

## 1. PERSONNES PRESENTES

---

SAINT-LO AGGLOMERATION :

**Elus membres du groupe de suivi PLUI :**

M. Mickaël GRANDIN, maire délégué de Guilberville à Torigny-les-Villes

M. Maryvonne RAIMBEAULT, maire de Saint-Clair-sur-l'Elle

**Equipe technique :**

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

Mme Line THELOT, chargée de mission PLUI

**AGENCE Cittànova :**

Mme RIOULT – Urbaniste, chargée de projet

**Environ 30/35 participants**

## 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

**Zones artisanales et industrielles**

Est-ce que les extensions des zones artisanales et industrielles seront limitées par le PLUi ?

Le zonage et le règlement du PLUi permettront de définir la surface et les règles d'extension des zones artisanales et industrielles.

Dans le cas où une ZA est située à proximité des parcelles agricoles, est-ce que la SAFER aura un droit de visu sur l'application du PLUi ?

Oui c'est une application légale.

**Energies renouvelables**

Quelles énergies renouvelables seront mis en place ?

Au stade actuel du projet, l'ensemble des dispositifs d'énergie renouvelable sont possibles. Le règlement veillera à être assez ouvert pour rendre possibles ces dispositifs.

Pour précision, avec la loi de transition énergétique, il n'est pas possible d'interdire un dispositif d'énergie renouvelable et de s'opposer à des constructions qui tendent vers l'amélioration énergétique et thermique des logements. En revanche, dans les Sites Patrimoniaux Remarquables, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France peut s'opposer à certaines installations.

La filière bois-énergie est une ressource importante sur l'agglomération.

Une remarque du public pointe la vigilance quant à l'abondance du bois produit pour la filière bois au risque de ne plus savoir comment l'utiliser.

Pour absorber le volume de bois produit, il convient de travailler sur les systèmes collectifs. Aujourd'hui il n'y a pas assez de chaudière bois pour les équipements collectifs.

Au-delà de la filière bois-énergie, il est rappelé que le bois est un potentiel et que le renouvellement des haies contribue à conserver un paysage qui forge l'identité du territoire. Dans ce sens, il convient de trouver un consensus entre les professionnels, les habitants et les utilisateurs du paysage.

### **Agriculture**

Concernant les plans d'urbanisme et notamment la proximité des habitations avec les cultures, est-il possible d'interdire la construction à moins de 100 mètres des terres agricoles ?

Un principe de distance de réciprocité s'applique aux bâtiments. Des dispositions législatives et réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations. La même distance d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole.

### **Logement et habitat**

De nombreuses communes rurales souhaitent réaliser des lotissements, sur quelles terres vont-ils se construire ? Sur les parcelles agricoles ?

Jusqu'à la période d'approbation du PLUi, il n'est pas possible pour l'agglomération d'interdire les lotissements en cours.

Néanmoins dans le PLUi, les surfaces consommées seront fortement réduites. Dans cette perspective, il est rappelé qu'une étude sur le foncier mutable est en cours et analyse le foncier disponible pour identifier les friches et dents creuses. Un travail sur les logements vacants est prévu. Ces outils contribuent à limiter l'artificialisation des sols à destination de l'habitat.

Il convient de ne pas concentrer le développement de l'habitat et à l'échelle des communes de phaser par des tranches les opérations afin d'éviter les potentiels lots libres.

La préservation des terres agricoles, la qualité agronomique des terres sont des critères qui sont pris en considération dans le projet.

Au sujet de la réhabilitation des bâtiments agricoles qui pourraient devenir une maison, il faut veiller à ne pas isoler une maison car peut poser des problèmes, notamment en termes de conflits d'usage

Le document élabore des critères d'identification des potentiels bâtiments agricoles qui pourraient devenir du logement. Le critère premier est l'absence de nuisance pour l'activité agricole.

### **Développement numérique**

Le PLUi influe-t-il sur le développement numérique ?

Il est rappelé que l'agglomération ne possède pas la compétence numérique. Le département entend réaliser un maillage territorial de la couverture numérique.

Le document d'urbanisme permet de soutenir le développement numérique sur l'agglomération à l'horizon des 15 prochaines années. Il est l'un des critères d'installations des ménages et des entreprises.

Réglementairement, le document d'urbanisme est facilitateur pour les besoins en développement numérique et pour prévoir les raccordements des futurs projets.

### **Mobilité**

Les pistes cyclables seront-elles dessinées dans le PLUi ? Et où ?

Le développement des pistes cyclables est inscrit dans le projet. Son développement tendra vers un réseau en étoile avec des interconnexions entre les centres de services mais également à l'intérieur des communes.

Le schéma cyclable sera traduit dans le document d'urbanisme et réglementairement il est possible de mettre en place des emplacements réservés. Ils permettent à la collectivité de se positionner en tant qu'acquéreur prioritaire en cas de vente de terrain.

Il est rappelé qu'en complémentarité du développement cyclable, le transport à la demande va se développer pour favoriser la mobilité à l'échelle de l'agglomération.

### **Méthode et procédure d'élaboration du PLUi**

Par rapport aux difficultés de la réglementation et notamment des énergies renouvelables, est que les architectes des bâtiments de France sont associés au projet ?

Un ensemble de Personnes Publiques Associées dont l'architecte des bâtiments de France rendent des avis. Ils sont consultés sur l'ensemble des phases du projet.

Intégration des documents d'aménagement

Il est rappelé que la lecture du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est intégré dans le projet du PLUi.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) ont également été inclus dans la gestion de l'eau ; c'est une obligation légale.

Le PLUi tend à organiser le territoire à une échelle intercommunale en réalisant un document unique qui ne soit ni trop restrictif ni trop ouvert pour permettre une adaptation.

Dans la mesure où le PLUi s'élabore sur deux mandats électoraux, la traduction réglementaire du projet sera définie avec les futurs conseils municipaux.