



# Plan local d'urbanisme intercommunal

Evolution de la charte de  
gouvernance



[saint-lo-agglo.fr](http://saint-lo-agglo.fr)

NORMANDIE

La Manche  
CHANGEMENT DE PAYSAGE



- L. 153-8 du CU : **le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en collaboration avec les communes membres**. L'organe délibérant de l'EPCI arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires.
- 7 décembre 2017 : **Validation de la charte de gouvernance en conférence des Maires**
- 18 décembre 2017 : **Le conseil communautaire arrête les modalités de collaboration entre l'Agglo et les communes en même temps qu'il prescrit le PLUI** (délibération c2017-12-18-300)

Les principes de la charte de gouvernance :

- **Organiser la coopération** entre l'EPCI et les communes membres **pour élaborer un projet commun partagé**
- **Assurer le portage des enjeux et objectifs** de Saint-Lô Agglo et des communes pendant la phase d'élaboration
- **Définir la gouvernance** et les instances politiques et techniques qui portent l'étude

Les objectifs poursuivis :

- **Garder une dynamique de projet et un portage politique** tout au long de la procédure
- **Travailler « avec » et impliquer toutes les communes**
- Organiser **la concertation en continu avec tous les acteurs**
- Assurer la gestion du temps pour **éviter l'enlisement de l'étude**

# Rappel des modalités de collaboration



BI-NOME AGGLOCOMMUNES

## LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

État, Région Normandie, Département de la Manche, Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin, Chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de métiers et de l'artisanat, chambre de commerce et d'industrie), Institut National des Appellations d'Origines (INAO), Centre National de la Protection Forestière (CNPF)...

- Assurent la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.
- Sont sollicités tout au long de la procédure et de manière plus officielle entre l'arrêt du projet et l'enquête publique (leurs avis sont joints à l'enquête).



### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE : INSTANCE DE VALIDATION

- Arbitre, approuve, fixe le cadre et les grandes orientations du projet de territoire.
- Est mobilisé à 4 reprises :
  - délibération de prescription du PLUi,
  - débat sur le PADD,
  - délibération d'arrêt et délibération d'approbation du projet du PLUi.



### LES COMMUNES : ARCHITECTES DU PLUI

- Remontent les retours d'expérience, les projets locaux pour valider le projet d'ensemble.
- Se prononcent 2 fois, sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et l'arrêt du projet.



### LE GROUPE DE SUIVI DU PLUI : PILOTE DU PLUI

- Organise les réflexions et oriente les travaux de l'équipe technique en charge de l'élaboration du projet (bureau d'études, services de Saint-Lô Agglo).
- Est constitué d'une vingtaine d'élus issus du conseil communautaire ou des conseils municipaux.
- Se réunit tous les mois.



### L'ÉQUIPE TECHNIQUE

- Le bureau d'études **Cittànova** est chargé des études et de la conception du document.
- Le cabinet **LEXCAP** assure la sécurité juridique du PLUi
- L'équipe projet de **Saint-Lô Agglo** veille au bon déroulement de la procédure et a en charge l'animation tout au long de la démarche.



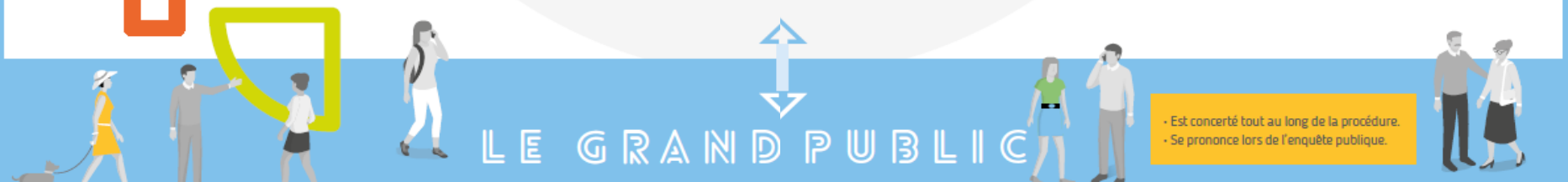
### LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DES MAIRES : INSTANCE CONSULTATIVE

- Garantit l'adhésion de tous au projet de territoire et peut réorienter la démarche si nécessaire.
- Est mobilisée une fois par semestre et a minima lors des étapes-clés de la démarche : lancement des études, restitution du diagnostic, présentation des orientations du PADD en vue des débats, présentation du projet avant l'arrêt et avant l'approbation.



## LE GRAND PUBLIC

- Est concerté tout au long de la procédure.
- Se prononce lors de l'enquête publique.



# Pourquoi faire évoluer cette charte ?

Une charte écrite en amont de la procédure qui n'avait pas anticipé les besoins d'arbitrage au fur et à mesure pour :

- **Préciser le projet d'aménagement (PADD) qui ne permet pas toujours une traduction réglementaire.**
- **Concilier les souhaits des communes avec le projet communautaire.**
- **Acter de l'avancée des travaux pour sécuriser l'utilisation du sursis à statuer.**

Il est proposé que, en accord avec le pacte de gouvernance général liant l'Agglo et ses communes membres, **la commission aménagement du territoire soit sollicitée régulièrement pour jouer ce rôle de « pré-arbitrage ».**

Elle sera amenée à se prononcer pour **prendre acte de l'évolution des travaux communaux et intercommunaux** et **proposer les arbitrages collectifs nécessaires à l'avancée de la procédure.**

- Sur proposition du groupe de suivi PLUI et sur conseil de l'équipe technique et juridique
- Après consultation des commissions concernées ou des vice-présidents et équipes techniques thématiques (développement économique, environnement, etc.)
- L'avis de la conférence intercommunal des Maires pourra être sollicité au besoin

## **IMPORTANT :**

**le conseil communautaire reste la seule instance décisionnelle à travers l'arrêt de projet puis l'approbation du PLUI !**

**Les communes pourront émettre un avis officiel sur les dispositifs les concernant après l'arrêt de projet.**

Date des commissions	Sujets presentis
Juillet 2021	Prendre acte des enveloppes urbaines des centralités Valider les arbitrages sur les hameaux
Septembre/Octobre 2021	Prendre acte des zones AU pour lesquels le travail est finalisé Valider les OAP thématiques
Décembre 2021	Prendre acte des l'essentiels des zones AU (hors principaux points durs) Valider les arbitrages sur les zones A et N
Février/Mars 2022	Prendre acte de l'essentiel du zonage A et N Valider les arbitrages nécessaires sur le règlement
Avril/Mai 2022	Valider les derniers arbitrages sur le règlement Si besoin, proposer un arbitrage des points durs non résolus
Juin 2022	Avis général sur le projet de PLUI avant l'arrêt en conseil communautaire





# Plan local d'urbanisme intercommunal

Traduction réglementaire  
Retour vers les communes



[saint-lo-agglo.fr](http://saint-lo-agglo.fr)

NORMANDIE

La Manche  
CHANGEMENT DE PAYSAGE



## UN TRAVAIL PROGRESSIF

### RAPPEL DE L'ÉTAPE 1 - OBJECTIFS

Identifier les centralités des communes et les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions

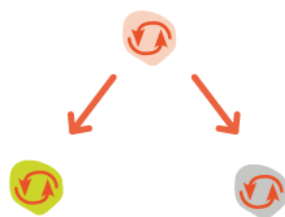
Délimiter graphiquement les enveloppes urbaines, l'ensemble des **zones U** est ainsi obtenu.

Analyser le potentiel de production de logements en **renouvellement urbain** (dents creuses, division parcellaire, logements vacants, friches d'activités, ...) dans les enveloppes urbaines.

LES CENTRALITÉS  
PRINCIPALES ET SECONDAIRES



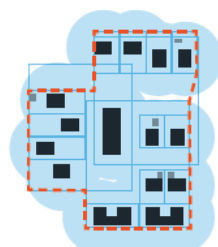
LES HAMEAUX



ZONE U

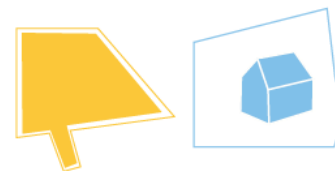
ZONE A OU  
N

LES ENVELOPPES URBAINES



DÉLIMITATION DE  
LA ZONE U

LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION /  
MUTATION



DANS LA ZONE U

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

## DEUXIÈME ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### 1/ FINALISER L'ÉTAPE 1

#### ➔ Analyse du potentiel en renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines :

Actualisation des capacités de densification et de mutation au sein des centralités, suite aux travaux communaux

Analyse des capacités de densification et mutation des hameaux constructibles

Intégration des retours sur la vacance identifiée

>> Potentiel de renouvellement urbain de chaque commune

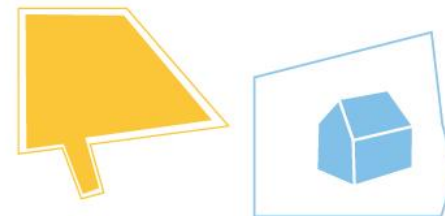
>> Comparaison aux objectifs du PLH

#### ➔ Identification des sites de projet stratégiques au sein des centralités

Potentiel d'accueil (logement, activité, équipement, ...) important, localisation favorable, pas de maîtrise de la collectivité.

>> Identification des secteurs qui seront soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION / MUTATION



DANS LES ZONES U

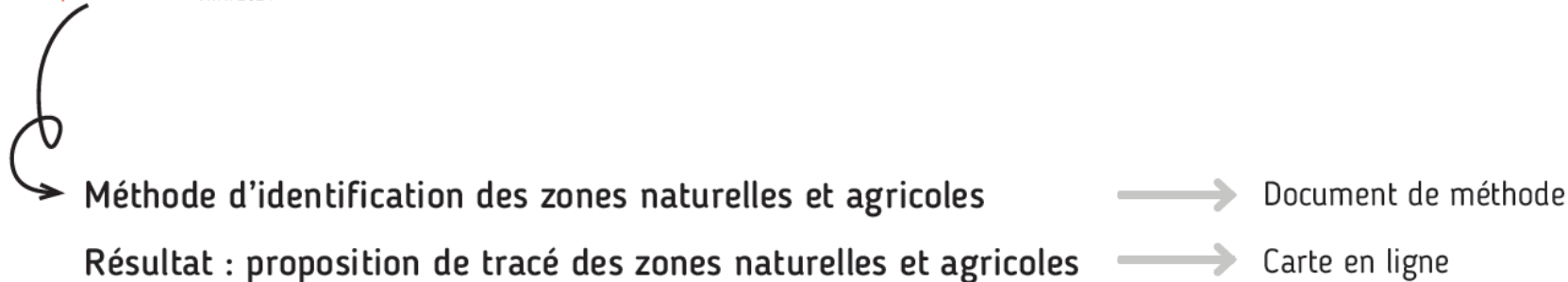
#### LES SITES DE PROJET STRATÉGIQUES



Cittanova

## DEUXIÈME ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

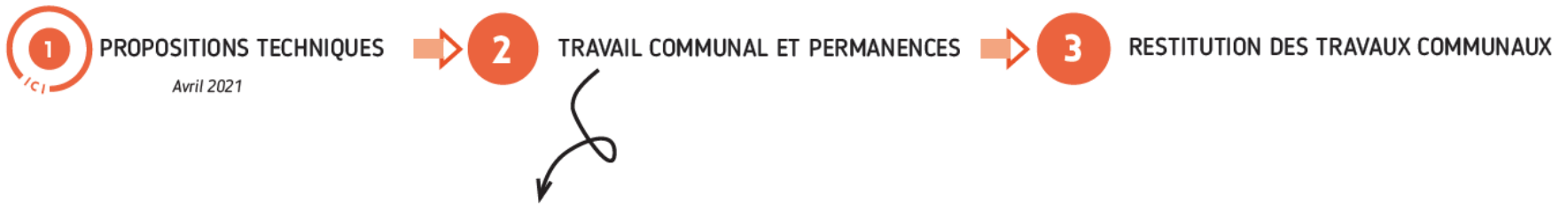
### 2/ DÉLIMITER LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES, ANTICIPER LES PROJETS



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

## DEUXIÈME ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### 2/ DÉLIMITER LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES



Remarques et commentaires sur la carte en ligne

Recenser les besoins spécifiques au sein des zones naturelles et agricoles :  
implantation d'une exploitation agricole, extension d'une activité artisanale isolée, ...

Identifier les changements de destination sur base d'une fiche-méthode

## DEUXIÈME ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### 3/ DÉLIMITER LES ZONES À URBANISER

#### ➔ Cadrage quantitatif :

##### >> En termes de nombre de logements :

Potentiel en logements des zones AU évoquées par les communes

+ Potentiel en renouvellement urbain  
Comparaison aux objectifs du PLH

##### >> En termes de consommation foncière :

Surface en zone AU pressentie par les communes  
Comparaison aux objectifs du PLH + à l'objectif loi Climat et Résilience

Indication d'un niveau de travail à fournir

0 1 2 3

**Niveau 0** : Pas de travail supplémentaire. Besoins traduits en deçà des possibilités combinées du PADD / PLH / SCoT et conformes à la future Loi Climat.

**Niveau 1** : Pas de travail supplémentaire. Besoins traduits sous les objectifs du PADD / PLH / SCoT mais non conformes aux objectifs de la future Loi Climat

**Niveau 2** : Travail de réduction des zones prévues en extension à réaliser. Besoins traduits au-dessus des objectifs du PADD / PLH / SCoT et de la future Loi Climat.

**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).

## DEUXIÈME ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### 3/ DÉLIMITER LES ZONES À URBANISER

#### ➔ Analyse qualitative :

>> Intérêt environnemental, paysager, patrimonial du secteur, présence d'un risque

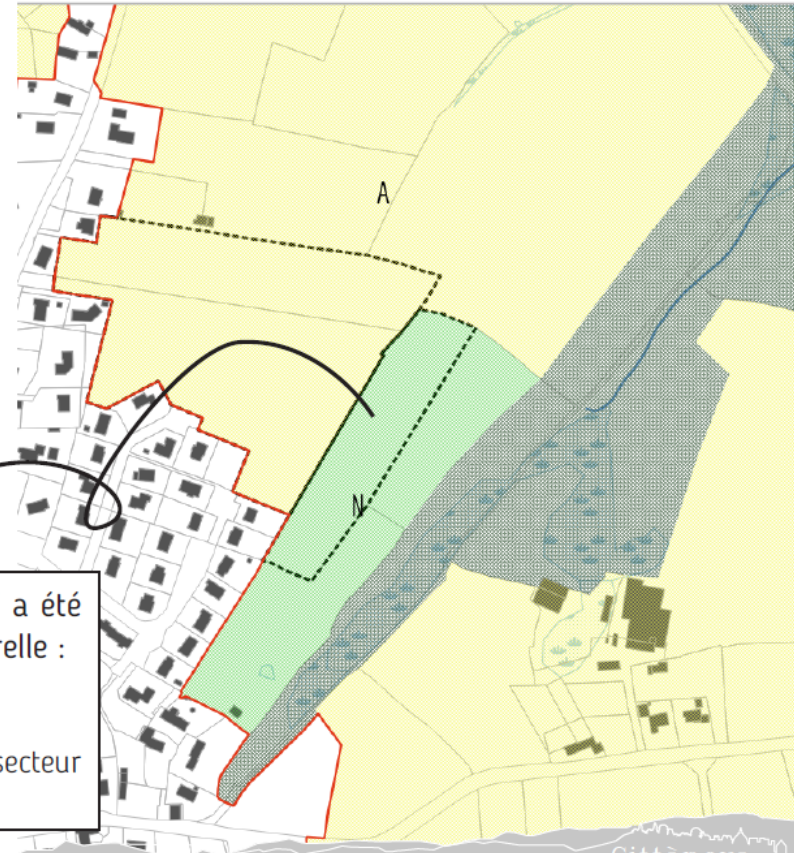
Secteur qui a été délimité en zone naturelle  
Zone humide, pente, risque, cours d'eau, ...

>> Intérêt agricole du secteur

Proximité d'un bâtiment d'élevage  
Ilot déclaré à la PAC

Zone AU pressentie qui a été délimitée en zone naturelle :

- Prairie permanente
- Pente
- Continuité d'un secteur naturel à protéger



## DEUXIÈME ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### RESULTATS À L'ISSUE DE L'ÉTAPE 2

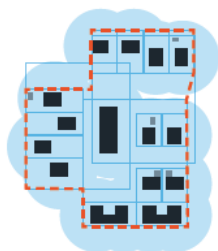
Délimitation de l'ensemble des **zones U**

Délimitation des **zones N** et **zones A**, dont les **STECAL** (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Identification des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un **changement de destination** en zones N et A

Délimitation des **zones à urbaniser** - hors zones d'activités économiques

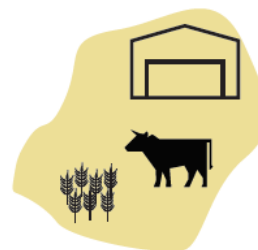
Identification des secteurs qui seront soumis à **OAP**



DÉLIMITATION DES  
ZONES U



LES ZONES NATURELLES



LES ZONES AGRICOLES



LES ZONES À URBANISER



- **17 mai 2021 à 18h** : Réunion de démarrage de la phase 2 du zonage
  - Présentation détaillée de la méthodologie par Cittanova
  - Questions-réponses
- **Entre le 17 mai et le 4 juin** : Réorganisation des 5 réunions de secteurs annulées
- **Du 7 juin au 9 juillet** : Organisation de permanences communales



# Plan local d'urbanisme intercommunal

Focus sur les objectifs de  
consommation d'espace



[saint-lo-agglo.fr](http://saint-lo-agglo.fr)

NORMANDIE

La Manche  
CHANGEMENT DE PAYSAGE



## ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1 ALERTE

**DES OBJECTIFS DONNÉS DANS LE CADRE DU PLH ET DU PADD DU PLUI  
... REMIS EN QUESTION PAR L'ÉTAT ET LA LOI CLIMAT EN PRÉPARATION**



**+ 174 HABITANTS**

+ 500

35%



**+ 317 LOGEMENTS**

+ 425

+ 474

67%



**Observé par an entre 2011 et 2016**

**Objectif par an 2020-2025 du PLH**

**Objectif par an entre 2013 et 2028 du SCoT**

**Base :**

**Projection démographique de +0.73%/an (PLH)  
[VS +0.79%/an SCoT]**

**Tendance actuelle : +0.2%/an**

« (...) que le PLUi soit assorti de solides garanties assurant que la non-atteinte de l'objectif démographique très ambitieux du PADD n'alimente ni la consommation foncière (au détriment des activités agricoles et du patrimoine naturel), ni l'étalement urbain (au détriment des centralités), ni la vacance du parc de logements existants. »

Avis de l'Etat sur le PADD du PLUi - juin 2020

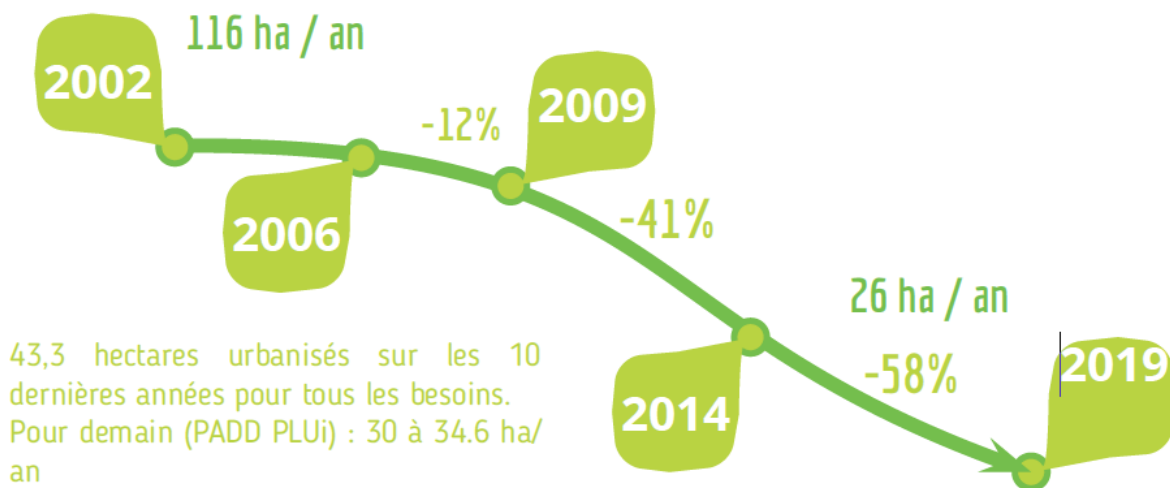
Source : Insee 2001-2016

Réalisation : Cittànova

## ÉLÉMENTS DE CADRAGE



### DES OBJECTIFS DONNÉS DANS LE CADRE DU PLH ET DU PADD DU PLUi ... REMIS EN QUESTION PAR L'ÉTAT ET LA LOI CLIMAT EN PRÉPARATION



43,3 hectares urbanisés sur les 10 dernières années pour tous les besoins.  
Pour demain (PADD PLUi) : 30 à 34.6 ha/an

Réalisation : Cittanova

Evolution du rythme de la consommation des espaces NAF. Source : SAFER 2019

#### Base (10 dernières années)

193 hectares urbanisés pour les besoins de l'habitat entre 2010 et 2019, soit 21.44 hectares par an

**Objectif PLH** : 15 hectares / an pour les besoins de l'habitat  
Réduction de 30%

**Objectif PADD du PLUi** = Objectif PLH

**Projet de Loi Climat** : réduction de 50%  
= 10,7 hectares / an pour les besoins de l'habitat

## LES ZONES À URBANISER

### POINTS D'ALERTE

### OÙ EN SOMMES-NOUS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE ?



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

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

**22 HA / AN**  
Résultats communaux du travail sur les zones AU

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

**337 hectares de zones à urbaniser** (hors zones AU non retenues dans les calculs à ce stade, en attente d'arbitrage) **ont été distingués dans ce premier travail des communes.**

**C'est 1,5 FOIS les objectifs du PADD / PLH**

**C'est PLUS DE 2 FOIS les objectifs de la future loi Climat**

**Un travail de réduction des zones AU imaginées aujourd'hui devra être réalisé pour la prochaine étape.**

## LES ZONES À URBANISER

### POINTS D'ALERTE

### OÙ EN SOMMES-NOUS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À L'ÉCHELLE COMMUNALE ?

- ➔ 38 % des communes en-dessous des objectifs du PADD et conformes aux objectifs collectifs de la future Loi Climat - **Principalement des petites communes rurales, dont quelques unes sans souhait de développement en extension**
- ➔ 3 % des communes sous les objectifs du PADD / PLH / SCoT mais non conformes aux objectifs de la future Loi Climat
- ➔ 31 % des communes au-dessus des objectifs du PADD / PLH / SCoT et de la future Loi Climat
- ➔ 28 % des communes très au-dessus des objectifs du PADD / PLH / SCoT et de la future Loi Climat - **Communes avec des projections plus de 2 fois supérieures aux objectifs du PADD**

59% des  
communes

Les communes très au-dessus des objectifs influencent fortement le résultat global. Le nouveau travail de ces communes sur les zones AU permettra de mieux répondre aux objectifs intercommunaux (PLH / PADD) et nationaux (future Loi Climat)

## LES ZONES À URBANISER

### QUELS ELEMENTS POUR AIDER LES COMMUNES À FAIRE DES CHOIX ?

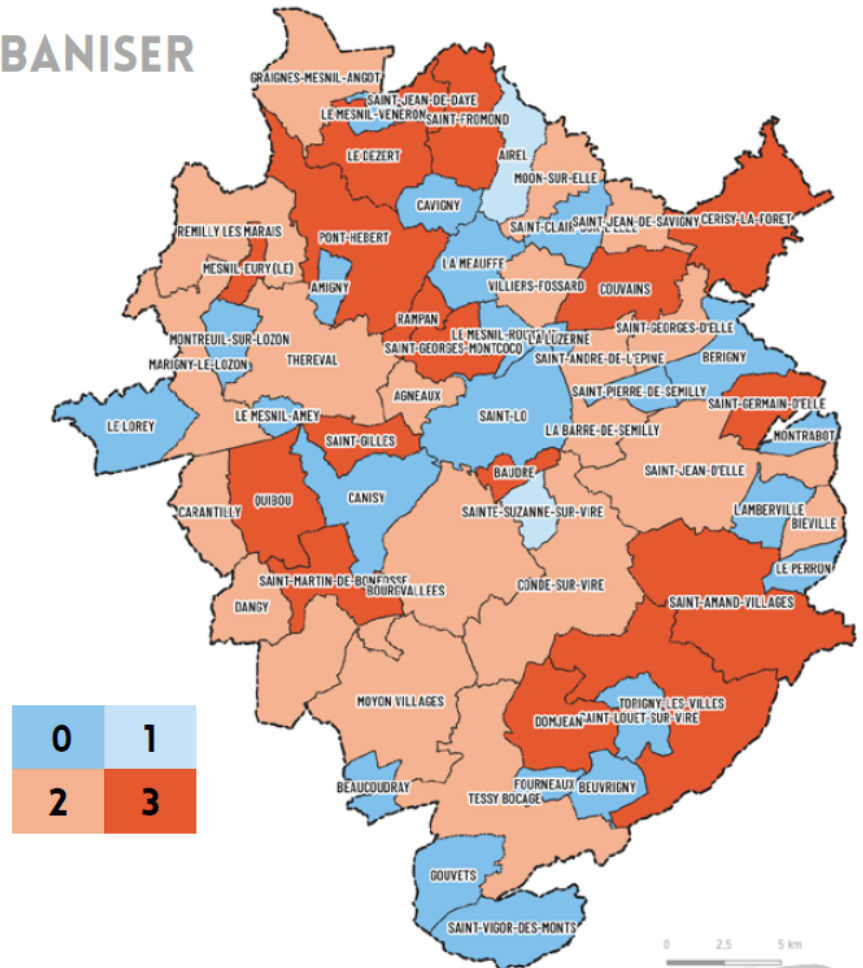
➔ Indication du niveau de travail à fournir pour la V2

**Niveau 0** : Pas de travail supplémentaire. Besoins traduits en deçà des possibilités combinées du PADD / PLH / SCoT et conformes à la future Loi Climat.

**Niveau 1** : Pas de travail supplémentaire. Besoins traduits sous les objectifs du PADD / PLH / SCoT mais non conformes aux objectifs de la future Loi Climat

**Niveau 2** : Travail de réduction des zones prévues en extension à réaliser. Besoins traduits au-dessus des objectifs du PADD / PLH / SCoT et de la future Loi Climat.

**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).



- Un démarrage de la phase réglementaire en octobre, avec 6 mois de retard
- Des difficultés à se réunir en présentiel qui rendent l'appropriation du projet plus compliquée et des réajustements permanent de l'organisation



- Phase réglementaire : octobre 2020 à l'été 2022
- Arrêt de projet : septembre 2022
- Consultations et enquête publique : 2022/2023
- Approbation : 2<sup>nd</sup> semestre 2023 (en fonction des avis des communes septembre ou fin d'année)



# PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SAINT-LÔ AGGLO

L'AVENIR SE DESSINE

AUJOURD'HUI



Merci