

## 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.

## 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.

## 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'Egalité 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.

## 1. PERSONNES PRESENTES

---

SAINT-LO AGGLOMERATION :

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

M. Henri-Paul TRESSEL, maire de Bourgvallées

M. Philippe OZENNE, adjoint au maire de Moyon-Villages

**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 20/25 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

**Consommation d'espaces**

Concernant la consommation foncière, l'objectif ne devrait-il pas tendre vers moins 50% par rapport au 40ha annuels des dix dernières années ? Il faut préciser que cette consommation se réalise toujours sur des terres agricoles, les zones naturelles étant souvent protégées par d'autres législations.

Il est rappelé que le PLUi doit être plus ambitieux que le SCoT dont l'objectif de diminution de consommation d'espaces est déjà atteint (56ha/an).

Dans les zones naturelles, il sera potentiellement rendu possible l'extension des constructions existantes.

Il est rappelé également que la CDPENAF examine les secteurs de projet ainsi que les changements de destination. Le document d'urbanisme permet d'élaborer ces critères d'identification des bâtis qui permettront un changement de destination.

Une intervention du public pointe la vigilance sur le changement de destination et notamment sur l'éparpillement de l'habitat dans l'espace agricole qui peut générer des conflits.

Il est souligné que le critère obligatoire de changement de destination est ce que celui-ci ne nuise pas aux activités agricoles. Les critères seront élaborés en groupe de travail.

Dans une perspective de sobriété foncière, une étude du foncier mutable sera réalisée sur l'ensemble des communes pour recenser les opportunités foncières.

### **Agriculture**

Est-il possible de prévoir des zones tampons ou des ceintures vertes entre les parcelles agricoles et les habitations ?

Une trame verte qui sert de zone tampon pourrait permettre de protéger les secteurs d'habitation.

Les extensions se réaliseront systématiquement en continuité des bourgs. Quelle prise en compte de la qualité des sols ?

Lorsqu'il y aura un projet en extension, la qualité agronomique des sols sera un facteur de choix pour arbitrer entre différents secteurs de projet de la commune.

### **Habitat et logement**

Dans la mesure où les prix de restauration du bâti sont onéreux, le PLUi permettra-t-il d'aider à la rénovation du bâti existant ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) et l'Opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) permettront des incitations financières pour encourager la réhabilitation du bâti ancien.

### **Formation et actifs**

Face aux départs des actifs qualifiés, le PLUi prévoit-il des outils pour y faire face ?

Il est rappelé que le PLUi n'a pas vocation directe à répondre à ces problématiques. Cependant, la réflexion sur les logements, l'accessibilité du territoire, les mobilités participent à la promotion du territoire afin de capter aussi bien les actifs que les apprentis.

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

Il est précisé que les documents d'urbanisme en vigueur seront abrogés lors de l'approbation du PLUi courant 2022.

Le document d'urbanisme permet-il de répondre aux enjeux de demain ?

Le PLUi permet de fixer un cadre et sert de document de référence. Celui-ci doit être suffisamment souple pour répondre aux nouveaux enjeux de demain. Dans cette perspective, les pièces du document sont susceptibles d'évoluer pour s'adapter aux différents projets. Une clause de revoyure permet également, tous les 9 ans, d'analyser les évolutions au regard des objectifs énoncés dans le document.

## 1. PERSONNES PRESENTES

---

SAINT-LO AGGLOMERATION :

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

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

M. Maurice LEPLATOIS, adjoint au marie de Saint-Jean-d'Elle

**Equipe technique :**

Mme Marion GOBIN, Saint-Lô Agglo

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

**AGENCE Cittànova :**

Mme Camille RIOULT – Urbaniste, chargée de projet

**Environ 40/50 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

**Attractivité du territoire**

Le territoire bénéficie d'une attractivité qui est porté par la gare de Lison qui permet de se déplacer rapidement vers Paris mais également par sa qualité de vie, les grandes parcelles qui sont caractéristiques du territoire. Dans la continuité, des inquiétudes quant à la densification du territoire sont prononcés.

Il est rappelé que le SCoT et les législations nationales imposent une réduction des consommations foncières. Pour y faire face, la collectivité met en place des outils pour assurer cette diminution des surfaces tout en répondant à l'augmentation du nombre de logements, la rénovation du bâti ancien ou encore la résorption de la vacance des logements. La limitation des terrains à urbaniser donne de la valeur à l'existant.

La diversification des formes urbaines et architecturales permet d'accueillir différentes typologies de ménages tout en répondant aux besoins des actuels habitants. La diversification des formes architecturales ne va pas à l'encontre de la préservation d'une qualité de vie sur la collectivité.

## **Mobilité**

Une remarque pointe la nécessité de penser à la transition énergétique et environnementale et questionne la place des mobilités dans le projet

Un plan de déplacement est en cours et prévoit des pistes cyclables, des aires de covoiturage et permettra de développer de nouvelles mobilités sur le territoire.

## **Habitat et logement**

Quelle prise en compte du PLH dans le document d'urbanisme ?

Le PLUi doit être compatible avec le programme local de l'habitat. Le PLUi va le traduire à travers le zonage.

A partir de l'enveloppe en logement défini par le PLH, le document va traduire la manière dont la commune peut répondre à ce besoin. Le PLH doit également permettre un équilibre de la production de logements entre les communes. Il est évalué tous les 3 ans.

Une étude sur le foncier mutable permet de recenser les parcelles qui peuvent être potentiellement disponibles.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est également lancée pour faciliter la réhabilitation de ces bâtiments en centre-bourg soit de nouveaux habités.

## **Patrimoine**

Est-il possible de réduire la zone d'influence d'un site protégé ?

Avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, il est possible de délimiter les périmètres de protection.

## **Agriculture**

Quels sont les liens avec le secteur agricole ?

La chambre d'agriculture est un partenaire et un acteur du projet. Des partenaires sont intégrés au projet de manière constructive.

## **COMMERCES ET ECONOMIE**

Il faut que les commerces et artisanat s'installent au sein des centralités et non pas uniquement dans une zone industrielle ou éloignés des zones d'habitation

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

Précisions sur la concertation

Il est rappelé que la concertation a été élaborée dès le début du projet. La collectivité a souhaité aller au-delà des modalités prévues par le code de l'urbanisme. Le PADD sera débattu dans chaque conseil municipal.

Les réunions publiques sont là pour donner des idées pour échanger avec les habitants. Le PLUi est un document unique qui n'a cependant pas de règles uniformes. Ainsi, la règle d'urbanisme s'écrira de manières différentes selon les typologies de commune.

C'est un document vivant qui peut être amendé et dont le PADD constitue le cadre de référence.

Un bilan de la concertation est réalisé et dresse l'ensemble des remarques qui ont été consignées sur le projet. Le bilan illustre et explicite la manière dont les avis ont été apportés au document d'urbanisme.

Il est rappelé par l'équipe PLUI que c'est un document public et qui sera visible par les habitants.

Le PLUi est un document transversal qui traite les thématiques d'habitat et de logement, d'économie, d'écologie et de mobilité. Il a pour vocation de définir une stratégie qui vise à accueillir des ménages, des actifs, à apprécier la qualité de vie.

Précisions sur les communes qui sont régies actuellement par le règlement national d'urbanisme (RNU)

Le PLUi apportera une souplesse que n'a pas le RNU. Le futur document d'urbanisme pourra permettre le développement de certains projets y compris dans les villages. En zone naturelle, le règlement pourra prévoir des extensions mesurées, des annexes et permettra une évolution, selon des critères sous conditions.

La méthode de définition des hameaux est élaborée collectivement.