky BIDOT  
Président



COUTANCES MER ET BOCAGE  
Communauté de communes - Hôtel de ville - BP 723 - 50207 COUTANCES Cedex  
contact@communaute-coutances.fr



Mission régionale d'autorité environnementale  
Normandie

Conseil général de l'environnement  
et du développement durable

Rouen, le 18 mars 2021

Mission régionale d'autorité environnementale  
de Normandie

**Affaire suivie par : Marie-Claire BOZONNET**  
**Tel : 01 40 61 79 29**

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le dossier relatif au projet de construction de l'usine Renault sur la commune de Coutances et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Coutances (Manche)

Monsieur le Président,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier relatif au projet de construction de l'usine Renault sur la commune de Coutances et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Coutances, dont il a été accusé réception le 21 décembre 2020.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier de consultation du public.

Cet avis est publié sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (rubrique MRAe Normandie) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Il me serait agréable d'être informée des suites que vous donnerez aux recommandations formulées dans l'avis ci-joint.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La mission régionale d'autorité environnementale de Normandie,  
Pour la présidente, empêchée  
Le membre permanent titulaire



Marie-Claire BOZONNET

**Communauté de communes Coutances mer et bocage**  
**À l'attention de monsieur le Président**  
**Hôtel de Ville – BP 723**  
**50 207 COUTANCES Cedex**

Copie à : - Préfecture de la Manche  
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie  
- Direction départementale des territoires et de la mer de la Manche



## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances (50)



Direction de l'Urbanisme  
M. Olivier CHABERT  
Tél. 02.72.88.22.64  
Courriel : o.chabert@communaute-coutances.fr

Affaire suivie par Mme Alexandra JÉHAN  
Tél. : 02.33.76.79.68  
Courriel : a.jehan@communaute-coutances.fr

urbanisme@communaute-coutances.fr

Objet : Mémoire en réponse commune

Madame la Présidente de la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Conformément à l'article L. 122-13 du code de l'environnement, nous vous avons soumis le 21 décembre 2021, pour avis l'évaluation environnementale conjointe relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances (50) et au projet de construction de l'usine J REGNAULT SAS.

Vous nous avez fait part de votre avis en date du 18 mars 2021. Vous trouverez joint à ce présent courrier un mémoire en réponse élaboré conjointement par les deux maître d'ouvrage, qui complète l'évaluation environnementale initiale. Le mémoire et ses annexes seront joints aux dossiers de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances (50) et au projet de construction de l'usine J REGNAULT SAS.

Je joins à courrier les pièces suivantes :

- Le mémoire en réponse
- Les annexes au mémoire
  - o Étude des incidences Natura 2000
  - o Éléments relatifs au cadrage de l'étude « Mesures d'ambiance sonore initiale – Modélisation acoustique prévisionnelle ».

L'ensemble des pièces vous est transmis en deux exemplaires, en version papier et en version numérique, afin de vous permettre de consulter les autorités concernées.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Jacky BIDOT  
Président

**COUTANCES MER ET BOCAGE**  
Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 - 50207 COUTANCES Cedex  
contact@communaute-coutances.fr



## La CDPENAF

L'examen du dossier en commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été effectué le 08 avril 2021.



Direction de l'Urbanisme  
M. Olivier CHABERT  
Tél. 02.72.88.22.64  
Courriel : o.chabert@communaute-coutances.fr

Affaire suivie par Mme Alexandra JÉHAN  
Tél. : 02.33.76.79.68  
Courriel : a.jehan@communaute-coutances.fr

urbanisme@communaute-coutances.fr

Coutances, le 22 mars 2021

Monsieur le Président

à

**DDTM de la Manche**  
**Service Aménagement Durable des Territoires**  
**Secrétariat de la CDPENAF**  
Commission Départementale de Préservation  
des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier  
447, boulevard de la Dollée  
BP 60 355  
50015 SAINT-LO CEDEX

Objet : Déclaration de projet relative à la construction de la nouvelle usine de la société JRegnault SAS emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances – **Sollicitation CDPENAF**

Madame, Monsieur,

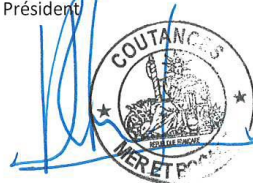
Conformément au code de l'urbanisme, je sollicite l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier sur le projet porté par Coutances mer et bocage de déclaration de projet relative à la construction de la nouvelle usine de la société JRegnault SAS emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances.

Je joins à cette saisine les pièces suivantes :

- la délibération communautaire prescrivant la procédure,
- le dossier comprenant le projet en cours d'élaboration de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Coutances,
- le dossier relatif à la concertation préalable,
- l'évaluation environnementale conjointe (mise en compatibilité et projet de construction),
- l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
- les pièces du PLU proposées pour leur mise à jour (plan de zonage et orientation d'aménagement et de programmation) dans le cadre de la déclaration de projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Jacky BIDOT  
Président



L'avis de la CDPENAF sur le dossier présenté est FAVORABLE à l'unanimité.



Direction  
départementale  
des territoires et de la mer

Service aménagement durable  
des territoires

Secrétariat de la commission départementale  
de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers

Objet : Avis de la commission départementale de la  
préservation des espaces naturels, agricoles et  
forestiers sur la déclaration de projet avec mise en  
compatibilité du plan local d'urbanisme de la  
commune de Coutances relative à la construction de  
la nouvelle usine J. Renault SAS

Saint-Lô, le 06 MAI 2021

Monsieur le Président,

Vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine J. Renault SAS par courriel du 25 mars 2021.

Le dossier a été présenté lors de la séance du 8 avril 2021.

Je vous informe que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Manche a émis un avis favorable à l'unanimité sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine J. Renault SAS.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation

M. Jacky BIDOT  
Président de la communauté de communes  
Coutances mer et bocage  
Hôtel de ville  
BP 723 – 50 207 COUTANCES cedex

Direction départementale des territoires et de la mer  
477 Boulevard de la Dollée – BP 60355 – 50015 Saint-Lô Cedex – Tél : 02 33 06 39 00 – Fax : 02 33 06 39 09  
Site internet : [www.manche.gouv.fr](http://www.manche.gouv.fr) – Horaires d'ouverture au public : 09h00-12h00 / 13h30-16h30

## L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

Conformément aux dispositions des articles L. 153-54 du code de l'urbanisme :

« Les **dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint** de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. » Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Les personnes publiques associées consultées dans le cadre du projet sont les suivantes :

PPA
Préfecture de la Manche
Sous-Préfecture de Coutances
DDTM Saint Lô
DDTM DT Centre Coutances
Conseil Régional de Normandie
Conseil Départemental de la Manche
CCI Centre et Sud Manche
CMA de la Manche
Chambre d'agriculture
SCoT du Pays de Coutances
Ville de Coutances
Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin
Comité Régional de Conchyliculture
Centre Régional de la propriété forestière
Institut National de l'Origine et de la Qualité
Mairie de Cambernon
Saint Lô Agglo
Syndicat Mixte du SCoT du PETER Baie du Mont Saint Michel
SCoT Saint-Lô Agglo

L'examen conjoint s'est déroulé le 12 mai 2021. Le compte-rendu de la réunion est présenté ci-après. Les personnes publiques associées se sont exprimées très favorables au projet, partagent et émettent un avis favorable à l'unanimité.

**Déclaration de projet relative à la construction de  
la nouvelle usine JRegnault SAS  
emportant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme de Coutances**



## Réunion d'examen conjoint

12 mai 2021 – 14h00

**Présents :**

*cf. annexe – Feuille d'émargement des personnes publiques associées présentes*

**Françoise Plouviez-Diaz**, Sous-Préfète de Coutances

**Jean-Dominique Bourdin**, Maire de Coutances

**Thierry Renaud**, vice-Président du SCOT Centre Manche Ouest, vice-Président délégué à de l'urbanisme Côte Ouest Centre Manche

**Thierry Jugé**, DDTM de la Manche, DT Centre

**Maurice Leplatois**, conseiller communautaire désigné rapporteur du comité SCOT de Saint-Lô Agglo

**Marion Gobin**, Directrice Urbanisme, Habitat et Foncier, Saint-Lô Agglo

**Céline Maugé**, Sous-Préfecture de Coutances

**Pierre Marquant**, Conseil Départemental de la Manche, Agence Technique Départementale Centre-Manche

**Jean-René Binet**, vice-Président délégué à l'urbanisme, Coutances mer et bocage

**Laurent Mazurié**, Directeur général adjoint, Coutances mer et bocage

**Olivier Chabert**, Directeur de l'urbanisme, Coutances mer et bocage

**Alexandra Jéhan**, Directrice adjointe de l'urbanisme, Coutances mer et bocage

**Excusés :**

Conseil Régional de Normandie

Mairie de Cambernon

Institut National de l'Origine et de la Qualité

### I. Introduction

En préambule à la présentation et au débat sur le projet, M. Binet Vice-Président délégué à l'urbanisme de Coutances mer et bocage introduit la réunion en remerciant les personnes présentes de leur participation à cette réunion d'examen conjoint qui porte sur la déclaration de projet relative à la construction de la nouvelle usine JRegnault SAS emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances. Il invite les participants à se présenter dans le cadre d'un tour de table puis passe la parole à M. Chabert et Mme Jéhan pour qu'ils présentent le dossier.

Pour le Président  
et par délégation

**Jean-René BINET**  
Vice-Président

17 MAI 2021



COUTANCES MER ET BOCAGE

Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 – 50 207 COUTANCES cedex

COUTANCES MER ET BOCAGE

Communauté de communes - Hôtel de ville – BP 723 – 50 207 COUTANCES cedex

## II. Présentation du projet

### 1. Retour sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

#### Lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Coutances

- Délibération communale, ville de Coutances, sollicitation évolution du document d'urbanisme, 16.10.2019
- Délibération communautaire, Coutances mer et bocage, prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Coutances, 27.11.2019

#### Phase d'études

- Constitution du dossier de déclaration de projet
- Demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), 17.03.2020
- Décision n°2020-3582, 14.05.2020

#### Concertation préalable

- Délibération communautaire, Coutances mer et bocage, modalités de concertation, 23.09.2020
- Concertation préalable du 17 octobre 2020 au 21 novembre 2020
- Bilan de la concertation
- Intégration au dossier de déclaration de projet

#### Évaluation environnementale

- Constitution du dossier d'évaluation environnementale
- Intégration de l'évaluation environnementale au dossier de déclaration de projet
- Saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale, 21.12.2020
- Retour MRAe, 19.03.2021

#### CDPENAF et examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

- Saisine de la CDPENAF pour avis - réunion le 08.04.2021 - Avis favorable\*
- Intégration au dossier de déclaration de projet
- Réunion d'examen conjoint, 12.05.2021
- Intégration au dossier de déclaration de projet

#### Enquête publique

- Enquête publique
- Rapport du commissaire enquêteur
- Modification éventuelle du dossier après enquête publique
- Intégration au dossier de déclaration de projet

#### Approbation de la mise en compatibilité du PLU de Coutances

- Délibération communautaire, Coutances mer et bocage, approbation d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Coutances

\* Cf avis de la CDPENAF



Direction  
départementale  
des territoires et de la mer

Service aménagement durable  
des territoires

Secrétariat de la commission départementale  
de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers

Objet : Avis de la commission départementale de la  
préservation des espaces naturels, agricoles et  
forestiers sur la déclaration de projet avec mise en  
compatibilité du plan local d'urbanisme de la  
commune de Coutances relative à la construction de  
la nouvelle usine J. Renault SAS

Saint-Lô, le **06 MAI 2021**

Monsieur le Président,

Vous avez saisi la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine J. Renault SAS par courriel du 25 mars 2021.

Le dossier a été présenté lors de la séance du 8 avril 2021.

Je vous informe que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Manche a émis un avis favorable à l'unanimité sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine J. Renault SAS.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation



M. Jacky BIDOT  
Président de la communauté de communes  
Coutances mer et bocage  
Hôtel de ville  
BP 723 – 50 207 COUTANCES cedex

Direction départementale des territoires et de la mer  
477 Boulevard de la Dollée – BP 60355 – 50015 Saint-Lô Cedex – Tél : 02 33 06 39 00 – Fax : 02 33 06 39 09  
Site internet : [www.manchegouv.fr](http://www.manchegouv.fr) – Horaires d'ouverture au public : 09h00-12h00 / 13h30-16h30

## 2. Dossier de mise en compatibilité du PLU de Coutances

Conformément aux dispositions des articles L. 153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Une synthèse du dossier est présentée (Cf. Support de présentation), en complément, un porter à connaissance présente :

- L'avis favorable de la CDPENAF ;
- L'articulation des différentes procédures en cours ;

Procédure PLU <sup>1</sup>	Demande PC <sup>2</sup>	Dossier ICPE <sup>3</sup>
<b>Maitre d'ouvrage</b>		
Coutances mer et bocage	SHEMA	M. Regnault
<b>Procédure en cours</b>		
Prescription le 27.09.2019	Soumise à étude d'impact après décision de la MRAe du 11.05.2020 après examen au cas par cas	Dossier soumis à enregistrement
Soumise à évaluation environnementale après décision de la MRAe en date du 14.05.2020 après examen au cas par cas	Dépôt de la demande de permis de construire en mairie de Coutances le 07.12.2020	<b>Nomenclature ICPE</b> (seuil déclaratif et de l'enregistrement) <b>Nomenclature Eau</b> codifiée sous la rubrique 2150 (gestion des eaux pluviales)
Soumise à enquête publique		Soumis à consultation du public du 23.02.2021 au 23.03.2021
Évaluation environnementale commune à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS et au permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine		
Retour de la MRAe en date du 18.03.2021		
Examen conjoint le 12.05.2021		
Soumise à enquête publique	Soumis à enquête publique	
Enquête publique unique portant sur les objets suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la déclaration de projet portant sur l'intérêt général relatif à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances qui en est la conséquence,</li> <li>- la demande de permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine.</li> </ul>		
<b>Autorité compétente</b>		
Coutances mer et bocage	Ville de Coutances	Préfet de la Manche

<sup>1</sup>PLU : Procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS

<sup>2</sup>PC : Permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine

<sup>3</sup>ICPE : Dossier d'enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Au titre de la nomenclature Eau codifiée sous la rubrique 2150 (gestion des eaux pluviales), le volet réglementaire a été intégré au dossier ICPE comme la réglementation ICPE l'exige.

- Les éléments du mémoire en réponse conjointe de Coutances mer et bocage et de la SHEMA à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale rendu le 18 mars 2021 fait l'objet d'un mémoire en réponse réalisé conjointement par Coutances mer et bocage et la SHEMA. Le mémoire en réponse vise à apporter des compléments à l'évaluation environnementale. Il aborde notamment les sites Natura 2000 situés à plus de 8 km du site de projet et l'étude d'incidences réalisée concluant à l'absence d'impact du projet sur l'état de conservation des espèces et des habitats d'intérêt communautaire à l'origine sites Natura 2000 concernés. Il synthétise sous forme de tableau les incidences et les mesures prises au regard de ces incidences. Il indique le lancement d'une étude complémentaire relative aux pollutions sonores, les mesures et l'analyse des effets du projet seront approfondis par une étude acoustique.

Le dossier aborde également les besoins en matière de stationnement de l'entreprise, la nécessité du nombre de stationnement à anticiper et à intégrer au projet la partie Ouest du site. Cette réserve se justifie au regard du prévisionnel de développement de l'entreprise :

Stockage châssis	Besoin stockage permanent	Besoins stockage en pic	Chiffre d'affaires prévisionnel
<b>Actuel</b>	200	350	20 M€
<b>À 5 ans</b>	300	425	25M€
<b>À 10 ans</b>	375	500	30 M€

En effet, le stockage des châssis en attente d'aménagement croît avec l'augmentation du chiffre d'affaires, et le projet est dimensionné pour réaliser 50 % de chiffre d'affaires en plus par rapport à l'année 2020, d'ici 2030. L'entreprise a connu une progression de cet ordre sur les 7 dernières années.

### 3. Suite de la procédure

#### ENQUÊTE PUBLIQUE

sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS et sur le permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine

Ouverture d'une enquête publique unique portant sur les objets suivants :

- la déclaration de projet portant sur l'intérêt général relatif à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances qui en est la conséquence,
- le permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine.

Cette enquête publique unique se déroulera sur la commune de COUTANCES, pendant 30 jours consécutifs, du 04 juin 2021 (heure d'ouverture 9h30) au 03 juillet 2021 inclus (heure de clôture 12h00).

À l'issue de l'enquête publique unique :

- Le dossier de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS**, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis au conseil communautaire de Coutances mer et bocage pour approbation en application des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Le conseil communautaire de Coutances mer et bocage dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.
- Le Maire de Coutances est l'autorité compétente pour délivrer ou non le permis de construire **portant sur la création d'une nouvelle usine** en application de l'article L. 422-1 a) du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article R. 424-2-d) du code de l'urbanisme, il ne peut y avoir de permis de construire tacite.

### III. Les avis des Personnes Publiques Associées

En amont de la réunion, ont été transmis les avis suivants :

#### Retour Région Normandie : mail du 26.04.2021

« Nous avons pris connaissance du dossier que vous nous avez envoyé concernant la mise en compatibilité du PLUi de Coutances par rapport au projet de l'entreprise JRegnault SAS, pour lequel une réunion de PPA est prévue pour le 12 mai. Nous ne pourrions malheureusement pas assister à cette réunion.

Néanmoins, nous tenions à vous faire un retour sur ce dossier pour souligner le travail qui a été mené pour intégrer ce projet dans son environnement. Les efforts pour inscrire le projet dans une démarche ERC, avec préservation des continuités environnementales et paysagères, soucis de l'imperméabilisation des sols ou encore prise en compte du potentiel de développement des énergies renouvelables sur le site sont notables. Le passage d'une zone AU2 à une zone Ux pour la réalisation du projet semble en conséquence tout à fait faisable et en cohérence avec les enveloppes foncières de réserve qui avaient été prévues au PLU.

Une question reste tout de même en suspens : Pourquoi le secteur Ouest de la parcelle qui ne sert pas aux besoins du projet est laissé en zonage Ux alors qu'il pourrait être également réintégré en zone N, comme cela a été fait pour les zones humides du site. Cela permettrait de renforcer encore plus les efforts environnementaux qui ont été faits pour le site, sans avoir de conséquences sur le développement du projet. »

#### Retour INAO : mail du 10.05.2021

« Pour information la commune de COUTANCES appartient aux aires de productions suivantes :

- AOC « Calvados » et « Pommeau de Normandie »
- AOP « Camembert de Normandie », « Pont l'Evêque », « Cidre du Cotentin » et « Prés Salés du Mont Saint Michel »
- IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie »

Un opérateur est identifié en production IGP « Volailles de Normandie » sur la commune. »

Au cours de la réunion, se sont exprimés,

#### Sous-Préfecture de la Manche

Madame la Sous-Préfète de Coutances souligne l'intégration du projet au paysage et la prise la compte de l'ensemble des enjeux environnementaux. Les contraintes afférentes au site du projet ainsi qu'au souhait de l'industriel de pouvoir étendre sa capacité de stationnement, notamment sur la partie Ouest, dans les années à venir, au regard de son développement ont été prises en compte et intégrées à l'ensemble de la démarche de conception du projet porté par l'industriel et de la procédure engagée par Coutances mer et bocage. Madame la Sous-Préfète de Coutances très favorable au projet indique que ce dernier est soutenu au titre du plan de relance, l'entreprise Regnault est lauréate au titre des fonds de soutien à la modernisation et à la diversification des filières automobile et aéronautique.

#### SCOT de Saint-Lô Agglo

M. Leplatois, conseiller communautaire désigné rapporteur du comité syndical du SCOT de Saint-Lô Agglo est heureux de voir l'entreprise Regnault se développer sur le territoire sur lequel elle est implantée depuis plusieurs générations. Il note les répercussions positives du projet sur les emplois, et sur l'attractivité conférée par le projet au département de la Manche. Il présente ses souhaits de réussite et note le passage d'une activité artisanale vers une activité industrielle. Il souligne particulièrement l'intégration du projet dans le paysage et le respect de l'environnement dans la démarche de conception du projet. Il note également que les possibilités d'extension sont anticipées avec la partie Ouest et que l'accès au site par la zone d'activité permet le passage des camions.

Il interroge sur la prise en compte des mobilités douces et des transports en commun.

- Messieurs Chabert et Mazurié ainsi que le Maire de Coutances portent à connaissance que le projet intègre un parc à vélo et une stratégie de mobilité rurale est en cours d'élaboration par la communauté de communes. Cette stratégie mobilité intègre les enjeux d'accessibilité et de desserte des pôles d'emploi coutançais en cohérence avec les réflexions de la ville de Coutances.

Il questionne également la prise en compte des aménagements à venir sur l'axe Saint-Lô/Coutances.

- Messieurs Chabert et Mazurié ainsi que le Maire de Coutances indiquent que la zone d'activité est connectée à l'échangeur qui constitue l'accès à l'axe Saint-Lô/Coutances dont le projet d'élargissement permettra de fluidifier les flux pour les gens qui travaillent sur l'un des deux pôles urbains et habitent sur l'autre, ce qui constitue un atout pour les deux intercommunalités (Coutances mer et bocage et Saint-Lô Agglomération). Ce que confirme Madame Gobin. Un aménagement de voie cyclable est également prévu dans le cadre du projet de l'axe Saint-Lô/Coutances pour favoriser les mobilités douces.

Il questionne également les possibilités de restauration pour les employés de l'entreprise.

- Messieurs Chabert et Mazurié, Madame Jehan indiquent que le projet inclus une salle prévue à cet effet pour les salariés. Il existe également dans la zone d'activité et à proximité des restaurants et un centre commercial. Il est également précisé que le bien-être des salariés constitue un enjeu pour l'entreprise dont fait partie l'intégration paysagère et environnementale du projet. Le bâtiment prévoit des ouvertures sur les paysages.

#### Saint-Lô Agglo

Mme Gobin confirme la position du SCoT du Saint-Lois. Elle souligne :

- l'intégration paysagère et environnementale du projet,
- l'enjeu du développement de l'entreprise pour les deux intercommunalités (Coutances mer et bocage et Saint-Lô Agglomération),
- la composition du rapport de présentation du projet.

#### Conseil départemental de la Manche – Agence Technique Départementale Centre-Manche

M. Marquant rebondit sur les interrogations de M. Leplatois, en indiquant que l'échangeur et le giratoire [du Leclerc] sont saturés à certaines heures de la journée avec les flux pendulaires. Il approuve l'abandon de l'accès au site de projet depuis la route de Rémillly [RD 141].

#### Ville de Coutances

- Monsieur le Maire de Coutances rebondit sur les interventions de Messieurs Leplatois et Marquant en indiquant que des réflexions sont en cours avec le Conseil Départemental de la Manche pour limiter la saturation sur l'échangeur et le rond-point avec un passage en souterrain envisagé. Il réaffirme également que les mobilités douces sont intégrées au projet de l'axe Saint-Lô/Coutances, avec une voie cyclable en parallèle et que des réflexions sont en cours sur Coutances.

Monsieur le Maire souligne l'intérêt fort pour la ville de Coutances de voir le projet aboutir. Au-delà des contraintes du site actuel, le nouveau site de projet constitue un enjeu fort pour le développement de l'entreprise participant à l'équilibre socio-économique du territoire.

#### DDTM de la Manche, DT Centre

M. Jugé note l'investissement soutenu de la collectivité dans le projet. Il souligne le travail conjoint entre Coutances mer et bocage et les services de l'État à chacune des étapes, permettant au projet une réelle prise en compte des enjeux environnementaux. L'évitement des éléments à forte valeur environnementale a permis de préserver la zone humide identifiée et les boisements (haies périphériques et espace boisé classé).

Il souligne également le sérieux de la collectivité quant à la prise en compte des remarques de l'ensemble des partenaires et dans les réponses apportées tout au long de la démarche de projet par la collectivité.

SCoT Centre Manche Ouest / Communauté de communes de Côte Ouest Centre Manche

Monsieur Renaud souligne le consensus autour de ce projet important pour le territoire.

#### IV. Synthèse et conclusion de la réunion d'examen conjoint

Les personnes publiques associées s'expriment très favorables au projet, partagent et émettent un **AVIS FAVORABLE à l'unanimité.**

La séance est levée à 15h35.

Jean-René BINET  
Vice-Président

COUTANCES MER ET BOCAGE

Communauté de communes - Hôtel de ville - BP 723 - 50 207 COUTANCES cedex

COUTANCES MER ET BOCAGE

Communauté de communes - Hôtel de ville - BP 723 - 50 207 COUTANCES cedex

Pour le Président  
et par délégation



## L'enquête publique

Conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; » Article L.153-54 du code de l'urbanisme*

L'enquête publique est organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement : [...]*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Article L153-55 du code de l'urbanisme.*

Le projet de construction de la nouvelle usine JRegnault SAS étant également soumis à enquête publique, Coutances mer et bocage et la ville de Coutances, ont fait le choix, d'un commun accord, en application de l'article L.123-6 du code de l'environnement, de mener une enquête publique unique pour les deux projets, la mise en compatibilité du PLU de la ville de Coutances et le projet de construction de la nouvelle usine JRegnault SAS.

L'enquête publique est menée par Coutances mer et bocage dans les conditions suivantes :

### ENQUÊTE PUBLIQUE

**sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS et sur le permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine**

Ouverture d'une enquête publique unique portant sur les objets suivants :

- la déclaration de projet portant sur l'intérêt général relatif à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances qui en est la conséquence,
- le permis de construire portant sur la création d'une nouvelle usine.

**Cette enquête publique unique se déroulera sur la commune de COUTANCES, pendant 30 jours consécutifs, du 04 juin 2021 (heure d'ouverture 9h30) au 03 juillet 2021 inclus (heure de clôture 12h00).**

À l'issue de l'enquête publique unique :

- Le dossier de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances relative à la construction de la nouvelle usine JREGNAULT SAS**, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public

et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis au conseil communautaire de Coutances mer et bocage pour approbation en application des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Le conseil communautaire de Coutances mer et bocage dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du commissaire-enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

- Le Maire de Coutances est l'autorité compétente pour délivrer ou non le permis de construire **portant sur la création d'une nouvelle usine** en application de l'article L. 422-1 a) du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article R. 424-2-d) du code de l'urbanisme, il ne peut y avoir de permis de construire tacite.

## L'approbation

**L'approbation de la déclaration de projet par délibération du conseil communautaire emportera la mise en compatibilité du PLU de Coutances** conformément à l'article L. 153-57 du code de l'urbanisme.

*À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

*[...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. Article L. 153-57 du code de l'urbanisme.*

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée conformément à l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme :

*[...] 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.*

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26 du code de l'urbanisme. Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage conformément à l'article L. 153-59 du code de l'urbanisme.

## Partie II - UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL POUR COUTANCES MER ET BOCAGE

### I Participer au maintien et au développement du secteur industriel tout en respectant le cadre de vie d'un territoire engagé dans la transition écologique

Fleuron de l'économie du coutançais, l'entreprise JRegnault SAS est reconnue dans la production de carrosseries spécialisées. L'entreprise a été créée en 1880 par M. Eugène Regnault et dirigée aujourd'hui par la cinquième génération, M. Olivier Regnault. D'une activité de charrons à Créances, à l'origine fabricant de tombereaux à carottes et de charrettes agricoles, l'entreprise s'est dirigée vers les remorques tractées par des véhicules à moteur, puis des véhicules automoteurs types camions à la fin des années 1950. En 1974, Jean Regnault devient président de la société. Sous sa présidence, la société connaît un véritable essor. L'entreprise s'est développée d'un marché local à un développement régional pour répondre aujourd'hui à des demandes nationales et internationales. Elle constitue une force pour le développement de Coutances mer et bocage en cohérence avec les enjeux de développement régionaux. Son rayonnement s'étend au-delà du département de la Manche et de la Région Normandie par sa renommée à l'international.

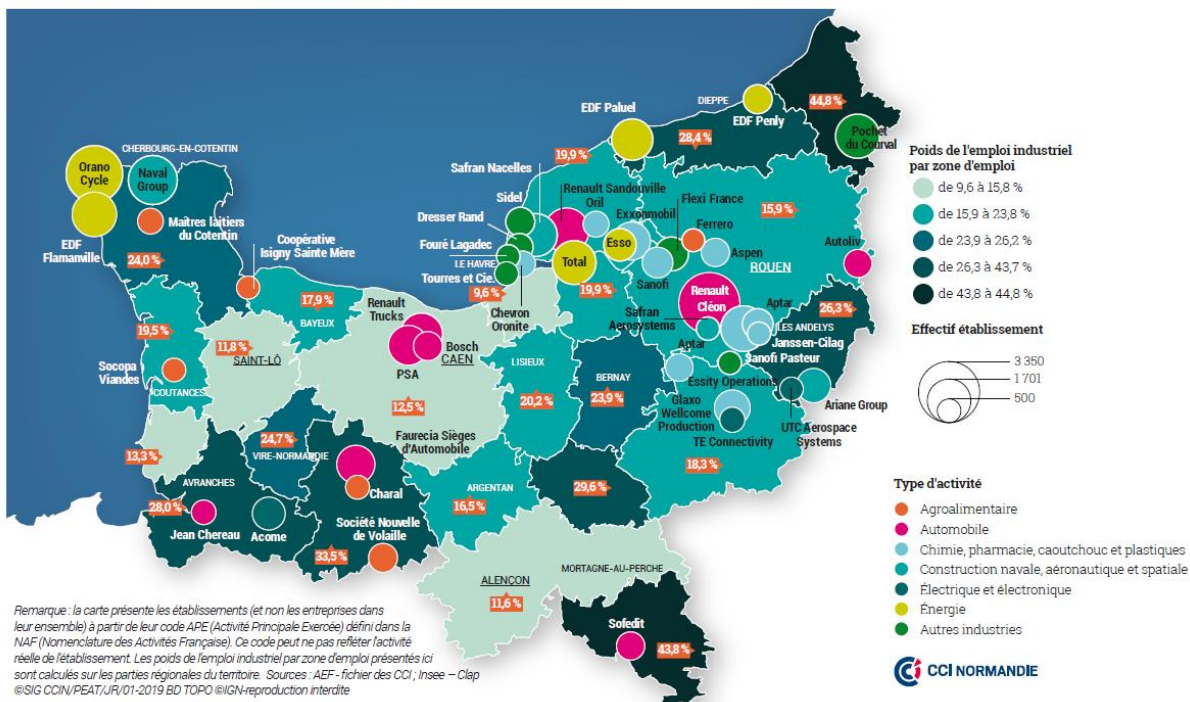
Dans ce cadre, l'intérêt général de son projet s'articule autour de deux enjeux majeurs pour le territoire :

- l'implantation de l'entreprise sur Coutances mer et bocage au regard de sa participation à l'équilibre économique et social du territoire ;
- son développement pour renforcer son rôle moteur en intégrant les défis du développement durable (intégration environnementale et paysagère, développement des derniers standards permettant de réduire les nuisances et impacts sur l'environnement, innovation pour la production de véhicules du futur moins générateurs de CO<sub>2</sub>).

#### Le projet de JRegnault SAS : un rayonnement international inscrit dans les enjeux de développement régional

Malgré un recul de l'emploi industriel continu depuis 2000, 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'entreprise JRegnault SAS avec ses 120 salariés occupe une place non négligeable dans la part des emplois industriels du territoire du SCoT Centre Manche Ouest au sein de la Normandie. Elle participe ainsi au maintien de l'emploi dans le secteur industriel. Elle participe également à un projet de formation professionnelle en partenariat avec la région Normandie.

Établissements industriels de plus de 500 salariés (2018)



Source : CCI Normandie

Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2015

	Coutances		CMB		Manche		Normandie	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Ensemble des activités</b>	1 097	100	4 688	100	41 932	100	269 672	100
<b>Sphère productive</b>	343	31,3	2 048	43,7	17 233	41,1	103 811	38,5
<i>dont domaine public</i>	0	0	0	0	19	0	88	0
<b>Sphère présentielle</b>	754	68,7	2 640	56,3	24 699	58,9	165 861	61,5
<i>dont domaine public</i>	62	5,7	245	5,2	2 042	4,9	12 921	4,8

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019

Dans son secteur d'activités, l'entreprise JRegnault SAS constitue un acteur de premier plan au niveau national. La diversité de produits proposés par l'entreprise, de l'unitaire à la série, constitue un atout. Son savoir-faire est reconnu à l'international où les conditions d'exploitation des véhicules sont bien différentes de celles que nous connaissons sur le territoire national. L'entreprise JRegnault SAS a des clients prestigieux comme la Croix Rouge Internationale, les Nations Unies, UNICEF ou encore le pentagone USA, sans oublier ses clients français tels que Fraikin loueur de véhicule et numéro un sur le marché français, Frans Bonhomme, RTE, Pompier de Paris, l'armée française, le groupe Berto, les transports Guisnel et bien d'autres encore.



Source : J. REGNAULT SAS

Face aux concurrents européens qui ont restructurés leurs unités de production, l'entreprise JRegnault SAS envisage à moyen terme de s'ouvrir sur de nouveaux marchés émergents. En raison de nouvelles normes environnementales et pour répondre aux objectifs du développement durable, les véhicules à gaz ou électriques pour les transports intra urbain constituent des axes de développement pour l'entreprise. Cette production de véhicules plus respectueux de l'environnement laisse entrevoir des perspectives de croissance.

De grands chantiers tels que les Jeux Olympiques de 2024 qui constitueront un moteur pour l'économie du Grand Paris, pourraient également être un tremplin pour l'entreprise JRegnault SAS.

Dans ce cadre, les perspectives pour des marchés internationaux sont encourageantes et le renouvellement des véhicules tactiques pour l'armée française d'ici 2024 pour un programme de 10 ans sur plus 7 000 unités, offrent des opportunités pour le développement de l'entreprise JRegnault SAS.

### Le projet de l'entreprise JRegnault SAS à Coutances mer et bocage, un intérêt général pour une collectivité engagée dans la transition écologique

À environ 30 km de Saint-Lô, siège de la Préfecture, Coutances occupe une situation géographique centrale dans le département de la Manche. Point de transit des circulations Nord-Sud (Cotentin – Bretagne) et Est-Ouest (Bayeux/Saint-Lô – Côte Ouest), Coutances constitue la porte d'accès à une partie importante du littoral Ouest du département. Coutances compte plus de 8 600 habitants (INSEE 2016) et constitue le moteur structurant de Coutances mer et bocage qui compte près de 48 500 habitants.

Territoire issu de la fusion des communautés de communes de Montmartin-sur-Mer, du canton de Saint-Malo de la Lande et du bocage Coutançais, Coutances mer et bocage crée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, regroupe aujourd'hui 49 communes. Territoire étendu (639,3 km<sup>2</sup>), la communauté de communes présente une grande diversité de territoires. Elle rassemble des communes urbaines, rurales et littorales. Cette diversité représente une richesse importante et un enjeu de développement durable de premier ordre.

Dans le cadre de son projet, Coutances mer et bocage mène une politique en faveur du développement économique respectueuse du cadre de vie.

### *Un projet dans la dynamique du projet de territoire communautaire*

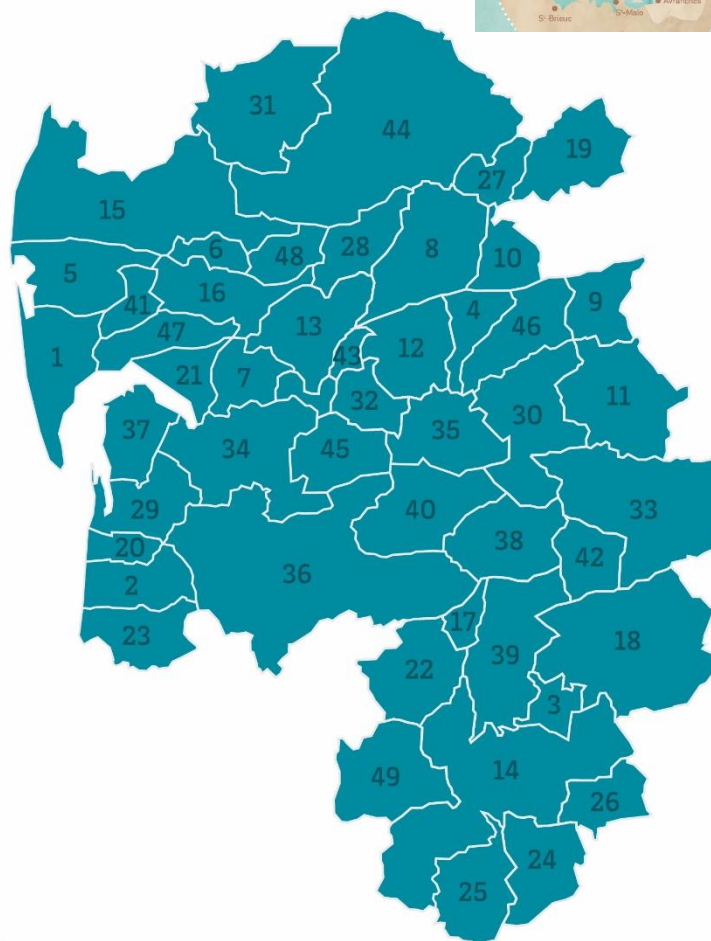
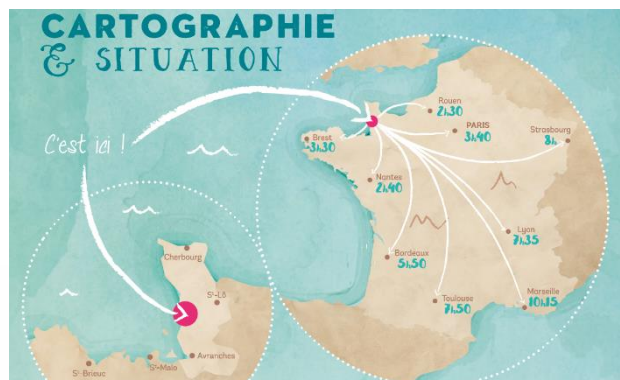
Coutances mer et bocage a choisi de poser les bases de son action avec un projet de territoire, fruit d'un travail collectif associant les élus communautaires et les élus municipaux entre 2017 et 2018. L'élaboration du projet s'est appuyée sur des constats partagés :

- Un territoire de diversité au cadre de vie attractif et au rayonnement atypique ;
- Un territoire dynamique, vieillissant et aux niveaux de vie disparates ;
- Un tissu économique diversifié, une dynamique fragile qui gagne en attractivité ;
- Un maillage de services fin et une proximité essentielle pour la vitalité du territoire ;
- Un besoin de connexion et de désenclavement ;
- Des interactions fortes entre la terre et la mer ;

Dans son projet, Coutances mer et bocage a défini des enjeux forts quant à son développement durable fondés sur des valeurs communes : solidarité, équilibre et équité, proximité, innovation et expérimentation.

Ces valeurs sont traduites par des ambitions affichées :

- Un territoire entreprenant,
- Un territoire solidaire,
- Un territoire accueillant,
- Un territoire équilibré et durable,
- Une identité affirmée,
- Une administration structurée et dynamique.



## Coutances Mer et Bocage

1 Agon-Coutainville	18 Hambye	35 Ouville
2 Annoville	19 Hauteville-la-Guichard	36 Quettreville-sur-Sienne
3 La Baleine	20 Hauteville-sur-Mer	37 Regnéville-sur-Mer
4 Belval	21 Heugueville-sur-Sienne	38 Roncey
5 Blainville-sur-Mer	22 Lengronne	39 Saint-Denis-le-Gast
6 Brainville	23 Lingreville	40 Saint-Denis-le-Vêtu
7 Bricqueville-la-Blouette	24 Le Mesnil-Garnier	41 Saint-Malo de la Lande
8 Cambernon	25 Le Mesnil-Villeman	42 Saint-Martin-de-Cenilly
9 Cametours	26 Montaigny-les-Bois	43 Saint-Pierre de Coutances
10 Camprond	27 Montcuit	44 Saint-Sauveur-Villages
11 Cerisy-la-Salle	28 Monthuchon	45 Saussey
12 Courcy	29 Montmartin-sur-Mer	46 Savigny
13 Coutances	30 Montpinchon	47 Tourville-sur-Sienne
14 Gavray-sur-Sienne	31 Muneville-le-Bingard	48 La Vendelée
15 Gouville-sur-Mer	32 Nicorps	49 Ver
16 Gratot	33 Notre-Dame-de-Cenilly	
17 Grimesnil	34 Orval-sur-Sienne	

L'intérêt général du projet de l'entreprise JRegnault SAS s'inscrit dans les ambitions, les enjeux et les objectifs du projet de territoire au regard des problématiques suivantes :

### **Restaurer la qualité de l'eau et préserver l'environnement**

La qualité de l'environnement constitue l'un des principaux piliers de développement de Coutances mer et bocage. Depuis plusieurs années, le territoire a observé une dégradation régulière de la qualité de ses eaux littorales et la multiplication des interdictions de pêche, de baignade et de commercialisation des produits de la mer. Les récents événements climatiques ont également mis en perspective la fragilité du territoire par rapport au maintien du trait de côte, à la montée des eaux et aux risques d'inondation. Ces éléments intègrent d'ores et déjà les réflexions sur la mise en œuvre de la compétence GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Protection des Inondations), du PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) et de « Notre Littoral pour Demain ».

- Le site d'implantation du projet de l'entreprise JRegnault SAS est concerné par la présence d'une zone humide. Par sa conception et les réflexions menées, la zone humide sera préservée. L'emprise du projet a été conçue pour permettre de les éviter au mieux. Ainsi, les installations situées à proximité du cours d'eau et de la zone humide seront éloignées de ces milieux sensibles.  
Par ailleurs l'ensemble des eaux pluviales de la parcelle (voiries et toitures) seront collectées et acheminées vers un bassin d'orage. Ce bassin étanche permettra le tamponnement des eaux pluviales ainsi que le confinement des eaux d'extinction incendie. Un ouvrage de régulation permettra d'en maîtriser le débit de fuite et l'obturation instantanée en cas de risque avéré de rejet d'eau polluée sur le milieu naturel. Le réseau de collecte des eaux de pluie sera aérien et enterré. Les aires de stationnement des véhicules ainsi que celles liées au stationnement du personnel seront bordées de noues de collecte et d'infiltration.  
Le site sera équipé d'une station de lavage destinée au nettoyage des véhicules avant leur livraison. Un système de recyclage couplé à une réserve d'eau de pluie enterrée permettra d'assurer l'autonomie du dispositif.

### **Renforcer l'attractivité, assurer le maintien de la population active, accompagner la transition économique et consolider ses filières**

À l'image du département de La Manche, la dynamique démographique de Coutances mer et bocage (baisse de natalité, départ de jeunes, installation de retraités) se traduit par une diminution du nombre d'actifs et l'accroissement des difficultés des entreprises à recruter. Ainsi, Coutances mer et bocage s'appuie sur le dynamisme de ses entreprises, son rayonnement atypique lié à son cadre de vie et son environnement, ainsi que sur sa vitalité culturelle, pour développer son attractivité et travailler à son désenclavement. Au-delà des difficultés de recrutement, les entreprises sont confrontées à une problématique de renouvellement générationnel des équipes. Cette difficulté semble s'être traduite notamment dans le domaine des métiers de l'artisanat et du bâtiment par la fermeture d'entreprises malgré leur potentiel de développement. Autre secteur structurant, l'agriculture a connu des mutations et les filières conchylicoles, représentent un secteur à enjeu fort.

- Dans ce contexte, l'entreprise JRegnault SAS, à travers sa politique de recrutement, participe à répondre aux enjeux de renouvellement générationnel des équipes et également au renouvellement générationnel de la population active d'âge médian sur le territoire. Elle compte 57 recrutements depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, dont 21 jeunes de moins de 26 ans. Ces recrutements s'inscrivent dans la perspective de développement de l'entreprise. Ils participent au maintien de la population active sur le Coutançais et de fait au développement économique du territoire. L'entreprise prévoit d'ores et déjà de recruter une dizaine de nouveaux collaborateurs pour accompagner l'augmentation de la production.

### **Travailler au désenclavement du territoire et accompagner le déploiement de l'économie numérique**

Coutances mer et bocage souffre d'enclavement, avec des liaisons routières complexes, et des infrastructures ferroviaires qui nécessiteraient d'être améliorées. Cet enclavement constitue un frein au développement et limite l'attractivité résidentielle.

Alors que le projet de déploiement du Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire est porté depuis 2014 par le Syndicat Mixte Manche Numérique à l'échelle du Département, il est essentiel que Coutances mer et bocage soutienne et accompagne les différentes formes de développement économique qui peuvent permettre cet accès à la fibre.

- Malgré cet enclavement, l'entreprise JRegnault SAS, poursuit son développement notamment à l'international. Son rayonnement participe du désenclavement, de l'ouverture du territoire et de la motivation à poursuivre une politique d'amélioration de sa desserte.

### **Accompagner les jeunes sur le territoire et le vieillissement de la population**

Pour rester dynamique et accompagner le renouvellement de sa population, Coutances mer et bocage fait le pari de la jeunesse et s'attache à réunir les meilleures conditions d'installation et d'épanouissement de jeunes ménages. Tandis qu'une partie de la jeunesse souffre de précarité économique et est faiblement mobile, l'enjeu est également celui de la consolidation et du développement de l'offre de formation et de l'orientation vers les formations en tension sur le territoire. En parallèle, du fait de son attractivité résidentielle auprès de retraités et préretraités, Coutances mer et bocage observe un vieillissement de sa population. Cette évolution se traduit par un accroissement des besoins d'accompagnement du vieillissement. À l'image des actions en faveur de l'enfance jeunesse, Coutances mer et bocage s'interroge sur sa politique d'accompagnement du vieillissement.

- Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'entreprise JRegnault SAS a réalisé 57 nouvelles embauches, dont 21 jeunes de moins de 26 ans. Ces nouveaux collaborateurs s'installent sur le Coutançais et participent à maintenir sa vitalité.  
Depuis plusieurs années, l'entreprise a comme prestataire pour la lingerie l'ESAT de Coutances. Pour les formations obligatoires, elle travaille en étroite collaboration avec l'AFPA et accueille des stagiaires des différentes écoles du Coutançais (notamment le lycée Thomas Pesquet - ex La Roquette, Les Sapins). Depuis cette année, elle développe une filière de formation qualifiante (bac pro) en carrosserie avec la chambre des métiers de la Manche et l'IFORM. Il est également prévu l'aménagement d'un plateau technique sur le site actuel qui sera libéré, en partenariat avec l'IFORM situé juste en face, pour le déroulement de formations dans le domaine de l'électrotechnique-hydraulique. Cette formation répondra aux besoins de nombreuses entreprises de la région qui ont actuellement des difficultés à recruter des profils d'électro-hydrauliciens. En effet, le recours à des techniques de levage, grutage, gerbage et manutention par l'hydraulique se développe dans de nombreux domaines de production spécifiques, et les profils capables d'assurer l'installation et la maintenance sont recherchés. Ce projet de formation est également accompagné par le service formation de la région Normandie. La possibilité d'ouvrir une formation dans ce domaine spécifique constitue une réelle valeur ajoutée pour le territoire coutançais et permettrait de conforter la place de Coutances dans les pôles régionaux de formation.

### **Conforter la vitalité des communes et l'accès aux services**

L'attractivité de Coutances mer et bocage tient en grande partie à sa vitalité et à son dynamisme associatif, culturel et sportif. À ce titre, le maintien de cette vitalité communautaire et communale et du tissu de services de proximité sur le territoire constitue un enjeu de développement de premier ordre pour le territoire dans son ensemble.

- Le développement de l'entreprise JRegnault SAS permet de maintenir les salariés sur le territoire, salariés qui participent à la vie locale.

### *Un projet durable cohérent avec les démarches engagées par Coutances mer et bocage*

Afin de mettre en œuvre son projet de territoire, la collectivité s'est engagée dans différentes démarches réglementaires et volontaires :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Plan Climat Air Énergie Territorial,
- Contrat de Territoire Eau et Climat,
- Programme d'Actions de Prévention des Inondations,
- Notre Littoral pour Demain,
- ...

En parallèle Coutances mer et bocage participe activement à l'élaboration :

- du Schéma de Cohérence Territoriale Centre Manche Ouest,
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Côtiers Ouest Cotentin,
- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et Egalité des Territoires de la Région Normandie,
- du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine Normandie,
- du Document Stratégie de Façade (Projet de Stratégie de la Façade Maritime Nationale),
- ...

- Le projet de l'entreprise JRegnault SAS est cohérent avec l'ensemble de ces plans, programmes, actions et documents de planification. Son projet s'inscrit également dans une démarche de développement durable au-delà d'une mise aux normes réglementaire, l'entreprise vise une plus forte intégration des objectifs du développement durable.

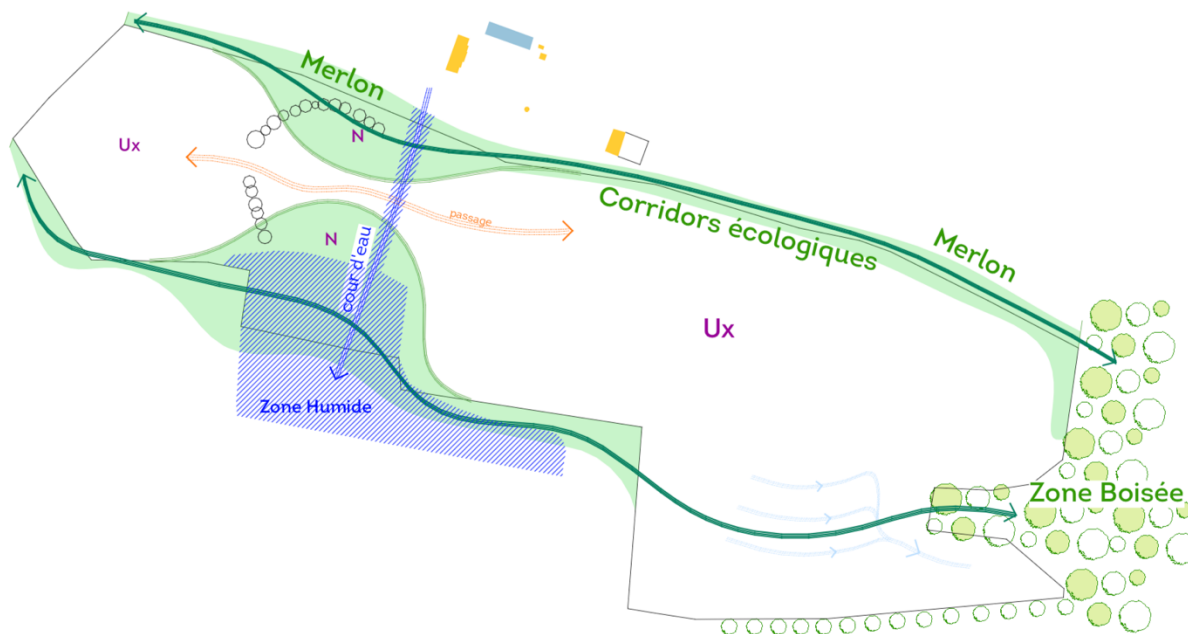
Le **Contrat de Transition Écologique** vise à accompagner et soutenir la transformation écologique et économique des territoires. Il s'agit d'une nouvelle méthode pour accompagner les collectivités locales : une co-construction avec les territoires qui font le pari d'une transition écologique génératrice d'activités économiques et d'opportunités sociales, au travers de projets concrets et via la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes, notamment les entreprises. Coutances mer et bocage fait désormais partie des 17 territoires qui sont engagés dans la dynamique des contrats de transition écologique.

- Le projet de l'entreprise JRegnault SAS s'inscrit dans son époque en mettant en œuvre divers dispositifs permettant de limiter sa consommation d'énergie. L'ensemble des façades et toitures seront isolées en laine de roche pour permettre aux ateliers d'avoir une température contrôlée en toute saison. L'isolation de façade et de toiture sera également la clef du confort acoustique du projet par la mise en place de plateaux de bardage et de supports de couvertures micro-perforés qui permettront à la laine de roche (dont la vocation première est l'isolation thermique) de devenir un excellent absorbeur acoustique sur l'ensemble des parois pleines intérieures du projet soit près de 20 000 m<sup>2</sup>). La toiture sera utilisée pour l'installation d'une centrale de production photovoltaïque d'environ 100kWc. Cette énergie sera autoconsommée compte tenu des besoins permanents du site.

**Territoire durable 2030**, appel à manifestation d'intérêt lancé par la Région Normandie en juillet 2017. L'objectif est d'accompagner des territoires normands pilotes dans une démarche globale et ambitieuse de développement durable. Cette démarche s'inscrit plus largement dans un cadre international, répondant ainsi aux objectifs de l'Organisation des Nations Unies à atteindre en 2030. Coutances mer et bocage fait partie des 9 territoires normands lauréats sur 14 candidatures. Dans ce cadre la collectivité définit différents axes d'actions dont un concernant la Trame Verte et Bleue du territoire.

- Par son intégration paysagère et environnementale le projet de JRegnault SAS participe de la continuité écologique (haies en partie Nord) et de la préservation des réservoirs de biodiversité en évitant la zone humide du secteur.

L'espace boisé classé situé à l'extrémité Est de la parcelle sera entièrement conservé et préservé. Les aménagements bordant cet espace seront essentiellement constitués d'espaces verts. Ils comporteront également les ouvrages de régulation des eaux pluviales. L'ensemble de la haie bocagère située en limite de propriété Sud sera conservée et entretenue pour favoriser le développement des espèces locales. Cette haie formant la limite du parcellaire sera utilisée comme corridor écologique reliant ainsi la zone humide à l'espace boisé. Le talus situé au Nord aura la même vocation et permettra de créer deux corridors parallèles de part et d'autre du site. La zone humide identifiée sur l'emprise du projet ainsi que sur les terrains voisins sera préservée. Les emprises du projet ont tenu compte de ces éléments pour permettre de les éviter au mieux. Ainsi, les installations situées à proximité du cours d'eau et de la zone humide seront éloignées de ces milieux sensibles.



Source : DNS Architecte

- Ces orientations seront traduites au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui sera intégrée au PLU de Coutances.

Par ailleurs, et dans le cadre de ses compétences la mise en œuvre de la compétence de développement économique de Coutances mer et bocage s'articule principalement autour de 3 axes :

- **Anticiper et se projeter** : alimenter la réflexion pour le PLUi, le SCoT, la planification de nouvelles zones prenant en compte l'environnement et le cadre de vie, veille et réponse aux appels à projet en lien avec le développement économique des territoires, etc.
  - **Promouvoir et capter** : actions de marketing territorial, structuration de l'offre d'accueil du territoire, communication aux cibles économiques, développement de l'offre d'infrastructures d'accueil (immobilière et foncière) et de services d'accueil et d'accompagnement.
  - **Accueillir et développer** : recherche de financements pour les porteurs de projet, commercialisation des zones d'activités et suivi des implantations d'entreprises, accompagner les entreprises pour répondre aux difficultés de recrutement et aux besoins de formation.
- Le projet de l'entreprise JRegnault SAS s'inscrit en cohérence avec ces 3 axes.

## JRegnault SAS, un fleuron de l'économie coutançaise qui participe au développement durable du territoire

### *JRegnault SAS, une entreprise qui participe à rendre le territoire économiquement actif*

Coutances mer et bocage est un territoire actif sur le plan économique et fédère de nombreuses entreprises (environ 4 685 établissements actifs en 2014). 68 % de ces établissements ne disposent d'aucun salarié et moins de 1 % comptent plus de 50 salariés. Un tiers des établissements de plus 100 salariés relève du secteur industriel, notamment dans les domaines de l'agro-alimentaire, de l'électronique et de la pharmaceutique.

- L'entreprise JRegnault SAS avec ses 121 employés permanents et une dizaine d'intérimaires constitue une entreprise importante dans ce paysage économique coutançais. Elle occupe une place à fort enjeu socio-économique.

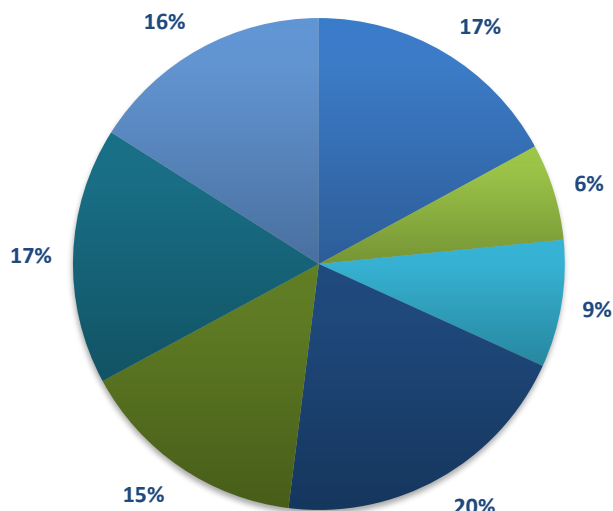
Le territoire communautaire a la particularité d'avoir un tissu d'entreprises diversifié : la répartition du nombre d'établissements entre secteurs d'activités (agriculture, industrie agro-alimentaire, activités de la sphère présentielle<sup>2</sup>, services aux entreprises, administration publique, ...) est relativement équilibrée. Cette non-spécialisation, ou non-prédominance d'un secteur sur les autres, contribue à la bonne résistance du territoire en cas de crise économique. Lors de la crise économique de 2008 et ses conséquences, le territoire a perdu moins d'emplois que la moyenne nationale et régionale.

- Durant la crise de 2008, l'entreprise JRegnault SAS a su conserver son volume d'affaires permettant la pérennisation de son activité sur Coutances. L'entreprise a pu poursuivre une politique de recrutement. Sa clientèle, très diversifiée, lui a permis de diminuer et de lisser les effets des crises économiques et des fluctuations des marchés. Aujourd'hui, le territoire connaît une reprise économique tandis que les recrutements sont de plus en plus complexes. Dans ce cadre, l'entreprise JRegnault SAS participe à développer l'emploi sur Coutances mer et bocage.

---

<sup>2</sup> Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. INSEE

## Répartition sectorielle du nombre d'établissements



- Agriculture et pêche
- Industrie
- Construction
- Commerce, transport, hébergement et restauration
- Services aux entreprises
- Services aux particuliers
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale...

*Répartition sectorielle du nombre d'établissements (données CMB)*

*Un projet qui participe de l'équilibre économique d'un territoire dont l'économie est principalement orientée vers la satisfaction des besoins de la population*

Au niveau communautaire, près de 56 % des établissements s'inscrivent dans la sphère présente et s'attachent à répondre prioritairement aux besoins des habitants et des clientèles touristiques. En termes d'emploi, l'économie présente représente 43 % des effectifs du territoire. L'essentiel des établissements du secteur ne dispose d'aucun salarié (70 %). L'importance de la dynamique touristique observée sur le littoral (24 % de résidences secondaires) vient accentuer les besoins des populations permanentes. Deuxième secteur d'activité dominant sur le territoire, l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale représente environ 15 % des établissements et réunit près de 37 % des emplois. Au niveau communal, la sphère présente atteint 68,7 % des établissements.

- Le maintien et le développement de l'entreprise JRegnault SAS, avec ses perspectives de création d'emplois participent à l'équilibre socio-économique du territoire, en rééquilibrant la part des établissements relevant de la sphère productive par rapport à la sphère présente. Entreprise délocalisable, son maintien sur le territoire constitue un enjeu face aux activités présentes captives des évolutions exogènes pouvant impacter le territoire, notamment en ce qui concerne le tourisme.

	Normandie		Manche		CMB		Coutances	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Ensemble</b>	269 672	100	41 932	100	4 688	100	1 097	100
<b>Sphère productive</b>	103 811	38,5	17 233	41,1	2 048	43,7	343	31,3
<i>dont domaine public</i>	88	0	19	0	0	0	0	0
<b>Sphère présentielle</b>	165 861	61,5	24 699	58,9	2 640	56,3	754	68,7
<i>dont domaine public</i>	12 921	4,8	2 042	4,9	245	5,2	62	5,7

Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2015

Champ : ensemble des activités. Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

### Un projet qui participe à conforter le secteur secondaire présent sur le territoire

Le secteur primaire est ancré sur le territoire de Coutances mer et bocage avec près de 18 % des établissements et de 10 % des emplois relevant de l'agriculture et de l'économie de la mer. À titre de comparaison, dans le département de La Manche, il ne représente que 6 % des emplois. La filière conchylicole représente environ 1140 emplois permanents et occasionnels (chiffres CRC). Dans le secteur de l'industrie manufacturière, le nombre d'établissements s'élève à 242, avec comme filières dominantes l'agro-alimentaire (36 établissements pour un nombre d'emplois estimé à 830), la fabrication bois/matières, plastiques/produits pharmaceutiques ou à usage médical/papier/imprimerie (34 établissements pour une estimation de 540 emplois), le travail du métal/électronique (17 établissements pour environ 270 emplois), la fabrication/installation d'équipements industriels (42 établissements pour environ 280 emplois). Le secteur d'activité « construction » compte 390 établissements pour environ 1100 emplois.

- Dans ce contexte l'entreprise JRegnault SAS soutient un axe de diversification de développement économique qui permet d'équilibrer les fluctuations de certains secteurs d'activité comme la conchyliculture liée à l'évolution de la qualité de l'eau ou l'agro-alimentaire lié à l'évolution des productions en fonction du climat.

### JRegnault SAS : un maillon fort d'un écosystème économique et social

Les emplois directs et induits font de l'entreprise JRegnault SAS une locomotive économique et sociale du territoire. 65 % des employés habitent le secteur de Coutances. Le reste des salariés réside sur les communes de Périers, Bréhal-Granville, Saint-Lô et ses environs, Torigny-les-Villes, Carentan, Villedieu-les-Poêles, ... Les employés de l'entreprise participent à la vie locale (écoles, associations, services, commerces, ...), ils vivent, habitent, se divertissent et consomment sur le territoire. La préservation et le développement de l'ensemble des activités de l'entreprise JRegnault SAS sur Coutances répondent à un enjeu territorial de maintien d'un employeur majeur (+ de 120 salariés) et d'une activité économique diversifiée. La pérennisation et le développement de l'entreprise JRegnault SAS aura un impact positif sur le plan économique et social en participant au maintien des salariés au sein de l'entreprise. Le projet porté par l'entreprise vise l'embauche supplémentaire d'une proportion équivalente à près d'un quart des effectifs actuels.

Maillon d'un écosystème économique local, la société JRegnault SAS travaille en partenariat avec d'autres acteurs économiques du territoire ou de ses environs : société Hergat, Azur Contrôle à Gouville sur Mer, L2M, S3D, Best Drive, Options Ouest Informatique et Multimer de Gratot qui réalisent de la sous-traitance en montage hydraulique et serrurerie.

### *Un projet nouvelle génération soucieux de son impact écologique qui intègre les objectifs du développement durable ancré au territoire coutançais*

Depuis 4 ans, l'entreprise JRegnault SAS a presque doublé son chiffre d'affaires. Elle assure un fort développement grâce à de nombreuses innovations qui sont issues de son bureau d'études. Elle a besoin de se démarquer face à ses concurrents. Le projet de nouvelle usine a été lancé pour pouvoir optimiser la mise en œuvre de nouvelles normes réglementaires environnementales répondant aux objectifs du développement durable. Pour être plus compétitive, l'entreprise a besoin d'un nouveau site de production et d'inscrire son action de développement dans une démarche la plus écoresponsable possible. Enjeu de développement et de pérennisation, cette démarche est nécessaire pour pouvoir conquérir d'autres marchés. L'entreprise JRegnault SAS vise la certification ISO14001 pour répondre aux exigences d'une clientèle de constructeurs plus exigeants qui lancent des démarches écoresponsables. C'est déjà le cas pour certains constructeurs comme Scania ou Volvo. C'est également l'avenir de l'ensemble des constructeurs du secteur. Le projet de JRegnault SAS intègre également les nouvelles technologies, usine 2.0, permettant de réaliser des améliorations dans tous les domaines y compris celui du numérique.

En parallèle, la prise de conscience des nouveaux collaborateurs concernant les enjeux du développement durable est plus forte. Les employés sont soucieux de travailler dans un cadre de vie de qualité qui respecte l'environnement et qui permet de développer plus d'équité sociale.

#### **L'architecture au service de l'outil industriel**

Le projet envisagé correspond à l'aboutissement de la réflexion industrielle qui permettra à l'entreprise de produire dans des conditions **d'excellence, de qualité et d'organisation**.

Un travail d'analyse a été mené sur les différents flux entrants/sortants aussi bien qu'internes/externes amenés à cohabiter sur le site. Ce projet permettra à l'entreprise de disposer d'outils alliant rationalité et efficacité.



Source : DNS Architectes

L'usine est constituée d'un bâtiment principal de production d'environ 180 m par 85 m qui permettra d'abriter différents ateliers, de la réception et découpe de l'acier brut jusqu'à la finition.

L'horizontalité des constructions est accentuée par le dessin des façades qui sont composées de deux volumes superposés :



Source : DNS Architectes

- Un sous-bassement (env. 3,00 m) de teinte plus foncée permet de contenir l'ensemble des ouvertures (portes d'accès, menuiseries, grilles, etc...) et de détacher visuellement du sol d'assise les parties supérieures.
- Une partie en élévation (env. 7,00m) constituée d'un bardage plan et ponctué par des façades en polycarbonate.

### Lumière naturelle

L'usine sera largement dotée de surfaces vitrées ou translucides qui permettront un apport important de lumière naturelle au cœur des ateliers.

La première source d'éclairage sera constituée par une trame régulière et homogène de lanternes de toiture favorisant l'éclairage zénithal. Ce dispositif sera accompagné de surfaces translucides en façades entre le sous-bassement (+3,00 m) et l'acrotère (+10,00 m).

Enfin, des menuiseries à vitrage clair seront prévues à hauteur d'homme dans l'ensemble des ateliers.

L'effet recherché sera double. Il s'agira tout d'abord d'atteindre un niveau de confort optimal des compagnons et une qualité importante des espaces de travail.

Par ailleurs, ces dispositions permettront de réduire les besoins en éclairage artificiel sur l'ensemble du site.

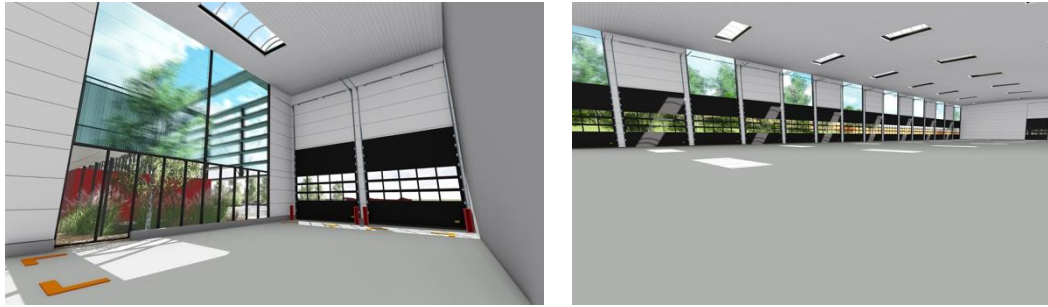


Source : DNS Architectes

### Élégance à la...coutançaise

La conception de ce site industriel a pour but d'affirmer et de valoriser la volonté de l'entreprise de porter les valeurs de qualité, de sérieux et de sincérité au-delà des frontières régionales et nationales.

Trois notions récurrentes sont utilisées et déclinées à travers le projet - **transparence, lisibilité, sobriété.**



Source : DNS Architectes

### Vitrine locale pour **ambitions internationales**

L'ensemble de bureaux et de locaux sociaux est entièrement intégré au volume principal. Cette partie du projet sera le **nouveau visage de l'entreprise**.

La disposition retenue permettra de créer deux vastes patios de part et d'autre de la partie administrative qui permettront eux-mêmes un important apport de lumière naturelle au cœur des ateliers situés sur l'arrière.

Cette façade Sud est pensée comme un large brise soleil protecteur afin de réguler naturellement les apports solaires extérieurs dans un jeu d'ombres et de lumières permanent.

Cet **élément visuel fort et atypique** ne sera pas sans évoquer les calendres toujours particulièrement soignées des camions préparés par l'entreprise JRegnault SAS - clin d'œil entre le contenu et le contenant, entre le fond et la forme, entre l'imaginaire et la réalité.



Source : DNS Architectes

### **Local et naturel**

Le projet est bâti autour de l'ancrage local. À cet égard, plusieurs dispositions permettront **de créer du lien** entre l'outil de production et son site d'accueil et son environnement.

Les espaces extérieurs (aires de stationnement, voies de circulation, etc...) seront largement végétalisés et plantés.

Les haies bocagères et les arbres de haute tige en périphérie du site seront conservés.

De part et d'autre des bureaux, deux grands patios seront aménagés entre la façade de l'usine et le brise soleil principal.

Enfin, l'ensemble des ateliers bénéficieront de vues directes sur l'extérieur à la hauteur des postes de travail.

*Source : DNS Architectes**Source : DNS Architectes*

### **Coutances, un site, une histoire**

L'entreprise Regnault est profondément liée et attachée à Coutances. La localisation ainsi que la configuration du projet permettront de bénéficier d'une vue sur la cathédrale et la cité depuis les bureaux et les espaces de réception des clients créant ainsi un lien fort et permanent avec l'environnement.



### **Les matériaux et les couleurs**

L'ensemble des teintes envisagées s'articule autour d'un camaïeu de couleurs sobres pour se fondre dans le paysage. Elles seront relevées ponctuellement de quelques rappels d'identification de l'entreprise (logo, volume d'accueil au rez-de-chaussée, bornes de protection diverses). Par ailleurs, quelques parties du projet seront traitées différemment et notamment de la pierre de pays comme rappel des constructions préexistantes (murets des espaces verts, mur de séparation de l'accès personnel et visiteurs, etc...).

## II – Le choix du site d'accueil du projet dans un territoire inscrit dans les enjeux de consommation économe de foncier

Les objectifs du développement durable décliné au niveau national donnent un cadre à la consommation économe de foncier. Le projet de l'entreprise JRegnault SAS vise à concentrer l'ensemble de ces activités sur un seul site pour réduire son emprise foncière globale.

### Un recensement du foncier économique et une analyse de la capacité d'accueil dans les zones d'activités sur le territoire pour définir le choix d'accueil du projet de l'entreprise JRegnault SAS

Un inventaire des zones d'activités présentes sur le territoire communautaire a été effectué. Il a pris en compte les activités, les maîtres d'ouvrage/gestionnaires (maîtrise foncière), les surfaces commercialisables (surface du foncier disponible), le taux d'occupation, les extensions règlementairement possibles et prévues au regard du zonage des documents d'urbanisme notamment. Cet inventaire est restitué sous forme de tableau (cf. tableau suivant). Aucune friche industrielle n'a été identifiée sur le territoire.

Le territoire compte près de 29 zones d'activités identifiées. La communauté de communes compte 11 parcs d'activités communautaires. Ces zones occupent une surface utile de 105 hectares et présentent une typologie diversifiée, allant des parcs conchylicoles du littoral aux zones industrielles, commerciales ou artisanales. Les parcs industriels se concentrent principalement autour de Coutances, ville centre du territoire, qui compte pour  $\frac{1}{4}$  des zones présentes sur la communauté de communes. On recense également plusieurs « zones » sous maîtrise d'ouvrage communale ou privée. Ne constituant pas des zones d'activités au sens strict, elles représentent des grappes de quelques entreprises à proximité les unes des autres (entreprises artisanales notamment) ou des lotissements privés.

Au total la surface utile estimée pour l'ensemble des activités économiques de la collectivité couvre 150 hectares.

**Taux d'occupation de l'ensemble : 93 %**

**Total des surfaces utiles des zones communautaires : 105 ha**

**Taux d'occupation des zones communautaires : 97 %**

En tenant compte des réserves foncières pour d'éventuelles extensions (sur les communes de Saint-Sauveur-Villages, Quetteville-sur-Sienne, Gouville-sur-Mer, soit au total près de 6 ha), le taux d'occupation descend à 92 %.



## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Coutances (50)

Commune	Nom	Maitre d'ouvrage Gestionnaire	En cours de commercialisation	Activités	Emprise globale	Surface totale commercialisable	Surface occupée	Taux d'occupation	Surface dispo en vente	Répartition des parcelles en vente	Surface extension éventuelle (emprise)	État projet extension
Coutances	ZA Auberge de la Mare	CMB	non	Commerciale	226 000	188 000	188 000	100 %	0			
Quetteville sur Siene	ZA des Presmenils	CMB	non	Artisanale	52 156	48 181	48 181	100 %	0		± 33 000 m <sup>2</sup> (dont 27 820m <sup>2</sup> commercialisables)	En attente validation Zonage PLU -
Coutances	ZI de la Guérie	CMB	non	Industrielle tertiaire	290 000	241 500	241 500	100 %	0		-	-
Gavray	ZA Robinson	Gavray	non	Artisanale	31 120	16 000	16 000	100 %	0		-	-
Cerisy-la-Salle	ZA de Cerisy la Salle	Cerisy-la-Salle	non	Artisanale	15 000	10 687	10 687	100 %	0		-	-
Coutances	ZI de la Gare	CMB	non	Industrielle	170 000	155 000	155 000	100 %	0		-	-
Blainville sur Mer	ZC Blainville	Blainville sur Mer	non	Artisanale et conchylicole	117 600	78 483	78 483	100 %	0		-	-
Blainville sur Mer	CABANOR	Coopérative Cabanor	non	Conchylicole	30 000	25 000	25 000	100 %	0		-	-
Roncey	ZA de Roncey	Roncey	non	Artisanale	25 000	23 738	23 738	100 %	0		-	-
Montmartin sur Mer	Zone commerciale "rue du Clos"	Montmartin sur Mer	non	Commerciale	11 600	8 772	8 772	100 %	0		2233 m <sup>2</sup>	Réserve foncière au POS
Blainville sur Mer	ZA des Landelles	Blainville sur Mer	non	Commerciale	53 200	33 778	33 778	100 %	0		-	-
Coutances	ZA Château de la Mare	CMB	non	Mixte	165 000	137 500	137 500	100 %	0		-	-
Saint-Sauveur-Villages (St Sauveur-Lendelin)	ZA le Pontvert	CMB	oui	Mixte	51 000	40 220	37 123	92 %	3 097 m <sup>2</sup>	Reste 2 terrains disponibles 2 460m <sup>2</sup> (réservé), 637m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	Réserve foncière au PLU
Gouville sur Mer	ZA Conchylicole de Gouville s/Mer	CMB	oui	Conchylicole	52 760	32 669	32 669	100 %	0		-	-
Coutances	ZA Château de la Mare	CMB	oui	Industrielle et tertiaire	162 000	123 523	123 523	100 %	0	1 lot de 3749 m <sup>2</sup> (réservé)	En partie zone UX 10 ha en Zone AU2	Foncier communautaire Zonage PLU - AU2
Montmartin sur Mer	"ZA Les Joncs"	Privé	non	Artisanale	109 000	36 519	36 519	100 %	0		61 383 m <sup>2</sup>	Réserve foncière au POS POS Caduc
Gouville sur Mer	Zone artisanale	CMB	oui	Artisanale	32 512	16 070	14 371	89 %	1699 m <sup>2</sup>	1 lot de 1699 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	En cours de réflexion
Coutances	Zone d'activités de Delasse	CMB	oui	Tertiaire	35 692	13 051	7 458	57 %	5593 m <sup>2</sup>	4 lots		
Saint-Pierre-de-Coutances	Zone Artisanale	CMB	oui	Artisanale	37 000	33 482	16 337	49 %	17145 m <sup>2</sup>	7 lots de 2035 m <sup>2</sup> à 3515 m <sup>2</sup>		
Tourville sur Siene	ZA de la Montchatonnière	Privé	non	artisanale	41 000	26 000			terrains privés		Derrière ZA actuelle	Pas de données
Coutances	Zone Commerciale Intermarché	Privé	non	Commerciale	46 000	38 000	38 000	100 %	0			
Hambye	ZA Croix au Breton	Hambye	non	Artisanale et commerciale	19 000	16 000	16 000	100 %	0			



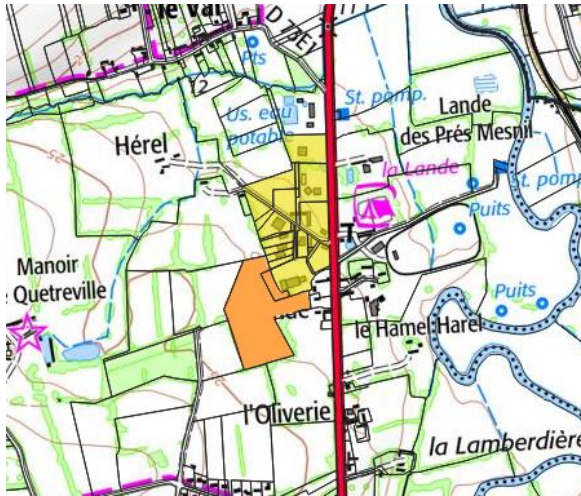
Commune	Nom	Maitre d'ouvrage Gestionnaire	En cours de commercialisation	Activités	Emprise globale	Surface totale commercialisable	Surface occupée	Taux d'occupation	Surface dispo en vente	Répartition des parcelles en vente	Surface extension éventuelle (emprise)	État projet extension
Regnéville sur Mer	ZA du Moncés	CMB ou Regnéville sur Mer	oui	Artisanale	6 000	3075	0	0 %	3075 m <sup>2</sup>	3 lots		
Hauteville sur Mer	ZA de la Verguie	Hauteville sur Mer	non	Artisanale et conchylicole	5 300	5300	5300	100 %	0			
Lingreville	ZA de Lingreville	Privé	non	Artisanale	67 000	59 800	47 610	80 %	Pas de données	Portage EPFN		
Agon-Coutainville	ZA	Agon-Coutainville	non	Conchylicole	18 000	16 000	16 000	100 %	0		52 000 m <sup>2</sup>	inscrite au PLU, non encore approuvé
Gouville sur Mer		Gouville	oui	Commerciale	4 000	3 500	3 500	100 %	0			
Gavray	ZA communautaire	CMB	non	Mixte	31 000	24 000	24 000	100 %	0			
Gratot	ZA de la Belle Croix	Privé	oui	Artisanale	44 000	38 150			terrains privés			Pas de données

Cette analyse a abouti à identifier un site pour le projet de l'entreprise JRegnault SAS. Le choix s'est porté sur le site repéré en zone AU2 prévu au Nord de la zone d'activités du Château de la Mare dans le PLU de Coutances, à proximité de l'Axe structurant Coutances/Saint-Lô.

Le recensement et la caractérisation de chacune des zones d'activités ont permis de sélectionner plusieurs zones d'activités. Elles ont en commun de pouvoir offrir soit du foncier disponible à la commercialisation, soit d'avoir des réserves foncières,

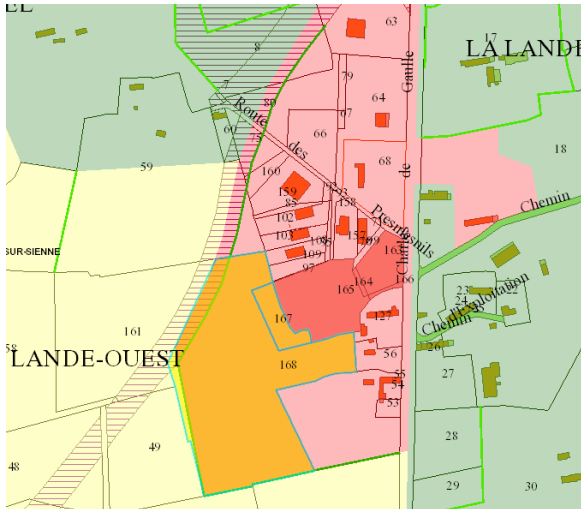
classées comme telles dans les documents d'urbanisme communaux. Toutefois, au regard de la nature des activités de chaque zone, des surfaces disponibles et des surfaces souhaitées par l'industriels pour implanter son projet, seule la réserve foncière de la zone d'activités du Château de la Mare a pu être retenue. Il s'agit du seul site en capacité d'accueillir le projet de l'entreprise JRegnault SAS.

Commune	Nom	Maitre d'ouvrage Gestionnaire	En cours de commercialisation	Activités	Emprise globale	Surface totale commercialisable	Surface occupée	Taux d'occupation	Surface dispo en vente	Répartition des parcelles en vente	Surface extension éventuelle (emprise)	État projet extension
Quetteville sur Sienne	ZA des Presmenils	CMB	non	Artisanale	52 156	48 181	48 181	100 %	0		± 33 000 m <sup>2</sup> (dont 27 820m <sup>2</sup> commercialisables)	En attente validation Zonage PLU -
Montmartin sur Mer	Zone commerciale "rue du Clos"	Montmartin sur Mer	non	Commerciale	11 600	8 772	8 772	100 %	0		2233 m <sup>2</sup>	Réserve foncière au POS
Saint-Sauveur-Villages (St Sauveur-Lendelin)	ZA le Pontvert	CMB	oui	Mixte	51 000	40 220	37 123	92 %	3 097 m <sup>2</sup>	Reste 2 terrains disponibles 2 460m <sup>2</sup> (réservé), 637m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup>	Réserve foncière au PLU
Coutances	ZA Château de la Mare	CMB	oui	Industrielle et tertiaire	162 000	123 523	123 523	100 %	0	1 lot de 3749 m <sup>2</sup> (réservé)	En partie zone UX 10 ha en Zone AU2	Foncier communautaire Zonage PLU - AU2
Gouville sur Mer	Zone artisanale	CMB	oui	Artisanale	32 512	16 070	14 371	89 %	1699 m <sup>2</sup>	1 lot de 1699 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	En cours de réflexion
Regnéville sur Mer	ZA du Moncés	CMB ou Regnéville sur Mer	oui	Artisanale	6 000	3075	0	0 %	3075 m <sup>2</sup>	3 lots		
Lingreville	ZA de Lingreville	Privé	non	Artisanale	67 000	59 800	47 610	80 %	Pas de données	Portage EPFN		
Agon-Coutainville	ZA	Agon-Coutainville	non	Conchylicole	18 000	16 000	16 000	100 %	0		52 000 m <sup>2</sup>	inscrite au PLU, non encore approuvé



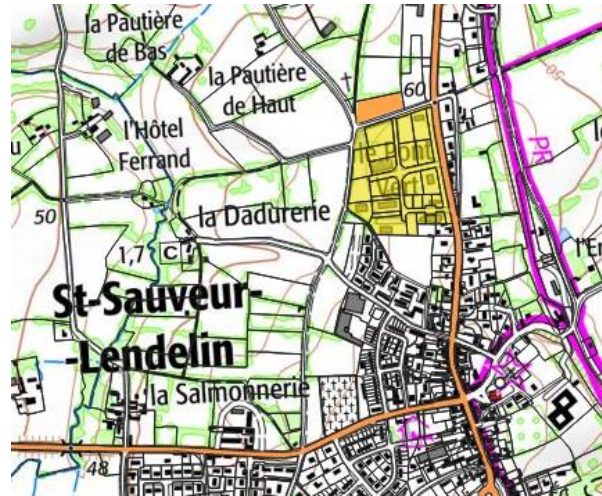
**ZA des Présmesnil – Quetreville-sur-Sienne**

Réserve foncière de 32 200 m<sup>2</sup> au sud-ouest de la ZA



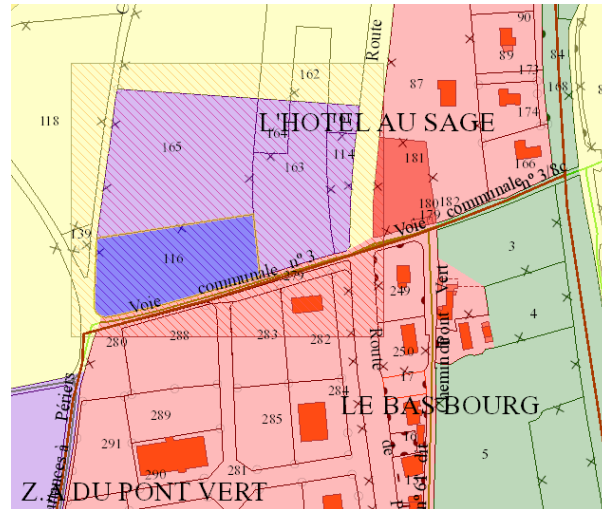
**Réserve foncière classée en zone UX au PLU**

**UX** : secteurs réservés à l'activité d'entreprises artisanales ou industrielles, de commerce ou de service (PLU de Quetreville-sur-Sienne)



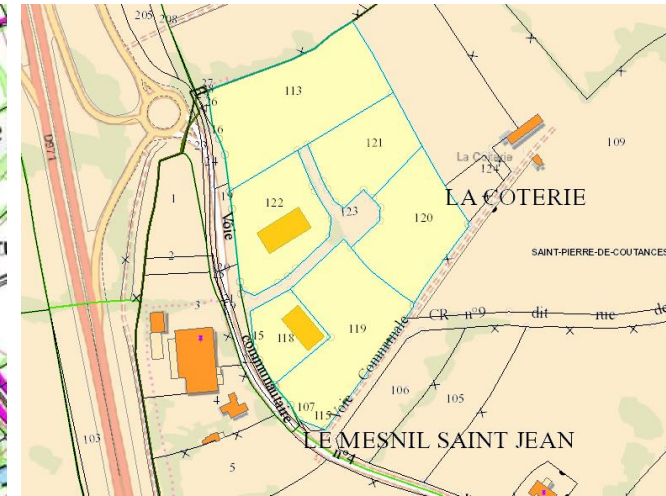
**ZA du Pont Vert, Saint-Sauveur-Villages**

Réserve foncière de 5 357 m<sup>2</sup> au nord de la ZA



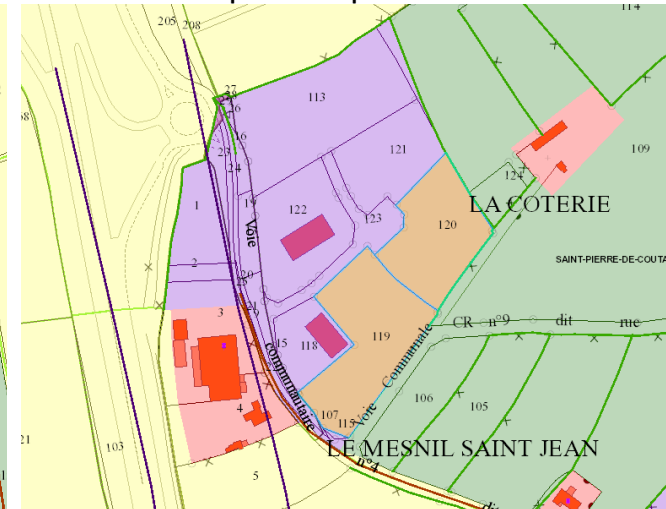
**Réserve foncière classée en zone 1AUx au PLU**

**1AUx** : zone réservée à l'urbanisation future à vocation principale d'activités (PLU de Saint-Sauveur-Lendelin)



**ZA Saint Pierre de Coutances**

YA 119-120 parcelles disponibles – 12 731 m<sup>2</sup>

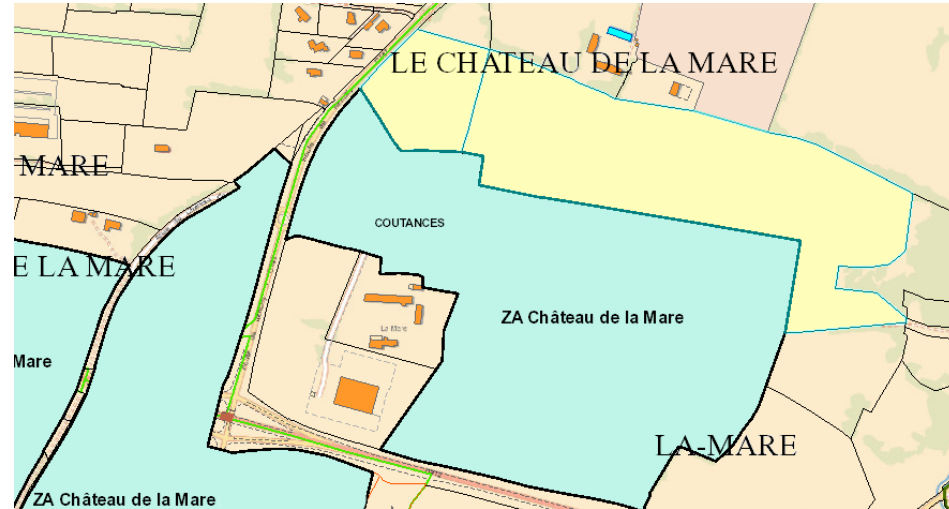
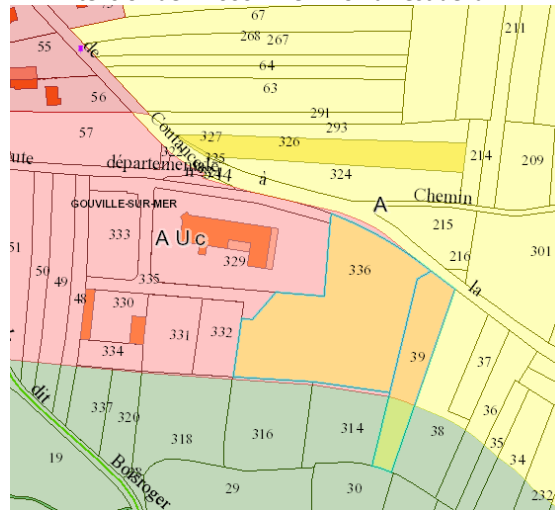


**Classée en zone 1AUx au PLU**

**1AUx** : zone à vocation principale d'activités (PLU de Saint-Pierre-de-Coutances)

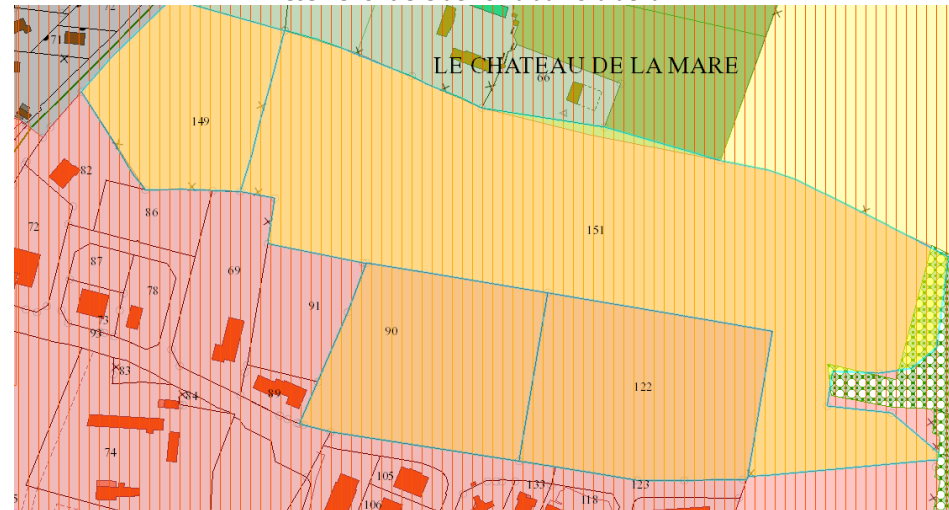


ZA du Pallis – Gouville-sur-Mer

Extension de 12 000 m<sup>2</sup> environ à l'est de la ZA

ZA du Château de la Mare, Coutances

Réserve foncière de 13 ha au nord de la ZA



**Réserve foncière classée en zone UX et AU2 au PLU**

**UX:** Cette zone couvre les implantations d'activités existantes qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services

**AU2:** Cette zone concerne des secteurs actuellement non équipés ou insuffisamment équipés, réservés à l'urbanisation future et destinés à permettre l'extension à court ou moyen terme des zones d'activités (PLU de Coutances)

## Partie III – REGNAULT, UN PROJET POUR L'AVENIR DE COUTANCES MER ET BOCAGE

### I - Le projet l'entreprise JRegnault SAS

#### L'entreprise, ses activités, les problématiques du site actuel ...

Le projet consiste à permettre la relocalisation et le développement de l'entreprise JRegnault SAS, sur le site du château de la Mare sur la commune de Coutances. Implantée historiquement à Coutances, l'entreprise de production de carrosserie JRegnault SAS souhaite se développer en restant sur le territoire communal pour :

- éviter une relocalisation à l'ensemble de ses salariés,
- permettre au territoire, avec lequel elle a développé un écosystème économique et social, de bénéficier de son développement,
- se rapprocher d'une zone d'activités pour une implantation plus cohérente en termes d'intégration urbaine.

Les perspectives d'évolution et de réorganisation sur le site actuel sont limitées. En serré dans le tissu bâti, le site actuel ne permet pas à l'entreprise de s'étendre. Une réorganisation des bâtiments entraînerait la fermeture des chaînes de production le temps des travaux et mettrait en cause la pérennité de l'entreprise. L'entreprise dispose actuellement d'un outil industriel composé de cinq bâtiments principaux disposant d'une superficie couverte totale de 20 000 m<sup>2</sup> et d'une superficie de parking de 30 000 m<sup>2</sup> :



Source : JREGNAULT SAS

- **bâtiment R1** : bâtiment principal dédié à la fabrication des ossatures, des soudures, des finitions (peinture, sablage, ...), JRegnault SAS en est locataire ;
- **bâtiment R2** : bureaux d'études, menuiseries, sellerie, atelier bâche, service contrôle final, JRegnault SAS en est propriétaire ;
- **bâtiment R3** : réparation et montage hydraulique, JRegnault SAS en est propriétaire ;
- **bâtiment R4** : atelier montage de caisse, JRegnault SAS en est locataire ;
- **bâtiment R5** : magasin, atelier débit pliage, JRegnault SAS en est locataire ;

En 1974, le site de l'entreprise JRegnault SAS s'étendait sur 10 000 m<sup>2</sup> pour une surface bâtie de 1 500 m<sup>2</sup>, les extensions successives tous les 5 ans ont façonné le contour du site actuel de l'entreprise. L'aménagement des locaux ne permet pas de mettre en place une circulation interne en toute sécurité. Le risque d'interférence avec les piétons et les riverains a augmenté. Les possibilités de stocker les châssis issus des lignes de production de l'entreprise sont limitées et l'entreprise est obligée de recourir à du stockage hors de son site de production, ce qui engendre une multiplication de transferts et de flux dans un secteur urbanisé en partie résidentiel. Les flux logistiques et le nombre de châssis en attente de carrossage sont plus nombreux.



Sources : JRegnault SAS

Aujourd'hui, l'entreprise doit faire face à un flux annuel de près de 2 000 poids-lourds (matières premières, transit des carrosseries...) et d'environ 1 000 carrosseries, autant de châssis qui sont en attente environ 8 à 12 semaines sur les sites de l'entreprise. Les véhicules sont également stockés en dehors du site de l'entreprise, stationnent parfois sur le domaine public et transitent en ville. Avec son nouveau site de production, situé en zone d'activités, les flux seront mieux gérés, et pourront ainsi être recalibrés, ceux liés au déplacement des carrosseries lors de la production seront optimisés.

Outre les mesures sécuritaires réglementaires, l'entreprise souhaite renforcer la sécurité et les conditions de travail sur son site pour l'ensemble de son personnel.

## Le projet de développement et les besoins identifiés de l'entreprise pour un site adapté

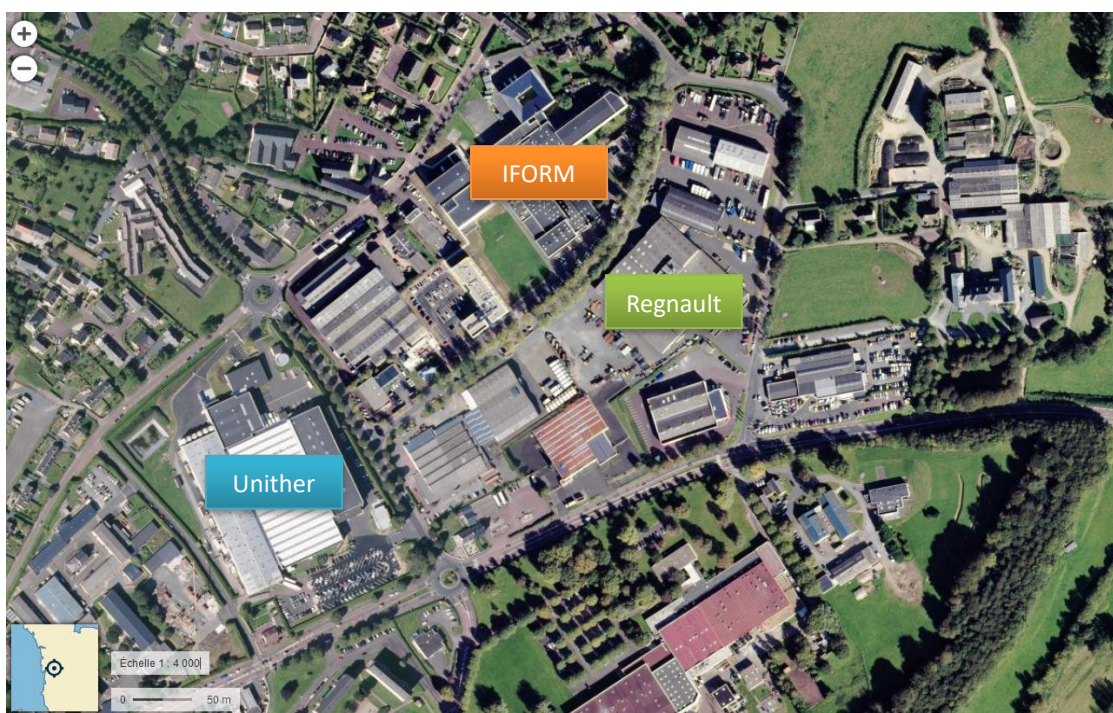
Ce nouveau site de production constitue un tremplin pour le développement futur de l'entreprise. Le coût de l'investissement immobilier est évalué à environ 12 Millions d'euros. L'investissement immobilier sera financé par une société de portage dont la SAS immobilière, la Caisse des Dépôts et Consignations et la SAS Regnault seront actionnaires. L'entreprise a également prévu d'investir environ 2,5 Millions d'euros en investissement productif : nouvelle cabine de peinture, presse à commande numérique, laser, cabine de grenailage, pont roulant, centrale d'air, chauffage et informatique.

L'objectif de l'entreprise JRegnault SAS est de devenir un leader national et international dans son champ de production. Avec ce nouvel outil industriel, l'entreprise souhaite développer son activité sur le territoire. La modernisation de son outil de production vise accroître sa production, à moderniser ses techniques de production, à rationaliser ses flux, à améliorer la sécurité sur le site et le bien-être au travail de ses salariés.

## La reconversion du site actuel

La relocalisation de l'entreprise JRegnault SAS permettra la libération, le desserrement et la mutation du site actuel en terme de foncier et d'activités plus en cohérence avec le tissu urbain environnant. Une réflexion a été initiée avec la communauté de communes, l'entreprise JRegnault SAS et les acteurs économiques concernés. En effet, une partie de l'ensemble immobilier actuellement occupé par l'entreprise appartient à la collectivité et pourrait à terme satisfaire un besoin clairement identifié de l'entreprise Unither. Cette dernière est également l'une des principales locomotives industrielles du territoire communautaire. Son usine est implantée immédiatement face au site de JRegnault SAS sur le site de la Guérie. Les locaux libérés pourraient lui apporter une capacité de stockage dont elle manque pour son développement. L'emprise foncière Unither actuelle n'offre pas de marge de développement. Il y a là un enjeu économique de taille.

Par ailleurs, l'entreprise JRegnault SAS prévoit de maintenir sur le site actuel l'atelier de réparation, le service après-vente et une production spécifique de sur-mesure et prototypes liées aux activités d'innovation, de Recherche et Développement de l'entreprise. Ces activités s'inscrivent également dans le cadre de l'aménagement d'un plateau technique, en partenariat avec l'IFORM situé juste en face, pour le déroulement de formations dans le domaine de l'électrotechnique-hydraulique. Cette formation vise à répondre au besoin de nombreuses entreprises de la région qui rencontrent des difficultés de recrutement de profils qualifiés d'électro-hydrauliciens de plus en plus recherchés. Ce projet de formation, venant conforter l'offre du territoire, est soutenu par la Région Normandie.



Source : Photo aérienne - Géoportail

## II - Le site identifié pour l'accueil du projet dans le prolongement de la zone d'activités du château de la Mare

Situé au Nord de Coutances, en limite avec les communes de Cambernon et de Monthuchon, le terrain d'assiette du projet se situe dans la continuité Nord de la zone d'activités du Château de la Mare.



Source : Coutances, extrait photographie aérienne, Géoportail

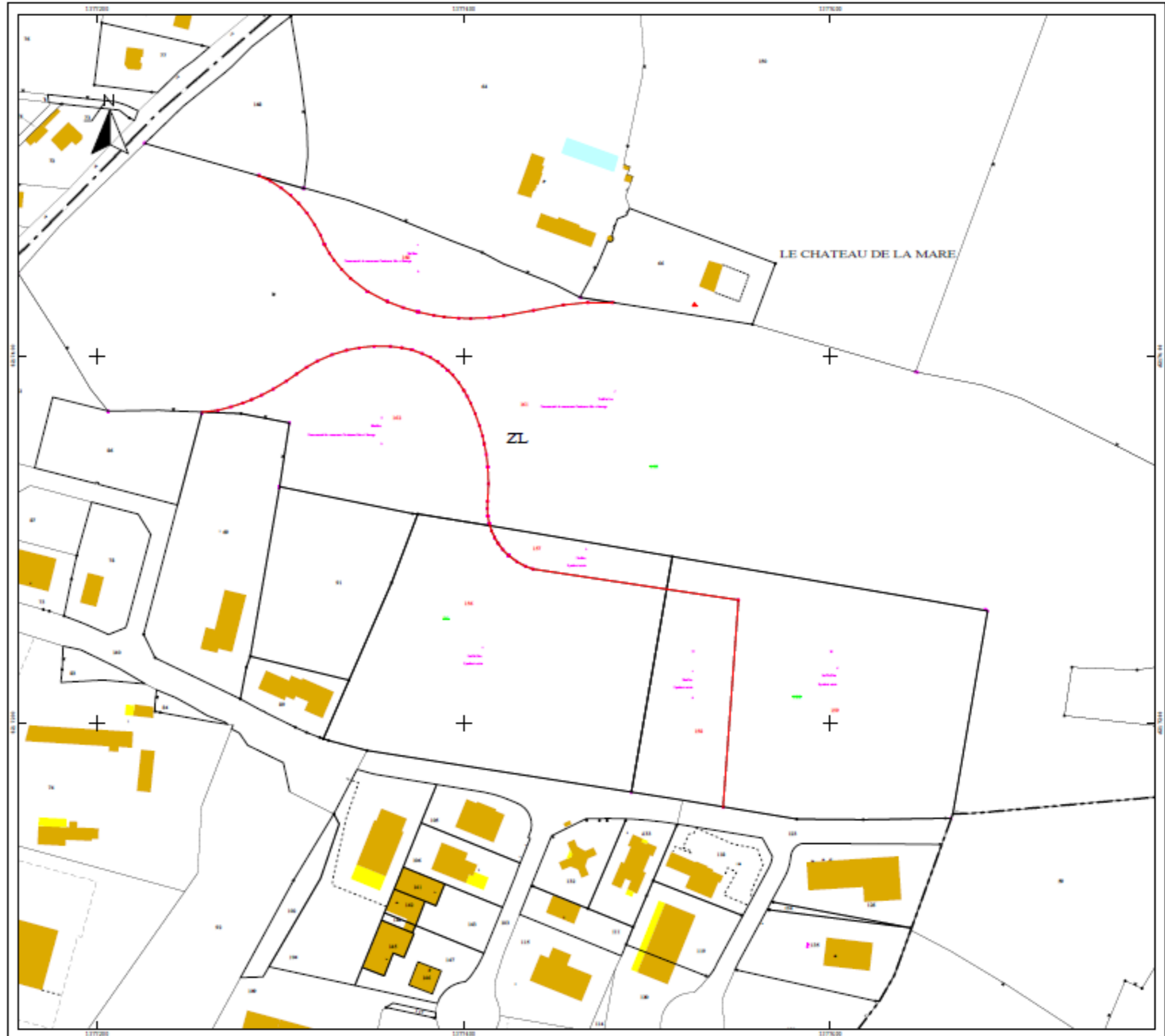
Appartenant au quartier de la Mare, ce secteur est **essentiellement à vocation économique**, il est constitué aujourd'hui d'un vaste ensemble de plusieurs dizaines d'hectares Il regroupe de **nombreuses entreprises et enseignes commerciales et activités artisanales** y sont implantées

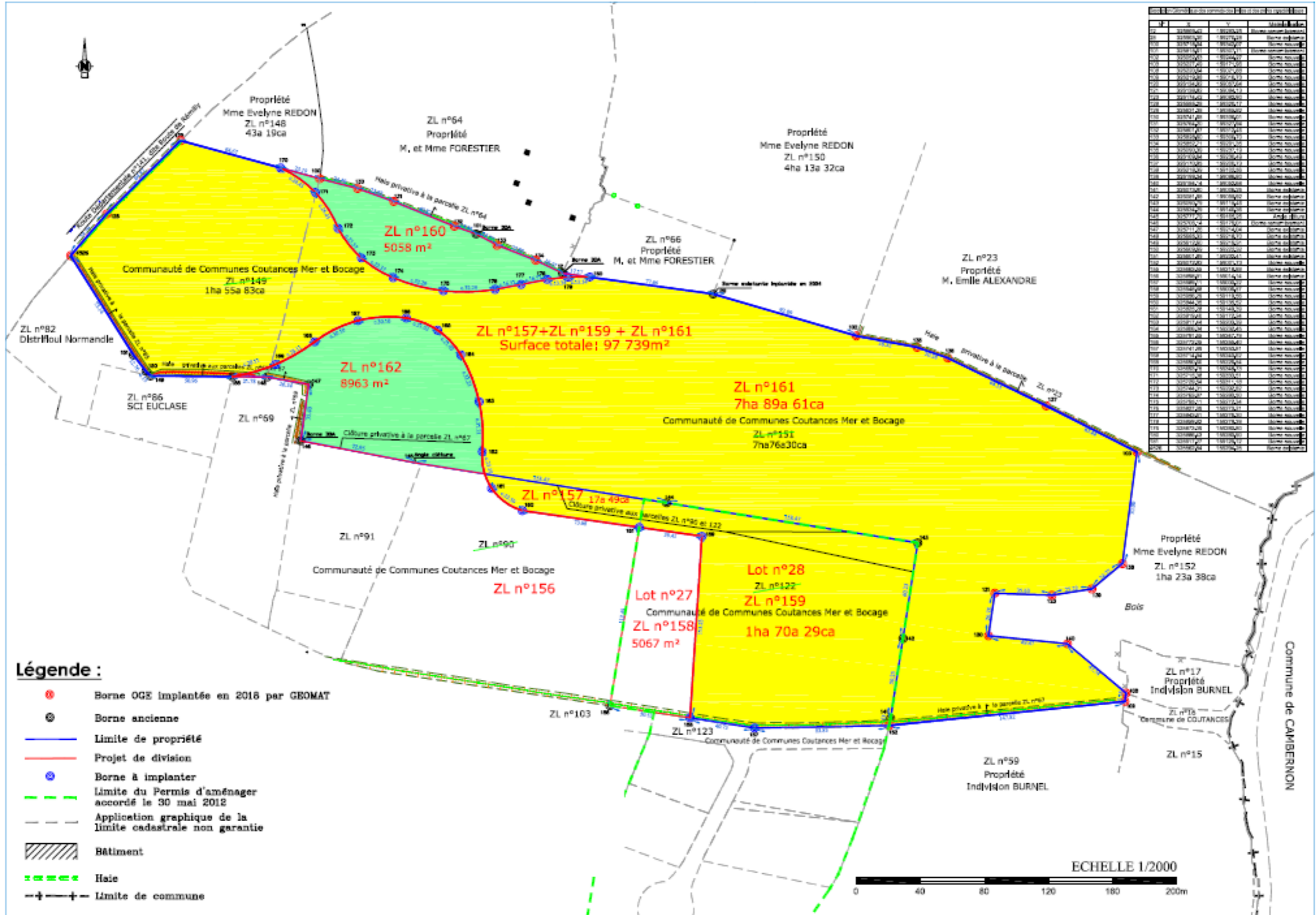
Nom de l'entreprise	Activité
<b>REXEL FRANCE</b>	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel électrique
<b>MIROITERIE DU MONT SAINT MICHEL</b>	Travaux de menuiserie bois et pvc
<b>CHAUSSEA SAS - CHUSSEA</b>	Commerce de détail de la chaussure
<b>SA COUTANCES DISTRIBUTION - LECLERC</b>	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
<b>ISO 50</b>	Travaux d'installation d'équipements thermiques et de climatisation
<b>DISTRICO - AGRIAL</b>	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
<b>TECHNOTEL</b>	Fabrication de machines pour l'industrie agro-alimentaire
<b>OCEP BUREAUTIQUE OCEP SCOLAIRE</b>	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres biens domestiques
<b>SARL ENTREPRISE DUVAL</b>	Construction d'autres bâtiments
<b>POLAMARY</b>	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel électrique
<b>KAMADA VOYAGE EVASION</b>	Activités des agences de voyage
<b>DELTA - MAC DONALD S</b>	Restauration de type rapide
<b>LA VERANDERIE</b>	Travaux de menuiserie métallique et serrurerie
<b>PARADIS - PARAPHARMACIE E LECLERC</b>	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
<b>LA CONQUERANTE - GARAGE LA CONQUERANTE</b>	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
<b>S.A.R.L. AUTO-BILAN CONTROLE</b>	Contrôle technique automobile
<b>SARL BIOSAVEURS - BIOSAVEURS</b>	Supérettes
<b>HEXA FILIALE</b>	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
<b>MEUBLES SEBASTIEN - L'INVENTAIRE - MEUBLES SEBASTIEN</b>	Commerce de détail de meubles
<b>LCOD</b>	Autres activités auxiliaires de services financiers, hors assurance et caisses de retraite, n.c.a.
<b>SOCIETE COUTAN AISE DE LITERIE</b>	Commerce de détail de meubles
<b>ATEE - JOUBIN ELEC</b>	Travaux d'installation électrique dans tous locaux
<b>OGF</b>	Services funéraires
<b>FIDUCIAL EXPERTISE</b>	Activités comptables
<b>PICARD SURGELES</b>	Commerce de détail de produits surgelés
<b>ESPACE ET OUVERTURE</b>	Travaux de menuiserie bois et pvc
<b>FINANCIERE CMH</b>	Activités des sièges sociaux
<b>SARL ANNE &amp; TEYRAT - CARROSSERIE TOUCHAIS</b>	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
<b>OUEST COMMUNICATION EDITION PROMOTION - BURO +</b>	Activités des sièges sociaux
<b>FIDUCIAL BUREAUTIQUE - BRUN PASSOT SACI EDIMCO SACI FOUR</b>	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
<b>FIDUCIAL CONSULTING - FINANCE CONSEIL</b>	Traitement de données, hébergement et activités connexes
<b>ADP BOUTIQUES</b>	Commerce d'alimentation générale
<b>ADP HOLDING</b>	Activités des sociétés holding
<b>PHILIPPE JUHEL BOUTIQUE</b>	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'habillement et de chaussures
<b>PELEGRINA ADP EXPLOITATION</b>	Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques

Nom de l'entreprise	Activité
LARIVIERE	Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction
REGIS LOCATION	Location et location-bail de machines et équipements pour la construction
DIFFUSION COMMERCIALE AUTOMOBILE - CITROEN	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
SAUR	Captage, traitement et distribution d'eau
ANQUETIL LELIEVRE ET ASSOCIES	Activités juridiques
MONSIEUR THIERRY GOURITIN	Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
DIRECTION GENERALE DE LA POSTE	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
EUROMATEC	Location et location-bail de machines et équipements pour la construction
LOGISTIQUE MANUTENTION MAINTENANCE - L2M	Location et location-bail de machines et équipements pour la construction
AMBULANCES LA CROIX BLEUE	Ambulances
AXEL LOCATION - AXEL PRO	Location et location-bail de machines et équipements pour la construction
CEMEX BETONS NORD OUEST	Fabrication de béton prêt à l'emploi
MONSIEUR ANTOINE PAGNON - IMPRIMERIE PAGNON	Autre imprimerie (labeur)
CODILOG ELIANCE	Conseil en systèmes et logiciels informatiques
MONSIEUR ERIC MILCENDEAU - ALARME MANCHE PROTECTION	Travaux d'installation électrique dans tous locaux
RANDSTAD	Activités des agences de travail temporaire
ETAP'HOTEL	Hôtels et hébergement similaire
IMPRESSIONS MAUDUIT CONTINU - IMC	Autre imprimerie (labeur)
MADAME AURELIE TREBERT	Pratique dentaire
MONSIEUR SYLVAIN LECOULLARD - KINEBALNEO DU CHATEAU DE LA MARE	Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
MADAME SARAH FORNERET	Pratique dentaire
MONSIEUR BRUNO RAULIN - KOKOON ANIMAL SHOP	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
NORELUX	Activités des sièges sociaux
BATI PERMIS	Ingénierie, études techniques
MADAME CLEMENCE GRARE	Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
LOCOSTREA	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements industriels divers
MICHEL OLIVIER	Travaux d'installation électrique dans tous locaux
KPMG - KPMG SA	Activités comptables
AUTO BILAN CHATEAU DE LA MARE	Contrôle technique automobile
SELARL DOCTEUR GUERIN TREBERT AURELIE	Pratique dentaire
FG MARINE CONSULTING	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion
MADAME ALEX FAURE	Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
KIOSK DE LA MER KDM	Commerce de gros (commerce interentreprises) de boissons
MADAME LALLA FREMOND	Activités des professionnels de la rééducation, de l'appareillage et des pédicures-podologues
SPFPL CLOS DE LA FONTAINE	Fonds de placement et entités financières similaires
MADAME BERENGERE RIGOT	Autres services personnels n.c.a.

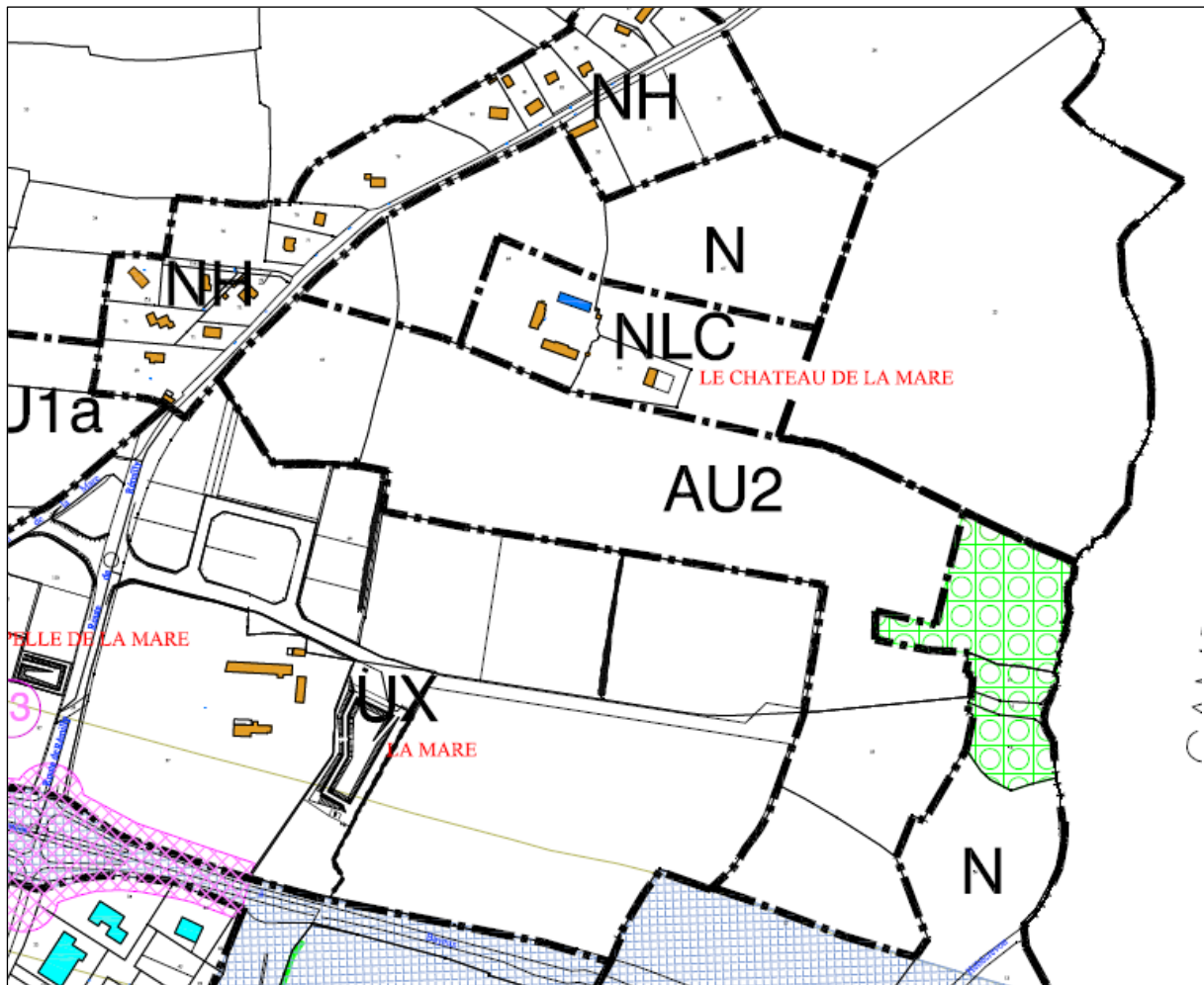


<b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	
Commune : COUTANCES (147) Section : ZL Feuille(s) : 000 ZL 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date de l'édition : 11/03/2020 Date de saisie : 01/01/1998	
N° d'ordre du document d'arpentage : 1692 Document vérifié et numéroté le 11/03/2020 A CDIF COUTANCES Par PH BLANCHET Géomètre Principal Signé	
Cachet du service d'origine :	
COUTANCES CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 13 RUE ELEONOR DAUBREE CS 34829 50208 COUTANCES CEDEX Téléphone : 02 33 76 66 46  odif.coutances@dgfip.finances.gouv.fr	
<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1958) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ___/___/___ par _____ géomètre à _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6483. A _____, le _____	
D'après le document d'arpentage dressé Par R ROUVIERE (2) Réf. : Le	
<small>(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre). (3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).</small>	





Sur sa partie Sud-Est, le terrain d'assiette du projet est en partie situé sur la zone d'activités du Château de la Mare aménagée entre 2010 et 2012 et classée UX au PLU de Coutances et dans sa majeure partie sur une zone dédiée à l'extension d'une future zone d'activités et classée AU2 au PLU de Coutances.



Source : Extrait plan de zonage - PLU de Coutances

Le site du projet est délimité :

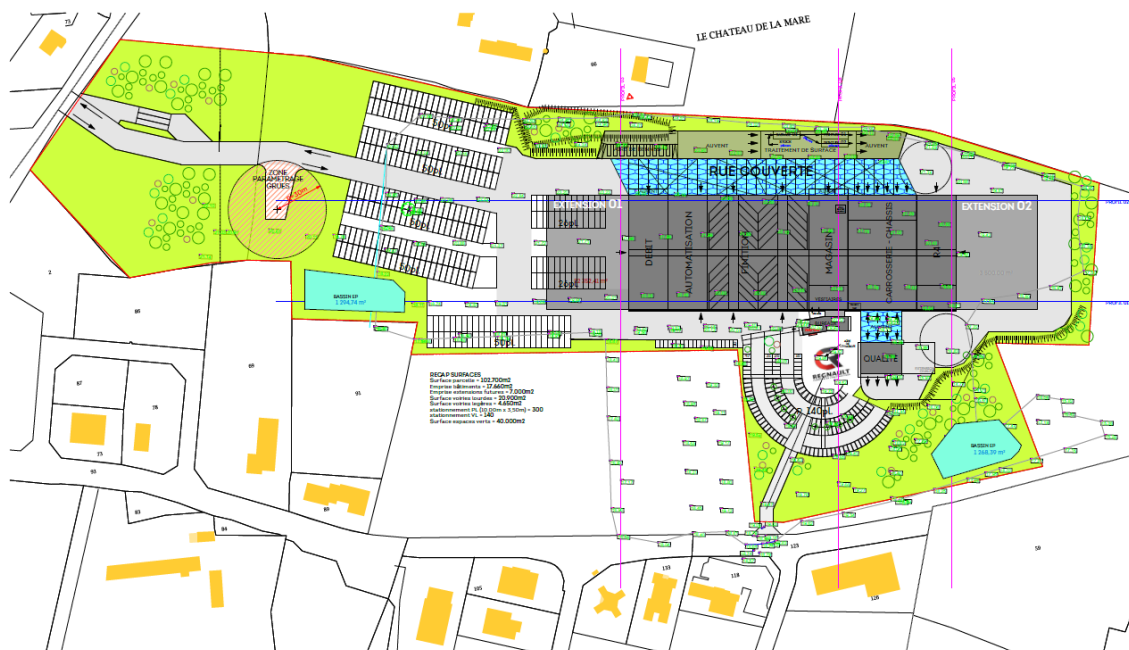
- À l'ouest, par la route départementale RD141 dite route de Rémilly ;
- Au Sud, par la zone d'activités dite « ZA du Château de la Mare », rue Colbert ;
- À l'Est, par un vaste espace naturel/agricole (limite avec Cambernon) ;
- Au Nord, la propriété du château de la Mare et des terrains agricoles, à la lisière d'espaces naturels et agricoles.

## III – Le projet l'entreprise JRegnault SAS, un projet adapté au site identifié

Le site de projet ne se situe ni à proximité immédiate de site Natura 2000, de réserve naturelle (régionale ou nationale), de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et d'arrêté préfectoral de protection de biotope.

Les réflexions successives de construction du projet ont évolué pour garantir une intégration environnementale tenant compte des enjeux du site.

### Scénario 1 :



Source : DNS Architecte

La première proposition (fin 2018-début 2019) s'appuie sur la totalité de l'espace non bâti. Il était initialement envisagé deux accès, un depuis la zone d'activités existante pour les véhicules légers, un depuis la départementale route de Rémyilly pour les véhicules lourds. De vastes espaces de stationnement sont dessinés pour les employés et visiteurs et également pour les véhicules sortant des lignes de production.



## Scénario 3 :

### Composition de plan masse & Land'Art



La composition du plan masse a été étudiée pour que le cœur du dispositif à savoir la zone de production soit intégrée dans un mouvement de cercles concentriques perceptibles à l'échelle urbaine. Ainsi, l'ensemble des aires de stationnement, de circulations et d'espaces verts périphériques formeront un ensemble cohérent d'anneaux à l'image d'une goutte d'eau faisant osciller une surface liquide. Ces anneaux organiseront la **composition générale** et permettront d'**intégrer le site à l'échelle du parc d'activités, la ville et du territoire.**

La perception des anneaux dépassera les contours physiques de la parcelle dans un jeu de suggestion et d'évocation du vide.



### Adaptation à la **topographie** du site

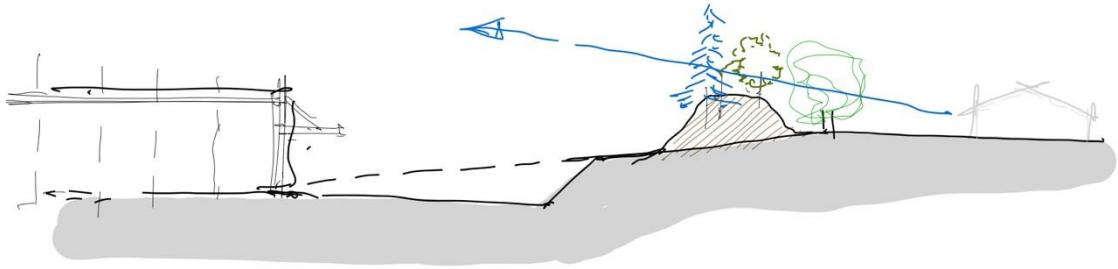
Le site présente une déclivité naturelle importante du Nord vers le Sud de l'ordre de 5,00 m et d'environ 3,00 m de l'Ouest vers l'Est.

Dans la recherche d'optimisation de la configuration actuelle du terrain, le projet sera implanté pour favoriser le travail de **déblais/remblais**. De ce fait, la perception du projet depuis le Nord sera largement affaiblie puisque le terrain d'assise sera décaissé d'environ 2,50 m.

La topographie du terrain permettra de gérer les écoulements d'eaux de pluie vers le point bas situé au Sud-Est.

### **Traitement de la limite Nord (merlon planté) – intégration visuelle et paysagère depuis le bocage, réduction des nuisances sonores**

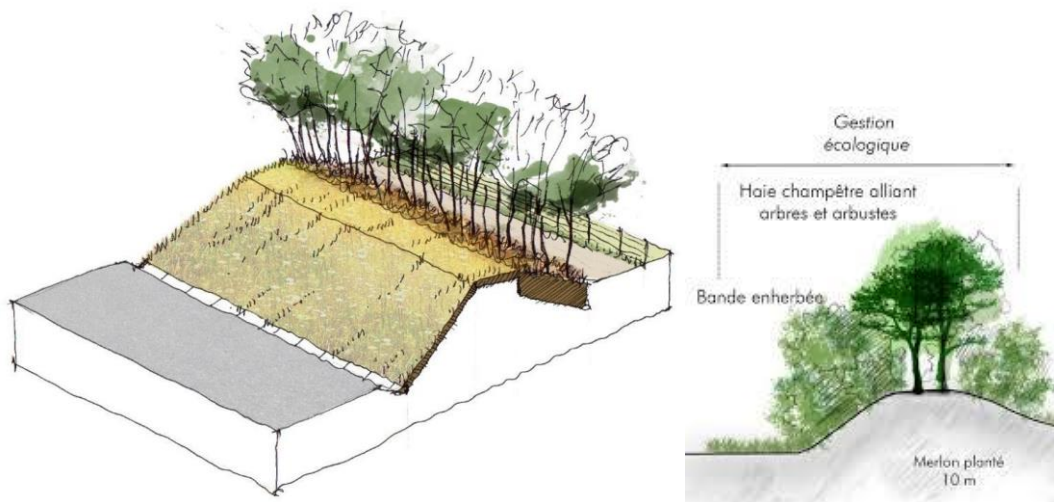
La limite Nord de la parcelle constituera la nouvelle zone de transition entre le milieu naturel et la zone d'activités. Cette frange de terrain d'environ 400 m de long sera traitée comme un espace tampon perméable à la petite faune. La mise en place d'un merlon planté d'Est en Ouest permettra de former un écran naturel du site industriel depuis le milieu naturel tout en créant un écran acoustique performant.



Profil en coupe : Usine/merlon planté/Milieu naturel, sources DNS Architectes



Insertion paysagère : vue du merlon planté situé au Nord depuis le site industriel, sources DNS Architectes



Croquis : merlon planté, sources DNS Architectes

### Espace boisé classé

L'espace boisé classé situé à l'extrémité Est de la parcelle sera entièrement conservé et préservé. Les aménagements bordant cet espace seront essentiellement constitués d'espaces verts. Ils comporteront également les ouvrages de régulation des eaux pluviales.

### Haies bocagères existantes

L'ensemble de la haie bocagère située en limite de propriété Sud sera conservée et entretenue pour favoriser le développement des espèces locales. Cette haie formant la limite du parcellaire sera utilisée comme corridor écologique reliant ainsi la zone humide à l'espace boisé.

Le talus situé au Nord aura la même vocation et permettra de créer deux corridors parallèles de part et d'autre du site.

### Traitement perméable des aires de stationnement

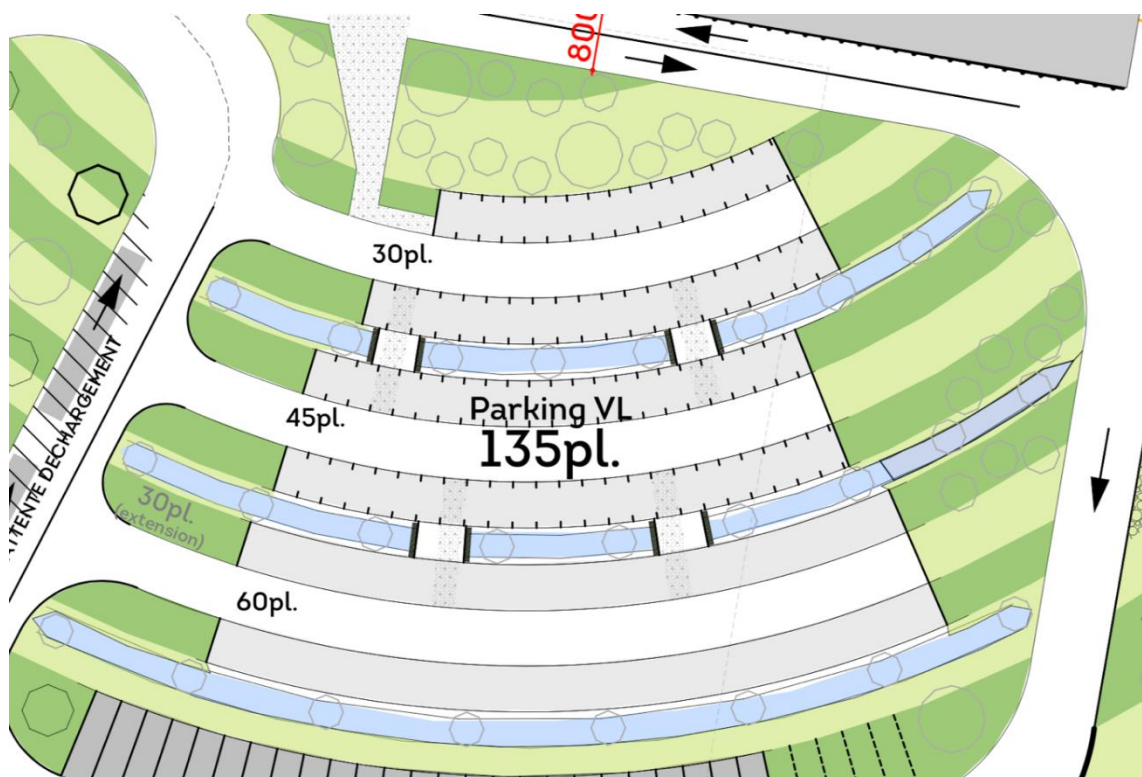
Le parking du personnel et des visiteurs (environ 150 places) sera doté d'aires de stationnement perméables qui permettront de favoriser le libre écoulement des eaux de pluie et limiteront l'imperméabilisation des sols. Un réseau de noues d'infiltration permettra de collecter les eaux de ruissellement des voies de circulation.



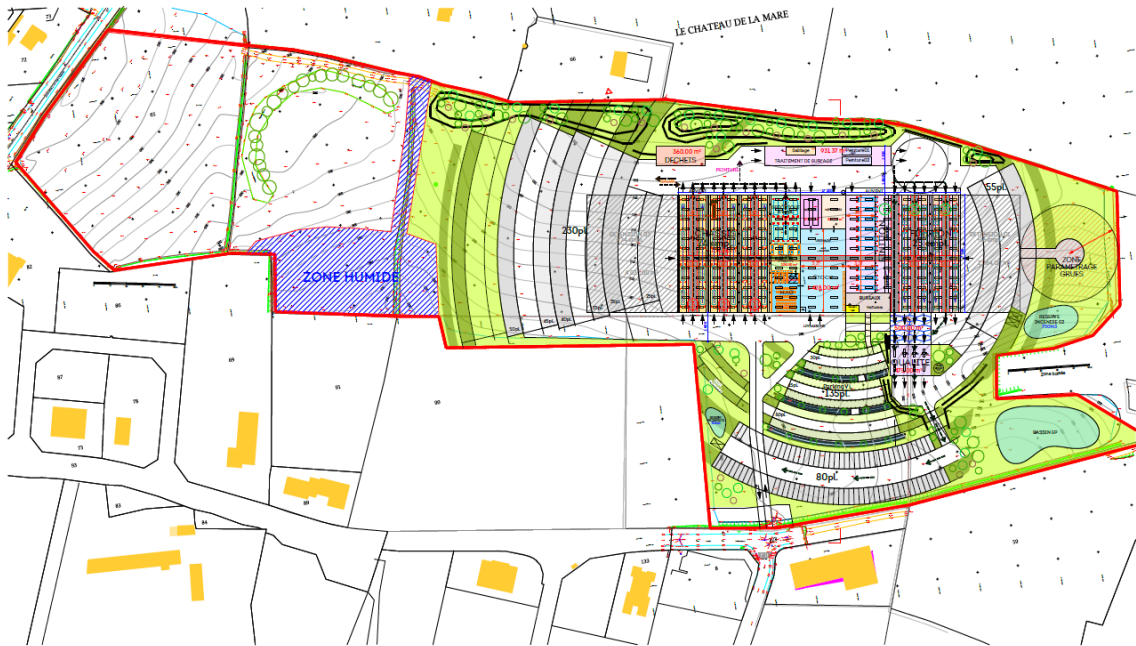
Schéma : noue d'infiltration



Photo : aires de stationnement perméables



Extrait plan masse : stationnement personnel et visiteurs, sources DNS Architectes



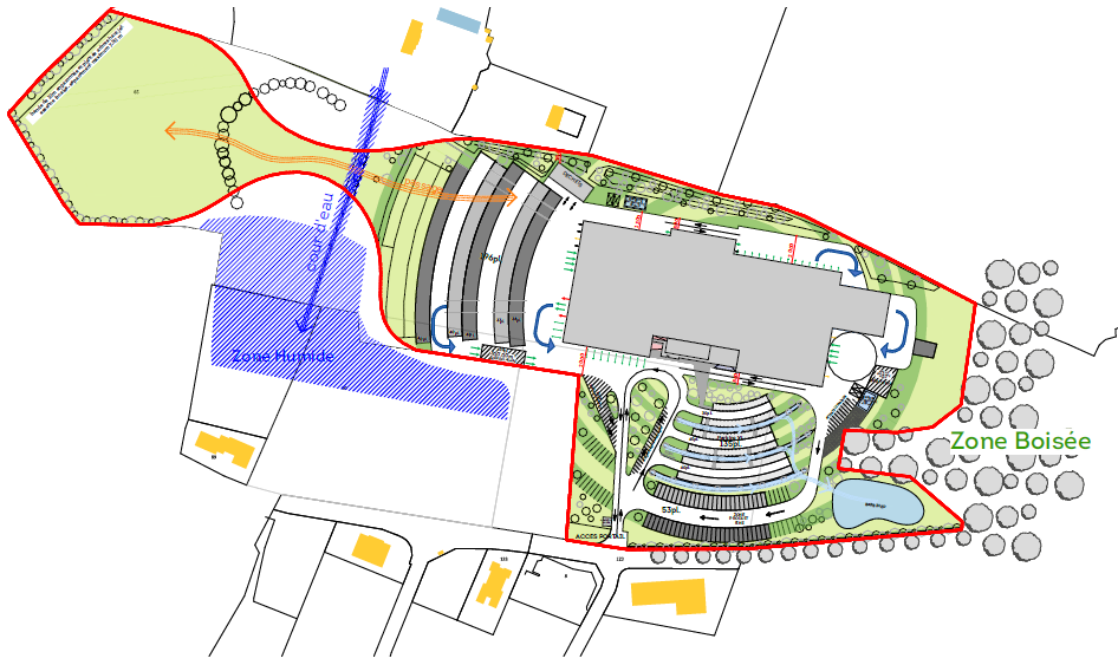
Source : DNS Architecte

La troisième proposition (automne 2019) vise l'intégration paysagère et environnementale du projet dans sa globalité. L'espace boisé classé situé à l'extrémité Est de la parcelle est entièrement conservé et préservé. Les aménagements bordant cet espace seront essentiellement constitués d'espaces verts. Ils comporteront également les ouvrages de régulation des eaux pluviales.

La zone humide identifiée sur l'emprise du projet ainsi que sur les terrains voisins sera préservée. Elle est alimentée depuis le Nord par un cours d'eau qui traverse la parcelle. Les emprises du projet ont été conçues de manière à Éviter et Réduire l'impact du projet sur l'environnement. Ainsi, les installations situées à proximité du cours d'eau et de la zone humide seront éloignées de ces milieux sensibles.

L'ensemble de la haie bocagère située en limite de propriété Sud est conservée et entretenue pour favoriser le développement des espèces locales. Cette haie formant la limite du parcellaire sera utilisée comme corridor écologique reliant ainsi la zone humide à l'espace boisé. Le talus situé au Nord aura la même vocation et permettra de créer deux corridors parallèles de part et d'autre du site.

**Scénario 4 :**



La quatrième proposition (fin 2019-début 2020), proposition retenue fait suite au découpage foncier réalisé dans le cadre de la démarche, l'assiette foncière du projet est donc de 97 764,73 m<sup>2</sup>. C'est sur cette base que les demande d'examen au cas par cas sont réalisées, pour la déclaration de projet par Coutances mer et bocage, et pour le projet par l'entreprise Regnault.

<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>Commune : COUTANCES (147) Section : ZL Feuille(s) : 000 ZL 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date de l'édition : 11/03/2020 Date de saisie : 01/01/1998</p> <p>N° d'ordre du document d'arpentage : 1692 Document vérifié et numéroté le 11/03/2020 A CDIF COUTANCES Par M BLANCHET Géomètre Principal Signé</p> <p>Cachet du service d'origine :</p> <p>COUTANCES CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES 13 RUE ELEONOR DAUBREE CS 34623 50208 COUTANCES CEDEX Téléphone : 02 33 76 06 46 cdif.coutances@dgif.finances.gouv.fr</p> <p>CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 65-471 du 30 avril 1965) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau. B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain. C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé par le géomètre à _____ Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 8463. A _____ le _____</p> <p>D'après le document d'arpentage dressé Par R ROUVIERE (2) Réf. : Le _____</p> <p><small>(1)ayer les mentions indiquées. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (bien trouvé par voie de mise à jour). Dans le formulaire B, les propriétaires doivent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien inscrit du cadastre). (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).</small></p>	
--	--



## Partie IV - LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU ET SES JUSTIFICATIONS

### I - Incidences du projet sur le document d'urbanisme communal

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coutances, approuvé le 17 janvier 2008, a fait l'objet de différentes procédures d'évolution depuis son approbation :

- Une modification n°1, approuvée le 25 juin 2009 ;
- Une révision simplifiée n°1, approuvée le 25 juin 2009 ;
- Une modification simplifiée approuvée le 6 juin 2013, modifié le 12 septembre 2013 et rendu exécutoire le 21 septembre 2013 ;
- Une révision allégée approuvée le 28 avril 2016 et rendue exécutoire à compter du 13 mai 2016.

En parallèle le conseil communautaire de Coutances mer et bocage a délibéré le 26 septembre 2018 sur les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le PLUi a été prescrit le 22 mai 2019. Nécessaire à un projet d'intérêt général à fort enjeux, la mise en compatibilité du PLU de Coutances concernant le projet de l'entreprise JRegnault SAS s'inscrit dans les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant l'élaboration du PLUi délibérées par Coutances mer et bocage.

#### **Le projet de l'entreprise JRegnault SAS est compatible avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLU de Coutances**

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables fixe pour objectifs les orientations suivantes :

1. Renouveler le développement de l'habitat ;
2. Conforter la cohérence territoriale et la mixité existante ;
3. Permettre de nouvelles mobilités lors du renouvellement des axes de circulation ;
4. Accompagner l'activité économique
5. Construire la ville de demain au travers la valorisation du patrimoine architectural et naturel
6. Intégrer la gestion des risques pour une ville durable

Le point 4 du PADD fixe comme orientation d'accompagner l'activité économique en développant plusieurs éléments :

- L'accompagnement et le développement des entreprises et services existants
- La mise en valeur de l'activité spécifique du centre :
  - Conforter le dynamisme économique du centre-ville qui a vu son nombre d'enseignes légèrement augmenter depuis 10 ans. Le PLU s'engage à stabiliser, accueillir et mettre en valeur ces activités en favorisant l'accueil de ces activités en rez-de-chaussée des immeubles.
- La préservation de l'activité agricole hors rocade
  - Le projet urbain de Coutances affirme l'urbanité à l'intérieur de la rocade pour privilégier l'activité agricole extra rocade
- Favoriser l'accueil de nouvelles activités
  - Création de nouvelles zones AU2T pour l'accueil et le développement des activités tertiaires



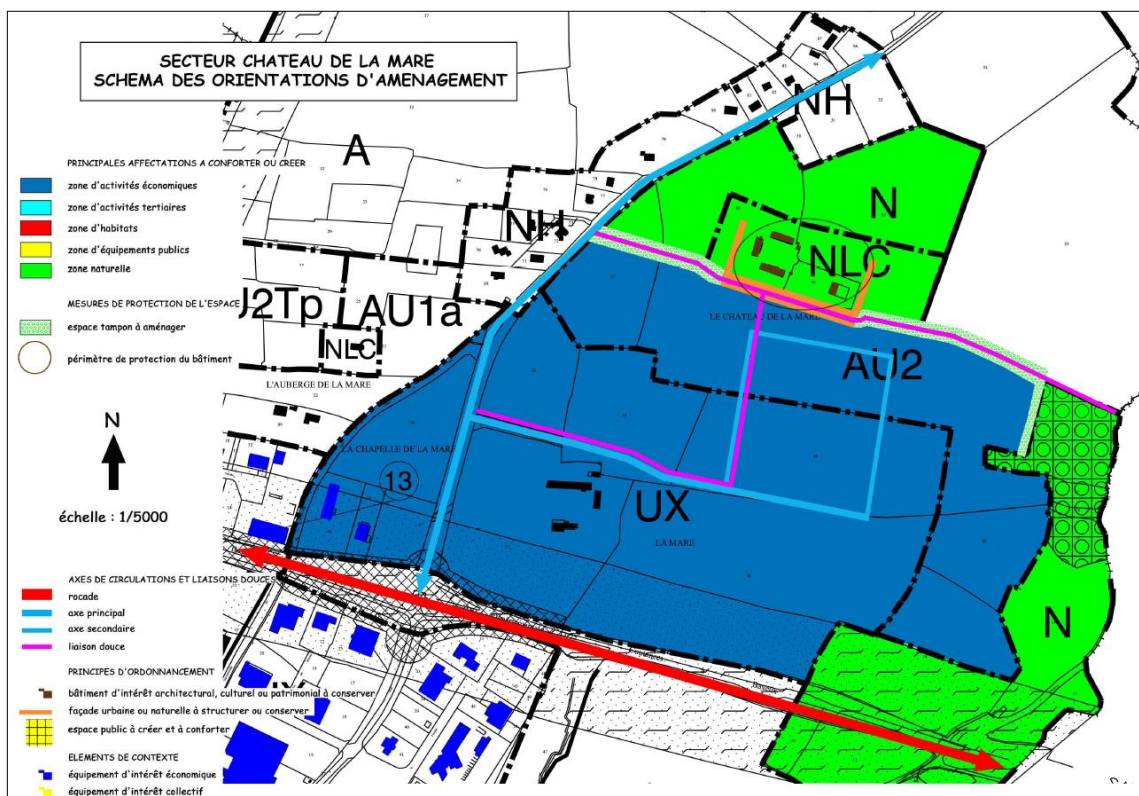
## Le projet de l'entreprise JRegnault SAS est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Coutances

Les schémas d'aménagement du PLU de Coutances définissent les dispositions majeures à suivre pour poursuivre un développement urbain de qualité, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD. Tout projet se doit d'être compatible avec ces derniers.

La légende est composée des 5 rubriques suivantes :

- Les principales affectations à conforter ou à créer : cinq types d'affectations sont identifiés. Les affectations dominantes ont été représentées sur les schémas. Ceci n'exclut pas des équipements de nature différente dans un objectif de mixité urbaine.
- Les mesures de protections de l'espace : elles permettent un aménagement cohérent des zones avec l'intégration des données environnementales ou patrimoniales existantes.
- Les axes de circulations et liaisons douces : présentent les équipements liés aux déplacements. Ils imposent un principe général de trame viaire et de circulation (par voiture ou mode doux) à l'intérieur du secteur.
- Principes d'ordonnancement : servent à structurer les zones suivant des principes qui caractériseront l'espace (espace public, façade à structurer ou conserver, bâtiment à conserver).
- Les éléments du contexte : il localise le projet par rapport à des équipements d'intérêt économique ou collectif existant.

L'objectif de ces schémas est de définir les principes d'aménagement avec lesquels tous les projets devront être compatibles. Il ne s'agit pas de détailler le projet d'aménagement mais de représenter les premiers éléments à prendre en compte et à respecter pour les travaux futurs sur ces secteurs.



Secteur du Château de la Mare - Extrait des schémas d'aménagement – PLU de Coutances

Le secteur du Château de la Mare est concerné par un de ces schémas d'aménagement. L'emprise

projetée pour l'accueil de l'entreprise JRegnault SAS se situe dans la zone dont l'affectation principale est économique. Il est ainsi conforme au schéma d'aménagement.

Les voies qui desservent le projet sont existantes, et aucune modification n'y sera apportée. Desservant déjà la zone d'activités, elles sont dimensionnées pour accueillir ce type de projet.

Le projet préserve les différents espaces naturels situés en périphérie du projet. Par ailleurs, une recherche accrue d'insertion du projet au sein de son environnement est mise en avant. En effet tout au long de la limite Nord, des talus seront aménagés et plantés pour créer un espace tampon en lisière avec l'espace naturel et agricole et permettre de développer des continuités avec l'espace boisé situé à l'Est du secteur.





Le projet par l'ensemble de ses composantes est compatible avec le schéma d'aménagement du secteur du Château de la Mare.

Néanmoins au regard de la spécificité du site et de l'ensemble des composantes sensibles mises en lumière au cours de la démarche et dans le cadre des études menées par la collectivité, il est proposé une nouvelle orientation d'aménagement de programmation.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Secteur du Château de la Mare

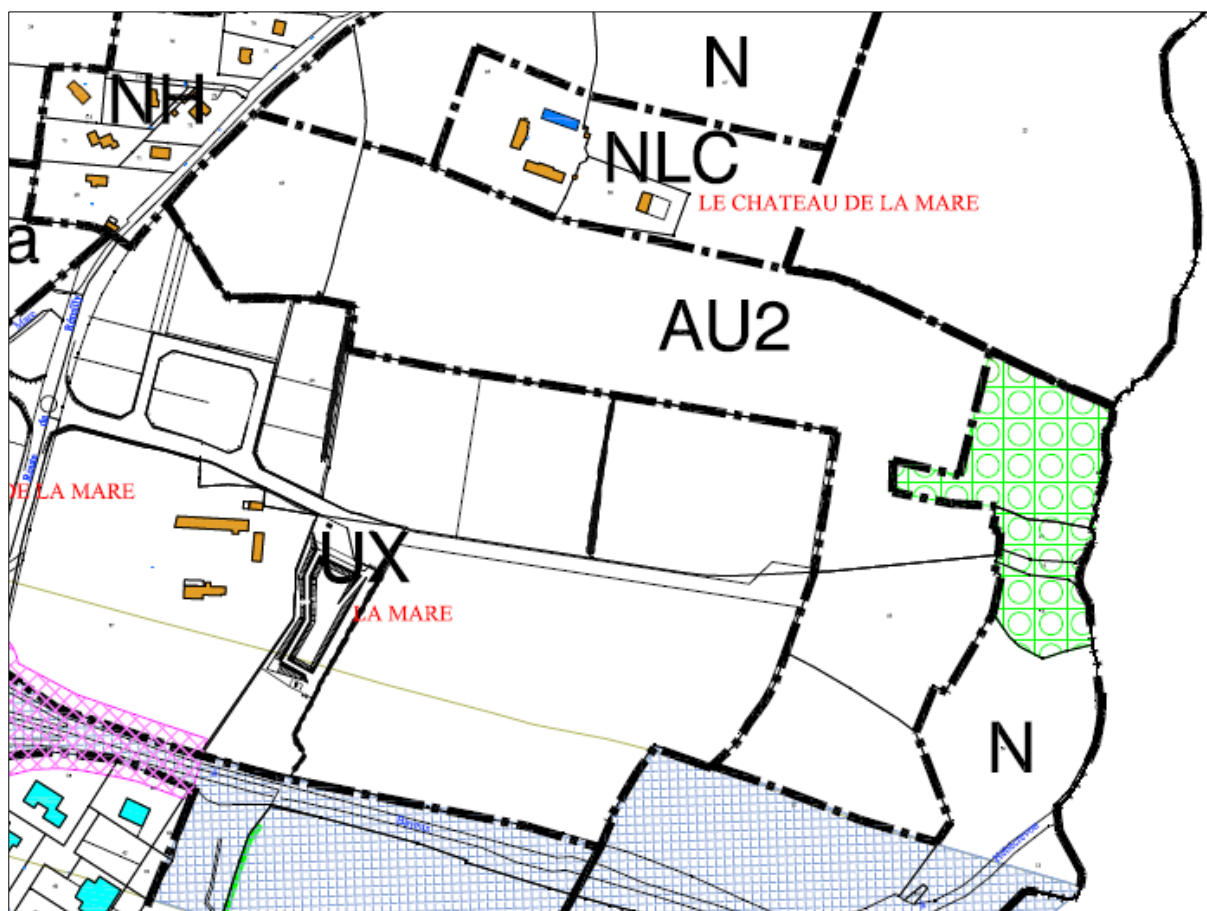


-  Voie principale de desserte
-  Haie et/ou espace boisé participant à l'intégration environnementale et paysagère à maintenir et à renforcer
-  Zone humide identifiée à maintenir
-  Alimentation fonctionnelle de la zone humide à maintenir
-  Espace tampon à structurer et/ou à conforter
-  Corridors écologiques à maintenir et à renforcer
-  Accès principal au site
-  Implantation du bâti à privilégier

## Mise à jour du règlement graphique

Le terrain d'assiette du projet est situé :

- en partie sur la zone d'activités du Château de la Mare aménagée entre 2010 et 2012 et classée UX au PLU de Coutances
- dans sa majeure partie sur une zone dédiée à l'extension future de la zone d'activités et classée AU2 au règlement graphique du PLU de Coutances.

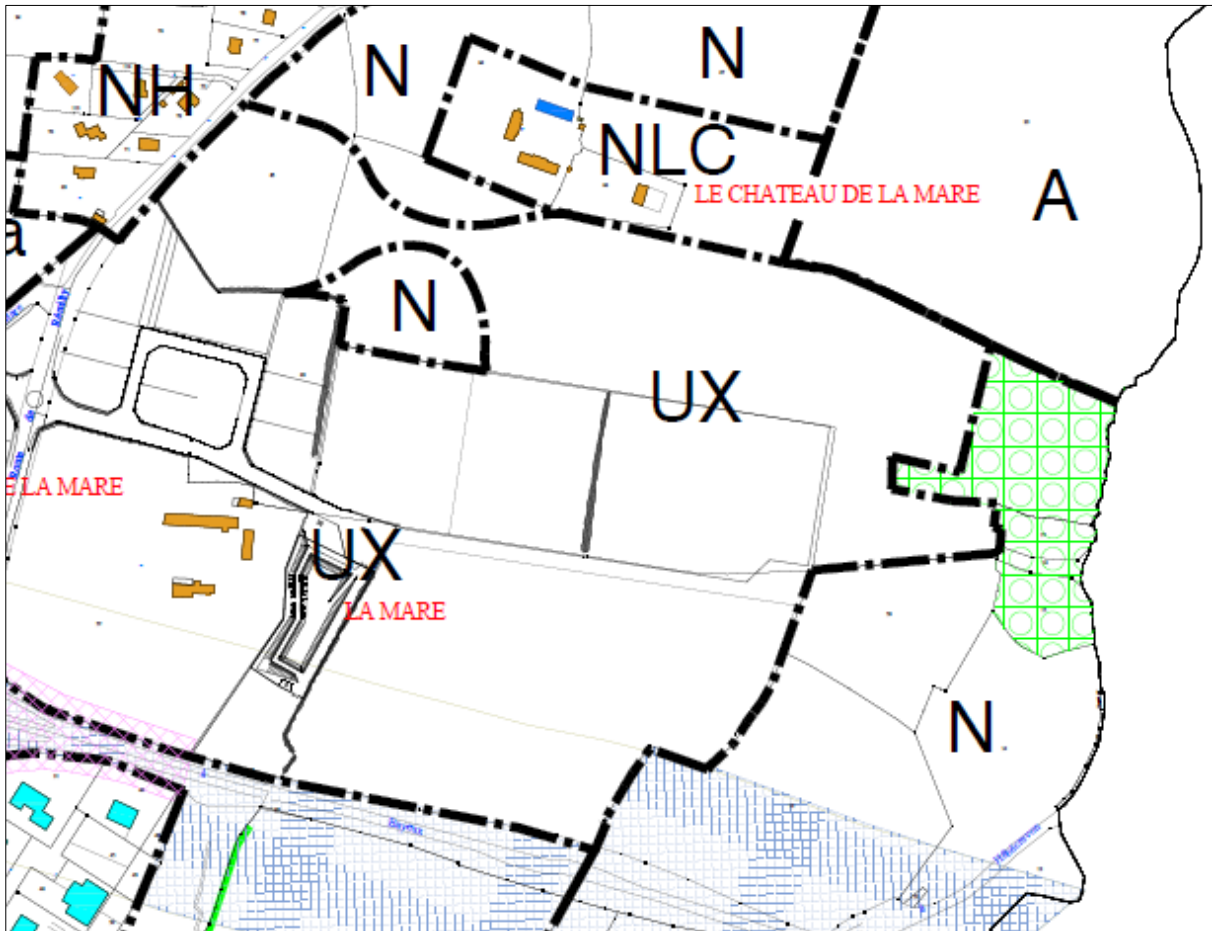


Extrait plan de zonage - PLU de Coutances

La zone AU2 ne permet pas l'implantation du nouveau site de production de l'entreprise JRegnault SAS faisant l'objet de la présente déclaration de projet. Elle englobe des secteurs non construits mais où, compte-tenu des équipements de viabilité réalisés ou programmés à court terme, de telles implantations peuvent être admises. La réglementation applicable confirme cette affectation. Elle vise à admettre tous les usages du sol à l'exception de l'habitat, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances ou risques incompatibles avec l'environnement urbain de ces zones ».

Le site de projet est situé dans le prolongement immédiat de zones d'activités existantes et en partie sur des terrains classés en zone UX, dont la vocation est d'accueillir « les implantations d'activités existantes qu'elles soient industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou de services.

Il semble ainsi logique d'inscrire également les terrains concernés par le projet en zone UX. Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage afin que l'ensemble de l'emprise projetée soit classée au sein d'une même zone. Pour le reste de l'emprise classée aujourd'hui en zone AU2 et non concerné par le projet le zonage sera mis à jour au regard du caractère désormais inconstructible de la zone AU2, il basculera ainsi en zone N, comme les parcelles situées directement à sa périphérie.



Extrait du projet de plan de zonage - PLU de Coutances

## Le projet de l'entreprise JRegnault SAS est compatible avec le règlement littéral

Un **règlement littéral** spécifique s'applique à chacune des zones du règlement graphique. Le règlement littéral de la zone UX permet l'accueil du projet, ainsi il ne sera pas modifié. La zone d'activités de la Guérie où se situe actuellement l'entreprise est classée en zone UX.

## II - Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

### Le rapport de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU constitue une annexe au PLU

Le présent document sera annexé au rapport de présentation afin d'exposer la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Coutances.

### Le PADD n'est pas modifié

Le projet de l'entreprise JRegnault SAS respecte les orientations projet d'aménagement et de développement durables, il ne nécessite pas de modification

### Les OAP sont ajustées

Le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et respecte ses orientations. Toutefois, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est proposée afin d'affirmer le caractère spécifique du secteur.

### Le Règlement littéral n'est pas modifié

Le règlement de la zone UX n'est pas modifié, il permet l'implantation du projet qui a été élaboré en fonction des règles en vigueur en zone UX.

### Le plan de zonage est ajusté

Le plan de zonage sera modifié pour étendre le périmètre de la zone UX à l'emprise du projet de l'entreprise JRegnault SAS, le reste de la zone AU2 basculera en zone N.