



version
approuvée le
14.10.2024

#3

PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du
Approuvant le PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal
Fait à , le

Président de Saint-Lô Agglo

PADD débattu en Conseil
Communautaire du
12 décembre 2022



SOMMAIRE

PRÉAMBULE

4

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES, C'EST...	6
DU NATIONAL AU LOCAL	7
PAR QUI ET COMMENT EST ÉLABORÉ LE PADD ?	8
L'ORGANISATION DU PADD	9

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

10

AXE 1 : POUR UNE AGGLO ATTRACTIVE

12

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

Orientation générale 1 : Assurer une dynamique en faveur de la jeunesse et des familles

Orientation générale 2 : Offrir un haut niveau de services et d'équipements à la population

Orientation générale 3 : Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique

Orientation générale 4 : Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire

Orientation générale 5 : Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois

AXE 2 : POUR UNE AGGLO SOLIDAIRE

24

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

Orientation générale 6 : Affirmer la ville-centre comme la locomotive du territoire

Orientation générale 7 : Maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés

Orientation générale 8 : Traduire le rôle des communes rurales, soutiens indispensables des centres-bourgs équipés, des pôles d'emploi et de la ville-centre

Orientation générale 9 : Prendre en compte l'héritage d'un territoire d'élevage au bâti dispersé

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

Orientation 10 : Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers

Orientation 11 : Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040

Orientation 12 : Garantir la capacité d'accueil du territoire et préserver ses ressources, notamment une ressource en eau potable suffisante et de qualité

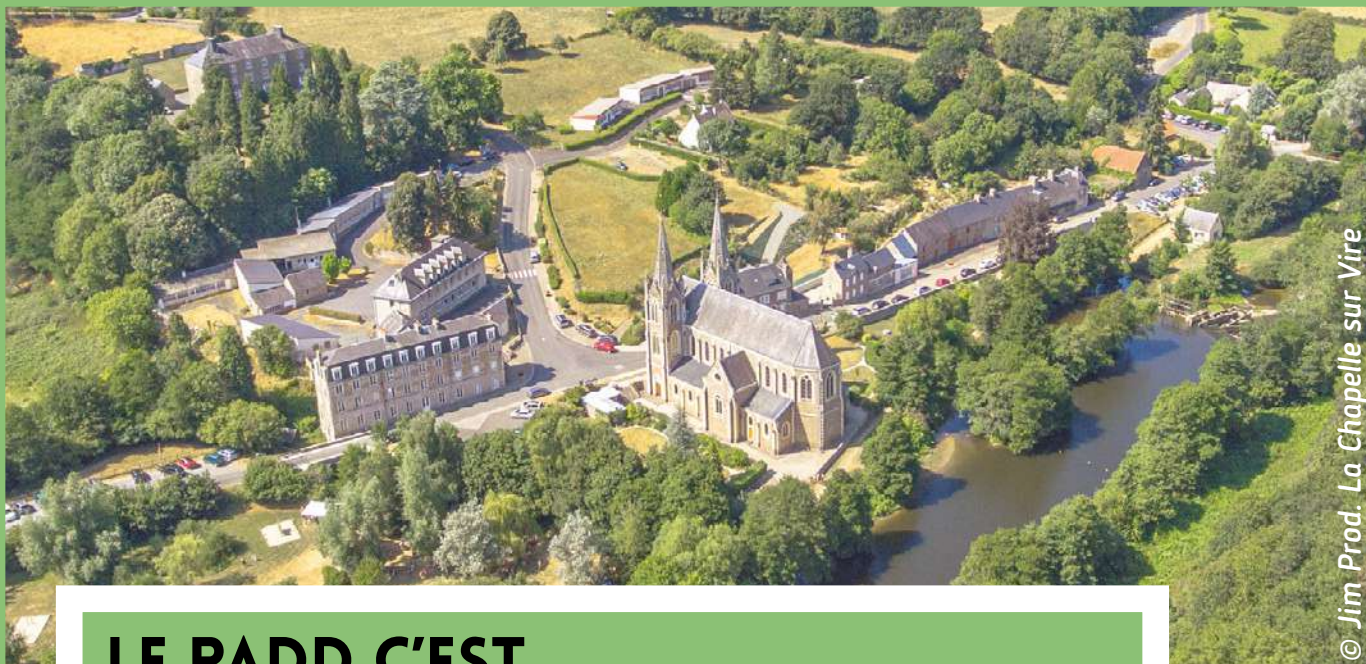
Orientation 13 : Prendre en compte les risques existants et futurs dans les choix d'aménagement qui seront opérés

Orientation 14 : Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité





PRÉAMBULE



© Jim Prod. La Chapelle sur Vire

LE PADD C'EST ...

UN PROJET DE TERRITOIRE QUI IMAGINE L'AVENIR À 15 ANS

le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire, à un horizon de 15 ans.

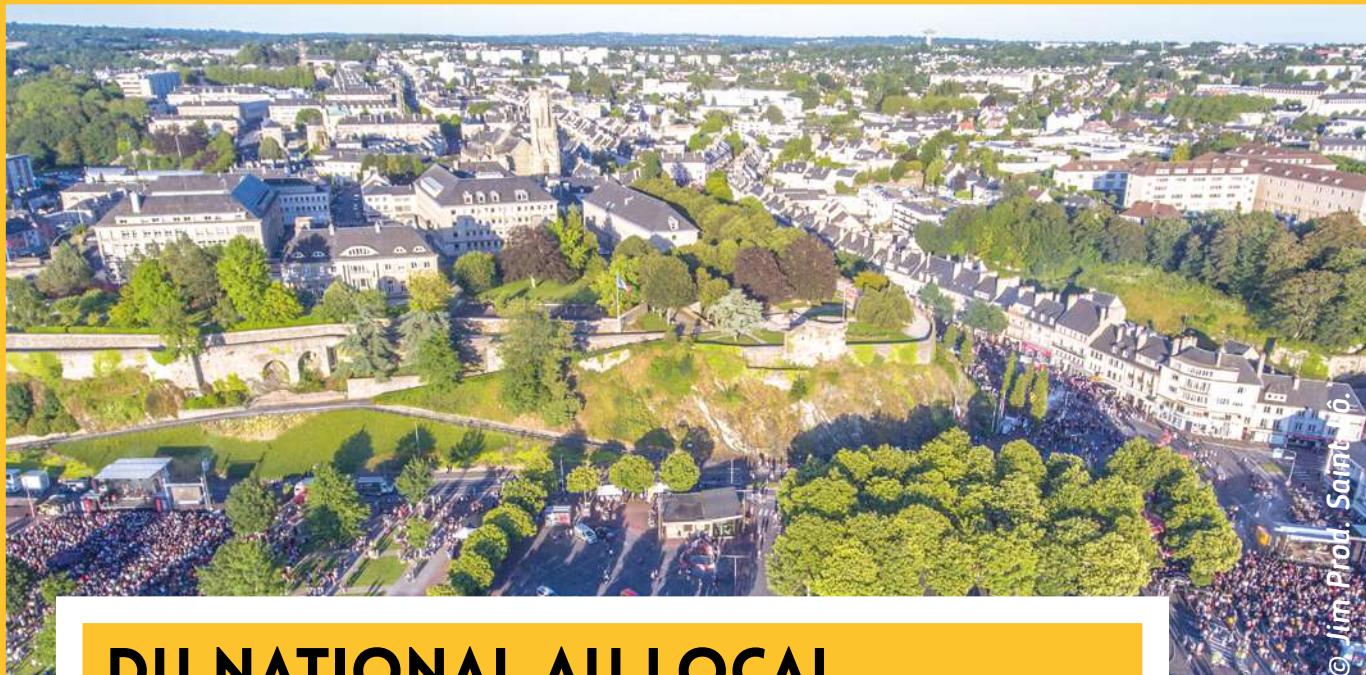
Il s'agit d'un projet commun entre la communauté d'agglomération et les 61 communes qui la composent.

Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. C'est à partir du PADD que seront élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui guideront, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement...

LA PIÈCE CENTRALE DU PLUI

Le PLUi permet de définir, pour chaque parcelle du territoire, les possibilités et les conditions d'utilisation, d'aménagement ou de construction. Sa construction constitue un temps de réflexion collective important pour aboutir à des choix partagés par les 61 communes.

Deuxième étape du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement retenues par les communes et la Communauté d'Agglomération. Il a pour fonction d'identifier et de répondre aux enjeux du développement durable qui se posent sur le territoire, et donc de répondre aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.



DU NATIONAL AU LOCAL

UN CADRAGE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire (loi Grenelle, loi ALUR, loi ELAN,...).

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de

modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT LOCAL

Ces orientations choisies s'inscrivent également dans une logique communautaire, qui se dessine aujourd'hui autour de différentes stratégies. Saint-Lô Agglo s'est déjà engagé dans l'élaboration de documents stratégiques tels que le Schéma de Cohérence territoriale du Pays Saint-Lois (SCoT), le Programme local de l'Habitat (PLH), le Plan de déplacements urbains (PDU), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet Éducatif Social Local (PESL), le Projet alimentaire territorial (PAT) ou encore le Schéma de développement touristique. Le PLUi permettra d'en faire la synthèse et de les traduire réglementairement.



PAR QUI ET COMMENT EST ÉLABORÉ LE PADD ?

UNE COLLABORATION ENTRE LES COMMUNES ET LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Saint-Lô Agglo a acquis au 1er janvier 2017, la compétence Urbanisme lors de sa fusion avec l'ex-communauté de communes de Canisy déjà compétente en matière de PLUi. Cette nouvelle organisation de la communauté d'agglomération rend nécessaire la construction d'un projet de territoire dans lequel chaque membre se connaît et se reconnaît.

Les communes et la Communauté d'Agglomération ont défini une Charte de la gouvernance qui a permis une co-construction du PADD entre les élus communaux et communautaires. La très bonne participation des communes à l'ensemble des étapes d'élaboration du projet d'aménagement a garanti cette co-construction. Ces étapes ont notamment été : un travail sur les enjeux du PADD en commune et en ateliers intercommunaux, une journée de séminaire où les élus ont été amenés à construire leur propre scénario d'aménagement pour le Saint-lois à Horizon 2035, etc.

UN PROJET PARTAGÉ AVEC LES HABITANTS ET LES ACTEURS DU

TERRITOIRE

De nombreuses instances de réunions, d'ateliers, d'échanges, ont été mises en place sur l'année 2019, parmi lesquelles des ateliers pédagogiques en centres de loisirs, un forum des acteurs, un temps de concertation spécifique avec la profession agricole, un site internet participatif, de l'information disponible en mairie et au siège de Saint-Lô Agglo.

Le mois de septembre 2019 a été un temps fort d'échange autour du projet avec la présentation en réunion publique du projet de PADD sur 5 communes du Saint-lois. Environ 230 habitants se sont déplacés lors de ces réunions. Leurs contributions ont permis d'améliorer le projet sur de nombreux aspects (qualité de vie, équipements, relation agriculture - habitat, bocage, etc.).

UN TRAVAIL PARTENARIAL

Pour écrire le projet d'aménagement du Saint-Lois, les élus ont été accompagnés par les équipes techniques de la Communauté d'Agglomération et du bureau d'études Cittanova mais aussi par les Personnes publiques associées (PPA*), partenaires indispensables.

L'ORGANISATION DU PADD

POUR UNE AGGLOMÉRATION ATTRACTIVE, SOLIDAIRE ET DURABLE

Le Projet d'aménagement à Horizon 2035 du Saint-lois réaffirme les ambitions de la Communauté d'Agglomération.

Trois axes généraux permettent ainsi de décliner.

ET ACTIONS

Ces axes sont déclinés en 14 orientations générales. Afin de s'assurer que ces grandes orientations soient traduites par le Plan local d'urbanisme, des actions sont définies. Ces actions sont toutes formulées de façon à ce qu'elles puissent être traduites dans les pièces réglementaires du PLUi.



Les encarts «à noter» ont une valeur pédagogique. Les éléments présentés (notamment les données chiffrées) pourront évoluer en fonction des dernières données disponibles à l'arrêt du projet.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES, OBJECTIFS

1ÈRE AXE L'AGGLO ATTRACTIVE



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

2ÈME AXE L'AGGLO SOLIDAIRE



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

3ÈME AXE L'AGGLO DURABLE

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







LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

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

AXE 1 L'AGGLO ATTRACTIVE



Le projet d'aménagement de Saint-Lô Agglo pour 2035 traduit l'objectif d'un développement ambitieux pour accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux actifs et de nouvelles activités. Il se donne les moyens de l'atteindre en affirmant la place du Saint-Lois dans la région Normandie, en développant sa renommée, en s'appuyant sur ses atouts propres, et en développant son accessibilité (numérique et liée aux déplacements).

L'équilibre entre la croissance démographique et la croissance économique est un enjeu d'attractivité du territoire.



5 ORIENTATIONS GÉNÉRALES

1 – ASSURER UNE DYNAMIQUE EN FAVEUR DE LA JEUNESSE ET DES FAMILLES

Saint-Lô Agglo est face à des **changements démographiques** qui appellent une action de la collectivité.

Le projet d'aménagement du Saint-Lois en 2035 porte le **défi d'accueillir de nouveaux actifs afin de préserver l'attractivité du territoire**. En effet, le maintien et l'installation des activités comptent sur la possibilité de recruter sur le territoire. Si certaines difficultés existent déjà aujourd'hui, elles peuvent se renforcer si les dynamiques démographiques et les choix de localisation des actifs à l'œuvre se prolongent (vieillesse de la population et actifs « navetteurs » qui habitent à l'extérieur du territoire et viennent y travailler).

Le projet vise à ne pas se satisfaire de cette situation en **développant les conditions d'une attractivité basée sur la valorisation d'un territoire rural dynamique et accueillant où il fait bon vivre**.

Pour ce faire, le projet s'appuie notamment sur les axes développés ci-après : un haut niveau de services et d'équipement, un soutien affirmé à l'économie et à l'emploi, le renforcement de l'accessibilité physique et numérique et la valorisation des atouts propres au territoire, constitutifs de la qualité de son cadre de vie.

2 – OFFRIR UN HAUT NIVEAU DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS A LA POPULATION

Afin de **garantir la qualité de vie et le bien-être sur le territoire tout en assurant son attractivité et sa mixité sociale et générationnelle**, le projet porte l'ambition de développer un haut niveau de services et d'équipements sur l'ensemble du territoire et de répondre à la diversité de besoins de ses populations actuelles et futures.

Qu'il s'agisse de **services publics administratifs, de services médicaux, de l'accueil des jeunes enfants, mais également de culture et de sport pour tous**, les élus du Saint-Lois veulent offrir à tous les habitants et futurs habitants les conditions et les garanties de l'accès à une offre de qualité grâce au développement d'équipements (maisons de services publics, pôles de santé, terrains multisports,...) et d'événements mais aussi au déploiement du numérique en milieu rural (e-services, e-médecine,...).

Si certains services demandent avant tout une **valorisation de l'existant**, comme le secteur culturel déjà particulièrement dense et actif, d'autres nécessitent un véritable **renforcement**, notamment dans le domaine de la **santé** ou de la **vie étudiante**.

L'accueil démographique qui aura lieu doit également être corrélé à une offre d'équipements et de services adaptée. Le projet veillera à **penser les futurs besoins** en la matière et à **les anticiper** autant que possible.

3 – SOUTENIR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI EN APPORTANT LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Saint-Lô Agglo place le **développement économique au cœur de sa politique** pour s'affirmer en tant que **territoire d'innovations, pôle de compétitivité agroalimentaire et numérique**.

Les PME-PMI et les TPE de l'artisanat, du secteur industriel et des services jouent un rôle clé dans le développement de l'économie du territoire. Les **filières économiques bien ancrées localement** (l'agro-alimentaire, la logistique, l'artisanat, l'industrie, la construction) **et d'innovation** (le numérique, l'énergie) **sont à renforcer** en s'appuyant sur l'ensemble des acteurs les constituants (fleurons économique, start-up, etc. mais également établissements d'enseignements supérieurs et R&D). **Le maintien et l'accueil de nouvelles entreprises nécessitent d'offrir**

des solutions foncières et immobilières adaptées à leurs besoins, de **fournir les moyens nécessaires à leur développement** (numérique, mobilités), de leur assurer un **haut niveau de services** et de leur **permettre de recruter** sur le territoire les actifs qui participeront à mener leurs projets. L'enjeu de réutilisation des bâtiments existants et des zones viabilisées mais non commercialisées est également à souligner pour favoriser un développement dynamique.

Le projet porte aussi une réelle volonté d'équilibre et de solidarité au sujet de l'emploi, et plus généralement de l'économie et des services. L'orientation vers des sites adaptés à chaque emploi ou service est visée : les centres-bourgs et centre-villes poursuivront un objectif de mixité des fonctions par exemple.

4 – RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ PHYSIQUE ET NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

Territoire bénéficiant d'une **situation géographique stratégique** et d'un **réseau routier très performant**, le Saint-Lois se caractérise par une **bonne accessibilité vectrice de développement et de flux touristiques**.

En s'appuyant sur sa position centrale sur les axes Caen-Rennes et Cherbourg-A84, mais également à l'échelle du réseau des villes moyennes ouest-normandes (Carentan, Bayeux, Vire, Coutances, Granville...), le projet porte l'objectif de **tirer parti de cette situation de territoire-pivot tout en luttant contre le vecteur d'évasion qui peut être l'autre facette de cette bonne desserte**.

Au-delà de la route, il s'agit de développer et de renforcer l'accessibilité du Saint-Lois par les autres modes, afin de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Les gares, haltes ferroviaires et leurs abords sont mis en valeur et une attention particulière est portée à la complémentarité des deux gares structurantes de Saint-Lô et Lison en renforçant le rôle de cette dernière comme gare de correspondance.

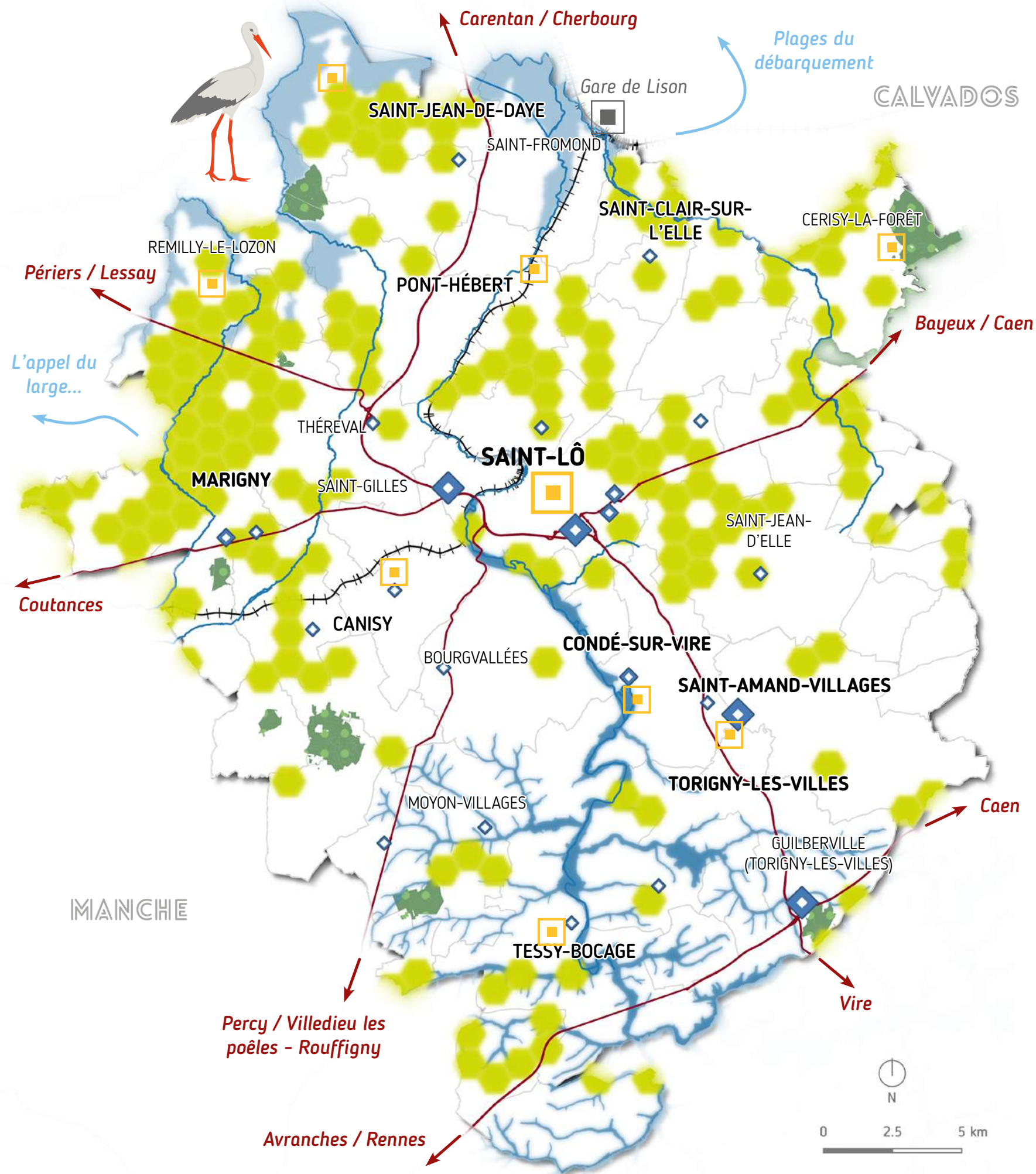
Renforcer l'accessibilité passe également par le déploiement d'une **couverture numérique performante** et de très haute qualité. **Facteur clé du succès des espaces ruraux**, le numérique représente une véritable opportunité pour l'emploi, l'innovation et l'accès aux services pour tous. Cette infrastructure est aujourd'hui aussi essentielle que la desserte routière et doit garantir une **liberté d'implantation** avec la même qualité d'accès au numérique sur tout le territoire afin de **favoriser la continuité du développement économique et des services publics en zones rurales**.

5 – VALORISER LES ATOUTS PROPRES AU TERRITOIRE POUR Y CONFORTER LA QUALITÉ DE VIE ET AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DU SAINT-LOIS

Le projet porte la volonté de **mettre en avant la grande qualité du cadre de vie qui caractérise le Saint-Lois**. Le territoire offre un **patrimoine paysager, naturel et culturel diversifié** qu'il s'agit de valoriser : la **vallée de la Vire**, le parc naturel régional des **Marais du Cotentin et du Bessin**, le **bocage** mais également l'**héritage de la seconde guerre mondiale**, les **produits laitiers** ou encore la **filière équine**.

Véritable « **concentré de Normandie** » à **proximité du Mont-Saint-Michel et des plages du Débarquement**, ces atouts touristiques sont avant tout le **socle de la qualité de vie des habitants du Saint-Lois** : ils y habitent, y pratiquent le sport de plein air, y promènent leurs enfants... dans un **environnement de qualité, que le projet souhaite pérenniser tout en lui permettant d'évoluer et de rester dynamique**.

Plus spécifiquement, le projet du Saint-Lois porte une attention particulière à la **filière agricole, pilier de l'économie locale, qui nourrit l'industrie agro-alimentaire**. Dans le même temps elle est la principale actrice de la gestion du paysage, notamment bocager, et source de renommée pour le territoire grâce **l'excellence de ses produits labellisés**.



LES ACTIONS DU PLUI POUR TRADUIRE LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

TRADUIRE LES AMBITIONS DE CROISSANCE

- » Les solutions foncières et immobilières à apporter pour maintenir les établissements, les logements et les équipements existant et permettre l'accueil de nouveaux développements devront contribuer à corrélérer la croissance démographique et la croissance de l'emploi. L'objectif recherché est de maintenir les équilibres à l'œuvre et de garder un territoire équilibré qui soit à la fois un lieu d'emploi et un lieu de résidence pour les actifs. L'évaluation du PLUi permettra de montrer si les solutions apportées sont à réajuster pour garder l'équilibre fixé. L'évaluation du PLH* pourra également servir de guide pour ajuster au besoin les objectifs du PLUi.
- » Les pièces réglementaires du PLUi permettent de créer environ 6 000 logements sur la Communauté d'agglomération. (Prolongement des objectifs et hypothèses du PLH*)
- » La production d'environ 6 000 logements permettra à la Communauté d'agglomération de maintenir la population et d'accueillir environ 10 000 habitants supplémentaires à horizon 2035.
- » Les objectifs de production de logement sont ventilés à l'échelle des communes, en compatibilité avec le Programme local de l'habitat. La spécificité des communes nouvelles est prise en compte pour la ventilation des objectifs au sein de la commune. L'armature territoriale à l'échelle intercommunale et les modalités de production de logement sont exposées à l'orientation n°2.

RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

- » **La mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle est mise en œuvre pour couvrir de larges besoins en logement et répondre aux envies d'habiter innovantes.**
- » **Les objectifs de mixité sociale** appliqués à certains secteurs et sites de projets permettront d'assurer que 7 à 9% de la production totale de logement soit du logement social, à l'échelle de la Communauté d'agglomération.
L'effort est plus spécifiquement porté par les communes pôles (communes du pôle majeur, des pôles structurants secondaires, des pôles de proximité et d'hyper-proximité) en cohérence avec le SCoT* et le PLH*. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement mettent en œuvre les objectifs de mixité sociale à l'échelle des communes. La production de logement social doit prioritairement trouver des réponses au sein des centralités, notamment par la reprise du bâti existant.
- » Une offre foncière, immobilière et de programmation adaptées permettront de rechercher des réponses aux **besoins en logement des petits ménages, des jeunes ménages et des foyers monoparentaux, ainsi qu'aux besoins spécifiques et temporaires** (apprentis, stagiaires, nouveaux arrivants, gens du voyage, etc.).
- » **Spécifiquement en réponse au vieillissement de la population**, les centralités équipées de commerces, services et équipements, sont l'endroit privilégié dans lequel des petits logements accessibles, neufs ou rénovés et/ou des places en Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sont déployés, en lien avec la politique du Conseil départemental de la Manche.

- » Les pièces réglementaires peuvent prévoir des espaces pour les **ménages souhaitant expérimenter** l'habitat partagé, l'habitat intergénérationnel, l'habitat participatif, l'habitat léger et mobile, etc.

OFFRIR AUX HABITANTS ET AUX ACTIVITÉS L'ACCÈS À UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS DE QUALITÉ

- » **Le projet crée les conditions pour améliorer l'offre en équipements et services en parallèle de l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités.**

- » **A l'échelle intercommunale :**

- Les réponses aux besoins en matière d'équipements et de services sont examinées à l'échelle communautaire pour les équipements et services structurants et à l'échelle de groupes de communes pour les équipements et services d'intérêt local (école, maison de services, etc.)
- L'armature territoriale définie à l'axe n°2 repose en grande partie sur la présence d'équipements et de services dans les communes. A ce titre, la répartition des futurs projets s'appuie sur cette armature en fonction du niveau d'équipement et/ou de service envisagé. La création d'équipements et de services doit être corrélée à l'accueil de population et/ou à l'évolution des besoins de la population de la commune. Plus particulièrement :
 - Le pôle de Saint-Lô a une vocation d'accueil spécifique en matière d'équipements de rayonnement intercommunal, d'enseignement supérieur et a un intérêt particulier à la requalification d'espaces publics structurants.
 - La répartition des futurs équipements entre les communes, respectent lorsqu'elles existent, les politiques élaborées par la Communauté d'Agglomération (exemple : le projet éducatif social local - PESL; contrat local de santé; etc.). Elle participe également à garantir l'armature territoriale définie à l'axe n°2.

- » **Au sein des communes, la création d'équipements est privilégiée dans les centralités (cf. Axe n°2) et/ou en réinvestissant le bâti existant.** Une attention est particulièrement portée au sujet de la notion d'économie durable : « faire mieux avec moins » en veillant à la rénovation ou la réutilisation de l'existant dès que possible. Le projet encourage la mixité des fonctions dans les centralités et l'évolution, l'adaptation, le changement d'usage du bâti. Ces mouvements doivent permettre:

- **D'offrir un accès aisé à des services et équipements de qualité**
- **De faciliter leur accès, notamment pour les plus captifs (jeunes, personnes âgées,...)**
- **De répondre aux nouveaux usages qu'ont les habitants des services et équipements,**
- **De favoriser la reprise des bâtis publics vacants, notamment suite aux regroupements de communes, à la mutualisation de services entre les communes et à la perte de la vocation initiale de certains bâtiments d'intérêt collectif.**

Le projet prend ainsi pleinement en compte les nouvelles formes de service public et privé (évolutions, mutualisations, dématérialisation).

- » **La création d'équipements et services qui seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou nécessitant de grandes emprises ou ayant des projets spécifiques nécessitant la proximité de certains espaces ou services (exemple : proximité de la route, d'un espace naturel, etc.), trouvent des réponses à leurs besoins soit (ordre de priorité) :**

- En renforcement des sites existants, sur des espaces sous-utilisés, par transformation

des espaces, par mutualisation de parkings, par transfert d'activités, par surélévation, etc. Ce renforcement doit être réalisé en prenant en compte tous les enjeux afin de ne pas engendrer de conflits d'usage.

- En extension des sites existants, dans la limite de la consommation foncière autorisée (Cf. Axe 3).
- Par création de nouveaux sites, dans la limite de la consommation foncière autorisée (Cf. Axe 3).

Les sites isolés composés d'un seul équipement / service seront considérés au cas par cas afin de leur permettre d'évoluer si nécessaire.

En cas de création de services et d'équipements en extension des centralités, le choix des secteurs de projet est réalisé au regard des principes exposés à l'axe n°3.

» L'attractivité et la renommée du territoire s'appuient également sur les événements culturels, sportifs, de loisirs, qui sont organisés. Le projet les favorise au travers de réponses foncières ou immobilières, pérenne ou temporaire, d'accueil d'événements (exemples existants : Normandy Horse Show, Rendez-vous Soniques, festivals, etc.). Ces réponses permettront de mettre en œuvre la stratégie touristique et le schéma de développement culturel communautaire en cours de réalisation.

» Des espaces mutualisés, laissés libres ou mixtes dans les futurs projets ou des espaces créés dans les centralités sont recherchés pour **développer les usages collectifs et partagés** (jardins partagés, espaces publics, locaux associatifs...) ou pour permettre l'émergence de tiers-lieux (espaces de télé-travail, coworking, etc.).

» **Les projets qui sont mis en œuvre sur le territoire doivent individuellement contribuer à améliorer globalement la qualité de vie sur le Saint-Lois.** Pour ce faire, des conditions en matière de qualité paysagère, de mobilité, d'énergie et d'environnement sont données. L'axe n°3 expose les projets concernés et les objectifs recherchés.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIVITÉS

» Les futurs projets, en fonction de leur envergure et de leur nature, seront localisés, par ordre de priorité :

- En premier lieu au sein des centralités pour les activités compatibles avec la présence d'habitations et nécessitant des espaces limités.
- Pour les activités incompatibles avec la présence d'habitations ou nécessitant de grandes emprises ou ayant des projets spécifiques nécessitant la proximité de certains espaces ou services (exemple : proximité de la route pour les activités logistiques) :
 - Sur les espaces économiques communautaires (les Parcs d'activités de Saint-Lô Agglo). A ce titre Agglo 21 constitue le cœur du projet économique de la Communauté d'agglomération. Il constitue un modèle d'intégration de services aux entreprises et de liens avec l'enseignement supérieur.
 - Sur les zones d'activités privées et communales regroupant plusieurs établissements
 - Sur les sites économiques isolés composés d'un seul établissement.

Les petits artisans n'ayant pas vocation à s'implanter en ZAE peuvent s'implanter sur l'ensemble du territoire.

» Au sein des centralités, les activités trouvent des possibilités d'implantation dans le bâti

existant ou en construisant de nouveaux locaux sur des parcelles peu bâties ou non bâties.

Les objectifs recherchés sont de revitaliser les centres-villes et centres-bourgs et de rapprocher les lieux d'emploi, d'habitat et de services.

» **Concernant les sites économiques dédiés existants ou à créer** (Zones d'activités économiques communautaires, zones d'activités privées ou communales, établissements isolés), l'implantation des activités se fait **(ordre de priorité)** :

- **En renforcement des sites existants**, sur des espaces sous-utilisés, par transformation des espaces, par mutualisation de parkings, par transfert d'activités, par surélévation, etc. Ce renforcement doit être réalisé en prenant en compte tous les enjeux afin de ne pas engendrer de conflits d'usage.
- **En extension des sites existants, dans la limite de la consommation foncière autorisée** (cf. Axe n°3).
- **Dans de nouveaux sites, dans la limite de la consommation foncière autorisée** (cf. Axe n°3). Le choix des secteurs de projet est réalisé au regard des principes exposés à l'axe n°3. Un nouveau site est déjà prévu dans le SCOT. Il s'agit du pôle Est, situé sur la ville centre, dans la continuité du pôle Agglo 21.

Le développement de services aux entreprises est encouragé, engageant ainsi une plus grande mixité des fonctions au sein des sites économiques dédiés. Cette mixité devra cependant être réalisée au regard de tous les enjeux et notamment de l'exposition à certaines nuisances et de la compatibilité des usages.

» La création d'immobilier et de service à destination des entreprises est encouragée afin que celles-ci trouvent sur le territoire les conditions favorables à leur développement : ateliers-relais, tiers-lieux, fablab, location d'espace de travail, etc. Le Pôle Agglo 21 est la tête de proue de cette offre aux entreprises, notamment dans le domaine agro-alimentaire-santé et numérique.

» Le projet favorise la reprise des friches d'activités pour y redéployer une dynamique (économique, touristique, etc.)

» **La dispersion du bâti qui caractérise le territoire amène à considérer spécifiquement l'évolution des sites isolés dans l'espace rural. Les activités (notamment artisanales), les administrations et les équipements isolés dans l'espace agricole ou naturel doivent pouvoir évoluer. Leur renforcement et/ou leur extension pourra être autorisé au cas par cas.**

» **Les projets qui sont mis en œuvre sur le territoire doivent individuellement contribuer à améliorer globalement la qualité de vie sur le Saint-Lois.** Pour ce faire, des conditions en matière de qualité paysagère, de mobilité, d'énergie, de mixité et d'environnement seront données. L'axe n°3 expose les projets concernés et les objectifs recherchés.

DÉVELOPPER LE COMMERCE DANS LES CENTRALITÉS

» Comme pour l'ensemble des activités, le principe général est celui de la diversité des fonctions au sein des centres-bourgs et des centres-villes. Les implantations commerciales sont donc réalisées en priorité dans les centres-bourgs et centres-villes déjà équipés de commerces, services et équipements.

Les conditions du maintien des commerces peuvent être assurées par la préservation de destinations commerciales ou de linéaires commerciaux et au travers de règles adaptées en matière de destination des constructions.

» Ces dispositions du PLUi qui pourront être utilisées sont cependant complémentaires d'outils incitatifs à mettre en place par les collectivités. Les études de revitalisation de centre-bourg réalisées sur certaines communes, le Plan Action Cœur de Ville de Saint-Lô et les Opérations de revitalisation des territoires (ORT) sont des études de référence qui seront à traduire.

» La création de commerce dans les communes qui n'en sont plus dotées, au sein ou en extension du bâti existant, peut être autorisée. S'il se situe dans une centralité secondaire ou un hameau, le projet de création de commerce ne doit pas fragiliser l'offre existante dans la centralité principale (cf. axe 2).

» Les commerces qui par leur superficie ou par les flux qu'ils génèrent nécessitent une implantation dans les sites économiques ou les sites commerciaux périphériques existants y sont autorisés. Cette implantation ne doit pas fragiliser l'offre existante, notamment dans les centres-villes et centres-bourgs situés à proximité.

AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET LE NUMÉRIQUE

» Le projet concourt à l'amélioration de l'accessibilité du territoire et ses relations aux territoires voisins en prenant en compte les grands projets routiers qui concernent le Saint-Lois, notamment le projet de trois voies entre Coutances et Saint-Lô.

» Les pièces réglementaires sont facilitatrices pour permettre l'évolution et la valorisation des gares, des haltes ferroviaires et de leurs abords. Les projets dont ils font l'objet sont traduits dans les pièces réglementaires, notamment concernant le pôle d'échange multimodal de la gare de Saint-Lô.

» Les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture sont renforcées à l'échelle des communes et entre les communes en :

- Traduisant le Schéma cyclable élaboré par Saint-Lô Agglo ;
- Traduisant les projets communaux ;
- Prenant en compte et valorisant les chemins de randonnée départementaux (PDIPR*) et communaux, en lien également avec la pratique des sports et loisirs en recherchant leur qualité et leur continuité ;
- Pensant conjointement au développement des secteurs de projet dans les centralités, l'amélioration des liaisons piétonnes et cyclables.
- Repensant les espaces de stationnement automobile vers des espaces d'échange multimodal, de stationnement intégrant les vélos, les espaces de recharge des véhicules électriques ou hybride, et de co-voiturage dynamique.

» Les pièces réglementaires sont facilitatrices pour permettre le développement des communications numériques. L'objectif est qu'elles permettent de :

- Créer une meilleure attractivité du territoire pour les entreprises en offrant le Très Haut Débit, y compris en zone rurale
- Offrir une qualité de vie aux habitants et leur proposer des solutions alternatives aux déplacements par le développement du télé-travail, en permettant de mieux accéder aux services (e-administration, e-médecine...), etc.

PÉRENNISER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

» La qualité et la diversité des paysages et des patrimoines sont reconnus et préservés tout en leur permettant d'évoluer.

» Dans les vallées de la Vire et ses affluents et de la Taute. Les aménagements permettant la valorisation touristique et les usages sportifs et de loisirs sont favorisés, tout en prenant en compte le risque inondation.

La Vire est un axe majeur du territoire en matière d'attractivité et d'identité. A ce titre, le projet inscrit les volontés :

- De permettre son développement touristique comme évoqué ci-avant
- De renforcer la perception de ce fleuve côtier depuis les points hauts et ses abords, par exemple en prévoyant des coupures d'urbanisation, notamment en cohérence avec celles définies dans le SCoT.
- Des espaces de **dégagement visuels** générés par le relief et/ou une absence de végétation et/ou de construction pourront être **identifiés pour préserver des vues sur le grand paysage, maintenir des coupures d'urbanisation, conserver des silhouettes de bourgs, améliorer la qualité des entrées de ville, etc.**

» Dans les espaces de marais. Les marais constituent un espace identitaire du Saint-lois qui l'inscrit aux limites du Cotentin. L'objectif principal est de **conserver le caractère ouvert** des marais au travers de règles de constructibilité et de végétalisation adaptées.

- Une attention particulière sera portée aux exploitations agricoles utilisatrices du marais afin de permettre le maintien des sièges d'exploitation et leur évolution. La perception des paysages des marais est à renforcer, par exemple en maintenant de larges ouvertures sur les paysages et en prévoyant des coupures d'urbanisation.
- Les aménagements permettant la valorisation touristique et les usages sportifs et de loisirs sont favorisés, tout en prenant en compte la présence de risques et la protection de la biodiversité.

» Dans les espaces bocagers :

- Les élus affirment leur ambition de valoriser le bocage en maintenant voire en augmentant le maillage bocager et sa densité tout en permettant l'évolution des linéaires de haies. L'objectif recherché est de valoriser un bocage dynamique qui comprend que des linéaires puissent être déplacés (suppression / compensation) voire recréés.
- Le bocage est préservé pour sa valeur écologique (composante essentielle de la Trame verte et bleue), paysagère (identité de Saint-Lô Agglo), économique (filière bois énergie) et climatique (stockage de carbone). A cet effet, un groupe d'élus, en partenariat avec les acteurs de la filière « bocage », conduira une réflexion sur la valeur du bocage et sa façon de le préserver, durant l'élaboration du PLUi. Est prévu :

a - De repérer l'ensemble du maillage bocager qui répond aux critères suivants :

- Structure linéaire de végétation ligneuse, continue ou discontinue, sur talus ou à plat,
- Composition d'essences arborescentes, arbustives ou herbacées en proportion variable, avec une dominante d'espèces bocagères,
- Largeur variable mais inférieure à 10 mètres,
- L'élément bocager (talus ou haie) ne doit pas présenter de discontinuité de plus de 5 mètres (auquel cas il y aurait une haie de chaque côté de la trouée),
- Les alignements d'arbres sur talus pouvant présenter des discontinuités de plus de 5

mètres entre les arbres,

- Les talus nus correspondant à d'anciennes haies,
- Les essences bocagères correspondent aux essences trouvées à l'état naturel dans le bocage saint-lois, que ce soit des arbres de haut-jet, de moyen-jet, des arbustes de bourrage, etc.

b- De rédiger une OAP thématique Trame Verte et Bleue «TVB» avec un focus particulier sur le bocage afin d'introduire dans le règlement un outil novateur appelé « Arbre de Décision », qui servira d'outil de dialogue entre les pétitionnaires, les communes et Saint Lo Agglo, afin de permettre d'intégrer dans la réflexion le principe « Eviter - Réduire - Compenser » dit «ERC».

- Les projets d'aménagement prennent en compte la trame bocagère existante et recherchent sa meilleure préservation possible (cf. Axe 3).

» Dans les espaces bâtis.

- L'aménagement urbain et l'intégration architecturale et paysagère sont pensés à plusieurs échelles de perception (proche et lointaine), notamment en matière d'implantation, de gabarit et de couleurs. Un soin particulier est appliqué aux transitions paysagères dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement ou de requalification, adapté au contexte (horizons lointains, «hameaux bosquets», relief marqué, etc.) et aux entrées de villes, Cf. axe 3.
- Les projets recherchent la meilleure intégration possible des constructions (bâtiment principal, locaux annexes, extensions...) et des aménagements (stationnements, espaces verts...) en réfléchissant à leur positionnement par rapport aux voies, à leur aspect extérieur, à leurs volumes, à leur qualité générale, à leur relation aux constructions voisines et à leur environnement en général. Cette recherche d'intégration paysagère concourt à la qualité de vie pour les futurs habitants (usages des espaces publics et privés, bien vivre, etc.) Cf. axe 3

» De façon générale et de façon plus prégnante sur les espaces montueux et escarpés.
Des espaces de **dégagement visuels** générés par le relief et/ou une absence de végétation et/ou de construction pourront être **identifiés pour préserver des vues sur le grand paysage, maintenir des coupures d'urbanisation, conserver des silhouettes de bourgs, améliorer la qualité des entrées de ville, etc.**

» Concernant le patrimoine.

- Le « petit » patrimoine identitaire (civil, religieux, industriel, rural, etc.), non protégé par ailleurs, qui participe aux paysages, **peut être identifié. Afin de permettre à ce patrimoine de vivre en favorisant sa reprise, les changements de destination sont favorisés dans les conditions prévues par l'axe 2. Une réglementation spécifique pourra être appliquée afin d'en conserver les caractéristiques tout en prenant en compte l'évolution des usages.**
- Les monuments structurants (Abbeyes / églises, manoirs, châteaux, fermes, patrimoine industriel, etc.) **sont mis en valeur à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant.**
- L'élaboration et l'évolution du Plan local d'urbanisme intercommunal peuvent permettre d'adapter les **périmètres de protection des Monuments Historiques, en concertation avec l'Architecte des bâtiments de France.** Affiner ces périmètres permettra d'avoir une approche plus adaptée notamment de l'implantation de dispositifs publicitaires.

VALORISER L'EXCELLENCE NORMANDE, DES RÉPONSES SPÉCIFIQUES À L'AGRICULTURE

- » Les surfaces agricoles sont préservées au travers d'un zonage adapté et de la limitation de la consommation des espaces agricoles et la limitation de la dispersion du bâti dans l'espace agricole. Une visibilité à long terme du foncier agricole est ainsi donnée aux exploitants. Une attention particulière est portée aux surfaces stratégiques pour le fonctionnement des exploitations .
- » Les pièces réglementaires permettent aux exploitations agricoles d'évoluer dans les zones agricoles et naturelles généralistes. Les conditions de leur intégration paysagère et environnementale sont prévues.
- » Des espaces agricoles et naturels spécifiques en matière d'environnement et/ou de paysages, peuvent être distingués pour protéger les milieux et/ou les paysages. Aux abords des marais, le maintien d'exploitations qui entretiennent ce milieu spécifique est primordial
- » Les parcelles à forts enjeux agronomiques et les surfaces de production labellisées ou reconnues par une démarche de qualité sont prises en compte
- » La diversification de l'activité agricole est favorisée
- » Les distances de réciprocité voire un « périmètre de vigilance » entre les bâtiments d'élevage et les tiers. Le logement de fonction est autorisé sous conditions, Les besoins d'évolution des activités équine non agricoles situées dans l'espace agricole sont pris en compte au cas par cas.



VALORISER LA RURALITÉ DU SAINT-LOIS

POUR UN DÉVELOPPEMENT QUI RÉUSSIT À L'ENSEMBLE DES COMMUNES

AXE 2

L'AGGLO SOLIDAIRE



Le projet d'aménagement du Saint-Lois pour 2035 affirme la ville centre comme la « locomotive » économique et administrative du territoire.

Saint-Lô permet à la Communauté d'Agglomération de rayonner au-delà du territoire intercommunal, dans le Grand Ouest. Ce pôle n'existe cependant que grâce à l'ensemble des communes qui composent la Communauté d'agglomération. Saint-Lô Agglo est un territoire rural, composé d'un maillage de bourgs et de villages qui se nourrissent entre eux et assurent chacun le dynamisme de l'ensemble du territoire. C'est la complémentarité entre l'ensemble des communes qui composent la Communauté d'Agglomération que le projet met en avant.

L'équilibre entre les communes plus ou moins dotées d'emplois, d'équipements de commerces et de services et les communes qui n'en sont pas dotées ou très peu est un enjeu de cohérence du territoire.



4 ORIENTATIONS GÉNÉRALES

6 – AFFIRMER LA VILLE-CENTRE COMME LA LOCOMOTIVE DU TERRITOIRE

Les communes concernées sont celles du pôle majeur du SCoT : Saint-Lô, Agneaux, Beaudre, La Barre-de-Semilly, Saint-Georges-Montcoq.

La ville centre (entendue comme l'agglomération Saint-Loise) est mise en avant en tant que locomotive du territoire. Cet effet d'attraction est dû à l'accueil d'entreprise et aux emplois qu'elle offre, à sa zone de chalandise, à son niveau de population et à son offre d'équipements et de services intercommunaux (centre aquatique, golf, musées, salles de spectacle, etc.). Le fait, pour les élus, de distinguer cette polarité ne relève pas d'une volonté de centralisation des développements mais bien de s'en servir comme appui. L'attractivité de la ville centre doit réussir à l'ensemble du territoire.

7 – MAINTENIR L'ACTIVITÉ ET RENFORCER LA VITALITÉ DES PÔLES D'EMPLOI ET DES CENTRES-BOURGS ÉQUIPÉS

Les pôles d'emploi et les centres-bourgs équipés sont :

- *Les pôles structurants secondaires du SCoT : Condé-sur-Vire, Torigny-les-Villes, Saint-Amand-Villages et Marigny-le-Lozon.*
- *Les communes de Pont-Hébert et son espace aggloméré sur la Meauffe et Rampan sont considérées comme un pôle de proximité à renforcer pour devenir un pôle structurant pour le Nord du territoire.*
- *Les pôles de proximité et d'hyper-proximité du SCoT : Canisy, Cerisy-la-Forêt, Théreval, Moyon-Villages, Rémilly-les-Marais, Bourgvallées, Saint-Fromond, Saint-Gilles, Saint-Jean-de-Daye, Saint-Jean-d'Elle, Tessy-bocage, Saint-Clair-sur-l'Elle.*

La vitalité de ces bourgs équipés passe par le maintien et l'accueil de logements et d'activités, en priorité sur ces centralités. La mixité des fonctions est un levier primordial de leur attractivité renouvelée : on y travaille, on s'y loge, on y consomme, on s'y divertit, on s'y rencontre.

Leur qualité et leur densité d'usage, leur permet de se distinguer. A ce titre, les logements doivent gagner en performance énergétique, et en accessibilité (physique et financière). La qualité architecturale et l'aspect extérieur des logements participent à l'image du bourg et doivent être soignés tout en prenant en compte leur capacité à s'adapter aux nouveaux modes de vie (luminosité, espace, etc.). Les espaces publics de la commune sont les endroits qui contribuent à l'identité communale, à son image et à la qualité de vie de ses habitants. Les mobilités sont le rouage permettant de mettre en mouvement les différentes fonctions du centre-bourg et du centre-ville. Favoriser des déplacements moins motorisés à l'intérieur des communes et entre les bourgs est l'un des enjeux inscrits dans le projet d'aménagement.

8 - TRADUIRE LE RÔLE DES COMMUNES RURALES, SOUTIENS INDISPENSABLES DES CENTRES-BOURGS ÉQUIPÉS, DES PÔLES D'EMPLOI ET DE LA VILLE CENTRE

Sont des « soutiens ruraux » les communes de Airel, Amigny, La Barre de Semilly, Baudre, Beaucoudray, Bérigny, Beuvrigny, Biéville, Carantilly, Cavigny, Couvains, Le Désert, Domjean, Dangy, Fourneaux, Gouvets, Graignes-Mesnil-Angot, Lamberville, Le Lorey, La Luzerne, Le Mesnil-Amey, Le Mesnil-Eury, Le Mesnil-Rouxelin, le Mesnil-Véneron, Le Mesnil-Vigot, Montrabot, Montreuil-sur-Lozon, Moon-sur-Elle/pôle de la gare de Lison, Le Perron, Pont-Hébert/Rampan/La Meauffe, Quibou, Saint-André-de-l'Épine, Saint-Georges-d'Elle, Saint-Germain d'Elle, Saint-Jean-de-Savigny, Saint-Louet-sur Vire, Saint-Marin-de-Bonfossé, Saint-Pierre-de-Semilly, Sainte-Suzanne-sur-Vire et Saint-Vigor-des-Monts.

Le projet d'aménagement du Saint-Lois pour 2035 crée une vision selon laquelle le territoire forme un tout, complémentaire et indissociable, où les villes et bourgs équipés sont reconnus comme les composantes essentielles du territoire et les communes rurales peu ou non équipées comme les maillons indispensables qui permettent d'alimenter et de faire vivre ces villes et ces bourgs. En effet, la ville centre tout comme les centralités équipées ne peuvent pas exister sans leurs « soutiens ruraux ». La population des communes rurales, voisines de ces villes et bourgs, participe à faire vivre leurs commerces de proximité, leurs écoles, etc. Le projet d'aménagement du Saint-Lois propose une vision qui invite à considérer les complémentarités entre les communes. La répartition des logements, à l'échelle des communes, donne un rôle à chacun dans ses capacités de développement et doit permettre a minima le maintien de la population existante.

Elles sont les lieux où pourront être produits des types de logement qui leur permettra de se distinguer de l'offre des communes pôles (qualité, diversité, singularité, expérimentations, etc.), afin de s'inscrire sur une trajectoire de consommation d'espaces modérée et de lutter contre l'abandon des bourgs et des hameaux.



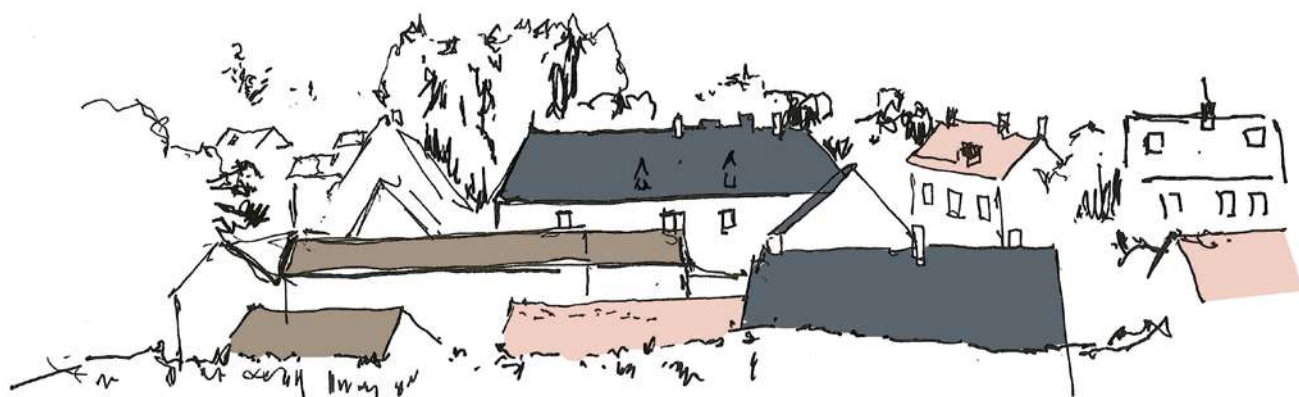
© C. Rioult, Cittanova, Cavigny

9 - PRENDRE EN COMPTE L'HÉRITAGE D'UN TERRITOIRE D'ÉLEVAGE AU BÂTI DISPERSÉ

La très forte dispersion du bâti et la faible densité caractéristiques du Saint-Lois demandent à distinguer ce qui relève d'un hameau ou du bâti diffus. A l'échelle communale, les développements seront répartis entre le(s) centre(s)-ville(s) / centre(s)-bourg(s) et certains hameaux qui pourront être densifiés. Les constructions isolées dans l'espace agricole et naturel (le bâti diffus) pourront évoluer (extensions, annexes) sous conditions.

Par ailleurs, l'organisation ancienne des exploitations agricoles et les mutations de cette activité laissent de nombreux bâtiments sans fonction.

L'identification et la définition par le projet des hameaux et de l'ancien bâti agricole qui pourra changer de destination devra être réalisée en cohérence avec la nécessaire préservation des espaces agricoles et de leur bon fonctionnement.



© M. Le Mao, Cittànova. La Petellerie

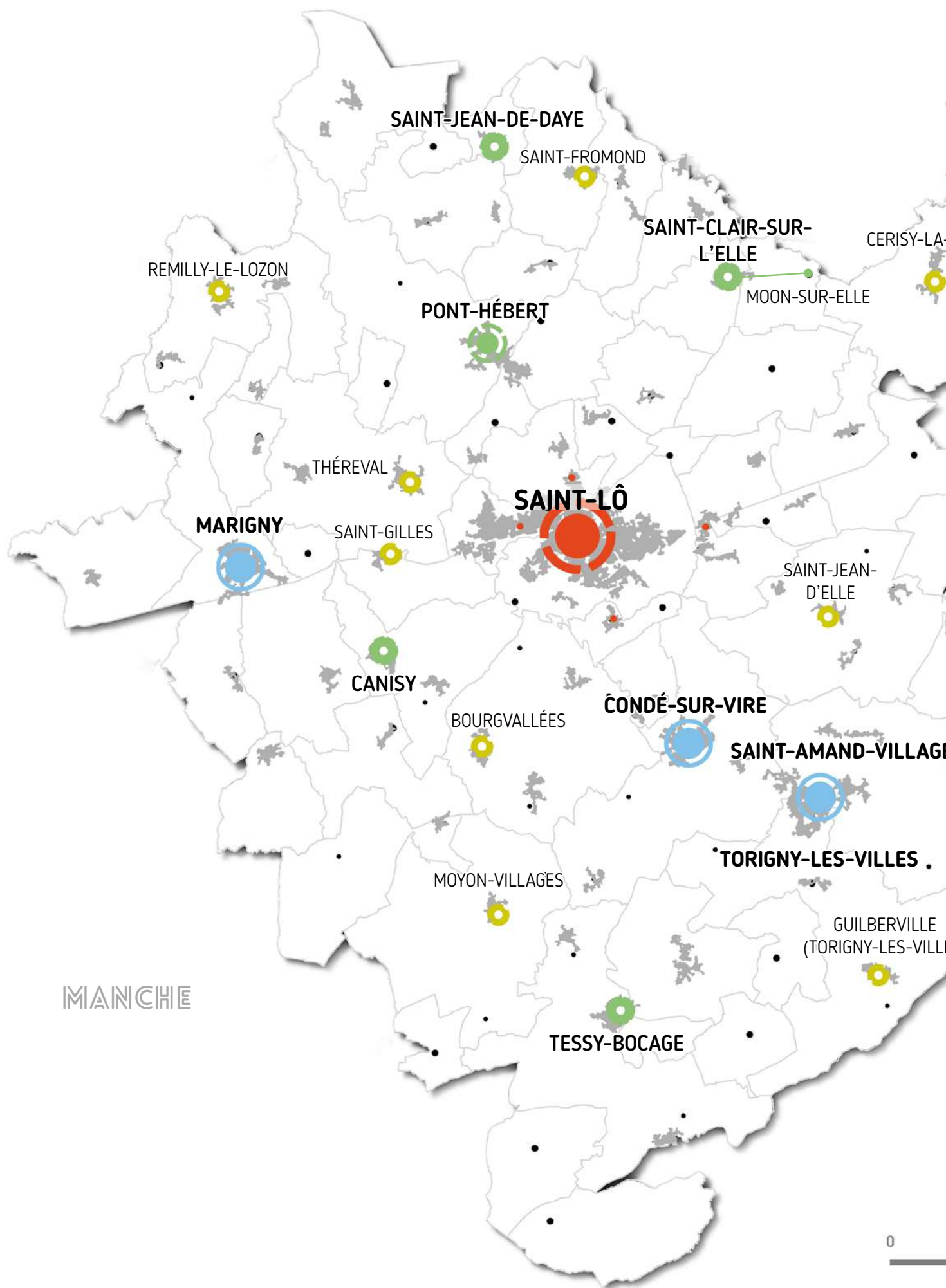


ILLUSTRATION CARTOGRAPHIQUE DE L'AXE 2 DU PADD

CALVADOS



Principaux espaces bâtis, urbains et ruraux

■ Principaux espaces bâtis, urbains et ruraux

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 (Agneaux, Baudre, La Barre-de-Semilly et Saint-Georges-Montcoq)



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



2.5 5 km

LES ACTIONS DU PLUI POUR TRADUIRE LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

RÉPARTIR LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS ENTRE LES COMMUNES

- » La production d'environ 6 000 logements permettra à la Communauté d'agglomération de maintenir la population et d'accueillir environ 10 000 habitants supplémentaires à Horizon 2035.
- »
- » La répartition de la production de logement s'appuie sur l'armature territoriale définie par le Schéma de cohérence territoriale, que le projet reprend à son compte. Elle doit permettre :
 - D'affirmer le rôle du pôle majeur en renforçant son poids démographique
 - De reconnaître le rôle des pôles structurants secondaires et de garantir le poids démographique de ces pôles d'emplois complémentaires
 - De donner une vocation d'accueil aux pôles de proximité et d'hyper-proximité dont la vitalité des centres-bourgs est à conforter en priorité
 - De permettre aux communes peu ou non équipées de maintenir a minima leur population, de participer au développement du Saint-Lois et d'envisager des développements proportionnés en profitant de contraintes plus souples que celles applicables aux pôles
- » Les objectifs de production de logement sont ventilés à l'échelle des communes, en compatibilité avec le Programme local de l'habitat. La spécificité des communes nouvelles est prise en compte pour la ventilation des objectifs au sein de la commune.
- » La création d'équipements et services (mobilités, services publics et privés d'intérêt général, réseaux) devra être corrélée avec les objectifs d'accueil démographique différenciés selon les types de communes.

A NOTER*

Le cap démographique repose sur l'hypothèse d'une croissance démographique de l'ordre de 0,73% par an. Ce rythme annuel d'accroissement démographique correspond au scénario de croissance du Programme local de l'habitat 2020-2026 que le PLUi prolonge sur sa période d'élaboration. Cette hypothèse est compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (2013-2028) dont l'ambition était plus importante (0,8% par an).

La production de logement pour répondre à la fois à l'accueil de population souhaité et aux besoins des habitants du territoire est de l'ordre de 425 logements par an.

RÉPARTIR LES DÉVELOPPEMENTS AU SEIN DES COMMUNES

» L'identification des centralités qui peuvent accueillir des développements urbains (nouvelles constructions en général) dans et/ou en extension des enveloppes déjà bâties (appelées « enveloppes urbaines » dans le présent document), se fait à l'échelle des communes.

» En compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale du Saint-lois, deux types de centralités sont distinguées :

- La **centralité principale**, qui correspond au centre-ville ou au centre-bourg de la commune, est le premier site où envisager la production de logement et où imaginer un ou des secteurs de développement en extension.
- Une **centralité secondaire**, où le développement urbain en extension est autorisé, peut être définie par commune. Dans le cas de communes nouvelles, plusieurs centralités secondaires peuvent être définies.

» Les centralités secondaires seront à justifier, au regard notamment :

- De capacités de développement insuffisantes sur le bourg principal
- De la présence de plusieurs bourgs – notamment dans le cas des communes nouvelles
- D'un bourg qui, même s'il accueille la mairie, ne présente pas d'intérêt à être développé
- De présence ou de proximité aux commerces, équipements, services d'un bourg voisin

» L'ensemble des futurs projets, qu'ils concernent des projets économiques, d'équipements (cf. Axe 1) ou d'habitat, sont pensés selon le mouvement suivant (niveau de priorité) :

- 1 / Dans la centralité principale
- 2 / En extension de la centralité principale et/ou dans la / les centralité(s) secondaire(s)
- 3 / En extension des centralités secondaires

Pour les projets économiques et d'équipements/services, les logiques propres d'implantation de ces activités (notamment en sites dédiés) sont intégrées et développées à l'axe 1.

» En dehors des centralités, seuls **certains hameaux pourront être densifiés**. Aucun hameau ne pourra accueillir de projet en extension de l'enveloppe urbaine. L'identification de ces hameaux se fait à l'échelle des communes, sur la base des critères communs suivants :

- Il se distingue du bâti isolé par le regroupement des constructions dans un espace relativement modeste. Il s'en distingue également par l'organisation du bâti, dont la structure est clairement identifiable.
- Il dispose des espaces nécessaires pour accueillir de nouvelles constructions (division parcellaire, dents creuses) ; les réseaux, les accès et la défense incendie sont présents et suffisants ou peuvent être créés, voire gérés sur la parcelle (exemple : assainissement individuel, gestion des eaux de pluie).
- L'accueil de nouvelles constructions en densification dans le hameau :
 - N'impacte pas l'activité agricole.
 - Ne fragilise pas la trame verte et bleue
 - N'a pas d'incidence sur la ressource en eau.
 - N'augmente pas la vulnérabilité du territoire face aux risques.

» La production de logement est assurée de différentes façons :

- Par le renforcement des enveloppes urbaines des centralités et/ou des hameaux. Ce

renforcement est réalisé en cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères de ces espaces et doit permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie des communes. En compatibilité avec le SCoT et le PLH, une part minimale de ces logements devra être produite dans les enveloppes urbaines :

- Pour le pôle majeur : 40% de sa production de logements devra être réalisée dans les enveloppes urbaines.
- Pour les autres communes pôles : 30% de leur production de logements devra être réalisée dans les enveloppes urbaines.
- Pour les communes rurales : 20% de leur production de logements devra être réalisée dans les enveloppes urbaines.

Chaque commune, en fonction de ses capacités (foncières, financières, d'ingénierie...), contribue à remplir ces objectifs communs.

- Par le réemploi du bâti vacant. En compatibilité avec le PLH, au moins 20 % de ces logements devront être produits par la réutilisation du bâti vacant à l'échelle de la Communauté d'agglomération. Chaque commune, en fonction de ses capacités (nombre de logements durablement vacants, capacités financières et d'ingénierie) contribue à remplir cet objectif commun. Le réemploi du bâti vacant contribue à la densification des enveloppes urbaines.
- Par la production de logement en extension des enveloppes urbaines des centralités, dans la limite de la consommation foncière autorisée (cf. Axe n°3).

A NOTER*

Les capacités foncières et immobilières des communes sont établies sur la base d'une analyse qui s'intéresse à la fois aux parcelles non bâties, aux grandes parcelles qui peuvent être divisées, aux parcelles peu bâties (ensembles de fonds de jardins

par exemple) et aux parcelles bâties qui peuvent muter (friches d'activités par exemple).

Les enveloppes urbaines sont les espaces bâtis continus des centralités principales, secondaires et des hameaux qui peuvent être densifiés.

La continuité de l'espace bâti comprend également les rues, les espaces publics, les équipements sportifs et les dents creuses.

Les enveloppes urbaines sont des espaces stratégiques dans lesquels la construction est favorisée.

nb : méthodologie employée > cf annexe

FAVORISER LA VITALITÉ DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS (CENTRALITÉS PRINCIPALES), LIEUX PRIVILÉGIÉS D'IMPLANTATION DES FUTURS PROJETS

- » La revitalisation des centres-bourgs et centres-villes est un axe prioritaire du projet pour le Saint-lois à Horizon 2035.
- » Le principe général est celui de la diversité des fonctions au sein de ces centres-bourgs et centres-villes. Les réponses aux besoins sont recherchées en premier lieu dans ces espaces. Les pièces réglementaires du PLUi facilitent dans les centralités principales :

GARANTIR VOIRE RENFORCER LA QUALITÉ DES CENTRALITÉS

» **Les éléments constitutifs de la qualité, de l'identité et de la diversité des centralités sont identifiés et préservés :**

- Les ensembles urbains, le patrimoine bâti et/ou les points de vue et paysages identitaires sont identifiés et préservés au travers de règles architecturales et de végétalisation adaptées tant pour les nouvelles constructions que pour les projets de rénovation. Cette préservation doit contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Une réflexion globale est menée sur le patrimoine de la Reconstruction dans les communes concernées. Elle doit concourir à améliorer l'attractivité, l'image de la centralité et l'occupation des logements en facilitant leur reprise.
- La création et la requalification d'espaces publics de qualité est encouragée, notamment en lien avec les nouvelles pratiques de mobilité (requalification d'espaces de stationnement), et doit permettre d'en améliorer leurs usages par tous les habitants.

» **Les projets pensés sur la ou les centralités permettent, lorsqu'ils en ont le poids ou l'impact, d'améliorer la diversité des fonctions, la mixité sociale et générationnelle, les mobilités et la qualité d'ensemble de ces espaces.** Dans ce sens, les différents projets urbains sont coordonnés entre eux afin de permettre une cohérence d'ensemble des aménagements, de développer de nouvelles fonctionnalités (mobilités, équipements, services, activités...) et de servir un projet global de cœur de bourg ou cœur de ville.

» Leur densification est toutefois réalisée en cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères de ces espaces et avec la qualité du cadre de vie des communes. **L'attractivité des logements, le caractère rural du territoire et la protection de certains secteurs paysagers ou récréatifs sont autant d'enjeux avec lesquels doit composer l'objectif de densification des espaces déjà bâtis.**



PERMETTRE L'ÉVOLUTION DU BÂTI DANS L'ESPACE RURAL

» 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.

» La prise en compte des logements existants en zones agricoles et naturelles passera par la définition de capacités d'évolution en permettant des extensions et des annexes, sous conditions (emprise au sol, hauteur, insertion paysagère, nombre, distances de réciprocité).

» La préservation du patrimoine agricole ayant perdu sa vocation initiale sera favorisée au travers de la possibilité de son changement de destination. Les pièces réglementaires du PLUi ne relèvent que le bâti qui :

- n'est pas déjà du logement,
- ne nuit pas à l'activité agricole,
- est suffisamment grand pour pouvoir y établir un logement
- a un intérêt architectural et/ou patrimonial
- n'augmente pas la vulnérabilité du territoire face aux risques
- ne présente pas un coût disproportionné pour l'établissement des réseaux nécessaires (électricité, desserte, collecte des déchets, assainissement individuel, défense incendie, ressource en eau)



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

3^{ÈME} ORIENTATION GÉNÉRALE L'AGGLO DURABLE



Le projet d'aménagement du Saint-Lois pour 2035 donne les conditions permettant de concilier les besoins de développement avec la préservation des espaces agricoles, l'économie des ressources, la maîtrise de la demande en énergie, la valorisation de l'environnement et la prise en compte des risques. Des marais au Nord aux reliefs de Saint-Vigor-des- Monts et de la vallée de la Vire, en passant par les plateaux et vallées où se déploie le bocage normand à l'Est et à l'Ouest, le projet entend conforter cette richesse environnementale, écologique et paysagère tout en permettant aux pratiques et aux activités humaines d'y évoluer.

L'équilibre entre le développement économique et résidentiel et la préservation de ses ressources est un enjeu de durabilité du territoire.



5 GRANDS OBJECTIFS

L'engagement des communes et de la Communauté d'agglomération en faveur de la transition énergétique et environnementale est multiple et reconnu : la réalisation de 12 kilomètres d'aménagements cyclables, la mise en location de vélos à assistance électrique, la participation au projet expérimental vélo hydrogène (BHYKE) avec le Conseil Départemental de la Manche, la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), etc.

Afin de structurer et développer cette démarche, un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), un Plan de Déplacements Urbain (PDU) et un Plan Local de l'Habitat (PLH) sont en cours d'écriture. Ces trois documents stratégiques sont élaborés de façon transversale et simultanée par la communauté d'agglomération et ses partenaires, dans une volonté de cohérence et d'efficacité.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal est l'occasion de traduire ces politiques et leurs ambitions dans l'aménagement du territoire.

10 - CONCEVOIR UN DÉVELOPPEMENT PLUS ÉCONOME DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Les élus souhaitent concevoir un développement futur qui intègre la sobriété foncière. L'un des principaux leviers pour préserver le socle naturel du territoire est de diminuer les prélèvements fonciers pour les besoins de l'habitat, de l'économie, des équipements et des infrastructures.

Le projet porte l'objectif de diminuer les impacts en matière de consommation d'espace au regard des années passées. Les nouveaux développements et les nouveaux projets devront également être plus vertueux dans leur intégration de critères environnementaux et énergétiques, cultivant par là aussi une image de marque du territoire.



© M. Le Mao, Cittànova.

11 – TENDRE VERS UN TERRITOIRE 100% RENOUELABLE D'ICI 2040

Labellisée « territoire à énergie positive pour la croissance verte » par le ministère de l'Environnement et « territoire 100% énergies renouvelables » par la Région Normandie et l'ADEME, Saint-Lô Agglo s'est engagé à devenir un territoire à énergie 100% renouvelable en 2040. L'objectif est de diviser la consommation d'énergie par 2 puis de couvrir les besoins restants par de l'énergie locale et renouvelable. Les élus recherchent au travers du projet la sobriété et l'efficacité énergétique et le développement de la production d'énergies renouvelables.

Le PLUi devra prendre en compte les objectifs chiffrés du PCAET* :

- Sobriété et efficacité énergétique : diviser la consommation d'énergie par 2, soit -962 GWh
- Production d'énergie renouvelable (objectifs pour 2040 par rapport à la production de 2014), couvrir les besoins restants par un mix énergétique.
- Émission de Gaz à effet de serre : diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 75% entre 2008 et 2050

Le PADD, par son approche transversale du développement du territoire, permet de réaffirmer ces engagements des élus de la Communauté d'Agglomération et de montrer comment seront mis en œuvre les principes de sobriété foncière, de réduction des consommations d'énergie, d'augmentation de la production d'énergie renouvelable, d'amélioration de la qualité environnementale et énergétique des projets et du bâti existant...

12 – GARANTIR LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE ET PRÉSERVER SES RESSOURCES, NOTAMMENT UNE RESSOURCE EN EAU POTABLE SUFFISANTE ET DE QUALITÉ

L'évaluation de la capacité d'accueil du territoire est un préalable à l'ambition de développement. Il apparaît essentiel aux élus de définir s'il existe ou s'il peut être développé une production d'eau potable suffisante et de qualité et une capacité d'assainissement adéquate avant de permettre de nouveaux projets. Le schéma de gestion des eaux pluviales ainsi que les schémas d'assainissement en cours d'élaboration de la CA de Saint-Lô Agglo permettront de préciser la réflexion du PLUi sur certains secteurs.



© M. Le Mao, Cittanova. Aïrel, Saint-Fromond

13 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES EXISTANTS ET FUTURS DANS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT QUI SERONT OPÉRÉS

Au-delà de la capacité des réseaux, c'est également une position face à la prise en compte des risques que définit le projet : en fonction du type de risque et du type d'aléa, il s'agira d'opter pour différentes postures, allant de l'évitement (principe de prévention) à l'adaptation (principe de précaution). La non aggravation de la vulnérabilité du territoire face aux risques et la prise en compte de la potentielle évolution du risque prévisible sous l'effet du changement climatique, est la ligne conductrice des élus.

14 – IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS QUI SONT NÉCESSAIRES AU CYCLE DE VIE DES ESPÈCES ET AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

La préservation du socle naturel du territoire et de sa fonction écologique constitue la base du projet des élus. Pour ce faire, le projet d'aménagement du Saint-Lois à Horizon 2035 distingue des espaces qui sont de véritables réservoirs de biodiversité. Ils sont reconnus comme tels au travers d'inventaires, d'outils de gestion ou de conservation qui permettent leur préservation et leur bon fonctionnement. Ce sont les zones Natura 2000, certaines Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff), les réserves naturelles, la zone RAMSAR dans les marais, etc. Les réservoirs de biodiversité de Saint-Lô Agglo sont donc principalement : les marais de la Vire, de la Taute et du Lozon, la forêt de Cerisy, la vallée de la Souilles, la moyenne vallée de la Vire, le bois de Moyon, le bois du Hommet, les côteaux calcaires de la Meauffe, Cavigny et d'Airel.

Entre ces réservoirs de biodiversité, le projet identifie des milieux naturels qui par leur densité, leur qualité et/ou leur localisation permettent aux espèces de circuler. Ces milieux sont composés des zones humides, du bocage, des prairies permanentes, des cours d'eau et de leurs abords, des boisements, etc.

C'est cet ensemble écologique qui fonctionne ensemble, aussi appelé la trame verte et bleue, qui est pérennisé au travers du projet.



© C. Rioult, Cittanova. Odonate zone humide de Quibou

LES ACTIONS DU PLUI POUR TRADUIRE RÉGLEMENTAIREMENT CES GRANDS OBJECTIFS

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- » L'objectif du projet est de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - Le territoire de la Communauté d'Agglomération s'inscrit dans un objectif global de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, qui sera a minima, de l'ordre de 20 à 30 % à l'échelle du territoire intercommunal par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.
 - La réduction de la consommation d'espaces est portée par les différents besoins (activités, habitat, équipements, infrastructures). La consommation foncière pour les besoins de l'habitat ne pourra excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha / an).
 - Les développements souhaités à l'avenir étant plus importants que les développements passés, l'analyse de la consommation foncière sera complétée de l'analyse de « l'intensité du développement ».

A NOTER*

L'objectif de modération de la consommation d'espaces est exprimé en proportion par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLUi. Cet objectif a été exprimé à partir de l'analyse de la consommation foncière entre 2009 et 2019 depuis mis à jour pour la période 2011-2021 (donnée la plus récente disponible).

Entre 2011 et 2021, 687 hectares ont été artificialisés, pour tous les besoins confondus (habitat, activités, équipements, infrastructures). En souhaitant réduire de 20 à 30% la consommation foncière passée, les élus envisagent un développement qui consommerait au maximum 550 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cet objectif de réduction est plus vertueux que les objectifs du SCoT, qui permettait une consommation foncière de l'ordre de 56 hectares par an, et conforme au code de l'urbanisme qui demande une modération de la consommation foncière des dix années précédant l'arrêt du PLUi. Cependant, au vu de l'évolution récente du contexte législatif, l'agglomération s'inscrit dans la démarche de Zéro Artificialisation Nette «ZAN» à horizon 2050 en lien avec la Loi Climat et Résilience en projetant une réduction de la consommation d'espaces qui tend vers le -50% par rapport aux années de référence pour l'échéance PLUi.

- » L'atteinte de cet objectif se fait au travers de différents leviers :
 - En trouvant les réponses aux besoins de développements de l'habitat, des activités et des équipements, en partie dans les enveloppes urbaines.
 - En réinvestissant le logement et plus globalement le bâti vacant (friches d'activités, bâtiments délaissés) dans les centres-bourgs et centres-villes.
 - En donnant des objectifs de densité pour les projets urbains à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines. Les objectifs de densités sont modulés, en compatibilité avec les densités fixées par le SCoT :
 - En fonction de l'armature urbaine
 - En tenant compte des spécificités du territoire (relief notamment)
 - En tenant compte des tissus urbains alentours

- **En favorisant, notamment sur les pôles, une diversification des formes urbaines et des types de logement.** Le poids du logement collectif ou semi-collectif dans le parc total de logement est accru dans les pôles. Il tendra à représenter 35 à 45% des logements à l'échelle du pôle majeur, contribuant également à réduire la surface consommée pour la production de logement et les besoins en énergie.

» Les projets réalisés en extension des enveloppes urbaines sont pensés de façon à éviter, réduire ou compenser leurs incidences sur l'environnement. Ainsi, des critères d'évaluation de ces incidences sont donnés pour permettre aux communes, le cas échéant, de choisir le secteur le plus approprié, en fonction :

- Des incidences possibles pour l'activité agricole.
- Des incidences possibles sur la trame verte et bleue.
- De la présence d'un transport en commun à proximité lorsque la commune ou la commune voisine en est dotée.
- La qualité de la couverture numérique et mobile existante ou prévue.
- De la capacité des autres réseaux (route, eau, électricité, protection incendie)
- De l'impact général sur la ressource en eau potable (quantité et qualité).
- De la présence de réseaux de distribution d'énergie renouvelable (réseau de chaleur, biogaz, etc.).

Ces critères sont des critères d'évaluation qui permettent d'orienter le choix sur un secteur d'urbanisation plutôt qu'un autre. Ils ne sont pas à comprendre comme des critères d'inconstructibilité.

DONNER DES OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET D'AMÉLIORATION DES MOBILITÉS AUX FUTURS PROJETS

» Les projets qui sont mis en œuvre sur le territoire doivent individuellement contribuer à améliorer globalement la qualité de vie sur le Saint-Lois. Pour ce faire, en fonction des projets, des conditions en matière de qualité paysagère, de mobilité et d'environnement sont données :

» Les projets concernés sont les suivants :

- **Pour les activités, les administrations et les équipements :**
 - Les projets à l'échelle de sites existants qui sont amenés à être étendus ou qui font l'objet d'un projet de rénovation d'ensemble.
 - OU Les projets à l'échelle de sites qui sont créés.
 - ET qui représentent un nombre d'emploi ou une fréquentation conséquents.
- **Pour les logements :**
 - Les projets à l'échelle de secteurs, d'îlots ou de quartiers qui font l'objet d'un projet de rénovation d'ensemble.
 - OU Les nouvelles opérations qui font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - OU Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

» Les objectifs recherchés sont les suivants :

- **Concernant les mobilités :**
En plus des implications réglementaires contribuant à améliorer les mobilités exposées à l'axe n°1, les projets cités ci-avant favoriseront :
 - La création de voiries qui pensent la desserte des sites en modes actifs, ainsi que les liens entre les espaces urbains et ruraux, notamment au travers des chemins de randonnées.

- Une offre de stationnement qui est pensée en adéquation avec les besoins et avec les stationnements existants (y compris ceux situés sur des emprises voisines).
- Des stationnements dédiés aux modes actifs et aux modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme et aux véhicules électriques.
- Lorsque la qualité des transports collectifs est suffisante et le permet, de prévoir l'accès par des modes de transport collectif, par des modes de transport actifs ou par des modes de transport alternatifs à l'autosolisme à ces sites.
- **Concernant l'environnement :**
 - **L'ensemble des projets, en extension et dans les enveloppes urbaines, intègrent les dispositions favorables à la trame verte et bleue et à la préservation de la ressource en eau développées ci-après.**
 - La conservation et/ou la reconstitution d'une trame bocagère pour tous les projets situés en extension des enveloppes urbaines permettra d'assurer leur bonne insertion dans le paysage, d'améliorer la biodiversité à l'échelle du site et de cultiver le caractère bocager du Saint-Lois. Les agriculteurs ne sont pas les seuls acteurs du bocage : les aménageurs, les collectivités et l'ensemble des porteurs de projet pouvant avoir des incidences sur le bocage sont parties prenantes de sa valorisation.
 - **Les projets cités ci-avant sont conçus en s'inspirant de l'approche environnementale de l'urbanisme pour penser les projets en extension des enveloppes urbaines (AEU*).**
- **En matière de paysage :**
 - Tous les projets urbains (à vocation d'habitat, d'équipements, d'activités) réalisés en extension des enveloppes urbaines sont conçus de manière à s'intégrer au mieux avec le tissu bâti existant et dans le paysage proche et lointain.
 - La bonne intégration des futurs projets tient à :
 - Leur localisation par rapport au tissu bâti existant (en épaisseur plutôt qu'en continuité de façon linéaire). La qualité des développements en entrée de ville est particulièrement à prendre en compte.
 - Leur composition (organisation du bâti par rapport aux voies, agencement des espaces publics et privés, localisation des stationnements, prise en compte du relief)
 - Le traitement de leurs abords, particulièrement des transitions entre les espaces bâtis et non bâtis (espace agricole ou naturel). Le recul des constructions par rapport aux espaces agricoles et naturel, le traitement des clôtures, la création de haies sont les aménagements à investiguer pour traiter qualitativement la perception des secteurs de projet.

AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

- » **L'efficacité énergétique du bâti est recherchée et encouragée :**
 - Le projet concourt à **atteindre des performances énergétiques et environnementales renforcées du bâti neuf et existant**. L'objectif recherché est d'encourager les porteurs de projet à dépasser le niveau de performance de la réglementation thermique en vigueur, comme élément de différenciation du territoire.
- Pour ce faire, les pièces réglementaires du PLUi pourront utiliser les possibilités suivantes : la majoration des volumes constructibles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, la distinction de secteurs dans lesquels la performance énergétique du bâti devra être renforcée...

- L'objectif de **développer** très fortement la **rénovation énergétique du bâti existant**, inscrite dans le Programme local de l'habitat, est encouragée au travers de la limitation des espaces en extension et de règles facilitatrices dans le projet (exemple : règles de stationnement, aspect extérieur des constructions, etc.).
- D'autres dispositions réglementaires pourront être envisagées par exemple en fixant des objectifs de production minimale d'énergie renouvelable aux projets d'une certaine envergure.

FAVORISER LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

» **Le développement ambitieux et réaliste d'énergies renouvelables devra permettre de répondre aux besoins restants en énergie :**

- La production d'énergie renouvelable est réalisée à condition qu'elle soit compatible avec les enjeux agricoles, écologiques, environnementaux, paysagers et qu'elle soit compatible avec la proximité d'espaces habités.
- La non concurrence entre les usages agricoles et la production d'énergie est un préalable à l'autorisation des projets.
- **La production individuelle d'énergie renouvelable est encadrée** par des règles adaptées permettant d'installer ces dispositifs tout en prenant en compte le paysage et l'environnement dans lesquels ils s'insèrent. D'autres dispositions réglementaires pourront être envisagées, notamment en fixant des **objectifs de production minimale d'énergie renouvelable aux projets d'une certaine envergure**.
- **En matière de productions collectives, le projet promeut un mix énergétique au travers :**
 - Du développement de la filière bois, favorisé en agissant à la fois au niveau de la production (valorisation du réseau de haies en permettant les espaces de stockage des copeaux de bois et en préservant le bocage, par exemple) et de la consommation (en recherchant la mise en place de chaufferie bois et de réseaux de chaleur dans les nouveaux bâtiments et les nouvelles opérations).
 - De l'installation d'éoliennes compatibles avec les autres usages du territoire.
 - De l'installation de centrales photovoltaïques (en autoconsommation ou injection sur le réseau) et thermiques, notamment sur les bâtiments adaptés.
 - De l'installation d'usines de méthanisation.
 - Du développement de la filière hydrogène, pour favoriser le stockage des énergies renouvelables intermittentes.
- **L'ensemble de ces actions concourront à diminuer les émissions de gaz à effet de serre en intervenant sur tous les secteurs émetteurs et de veiller à la préservation de la qualité de l'air.**

PRÉSERVER ET GÉRER LA RESSOURCE EN EAU

- » **La protection et la gestion durable de la ressource en eau potable est mise en œuvre en :**
- Mettant en adéquation l'accueil de population et d'activités nouvelles avec la ressource en eau potable
 - **Interdisant la destruction des zones humides, sauf exceptions prévues par le SAGE.** Elles jouent un rôle prépondérant pour la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin versant.
 - Prenant en compte les **périmètres de protection de captage** (urbanisation limitée au sein de ces périmètres en cohérence avec les arrêtés préfectoraux en vigueur, préservation du bocage)
 - Préservant les zones d'expansion des crues.

- » **Les choix d'aménagement et les choix des futurs secteurs de projet évaluent si les réseaux existants sont suffisants**, en s'appuyant notamment sur les schémas d'assainissement et le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de réalisation par la Communauté d'Agglomération. **Dans le cas contraire, le projet prévoit leur renforcement** (distribution d'eau potable, capacité d'assainissement, défense incendie) **ou conditionne l'ouverture à l'urbanisation à leur renforcement.**
- » **Les choix d'aménagement et les choix des futurs secteurs de projet prennent en compte la capacité des sols pour l'infiltration des eaux**
- » **Une gestion intégrée des eaux pluviales est développée pour favoriser leur récupération et leur traitement** à l'échelle des nouvelles opérations et des aménagements qui génèrent une imperméabilisation des sols.

MIEUX GÉRER ET VALORISER LES DÉCHETS

- » **En prolongement de la réflexion du PCAET, le PLUi intègre la vision selon laquelle la réduction des déchets à la sources et l'amélioration de leur valorisation va se poursuivre.**
- » **Il sera facilitateur pour permettre de soutenir, encourager, et développer les démarches d'économie circulaire sur le territoire.**

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES EXISTANTS ET FUTURS PRÉVISIBLES, DONT LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- » **Les risques existants et futurs (dont l'aléa peut être défini) sont pris en compte** en traduisant dans les documents règlementaires les périmètres et les prescriptions associées en matière de risques naturels (Zones inondables, chutes de blocs, etc.) et de risques technologiques (Périmètre de protection des risques technologiques – PPRT ; installations classées pour la protection de l'environnement ; cavités)
- » **Le projet porte l'objectif de réduire les risques liés à la quantité et à la qualité de l'eau** (moins bonne qualité de l'eau, de difficulté de recharge des nappes phréatiques, risque d'étiages, transfert des polluants) **en préservant le bocage et les zones humides.**
- » **Le développement de surfaces favorables à la biodiversité, dites éco-aménagées** (exemples : sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc.) **et la limitation de l'imperméabilisation des sols, sont recherchés dans les projets, afin de contribuer à mieux gérer les eaux pluviales, lutter contre l'érosion de la biodiversité et améliorer le confort des espaces bâtis** (exemple : limitation des effets d'îlot de chaleur en ville).
- » **La préservation des continuités écologiques présentée ci-avant porte également l'objectif de réduire le risque de perte de la biodiversité.**
- » **Les aménagements permettant la valorisation touristique et des usages sportifs et de loisirs sont favorisés dans la vallée de la Vire et ses affluents, de la Taute et dans les marais, tout en prenant en compte le risque inondation** qui s'applique sur les communes traversées par ce fleuve côtier et/ou qui sont inscrites dans les marais.

IDENTIFIER ET PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- » **Les continuités écologiques sont identifiées et préservées** au travers de règles adaptées concernant les types d'aménagements possibles dans ces espaces et les règles de végétalisation. Les types d'aménagement sont nécessairement limités et intègrent des mesures favorables à la circulation des espèces, la préservation et la mise en valeur des milieux.
- » **Les pièces réglementaires du PLUi distinguent :**
 - **Les réservoirs de biodiversité** qui sont à préserver fortement au travers des milieux qui les composent (bocage, boisements, zones humides, cours d'eau et leurs abords).
 - **Les corridors écologiques** qui peuvent être des espaces comprenant du bâti et des activités et où les règles de préservation des milieux qui les composent (bocage, boisements, zones humides, zones d'expansion des crues, cours d'eau et leurs abords) prennent en compte ces occupations.
- » **Les espaces urbanisés concourent également à améliorer la fonction écologique du territoire en :**
 - **Préservant des zones tampon entre les milieux naturels et les espaces bâtis.** Ces espaces tampons préservés jouent à la fois un rôle écologique, paysager, de protection de la ressource en eau et de prévention des risques.
 - **Identifiant et en préservant la nature ordinaire** dans ces espaces, dont les cheminements doux font partie intégrante.
 - **Recherchant une conception architecturale et un aménagement des parcelles favorables à l'environnement** (exemple : perméabilité des matériaux, végétalisation, surfaces favorables à la biodiversité, dites éco-aménagées). **Ces aménagements permettront également de lutter contre les effets d'îlots de chaleur.**
 - **Limitant l'imperméabilisation des sols.**
 - **Conservant ou en favorisant l'implantation de nouveaux espaces favorables à la biodiversité** (exemples : vergers, jardins familiaux, etc.)



© M. Le Mao, Cittanova. Canal de Vire et Haute

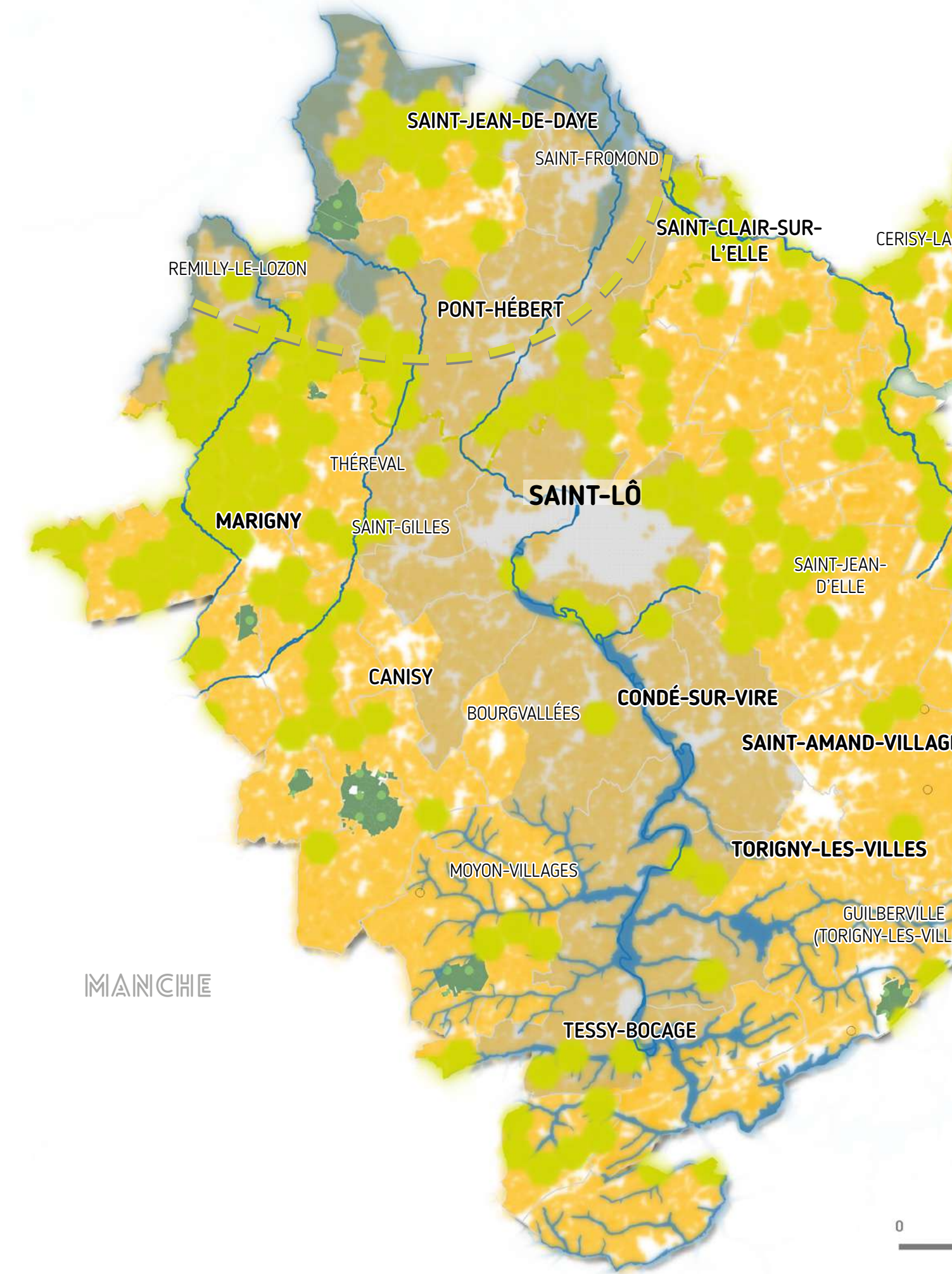


ILLUSTRATION CARTOGRAPHIQUE DE L'AXE 3 DU PADD

CALVADOS



Les principales composantes géographiques et paysagères

-  Secteurs de forte densité de haies
-  La Vire et les marais, facteurs d'attractivité et paysages identitaires du Saint-lois
-  Principaux boisements (Forêt de Cerisy, bois de Soulles, bois du Hommet...)
-  Principaux cours d'eau (la Taute, la Vire et ses affluents, l'ancien canal de Vire et taute, le Lozon, la Terette, l'Elle, le Fumichon)
-  Relief

Les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver

-  Les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver

Les communes soumises aux principaux risques naturels ou technologiques

-  Les communes soumises aux principaux risques naturels ou technologiques

La production d'énergie renouvelable

-  Les parcs éoliens

Le territoire de Saint-Lô Agglo

-  Limites Saint-Lô Agglo
-  Limites des communes
-  Limites du Parc naturel régional des marais du Cotentin et du Bessin





ANNEXES



ANNEXE 1

GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

ABF Architecte des bâtiments de France
ADEME Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AOC Appellation d'origine contrôlée
AOP Appellation d'origine protégée
CAUE Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement
CUMA Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole
EPCI Etablissement public de coopération intercommunale
EPF Etablissement public foncier
ETA Entreprise de travaux agricoles
GEPER Charte pour une Gestion économe et partagée de l'espace rural
IAA Industrie agro-alimentaire
INAO Institut national de l'origine et de la qualité
INSEE Institut national de la statistique et des études économiques
OPAH Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PCAET Plan climat air énergie territorial
PDU Plan de déplacements urbains
PDIPR Plan de déplacements urbains
PLH Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal
Les pièces et outils du PLUi
PADD Projet d'aménagement et de développement durables
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation
STECAL Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée
EBC Espace boisé classé
1AU Zone immédiatement ouverte à l'urbanisation (à urbaniser)
2AU Zone nécessitant une modification du document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation (à urbaniser)

PNR Parc naturel régional
PMR Personne à mobilité réduite
PPRI Plan de prévention du risque inondation
PRAD Plan régional de l'agriculture durable
RAMSAR Exception ! Ce n'est pas un sigle mais le lieu où a été signée la Convention de Ramsar qui a pour mission « La conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides par des actions locales, régionales et nationales et par la coopération internationale, en tant que contribution à la réalisation du développement durable dans le monde entier »
RNU Règlement national d'urbanisme
SAGE Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT Schéma de cohérence territoriale
SDAGE Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDAN Schéma directeur d'aménagement numérique
SRCE Schéma régional de cohérence écologique
SRCAE Schéma régional du Climat de l'air et de l'énergie
TAD Transport à la demande
TEP Tonne d'Équivalent Pétrole
ZA Zone artisanale
ZAE Zone d'activités économiques
ZAN Zéro Artificialisation Nette



ANNEXE 2

METHODOLOGIE DU RELEVÉ DU POTENTIEL FONCIER EN DENSIFICATION

FOCUS SUR LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

L'identification de parcelles pouvant être densifiées et de bâti pouvant muter demande plusieurs étapes.

ETAPE N°1 : RECENSER LES PARCELLES NON BÂTIES, LES PARCELLES PEU BÂTIES, LES PARCELLES DIVISIBLES ET RECENSER LE BÂTI VACANT & LES FRICHES D'ACTIVITÉ

LES PARCELLES NON BÂTIES sont les dents creuses, les parcelles libres non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles sont a priori urbanisables immédiatement : elles sont déjà desservies par les réseaux, accessibles depuis la voirie et non construites.

Les parcelles prises en compte pour l'analyse sont les parcelles de plus de 50 m² et qui ne comportent aucune construction.

LES PARCELLES PEU BÂTIES sont les espaces peu denses souvent obtenus par regroupement de fonds de parcelles comprenant seulement quelques annexes et / ou bâtis légers.

Les parcelles prises en compte pour l'analyse sont les parcelles de plus de 50 m² occupées par du bâti dont l'emprise au sol cumulée est inférieure à 30 m².

LES PARCELLES BÂTIES sont les parcelles divisibles, qui comportent une ou plusieurs constructions sur un grand terrain.

Les parcelles prises en compte pour l'analyse sont les parcelles dont la surface brute disponible (surface non bâtie et déduite d'un tampon de 5 m autour du bâti existant) est supérieure à 625 m², occupées par du bâti dont l'emprise au sol cumulée est supérieure à 30 m² mais dont le coefficient d'emprise au sol du bâti est inférieur à 25%.

La surface de 625 m² a été retenue en référence aux densités du SCoT sur les bourgs ruraux. Pour mémoire, les objectifs de densités du SCoT dans les bourgs ruraux sont de 13 à 16 logements par hectare, soit une surface de parcelle moyenne de 625 à 770m². Ces densités sont cependant prévues dans le SCoT pour les opérations en extension. Elles sont ici appliquées dans le cas de figure de la densification.

LE BÂTI VACANT ET LES FRICHES D'ACTIVITÉS ont été recensés à partir de la base de données utilisée pour l'élaboration du diagnostic du PLH (base BISCOT), d'une analyse visuelle (photo aérienne et «street view») et du terrain et des entretiens communaux réalisés à l'été 2018.

ETAPE N°2 : EXCLURE CERTAINES PARCELLES

Ont été exclues les parcelles recevant :

- Des équipements (source : Base permanente des équipements de l'Insee; les points d'activité ou d'intérêt, les cimetières et les terrains de sport de la BD topo (IGN))
- Des voies, accès et stationnements (source : routes de la BD topo (IGN) et analyse visuelle)
- Des activités économiques (Source : Zones d'activités économiques, les points d'activité ou d'intérêt industriel et les surfaces d'activités de la BD topo (IGN))
- Des zones humides
- Du bâti non cadastré (analyse visuelle)
- Un enjeu environnemental (réservoir de biodiversité)
- La parcelle est enclavée et qu'aucun accès ne pourrait être réalisé
- Un projet en cours

Certaines parcelles n'ont pas été exclues mais font l'objet d'avertissements quand :

- Elles sont à proximité d'un bâtiment agricole d'élevage (périmètre de 100m)
- Elles sont à proximité d'une zone humide (sur la même parcelle mais pas au niveau de l'espace disponible)
- Elles connaissent un relief important / une forte pente

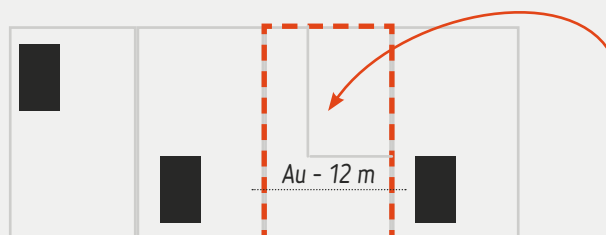
FOCUS SUR LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

ETAPE N°3 : REPÉRER LES ESPACES RÉELLEMENT DISPONIBLES

Les parcelles sont ensuite analysées de façon groupée : un projet de densification pouvant s'étendre sur plusieurs parcelles contiguës. Pour permettre un tel projet, une parcelle d'au moins 625 m² doit pouvoir être dégagée, c'est-à-dire qu'au moins 625 m² d'un seul tenant doit être disponible.

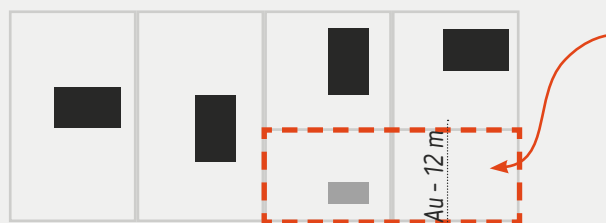
Ont ainsi été exclues les parcelles dont les espaces disponibles sont non exploitables :

- Espace trop étroit : minimum 12 m de large
- Configuration de la parcelle : par exemple, 625 m² disponibles mais en forme de L, de triangle, ...



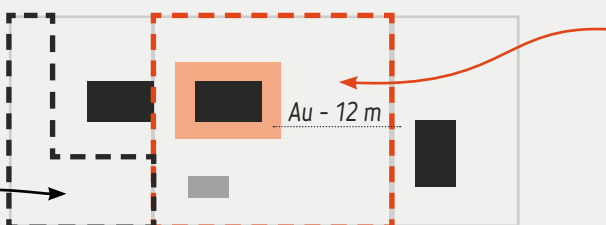
PARCELLES LIBRES :

- ne comportent aucune construction
- surface disponible cumulée > 625 m²



PARCELLES PEU BÂTIES :

- emprise du bâti < 30 m²
- surface disponible cumulée > 625 m²



PARCELLES BÂTIES :

- emprise du bâti > 30 m²
- coefficient d'emprise au sol < 25 %
- surface disponible déduite d'un tampon de 5 m  autour du bâti existant > 625 m²

NON RETENU :

- Largeur disponible < 12 m
- 625 m² disponibles mais non exploitables

nb : la méthodologie employée version «détaillée» concernant la délimitation de l'enveloppe urbaine et le relevé du potentiel foncier sera à retrouver dans le rapport de justifications.

A noter, le relevé du potentiel foncier en densification s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs établi dans le PLH. Pour rappel, le PLH énonce d'ores et déjà des objectifs de densification traduits en orientation dans le présent PADD (cf p.32) sur lesquels les scénarios PLH/PLUi reposent.