

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SAINT-LÔ AGGLO

L'AVENIR SE DESSINE

AVEC VOUS



SAINT-LÔ AGGLO DEMAIN

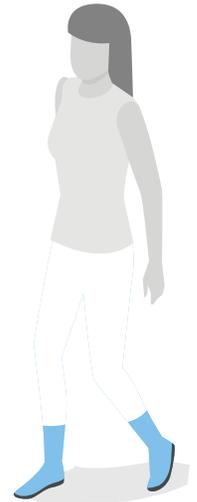
QUELLE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT POUR 2035 ?

RÉUNION PUBLIQUE

15 MARS 2023 - 19H À PÔLE AGGLO 21



Qu'est-ce qu'
**UN DOCUMENT
D'URBANISME ?**



Qu'est-ce qu'un document d'urbanisme ?

Nous pensons faire une extension

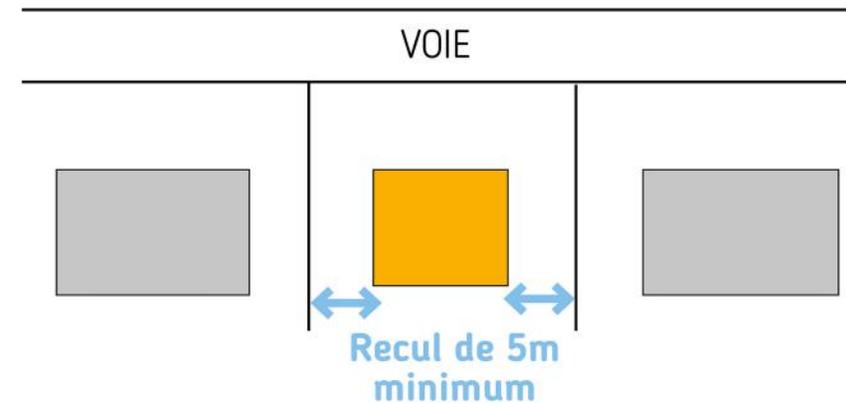
Je souhaite rénover ...

J'ai un projet de construction sur ma commune

Je consulte le Plan Local d'Urbanisme intercommunal **PLUi**

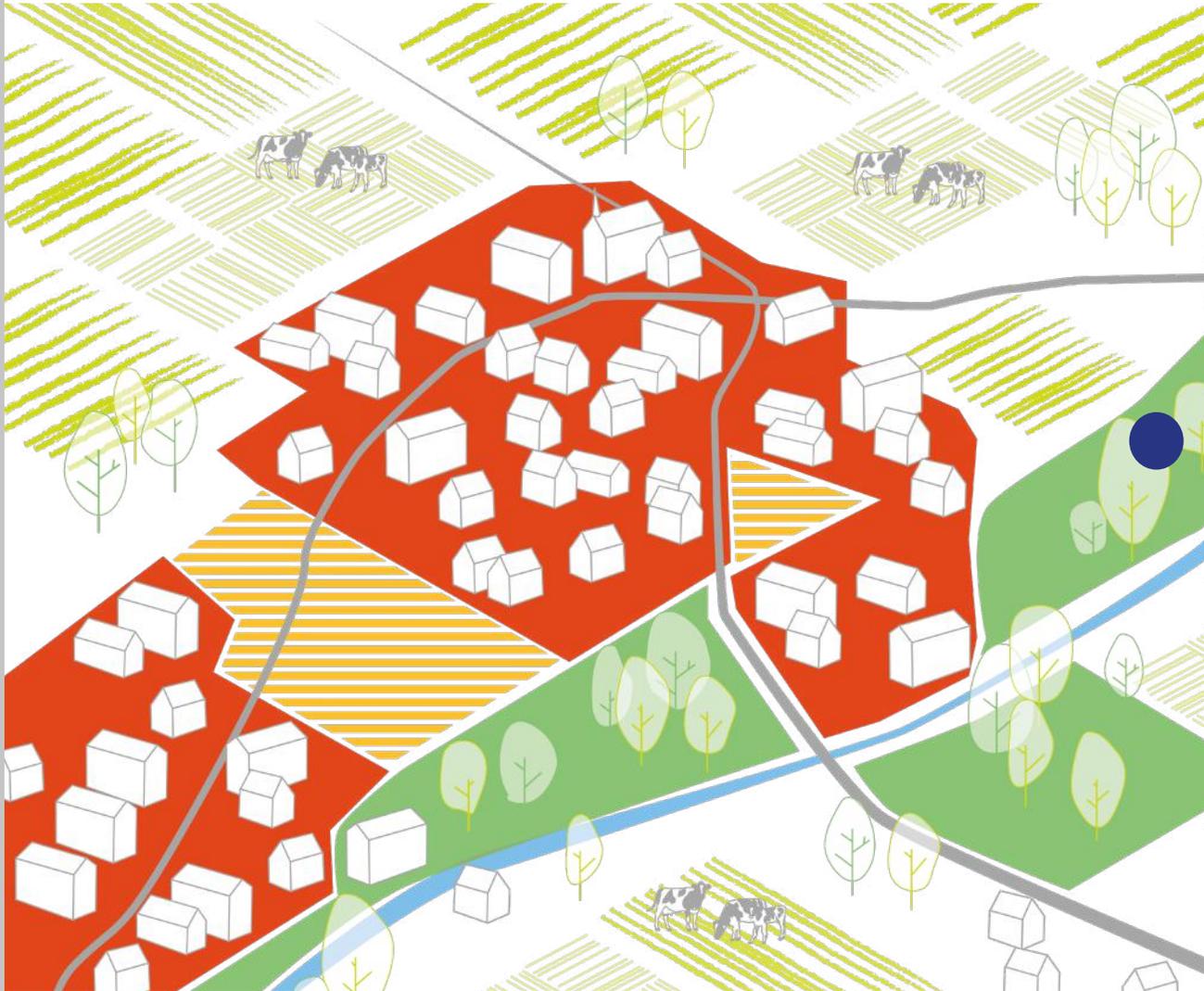
Je remplace ma clôture et je fais un abris de jardin ...

Il définit, pour chaque parcelle du territoire, les possibilités et les conditions d'utilisation, d'aménagement ou de construction



Qu'est-ce qu'un document d'urbanisme ?

Réalisation : Cittanova



Il découpe le territoire en 4 grands types de zones : **urbaines** “U”, à **urbaniser** “AU”, **agricoles** “A” et **naturelles** “N”, en fonction de leur vocation dominante et de ce que l'on souhaite pouvoir y développer demain.

Des **prescriptions graphiques** peuvent venir «par dessus» le zonage (ex : arbre à conserver)

Un cadre législatif et réglementaire à respecter

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales
- Le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Pays Saint-Lois approuvé en 2013
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs.

Des **lois** : Loi Grenelle, Loi ALUR, Loi Littoral, Loi ELAN, Loi Climat et résilience

Des **documents** :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire)
- PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial)
- SUP (Servitudes d'Utilité Publique) (ex : périmètre Monument Historique)

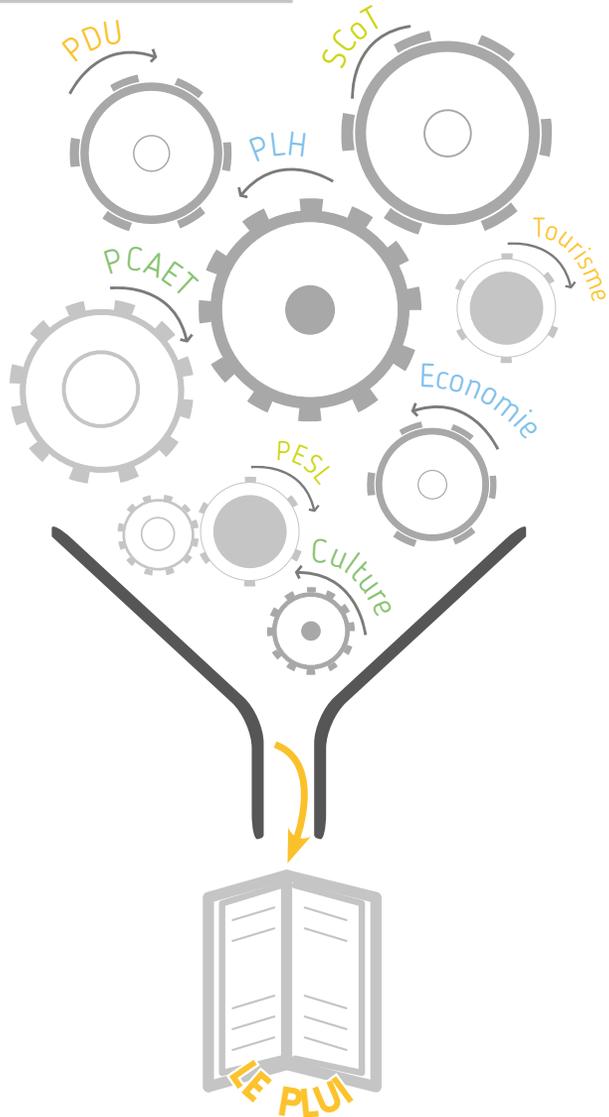


Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
du Pays Saint-Lois



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Un cadre législatif et réglementaire à respecter



Le PLUi comme synthèse et traduction réglementaire des documents de rangs supérieurs et autres documents stratégiques de l'agglo :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) (ex : densités minimales, répartition des logements selon armature territoriale, promotion de la densification, limitation de la consommation d'espaces, etc.)
- le Programme local de l'Habitat (PLH) (ex : objectifs log. sociaux)
- le Plan de déplacements urbains (PDU)
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- le Projet éducatif social local (PESL)
- le Schéma de développement touristique 2016-2020

Un nouveau document
d'urbanisme intercommunal,

QU'EST-CE

QUE CELA

CHANGE POUR LES HABITANTS ?

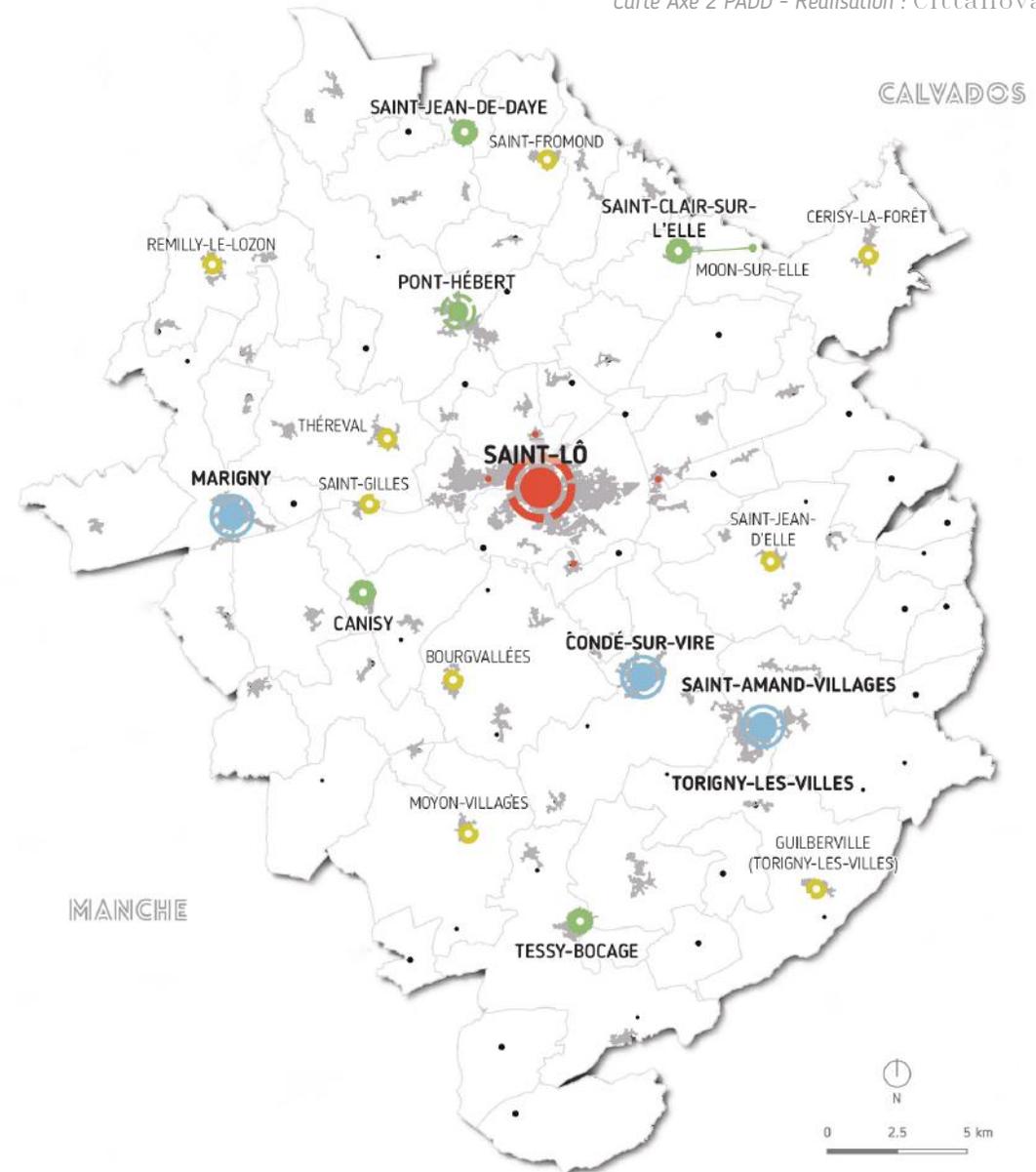


Pourquoi mettre en place un PLUi ?

Nous habitons dans une commune, nous sommes amenés à travailler dans une autre et nous utilisons les services et équipements d'une troisième...

L'échelle intercommunale, en phase avec la réalité d'un bassin de vie, est l'échelle la plus cohérente pour répondre aux besoins de la population et réaliser ce nouveau document d'urbanisme

En 2024, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) remplacera les documents d'urbanisme communaux existants, lorsqu'il sera approuvé



Les objectifs poursuivis collectivement

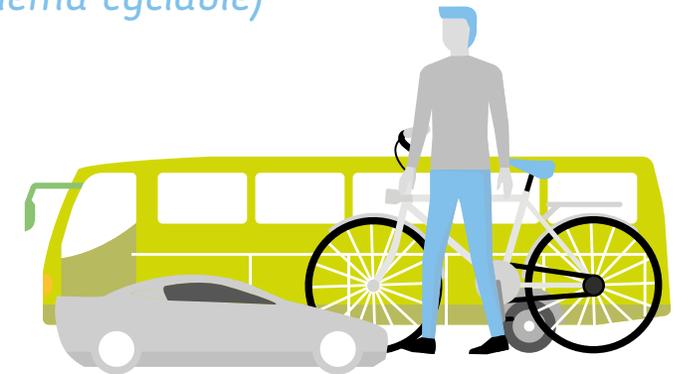
“ Il prévoit la production de nouveaux logements et de nouveaux équipements pour **accueillir des jeunes et des familles** et **devenir un territoire communicant et intelligent**

+ **INTÉGRATION DE LA STRATÉGIE LOGEMENT ET ÉQUIPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION** (Programme Local de l'Habitat "PLH", Projet éducatif social local, etc.)



“ Le projet favorise de **bonnes conditions de mobilité**, en voiture mais pas que ... il encourage le vélo et la marche, le covoiturage, la voiture électrique et hydrogène et les transports en commun

+ **INTÉGRATION DE LA STRATÉGIE DE MOBILITÉ DE L'AGGLOMÉRATION** (Plan de déplacements urbains, lignes SLAM, Schéma cyclable)



Les objectifs poursuivis collectivement

“ Il préserve les surfaces exploitées par l'agriculture et donne une visibilité à long terme sur l'utilisation des terres agricoles



+ ÉLABORATION DU PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

“ Il assure les conditions du développement de l'économie, de l'artisanat et du commerce et la création d'emplois



+ INTÉGRATION DE LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DE L'AGGLOMÉRATION (aménagement des zones d'activités économiques, technopôle Agglo 21, etc.)

“ Il met en œuvre la transition écologique et énergétique pour participer localement à répondre aux enjeux globaux

+ INTÉGRATION DE LA STRATÉGIE CLIMAT / AIR / ÉNERGIE DE L'AGGLOMÉRATION (Plan climat air énergie territorial - PCAET)





**COMMENT ET AVEC
QUI** le projet se construit-il ?



Réunion des Maires, 20 septembre 2022

BI-NOME AGGLO COMMUNES

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Valide les travaux et le document final

LES COMMUNES

sont les architectes du PLU



Ateliers réglementaires mars 2022



Les conversations du territoire, 16 octobre 2018, La Meauffe

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES "PPA"

vérifient que les lois, règlements et stratégies nationaux, régionaux et départementaux sont intégrés dans le document

LE GROUPE DE SUIVI

Il pilote les travaux

L'ÉQUIPE TECHNIQUE

appuie les élus et s'assure de la légalité du document

LES MAIRES

La Réunion des Maires est consultée



Permanences communales, mai 2022 Saint-Lô



Séminaire avec l'ensemble des élus communaux 22 mai 2019, Torigny-les-villes



Les ateliers pédagogiques, 10 juillet 2018, Saint-Lô

LE GRAND PUBLIC

Il participe lors de la concertation





OÙ EN EST-ON

dans la construction de ce nouveau
document d'urbanisme ?

Une élaboration en 6 grandes phases



Phase qui se traduit en un ou des documents écrit(s)



Phase qui se traduit en un ou des documents cartographique(s)



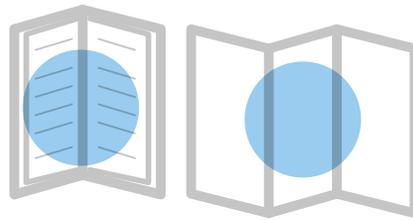
Phase de consultation / concertation / décision (vote)



01



02



03



04



05



06

Juin 2018 à
février 2019

**LE DIAGNOSTIC
TERRITORIAL**

Mars à Décembre 2019

**LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

2020-2023

**LA TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE**

été 2023

**L'ARRÊT DU
PROJET**

2023

**LES
CONSULTATIONS
ET L'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

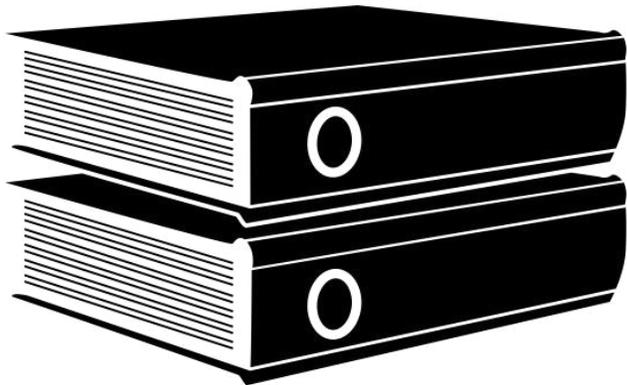
2024

L'APPROBATION

VOUS ÊTES ICI

Les grandes phases d'élaboration

01



LE DIAGNOSTIC a étudié toutes les dimensions des **dynamiques actuelles et passées du territoire, pour mieux imaginer l'avenir** : agriculture, économie, environnement, démographie, déplacements, numérique ...

C'est sur la base des enjeux issus du diagnostic que se construit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

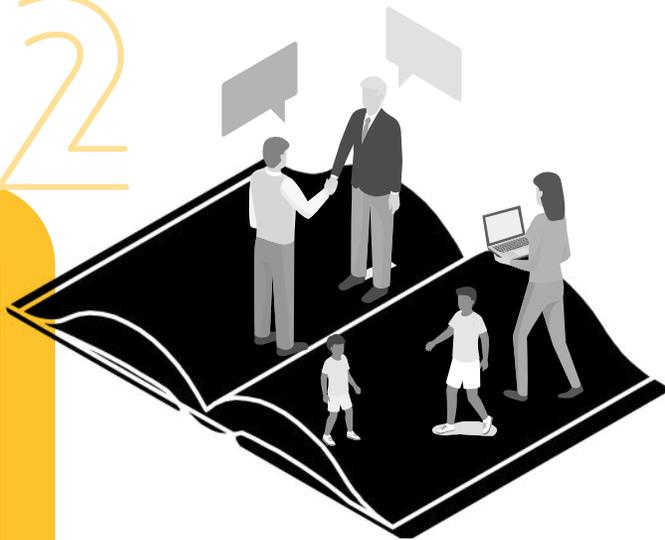
Les grandes phases d'élaboration

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES "PADD"

Il donne les grandes orientations que les élus et les acteurs du territoire souhaitent donner pour organiser le développement du territoire sur les 15 prochaines années.

Les objectifs du projet d'aménagement sont **traduits dans les pièces réglementaires** du document. Ces intentions ont donc des **implications concrètes !**

02



Les grands axes du PADD

FOCUS SUR

L'AGGLO ATTRACTIVE

“

ASSURER UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET UN ACCUEIL DE POPULATION EN DÉVELOPPANT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



L'AGGLO SOLIDAIRE

VALORISER LA RURALITÉ DU SAINT-LOIS POUR UN DÉVELOPPEMENT QUI RÉUSSIT À L'ENSEMBLE DES COMMUNES

”



L'AGGLO DURABLE

“

METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE, EN CULTIVANT L'INNOVATION ET EN AMÉLIORANT LA QUALITÉ DE VIE



Les grandes phases d'élaboration

L'élaboration du **ZONAGE**, du **RÈGLEMENT** et des **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "OAP"** a été ralenti par la crise sanitaire

Quand est-ce que je saurai si je peux réaliser mon projet?



03



Je localise la/les parcelles où se situe mon projet sur le **règlement graphique dit "zonage"** et d'identifier dans quelle zone se situe ma parcelle (U, AU, A, N) et je suis concerné par une **prescription graphique**

Le **règlement écrit** de la zone indique les possibilités et conditions d'occupation du sol sur ma parcelle (hauteur, performances énergétiques et environnementales, stationnements, réseaux, etc.)



Des **orientations d'aménagement et de programmation "OAP"** peuvent être définies sur ma parcelle en complément des dispositions du règlement, je dois également les consulter

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➔ Les zones urbaines “U”

→ Article R.151-18 du Code l'Urbanisme :



Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.

→ Plusieurs secteurs :

> des secteurs Mixtes

Les centres villes/centres-bourgs et les faubourgs

> des secteurs à vocation dominante Habitat

Les extensions urbaines à vocation dominante Habitat

> des secteurs à vocation Équipements ou Économie

Les grands équipement, zones d'activités, les grands sites d'activités (tertiaire, industrie, commerce, artisanat...)

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➔ Les zones urbaines “U” **mixtes ou à dominante habitat**

Ua	Uaa	Centre-ville de Saint-Lô	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver les formes urbaines anciennes et de la reconstruction > Permettre la densification, notamment par la hauteur à Agneaux et 2 pôles structurants
	Uab	Les centres anciens d’Agneaux et des pôles structurants de Marigny-le-Lozon et Torigny-les-villes	
	Uac	Les autres centres anciens	
UC	UC1	Les extensions d’habitat pavillonnaire	<ul style="list-style-type: none"> > Diversifier les formes urbaines > Permettre la densification
	UC2	Les extensions d’habitat pavillonnaire de Saint-lô et Torigny-les-villes et, à la marge, sur certaines communes adjacentes dans le cas d’un tissu urbain continu	+ Mixité fonctionnelle
UH	UHc	UHc : Zone urbaine correspondant aux hameaux densifiables	
	UHnc	UHnc : Zone urbaine correspondant aux hameaux à la densification encadrée	

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➔ Les zones urbaines “U” dédiées

➔ Objectifs du secteur «Ue»

Ue	Zone correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	> Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.
----	---	---

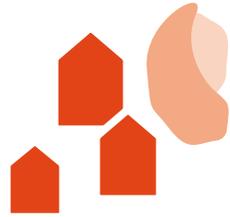
➔ Objectifs du secteur «Ux» avec 4 sous-secteurs pour traduire la politique de développement économique

UXc	Zone d'activité à dominante commerciale	> Permettre l'évolution des bâtis existants et la création de nouvelles structures commerciales	
UXi	UXia	Zone d'activité à dominante industrielle - industrie artisanale	> Développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère
	UXil	Zone d'activité à dominante industrielle - industrie lourde	
UXm	Zone d'activité mixte ou indifférenciée	> Préserver les formes urbaines existantes > Développer les zones mixtes	

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➔ Les zones urbaines “AU”*



➔ 190 zones à urbaniser “AU” à vocation **habitat**



➔ 17 zones à urbaniser “AU” à vocation **équipement**



➔ 25 zones à urbaniser “AU” à vocation **économie**

Aucune création
de nouvelles zones
commerciales périphériques
: objectif préserver la vitalité
commerciale des centralités

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➡ Les zones Agricoles “A” et Naturelles “N”

→ **Article R.151-22 du Code l’Urbanisme :**

Les zones agricoles sont dites « zones A »



Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

→ **Article R.151-24 du Code l’Urbanisme :**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :



- > Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- > Soit de l’existence d’une exploitation forestière ;
- > Soit de leur caractère d’espaces naturels ;
- > Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- > Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d’expansion des crues.

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➔ Les zones Agricoles “A”

→ Quels espaces protéger ?

Les zones agricoles prennent en compte :

- Les parcelles agricoles du registre parcellaire graphique (RPG) 2017 (données utilisées dans le cadre de l’instruction de la Politique Agricole Commune européenne) ;
- Le parcellaire accueillant des bâtiments à vocation agricole ;
- Les secteurs à vocation agricole non recensés au RPG et n’ayant pas d’intérêt pour une délimitation en zone naturelle.

→ Comment les protéger ?

Constructibilité limitée

- Installations et bâtiments agricoles
- Installations et petits équipements d’intérêt collectif,
- Extensions limitées et annexes des habitations

Le règlement graphique “zonage”

FOCUS SUR

➔ Les zones Naturelles “N”



Np

QUELS ESPACES PROTÉGER ?

Les zones naturelles prennent en compte :

- Le patrimoine naturel le plus reconnu : sites Natura 2000, RAMSAR, réservoirs de biodiversité régionaux, ZNIEFF de type 1, les cours d'eau liste 1 et leurs abords
- Les espaces à fort intérêt environnemental et concernés par un risque naturel : secteurs d'expansion des crues et humides des abords des cours d'eau
- Les boisements aux abords des zones de fort intérêt (points précédents)

COMMENT LES PROTÉGER ?

Protection stricte

- Les constructions y sont interdites, à l'exception d'installations d'intérêt collectif (antennes, lignes haute tension, ...), d'équipements d'emprise restreinte et concourant à la valorisation des espaces naturels (abri de pêche, ...).



N

QUELS ESPACES PROTÉGER ?

Les zones naturelles prennent en compte :

- Les parcelles bâties situées au sein des zones naturelles de fort intérêt (Np) ;
- Les espaces naturels, prairies permanentes et bocagères voisins des zones naturelles de fort intérêt (Np) ;
- Les secteurs soumis à un risque important et humide ;
- Les espaces non inclus dans une enveloppe urbaine des sites classés et inscrits et des monuments historiques.

COMMENT LES PROTÉGER ?

Constructibilité limitée

- Les installations d'intérêt collectif et petits équipements publics
- Les extensions limitées et annexes des habitations existantes,

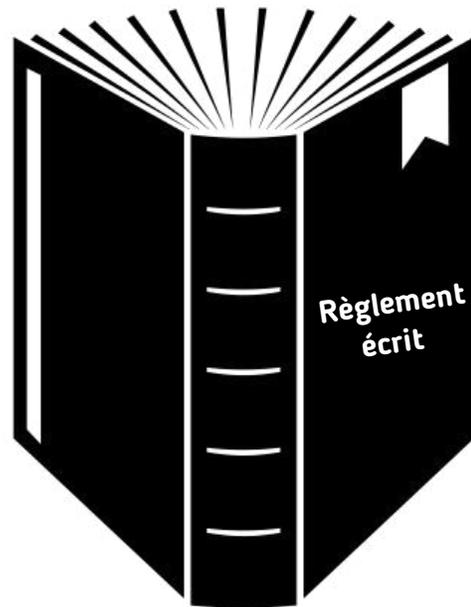


+Nj
Jardins
familiaux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP"

FOCUS SUR

➔ Les OAP se distinguent du règlement écrit



RAPPORT DE CONFORMITÉ

> Le projet doit correspondre stricto sensu avec la règle



RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

> Le projet doit s'inscrire dans l'esprit de l'orientation inscrite

➔ 2 types d'OAP

→ OBJECTIF :



Les OAP permettent d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet

→ CADRE RÉGLEMENTAIRE :



>> **Les OAP sont obligatoires sur les zones à urbaniser (AU) et optionnelles au sein des enveloppes urbaines mais peuvent permettre d'atteindre, notamment des objectifs en termes de densité, de logements sociaux, etc.**

>> Un outil de règlement permettant de préciser les possibilités d'occupation du sol, les conditions d'implantation et de dimension des constructions

>> Un **contenu volontairement peu réglementé** par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

>> **Un outil de projet pour guider la construction sur certains secteurs stratégiques** par des orientations portant sur l'aménagement ou la programmation (OAP)

>> **Un document juridique opposable aux tiers**, référent pour l'accord ou le refus d'autorisations d'urbanisme

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation "OAP"

Formalisation

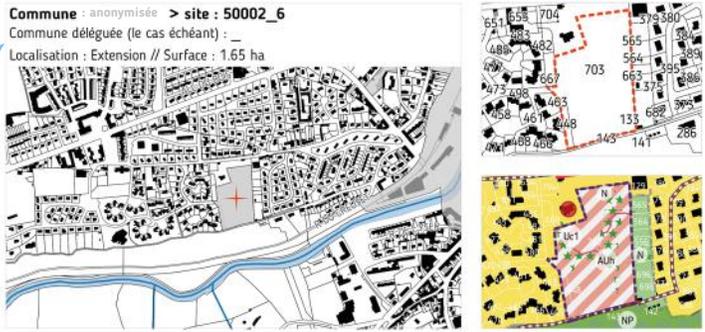
1 FICHE DIAGNOSTIC AVEC UN IDENTIFIANT UNIQUE PAR OAP

PRÉCISIONS SUR LA SUPERFICIE DU SITE ET DU CLASSEMENT AU PLUI

DESCRIPTIF DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

// SITE ET SITUATION

Commune : anonymisée > site : 50002_6
Commune déléguée (le cas échéant) : _
Localisation : Extension // Surface : 1.65 ha



Le site constitue un espace d'extension situé à l'est de la commune, dans une enclave de la zone urbaine de x ; il est accessible par la rue de la Cavée au nord.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Situé à moins de 500m du centre-ville x et entouré de tissus pavillonnaires relativement denses, le site reste toutefois préservé. La parcelle s'insère dans un environnement privilégié, à proximité directe de la Vire et bordé par une espace boisé classé. Elle s'étend sur une zone enherbée relativement plane et dégagée. Aussi, la qualité paysagère du site est apportée par la présence de plusieurs éléments naturels à protéger.

Le secteur s'implante sur une propriété pourvue d'une ancienne maison de maître classée comme élément patrimonial bâti à protéger et délimitée au nord par un muret à protéger.

La parcelle est bordée, au sud, par un chemin inscrit au schéma cyclable de Saint-Lô Agglo.

PLUI Saint-Lô Agglo | OAP | Version de travail juin 2022 24

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 25 logements par hectare

Vocation du site et programmation : Le site a vocation à accueillir des logements.

Aménagement : Deux types d'accès sont envisageables : le premier (1) à double-sens par la voie du lotissement à l'ouest permettant l'entrée et la sortie ; le second (2) en sens unique, avec une entrée depuis la rue de la Cavée (nécessitant un aménagement spécifique par le portail de la propriété privée afin préserver le muret protégé) et une sortie par la voie du lotissement à l'ouest. Une liaison piétonne et cyclable au sud connectera la parcelle avec les chemins existants (3).

Le projet accueillera une part dominante de logement social et toute résidence privée sera exclue. Pour veiller à ne pas dénaturer l'insertion de la propriété existante dans son environnement et la qualité paysagère de la parcelle, la densité sera relativement faible au nord (4) et se fera progressivement plus importante vers le sud (5). Ainsi, selon ce principe, le secteur visera à accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs). Le site se trouvant dans le périmètre du château de la Vaucelle, partiellement inscrit aux MH, l'aménagement veillera à sa bonne insertion architecturale et paysagère. Le projet sera soumis à la consultation de l'ABF.

Les espaces naturels à protéger seront renforcés et mis en valeur, notamment au centre de la parcelle, de façon à créer un espace collectif central qualitatif (6). Ils participeront également à la structuration de l'espace et à l'articulation des constructions. L'espace dégagé au nord pourra être jardiné (7). La création de haies arborées garantira l'intimité des parcelles voisines (8).

RAPPEL DE LA DENSITÉ SCOT À RESPECTER



0 10 20 m

PLUI Saint-Lô Agglo | OAP | Version de travail juin 2022 25

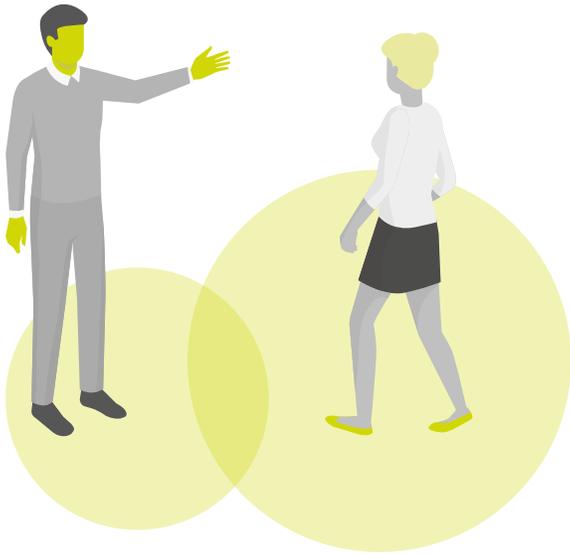
1 FICHE PROGRAMMATIQUE DONNÉES DE PROGRAMMATION DE L'OAP

ORIENTATIONS SPATIALISÉS (DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE DANS LE CADRE DU PLUI)

CARTOGRAPHIE DE L'OAP (DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE DANS LE CADRE DU PLUI).

UNE LÉGENDE COMMUNE À TOUTES LES OAP

Exemple anonymisé OAP de Saint-Lô Agglo



D'aujourd'hui à demain,
**QUELLE TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE DU PADD ?**

5 objectifs

L'AGGLO ATTRACTIVE

Assurer une dynamique en faveur de la jeunesse et des familles

Offrir un haut niveau de services et d'équipements à la population

Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique

Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire

Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois



ACCUEILLIR DE NOUVEAUX



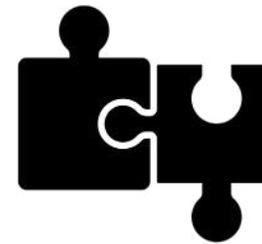
HABITANTS, NOTAMMENT DES JEUNES ET DES FAMILLES

Produire env. 6 000 logements

FOCUS SUR

Une population qui croit en continu sur les 50 dernières années. Mais des changements démographiques (vieillessement de la population, départ des jeunes, baisse de la natalité) qui posent aux élus le défi d'accueillir de nouveaux actifs afin de préserver l'attractivité du territoire

CONSTATS



Nous avons des difficultés à recruter, il faut mieux faire connaître et reconnaître la qualité de notre cadre de vie

Constat de chefs d'entreprise du territoire lors d'une matinée d'échange dans le cadre de l'élaboration du PLUi le 18.06.19



Produire env. 6 000 logements

FOCUS SUR



Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025

“425 logements par an à produire”

PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE / PADD

HABITAT & LOGEMENT : Un prolongement des hypothèses et objectifs du PLH pour définir le cap démographique et les logements à produire :

≈ 6 000 logements soit 425 log./an

≈ 10 000 habitants



DENSIFICATION



➔ Sur les 425 log. :

➔ 135 Log. par an en densification soit 30%

➔ 290 log. par an en extension

Produire env. 6 000 logements

FOCUS SUR

**ACCUEILLIR DE
NOUVEAUX**



**HABITANTS,
NOTAMMENT
DES JEUNES ET
DES FAMILLES**



Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025

**“7% de LLS pour
l'ensemble du territoire
de Saint-Lô Agglo”**

PADD

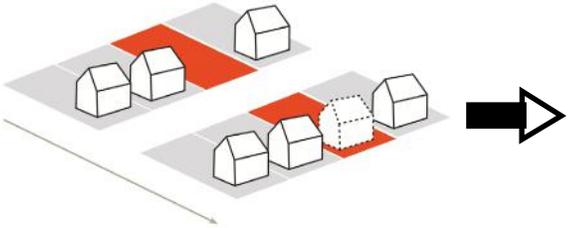
“ 7 à 9% de la production totale de
logement soit du logement social, à
l'échelle de Saint-Lô Agglo “



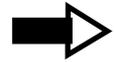
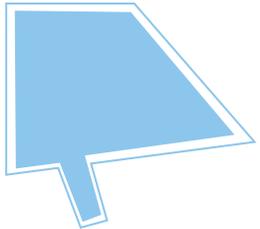
Produire env. 6 000 logements

FOCUS SUR

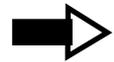
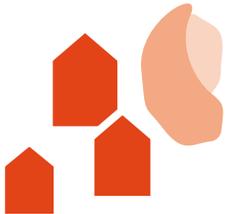
OUTILS RÉGLEMENTAIRES*



36 **OAP en densification** (*densification = à l'intérieur du tissu déjà urbanisé*)



37 **OAP «densité»** secteurs où une densité minimale est à respecter (SCoT)



190 **zones à urbaniser "AU" à vocation habitat** (avec densité minimale SCoT à respecter)



+ de 500 **log. sociaux fléchés** dans les OAP et des Secteurs de Mixité Sociale

MIXITÉ SOCIALE

4 objectifs

L'AGGLO SOLIDAIRE

Affirmer la ville-centre comme la locomotive du territoire

Maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés

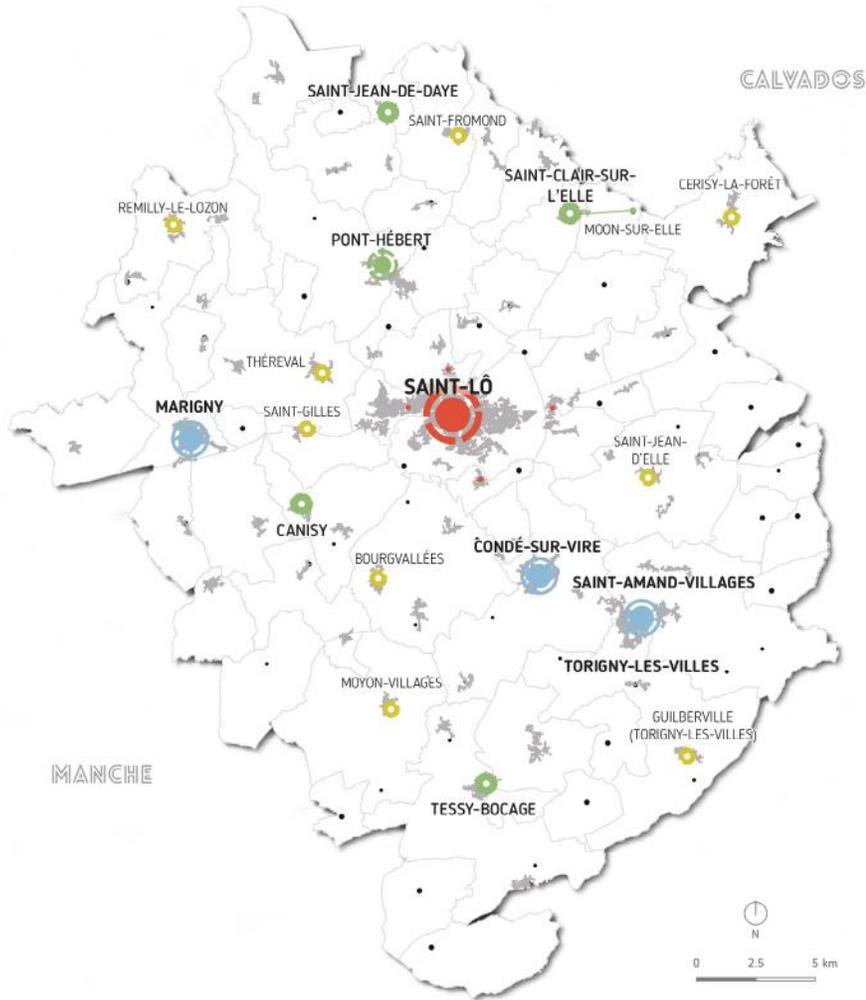
Traduire le rôle des communes rurales, soutiens indispensables des centres-bourgs équipés, des pôles d'emploi et de la ville centre

Prendre en compte l'héritage d'un territoire d'élevage au bâti dispersé



RÉPARTIR LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS ENTRE LES COMMUNES

FOCUS SUR



RÉPARTITION LOGEMENTS / PADD

La complémentarité entre les communes de Saint-Lô Agglo

Les principaux pôles du territoire (en matière de population, d'emploi, de services et équipements)



Pôle majeur (Saint-Lô), locomotive du territoire



Autres communes du pôle majeur (Saint-Georges-Montcoq, Baudre, La Barre de Semilly)



Pôles structurants à conforter (Marigny, Condé sur Vire, Torigny/St Amand)



Pôle de proximité structurant pour le nord du territoire



Pôles de proximité



Pôles d'hyper-proximité

Une ruralité vivante

- Les communes rurales
- Les communes historiques des communes nouvelles

Le territoire de Saint-Lô Agglo

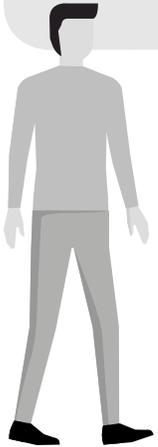
Limites Saint-Lô Agglo

Limites des communes

“ La répartition de la production de logements s'appuie sur l'armature territoriale définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), que le projet reprend à son compte “

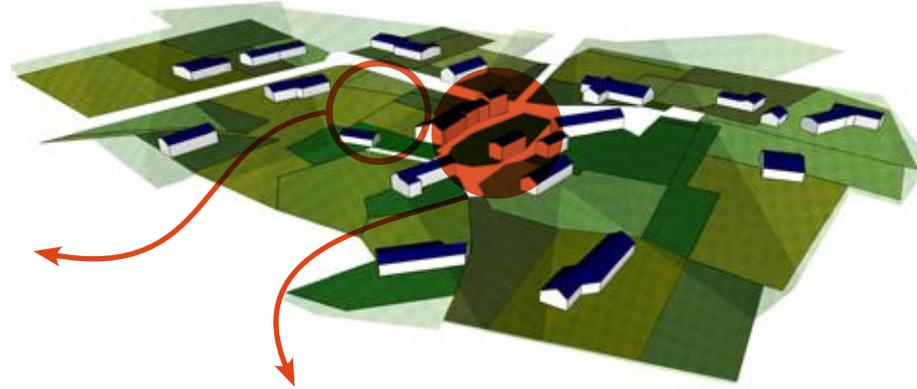
RÉPARTIR LES DÉVELOPPEMENTS AU SEIN DES COMMUNES

AMÉLIORER LA VITALITÉ DES CENTRES-BOURGS ET RECONNAÎTRE LA RURALITÉ DU SAINT-LOIS



Permettre de construire en extension des bourgs, sous conditions

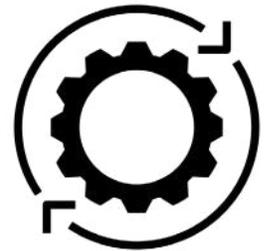
Certains hameaux pourront être densifiés



Produire les nouveaux logements, activités, équipements, d'abord dans les centres-bourgs existants (logements vacants, dents creuses...)

FOCUS SUR

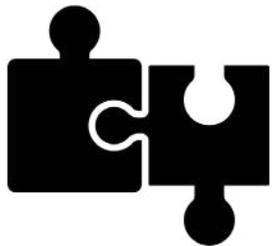
ACTIONS



Nos petits bourgs dotés de commerces et services sont fragiles, il faut les renforcer

Paroles d'élus des visites en bus du territoire, juin 2018

CONSTATS



Sur les 30 dernières années...
le pôle de Saint-Lô perd des habitants tandis que l'emploi s'y concentre.
La population petits bourgs équipés de commerces et services augmente moins vite que sur l'intercommunalité.
Les communes rurales ont augmenté rapidement leur population tandis qu'elles ont perdu une grande partie de leur emploi local ...

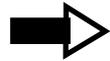
RÉPARTIR LES DÉVELOPPEMENTS AU SEIN DES COMMUNES

FOCUS SUR

OUTILS RÉGLEMENTAIRES*

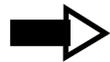


Zone urbaine
"Uh" dédié aux
hameaux



443

hameaux densifiables pouvant accueillir de nouveaux logements



443

hameaux dont la densification est cadrée

PADD



L'accueil de nouvelles constructions dans le hameau :

- N'impacte pas l'activité agricole
- Ne fragilise pas la Trame Verte et Bleue "TVB"
- N'a pas d'incidence sur la ressource en eau
- N'augmente pas la vulnérabilité du territoire face aux risques



Seules les centres-bourgs
peuvent se développer via une
zone à urbaniser "AU"

MÉTHODOLOGIE OBJECTIVE DE CLASSEMENT DES HAMEAUX

ETAPE N°1 EXCLUSION DU BÂTI ISOLÉ



ETAPE N°2 ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

20 constructions* ou plus 🏠
distantes entre elles de 50 mètres au max** 📏 50 m



❌ BÂTI ISOLÉ NON ANALYSÉ



Discontinuité de la desserte engendrant un regroupement de moins de 20 constructions



Structure linéaire
= BÂTI DIFFUS

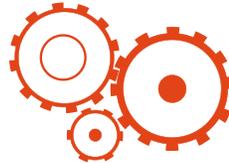


Regroupement de constructions dense et structuré

HAMEAUX EN ZONE U

ETAPE N°3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

HAMEAUX EN ZONE U



- Risque
- Impact sur des exploitations agricoles et/ou présence d'un site agricole à vocation d'élevage présent dans le hameau
- Réservoir de biodiversité
- Sensibilité environnementale



Risque, impact environnemental et/ou impact agricole

ZONE U RESTRICTIVE

Uniquement :

Changement de destination

Démolition /reconstruction sur emprise identique



Impact limité

ZONE U DENSIFIABLE

Nouvelles constructions possibles

VALORISER LA RURALITÉ DU SAINT- LOIS POUR UN DÉVELOPPEMENT QUI RÉUSSIT À L'ENSEMBLE DES COMMUNES



ÉVOLUTION DU BÂTI DANS L'ESPACE RURAL / 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 autorisée au cas par cas.”

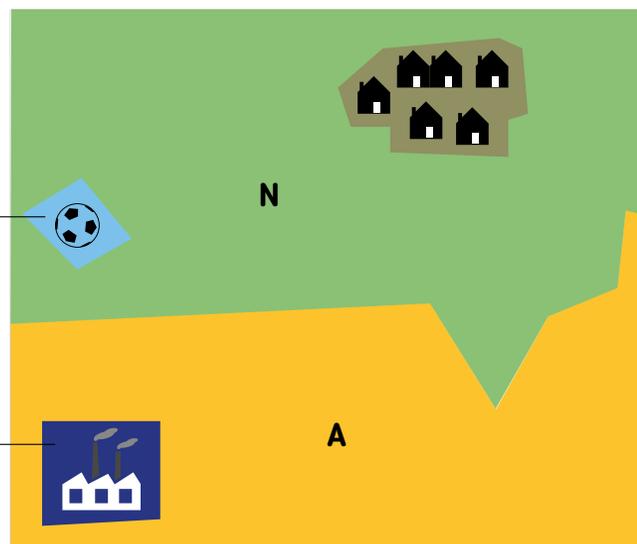
>> Le but est de recenser et prioriser les besoins et projets au sein du territoire rural, qui ne sont pas compatibles avec les zonages A et N et qui ne relèvent pas des équipements collectifs et services publics.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES*

- Dans les zones A et N, peuvent être délimités, à titre **exceptionnel**, des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)**, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels (article L.151-13 du code l'urbanisme)
- Le PLUi peut préciser les constructions possibles à l'intérieur des STECAL en fonction des besoins et des circonstances locales.

Base de loisirs
l'implantation de nouveaux
équipements est autorisée

Activité économique isolée où une
extension de l'existant est autorisée



- Exemple de STECAL -



Un recensement
qui s'est appuyé sur la
connaissance terrain des élus

Un classement qui s'est appuyé
sur des critères objectifs

OUTILS RÉGLEMENTAIRES*

➔ 1834_r STECAL identifiés par les communes :



145 secteurs AXx permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes (parfois à vocation touristique ou de loisirs), n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.



20 secteurs AXt permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités touristiques ou de loisirs n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.



18 secteurs AXe permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.



1 secteur AXh permettant la relocalisation d'une habitation

5 objectifs

L'AGGLO DURABLE

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

Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040

Garantir la capacité d'accueil du territoire et préserver ses ressources, notamment une ressource en eau potable suffisante et de qualité

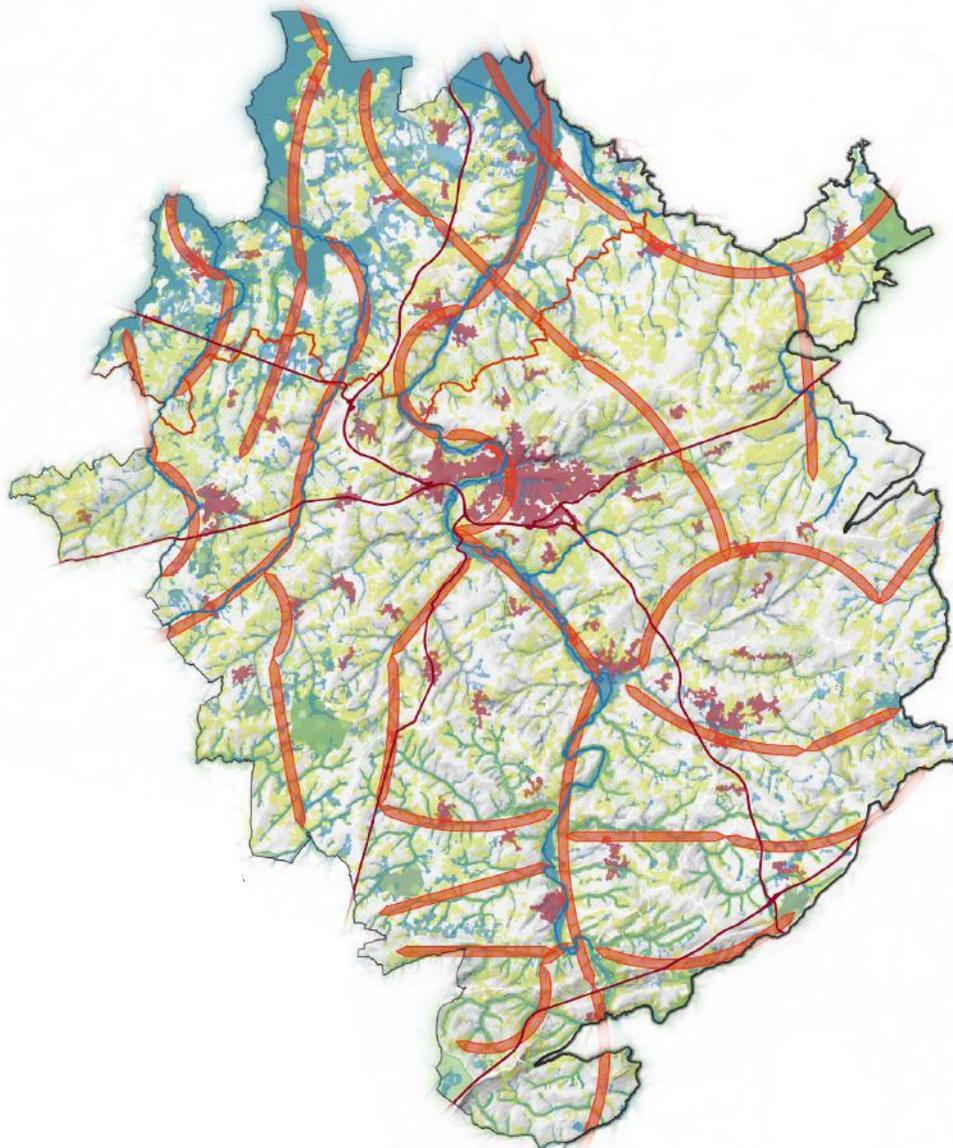
Prendre en compte les risques existants et futurs dans les choix d'aménagement qui seront opérés

Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité



LES DISPOSITIFS AU SERVICE DU PROJET : la Trame Verte et Bleue "TVB"

FOCUS SUR



Les continuités écologiques

- Les corridors écologiques
- Les réservoirs de biodiversité (espaces naturels protégés, inventoriés et/ou gérés)

Les principaux milieux supports de la TVB

Les milieux de la trame verte

- Secteurs de forte densité de haie
- Principaux boisements
- Les prairies permanentes

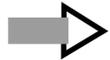
Les milieux de la trame bleue

- Zones humides et zones d'expansion des crues
- Principaux cours d'eau

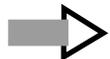
Les éléments fragmentants

- Principaux espaces bâtis
- Routes principales

OUTILS RÉGLEMENTAIRES*



321 éléments naturels à protéger identifiés par les communes (art. L. 151-23)
+ 69 Espaces Boisés Classés (EBC) + les haies (10 800km de haies)



23 cônes de vue identifiés



231 chemins identifiés comme à préserver en plus du PDPIR et du Schéma cyclable de l'agglomération



1 **OAP TRAME VERTE ET BLEUE "TVB"**

LES DISPOSITIFS AU SERVICE DU PROJET : la Trame Verte et Bleue "TVB"

FOCUS SUR

// L'OAP "TVB"

→ **Une OAP thématique**, met en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble)

→ **L'OAP "TVB" SLA**, imaginée comme un **cahier des bonnes pratiques**



LES DISPOSITIFS AU SERVICE DU PROJET : la Trame Verte et Bleue "TVB"

FOCUS SUR

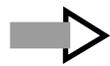
// L'OAP "TVB"

→ Les thématiques abordées

- **Bocage**
- **Gestion de la végétation et de la biodiversité**
- **Agencement, transitions et limites**
- **Gestion de l'eau**
- **Stationnements, cheminements**
- **Qualité architecturale**
- **Tourisme**

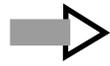


OUTILS RÉGLEMENTAIRES*



4 977

éléments patrimoniaux identifiés par les communes (art. L.151-19)



1 011

Changements de destination (CD) identifiés par les communes (art. L.151-13)



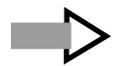
Un recensement qui s'est appuyé sur la connaissance terrain des élus

Un classement qui s'est appuyé sur des critères objectifs du PADD issus de la charte GEPER**

*Chiffres au 15.03.2023 pouvant encore évoluer à la marge

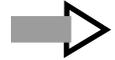
**Charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural

OUTILS RÉGLEMENTAIRES*



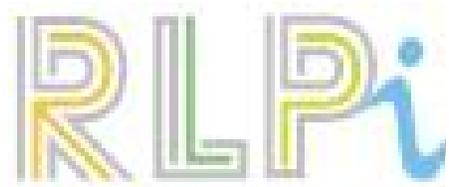
167

emplacements réservés (dont presque 50% pour des chemins doux et favoriser les mobilités actives)



6

communes ayant mobilisé le linéaire commercial à protéger



En parallèle du PLUi
**LE RÈGLEMENT
LOCAL DE PUBLICITÉ
INTERCOMMUNAL "RLPI"**

Le RLPi

» Un RLP fixe, à l'échelle locale, les conditions d'installation des dispositifs d'affichage extérieur (enseignes, préenseignes et publicités) : **surface, nombre, emplacements, caractère lumineux ou non...**

» **Objectif** : apporter une réponse adaptée au patrimoine architectural, paysager ou naturel qu'il convient de protéger et ce, pour des motifs de protection du cadre de vie.

» Le RLPi **permet principalement de restreindre les possibilités d'installations publicitaires résultant des règles nationales.**

LIMITES DU RLPi

Le RLPi ne contrôle pas le contenu des messages affichés, et ne peut aboutir à une interdiction générale de publicité

ENSEIGNE

(apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce)



PRÉ-ENSEIGNE

(indique la proximité d'un immeuble, où s'exerce une activité déterminée)



PUBLICITÉ

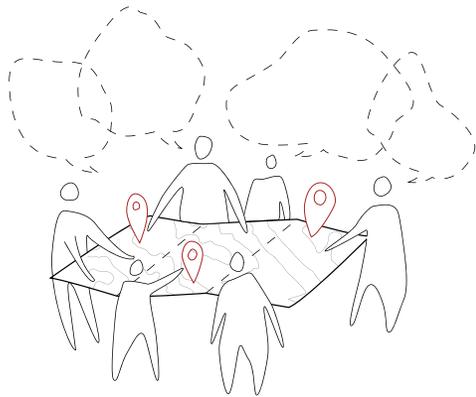
(destinée à informer le public ou attirer son attention)



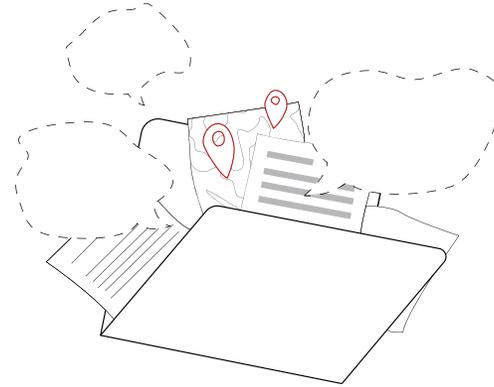
Le RLPi

» La concertation autour du RLPi

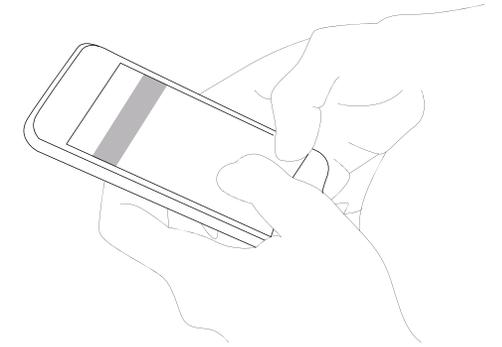
» 2 ateliers avec les professionnels (publicistes, commerçants, ABF, etc.) en décembre 2022 et janvier 2023



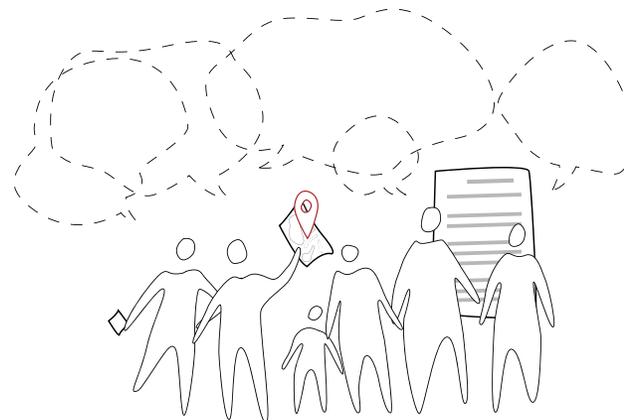
» Mise à disposition des documents



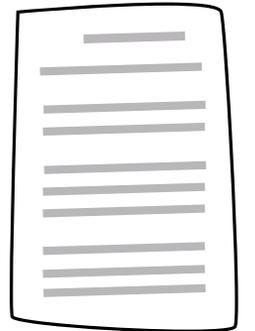
» Mise à disposition sur le site Internet



» Réunion publique conjointe avec celle du PLUi (15.03.2023)



» Registre de la concertation mutualisé avec celui du PLUi





Jusqu'à quand peut-on
**S'EXPRIMER SUR LE
PROJET ?**



PERMANENCES DU 16 MARS AU 21 AVRIL

MARIGNY-LE-LOZON
PONT-HÉBERT
TESSY-BOCAGE
SAINT-JEAN-D'ELLE
SAINT-LÔ

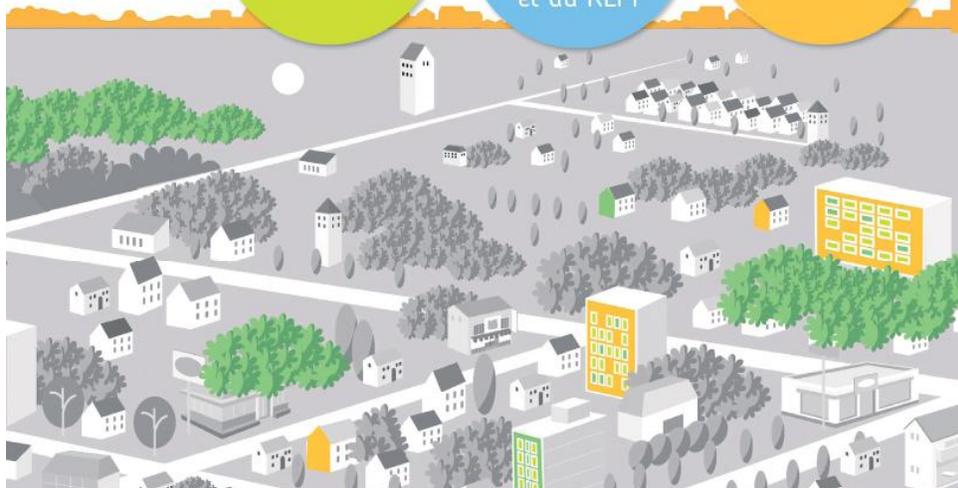


Venez ...

... mieux
comprendre
les enjeux
du PLUi

... consulter
les documents
réglementaires
du PLUi
et du RLPi

... échanger avec
la direction
urbanisme



Venez découvrir l'exposition
et consulter les documents sur les 5 lieux !

PONT-HÉBERT

Mairie
2 place du général de Gaulle
Pont-Hébert

Mercredi 5 avril | 9h-17h30
Jeudi 6 avril | 13h30-17h30
Vendredi 7 avril | 9h-12h

SAINT-LÔ

Mairie
Place de l'Hôtel de Ville
Salle N°1 - Rez-de-chaussée

Mardi 11 avril | 9h-12h
Mercredi 12 avril | 9h-17h30
Vendredi 14 avril | 9h-12h
Mercredi 19 avril | 17h-20h
Jeudi 20 avril | 10h-16h
Vend. 21 avril | 13h30-16h30

MARIGNY-LE-LOZON

Mairie
1 place Cadenet
Marigny

Jeudi 16 mars | 9h-13h
Vendredi 17 mars | 9h-20h
Samedi 18 mars | 10h-13h
Lundi 20 mars | 14h-17h

SAINT-JEAN-D'ELLE

Mairie
2 place de la 35^{ème} division US
Saint-Jean-des-Baisants

Mercredi 29 mars | 14h-20h
Vendredi 31 mars | 9h-12h
Samedi 1^{er} avril | 9h-12h
Mardi 4 avril | 14h-18h

TESSY-BOCAGE

Mairie
7 place Jean-Claude Lemoine
Tessy-sur-Vire

Mercredi 22 mars | 10h-17h
Vendredi 24 mars | 14h-20h
Samedi 25 mars | 9h-12h
Mardi 28 mars | 14h-17h30





> Une BD
pédagogique à
consulter !

Le présent diaporama sera disponible en ligne
sur le site Internet
du PLUi de Saint-Lô Agglo

<http://plui.saint-lo-agglo.fr/>

Participez à l'élaboration du projet :

- En venant aux **permanences** du “mois de la concertation” 16 mars au 21 avril 2023
- En contribuant en ligne sur le site du PLUi : <http://plui.saint-lo-agglo.fr/>
- En contactant le **service urbanisme de Saint-Lô Agglo** :

plui@saint-lo-agglo.fr

Direction de l'urbanisme de l'habitat et du foncier

59 rue du Maréchal Leclerc

50000 SAINT-LÔ

02 14 29 00 30

MERCI DE VOTRE PRÉSENCE !