

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

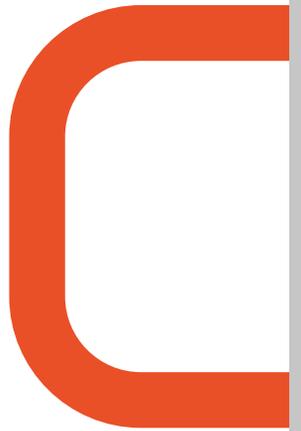
SAINT-LÔ AGGLO

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE RETOUR VERS LES COMMUNES

17 MAI 2021



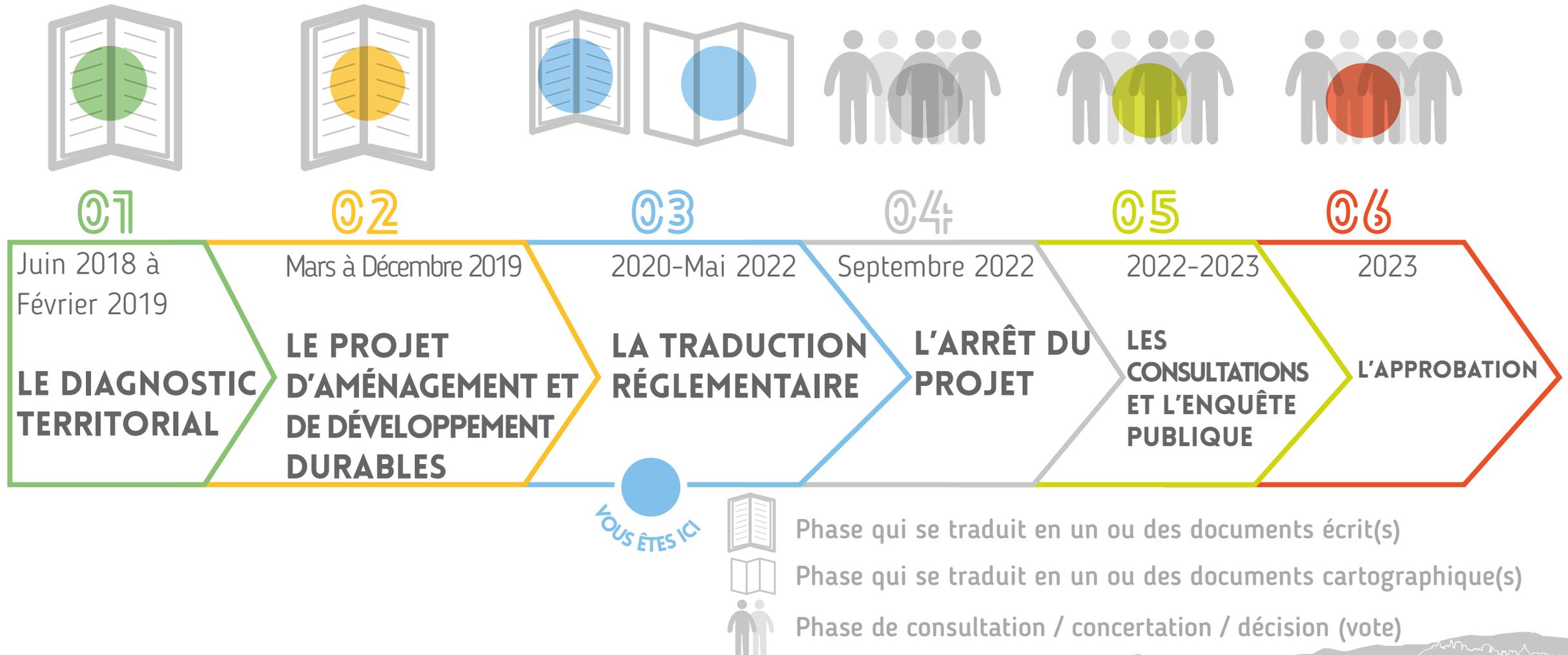
OÙ EN EST-ON dans la construction du PLUi ?



LE PLUI AU COEUR DES POLITIQUES PUBLIQUES



UNE ÉLABORATION EN 6 GRANDES PHASES

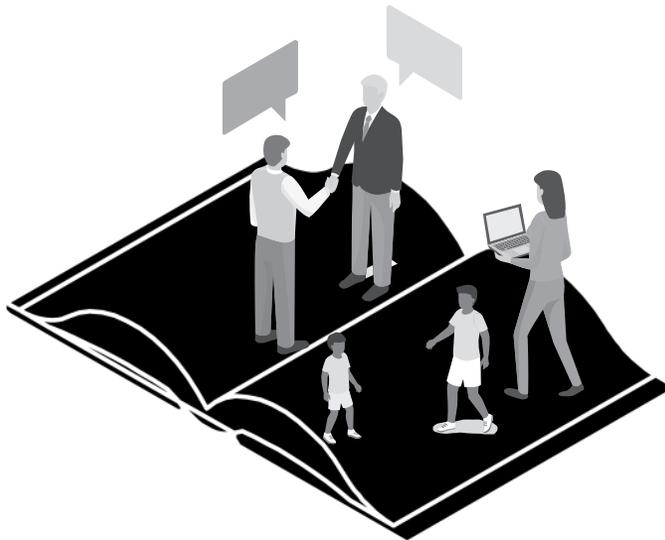


LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PADD

Un engagement politique



Les objectifs du PADD sont traduits par les pièces réglementaires du PLUi. Ses intentions ont donc des implications concrètes!

RAPPEL : 3 PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

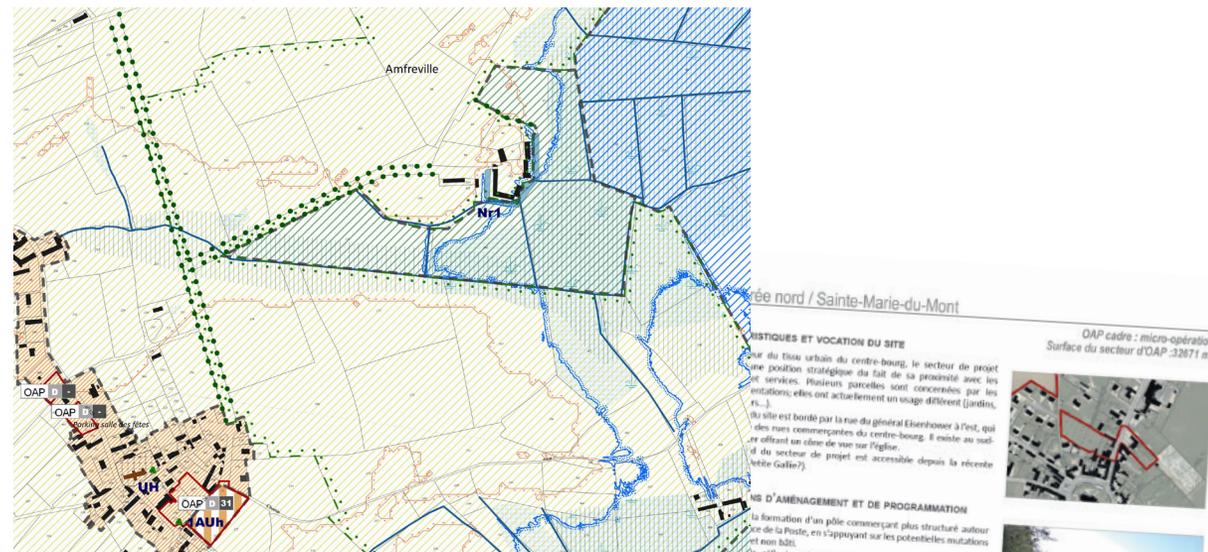
LE RÉGLEMENT

Pour fixer les usages des sols, les activités possibles et les conditions d'aménagement et de construction

- Document graphique - «plan de zonage»
Quatre grands types de zones (U, AU, N et A), des sous-secteurs et des dispositions graphiques
- Document écrit
Règlement des zones et sous-secteurs, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour cadrer l'aménagement futur des secteurs de projet
Pour poser les grands principes d'aménagement du territoire sur des thématiques spécifiques

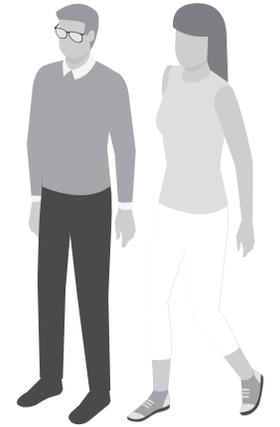


Règlement graphique

OAP



LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : UN TRAVAIL PROGRESSIF



ETAPE 1

Choix des espaces de l'intercommunalité qui pourront recevoir de nouvelles constructions



Identification des centralités et hameaux
Repérage des espaces pouvant se renouveler
Délimitation des **zones U**
Identification des **secteurs soumis à OAP en zone U**



ETAPE 2

MAI > SEPTEMBRE 2021

Identification des éléments et espaces à protéger

Localisation des projets



Définition des **zones A et N** et premières **dispositions graphiques**

Délimitation des **zones AU / secteurs d'OAP**

ETAPE 3

ÉTÉ 2021 > JANVIER 2022

Les secteurs de projet à cadrer



Elaboration des OAP

ETAPE 4

FÉVRIER > MAI 2022

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Délimitation des **sous-secteurs** et écriture du **règlement écrit**

OBJECTIF

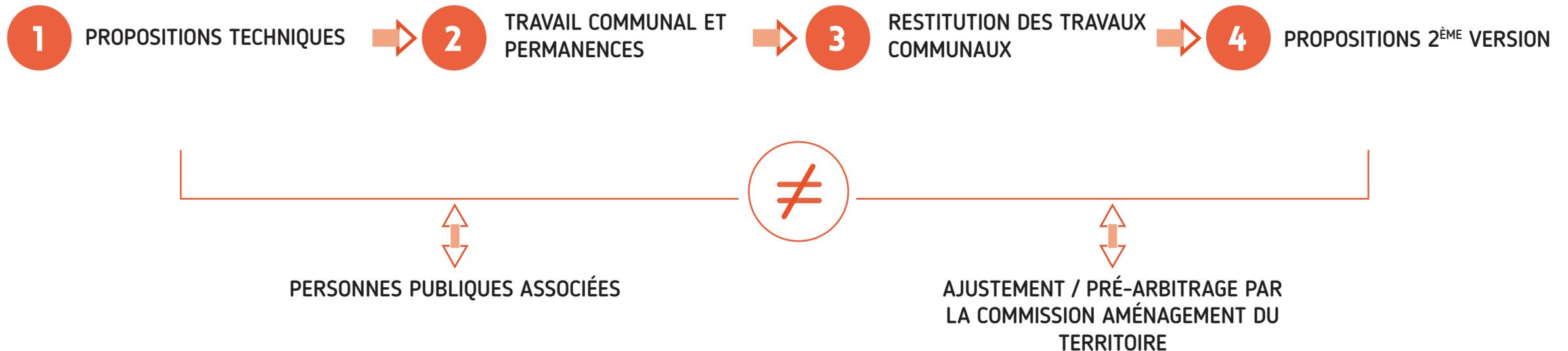
ARRÊT DU PROJET

Septembre 2022



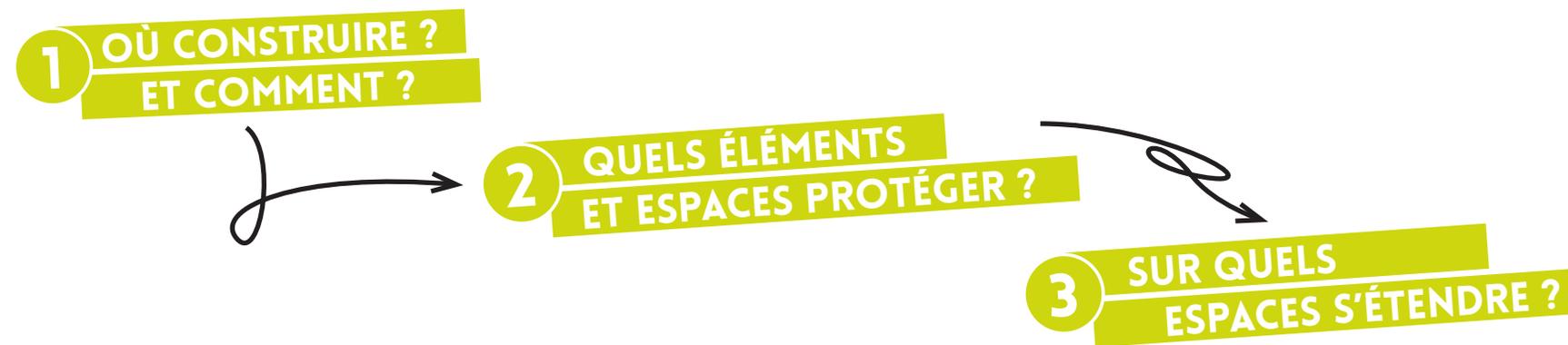
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : UN TRAVAIL PROGRESSIF

A CHAQUE ÉTAPE :



LE RETOUR VERS LES COMMUNES

Préparation et contenu des permanences communales



LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Répartir les développements au sein des communes
Favoriser la **vitalité des centres-villes et centres-bourgs** (centralités principales), lieux privilégiés d'implantation des futurs projets

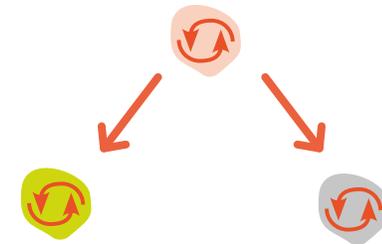
Concevoir un **développement plus économe des espaces** agricoles, naturels et forestiers

Réduire la consommation d'espaces en trouvant les réponses aux besoins de **développements** en partie dans les **enveloppes urbaines** et en **réinvestissant le bâti vacant** dans les centres-bourgs et centres-villes

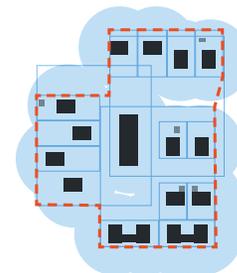
LES CENTRALITÉS
PRINCIPALES ET SECONDAIRES



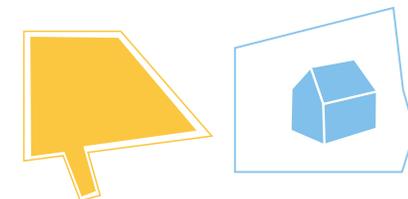
LES HAMEAUX



LES ENVELOPPES URBAINES



LE POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT
URBAIN ET SITES DE PROJETS



DES COMMUNES QUI SONT ALLÉES PLUS LOIN EN ÉVOQUANT LEURS SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT PRESSENTIS (ZONES AU)

LES SITES DE PROJET STRATÉGIQUES AU SEIN DES CENTRALITÉS

Des secteurs de renouvellement urbain se distinguent par leur intérêt majeur dans le développement de la commune :

- Localisation au plus près des commerces et/ou équipements,
- Potentiel d'accueil élevé au regard de l'emprise, ...

Certains d'entre eux ne sont pas propriétés de la commune ou de l'intercommunalité, leur devenir n'est donc pas maîtrisé.

» Pour maîtriser l'évolution de ces secteurs stratégiques pour la commune, il est proposé que leurs possibilités d'évolution soient encadrées par des **orientations d'aménagement et de programmation**.

*D'autres OAP (thématiques) ont vocation à être identifiées :
Vallée de la Vire, centralité, zones d'activités économiques, ...*

14/ Entrée nord / Sainte-Marie-du-Mont

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Situé au cœur du tissu urbain du centre-bourg, le secteur de projet bénéficie d'une position stratégique du fait de sa proximité avec les commerces et services. Plusieurs parcelles sont concernées par les présentes orientations; elles ont actuellement un usage différent (jardins, friches, vergers...).

La partie sud du site est bordée par la rue du général Eisenhower à l'est, qui constitue une des rues commerçantes du centre-bourg. Il existe au sud-ouest un verger offrant un cône de vue sur l'église.

La partie nord du secteur de projet est accessible depuis la récente opération (la Petite Galie?).

OAP cadre : micro-opération
Surface du secteur d'OAP : 32671 m²



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1/ Rechercher la formation d'un pôle commerçant plus structuré autour de l'actuelle place de la Poste, en s'appuyant sur les potentielles mutations du foncier bâti et non bâti.
- 2/ Prolonger la réflexion du pôle commerçant au sud du site en envisageant une mutation en renouvellement urbain (réhabilitation ou démolition du bâti existant). Désenclaver à cette occasion l'est du verger pour créer sur l'ensemble une petite opération mixte (logement et local commercial).
- 3/ Une voie pourra être créée depuis la rue du général Eisenhower pour accéder à l'arrière des parcelles où de nouvelles constructions pourront être implantées en prenant en compte la préservation du cône de vue.
- 4/ Dans le cas d'une destruction du bâtiment, l'accès pourra être envisagé le long des maisons existantes. La destruction du bâtiment participerait à la mise en valeur de ce front bâti perpendiculaire à la rue Eisenhower.
- 4/ Un cheminement piéton permettra l'accès au verger qui sera préservé. Il connectera ainsi la rue des Mannevilles et la rue du général Eisenhower.



Exemple OAP

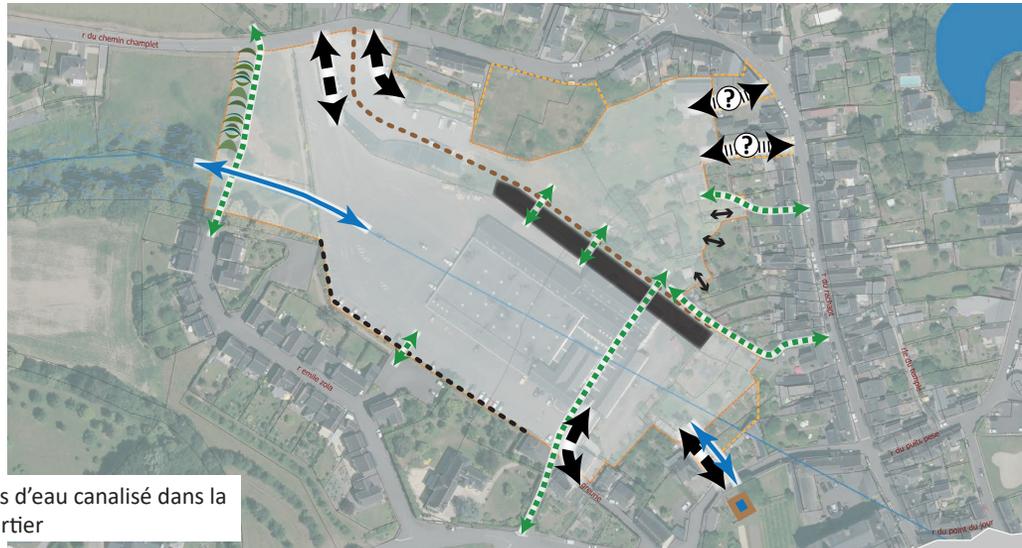
LES ESPACES DE NATURE EN VILLE

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE*

Sont indiquées sur la carte les espaces de nature créant des **continuités vertes et/ou bleues au sein ou à proximité des espaces urbanisés.**

Ces continuités ont vocation à vous **aider dans vos réflexions** :

- Choisir les espaces à densifier ou à préserver au sein des zones urbaines,
- Identifier les éléments qui sont à protéger,
- Imaginer une renaturation de certains espaces.



↔ Refaire apparaître le cours d'eau canalisé dans la composition du futur quartier

*Ce que dit le PADD

Les espaces urbanisés concourent à améliorer la fonction écologique du territoire en :

- Préservant des zones tampon entre les milieux naturels et les espaces bâtis.
- Identifiant et en préservant la nature ordinaire dans ces espaces, dont les cheminements doux font partie intégrante.
- Conservant ou en favorisant l'implantation de nouveaux espaces favorables à la biodiversité.

➔ LES OBJECTIFS TECHNIQUES

La délimitation de l'ensemble des **zones urbaines** :

- Zones urbaines des centralités
- Zones urbaines des hameaux

L'identification des **secteurs soumis à OAP** en zone U

L'évaluation du **potentiel en renouvellement urbain**

➔ LES OUTILS À DISPOSITION

Carte en ligne



Enveloppes urbaines et capacités de densification et de mutation

Ce que je veux voir

- Cadastre
- Projet en cours
- Repérage des bâtiments d'élevage agricole
- Vacance identifiée
- Capacités de densification (espace disponible brut)
- Capacités de densification (parcelles)
- Capacités de mutation
- Continuités naturelles
- Enveloppes urbaines - zones U - suite aux permanences
- Remarques et observations Etape 1

+

-

Cittànova

2 QUELS ÉLÉMENTS ET ESPACES PROTÉGER ?

ENGAGER LA DÉFINITION DES ZONES N ET A / ÉTAPE 2

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Valoriser l'**excellence normande**, des **réponses spécifiques à l'agriculture**

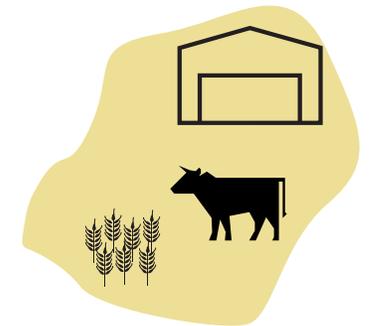
Pérenniser et améliorer la **qualité du cadre de vie**.
Prendre en compte les **risques** existants et futurs
Identifier et préserver les **milieux naturels** nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité
Garantir la **capacité d'accueil** du territoire et préserver ses **ressources**

Permettre l'**évolution du bâti** dans l'espace rural

LES ZONES NATURELLES - N



LES ZONES AGRICOLES - A



LES ÉLÉMENTS NATURELS



LES PROJETS



2 QUELS ÉLÉMENTS ET ESPACES PROTÉGER ?

ENGAGER LA DÉFINITION DES ZONES N ET A / ÉTAPE 2

LA VOCATION DES ZONES A ET N

CE QUI S'IMPOSE (CODE DE L'URBANISME)

QUELS ESPACES PROTÉGER DE L'URBANISATION ?

Les **zones N** ont pour objectifs de :

- préserver la qualité des sites et des **paysages**
- préserver la **biodiversité**
- prévenir les **risques**
- prendre en compte les **exploitations forestières**.

Les **zones A** ont pour objectifs de :

- préserver le **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

COMMENT LES PROTÉGER ?

Peuvent **uniquement être autorisées** en zones A et N, les constructions et installations nécessaires à :

- l'**exploitation agricole**, la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles,
- le stockage et à l'entretien de matériel par les **CUMA**
- des **équipements collectifs**

Possibilités d'exceptions :

- **Extensions et annexes** aux habitations existantes
- **Changements de destination** identifiés
- A titre exceptionnel, des **secteurs constructibles**

2 **QUELS ÉLÉMENTS
ET ESPACES PROTÉGER ?**

**ENGAGER LA DÉFINITION DES ZONES N ET A
/ ÉTAPE 2**

LA DÉFINITION DES ZONES N - PROPOSITION TECHNIQUE

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE

QUELS ESPACES PROTÉGER ?

N

NP

**Espaces les plus sensibles, zones de fort intérêt
environnemental et paysager**

*Site Natura 2000, réservoir de biodiversité régional, zones
inondables et humides des abords des cours d'eau, ...*

N

Protection des espaces naturels et des paysages

*Secteur d'intérêt (zone humide, abord de cours d'eau,
boisement, ...), zones naturelles voisines des zones NP
dont les prairies permanentes et bocagères, espaces non
urbanisés des sites classés et inscrits, ...*

NL, NC

Equipements collectifs et services publics

*Équipements publics, stations d'épuration, déchetteries,
centrale électrique, carrières, ...*

COMMENT LES PROTÉGER ?

Inconstructible,

sauf pour des installations et équipements collectifs
d'emprise restreinte et concourant à la valorisation
des espaces naturels.

Constructibilité limitée,

installations et petits équipements d'intérêt collectif,
extensions limitées et annexes des habitations,
bâtiments agricoles d'emprise restreinte

Constructibilité attribuée,

installations et équipements collectifs, carrières

Changements de destination identifiés

2 QUELS ÉLÉMENTS ET ESPACES PROTÉGER ?

ENGAGER LA DÉFINITION DES ZONES N ET A / ÉTAPE 2

LA DÉFINITION DES ZONES A - PROPOSITION TECHNIQUE

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE

QUELS ESPACES PROTÉGER ?

COMMENT LES PROTÉGER ?

A

A

Espace agricole

Sites d'exploitation agricole, surfaces déclarées à la PAC n'ayant pas d'intérêt environnemental particulier, autres surfaces agricoles

Constructibilité attribuée ou limitée,
installations et bâtiments agricoles
installations et petits équipements d'intérêt collectif,
extensions limitées et annexes des habitations

! *Le tracé des zones naturelles et agricoles ne prend pas en compte les éventuelles zones à urbaniser*

LES BESOINS ET PROJETS NON COMPATIBLES AVEC LES ZONAGES A ET N

Exception 1 : les changements de destination

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE*

Pour des changements de destination, il faut **identifier les bâtiments** en question sur le plan de zonage.

Exemples :

*un bâtiment agricole inoccupé qui deviendrait une maison ou un gîte,
une habitation qui se transformerait en hôtel ou restaurant,
une grange qui accueillerait une entreprise, ...*

*Ce que dit le PADD

Le PADD énonce des critères pour identifier le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

- n'est pas déjà du logement,*
- ne nuit pas à l'activité agricole,*
- est suffisamment grand pour pouvoir y établir un logement*
- a un intérêt architectural et/ou patrimonial*
- n'augmente pas la vulnérabilité du territoire face aux risques*
- ne présente pas un coût disproportionné pour l'établissement des réseaux nécessaires*

LES BESOINS ET PROJETS NON COMPATIBLES AVEC LES ZONAGES A ET N

Exception 2 : Les secteurs constructibles

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE*

A titre **exceptionnel**, le règlement peut délimiter des **secteurs constructibles pour d'autres vocations** que celles prévues au sein des zones A et N.

Ces secteurs sont nommés Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL.

Le recours aux STECAL doit être **justifié** : le PLUi doit déterminer le ou les situations qui pourront en bénéficier.

Les besoins liés au STECAL doivent être **dimensionnés** pour définir par la suite les règles de constructibilité.

Exemples :

*une activité artisanale qui a besoin de construire une extension de son local,
une entreprise d'équitation de loisirs qui souhaite se développer
un secteur d'accueil d'habitats légers constituant une résidence permanente*

*Ce que dit le PADD

La dispersion du bâti qui caractérise le territoire amène à considérer spécifiquement l'évolution des sites isolés dans l'espace rural.

Les activités (notamment artisanales), les administrations et les équipements isolés dans l'espace agricole ou naturel doivent pouvoir évoluer.

Leur renforcement et/ou leur extension pourra être autorisé au cas par cas.

Les pièces réglementaires peuvent prévoir des espaces pour les ménages souhaitant expérimenter [...] l'habitat léger et mobile.

AU-DELÀ DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

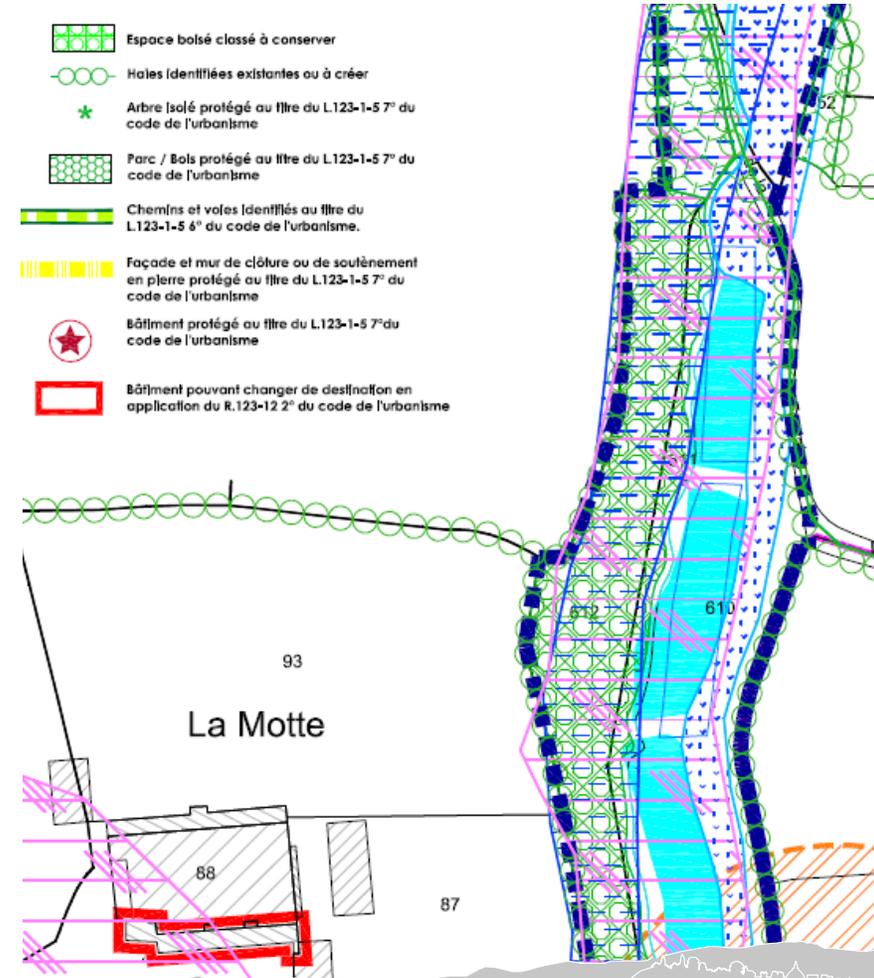
CE QUI S'IMPOSE

QUELS OUTILS DE PROTECTION POSSIBLES DANS LE PLU ?

Sur l'ensemble des zones, le PLU intercommunal peut instaurer des outils de protection, voire de remise en état, d'éléments naturels :

Les **espaces boisés classés** : les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, mais aussi les arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements.

Des **éléments de paysage, sites et secteurs** à protéger pour des motifs d'ordre **écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques



AU-DELÀ DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE*

QUELS ÉLÉMENTS PROTÉGER ? PROPOSITION TECHNIQUE

Les espaces boisés classés ----- **Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol**

Espaces boisés > 10 ha et ceux constitutifs d'un réservoir de biodiversité. Reprise des EBC existants, sauf ceux correspondant à des haies (permettre l'évolution des linéaires)

Des éléments de paysage, sites et secteurs ----- **Soumet à déclaration préalable leur atteinte. Règle de préservation à formuler par le PLUi**

Ensemble boisé de plus de 2ha, linéaires bocagers, cours d'eau et leurs abords, zones humides, zones d'expansion des crues, ...

A compléter par les espaces de nature en ville, cônes de vues

*Ce que dit le PADD

Les pièces réglementaires du PLUi distinguent les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques qui sont à préserver au travers des milieux qui les composent : bocage, boisements, zones humides, zones d'expansion des crues, cours d'eau et leurs abords.

Les élus affirment leur ambition de valoriser le bocage en maintenant voire en augmentant le maillage bocager et sa densité tout en permettant l'évolution des linéaires de haies. L'objectif recherché est de valoriser un bocage dynamique qui comprend que des linéaires puissent être déplacés (suppression / compensation) voire recréés.

2 QUELS ÉLÉMENTS ET ESPACES PROTÉGER ?

OBJECTIFS ET OUTILS

➔ LES OBJECTIFS TECHNIQUES

La délimitation des **zones agricoles et naturelles** et la définition des **grands principes réglementaires de protection et d'évolution** de ces zones.

Le repérage des **besoins d'évolution** et **projets à rendre possible** au sein des zones A et N :

- Les **STECAL**
- Les **changements de destination**
- **Tout autre besoin ou projet**

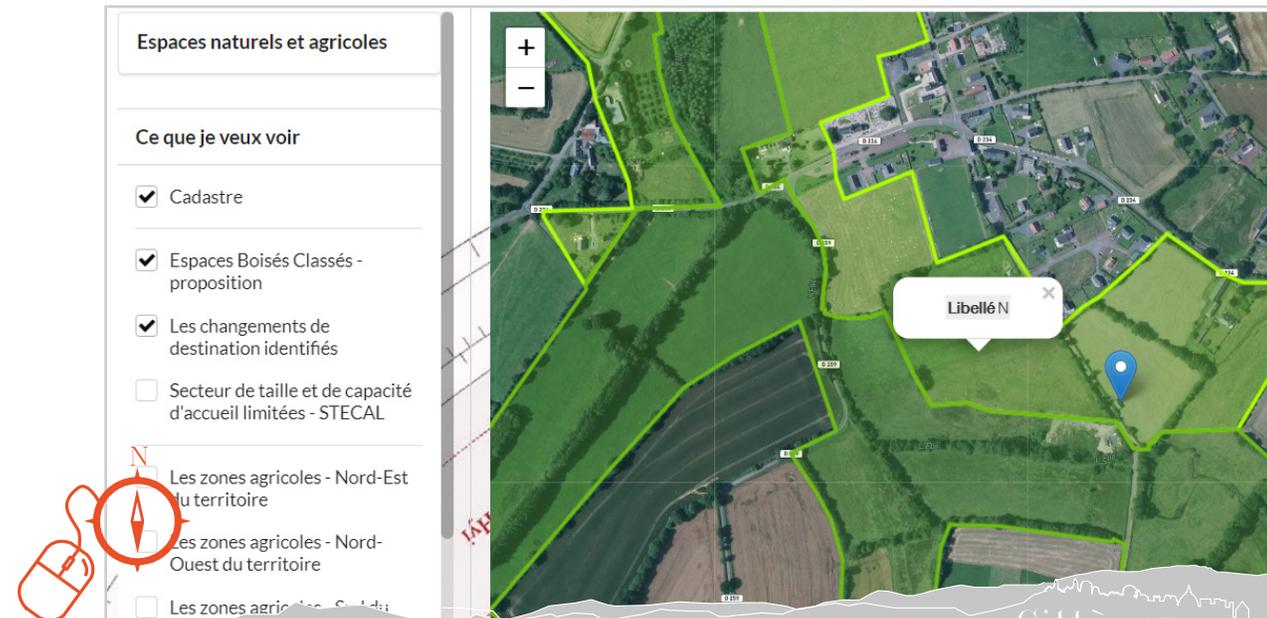
L'identification des **éléments naturels à protéger**.

➔ LES OUTILS À DISPOSITION

Carte en ligne (et papier) : zones naturelles et agricoles

Fiche-méthode STECAL // Changement de destination

Carte papier : éléments naturels



LES ORIENTATIONS ET ACTIONS PORTÉES PAR LE PADD

Assurer une **dynamique en faveur de la jeunesse et des familles**. Traduire les **ambition de croissance**.

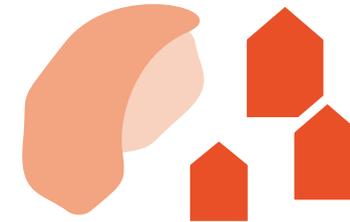
Concevoir un **développement plus économe des espaces** agricoles, naturels et forestiers

Les projets réalisés en extension sont pensés de façon à **éviter, réduire ou compenser leurs incidences**.

Réduire la consommation d'espaces en donnant des objectifs de densité pour les projets urbains à vocation d'habitat en extension

Garantir la **capacité d'accueil** du territoire et préserver ses **ressources**

LES ZONES À URBANISER HABITAT



DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT PRESENTIS (ZONES AU) ÉVOQUÉS PAR
LES COMMUNES LORS DES PERMANENCES COMMUNALES

LE BILAN AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Source : Insee 2001-2016

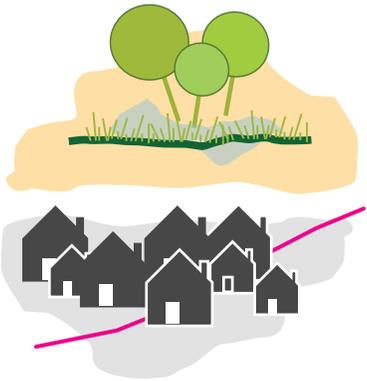
Réalisation : Cittanova

317 LOGEMENTS / AN
Observé par an entre 2011 et 2016

425 / AN
Objectif par an 2020-2025 du PLH

538* / AN
Résultats communaux du travail sur les zones AU
**inclut le potentiel brut en renouvellement urbain*

LE BILAN AU REGARD DES OBJECTIFS RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



10,7 HA / AN
Objectif par an conforme à la future Loi Climat

15 HA / AN
Objectif par an du PLH et du PADD

24 HA / AN
Résultats communaux du travail sur les zones AU

21,4 HA / AN
Observé par an entre 2009 et 2019

Actualité : loi Climat et Résilience

- Diviser par 2 le rythme de consommation foncière d'ici 2030, Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050 ? :

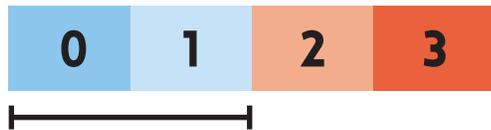
« Afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la date de promulgation de la présente loi doit respecter l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date. »

- Un rapport annuel de l'artificialisation des sols :

« Le maire présente au conseil municipal un rapport annuel sur l'artificialisation des sols sur son territoire au cours de l'année civile »

LE BILAN AU REGARD DES OBJECTIFS RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Indication du niveau de travail à fournir pour la V2 au regard des objectifs



Niveau 0 : Pas de travail supplémentaire.
Besoins traduits conformes à la future Loi Climat.

Niveau 1 : Pas de travail supplémentaire.
Besoins traduits sous les objectifs du PADD / PLH / SCoT



Niveau 2 : Travail de réduction des zones prévues en extension à réaliser.
Besoins traduits au-dessus des objectifs

Niveau 3 : Travail de réduction, choix et priorisation important à réaliser par la commune.
Très au-delà de l'ensemble des documents cadre et des objectifs de la future Loi Climat (x2 et plus)

UNE ANALYSE POUR FAIRE DES CHOIX ÉCLAIRÉS

CE QUI EST UN CHOIX POLITIQUE*

Analyse des zones AU évoquées :

Les secteurs dont l'urbanisation pourrait avoir un impact sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage sont différenciés par une alerte qualitative :

• VIGILANCE :

Si la commune souhaite les urbaniser, ils devront faire l'objet de règles d'aménagement spécifiques : gestion rigoureuse des eaux pluviales, préservation stricte des haies bocagères, insertion des constructions dans la pente, ...

• RÉDUCTION DE LA ZONE CONSEILLÉE :

Nous conseillons à minima de réduire le périmètre de la zone et d'être vigilant sur l'aménagement du reste du secteur ;

• URBANISATION DÉCONSEILLÉE :

Nous déconseillons fortement l'urbanisation de ces secteurs.

*Ce que dit le PADD

Les projets en extension sont pensés de façon à éviter, réduire ou compenser leurs incidences sur l'environnement.

Des critères d'évaluation sont donnés pour orienter le choix sur le secteur le plus approprié. Ces critères ne sont pas à comprendre comme des critères d'inconstructibilité.

- ***Incidences possibles sur l'activité agricole et/ou la trame verte et bleue***
- *Présence d'un transport en commun à proximité*
- *Qualité de la couverture numérique et mobile existante ou prévue.*
- *Capacité des autres réseaux*
- ***Impact général sur la ressource en eau potable***
- *De la présence de réseaux de distribution d'énergie renouvelable*

3 SUR QUELS ESPACES S'ÉTENDRE ? OBJECTIFS ET OUTILS

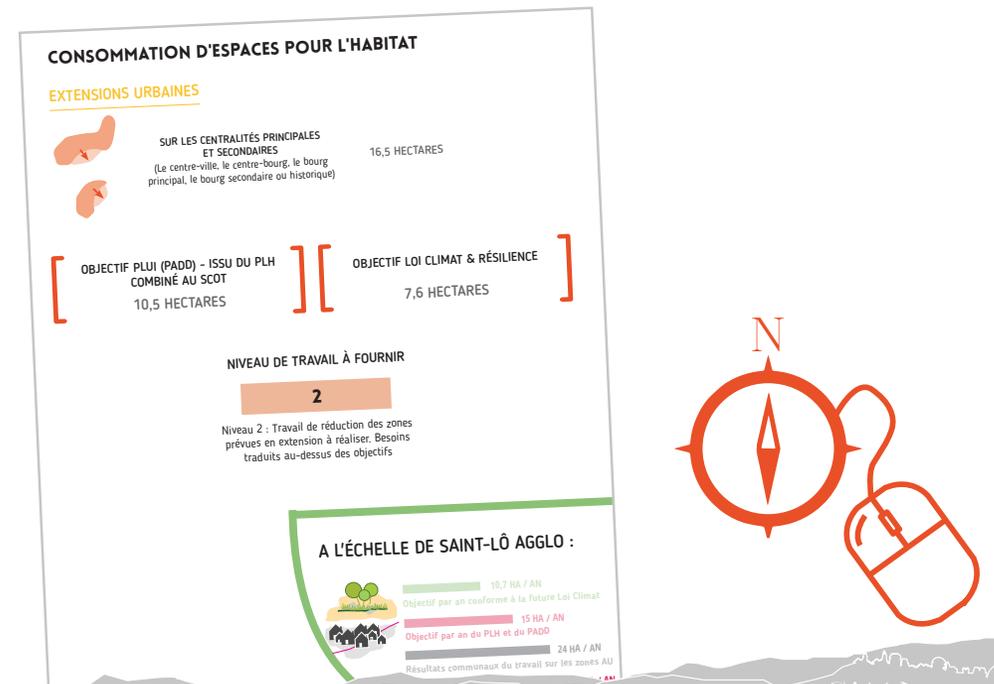
➔ LES OBJECTIFS TECHNIQUES

Le dimensionnement et la localisation des **zones à urbaniser à destination d'habitat et d'équipement**.

L'ensemble de ces zones sera soumis à **orientations d'aménagement et de programmation et leur urbanisation sera phasée**.

➔ LES OUTILS À DISPOSITION

Carte en ligne (et papier) : zones à urbaniser
Fiche-synthèse Habitat et sobriété foncière



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !