

## 1. PERSONNES PRESENTES

---

SAINT-LO AGGLOMERATION :

**Elu :**

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

**Equipe technique :**

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

**AGENCE Cittànova :**

Mme RIOULT – Urbaniste, chargée de projet

**Environ 40/45 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 d'activités**

Quelle sera la répartition des futurs zones d'activités ?

Il est rappelé que le territoire n'est pas concerné par la création de nouvelles zones d'activités.

Dans une logique de revitalisation des centres-bourgs, il faut néanmoins permettre aux artisans de proximité de s'installer dans les communes sans pour autant créer une ZA. La réutilisation du bâti industriel inoccupé doit fortement être soutenu.

Il faut laisser à certaines entreprises des marges de manœuvres pour se développer.

**Paysage bocager**

Dans les secteurs où le bocage a souffert et provoque des coulées de boues, le PLUi prévoit-il une démarche pour réduire ce risque ?

L'ensemble des haies ne sera pas protégé. Le projet se positionne en priorité sur le traitement des haies qui ont des problématiques de ruissellement.

Il est prévu de mettre en place des commissions locales composées des exploitants agricoles, des élus et des associations afin de recenser les haies possédant cet enjeu de ruissellement.

Il est rappelé que dans certains secteurs, dans un souci d'équilibre, il faut une protection des haies pour des raisons écologiques mais que dans d'autres secteurs il faut permettre un développement de l'exploitation agricole.

Dans les communes qui ont été remembrées, faut-il conserver les haies qui ont été identifiées ?

Dans la mesure où les décisions antérieures sont cohérentes avec le projet actuel, la conservation des haies identifiées sera possible.

Le PLUi identifiera du bocage pour le soumettre à autorisation d'urbanisme. Dans ce sens, il faudra déposer une déclaration pour enlever une haie qui aurait été identifiée. La mise en place de commission sur cette thématique permettra de mener une réflexion sur le sujet et se portera garant de l'application de la règle d'urbanisme.

### **Gestion de l'eau**

Il est énoncé que la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité de chacun (agriculture, habitants, etc.). La réglementation du PLUi, donnera des règles pour conserver, végétaliser les parcs d'activités. Également, un schéma de gestion des eaux pluviales va être lancé et permettra de localiser les zones avec un important enjeu de ruissellement.

### **Consommation d'espaces**

Quels sont les objectifs de consommation d'espaces ?

L'équipe PLUi rappelle que les données n'ont pas encore été définies et que l'étude foncière de la consommation d'espaces a abouti début septembre. Cependant, l'objectif est de consommer moins qu'au cours des 15 années précédentes. Pour cela, une logique de concentration du développement est recherchée et possède des intérêts pour les collectivités (moindre coût des réseaux, densification, etc.). Il est rappelé qu'à terme, des parcelles actuellement constructibles ne le seront peut-être plus demain, et vice-versa.

Est-ce que le PLUi peut prévoir la largeur d'emprise foncière des futures routes ?

Le PLUi peut prévoir les dimensions uniquement pour la desserte locale, qui reste compétence de la collectivité.

Le PLUi autorisera-t-il l'achat de 2 terrains à bâtir pour 1 seule habitation ?

Dans un souci de sobriété foncière, des outils seront présents pour éviter ça.

Il est rappelé que l'un des premiers outils en matière de maîtrise foncière, c'est le Droit de Préemption Urbain. Suite à l'approbation du PLUi, l'ensemble des communes disposeront de cet outil.

### **Agriculture**

Le PLUi autorisera-t-il toujours à un agriculteur de construire dans son champs ?

Le PLUi pourra régir pour limiter la création de logements qui n'ont pas lieu d'être. Il permettra de clarifier les possibilités de création de logements dans la zone agricole.

### **Commerces**

Le PLUi peut-il empêcher l'installation de certains services de chaînes ?

Au titre du Code de l'Urbanisme, le PLUi ne peut pas interdire selon le profil du commerçant. Néanmoins, le document d'urbanisme peut filtrer l'installation de grandes surfaces en intervenant sur la surface, la hauteur, la superficie. La réglementation peut également cibler la destination commerciale sur les locaux en précisant la vocation de commerces de proximité ou de commerces de gros.

L'orientation du PLUi est de maintenir un maillage commercial pour les bourgs les plus structurés et de limiter le développement de commerces de périphérie.

**Centralité**

Comment procéder à l'amélioration des centres-bourgs équipés de commerces ? Y-a-t-il un accompagnement financier ?

Une diminution du nombre d'habitants dans les centres entrainera la fermeture des commerces de proximité. Pour y palier, il convient de remettre sur le marché les logements situés dans les centralités. L'Agglo va mettre en place une OPAH (opération d'amélioration de l'habitat) sur l'ensemble du territoire à partir de début 2020.

Dans le cas d'une commune actuellement au RNU (règlement national d'urbanisme), il est impossible de construire dans le bourg pour motif qu'il n'est pas suffisamment urbanisé. Quelle piste dans le PLUi ?

Il est rappelé que le RNU applique la doctrine de l'Etat et que le PLUi permettra une réglementation plus fine. Le PLUi définira des limites claires des droits à construire en veillant à un équilibre entre les communes.

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

Prise en compte des documents d'aménagement supra

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est en cours de validation et a été pris en compte dans le document d'urbanisme.

En parallèle du PLUi, le Programme Local de l'Habitat (PLH) détermine à la commune le nombre de logements de demain qui seront remis sur le marché. Cela comprend la construction neuve, la réhabilitation, les dents creuses et les changements de destination.

Des sursis à statuer sont-ils prévus ? Et à partir de quand ?

Les communes qui valideront leur projet avant le 31 décembre seront hors quota PLH du nombre de logements nouveaux à créer. A partir, du 1<sup>er</sup> janvier chaque maire devra prendre en compte la logique du PLH.

Prise en compte des documents d'urbanisme en cours

Jusqu'à l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme en cours restent valables. Ils seront abrogés par la suite.