

1. LISTE DES PRESENTS

SAINT-LO AGGLOMERATION :

Elus membres du groupe de suivi PLUI :

François BRIERE, maire de Saint-Lô

Fabrice LEMAZURIER, vice-président en charge de l'aménagement du territoire

Equipe technique :

Marion GOBIN, directrice de l'urbanisme, de l'habitat et du foncier

Jean-Philippe BROSSARD, DGA du pôle aménagement innovation et développement

Line THÉLOT, Chargée de mission PLUI

AGENCE Cittànova :

Mme RIOULT – Urbaniste, chargée de projet

2. ORDRE DU JOUR DE LA REUNION

TEMPS 1 : Présentation du PLUi et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TEMPS 2 : Echanges avec le public sur le PADD

3. ECHANGES

TEMPS 2 : ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Mobilités

Où en est la piétonnisation du centre-ville de Saint-Lô et notamment la rue de Neufbourg ?

M. le Maire de Saint-Lô répond sur les programmes de travaux et sur les aménagements prévus.

Ces échanges interviennent hors du cadre du PLUi.

M. LEMAZURIER : rappelle que le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi porte un enjeu de mise en valeur et de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes qui passe aussi par le développement des mobilités actives et d'espaces sécurisés pour la circulation à pied et à vélo.

Modèle de développement

Aux vues de la croissance démographique affichée dans le PADD, il suffirait de réhabiliter des logements pour accueillir la population souhaitée. Aussi, 75% des français souhaitent vivre dans un

logement individuel et 65% dans un environnement rural, il y a un parcours des habitants de l'urbain vers le rural, comment on y répond ?

M. LEMAZURIER : le PADD porte une vision de diversité des modes d'installation des ménages sur le territoire, que ce soit en matière de type de logement ou d'environnement. Imaginer l'évolution du territoire à 10/15 ans nécessite de penser à l'ensemble des besoins et d'apporter une pluralité de solutions en logement. De plus, le rôle à jouer de chaque commune au sein de Saint-Lô Agglo est affirmé et identifié.

Pourra-t-on demain combler les dents creuses de certains hameaux ? Quels seront les critères ?

M. LEMAZURIER : Les critères sont dans le document de PADD que vous avez à disposition en ligne. La Communauté d'agglomération a souhaité se donner des critères communs pour l'identification qui se fera à l'échelle communale. Le travail d'identification sera co-construit avec les communes. Ces critères sont notamment la présence des réseaux, ne pas aggraver les risques, etc. Aujourd'hui il n'y a donc pas de cartographie des hameaux de disponible mais on sait que ceux qui seront identifiés pourront être densifiés mais pas étendus, en référence au Schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Je suis un nouvel habitant sur la Communauté d'Agglomération, j'étais avant en Région parisienne. Ce qui m'a attiré ici c'est le cadre de vie et le foncier attractif. L'objectif d'attirer une nouvelle population ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie, de ce qui peut les attirer.

Transition énergétique

L'exercice du PLUi est de se projeter à 15 ans, comment intégrer les travaux du GIEC où l'urgence climatique demande d'agir dans les deux ans ? Notamment, il faut augmenter l'effort de rénovation des logements.

L'agriculture émet 20% des Gaz à effet de serre, pourquoi le PLUi ne dit-il pas qu'il faut changer de modèle agricole ?

M. LEMAZURIER : Le PLUi est en effet un exercice plus lointain qui ne permet pas d'apporter des réponses pour les 2 prochaines années. Il sera applicable sur le territoire en 2022. Pour son élaboration, l'urgence climatique, l'urgence sur la perte de biodiversité, etc. font partie intégrante de la réflexion. Cependant, le PLUi ne va pas tout régler. Ce sont les comportements individuels et collectifs, les politiques menées qui le permettent.

De la même façon sur le modèle agricole, les politiques menées peuvent développer les circuits courts, développer des filières, etc. Mais le PLUi ne peut pas orienter le type d'agriculture, ce n'est juridiquement pas possible.

Sur la politique de l'habitat, sujet sur lequel je suis fortement impliqué, je rejoins les observations faites. A partir de 2020, l'ensemble des 61 communes pourra bénéficier d'aides de l'OPAH, abondées d'aides de l'agglo, de la région et du département. L'objectif du nouveau dispositif mis en place est de donner aux ménages un levier significatif d'aides pour réhabiliter le bâti existant plutôt que d'aller

construire en périphérie. C'est une action majeure pour la sobriété énergétique et un investissement important de l'Agglo.

Le PADD est un document de politique générale. Il ne permet pas de répondre précisément, à ce stade, à l'ensemble des questions. Il permet cependant de donner un signal, de proposer un cadre pour la cohérence des politiques sur l'Agglo.

Revitalisation des centres-bourgs

Quand un commerce se vend dans les petits bourgs, il n'est pas repris. Les logements anciens sont vides. La collectivité peut-elle racheter le bâti et faire les travaux pour installer des nouveaux habitants et commerçants ? Que peut-on faire ?

M. LEMAZURIER : La Communauté d'Agglomération met en place de nouvelles aides sur le logement pour donner des aides significatives pour les ménages. L'objectif est de rendre compétitif l'ancien par rapport au neuf.

Si on ramène des habitants en centre-bourg, on a plus de chance que le commerce se maintienne.

On observe une augmentation de 25% de la vacance sur les 6 dernières années. 1500 logements sont durablement vacants, depuis plus de 2 ans. La Communauté d'Agglomération ne pourra pas acheter tous les logements et les commerces vacants. Elle met cependant en place une politique qui via des aides au logement va permettre de les réhabiliter. Cette politique doit aller de pair avec un travail global sur la qualité des centralités (pistes cyclables, espaces publics...)

Grands projets

Qu'en est-il de la déviation Coutances / Saint-Lô, dans un contexte de réduction de la consommation foncière ?

M. LEMAZURIER : La création d'infrastructures est consommatrice de foncier. C'est une politique du Conseil départemental pour améliorer les mobilités entre Saint-Lô et Coutances. La commune de Théval serait touchée par une bretelle liée à l'extension de la voie existante. Ce projet va s'imposer au PLUi, puisqu'il est considéré comme étant d'intérêt général. C'est hors règles du document d'urbanisme.

Il faut d'un côté économiser du foncier et de l'autre développer des infrastructures. Route très fréquentée (8000/9000 véhicules/jour), à sécuriser. Conséquences par rapport aux exploitants mais on ne connaît pas encore les mesures compensatoires, étant un projet du conseil départemental.

Articulation entre les documents d'urbanisme

Pourquoi le SCoT n'a-t-il pas été transposé dans les documents d'urbanisme sous 3 ans ? Que faites-vous contre la spéculation foncière ? La transformation de terres agricoles en terres constructibles va engendrer des convoitises.

M. LEMAZURIER : Aujourd'hui il n'y a pas de documents d'urbanisme intercommunal. 50% des documents d'urbanisme communaux ont été mis en compatibilité avec le SCoT, les autres (essentiellement des cartes communales qui ont peu d'outils de mise en œuvre du SCoT) ne le sont pas. L'Etat a introduit une souplesse pour leur mise en compatibilité du fait de l'élaboration du PLUi en cours qui a pour objet d'appliquer le SCoT.

Il y a un risque sur la spéculation foncière, j'entends la remarque. Dans le cadre du PLUi, je ne suis pas persuadé qu'il y ait beaucoup de nouvelles terres agricoles qui passent constructibles.

Justement, en restreignant les terres constructibles, la spéculation va augmenter

M. LEMAZURIER : Cela est régi par la Loi. Aujourd'hui une circulaire du premier ministre aux Préfectures demande de mettre davantage en œuvre l'objectif de réduction de la consommation foncière et de tendre à terme vers le 0 artificialisation, c'est-à-dire plus de nouvelles surfaces en extension. On est aussi régis par la Loi. On ne peut pas ouvrir à l'urbanisation des zones pour réguler les prix, au détriment de l'agriculture, de l'action sur les centres-bourgs, de la consommation d'espaces. Avec ces nouvelles tendances, on espère que le marché va se réguler au vu de la demande et des capacités des ménages, mais cela implique effectivement de mener une réflexion plus générale pour tenter d'éviter les phénomènes de spéculation.

Concertation

On a le sentiment que le PLUi est déjà décidé. Les opinions formulées doivent être consignées puis examinées à froid a posteriori. Quand on formule une question on n'attend pas nécessairement une réponse immédiate et tranchée.

M. LEMAZURIER : Si les réponses ont été perçues comme cela j'en suis désolé. La remarque est entendue. Il a en effet été rappelé ce qui est de l'ordre du PLUi ou pas lors des échanges. Je m'excuse si j'ai été trop direct dans certaines réponses.

Economie

Un sujet très important est le service aux entreprises. L'objectif est d'accueillir de nouvelles entreprises et de consolider celles qui existent déjà. Les tiers-lieux, la fibre optique sont des éléments importants qu'il faudra aborder

M. LEMAZURIER abonde dans ce sens.