



#2.2

JUSTIFICATION DU PROJET

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





version
approuvée le
14.10.2024

#2.2.1

RAPPORT DE JUSTIFICATION AVEC ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



SOMMAIRE

MÉTHODE RETENUE AFIN D'EFFECTUER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE REPÉRER ET COMPRENDRE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE PLUI

Le contenu de l'évaluation dans les différentes parties

L'évaluation environnementale à chaque étape : diagnostic, PADD, outils réglementaires

Repérer la démarche ERC

Illustration de la démarche ERC sur les zone d'habitats "AUH"

L'évaluation environnementale dans chacun de ses axes : consultation des acteurs, concertation avec le public, stratégie donnant lieu à une validation administrative

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 LA MÉTHODE

1.1 Les principaux constats issus du diagnostic territorial

1.2 La définition et la hiérarchisation des enjeux

1.3 L'intégration des obligations réglementaires ou législatives

2 LE PROJET DÉCLINÉ EN TROIS AXES

3 LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

3.1 Les orientations générales

3.2 Le scénario de développement démographique et de logements

3.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS ET LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1.1 Le cadre de l'analyse

2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.1 Le cadre de l'analyse

2.2 Le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine

2.3 Les capacités de densification à vocation économique

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 LA MÉTHODE

1.1 Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP

1.2 La localisation des secteurs concernés

1.3 Le contenu des OAP

2 JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

3 JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

1 LA MÉTHODE GÉNÉRALE

2 LES ZONES URBAINES "U"

2.1 Les différentes typologies de groupements bâtis à l'échelle de Saint-Lô Agglo

2.2 Les zones urbaines à vocation mixte et d'habitat

2.3 Les zones urbaines spécifiques

3 LES ZONES À URBANISER "AU"

3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat "AUh"



3.2 Les zones à urbaniser à vocation principale équipement "AUe"	154
3.2 Les zones à urbaniser à vocation principale économie "AUx"	156
4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N"	158
4.1 Le secteur N	163
4.2 Le secteur NP	166
4.3 Le secteur NJ	168
4.4 Les justifications des dispositions réglementaires associées	169
5 LES ZONES AGRICOLES "A"	175
5.1 Les motifs de délimitation	176
5.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées	177
5.3 Les stecal	183
6 LE PLUI ET LA CONSOMMATION D'ESPACES	291
6.1 Rappel du PADD	291
6.2 Rappel du PLH et du SCoT	291
6.3 Focus Projet d'Aménagement ROUTIER AXE SAINT-LÔ/COUTANCES	291
6.3 Bilan surfacique du zonage et de la consommation d'espaces engendrée par le plui	292
6.4 Les outils mis en œuvre pour limiter la consommation d'espace	293
6.5 Réduction par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt du projet	294
6.6 L'effort d'anticipation de la loi climat et résilience	296
7 LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	299
 8 LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES AU SERVICE DU PROJET	304
8.1 Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale	304
8.2 Les autres éléments	310
LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU SAINT-LOIS ET LE PLH	315
1 PRÉAMBULE	316
2. LA TRADUCTION DU SCOT DANS LE PLUI	317
 2.1 Le Saint Loïs, cadre d'une attractivité renforcée par le bocage, la Vire et les Marais	317
2.2 Le Saint-Loïs, espace de coopérations externes et internes	332
2.3 Le Saint-Loïs, terre d'innovation et de croissance	336
LA COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	345
SRADDET	346
PGRI SEINE NORMANDIE	356
SDAGE SEINE-NORMANDIE	363
 SAGE	367
PCAET 2018-2024	369
LE PROJET DE TERRITOIRE	374
ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000	375
PRÉSENTATION DU RÉSEAU NATURA 2000	376
 PRÉSENTATION DU PROJET DE PLUI	379
Les STECAL couverts en tout ou partie par un site Natura 2000	380
ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI SUR LE RÉSEAU NATURA 2000	380
Les STECAL limitrophes ou situées à toute proximité d'un site N2000	381
CONCLUSION	383
CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI POUR L'ENVIRONNEMENT	384

MÉTHODE RETENUE AFIN D'EF- FECTUER L'ÉVALUA- TION ENVI- RONNEMEN- TALE

REPÉRER ET COMPRENDRE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE PLUI

LE CONTENU DE L'ÉVALUATION DANS LES DIFFÉRENTES PARTIES

L'évaluation environnementale du PLUi, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document. L'article R104-18 du code de l'urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

La répartition de ce contenu entre les différentes pièces est la suivante :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Voir chapitres "La compatibilité avec le SCOT du Saint-Lois et le PLH" et " La compatibilité avec les autres documents de rang supérieur"

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

Voir : 2_Rapport de présentation >> 2.1 Diagnostic territorial

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

a) Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justifications argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo ci-contre :



b) Voir le chapitre "Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000"

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo ci-contre.

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo ci-contre.

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Voir le chapitre "Critères, indicateurs et modalités de suivi pour l'environnement"

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le résumé non technique est présenté dans une pièce dédiée pour faciliter son accessibilité (pièce 2.2.2)

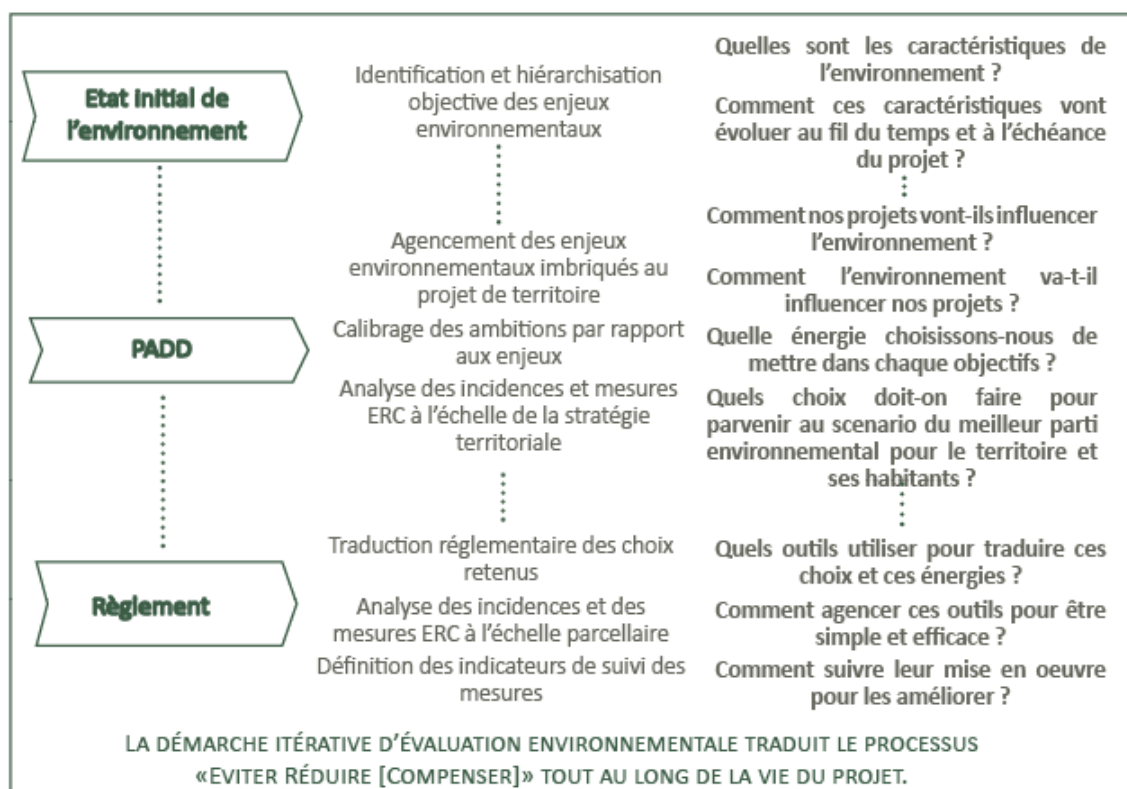
Le présent chapitre "Méthode retenue pour effectuer l'évaluation environnementale"

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE À CHAQUE ÉTAPE : DIAGNOSTIC, PADD, OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Pour que le PLUi soit représentatif de la démarche d'évaluation environnementale, la rédaction du document a intégré tout au long de sa réalisation une analyse par le prisme environnemental pluridisciplinaire.

Cette analyse transparaît à chaque étape du PLUi (état initial, PADD, phase réglementaire). En cohérence avec cette démarche environnementale intégrée à la démarche d'urbanisme, la formalisation de l'évaluation environnementale (justification des choix opérés) a été intégrée directement dans la justification des choix urbanistiques opérés pour le PADD, les OAP, le règlement. Cette justification apparaît donc dans le corps de texte du rapport de justification.

Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justification argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. Ces éléments sont identifiés par le logo :



REPÉRER LA DÉMARCHE ERC

Rappel : conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justifications argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi. La démarche ERC s'est déclinée à l'échelle du PADD, des OAP et du règlement. Ci-après un regroupement des principaux éléments d'ores et déjà présents dans le rapport de justifications.

Démarche ERC	
Focus Méthode générale	
Évitement en priorité puis réduction	-D Choix retenus pour établir le règlement/ 1 La méthode générale des dispositions générales pour établir les lignes directrices de l'intégration urbaine et environnementale - Gestion des eaux pluviales à la parcelle imposée - Dispositions au cas par cas pour les risques naturels en fonction des secteurs de leurs usages - Intégration des mobilités douces dans les projets de réhabilitations et les nouveaux projets -Réglementation spécifique sur les eaux usées et pluviales sur l'ensemble du territoire -Intégration des énergies renouvelables et amélioration des performances énergétiques sur le tout le territoire -D Choix retenus pour établir le règlement/ 2 les zones urbaines "U"/ Focus sur la méthode d'identification des hameaux/Etape n°3 : évaluation environnementale -Application de l'évitement -D Choix retenus pour établir le règlement/5.Les zones agricoles A/3.1 les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat " AUh"/ 3.1.1 La délimitation -Choix et maintien/modification/suppression des secteurs selon 6 critères environnementaux (réseaux, environnement, risque, agriculture, paysage, environnement urbain) -D Choix retenus pour établir le règlement/5.Les zones agricoles A/5.3 Les STECAL/5.5.3 Méthode - Analyse selon incidence agricole et compatibilité avec zonage N ou Np D Choix retenus pour établir le règlement/8. Les autres éléments graphiques au service du projet/qualité environnementale, paysagère urbaine et architecturale - Des éléments d'intérêt écologique (EBC, éléments naturels à protéger, milieu isolé présentant un intérêt écologique, linéaire de haies arbres à préserver, maintenir ou à créer, les cours d'eau, les zones humides), - Des éléments d'intérêt culturel, historique ou architectural (constructions à protéger, cône de vue, bâtiment avec changement de destination); - Des voies et chemins à préserver, maintenir ou créer

BIODIVERSITÉ/PAYSAGE

Paysage prisme consommation d'espaces et limitation de l'étalement urbain	-A Les choix retenus pour établir le PADD/ 3 Les orientations et les choix retenus Intégrés dans le PADD axe 3 pour une agglo durable /orientation 10 "concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers" -C Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation/1 la méthode/ 1.3 le contenu des OAP/1.3.1 Les OAP sectorielles 2 Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD/ Objectifs de modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain -Réduction de 20 à 30 de la consommation foncière au regard de la consommation passée en favorisant la densification de qualité intégrée à son environnement existant -Jardins privatifs favorisant la gestion des eaux pluviales -Espaces perméables -Haie vive
Délimitation de zones différentes adaptées selon la sensibilité environnementale de la zone	B densification des espaces bâtis et limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers Exclusion des parcelles en réservoir de biodiversité, zone humide -C Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation/2 Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD/ Objectifs de modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain Critères pour sélection des zones pouvant accueillir de l'habitat sans enjeux environnementaux majeurs
Limitation des activités isolées dans l'espace rural	D Choix retenus pour établir le règlement/5.Les zones agricoles A/5.3 Les STECAL Développement encadrés par les STECAL limité sur le territoire
Insertion paysagère des bâtiments agricoles en zone A	D Choix retenus pour établir le règlement/5.Les zones agricoles A/5.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées et 4 zones naturelles et forestières
Insertion paysagère des bâtiments agricoles en zone N	-Limitations emprise au sol -Maintien des plantations existantes et plantation de nouvelles -Maintien d'espaces en pleine terre
Prescriptions graphiques pour les éléments d'intérêt écologique	D Choix retenus pour établir le règlement/8. Les autres éléments graphiques au service du projet 1 265 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC), 1 900 ha d'éléments naturels à protéger, 10 800 km de haies et 112 arbres, 1 grotte et 101 mares et/ou sources et protection abords cours d'eau et zones humides
Cônes de vues à protéger	D Choix retenus pour établir le règlement/8. Les autres éléments graphiques au service du projet 23 cônes de vue.
Prescriptions graphiques pour les éléments d'intérêt patrimonial et bâtiments pouvant changer de destination	D Choix retenus pour établir le règlement/8. Les autres éléments graphiques au service du projet 482 éléments d'intérêt patrimonial et 1018 bâtiments pouvant changer de destination

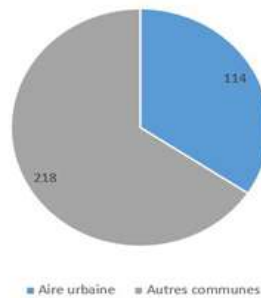
MOBILITÉS

Connexion douce au niveau des secteurs de projet	-C Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation/1 la méthode/ 1.3 le contenu des OAP/1.3.1 Les OAP sectorielles 2 Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD/ Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futures projets et identifier et préserver la trame verte et bleue - 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. - 85 OAP à vocation habitat ont pour orientation la conservation/création d'une amorce de voirie exclusivement douce. Pour les autres, il est imposé au minima, la mise en place de voirie partagée. En complément, des emplacements réservés sont parfois prévus afin de favoriser les connexions piétonnes vers des sites naturels (ex la Vire à Condé), du centre-bourg et/ou d'équipements structurantes. (ex de l'OAP 50455_3 à Saint-Clair-sur-l'Elle avec le collège). - 84 OAP incitent/imposent la création d'un d'espace dédié au stationnement mutualisé D Choix retenus pour établir le règlement/8. Les autres éléments graphiques au service du projet Au total, 175 km chemins ont été identifiés comme à préserver en complément du PDPIR et du Schéma cyclable de l'agglomération.
Recentrage secteurs de projets en densification et dans le pôle le plus équipé conjugué à une lutte contre l'étalement urbain et un recentrage de l'urbanisation avec un nombre de groupements bâtis densifiables limité	-C Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation/2 Justifications de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD/ - 30% des logements projetés dans les OAP sectorielles du PLUi le sont dans les pôles de proximité et d'hyper-proximité
Renforcement des centralités commerciales et limitation du commerce en périphérie « tout voiture »	A Les choix retenus pour établir le PADD/ 3 Les orientations et les choix retenus/3.1 orientations générales/Orientation 2 : Offrir un haut niveau de services et d'équipements à la population, Orientation 7 : Maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés -Favoriser la vitalités des centres-villes, lieux privilégiés d'implantation des futurs projets - Offrir aux habitants et aux activités l'accès à une offre de services et d'équipements de qualité - Développer le commerce dans les centralités - OAP spécifique à vocation équipement et économie

Répartition spatiale des logements pour limiter l'accroissement de la dépendance à la voiture

- C Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation/ 2Justifications de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD/
 - 30% des logements projetés dans les OAP sectorielles du PLUi le sont dans les pôles de proximité et d'hyper-proximité
 - La répartition spatiale des logements répond aux besoins de l'armature urbaine, en cohérence avec l'armature du SCoT - Il est rappelé que chaque commune doit pouvoir assurer un renouvellement de population. Saint Lo Agglo à développer un système de Transport à la Demande (TAD) qui est mis en place sur le périmètre de l'agglo et bénéficie du service aux zones urbaines ET aux zones non urbaines. Ce système de transport en commun permet un maintien mais aussi une revitalisation des centres bourgs de petites communes.
- De plus, Saint Lo agglo verse des primes à l'acquisition de vélo de vélos électriques, en plus des primes de l'état et ces primes bénéficie pour 1/3 aux communes de l'aire urbaine et 2/3 aux autres communes
- Il faut rappeler que le maintien la ruralité est un enjeu du territoire.

Primes allouées par zone



PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Développement des énergies renouvelables

A Les choix retenus pour établir le PADD/3 Les orientations et les choix retenus
Axe 3 : pour une agglo durable/ Orientation 11 : Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040

- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- Favoriser la production d'énergies renouvelables

Le règlement écrit du PLUi des zones Ub, Uh, Ue, Ux et Auh indique : "Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m2 et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)."

> Le règlement écrit du PLUi des zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A indique "Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m2 d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m2 ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking."
Et de plus préciser dans le règlement écrit des zones A et N : "De plus, les nouvelles constructions et extensions de la destination : exploitation agricole et forestière de plus de 1 000m2 d'emprise au sol, intègrent en toiture et/ ou en façade du bâtiment, un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et/ou un système de végétalisation, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture."

>Le règlement écrit du PLUi des zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A > stationnement : rappel des dispositions Loi APER et Climat & Résilience.

RISQUES

Intégration du risque

A Les choix retenus pour établir le PADD/3 Les orientations et les choix retenus
Axe 3 : pour une agglo durable/ Orientation 13 : Orientation 13 : Prendre en compte les risques existants et futurs dans les choix d'aménagement qui seront opérés

-Traduction réglementaire des 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

D Choix retenus pour établir le règlement/ 7. Les autres dispositions du règlement écrit/ 7.5 en matière de risques

Le règlement écrit précise "il est rappelé qu'une partie du territoire est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) du fleuve Vire, ou s'appliquent les dispositions du règlement de ce PPRi, annexe au présent PLUi."

Le règlement écrit du PLUi prend en compte les risques présents sur le territoire afin d'accroître la résilience de ce dernier et de limiter l'exposition des tiers aux risques.

Le risque inondation par submersion marine

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières ou faire l'objet de recommandations en fonction du niveau du sol par rapport au niveau marin de référence centennal.

Le risque inondation par débordement de cours d'eau

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme inondables (atlas des zones inondables), le règlement écrit prévoit que les projets peuvent être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

Le risque par remontée de nappes

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, le règlement écrit prévoit que les projets peuvent être refusés ou assortis de prescriptions particulières (en particulier pour les installations souterraines).

Le risque mouvement de terrain

Saint-Lô Agglo (SLA) est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle .sécheresse - réhydratation et retrait - gonflement des sols. Certains secteurs sont en zone d'aléa faible ou moyen retrait-gonflement des argiles (cf règlement graphique : planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR). Sur ces secteurs, le règlement écrit rappelle que les pétitionnaires sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) présentes en annexe du règlement.

RISQUES

Intégration du risque

Le risque du ruissellement

Dans les secteurs définis au sein des bourgs par le SDEP comme sensibles au ruissellement, le règlement écrit prévoit que les projets peuvent être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

Le règlement écrit précise "il est rappelé qu'une partie du territoire est con -> SLA confirme qu'une analyse des incidences potentielles du PLUi visant à apporter des éléments d'appréciation par composante environnementale (biodiversité, le paysage, les émissions de gaz à effet de serre, les risques ou les nuisance) démontrant les mesures visant à éviter-réduire-compenser ces incidences a été réalisée. L'évitement a été privilégié. Conformément à sa dimension transversale et itérative intégrée à l'élaboration globale du PLUi, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque chapitre du rapport de justifications argumentant la méthode et les choix retenus pour le projet de PLUi.

Concernant le risque Radon

La plupart des communes sont répertoriées en catégorie 1 (zone à potentiel radon faible) mais certains sont répertoriées en catégories 3 (zone à potentiel radon significatif) .

Cette catégorisation induit des normes constructives appartenant au Code de la Construction et de l'Habitation (hors champs PLUi). A noter : le fait qu'une habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations importantes en radon. L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

Afin d'éviter l'accumulation de radon dans les constructions neuves, des mesures de bonnes pratiques sont mis en œuvre dès la conception du bâtiment afin d'empêcher le radon de rentrer et/ou de diluer sa concentration dans le bâtiment (ventilation du bâtiment, étanchéité de l'interface, ventilation du sous-bassement). L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

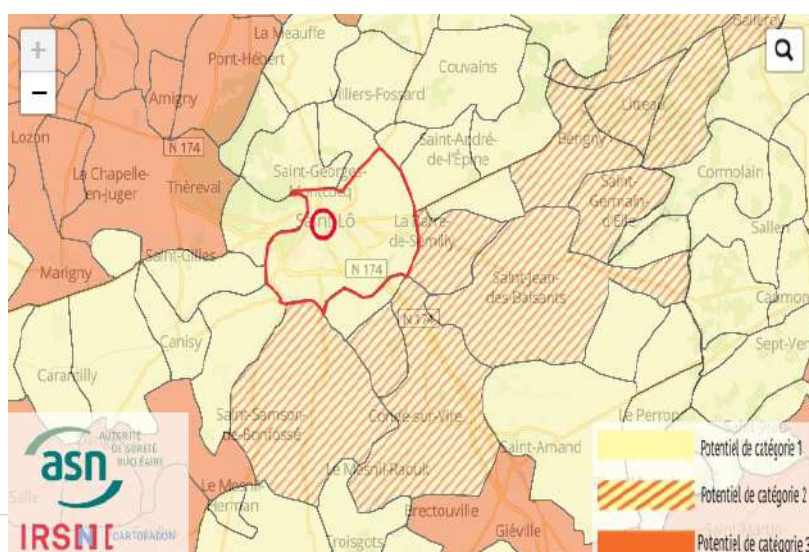


ILLUSTRATION DE LA DÉMARCHE ERC SUR LES ZONE D'HABITATS "AUH"

Pour choisir les secteurs pertinents pour accueillir des nouvelles habitations, les critères suivants ont été pris en compte:

Les critères (contraintes géographiques et environnementales) ont été les suivants (voir exemples ci-après) :



RÉSEAUX :

- Présence et capacité suffisante du réseau eau potable
- Présence de l'électricité au droit de la zone
- Existence de l'assainissement collectif et d'une capacité suffisante
- Le cas échéant, bonne aptitude des sols pour un assainissement individuel
- Capacité suffisante de la défense incendie



ENVIRONNEMENT :

- Proximité d'une zone sensible (NP, N), proximité d'un cours d'eau et/ou d'une zone humide,
- Compléments d'analyse par le Conservatoire d'espaces naturels Normandie : coupure d'urbanisation, corridor écologique



RISQUE :

- Pente
- Risque inondation/submersion sur site ou à proximité
- Périmètre de protection de captage
- Risque technologique : SEVESO (agrileader, KMG), canalisation gaz
- Compléments d'analyse par le cabinet INGETEC : risque ruissellement et débordement de cours d'eau



AGRICULTURE :

- Proximité avec un bâtiment agricole d'élevage (300m / 100m)



PAYSAGE :

- Sensibilité paysagère : co-visibilité des secteurs de projets à 1.5km (prise en compte du relief, végétation et bâti existant)



ENVIRONNEMENT URBAIN :

- Proximité d'un transport en commun pour les communes du réseau SLAM (Saint-Lô, Agneaux et Saint-Georges-Montcoq)

Une synthèse de l'ensemble des analyses a été réalisée et portée à la connaissance des élus (1 fiche d'analyse par commune puis par site : voir exemple ci-après). Les sites ont été classés sous la forme suivante :

- **PAS D'ALERTE QUALITATIVE** : pas de problématiques particulières
- **VIGILANCE** : si la commune souhaite les urbaniser, les secteurs devront faire l'objet de règles d'aménagement spécifiques dans les OAP notamment : gestion rigoureuse des eaux pluviales, préservation stricte des haies bocagères, insertion des constructions dans la pente...
- **RÉDUCTION DE LA ZONE CONSEILLÉE (SI SOUHAIT CONSERVATION)** : périmètre de la zone à réduire et vigilance sur l'aménagement du reste du secteur.
- **SITE À SUPPRIMER** : l'urbanisation du site est à proscrire

Cette démarche a permis de réinterroger 71 secteurs /

Par exemple, parmi les secteurs pré-envisagés par les communes, 71 ont été ré-interrogés car :

- 7 SECTEURS ÉTAIENT CONCERNÉS PAR LE CRITÈRE AGRICULTURE
 - Secteurs situés à moins de 100m/300m d'un bâtiment agricole d'élevage
- 48 SECTEURS ÉTAIENT CONCERNÉS PAR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT
 - Proximité d'une zone sensible
 - Proximité d'un cours d'eau et/ou d'une zone humide, pente
 - Non validation par le Conservatoire d'espaces naturels Normandie : coupure d'urbanisation, corridor écologique
- 16 SECTEURS ÉTAIENT CONCERNÉS PAR LE CRITÈRE RISQUE
 - Présence de relief trop marqué
 - Risque inondation/submersion sur site ou à proximité
 - Présence d'un périmètre de protection de captage
 - Risque technologique : SEVESO (agrileader, KMG), canalisation gaz
 - Non validation INGETEC : risque ruissellement et débordement de cours d'eau

Au final, deux secteurs ont été gardés avec un insertion environnementale et paysagère appliquée.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS CHACUN DE SES AXES : CONSULTATION DES ACTEURS, CONCERTATION AVEC LE PUBLIC, STRATÉGIE DONNANT LIEU À UNE VALIDATION ADMINISTRATIVE

L'évaluation environnementale a été intégrée dans les différentes dimensions du travail d'élaboration du PLUi, qui couvrent les trois axes du processus d'évaluation environnementale :

- Axe de consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de l'élaboration :

Au-delà des syndicats agricoles et des structures recouvrant les personnes publiques associées, l'élaboration du PLUi a également consulté d'autres acteurs locaux environnementaux : Conservatoire des espaces naturels, Groupement ornithologique normand, association GRAPE, Manche Nature, Fédération de chasse de la Manche, Fédération de pêche de la Manche, CPIE Cotentin, association AVRIL, association CREPAN.

- Axe de concertation avec le public tout au long de l'élaboration :

- La création d'un site internet dédié, avec notamment un onglet « JE PARTICIPE » qui permet aux habitants de partager leurs idées sur un fil de discussion ou d'annoter une carte participative.

- L'information dans les bulletins communaux et intercommunaux (6 articles) et dans la presse (32 articles), ainsi que des mesures de publicité et des relais sur les réseaux sociaux.

- La concertation publique avec, au-delà des registres et réunions publiques : un concours photo, des ateliers pédagogiques auprès des enfants, un petit déjeuner entreprises, une exposition itinérante, un forum des acteurs du territoire portant sur les sujets "Identifier la TVB et les paysages à grande échelle" ou encore "Quelles ressources pour demain ?"...

- L'enquête publique réglementaire sur le dossier d'arrêt du PLUi.

- Axe d'élaboration politique et stratégique des choix retenus avec les élus de SLA :

- Visite du territoire en bus pour partager les constats et les enjeux

- Ateliers du 16-18 octobre 2018, par exemple Sujet 2 : Comment - Quelle adéquation entre le développement du territoire et sa capacité d'accueil ?

- Ateliers de travail des scénarios territoriaux en phase PADD :

- « Introductions contées » : 4 scénarios sont à dispositions, les participants doivent, oralement, décrire leur territoire en 2035 : " Produire et se nourrir dans un environnement contraint", "Etre attractif, mobile et économiser l'espace", "Accueillir et s'organiser collectivement", "Préserver et valoriser nos ressources"

- « Déclinaison thématique » : par déclinaison thématique, les participants doivent voter, à main levée, si les actions sont faibles ou fortes.

- « Panneaux vivants » : les participants sont libres de s'exprimer sur n'importe quelle thématique.

- « Cartographie » : les participants créent leur scénario graphiquement en spatialisant les actions et les objectifs.



Les éléments complets de concertation et de co-construction sont à consulter dans le Bilan de concertation



PROJET DE
TERRITOIRE
2020-2026
TERRITOIRE
DURABLE

Aménagement

LE BOCAGE, QUELS ENJEUX ?



LE BOCAGE DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Saint-Lô Agglo a travaillé, avec de multiples acteurs du territoire, notamment les exploitants agricoles, à la préservation et à l'évolution du bocage dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration. Ainsi, quand le PLUi sera approuvé, l'ensemble des linéaires de haies bocagères et de talus nus du territoire seront identifiés au titre de la loi paysage.

Pourquoi identifier tout le maillage bocager ?

Le bocage représente une activité économique notamment d'élevage. Le bocage joue un rôle hydraulique, paysager, de corridor écologique... dans son ensemble. Il peut également être une source de revenus (bois énergie...) et présente de nombreux avantages agronomiques (brise-vent, ombrage, limitation de l'érosion...).

L'identification de tous les linéaires permettra un traitement équilibré des demandes, que la haie soit située en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone rurale...

Quelles conséquences ?

Avant d'effectuer des travaux de modification de linéaires identifiés, vous devrez faire une demande d'autorisation d'urbanisme. Un technicien bocage de Saint-Lô Agglo vous accompagnera dans la démarche en se rendant

sur place et en étudiant avec vous les compensations lorsque la suppression de la haie est inévitable ou nécessaire. Si les linéaires présentent un enjeu majeur (alignements, d'arbres remarquables, haies bordant les fonds de vallon...), l'autorisation pourra être refusée. L'entretien des haies ne sera pas concerné, s'il permet un renouvellement de la haie.

LE RÔLE DU BOCAGE DANS LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le bocage est constitué de haies et talus, véritables barrières. Implantés perpendiculairement à la pente, les talus et les haies ralentissent la vitesse de l'eau qui ruisselle en surface, ce qui limite l'érosion des sols et les coulées de boues. L'eau s'infiltre dans le sol grâce aux racines des arbres, rechargeant les nappes phréatiques et limitant les risques de crues. L'eau est ainsi filtrée et épurée par les racines : moins d'éléments polluants arrivent dans les cours d'eau, contribuant à la préservation de la qualité de l'eau.

Le savez-vous ?

Des réunions publiques PLUi, incluant la préservation du bocage, auront lieu au cours du 1^{er} trimestre 2023. Pour être informé des dates et des lieux, inscrivez-vous ici :



et suivez l'actualité du PLUi sur plui.saint-lo-agglo.fr



Laurent Pien,
vice-président
en charge de
l'urbanisme

« L'élaboration de notre PLUi doit intégrer la valorisation de notre maillage bocager, garantir sa gestion raisonnée et préserver ses fonctions, qu'elles soient agricoles, paysagères, écologiques et économiques. Un groupe de travail réunissant tous les acteurs concourant au maintien du bocage a permis une compréhension mutuelle des attentes et contraintes de chacun. »

LES AUTRES ACTIONS DE SAINT-LÔ AGGLO POUR LE BOCAGE



- L'opération "10 000 arbres" renouvelée chaque année
- Le soutien à la plantation de haies par les exploitants agricoles (6,7 km/an)
- La restauration du bocage sur des zones prioritaires
- L'élaboration d'un plan d'actions pour la valorisation économique des haies

• D'INFOS sur saint-lo-agglo.fr



AGGLÔMAG #14 - Décembre 2022 09

Extrait du magazine d'information de la Communauté d'Agglo en décembre 2022





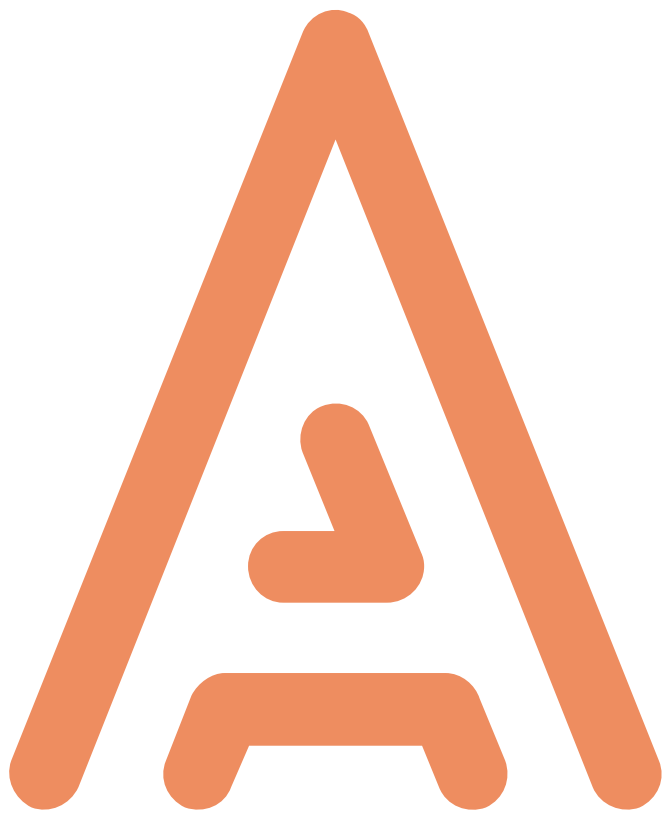
L'AVENIR SE DESSINE
AUJOURD'HUI

LE PLUi DÉCRYPTÉ EN BD

CONSTRUIRE OU RÉNOVER À SAINT-LÔ AGGLO ?

SUIVEZ LE GUIDE !





LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 LA MÉTHODE

1.1 LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.

1.1.1 LES FLUX : CARACTÉRISATION DES MOBILITÉS

	A RETENIR	ENJEUX
EFFET DE «PASSAGE»	Une situation géographique favorable dans le département et dans l'Ouest Une situation d'entre-deux : littoral / arrière-pays et entre plusieurs pôles (Caen, Rennes, Cherbourg...) Territoire suffisamment proche pour interagir avec ces pôles mais aussi suffisamment loin pour pouvoir exister soi-même en tant que pôle (Saint-Lô)	Le positionnement du territoire comme vecteur d'attractivité et non comme vecteur d'évasion (la route sert comme elle dessert) Le confortement du pôle centre (Saint-Lô), locomotive du territoire
EFFET DE «CARREFOUR»	Un carrefour historique (Saint-Lô à l'époque romaine) qui s'est démultiplié (Saint-Lô, Saint-Jean-de-Daye, Cerisy-la-Forêt, Tessy, Torigni) contribuant à la formation d'un territoire « multipolaire » Une desserte routière très efficace qui met Saint-Lô à moins de 30 minutes de l'ensemble des communes de Saint-Lô Agglo et des principales villes du centre Manche (Coutances, Carentan, Villedieu-les-Pôles) Une position stratégique vectrice de développement (exemple de la ré-installation de la préfecture en 1953 aux conséquences importantes en matière d'emploi comme de renommée) Une amélioration continue des infrastructures routières et des projets encore en cours (axe Saint-Lô - Coutances) Mais une desserte ferroviaire peu performante	Le maintien de l'efficacité de la desserte routière et du niveau des services des infrastructures Le vecteur de renommée dont peut profiter le territoire grâce à ce positionnement géographique Les modes de transport alternatifs à la route, notamment la desserte ferroviaire
EFFET « D'AXE »	Un carrefour routier qui induit des logiques d'installation à « mi-route » pour les ménages Les communes les plus attractives (indicateurs : prix de l'immobilier et accroissement démographique) sont les communes situées sur les principaux axes de circulation Un « modèle routier » qui a des conséquences en matière de climat et d'énergie... ... mais aussi en matière de coûts pour les ménages Une logique d'implantation des ménages à la « mi-route » qui pourrait être remise en cause au profit d'une implantation à proximité de l'un des deux emplois pour minimiser les coûts	L'attractivité du territoire dans un contexte contemporain très fort de demande de diminution du recours à la voiture et de réduction des distances parcourues (aspirations sociales et injonctions du gouvernement) La dépendance à la voiture particulière et l'usage individuel de la voiture Les facteurs d'attractivité endogènes La précarité énergétiques des ménages La mise en œuvre des orientations et objectifs de l'étude 3P (PLH/PDU/ PCAET)
EFFET « D'ÉVASION »	Un territoire doté de nombreux atouts en matière d'offre d'équipements et de services, de formations, de commerces, d'emploi Mais qui peine à retenir la jeune génération (15-29 ans), les catégories socioprofessionnelles dites supérieures Qui se développe des stratégies de maintien sur le territoire des personnes et de leurs activités (exemple du commerce).	L'attractivité du territoire pour certaines catégories de la population (jeunes, CSP dites supérieures) et certains types d'activités (commerce, formation...)

1.1.2 POINTS D'ARRIVÉE : TIRER PROFIT ET/OU FIXER LES FLUX

	A RETENIR	ENJEUX
POLARITÉ	Une centralité forte et historique qui concentre les indicateurs de la ville-centre : en matière d'habitants (1/4), d'emploi (1/2) et d'équipements/ commerces/ services (1/3) Un pôle qui génère par cette concentration de nombreux flux	Le renforcement et l'attractivité de la ville-centre en déficit d'image
MULTI-POLARITÉ	La plupart des communes carrefours historiques comme pourvoyeurs d'emploi De nombreuses communes à l'équilibre en matière de ratio actifs occupés / emplois offerts Un maillage économique témoin de l'installation d'activités isolées de la sphère productive et notamment des petites industries Une sphère productive actuellement fragilisée au niveau national mais qui se maintient sur le territoire En matière d'emploi, une diffusion cependant relative car 8 emplois sur 10 sont concentrés dans 9 des 61 communes	Le maintien de l'économie productive et présenteielle La pluralité des sites et des secteurs d'emploi L'évolution de sites isolés dans l'espace rural ou au sein des bourgs des communes rurales La proximité de l'emploi au lieu de travail
LE RÔLE DE LA ROUTE	La route comme motif d'installation des activités à l'échelle des ZAE qui utilisent les grands axes vitrines et/ou l'efficacité routière qu'ils offrent (ZAE de Guilleville, parcs d'activité sur la rocade sud de Saint-Lô) Une facilitation des activités logistiques Des axes vitrines secondaires qui sont les points d'accroche aux autres ZAE et zones artisanales du territoire (Canisy, Marigny, Saint-Clair-sur-l'Elle...) La rue qui a toujours été un motif d'installation des commerces (rues commerçantes) et qui laisse aujourd'hui des bourgs commerciaux visibles et accessibles depuis la route. Néanmoins, des projets de contournements viennent fragiliser le tissu commercial implanté sur rue La développement de la desserte en fibre optique qui devient un facteur de localisation des activités économiques	La prise en compte des projets économiques à l'extérieur du territoire, avec lesquels les ZAE des grands axes sont en « concurrence » / complémentarité Les possibilités d'évolution des zones d'activités isolées sur les axes routiers secondaires et leurs vocations Ménager le flux comme l'arrêt, la voiture comme le piéton, dans les bourgs commerçants situés sur des axes routiers importants

1.1.3 L'ORIGINE : LA RATIONALISATION DES FLUX LOCAUX

	A RETENIR	ENJEUX
AVEC LA VOITURE	Des villes de la reconstruction pensées par et pour la voiture Des espaces publics où la présence de la voiture est devenue majeure, au moins sur certaines parties de la journée Une forte motorisation des ménages et une place de la voiture – pour les besoins de stationnements – très visible et impactante pour le territoire Des normes de stationnement très disparates dans les documents d'urbanisme en vigueur	Les conditions de circulation dans les centralités (et notamment Saint-Lô) La qualité, l'usage et le rôle des espaces publics La gestion et le potentiel de mutualisation des stationnements La traduction des orientations et objectifs du PDU
SANS LA VOITURE	Dans le même temps, des parties de la population en incapacité de se déplacer avec une voiture, notamment les jeunes et les personnes âgées (6 814 habitants de plus de 15 ans n'ont pas de véhicule) Une offre alternative à l'automobile organisée par les collectivités (Région, Département, EPCI) : transport en commun, TAD prochainement étendu sur l'agglomération Le développement d'itinéraires cyclables pour la mobilité quotidienne et récréative en cours qui sert à la fois une logique de maillage (multipolarité du territoire) et de proximité (boucles internes aux communes) et qui répond à une envie de se déplacer autrement	La réponse aux difficultés de parties de la population en incapacité de se déplacer en voiture particulière Les usages et modes alternatifs à la voiture particulière et son usage individuel L'adaptation de l'offre alternative aux réalités d'un territoire rural et multipolaire L'adaptation de l'offre alternative aux envies de se déplacer autrement La corrélation entre le développement urbain et l'offre de transport ? La traduction des itinéraires et voies du schéma cyclable

1.1.4 LE DÉFI DE LA RÉNOVATION MASSIVE D'UN TERRITOIRE DONT LES ANNÉES DE LA RECONSTRUCTION CONSTITUENT L'ÉPOQUE DE RÉFÉRENCE

	A RETENIR	ENJEUX
ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS	1/3 du parc de logements issu de la période de la Reconstruction, 6 logements sur 10 construits avant 1975 (1^{ère} réglementation thermique) Des caractéristiques qui ont des impacts multiples : d'efficacité thermique et énergétique, de patrimoine, d'attractivité ... Des signaux de la perte d'attractivité du parc de logements par la forte progression de la vacance sur les dernières années	La reprise du bâti existant L'amélioration de l'attractivité du bâti existant... > par l'amélioration de son confort > par l'amélioration de son efficacité > par l'amélioration de son aspect extérieur ... pour lutter contre le délaissement de ce parc de logements
POUR CERTAINS PUBLICS	Un parc de logements adapté pour de grands ménages familiaux mais un territoire dont la structure socio-démographique est en mutation Un territoire vieillissant et des besoins spécifiques pour les personnes âgées (localisation près des services / commerces / équipements, adaptation du logement, hébergement spécialisé) Une mutation des ménages : des ménages de plus en plus petits ... mais pas du parc de logements : des grands logements très majoritaires Un territoire modeste mais un parc social vieillissant et concentré sur Saint-Lô La difficulté à voir s'installer les CSP dites supérieures qui pourtant travaillent sur le territoire (types de produits immobiliers et diversité du parc pour retenir les CSP dites supérieures)	La réponse aux besoins en logement pour certains publics spécifiques qui ne trouvent pas ou peu de réponse à leurs besoins dans le parc existant Le développement d'une offre de locatif social à loyer modéré sur l'ensemble du territoire Le développement d'une offre nouvelle pour contrer l'effet d'éviction des franges les plus aisées de la population à l'échelle de Saint-Lô Agglo (périphérie VS ville-centre) comme à l'extérieur de Saint-Lô Agglo
ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS	En même temps que la perte d'attractivité des logements, perte d'attractivité des centres-bourgs de la Reconstruction Des démarches de revitalisation et de réaménagement des centres-bourgs à l'étude ou réalisés dans de nombreux pôles (Marigny, Saint-Lô, Agneaux, Condé-sur-Vire, ...) Un contexte favorable à l'enjeu de reprise massive du bâti existant Un outil OPAH majoritairement utilisé par les privés pour améliorer l'efficacité énergétique et le confort thermique des logements Des facteurs conjoints d'attractivité du logement et d'attractivité des centres-bourgs / centres-villes, notamment lorsque l'on considère les copropriétés (spécifique à Saint-Lô)	L'enjeu conjoint d'attractivité des logements et des centralités La transformation, le réemploi et l'occupation du parc de logement existant La participation du territoire à des enjeux définis à une échelle plus globale (Etat, Région, Département) La mise en œuvre des orientations, objectifs et actions du PLH

1.1.5 UNE NOUVELLE ORGANISATION DES TERRITOIRES QUI REDÉFINIT LA "RURALITÉ" ?

	A RETENIR	ENJEUX
ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS	A l'échelle communale, une diversité de documents et de dates d'élaboration (référence à divers contextes législatifs) et globalement peu d'exercice de planification avec 1/3 des anciennes communes au RNU A l'échelle intercommunale un exercice de planification urbaine au travers du SCoT avec notamment des objectifs de sobriété foncière, qui a cependant peu été mis œuvre Un résultat en matière de développement urbain : - en termes de quantité : consommation foncière qui correspond environ à la surface d'une exploitation agricole par an entre 2006 et 2015 - en termes de localisation : des développements dans les hameaux et bâtis isolés Des prévisions de surface en extension dans les documents d'urbanisme en vigueur (PLU) qui consomment déjà l'enveloppe foncière du SCoT prévue pour la totalité des communes pour l'habitat comme pour les activités économiques Des potentiels en renouvellement urbain analysés à l'échelle des pôles pour l'habitat	La mise en œuvre des orientations et objectifs du SCoT, notamment en matière de sobriété foncière L'harmonisation des règles et objectifs de l'aménagement du territoire à l'échelle des 61 communes La répartition des potentiels en extension entre les communes L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis pour l'habitat (code de l'urbanisme) mais aussi pour les activités (SCoT), à l'échelle de chaque commune La définition des entités bâties dans lesquelles opérer cette analyse (tous les bourgs ? certains bourgs + hameaux ?)
POUR CERTAINS PUBLICS	Des potentiels de production de logement du territoire en cours de définition à l'échelle intercommunale (PLH) mais sur un pas de temps différent de celui du PLUi (6 ans pour le PLH VS 15 ans pour le PLUi) Une répartition des logements par le PLH qui infléchit en partie les tendances actuelles au profit des polarités définies dans le SCoT tout en reconnaissant le rôle des communes rurales Des répartitions des futurs développements entre les communes qui ont été discutées lors des fusions de communes au travers de recherches de complémentarités	La définition d'un objectif de production de logement à l'échelle de la Communauté d'agglomération et sur le pas de temps du PLUi, compatible avec le PLH et le SCoT sur leurs périodes de validité La définition d'un objectif de production de logements à l'échelle des communes ou de secteurs ou de typologies de communes (à définir dans le PADD) La définition des projets communaux orientant la répartition des développements (résidentiels comme économiques) entre les communes

1.1.6 DERRIÈRE LA CARTE POSTALE DE LA, NORMANDIE AUTHENTIQUE, LA RÉALITÉ D'UN PAYSAGE BOCAGER COMPLEXE ET EN MOUVEMENT

A RETENIR	ENJEUX
La construction d'une image de la « Normandie typique » qui reste très prégnante dans l'imaginaire collectif Des moments historiques forts qui ont marqué le territoire et l'ancrent dans une histoire mondiale Au niveau local, la mise en place de stratégies touristiques renouvelées (stratégie en cours 2016-2020) Derrière la carte postale, un paysage Saint-Lois qui laisse observer de multiples motifs paysagers et de nombreuses nuances 4 grands types de paysages : les paysages bocagers, les paysages montueux et escarpés, les paysages de marais et les espaces urbains qui se déclinent en 17 sous-unités Des vallées souvent caractérisées par leur largeur et leur ouverture Quelques coteaux agricoles qui s'ouvrent sur de larges panoramas Un paysage maillé par le bocage et les prairies, qui a été façonné par l'homme dans le temps long, essentiellement à des fins agricoles Un paysage en évolution lié notamment à la disparition des vergers, la réduction des linéaires bocagers et un bocage qui s'est élargi Passage de la vocation agricole à la vocation écologique et économique de la haie	L'identification et la qualification des valeurs particulières données aux paysages par la population et les acteurs locaux Le développement de la reconnaissance locale de l'histoire de la 2nde Guerre Mondiale, histoire partagée par l'ensemble du St Lois La prise en compte et la traduction de la stratégie touristique 2016-2020 dans le PLUi L'équilibre entre les enjeux agricoles, écologiques et économiques pour une préservation adaptée du bocage La prise en compte des spécificités des différents secteurs du territoire La pérennité des motifs et compositions paysagères qui créent la diversité des paysages du territoire L'ouverture des fonds de vallées Le maintien des panoramas sur le grand paysage L'intégration du facteur anthropique dans la fabrique des paysages La prise en compte d'enjeux paysagers pour la préservation du bocage L'équilibre entre les enjeux agricoles, écologiques et économiques pour une préservation adaptée du bocage

A RETENIR				ENJEUX
Milieux	A conserver / préserver	A restaurer	A maîtriser	
Bocage	Les réservoirs Les secteurs bocagers	Continuité du bocage Préservation des secteurs bocagers fonctionnels des affluents de la Vire, de la vallée de la Drôme, de la haute-vallée de la Sienne		La protection des espaces naturels patrimoniaux faisant l'objet de mesures de préservation, de gestion ou d'inventaires La préservation des espaces qui sont fonctionnels pour l'accomplissement du cycle de vie des espèces La non aggravation des fragilités qui sont identifiées sur certains espaces
Cours d'eau	La Vire et ses affluents	La continuité écologique de la Vire		La maîtrise du développement urbain en matière de localisation et d'emprise
Zones humides	La partie Sud des marais du Cotentin (marais de la Taute et du Lozon, marais de la Vire)			La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux (SRCE, SDAGE, SAGE, SCoT) : la justification du projet de PLUi devra permettre de montrer que la TVB préservée par le PLUi correspond a minima à la TVB identifiée par les documents supra-intercommunaux
Zones urbaines			Maîtrise de l'étalement urbain, notamment : - de l'agglomération Saint-Loise - le long de la RN174 - le long de la D972	L'évaluation de l'impact du projet sur l'environnement Les mesures qui seront prises pour éviter, réduire ou compenser ces impacts

1.1.7 DES LIENS DE RÉCIPROCITÉ TERRE-MER

A RETENIR	ENJEUX
Un secteur de marais au Nord créé par des facteurs géologiques et hydrologiques, aux paysages divers : 4 sous ensembles paysagers pour des marais Un enjeu de qualité de l'eau qui impacte au-delà du territoire, la façade maritime et l'économie de la Baie des Veys Un enjeu de quantité d'eau potable qui appelle une solidarité inter-territoriale et une gestion mesurée de la ressource L'histoire d'une lutte contre la mer sur le secteur des marais qui prend une nouvelle résonance contemporaine au regard des effets prévisibles du changement climatique La valorisation du territoire «côté terre» et le recherche de points d'intérêt uniques vecteurs d'attractivité touristique VS un territoire de passage entre deux façades littorales qui capte les flux orientés «côté mer»	La pérennité des motifs et compositions paysagères qui créent la diversité des paysages du territoire Un développement du territoire qui ne compromette pas la mise en œuvre des objectifs des SAGE en matière de qualité de l'eau et qui soit cohérent avec la capacité d'accueil du territoire concernant la quantité d'eau. L'adaptation du territoire au changement climatique concernant les risques propres au Saint-lois et considérant les risques propres aux territoires littoraux voisins La prise en compte et la traduction de la stratégie touristique 2016-2020 dans le PLUi et l'optimisation de la situation sur des flux touristiques importants

1.1.8 RESSOURCES NATURELLES ET INFLUENCES CULTURELLES : HABITUDES DE VALORISATION ET NÉCESSITÉS D'ADAPTATION

A RETENIR	ENJEUX
Une spécialisation très importante vers l'élevage laitier qui s'est intensifiée au fil des ans Une spécialisation au détriment de la diversité agricole, des assolements et des cultures ayant également des incidences sur le paysage et le patrimoine (vergers) La Vire comme ensemble paysager à la fois partagé et singulier du fait de sa diversité de sous-paysages (entre vallée encaissée et vallées larges) Une vallée très aménagée face aujourd'hui à des obligations de restauration de la continuité écologique Une vallée touristique et support de projets Un très fort potentiel de développement des énergies renouvelables, des objectifs de production d'ENR et de réduction des consommations Une présence importante des risques naturels comme technologiques qui impacte cependant diversement les communes et davantage le nord du territoire	La connaissance des besoins liés à cette spécialisation et la traduction réglementaire de la prise en compte de ces besoins La pérennité des motifs et compositions paysagères qui créent la diversité des paysages du territoire La valorisation de la vallée de la Vire et la possibilité de réaliser les aménagements nécessaires à cette mise en valeur La compatibilité avec les objectifs du SAGE de la Vire La prise en compte et la traduction de la stratégie touristique 2016-2020 dans le PLUi La traduction et la mise en cohérence des projets dans le PLUi La traduction des objectifs du PCAET de Saint-Lô Agglo dans le PLUi Le porter à connaissance des risques et servitudes dans les annexes du PLUi et la prise en compte du risque dans les choix d'aménagement qui seront opérés

1.1.9 QUAND LA PROXIMITÉ CRÉE LA DISPERSION :

A RETENIR	ENJEUX
Un bâti diffus qui reste à qualifier : ce qui est une agglomération, un hameau, du bâti diffus... Une organisation des corps de fermes et anciens ensembles agricoles qui a évolué et laisse des bâtiments sans fonction D'anciens corps de ferme souvent patrimoniaux Des exercices de définition de ce qu'est un hameau et la limitation de leur évolution à la seule densification et non à l'extension Des hameaux aux typologies et aux localisations très diverses Des agglomérations parfois fragilisées et des hameaux qui se sont développés à leur détriment ou pour répondre à leur difficulté de développement (rétention foncière et immobilière, lieu d'attraction en dehors du bourg...) Des bourgs historiques aux organisations urbaines caractéristiques du bâti ancien, marqués également par la Reconstruction et aux extensions utilisant un vocabulaire urbain et architectural en rupture et parfois standardisé Un effet de renforcement des communes rurales en matière d'accueil démographique sur les dernières décennies qui peut fragiliser l'espace agricole	L'identification et la définition des différentes entités bâties qui composent le territoire Les possibilités de changement de destination dans l'espace rural entre préservation du patrimoine rural et ajout de tiers dans l'espace agricole La préservation des types architecturaux et des détails de façade au travers d'un règlement du PLUi adapté La précision de la définition du SCOT de ce qui relève du hameau La localisation préférentielle du potentiel de production de logements à l'intérieur des communes et la distinction d'un nombre de hameaux répondant à l'objectif qui sera donné L'identification fine des groupements bâtis à conforter à rebours d'un discours univoque de densification prioritaire du bourg ? La recherche et le maintien de la qualité architecturale et urbaine des bourgs en lien avec l'enjeu d'attractivité des centralités La mise en œuvre du SCoT du Saint-Lois par le confortement du réseau de bourgs et de villes du territoire La localisation des futurs développements de manière à ne pas nuire à l'activité agricole

1.1.10 QUAND L'ACCESSIBILITÉ REMPLACE LA PROXIMITÉ

A RETENIR	ENJEUX
La transformation du rapport à la proximité par la recherche de l'accessibilité comme première préoccupation Un territoire précurseur en matière création de communes nouvelles Une intercommunalité récente sur ce périmètre mais qui a intégré de nombreuses compétences et construit sa stratégie au travers de nombreuses démarches Un phénomène de périurbanisation de la ville-centre Un changement de pratiques et d'usages des équipements / commerces et services de proximité Des équipements / commerces et services de proximité qui perdent leur usage premier et dont le potentiel de transformation constituent une opportunité de nouveaux projets	Les rôles et complémentarités entre les communes La localisation des futurs développements La définition d'une stratégie globale intercommunale dans laquelle les communes se retrouvent aussi individuellement La définition d'un rapport à la proximité Le devenir des équipements ayant perdu leur vocation 1^{ère}

1.1.11 "L'INDÉLOCALISABLE"

A RETENIR	ENJEUX
Une richesse des matériaux et des techniques de mise en œuvre de ces matériaux sur l'ensemble du territoire Un patrimoine religieux vecteur d'attractivité touristique Un patrimoine de la Reconstruction qui a réinterprété l'ensemble des types de bâti : de l'habitat à l'activité en passant par l'église et les équipements Une culture équestre historique, multiple et maillée sur le territoire qui lui confère une renommée nationale et internationale Une démarche de labellisation des produits du terroir et la promotion d'une agriculture de qualité Une valorisation des produits locaux en circuits-courts qui pourrait être développée	La diversification des matériaux dans la construction neuve La pérennité de la qualité du patrimoine bâti au travers d'un règlement adapté La valorisation du patrimoine religieux La reconnaissance locale du patrimoine de la reconstruction et la recherche d'amélioration de son attractivité La réponse aux besoins de développement de la filière équestre La pérennité de la surface exploitée pour l'agriculture labellisée. l'INAO est une PPA du PLUi La réponse aux besoins de développement des circuits courts au travers des lieux et espaces adaptés

1.2 LA DÉFINITION ET LA HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

La définition et la hiérarchisation des enjeux a été une étape importante, car elle a fondé et structuré le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). En effet, c'est sur la base de ce travail qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi.

Les constats précédemment présentés ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. L'ensemble des élus communaux et communautaires ont travaillé sur leur validation et plus particulièrement sur leur hiérarchisation pour les dix prochaines années. Cette hiérarchisation a été opérée à l'échelle communale et intercommunale sur la base d'un atlas répertoriant l'ensemble des enjeux identifiés par thématique. Les multiples thématiques traitées sont : agriculture ; capacité d'accueil ; climat, air et énergie ; économie ; mobilité et flux ; aménagement du territoire et consommation d'espace ; dynamiques démographiques ; logement et habitat ; groupements bâtis ; équipements et numériques ; tourisme et patrimoine ; paysages et cadre de vie ; environnement et trame verte et bleue.

Chaque enjeu a été évalué de la manière suivante :

ENJEUX :

Niveau de l'enjeu à compléter

1/ Le développement touristique du Pays Saint-Lois et l'enjeu de capter les flux touristiques

2/ La pérennité et la pluralité des emblèmes et ambassadeurs du territoire (gastronomie, paysages, cheval, activités de plein air...)

3/ La reconnaissance locale de l'héritage de la 2nde Guerre-Mondiale (patrimoine de la reconstruction, lieux de bataille, bornes, etc.), partagé par tout le Saint-Lois

PRIORITAIRE	FORT	MOYEN	FAIBLE
☒	☐	☐	☐
☐	☐	☒	☐
☐	☒	☐	☐

Une analyse croisée a ensuite été réalisée pour compiler l'ensemble des hiérarchisations faites. Plusieurs enjeux sont apparus comme étant prioritaires en obtenant une note moyenne (par les communes et Saint-Lô Agglo) supérieure à 85% :

Agriculture

- La connaissance des besoins de la profession agricole et ses spécificités

Capacité d'accueil

- La quantité et la qualité de l'eau potable
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable du territoire et la préservation des abords des captages

Climat, air et énergie

- La réduction des consommations d'énergies et notamment des énergies fossiles
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'amélioration de la qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables concernant les projets des particuliers comme des professionnels et leur localisation sur le territoire

Économie

- La dynamique économique autour de filières traditionnelles (IAA, BTP...) et d'innovation (numérique, logistique...)
- La desserte routière et numérique des sites économiques
- L'attractivité commerciale des centre-villes et centre-bourgs

Aménagement du territoire et consommation d'espace

- La logique de projet permettant de répartir les développements (habitat, activités, équipements) entre les communes, en compatibilité avec le PLH
- La connaissance des espaces pouvant être densifiés (grandes parcelles, dents creuses) ou réutilisés (friches d'activités, logement vacant) pour l'habitat et / ou les activités, à l'échelle de chaque commune
- La réduction du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en compatibilité avec le SCoT

Dynamiques démographiques

- La répartition de la croissance démographique entre les communes et les critères de cette répartition (emploi, commerce et services, transport en commun, etc.)
- L'équilibre des profils des ménages (âges, revenus, composition) et la réponse à leurs besoins (en matière de logements, d'équipements, de services)
- L'attractivité du territoire pour les jeunes

Logement et habitat

- L'attractivité des logements (aspect extérieur, environnement du logement ...) pour améliorer les conditions de vie de leurs habitants et l'image des centres-bourgs et centres-villes
- L'amélioration des logements existant (meilleures performances énergétiques et thermiques) et la lutte contre la vacance

Équipements et numériques

- L'équilibre entre l'offre en services et équipements et les besoins de la population
- Le maintien des équipements de proximité dans les bourgs ruraux
- L'attractivité du territoire pour les entreprises et les ménages par une couverture Internet et mobile performante
- La prise en compte de nouveaux modes de vies induits par les usages numériques (télétravail, télémédecine, services numériques, consommation, etc.)

Tourisme et patrimoine

- Le développement touristique du Pays Saint-Lois et l'enjeu de capter les flux touristiques
- Le tourisme vert et de plein air, notamment autour de la Vallée de la Vire et des marais

Paysages et cadre de vie

- La pérennité des éléments qui composent les paysages et en assurent la diversité (bocage, marais, vergers, vallées ouvertes...)
- L'équilibre entre les enjeux agricoles, écologiques, paysagers et économiques pour une préservation adaptée du bocage

D'autres enjeux sont apparus comme étant d'importance forte en obtenant une note moyenne (par les communes et Saint-Lô Agglo) entre 70% et 85% :

Environnement et trame verte et bleue

- La connaissance de la biodiversité
- La protection des espaces naturels patrimoniaux, réservoirs de biodiversité (zone Natura 2000, zone RAMSAR, ZNIEFF...).
- La protection des corridors écologiques qui permettent aux espèces d'accomplir leur cycle de vie
- La non aggravation des fragilités identifiées sur certains espaces (disparition des prairies et du maillage bocager, dispersion de l'urbanisation...)
- La maîtrise du développement urbain, tant en matière de superficie que de localisation

- La réduction de l'impact du projet de PLUi sur l'environnement et la mise en place de mesures pour éviter, réduire ou compenser ces incidences potentielles

Groupements bâtis

- A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION : la mise en œuvre du SCoT par le confortement du réseau de bourgs et de villes
- A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION : La définition de ce qu'est une agglomération principale (le centre-ville, le bourg principal), une agglomération secondaire (un bourg secondaire, un village), un hameau et du bâti diffus et leurs possibilités d'évolution (densification et/ou extension ou seule évolution du bâti)
- A L'ÉCHELLE DES COMMUNES : La localisation des futurs développements entre l'/les agglomération(s) et le(s) hameau(x)
- L'image des centralités au travers de la qualité du bâti et des ensembles urbains des bourgs

Mobilité et flux

- L'efficacité de la desserte routière et le niveau de service des infrastructures
- Les transports alternatifs à la route (train, vélo, marche...) sur un territoire rural
- La traduction des itinéraires et voies du schéma cyclable en cours de réalisation
- La gestion des stationnements conjointement à celle des espaces publics (qualité et usage des places et espaces publics)
- La réponse aux difficultés de mobilité d'une partie de la population non motorisée
- La traduction des orientations du PDU mais aussi du PLH et du PCAET



Les enjeux environnementaux toutes thématiques confondues, se trouvent classés prioritairement ou fortement dans la hiérarchisation de la stratégie d'élaboration du PADD. Ces enjeux sont indissociables des enjeux de développement de la démographie, des logements et de l'attractivité, qui sont également priorités et qui incluent la réduction du rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

1.3 L'INTÉGRATION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES OU LÉGISLATIVES

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire (loi Grenelle, loi ALUR...) et dans une logique supra-communautaire, aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement portés à différentes échelles, dont le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Saint-Lois, document avec lequel le PLUi doit être compatible.

Par ailleurs, le PADD doit également définir (conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :



"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 énergies renouvelables, 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.

2 LE PROJET DÉCLINÉ EN TROIS AXES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Lô Agglo est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi. A noter que celui-ci a été débattu une première fois en décembre 2019 puis une seconde fois le 12 décembre 2022 afin d'y intégrer les évolutions législatives issues de la Loi Climat & Résilience.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Saint-Lois qui définit une armature territoriale et le Programme Local de l'Habitat (PLH). L'ambition des élus s'articule autour de trois axes :

AXE 1 : POUR UNE 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.

AXE 2 : POUR UNE 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 inter-communal, 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.

AXE 3 : POUR UNE 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.

3 LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent et, dans un second temps, de les justifier.

3.1 LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

AXE 1 : POUR UNE AGGLO ATTRACTIVE

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Assurer une dynamique en faveur de la jeunesse et des familles	
- Traduire les ambitions de croissance - Répondre aux besoins de tous les ménages en matière de logement	Les ambitions de développement inscrites dans le projet de PADD sont précisées concernant le cap démographique et la production de logement nécessaire afin de répondre aux besoins des habitants actuels et accueillir une population nouvelle. Ainsi, le projet inscrit une production d'environ 6 000 logements (prolongement des objectifs et hypothèses du PLH) et accueillir 10 000 habitants supplémentaires à horizon 2035, notamment dans l'objectif d'endiguer les difficultés de recrutement des entreprises. La production de logement doit permettre de répondre à une diversité de besoins (jeunes ménages, petits ménages et ménages familiaux, personnes âgées, ménages modestes, besoins temporaires, etc.). Les types de logements, les formes urbaines et la localisation des logements sont ciblés pour répondre à cet enjeu de diversification.
Orientation 2 : Offrir un haut niveau de services et d'équipements à la population	
- Offrir aux habitants et aux activités l'accès à une offre de services et d'équipements de qualité - Développer le commerce dans les centralités	Afin de garantir la qualité de vie et le bien-être sur le territoire tout en assurant son attractivité, le projet porte l'ambition de développer un haut niveau de services et d'équipements à la population sur l'ensemble du territoire. L'accueil démographique qui est prévu doit également être corrélé à une offre d'équipements et de services adaptée. Le projet inscrit une répartition privilégiée des futurs équipements entre les communes et au sein des communes. Les implantations sont réalisées en priorité dans les centralités (centres-bourgs et centres-villes). D'autres types d'implantation ne sont cependant pas exclus (en extension, en renforcement de sites existants, de façon isolée, etc.). Le pôle principal de Saint-Lô a une vocation d'accueil spécifique en matière d'équipements de rayonnement intercommunal et d'enseignement supérieur. La répartition des futurs équipements entre les communes, s'engage à respecter les politiques élaborées par la Communauté d'Agglomération (le projet éducatif social local - PESL et le contrat local de santé par exemple). Elle participe également à garantir l'armature du territoire.

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

- Répondre aux besoins des activités	Le projet recherche la mise en place des conditions favorables au développement économique. Les réponses aux besoins des entreprises en matière de services, de main d'œuvre, de besoins fonciers et immobiliers de leur nature. La mixité des fonctions dans les centres-bourgs et centres-villes est recherchée en priorité. Cet objectif n'exclut pas la localisation dans d'autres contextes (par ordre de priorité : sur les espaces économiques communautaires, sur les zones d'activités privées et communales, regroupant plusieurs établissements, sur les sites économiques isolés), lorsque ces activités sont incompatibles avec la présence d'habitations notamment. Les petits artisans n'ayant pas vocation à s'implanter en ZAE peuvent s'implanter sur l'ensemble du territoire. Le développement commercial est quant à lui fortement orienté dans les centralités principales (centres-bourgs et centres-villes).
--------------------------------------	--

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

- Améliorer les mobilités et le numérique	Le projet concourt à l'amélioration de l'accessibilité du territoire et ses relations aux territoires voisins. Au-delà de la route, il s'agit de développer et de renforcer l'accessibilité du Saint-Lois par des modes de déplacement diversifiés : le projet est facilitateur pour l'évolution et la valorisation des gares, des haltes ferroviaires et de leurs abords ; pour favoriser les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture à l'échelle des communes et entre les communes. Le déploiement d'une couverture numérique performante et de très haute qualité est un 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. A ce titre, le projet est conçu pour être facilitateur afin de permettre le développement des communications numériques. 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.
---	--

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

- Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie
- Valoriser l'excellence normande, des réponses spécifiques à l'agriculture

Le projet porte la volonté de mettre en avant la grande qualité du cadre de vie qui caractérise le Saint-Lois. Le projet donne des objectifs de qualité paysagère différenciés selon les grands espaces paysagers (les marais du Cotentin et du Bessin, les vallées et notamment la vallée de la Vire, le bocage, les espaces bâtis, les espaces montueux et escarpés, etc.). Il vise également particulièrement à la valorisation collective du maillage bocager. Des objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine sont indiqués pour améliorer la qualité des espaces urbains lorsqu'ils se situent dans les centralités et pour favoriser le réemploi de l'ancien bâti agricole dans les espaces ruraux.

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. La préservation des espaces agricoles constitue une orientation fondamentale du projet.

AXE 2 : POUR UNE AGGLO SOLIDAIRE

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 6 : Affirmer la ville-centre comme la locomotive du territoire	
- Répartir les développements résidentiels entre les communes	Le PADD décline dans un premier temps les principes de localisation des futurs projets entre les communes, en s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT et reprise par le Programme local de l'habitat qui définit un nombre de logement pouvant être produit par commune. L'armature territoriale est la suivante et la répartition des développements résidentiels selon le type de commune comprend les objectifs suivants : - Affirmer le rôle du pôle majeur en renforçant son poids démographique - Reconnaître le rôle des pôles structurants secondaires et garantir le poids démographique de ces pôles d'emplois complémentaires - Donner une vocation d'accueil aux pôles de proximité et d'hyper-proximité dont la vitalité des centres-bourgs est à conforter en priorité - Permettre aux communes peu ou non équipées de maintenir a minima leur population et de participer au développement du Saint-Lois La localisation fine des développements résidentiels entre les communes, réalisée par le PLH, n'a pas son pendant concernant les autres types de développement (activités et équipements) et le PLUi ne nécessite pas d'être aussi fin. C'est donc essentiellement de répartition des développements résidentiels que le PADD traite au travers de l'armature territoriale. La création d'équipements et services (mobilités, services publics et privés d'intérêt général, réseaux) est corrélé avec les objectifs d'accueil démographique différenciés selon les types de communes.

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

- Favoriser la vitalité des centres-villes et centres-bourgs (centralités principales), lieux privilégiés d'implantation des futurs projets	Le projet identifie différentes entités bâties, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : - 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. - La ou les centralités secondaires, 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. - Le hameau. Si le projet ne localise pas les hameaux, il permet aux communes de les identifier à leur échelle à partir de critères établis à l'échelle intercommunale. - Le bâti diffus, qui se définit en négatif du hameau et sur lequel des extensions limitées et des annexes pourront être développées sous condition. Le projet donne un ordre de priorité de localisation de tous les développements (habitat, équipements, activités) : 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. En dehors des centralités, seuls certains hameaux pourront être densifiés mais aucun hameau ne pourra être étendu. 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.
--	---

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

- Répartir les développements au sein des communes	Cette priorisation des développements dans les centralités répond à l'objectif de revitaliser les centres-bourgs est centres-villes, orientation majeure du projet pour le Saint-lois à Horizon 2035. La diversité des fonctions au sein de ces centres-bourgs et centres-villes est un principe général porté par le projet. Des objectifs de qualité (paysagère, ensembles urbains, espaces publics, architecture) sont définis afin de renforcer l'attractivité de ces centralités.
---	--

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

- Garantir voire renforcer la qualité des centralités - Permettre l'évolution du bâti dans l'espace rural	Le projet identifie également que les centralités et les hameaux sont composés d'une « enveloppe urbaine ». Ce sont des espaces bâtis continus qui peuvent être densifiés. Une part des futurs logements devra être produite dans les enveloppes urbaines (par construction dans les parcelles libres et les dents creuses, division parcellaire, changement de destination, réemploi de bâti vacant, etc.). Une autre pourra être produite en extension de ces enveloppes urbaines. La répartition entre les développements en extension et dans les enveloppes urbaines est différente selon le type de commune et accentuée dans les pôles. Ces objectifs chiffrés sont inscrits dans le projet, en compatibilité avec le Programme local de l'habitat. Du logement pourra également être produit par changement de destination de bâti dans l'espace agricole ou naturel. Les autres types de développements (activités et équipements) peuvent également être produits dans les enveloppes urbaines, en extension ou en site isolé, sans que des proportions de production dans l'un ou l'autre de ces espaces ne soit fixée.
---	--



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 10 : Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers	
- Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain (<i>obligation du code de l'urbanisme</i>) - Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futurs projets	Le PADD conçoit un développement économe des espaces agricoles, naturels et forestiers en affichant une volonté de réduire de 20 à 30% la consommation foncière observées par le passé <u>au minimum</u>. En effet, la recherche d'une frugalité foncière a été le fil conducteur de la démarche. A noter que les données chiffrées de la période de référence énoncées dans le paragraphe "à noter" (sur lesquelles reposent les objectifs de réduction) ont été mises à jour comme le demande le code de l'urbanisme (l'analyse doit être effectuée sur les 10 dernières années à l'arrêt du projet). L'objectif de réduction s'effectue donc sur la période de référence (arrêt) officielle mis à jour dans ce présent rapport. Par ailleurs, les élus se sont inscrits dans un effort d'anticipation de la Loi Climat & Résilience et l'esprit du Zéro Artificialisation Nette "ZAN" et cela même si ce principe ne s'applique pas encore à ce PLUi (car ce dernier est couvert par un SCoT) et dont les modalités exactes d'application sont en cours de définition. Les éléments du paragraphe "à noter" à ce sujet ont donc eux aussi été mis à jour au fur et à mesure de la démarche en lien avec les nouveaux éléments cadres à disposition des élus. Le présent rapport entérine cette mise à jour. Le territoire, déjà engagé sur cette trajectoire, va disposer avec le PLUi de différents leviers pour atteindre cet objectif : - 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 favorisant, notamment sur les pôles, une diversification des formes urbaines et des types de logement. Les projets réalisés en extension des enveloppes urbaines sont pensés de façon à éviter, réduire ou compenser leurs incidences sur l'environnement. Intégration de la démarche ERC selon des critères tels que l'activité agricole, la TVB, les transports en commun, la couverture numérique, la capacité des réseaux, l'impact sur la qualité et la quantité de la ressource en eau, les réseaux d'énergie renouvelable. Des conditions en matière de qualité paysagère, de mobilité et d'environnement sont données aux projets de logement, d'activités et d'équipements, en rénovation et en extension. La conservation et/ou la reconstitution d'une trame bocagère et une Approche Environnementale de l'Urbanisme pour tous les projets situés en extension. La qualité des développements en entrée de ville Le recul des constructions par rapport aux espaces agricoles et naturel, le traitement des clôtures, la création de haies

- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments - Favoriser la production d'énergies renouvelables - Mieux gérer et valoriser les déchets	Le PLUi s'inscrit en continuité du PCAET et le PADD inscrit la volonté de mobiliser les outils de l'aménagement du territoire existants afin de pouvoir 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, que ce soit au travers des projets des particuliers comme de dispositifs de production collective. Le projet promeut un mix énergétique au travers du développement de la filière bois, de l'installation d'éoliennes compatibles avec les autres usages du territoire, de l'installation de centrales photovoltaïques, de l'installation d'usines de méthanisation, du développement de la filière hydrogène, pour favoriser le stockage des énergies renouvelables intermittentes. Le projet pose cependant comme condition que la non concurrence entre les usages agricoles et la production d'énergie est un préalable à l'autorisation des projets. Exemples: La création de voiries qui pensent la desserte des sites en modes actifs Une offre de stationnement optimisée et ouverte aux modes actifs et alternatifs La majoration des volumes constructibles pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique La limitation des espaces en extension et règles facilitatrices dans les projets de rénovation énergétique des bâtiments (exemple : règles de stationnement, aspect extérieur des constructions, etc). Objectifs de production minimale d'énergie renouvelable aux projets d'une certaine envergure La non concurrence entre les usages agricoles et la production d'énergie est un préalable à l'autorisation des projets de production d'énergie renouvelable (filière bois, éolien, photovoltaïque, méthanisation, hydrogène) production individuelle d'énergie renouvelable facilitée et intégrée au niveau environnemental et paysage.
--	--

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

- Préserver et gérer la ressource en eau	Le développement durable du territoire passe par l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire comme 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 réalisés sur la même temporalité que celle du PLUi alimentent les réflexions de ce dernier. Le projet inscrit également des actions concourant à la préservation et à la gestion de la ressource en eau. Exemples : Adéquation entre l'accueil de population et d'activités et la ressource en eau potable Interdiction de destruction des zones humides, sauf exceptions prévues par le SAGE Préservation des périmètres de protection de captage et des zones d'expansion des crues Conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des réseaux de distribution et d'assainissement Prise en compte de la capacité des sols pour l'infiltration des eaux Gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des nouvelles opérations et des aménagements qui génèrent une imperméabilisation
---	--

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

- Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futurs projets
- Prendre en compte les risques existants et futurs prévisibles, dont les changements climatiques

Des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités sont donnés aux futurs projets, en fonction de leur envergure (nombre d'emplois, de logements, fréquentation) ou de leur mode de production (rénovation, création). L'objectif recherché est que les projets concourent individuellement à améliorer globalement la qualité de vie sur le Saint-lois.

Au-delà de la qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités, 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.

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.

Exemples :

En traduisant réglementairement 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), notamment en créant des aménagements touristiques adaptés à ces risques dans la vallée de la Vire et affluents et de la Taute

En préservant le bocage et les zones humides pour leur rôle dans la ressource qualitative et quantitative en eau et les risques d'étiage

En développant les surfaces éco-aménagées et en limitant l'imperméabilisation pour mieux gérer les eaux pluviales, lutter contre l'érosion de la biodiversité et améliorer le confort des espaces bâtis (îlots de chaleur)

En préservant les continuités écologiques pour réduire le risque de perte de biodiversité

- Identifier et préserver la trame verte et bleue	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 : les corridors écologiques. 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. Des règles différenciées de préservation entre les réservoirs de biodiversité et des espaces situés dans les corridors écologiques pourront être prévues pour prendre en compte les usages dans ces espaces (notamment agricoles). Les espaces urbains participent également à la trame verte et bleue et concourent à améliorer la fonction écologique du territoire. Exemples : Règles adaptées concernant les types d'aménagements possibles dans ces espaces et les règles de végétalisation et les mesures favorables à la circulation des espèces. Identification des réservoirs et corridors dans les pièces réglementaires Traduction des enjeux et des prescriptions et recommandations au sein d'une OAP thématique dédiée Préservation des zones tampon entre les milieux naturels et les espaces bâtis Principes constructifs des aménagements favorables à l'environnement (exemple : perméabilité des matériaux, végétalisation, surfaces favorables à la biodiversité, dites éco-aménagées). Conservation ou facilitation de l'implantation de nouveaux espaces favorables à la biodiversité (exemples : vergers, jardins familiaux, etc.)
--	---

3.2 LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS

3.2.1 LE CHOIX D'UN SCÉNARIO CADRE MODÉRÉ

La PADD du PLUi indique comme orientation "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"

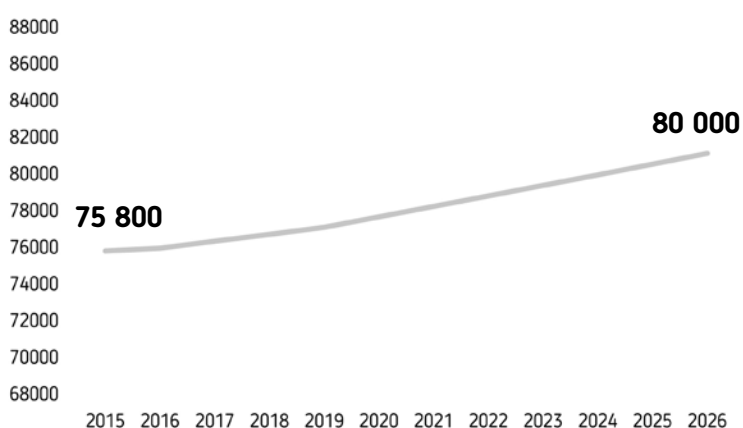
Pour rappel, le PADD du PLUi a été réalisé dans la même temporalité que celle du Programme Local de l'Habitat, (PLH) c'est pourquoi le scénario démographique du PLUi en matière d'habitat repose sur celui du PLH dans un rapport de compatibilité afin de le traduire de manière opérationnelle. En effet, le PADD du PLUi a été débattu une première fois en décembre 2019 après l'arrêt du PLH qui date d'octobre 2019.

//Période 2020-2026 : progression validée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

[[2015-2019 : + 0.5% /an > Progression au fil de l'eau suivant le taux de variation annuel moyen de population connu entre 2010 et 2015.]]

2020 - 2026 : + 0.73% /an > Ce que prévoit le PLH sur sa période d'application.

>> Pour cette période, le PLUi, dans un rapport de compatibilité, s'inscrit dans les projections du PLH soit une variation annuelle de la population de 0.73%/an.



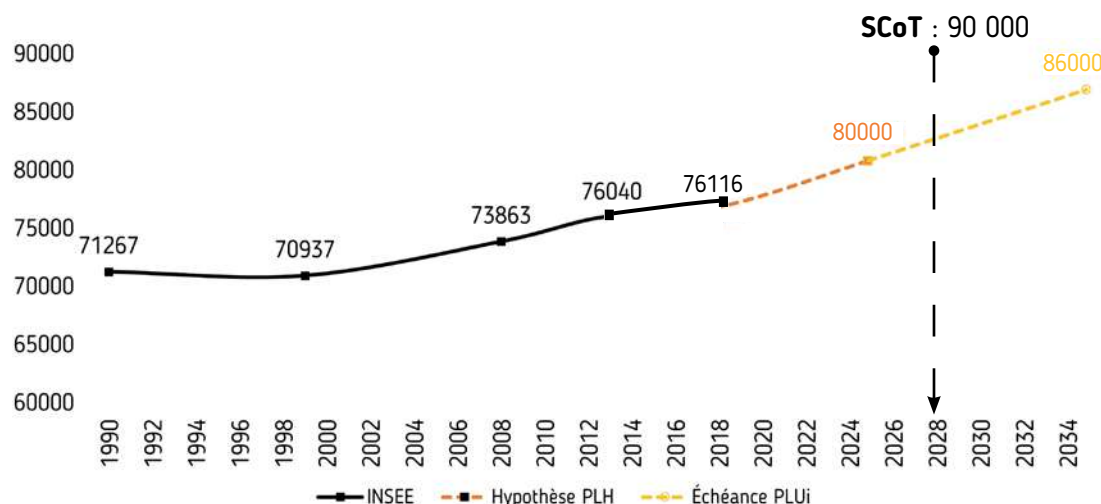
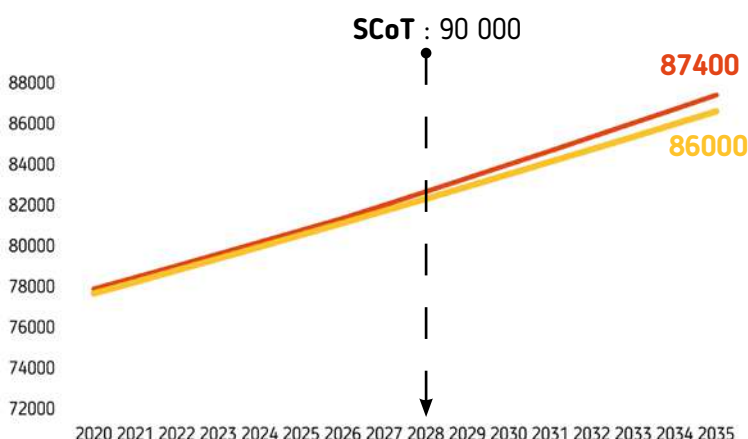
//Période Post-2026 : le choix d'un scénario modéré > prolongation du rythme PLH

Scénario fort : 2027 - 2035 : + 0.8 % / an

La population passerait d'environ 76 000 habitants en 2015/9 à environ 87 400 habitants en 2035, soit environ 11 400 habitants accueillis en 15/20 ans.

Scénario modéré : 2027 - 2035 : + 0.73 % / an

La population passerait d'environ 76 000 habitants en 2015/9 à environ 86 000 habitants en 2035, soit environ 10 000 habitants accueillis en 15/20 ans.



>> Pour cette période, les élus, à travers différentes réunions de travail, ont fait le choix du **scénario modéré**. Ce scénario correspond à la variation annuelle de la population projetée dans le PLH, prolongée pour l'échéance PLUi. Cette progression démographique est estimée à +0,73% par an ce qui nécessitera la production d'environ 6 000 logements sur la durée du PLUi (15 ans), afin de maintenir la population et accueillir environ 10 000 habitants. Ce scénario apparaît comme modéré en comparaison avec celui du SCoT 2013-2028 qui visait à accueillir environ 90 000 personnes à l'horizon 2028 (soit une variation annuelle de la population de 0.8% et 474 logements par an : *page 57 du DOO du SCoT du Saint-Lois*). Ce scénario démographique, qui reste ambitieux en comparaison avec le rythme de la période de référence de 0.5% /an, s'inscrit dans une plus grande cohérence avec l'outil de planification dédié à l'habitat qu'est le PLH qui a été arrêté la même année que le débat du PADD. Cela a permis d'appuyer le PLUi sur le scénario habitat construit, détaillé et actualisé du PLH (0.73%/an et 425 log./an). Il s'agit d'atteindre les objectifs d'accueil et de population attendus dans ce dernier et plus particulièrement les objectifs en termes de diversification du parc de logements. En effet, la production de logement doit permettre de répondre à une diversité de besoins (jeunes ménages, petits ménages et ménages familiaux, personnes âgées, ménages modestes, besoins temporaires, etc.). Les types de logements, les formes urbaines et la localisation des logements sont ciblés afin de répondre à cet enjeu de diversification. A noter que la répartition des logements "conventionnels" et sociaux du PLUi s'inscrit également dans les orientations du PLH en y transposant la même armature territoriale. De plus, ce projet d'accueil et de création de logements se veut également ambitieux et s'inscrit dans une volonté d'un changement de modèle urbanistique par rapport aux documents d'urbanisme existants en confortant la densification des espaces déjà urbanisés et la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles (cf parties dédiées suivantes).

3.2.2 LES HYPOTHÈSES INDUITES

Pour rappel, le PADD du PLUi a été réalisé dans la même temporalité que celle du Programme Local de l'Habitat, (PLH) c'est pourquoi le scénario démographique du PLUi en matière d'habitat repose sur celui du PLH dans un rapport de compatibilité afin de le traduire de manière opérationnelle.

3.2.2.1 le PLH 2020-2025

a. «Point mort» / Stabilité démographique : combien de logements produire pour maintenir la population ?

Reconduction des tendances de desserrement des ménages constatées sur la période 2008-2013 (2.09 pers./ménages en 2023) : **160 logements par an nécessaires**

b. Accueil démographique : combien de logements produire pour accueillir de la population ?

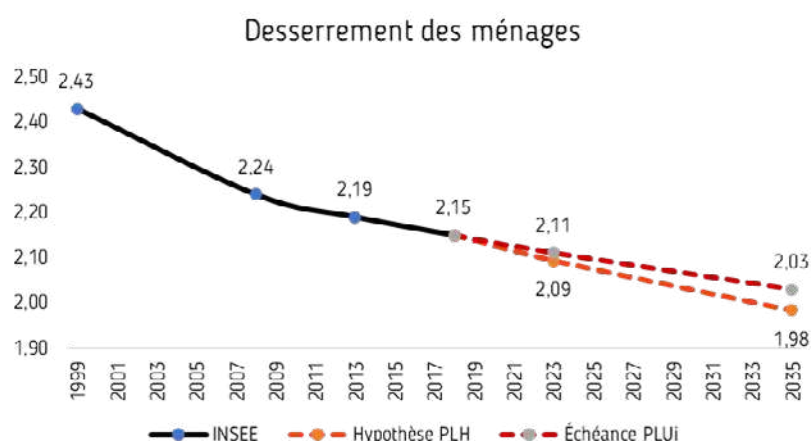
+ 0,73% par an sur la période 2020-2025 (variation annuelle moyenne) : **265 logements par an nécessaires**

➡ 425 logements par an à produire

(page 17 du document des orientations du PLH)

3.2.2.1 le PLUi 2020-2035

a. «Point mort» / Stabilité démographique : une stabilité du desserrement



> Il serait incohérent de prolonger le desserrement des ménages projeté par le PLH dans le PLUi. En effet, une stabilisation du phénomène de desserrement est observée sur la période 2013-2018 à l'échelle locale comme nationale. Ainsi, en cohérence, le choix d'un desserrement identique à celui observé sur la période 2013-2018 soit **2.03 personnes par ménages** est pris en compte. **Un besoin de 146 logements par an à produire** (soit 2 196 log.) est induit.

b. Accueil démographique : prolongation des tendances PLH

+ 0,73% par an sur la période 2020-2035 (variation annuelle moyenne) : 290 logements par an nécessaires

➡ 425 logements par an à produire (soit 6 375 logements sur 15 ans)

PLH : objectif identique au rythme du PLH : variation annuelle de la population de 0.73% et 425 logements par an.



SCoT : cet objectif est compatible avec le SCoT dont l'ambition était plus importante : variation annuelle de la population de 0.8% et 474 logements par an (page 57 du DOO du SCoT du Saint-Lois).

3.2.3 LE CHOIX D'UN SCÉNARIO CADRE MODÉRÉ POUR UN MOINDRE IMPACT SUR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE



	Scénario fort 11 400 habitants supplémentaires en 2035	Scénario modéré 10 000 habitants supplémentaires en 2035	Analyse ERC
Consommation en eau potable domestique induite (45 000 L consommés par personne et par an. Source SLA)*	607 506 m ³ supplémentaires par an en 2035	532 900 m ³ supplémentaires par an en 2035	En choisissant le scénario modéré, SLA fait le choix de réduire son impact sur le bassin de la Vire déficitaire et sur la solidarité inter-territoriale de l'eau qui est à l'œuvre. Le règlement du PLUi comporte des règles qui complètent cette démarche de réduction.
Capacité d'assainissement induite**	87 400 habitants au total en 2035	86 000 habitants au total en 2035	En 2021 la somme des capacités nominales des 38 STEU du territoire est de 78 040 équivalent habitant. Des ajustements ont donc été engagés**.
Consommation énergétique induite (sur la base du PCAET : 1959 GWh en 2014 pour 76 040 habitants en 2013, soit 25 MWh par habitant)	285 000 MWh supplémentaires	250 000 MWh supplémentaires	Les objectifs du PCAET 2018-2024 sont : - Consommations d'énergie : -40% en 2030, - Émissions de GES : -41% en 2030 La consommation d'énergie augmente depuis 2012 sur le territoire. En choisissant le scénario modéré, SLA fait le choix de réduire sa consommation supplémentaire d'énergie inhérente à la vie de son territoire et de ses habitants. le règlement du PLUi prévoit des mesures pour participer à la réduction des consommations énergétiques existantes et supplémentaires, notamment pour le bâti.

*A noter : Saint-Lô agglo a lancé un Schéma Directeur Eau Potable sur l'ensemble du territoire. Ce schéma directeur, dont l'élaboration est partagée avec l'ensemble des partenaires habituels (services de l'état, SDEAU50, agence de l'eau...), a pour objectif d'estimer le bilan besoins/ressources dans le contexte de réchauffement climatique et le cas échéant de hiérarchiser les solutions à mettre en œuvre pour garantir la quantité et la qualité de l'eau à l'horizon 2035. Ceci en lien avec le PGRE (Plan de Gestion de la Ressource en Eau) dont la mise en œuvre est concomitante. Le panel de solutions à étudier prend bien entendu en compte de nouvelles éventuelles ressources, des interconnexions mutualisant la ressource, mais aussi et prioritairement les actions à mettre en place pour la sobriété hydrique du territoire. D'autre part, une étude sur les débits de la Vire à l'horizon 2050 est en cours d'élaboration par le BRGM.

A ce jour, la répartition de la ressource en eau est équilibrée sur le territoire avec, le cas échéant, une gestion par interconnexion entre secteur déficitaire et excédentaire.

Concernant les prévisions à l'échelle des bassins versants : deux plans territoriaux pour la gestion de l'eau manche et Calvados sont en cours d'élaboration (étape démarrage en 2024). Ils auront pour objectif de définir les volumes prélevables sur chaque bassin. A l'échelle de SLA, l'élaboration de son schéma directeur d'eau potable est engagée. Ce schéma directeur a pour objectif de s'assurer que le système de production et d'alimentation d'eau potable de Saint-Lô Agglo permet

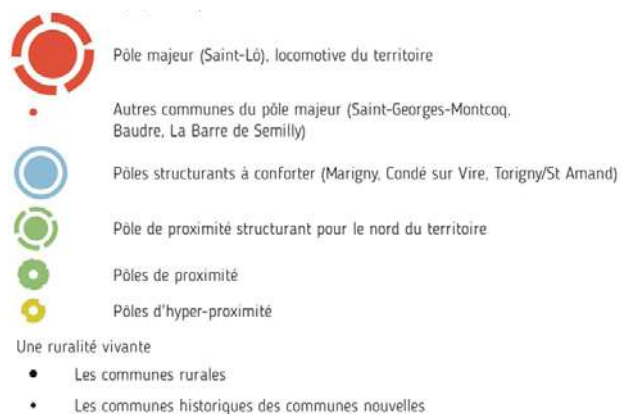
une distribution satisfaisante aux usagers, et de l'améliorer pour s'adapter aux effets du changement climatique, dans un souci de qualité et dans une démarche de développement durable (gestion équilibrée de la ressource en eau/prise en compte de la capacité des milieux). Sur la base d'un diagnostic complet des ouvrages et de leur fonctionnement, il doit notamment permettre de : Assurer l'adéquation entre les ressources et les besoins futurs, Etudier les possibilités de diversification éventuelles par création de nouvelles ressources ou d'interconnexions afin de sécuriser l'alimentation, Améliorer le rendement de réseau. De plus : un programme pluriannuel de lutte contre les fuites et de renouvellement des réseaux d'eau potable est mis en œuvre par SLA. L'objectif de 1% de renouvellement des réseaux par an a été atteint en 2023. Des campagnes d'information et de sensibilisation à la sobriété sont également menées par l'agglo auprès du grand public. Par ailleurs, une étude est menée sur la possibilité de remettre en service le cap-tage abandonné de Cavigny (au nord de St-Lô) et des investigations seront également menées sur des forages d'essai non exploités sur le secteur de Couvains. Le changement de mode de gestion du service d'eau potable au 1er janvier 2025 devrait également permettre d'optimiser l'exploitation de nos ressources, en repensant certains secteurs de distribution, cloisonnés pour des raisons historiques.

**Le projet de PLUi tient compte des adaptations nécessaires de certains systèmes d'assainissement au regard des zones urbaines qui y sont développées, et ce, via le zonage d'assainissement et les schémas directeurs d'assainissement menés par Saint-Lô Agglo. Ainsi, plusieurs projets de réhabilitation de station d'épuration sont prévus afin de répondre aux exigences réglementaires et à la capacité épuratoire nécessaire au regard du PLUi : St Jean d'Elle, Canisy, Tessy sur Vire, Moyon et Airel à court terme à titre d'exemples. Des extensions de stations sont également envisageables facilement comme à St Gilles et St Fromond par exemple.

3.2.4 LES INVARIANTS POUR UN CHANGEMENT DE MODÈLE

3.2.4.1 L'armature territoriale

Le PLUi, dès son PADD et la répartition des objectifs démographiques et de logements, reprend l'armature territoriale du SCoT du Saint-Lois approuvé en 2013 et du PLH arrêté en 2019 puis approuvé en 2021.



L'armature territoriale du PLH-PDU-PCAET, transposée dans le PLUi, s'inscrit dans le prolongement du SCoT en cherchant à asseoir le dynamisme démographique et économique sur les pôles. La constitution de cette armature est détaillée en page 30 du document d'orientations du PLH. Ce dernier explique que l'objectif de "répartir de manière équilibrée la production de logements entre les communes" est construit sur la base de trois critères principaux : le renforcement des pôles (pôle majeur 7.2%, Pôle structurant et secondaire 6.6%, pôle de proximité 6.2%, pôle d'hyper-proximité 6%, communes hors pôles 4%), le rééquilibrage au profit des communes dotées de services et la prise en compte du besoin en développement des communes rurales.

La détermination de cette armature territoriale, définie par le SCoT et le PLH, a été reprise dans le PADD du PLUi car elle s'inscrit en cohérence avec les orientations de ce dernier qui vise à un développement qui réussit à l'ensemble des communes. En effet, Le PADD affirme la ville centre comme la « locomotive » économique et administrative du territoire, tout comme ces documents de rang supérieur. Saint-Lô permet à l'Agglomération de rayonner au-delà de ces limites dans le Grand Ouest. Ce pôle n'existe cependant que grâce à l'ensemble des communes qui composent Saint-Lô Agglo. SLA 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 l'Agglomération que le PADD 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 et d'équilibre territorial.

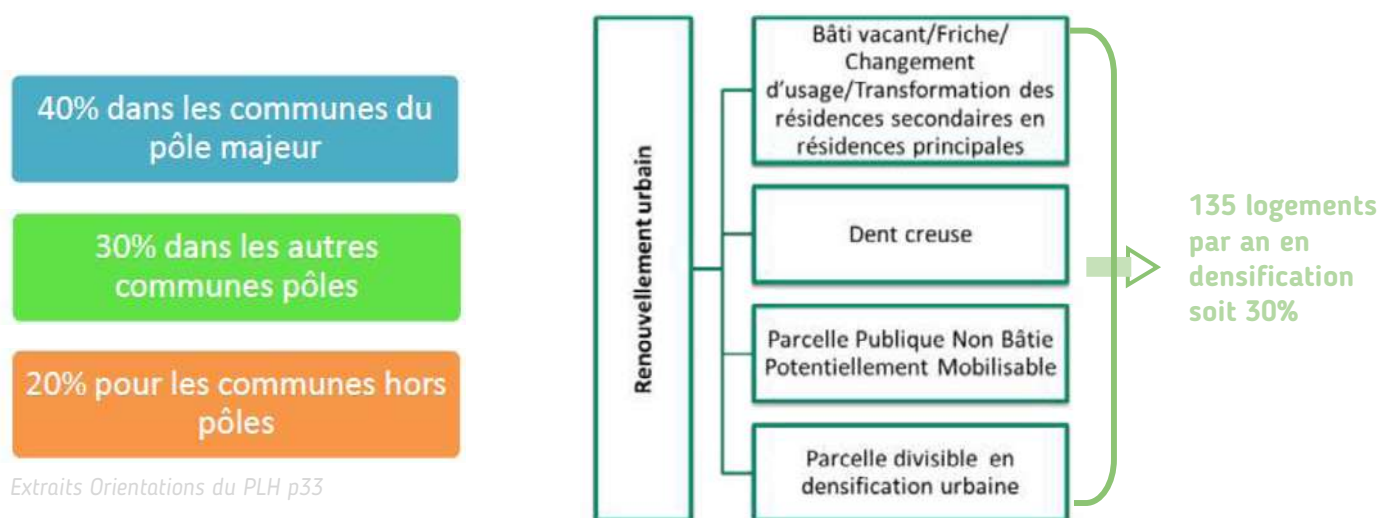
Le PLUi, dans son scénario de développement démographique et de logements, prolonge le rythme du PLH (0.73% de variation annuelle de la population et 425 logements par an) et la répartition PLH ci-après sur la durée de vie du PLUi (15 ans) :

Objectifs PLH sur 15 ans

Armature	Objectif logements à produire PLH 2020-2025	Objectif logements PLUi (15 ans)
Pôle majeur	948	2370
Autres communes pôles	872	2180
Communes hors pôles	728	1820
SLA	2548	6370
Par an	425	425

3.2.4.2 La part de logements en densification

Parmi les 425 nouveaux logements par an, le PLH prévoit une part en densification :



Extraits Orientations du PLH p33

➡ reste donc 290 logements par an à produire en extension (soit 4 350 logements sur 15 ans)

Le PADD du PLUi s'inscrit dans le même rythme annuel de production de logements que le PLH, C'est pourquoi, il retranscrit, en page 32, la même répartition que le PLH en compatibilité avec ce dernier et le SCoT.



Ainsi, dans le pas de temps PLUi, sur les 6 375 logements à produire au total environ 2 025 logements sont à produire en densification (135 log./an soit env. 30%) et environ 4 350 en extension (290 log./an en extension). A noter qu'une exception est effectuée pour la ville principale de Saint-Lô pour laquelle le PLUi, dans ses projections, est plus volontariste que le PLH et estime que 50% des logements produits à Saint-Lô le seront en densification (au lieu de 40%).

3.2.4.3 Des besoins fonciers liés minorés

Parmi les 425 nouveaux logements à produire par an, 290 log. le sont en extension :

	Hypothèse haute en termes de consommation foncière		Hypothèse basse en termes de consommation foncière	
	Densité SCOT (nbre de logts/hectare)	Estimation besoin foncier (hectares)	Densité SCOT (nbre de logts/hectare)	Estimation besoin foncier (hectares)
<i>Pôle Majeur</i>	20	28	25	23
<i>Pôle structurant secondaire</i>	18	15	20	14
<i>Pôle de proximité</i>	16	9	18	8
<i>Pôle hyper- proximité</i>	16	20	18	17
<i>Communes hors pôles</i>	13	34	16	28
Total		107		90

Extraits Orientations du PLH p29

Soit **15 ha par an**
Rythme repris dans PLUi

Comme pour le scénario de développement démographique et de logements (0.73% de variation annuelle de la population et 425 logements par an), le rythme annuel des besoins fonciers en extension du PLH (15ha/an), est prolongé sur la durée de vie du PLUi (15 ans).

Afin de limiter l'emprise surfacique des extension urbaines, **les élus ont retenu le scénario le plus volontariste en termes de densification** parmi les hypothèses du PLH et du SCoT en faisant **le choix d'opter pour les densités SCoT les plus importantes** pour les futures opérations à vocation habitat en extension. L'objectif est de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles.



Cette densité minimale moyenne s'appliquera à l'ensemble des espaces dédiés à l'habitat dans les secteurs d'extension urbaine concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Si la plupart des communes ont fait le choix d'appliquer cette densité (minimale) de manière homogène sur les secteurs d'extension urbaine, certaines, à la marge (ex Condé-sur-Vire), ont fait varier cette densité moyenne d'un site à l'autre sur une même commune, avec une recherche de densité plus forte en renouvellement urbain, en cohérence avec le tissu urbain existant par exemple.

3.3 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Lô Agglo (SLA) comporte trois grands objectifs chiffrés principaux liés à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain :

1 - Un objectif d'optimisation et de mobilisation du potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes

Le renouvellement urbain constitue un levier important pour réduire la consommation d'espaces. En lien avec l'analyse du PLH et l'analyse des capacités de densification PLUi, l'ambition à l'échelle de SLA est d'assurer qu'**une part minimale des logements produits devront l'être produite dans les enveloppes urbaines à hauteur de :**

- **40% pour le pôle majeur,**
- **30% pour les autres communes pôles,**
- **20% pour les communes rurales,**

soit environ 30% à l'échelle de SLA (135 log. sur 425 log.) En compatibilité avec le PLH 20% de ces logements devront être produits par la réutilisation du bâti vacant à l'échelle de SLA.

> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Cet objectif est cohérent avec les capacités réelles de renouvellement urbain identifiées sur le territoire par le PLH et le PLUi et détaillées dans la partie B.

2 - Des objectifs de densité minimale définis pour les extensions urbaines à vocation d'habitat mais aussi pour les secteurs situés en densification

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation dans les sites situés en extension urbaine à vocation d'habitat devront atteindre des objectifs de densité, modulés selon l'armature territoriale (SCoT/PLH) suivant : 25 logements/hectare dans le pôle majeur, 20 logements/hectare dans le pôle structurant et secondaire, 18 logements/hectare dans le pôle de proximité et d'hyper-proximité et 16 logements/hectare dans les communes hors pôles. Ces densités minimales peuvent être de 10 log./ha pour les communes ne disposant pas d'un système d'assainissement collectif.

> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Ce sont les OAP qui permettent la mise en œuvre de ces densités minimales "SCoT/PLH". Cette densité minimale moyenne s'appliquera à l'ensemble des espaces dédiés à l'habitat dans les secteurs d'extension urbaine concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme indiqué dans le PADD. Si la plupart des communes ont fait le choix d'appliquer cette densité (minimale) de manière homogène sur les secteurs d'extension urbaine, certaines (ex Condé-sur-Vire), à la marge, ont fait varier cette densité moyenne d'un site à l'autre sur une même commune, avec une recherche de densité plus forte en renouvellement urbain, en cohérence avec le tissu urbain existant par exemple. Cet objectif est relativement ambitieux dans les projets en extension au regard des opérations réalisées dans les dernières années. Les OAP ont également permis traduire les objectifs en termes de diversification des formes urbaines et des types de logement. Pour rappel, le PADD demande à ce que le poids du logement collectif ou semi-collectif dans le parc total de logement soit accru dans les pôles. Ainsi, il doit tendre à représenter 35 à 45% des logements à l'échelle du pôle majeur.

A noter que les élus, dans une démarche volontariste face à la lutte contre la consommation d'espaces, ont également appliqué cette même densité minimale dans l'ensemble des secteurs situés densification. A noter que, sur 45 secteurs d'OAP situés en densification, 11 imposent une densité minimale supérieure et 1 impose une densité minimale mais inférieure à celle du SCoT. Dans les deux cas, il s'agit d'assurer la cohérence avec le tissu urbain environnant.

En complément, les élus ont décidé de mettre en place une OAP thématique densité sur 42 sites. Sur ces secteurs identifiés sur le règlement graphique, la densité minimale "SCoT/PLH" est à respecter.

3 - Une limitation de la consommation d'espaces

Le PADD de SLA s'inscrit dans un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels :

"• 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)."

> CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS



Les orientations du PADD constituent une enveloppe foncière maximale. **L'objectif, tout au long de la traduction réglementaire du PADD, a été de tendre vers une réduction supérieure à celle affichée dans le PADD, notamment en encourageant à la densification. Cette volonté s'est traduite dans les pièces réglementaires du PLUi avec une réduction supérieure** (cf partie "réduction par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt du projet" du présent rapport).



**DENSIFICATION
DES ESPACES BÂ-
TIS ET LIMITATION
DE LA CONSOM-
MATION DES ES-
PACES NATURELS,
AGRICOLES ET FO-
RESTIERS**

1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

1.1 LE CADRE DE L'ANALYSE

1.1.1 LE CADRE LÉGISLATIF

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la "consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan".

Pour le PLUi de SLA cela concerne la période 2013-2023.

1.1.2 LE CADRE DU PLH ET DU SCOT DU SAINT-LOIS

//PLH (2020-2026) :

Le PADD du PLUi indique que "La consommation foncière pour les besoins de l'habitat ne pourra excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha / an)." En effet :

Le PLUi reprend, dans son scénario de développement démographique et de logements, le rythme du PLH (0.73% de variation annuelle de la population et 425 logements par an). La répartition PLH de logements par armature territoriale présentée ci-avant est reportée sur la durée de vie du PLUi (15 ans). La répartition entre logements en densification et en extension repose également sur celle du PLH présentée ci-avant qui varie, elle aussi, selon l'armature territoriale.



Dans un souci de frugalité foncière, les élus ont retenu le scénario PLH le plus volontariste en termes de densité imposée dans les secteurs en extension urbaine. Cette densité est, elle aussi, adaptée à l'armature territoriale. Il est donc induit une consommation d'espaces maximale de 15ha/an pour les secteurs d'extension dédiés à l'habitat.

//SCoT du Saint-Lois (2013-2028) :

"L'objectif est de réduire d'environ 50% soit 56 ha/an répartis comme suit :

- résidentiel : passer de 65 ha par an à 29 ha /an
- activités en parcs et hors parcs : passer de 21 ha (en parc) par an à 20 mais dans une logique d'organisation différente, plus dense en emploi, et avec une opération phare AGGLO 21 et ainsi qu'un phasage "



Dans un contexte où la frugalité foncière est nécessaire le PLUi a inscrit des objectifs plus ambitieux que ceux du SCoT.

1.1.3 LES ÉLÉMENTS DE MESURE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Rappel : conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la "consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan".

Pour le PLUi de SLA cela concerne la période 2013-2023.

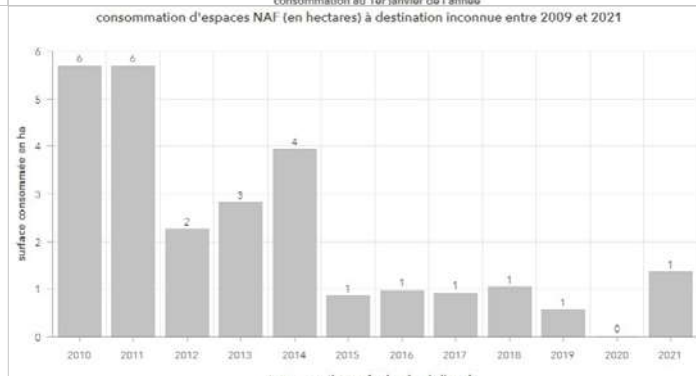
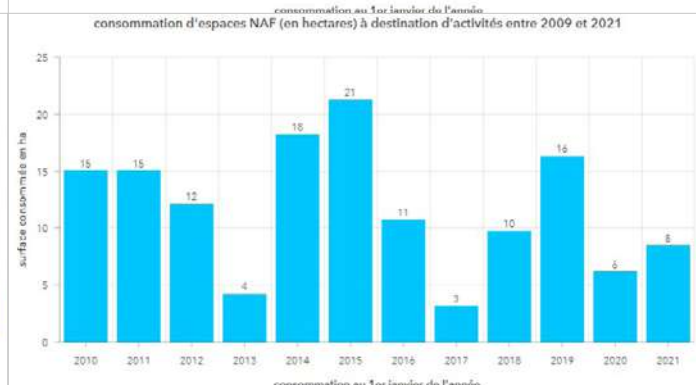
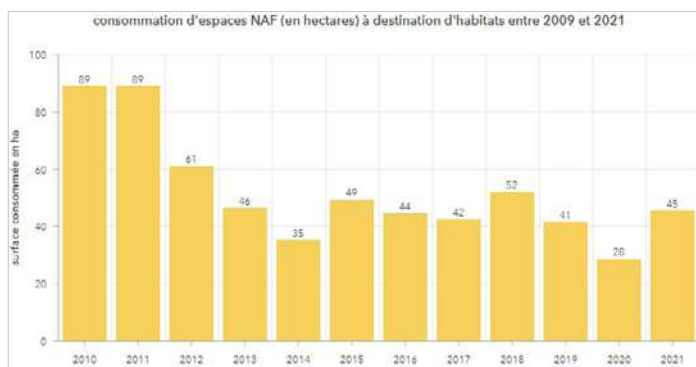
Pour la période 2011-2021 (source CEREMA) :

Pour la période 2011-2021, Saint-Lo Agglo, en concertation avec les services de l'état, a pris pour référence les données les plus actualisées disponibles du CEREMA (observatoire de l'artificialisation) : établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Pour la période fin 2011-2021, le CEREMA indique que 579 ha ont été consommés sur le territoire de l'agglomération :



Extrait du site Internet CEREMA



Extraits du site Internet CEREMA

Consommation d'espaces CEREMA fin 2011-2021 toutes destinations confondues :

Habitat	Activités	Mixte	Inconnu
443 ha	109 ha	7 ha	15 ha

Consommation d'espaces CEREMA fin 2011-2021 toutes destinations confondues par an :

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
76 ha	54 ha	58 ha	73 ha	57 ha	46 ha	64 ha	58 ha	34 ha	54 ha



Les données et extraits présentées ici sont disponibles sur le site Internet du CEREMA : <https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73dd463191e84e7111a1b639>

Pour les années 2021, 2022 et 2023 (source SLA) :

Pour les années 2021, 2022 et 2023 non disponibles via l'outil du CEREMA, Saint-Lo Agglo (SLA) a réalisé une analyse de la consommation foncière. La consommation foncière de janvier 2023 à juin 2023 (arrêt du PLUi) sera extrapolée sur la base des résultats de l'analyse de la consommation foncière de l'année 2022.

La méthode de calcul s'appuie sur 3 sources : les fichiers PARCELLAIRE EXPRESS (PCI) de 2023, la BDTOPO de 2022 de l'IGN et les fichiers Autorisations Droits des Sols pour l'année 2021 et 2022 de SLA.

Première étape : calculer les parcelles consommées (bâties) avant 2021

La première phase consiste à repérer les parcelles consommées depuis 2021 à partir de la BDTOPO. L'IGN met à disposition les données des bâtiments construits et celles des parcelles. En croisant les données parcellaires avec celles des éléments bâtis, il est possible d'obtenir une nouvelle donnée qui répertorie les parcelles construites avant 2021 (en jaune ci-dessous). Ces parcelles construites seront à comparer avec les permis de construire (PC) déposés.



Deuxième étape : repérer les permis de construire (PC)

Dans les données de SLA, les permis de construire (PC) sont repérés par parcelles sous forme de centroïdes "point".



Afin d'obtenir la surface des parcelles concernées par un PC, cette donnée est recoupée avec les données parcellaires de l'IGN. Ressort toutes les parcelles concernées par un PC en 2021 et 2022 (parcelles en 2022 en orange sur l'extrait ci-dessous).



Troisième étape : comparer les parcelles construites avant 2021 et celles concernées par un permis de construire (PC) en 2021 et en 2022

Les parcelles construites sont comparées avec celles concernées par un permis de construire (PC), afin que les PC portant sur une parcelle déjà bâtie ne soient pas décomptés dans le calcul de consommation foncière puisqu'il est considéré que la parcelle a déjà été consommée lors des années précédentes.

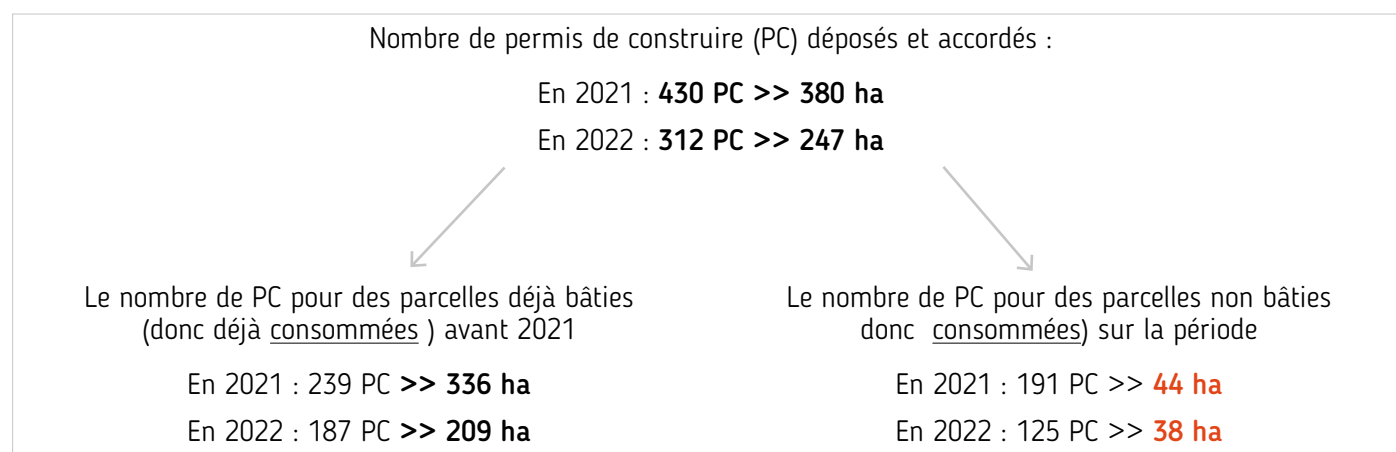
La donnée extraite de cette comparaison (en jaune et orange), est divisée en 2 parties :

- Les parcelles consommées avant 2021 et sur lequel un PC a été déposé en 2022 (en violet),
- Les parcelles non consommées avant 2021 et sur lequel un PC a été déposé en 2022 (en rose).

La même action a été réalisée pour les PC de l'année 2021.



Synthèse en chiffres



La consommation foncière de janvier 2023 à juin 2023 (arrêt du PLUi) non disponible est extrapolée sur la base des résultats de l'analyse de la consommation foncière de l'année 2022 de la façon suivante : $38ha/2 = 19 ha$ (2022/2 = 01.2023 à 06.2023)

2 ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.1 LE CADRE DE L'ANALYSE

2.1.1 LE CADRE LÉGISLATIF

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des tissus urbains des communes de Saint-Lô Agglo (SLA). Pour rappel, il ne peut être prévu 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.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels et de mettre en évidence des secteurs en capacité d'accueillir une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles).

A noter que le PLUi ne constitue pas le seul outil pouvant être mis en œuvre concernant la politique de renouvellement urbain. Cependant, il s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement urbain), mais également en définissant pour un certain nombre de sites des orientations d'aménagement et de programmation précisent les principes de leur aménagement.

2.2 LE POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

2.2.1 MÉTHODOLOGIE

2.2.1.1 La délimitation de l'enveloppe urbaine

> se référer aux focus "méthode de délimitation des enveloppes urbaines" et " méthode d'identification des hameaux"

2.2.1.2 Le relevé des capacités de densification et de mutation au sein des enveloppes urbaines

Contexte

Pour rappel, les objectifs inscrits dans le PADD du PLUi, en compatibilité avec le PLH et le SCoT sont les suivants :

" 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. Chaque commune, selon son niveau de polarité et en fonction de ses capacités, contribue à remplir des objectifs communs de production de logements dans les enveloppes urbaines.
- Par le réemploi du bâti vacant. 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)."

Objectif



La densification et la mutation de certains espaces non bâtis, peu bâtis ou vacants doivent permettre d'utiliser de façon économe les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant les extensions de l'urbanisation sur ces derniers. L'objectif est de limiter l'ensemble des incidences potentielles du développement urbain en extension en utilisant davantage et mieux les espaces libres et bâtis dans les enveloppes urbaines.

L'identification des capacités de densification et de mutation permettra de répondre à 4 objectifs dans le cadre du PLUi :

- La réponse à l'obligation faite par le code de l'urbanisme de procéder à cette analyse ;
- La mise en place de dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- La justification de l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD du PLUi et dans le PLH concernant la part de production de logement à réaliser dans les enveloppes urbaines ;

La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD.

Le PADD du PLUi indique que 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)
- aux parcelles bâties qui peuvent muter (friches d'activités par exemple).

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

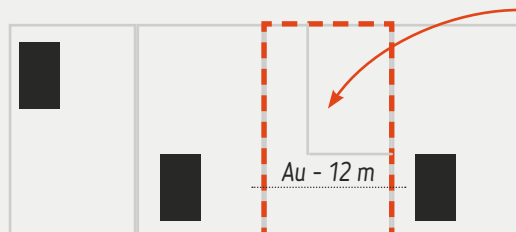
FOCUS SUR LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

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.

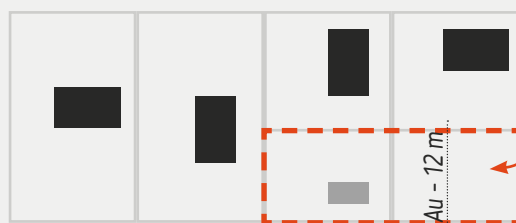
Ont ainsi été exclues les parcelles dont les espaces disponibles sont non exploitables :

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



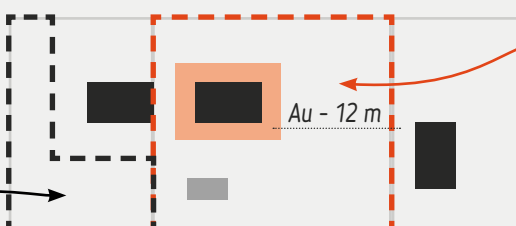
PARCELLES LIBRES :

- 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

ETAPE N°4 : ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

L'intérêt de la démarche d'analyse est de pouvoir enfin estimer un potentiel de logement qui pourra être produit dans les enveloppes urbaines. En proportion, une autre part de la production de logement pourra être réalisée en extension, dans les limites des objectifs fixés dans le PADD du PLUi.

L'estimation du potentiel en logement sur les capacités de densification est exprimée par parcelle ou pour plusieurs parcelles regroupées selon la configuration. L'estimation a été réalisée au regard de l'espace réellement disponible.

Les capacités de production de logement suivantes ont été déterminées en cohérence avec les densités SCoT/PLH :

- 625 à 1250 m² disponibles : 1 logement
- 1250 à 1875 m² : 2 logements
- 1875 à 2500 m² : 3 logements
- Au-delà de 2500 m² d'espace disponible, les densités "hautes" du SCoT/PLH prévues pour les secteurs en extension urbaine sont appliquées (pôle majeur : 25 log./ha, pôle structurant et secondaire : 20 log./ha, pôle de proximité et d'hyper-proximité : 18 log./ha, communes hors pôles : 16 log./ha, communes sans système d'assainissement collectif : 10 log./ha)

Par ailleurs, au-delà de 5000 m², le potentiel sera en partie compté comme de la consommation foncière et non comme de la densification.

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

Exemple de potentiels retenus et de projections des densités selon la méthodologie :



Exemple, Saint-André L'épine - échelle 1:886

Exemple de potentiel non retenu - motif : "inondable accès compliqué" :



Exemple, Tessy-Bocage (Pont-Farcy) - échelle 1:1005

2.2.2 LES RÉSULTATS

Pour rappel, une densité volontariste a été simulée afin d'estimer le nombre de logements que représente le potentiel foncier en densification (en cohérence avec les densités "hautes" du SCoT/PLH ; cf partie précédente). Sur la durée de vie du PLUi, 15ans, il a été estimé, au vu de la simulation haute du nombre de logements projetés, que 40% du potentiel de densification et mutation identifié serait effectivement mobilisé. Ce taux a été choisi en lien avec les dynamiques actuelles en densification (pour l'instant assez limitées et se concentrant plutôt dans les bourgs des communes pôles) et le fait que la densité projetée sur ce potentiel était très volontariste, là encore au vu des dynamiques actuelles. Pour rappel, SLA applique, avant l'approbation du PLUi, les densités SCoT/PLH dites "basses" et uniquement en extension urbaine (le PLUi a fait le choix des densités "hautes" (cf partie " Le scénario de développement démographique et de logements" du présent rapport).

RÉSULTATS		
Logements projetés dans le potentiel en densification/mutation	Nombre de logements	Logements (%)
Pôle majeur	965	50%
Autres communes pôles	487	20%
Communes hors pôles	195	21%
SLA	1 648	33%
Par an	110	

Répartition des logements projetés dans le potentiel en densification/mutation	Logements (%)
Centralité principale	73%
Centralité secondaire	19%
Hameau	8%

1 650 logements pourraient donc être réalisés sur l'emprise du potentiel en densification/Mutation relevé soit 110 logements.

Il est projeté qu'environ 25 logements vacants (pouvant correspondre à des changements de destination) par an seront remis sur le marché. Cette ambition est volontariste au vu des dynamiques passées (+ 1 000 nouveaux logements vacants ces dix dernières années selon l'INSEE). Selon correspond à environ 20% des logements réalisés en densification en cohérence avec le PLH (repris dans le PADD).

Ainsi, dans le pas de temps PLUi, 2 025 logements sont à produire en densification (135 log./an soit env. 30%). Cela correspond au rythme du PLH (135 logements en densification par an).

Saint-Lô Agglo est identifié au niveau national (donc par l'état) comme un territoire proactif en faveur de la lutte contre la vacance, une action volontariste dont témoigne :

Sa sélection en tant que lauréat du plan national de lutte contre les logements vacants en 2021

Sa sélection par la Région Normandie et le Préfet de Région comme territoire expérimentateur de l'expérimentation pour la résorption de la vacance en Normandie en avril 2024 (avec notamment la création d'un CDD d'1 an dont le recrutement devrait intervenir au T3 2024).

A l'échelle de l'agglomération, 955 logements étaient estimés vacants depuis plus de 2 ans en août 2021[1], soit environ 2,6 % du parc de logements. Cette vacance structurelle est répartie de manière inégale entre les communes (cf. carte ci-jointe). Pour comparaison, au niveau national, on compte 1,1 million[2] de logements vacants depuis au moins 2 ans dans le parc privé en 2019, soit 3,5 % du parc. Par ailleurs, seuls 49 % de ces logements vacants seraient situés au sein des enveloppes urbaines des bourgs telles que pressenties dans le cadre de la construction du PLUi.

La grande majorité des logements vacants depuis plus de deux ans sont des maisons appartenant à des particuliers (81 %) qui résident sur le territoire de l'agglomération (65 %) ou à proximité (85 % des propriétaires sont domiciliés en Normandie). L'âge moyen des propriétaires de logements vacants serait de 67 ans. Plus de la moitié (55 %) des logements vacants depuis plus de 2 ans auraient été construits avant 1900.

Actions réalisées depuis 2021 en faveur de la remobilisation des logements vacants:

Afin de se donner les moyens d'agir durablement sur la vacance structurelle des logements de son territoire et de rendre pleinement lisible la stratégie de l'agglomération et des communes sur cet enjeu, Saint-Lô Agglo a par ailleurs choisi en septembre 2021 de se doter d'un plan d'actions spécifique sur toute la durée du programme local de l'habitat (2021-2027).

Principales actions réalisées dans le cadre de ce plan d'action entre 2021 et 2023 :

- Axe 1 - Améliorer le repérage et la caractérisation de la vacance

Poursuite de l'utilisation et de la contribution à l'amélioration de l'outil et de la base de données « Zéro Logement vacant » proposé par le Ministère du logement dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants : réalisation des campagnes courriers régulières (près de 2 500 courriers envoyés). L'ensemble de la base a fait l'objet d'au moins une prise de contact ;

Ces enquêtes ont permis d'actualiser les chiffres de la vacance structurelle au sein de l'EPCI :

1 016 logements vacants depuis plus de 2 ans étaient identifiés dans le millésime LOVAC 2023 (logements vacants depuis plus de 2 ans au 01/01/2022) dont 300 logements identifiés vacants depuis plus de 3 ans. Après prise de contact avec les propriétaires, seuls 670 logements étaient encore supposés ou confirmés vacants[3] depuis plus de 2 ans au 31/12/2023, soit un taux de vacance structurelle de 1,7 %[4].

- Axe 2 - Inciter les propriétaires et les investisseurs à agir sur la vacance

L'accueil de deux volontaires en service civique entre mars et septembre 2022 a permis à Saint-Lô Agglo de contacter plus de 1 400 propriétaires (dont 600 appels et relances téléphoniques), d'orienter des dizaines de propriétaires vers les opérateurs OPAH/France Rénov' ;

Une campagne de communication spécifique dédiée aux propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans a été mise en place : « Défi zéro logement vacant » ; 85 logements vacants ont pu être remis sur le marché dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (avec ou sans prime dédiée) ;

Entre novembre 2020 et le 31/12/2023, 24 projets ont bénéficié d'une prime de Saint-Lô Agglo pour la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de deux ans dans le cadre de projets de rénovation :

16 primes de 5 000 € pour la remise en location d'un logement vacant depuis plus de deux ans dans le cadre d'un loyer social ;

16 primes de 3 000 € à 15 000 € pour l'acquisition-rénovation de logements vacants depuis plus de deux ans[5], pour un montant total d'aides attribuées par Saint-Lô Agglo de 149 000 €. Les aides octroyées concernent des biens vacants situés sur les communes d'Agneaux (1 logement), Bourgvallées (1), Moyon-Villages (1), Pont-Hébert (1), Saint-Jean-de-Daye (1), Saint-Lô (7), Rémyilly-les-Marais (1 logement), Tessy-Bocage (1) et Torigny-les-Villes (2).

- Axe 3 - Développer des outils volontaristes et coercitifs

La thématique de la vacance des logements a été largement abordée dans le cadre de l'étude de stratégie foncière portée par l'établissement public foncier de Normandie en partenariat avec Saint-Lô Agglo et la Région Normandie en 2022-2023, ainsi que dans le diagnostic et les outils d'encadrement de l'urbanisation développés dans le cadre du PLUi (cf. fiche action H2.4).

- Axe 4 - Accompagner et outiller les communes :

Grâce à un cofinancement à hauteur de 50 % du plan national de lutte contre les logements vacants, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à l'accompagnement d'actions pour lutter contre la vacance des logements (formation-action sur les outils coercitifs et volontaristes) s'est déroulée de février à décembre 2022 et a permis de former des élus et secrétaires de mairie volontaires aux outils d'intervention publique mobilisables pour faire évoluer des biens vacants considérés comme « bloqués » (propriétaire inconnu ou défaillant). 5 études de cas ont été réalisées sur des biens bloqués, dont les conclusions ont déjà permis à une commune de faire évoluer la situation (acquisition à l'amiable après le lancement d'une procédure d'abandon manifeste : bien bloqué depuis plusieurs décennies) ;

Sélection de Saint-Lô Agglo dans l'expérimentation régionale pour la résorption de la vacance des logements en Normandie

Sélectionnée par la Région Normandie et l'Etat comme territoire expérimentateur de la Manche pour la résorption de la vacance des logements en avril 2024, Saint-Lô Agglo va pouvoir bénéficier à partir du 2nd semestre 2024 et en 2025 de crédits d'appui en ingénierie supplémentaires pour renforcer son action en faveur de la lutte contre les logements vacants. Le conseil communautaire du 1er juillet a validé la création d'un poste dédié (CDD d'1 an), co-financé à hauteur de 75 % par l'Etat au titre de l'expérimentation.

Cette expérimentation permettra également au territoire de bénéficier d'assouplissement de l'aide de la Région Normandie pour le renforcement de l'offre locative dans les centres-villes et centres-bourgs (ROLC) et la mise à disposition pendant 3 ans d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage urbaine et juridique pris en charge à 100 % par la Région Normandie.

[1] Estimations réalisées sur la base du fichier LOVAC 2021 corrigé des résultats de l'enquête partielle réalisée par la direction Urbanisme, Habitat, Foncier de Saint-Lô Agglo entre février et août 2021. Données issues de la base de données zéro logement vacant fin août 2021. Ces chiffres seront affinés au fur et à mesure du déploiement du plan d'actions pour lutter contre la vacance des logements de Saint-Lô Agglo, en accord avec l'axe I de ce plan d'actions.

[2] Source : données LOVAC au 01/01/2019, Analyse réalisée par le Ministère du logement.

[3] Les logements « supposés vacants » regroupent les logements pour lesquels une vacance a été confirmée par le propriétaire dans le cadre des enquêtes menées par Saint-Lô Agglo, ainsi que les logements présents dans la base mais dont le propriétaire n'a pas été contacté ou n'a pas donné de réponse.

[4] Estimation du taux de vacance structurelle des logements à Saint-Lô Agglo calculé sur la base du nombre de logements supposés vacants dans la base « Zéro logements vacants » au 31/12/2023 et le nombre total de logements recensés par l'Insee (derniers chiffres disponibles : 2021 soit 40 091 logements).

[5] Dont 1 logement bénéficiaire de l'ancienne aide à l'acquisition dans l'ancien (supprimée en mars 2022), pour un montant total de 5 000 € et 15 logements bénéficiaire de la prime à l'acquisition-rénovation de logements vacants créée en mars 2024 (Bilan PLH 2024)

De plus , pour assurer son ambition, SLA est en cours de recrutement d'un chef de projet "Logements Vacants" - Il est donc logique que Saint Lo Agglo bénéficie du retour des toutes ces actions dans la production de logement.

2.3 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION À VOCATION ÉCONOMIQUE

Commune	ZAE	Numéro	Surface (ha)
Le Désert	Fleurion	Lot 4	0,4
Le Désert	Fleurion	Lot 5	0,3
Le Désert	Fleurion	Lot 6	0,2
St Clair-sur-Elle	Le Bas des Landes	Lot 7	0,4
St Clair-sur-Elle	Le Bas des Landes	Lot 5	0,4
St Clair-sur-Elle	Le Bas des Landes	Lot 3	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 1	1,3
St Amand Village	La Détourbe	Lot 2	0,3
St Amand Village	La Détourbe	Lot 3	0,3
St Amand Village	La Détourbe	Lot 4	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 5	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 6	0,6
St Amand Village	La Détourbe	Lot 7	0,3
St Amand Village	La Détourbe	Lot 8	0,3
St Amand Village	La Détourbe	Lot 9	0,7
St Amand Village	La Détourbe	Lot 10	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 11	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 12	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 13	0,5
St Amand Village	La Détourbe	Lot 14	0,3
St Amand Village	La Détourbe	Lot 15	0,4
St Amand Village	La Détourbe	Lot 16a	0,2
St Amand Village	La Détourbe	Lot 16b	0,2
St Jean d'Elle	Horizon	Lot 2	0,2
St Jean d'Elle	Horizon	Lot 3	0,2
St Jean d'Elle	Horizon	Lot 4	0,2
St Jean d'Elle	Horizon	Lot 5	0,4
St Jean d'Elle	Horizon	Lot 6	0,2
Condé-sur-vire	La Fauquetière	Lot 5b	0,3
Guilberville	Guilberville	Lot 2	0,7
Guilberville	Guilberville	Lot 4	0,4
Guilberville	Guilberville	Lot 5	0,3
Guilberville	Guilberville	Lot 6	0,4
Bourgvallées	La lande	Lot 2	0,1
Bourgvallées	La lande	Lot 3	0,2
Bourgvallées	La lande	Lot 4	0,2
Bourgvallées	La lande	Lot 5	0,2
Bourgvallées	La lande	Lot 6	0,1
Bourgvallées	La lande	Lot 7	0,1
Bourgvallées	La lande	Lot 8	0,3
Canisy	Canisy	Lot 20	1,6
Canisy	Canisy	Lot 21	0,2
Agneaux	Le Flanquet	Lot 5	0,5
Saint-Lô	Europe 2	Lot 4	0,6
Saint-Lô	Europe 2	Lot 10	0,3
Saint-Lô	Agglo 21	Lot 1	1,0
Saint-Lô	Agglo 21	Lot 5	0,2
Saint-Lô	Agglo 21	Lot 6b	0,3
Saint-Lô	Agglo 21	Lot 8b	0,4
Saint-Lô	Agglo 21	Lot 9	1,8
Saint-Lô	Agglo 21	Lot 10	2,3
Saint-Lô	Agglo 21	Stef	4,5
Saint-Lô	Agglo 21	Lecapitaine	8,3
Saint-Lô	Agglo 22	Lilano	1,2
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 1	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 2	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 3	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 4	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 5	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 6	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot 7	0,1
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot A1	0,2
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot A2	0,2
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot A3	0,2
St Georges Montcoq	Le Bocage	Lot A4	0,2

■ Espaces disponibles
■ Espaces "en option"

16ha sont donc disponibles au sein des ZAE
(et 23ha sont d'ores et déjà "en option")



**LES CHOIX
RETENUS POUR
ÉTABLIR LES
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

1 LA MÉTHODE

1.1 LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À DES OAP

LES OAP SECTORIELLES

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, notamment si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

LES OAP THÉMATIQUES

A noter que les zones à urbaniser "1AU" sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP quelque soit leur vocation (Habitat, Économie, Équipements), contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'une OAP constitue une possibilité (à noter que le PLUi ne comporte pas de zones à urbaniser à long terme "2AU").

Pour rappel, lors du recensement du potentiel foncier en densification/mutation, les sites de plus d'une surface de 5000m² ont été considérés comme hors enveloppe urbaine. Leur mobilisation éventuelle implique donc la mise en place d'une zone à urbaniser "AU" et donc d'une OAP le cas échéant.



Ce même recensement a permis de faire émerger des sites stratégiques en densification. Pour rappel, pour tous les sites d'une surface de 2 000m² à 5 000m² une OAP thématique "densité", à minima, a été mise en place afin de garantir, au minimum, le respect de la densité "haute" du SCoT obligatoire en extension urbaine. Certains de ces sites, la n'ont pas été retenus ou une densité moindre que celle du SCoT est imposée pour des raisons techniques (ex : configuration de parcelles).



Saint-Lô Agglo a également fait le choix d'établir une OAP thématique Trame Verte et Bleue "TVB" afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD de façon transversale sur l'ensemble du territoire. Ce dernier indique la mise en place d'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»."* Un focus sur les franges bocagères du Parc Naturel Régional "PNR" des Marais du Cotentin et du Bessin est effectué.

L'OAP "TVB" poursuit plusieurs objectifs :

- > Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
- > Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
- > Mettre en avant les liens entre la «TVB», la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,
- > Intégrer la «TVB» dans tout projet d'aménagement,
- > Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
- > Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
- > Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable."

Cette OAP permet également de répondre aux objectifs de l'article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme suivant : *"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques".*

L'OAP VALANT RÈGLEMENT

Le PLUi de Saint-Lô Agglo compte un secteur d'OAP valant règlement situé à Condé-sur-Vire (secteur de la Chapelle-sur-Vire sur l'ancienne commune de Troisgots) mise en place dans le cadre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

Le site faisant l'objet d'une OAP valant règlement dispose de qualités intrinsèques : proximité avec la Vire, activités de pleine nature avec l'aire de loisirs, patrimoine avec la Chapelle mais aussi un patrimoine dit d'usage avec l'Auberge de la Chapelle qui n'est plus en activité. La mise en place de l'OAP valant règlement permet de répondre aux objectifs du PADD en matière de développement touristique et valorisation du patrimoine naturel et bâti du territoire. En effet le PADD dans son orientation *"valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du saint-lois 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." Le PADD indique par ailleurs que " 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."

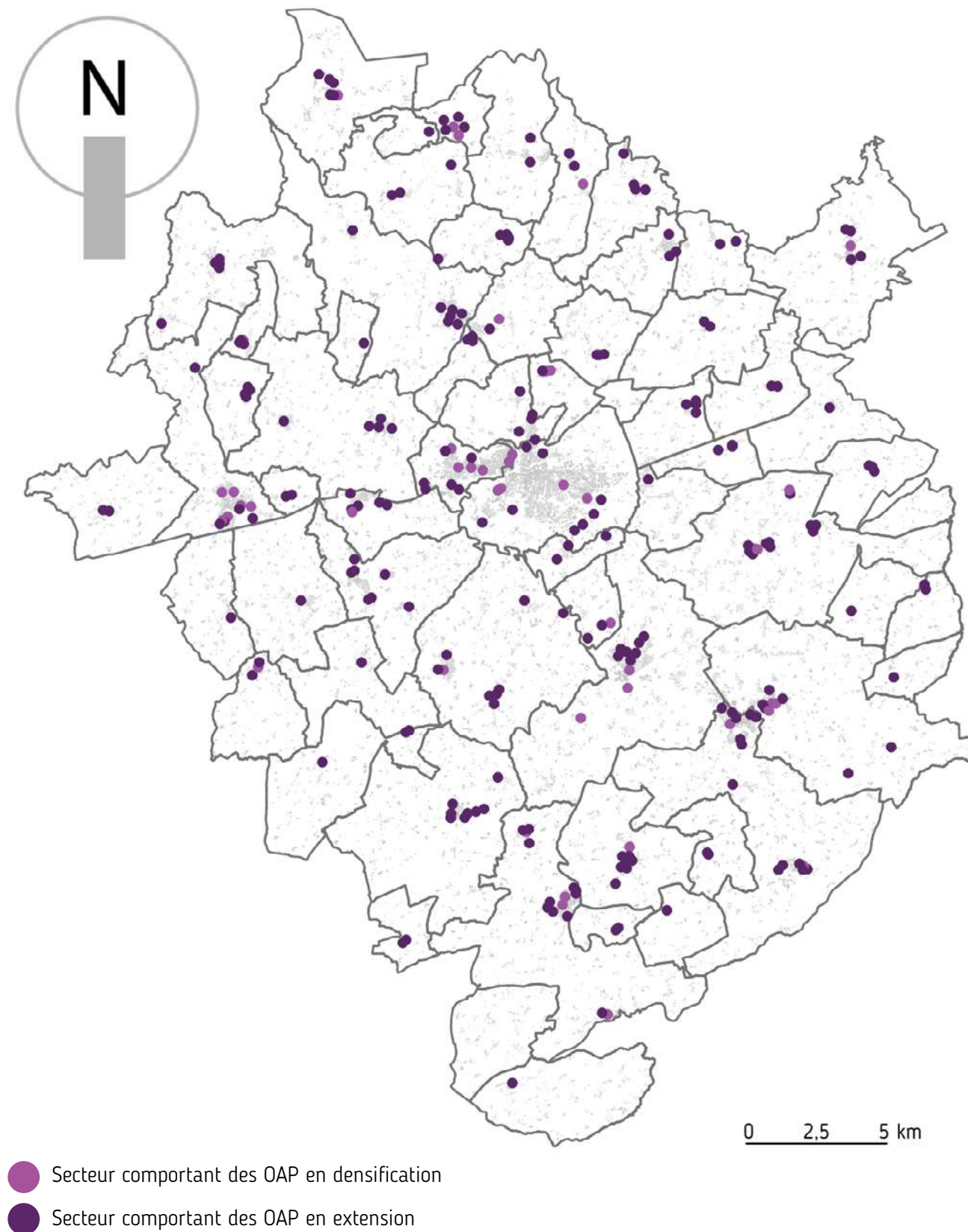
Le secteur d'OAP valant règlement est inscrit au règlement graphique comme un sous-secteur de zone urbaine « Uoap : Zone urbaine faisant l'objet d'une OAP valant règlement » et par une prescription graphique OAP.

Cette OAP valant règlement (au titre de l'article R.151-8 du Code l'Urbanisme) se substitue au règlement écrit. Afin de connaître les dispositions associées au secteur identifié, il est nécessaire de consulter la pièce « OAP ». Toutefois, en complément, sur ce secteur, les dispositions générales du règlement écrit et les règles associées, dans le règlement écrit, aux prescriptions graphiques identifiées sur le règlement graphique sont à respecter. De plus, en complément des orientations de l'OAP, les règles suivantes du règlement écrit rattachées à la zone « UHc » s'appliquent pour ce secteur d'OAP :

- > les règles énoncées dans l'article «volumétrie et implantation des constructions»,
- > les règles énoncées dans les paragraphes «aspect des constructions» (sauf prescriptions plus contraignantes dans la partie dédiée au bâti identifié comme à valoriser dans l'OAP), «performances énergétiques», et «clôtures» de l'article «qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère»,
- > les règles énoncées dans l'article «stationnement des véhicules motorisées».

1.2 LA LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS

// Carte de localisation de l'ensemble des OAP sectorielles du PLUi (toutes vocations confondues) :



1.2.1 LES SECTEURS D'OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.2.1.1 Les secteurs d'OAP à vocation principale habitat situés en extension

Identifiant unique du site d'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale			
50002_1	Agneaux	—	Pôle majeur	50216_3	Gaignes-Mesnil-Angot	—
50002_2	Agneaux	—	Pôle majeur	50216_4	Gaignes-Mesnil-Angot	—
50002_3	Agneaux	—	Pôle majeur	50032_3	La Barre-de-Semilly	—
50002_7	Agneaux	—	Pôle majeur	50297_1	La Meauffe	—
50004_2	Airel	—	Autre	50261_1	Lamberville	—
50006_1	Amigny	—	Autre	50161_1	Le Désert	—
50034_1	Baudre	—	Pôle majeur	50161_2	Le Désert	—
50034_3	Baudre	—	Pôle majeur	50279_2	Le Lorey	—
50034_5	Baudre	—	Pôle majeur	50279_5	Le Lorey	—
50039_2	Beaucoudray	—	Autre	50302_1	Le Mesnil-Amey	—
50039_3	Beaucoudray	—	Autre	50302_4	Le Mesnil-Amey	—
50046_1	Bérigny	—	Autre	50310_4	Le Mesnil-Eury	—
50050_1	Beuvrigny	—	Autre	50310_6	Le Mesnil-Eury	—
50054_1	Biéville	—	Autre	50310_7	Le Mesnil-Eury	—
50054_2	Biéville	—	Autre	50321_2	Le Mesnil-Rouxelin	—
50546_10	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité	50324_1	Le Mesnil-Veneron	—
50546_13	Bourgvallées	Le Mesnil-Herman	Pôle de proximité	50398_1	Le Perron	—
50546_14	Bourgvallées	Le Mesnil-Herman	Pôle de proximité	50292_6	Marigny Le Lozon	Marigny
50546_16	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité	50292_9	Marigny Le Lozon	Lozon
50546_17	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	Pôle de proximité	50352_1	Montreuil-sur-Lozon	—
50546_18	Bourgvallées	La Mancellière-sur-Vire	Pôle de proximité	50352_3	Montreuil-sur-Lozon	—
50546_19	Bourgvallées	La Mancellière-sur-Vire	Pôle de proximité	50352_4	Montreuil-sur-Lozon	—
50546_3	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité	50352_5	Montreuil-sur-Lozon	—
50546_4	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Pôle de proximité	50356_1	Moon-sur-Elle	—
50546_5	Bourgvallées	Soules	Pôle de proximité	50356_2	Moon-sur-Elle	—
50546_8	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	Pôle de proximité	50356_4	Moon-sur-Elle	—
50095_1	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	50356_7	Moon-sur-Elle	—
50095_10	Canisy	Saint-Ébremond-de-Bonfossé	Pôle de proximité	50363_1	Moyon-Villages	Moyon
50095_11	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	50363_10	Moyon-Villages	Moyon
50095_8	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	50363_11	Moyon-Villages	Moyon
50095_9	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	50363_5	Moyon-Villages	Moyon
50098_1	Carantilly	—	Autre	50363_6	Moyon-Villages	Le Mesnil-Opac
50106_1	Cavigny	—	Autre	50363_9	Moyon-Villages	Moyon
50106_4	Cavigny	—	Autre	50409_1	Pont-Hébert	Pont-Hébert
50106_5	Cavigny	—	Autre	50409_10	Pont-Hébert	Pont-Hébert
50106_6	Cavigny	—	Autre	50409_12	Pont-Hébert	Le Hommet-d'Arthenay
50110_1	Cerisy-la-Forêt	—	Pôle d'hyper proximité	50409_3	Pont-Hébert	Pont-Hébert
50110_2	Cerisy-la-Forêt	—	Pôle d'hyper proximité	50409_5	Pont-Hébert	Pont-Hébert
50110_3	Cerisy-la-Forêt	—	Pôle d'hyper proximité	50409_7	Pont-Hébert	Pont-Hébert
50139_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	50409_8	Pont-Hébert	Pont-Hébert
50139_2	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	50420_5	Quibou	—
50139_3	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	50423_1	Rampan	—
50139_4	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	50423_2	Rampan	—
50139_5	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	50431_10	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon
50148_1	Couvains	—	Autre	50431_11	Remilly-les-Marais	Le Mesnil-Vigot
50148_4	Couvains	—	Autre	50431_2	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon
50159_2	Dangy	—	Autre	50431_3	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon
50159_5	Dangy	—	Autre	50444_12	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand
50164_1	Domjean	—	Autre	50444_13	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand
50164_10	Domjean	—	Autre	50444_2	Saint-Amand-Villages	Placy-Montaigu
50164_11	Domjean	—	Autre	50444_6	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand
50164_7	Domjean	—	Autre	50444_9	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand
50164_9	Domjean	—	Autre	50446_1	Saint-André-de-l'Épine	—
50192_1	Fourneaux	—	Autre	50446_5	Saint-André-de-l'Épine	—
50192_2	Fourneaux	—	Autre	50455_1	Saint-Clair-sur-l'Elle	—
50216_1	Gaignes-Mesnil-Angot	—	Autre	50455_2	Saint-Clair-sur-l'Elle	—
50216_2	Gaignes-Mesnil-Angot	—	Autre	50455_3	Saint-Clair-sur-l'Elle	—
				50556_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	—

50468_1	Saint-Fromond	—	Pôle d'hyper proximité
50473_1	Saint-Georges-d'Elle	—	Autre
50473_2	Saint-Georges-d'Elle	—	Autre
50475_4	Saint-Georges-Montcocq	—	Pôle majeur
50475_5	Saint-Georges-Montcocq	—	Pôle majeur
50476_1	Saint-Germain-d'Elle	—	Autre
50476_2	Saint-Germain-d'Elle	—	Autre
50476_3	Saint-Germain-d'Elle	—	Autre
50483_1	Saint-Gilles	—	Pôle d'hyper proximité
50483_2	Saint-Gilles	—	Pôle d'hyper proximité
50492_1	Saint-Jean D'elle	Rouxeville	Autre
50492_10	Saint-Jean D'elle	Notre-Dame-d'Elle	Autre
50492_15	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_18	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_19	Saint-Jean D'elle	Rouxeville	Autre
50492_2	Saint-Jean D'elle	Précorbin	Autre
50492_20	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_5	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_6	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_8	Saint-Jean D'elle	Rouxeville	Autre
50488_1	Saint-Jean-de-Daye	—	Pôle de proximité
50488_2	Saint-Jean-de-Daye	—	Pôle de proximité
50488_3	Saint-Jean-de-Daye	—	Pôle de proximité
50488_4	Saint-Jean-de-Daye	—	Pôle de proximité
50491_2	Saint-Jean-de-Savigny	—	Autre
50491_3	Saint-Jean-de-Savigny	—	Autre
50502_16	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_6	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50002_Hutrel	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50504_1	Saint-Louet-sur-Vire	—	Autre
50504_2	Saint-Louet-sur-Vire	—	Autre
50512_8	Saint-Martin-de-Bonfossé	—	Autre
50538_1	Saint-Pierre-de-Semilly	—	Autre
50538_2	Saint-Pierre-de-Semilly	—	Autre
50538_3	Saint-Pierre-de-Semilly	—	Autre
50563_3	Saint-Vigor-des-Monts	—	Autre
50592_1	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_14	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_17	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_18	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_2	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_5	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50592_7	Tessy Bocage	Pont-Farcy	Pôle de proximité
50592_8	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50239_1	Thèreval	Hébécreevion	Pôle d'hyper proximité
50239_2	Thèreval	Hébécreevion	Pôle d'hyper proximité
50239_5	Thèreval	Hébécreevion	Pôle d'hyper proximité
50239_6	Thèreval	Hébécreevion	Pôle d'hyper proximité
50239_7	Thèreval	La Chapelle-en-Juger	Pôle d'hyper proximité
50601_10	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_12	Torigny les Villes	Giéville	Pôle structurant secondaire
50601_15	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_16	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_2	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_3	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_4	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_8	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50601_9	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50641_1	Villiers-Fossard	—	Autre
50641_3	Villiers-Fossard	—	Autre
50641_5	Villiers-Fossard	—	Autre

= 176 sites OAP à vocation principale habitat situés en extension

A noter : en bleue, 3 OAP sectorielles également concernées en partie par des secteurs "Aue"

1.2.1.2 Les secteurs d'OAP à vocation principale habitat situés en densification

Identifiant unique du site d'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale
50002_d_1	Agneaux	—	Pôle majeur
50002_d_2	Agneaux	—	Pôle majeur
50002_d_3	Agneaux	—	Pôle majeur
50002_d_4	Agneaux	—	Pôle majeur
50002_d_5	Agneaux	—	Pôle majeur
50004_d_1	Airel	—	Autre
50546_d_2	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	Pôle de proximité
50110_d_1	Cerisy-la-Forêt	—	Pôle d'hyper proximité
50139_d_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_d_2	Condé sur Vire	Le Mesnil-Raoult	Pôle structurant secondaire
50159_d_1	Dangy	—	Autre
50164_d_1	Domjean	—	Autre
50216_d_1	Graignes-Mesnil-Angot	—	Autre
50297_d_1	La Meauffe	—	Pôle d'hyper proximité
50310_d_1	Le Mesnil-Eury	—	Autre
50321_d_1	Le Mesnil-Rouxelin	—	Autre
50321_d_2	Le Mesnil-Rouxelin	—	Autre
50292_10	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_2	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_5	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_d_2	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_d_4	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_d_5	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50444_d_1	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_d_2	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50444_d_3	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire
50556_d_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	—	Autre
50483_d_1	Saint-Gilles	—	Pôle d'hyper proximité
50492_d_3	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_d_4	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Autre
50492_d_5	Saint-Jean D'elle	Notre-Dame-d'Elle	Autre
50488_d_1	Saint-Jean-de-Daye	—	Pôle de proximité
50488_d_3	Saint-Jean-de-Daye	—	Pôle de proximité
50502_d_1	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_d_2	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_d_4	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_d_6	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50002_Hutrel	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50592_d_2	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50592_d_4	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_d_5	Tessy Bocage	Pont-Farcy	Pôle de proximité
50592_d_6	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50601_14	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_d_2	Torigny les Villes	Torigni-sur-Vire	Pôle structurant secondaire

= 44 sites OAP à vocation principale habitat situés en densification

A noter : les secteurs d'OAP à la fois situés en densification (sur une zone urbaine) et en extension (sur une zone à urbaniser) ont été classés comme en "extension".

1.2.1 LES SECTEURS D'OAP À VOCATION PRINCIPALE ÉQUIPEMENT



Identifiant unique de l'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale	Contexte/projet
50095_eq_7	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	Amélioration connexion douce entre cet espace d'équipement et l'habitat
50095_eq_8	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	
50106_eq_2	Cavigny	—	Autre	Extension/aménagement des abords de la Mairie
50139_eq_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	Projet de terrain de football
50164_eq_2	Domjean	—	Autre	Proximité des terrain de sports
50164_10	Domjean	—	Autre	Complexe de restauration pour personnes âgées
50216_eq_6	Graignes-Mesnil-Angot	—	Autre	Extension société de course (association)
50409_7	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité	Projet de foyer pour personnes âgées
50444_eq_1	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire	Proximité du terrain de football
50446_eq_4	Saint-André-de-l'Épine	—	Autre	Extension du cimetière
50502_eq_1	Saint-Lô	—	Pôle majeur	Projet d'extension de la déchetterie
50556_eq_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	—	Autre	Terrain à proximité de la salle des fêtes
50592_eq_1	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité	Projet d'un terrain de football
50239_2	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité	Extension du terrain sportif/loisirs
50601_eq_1	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire	Extension et accessibilité du cimetière

= 12 sites OAP à vocation principale équipement

A noter : en orange, 3 OAP sectorielles concernées en partie par des secteurs "Aue" mais en majorité par des secteurs "AUh". Ces OAP sont donc à retrouver dans la partie dédiée aux OAP sectorielles à vocation principale habitat

1.2.1 LES SECTEURS D'OAP À VOCATION PRINCIPALE ÉCONOMIE



Identifiant unique du site d'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale
50002_eco_0	Agneaux	—	Pôle majeur
50002_eco_98	Agneaux	—	Pôle majeur
50004_1	Airel	—	Autre
50106_eco_0	Cavigny	—	Autre
50110_eco_1	Cerisy-la-Forêt	—	Pôle d'hyper proximité
50139_eco_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_eco_3	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50139_eq_2	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire
50164_eco_1	Domjean	—	Autre
50161_eco_1	Le Désert	—	Autre
50292_eco_11	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_eco_10	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50292_eco_0	Marigny Le Lozon	Marigny	Pôle structurant secondaire
50363_eco_8	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50363_eco_9	Moyon-Villages	Moyon	Pôle d'hyper proximité
50423_eco_1	Rampan	—	Pôle d'hyper proximité
50431_eco_9	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon	Pôle d'hyper proximité
50446_eco_1	Saint-André-de-l'Épine	—	Autre
50475_eco_0	Saint-Georges-Montcocq	—	Pôle majeur
50475_eco_1	Saint-Georges-Montcocq	—	Pôle majeur
50475_eco_2	Saint-Georges-Montcocq	—	Pôle majeur
50483_eco_0	Saint-Gilles	—	Pôle d'hyper proximité
50483_eco_3	Saint-Gilles	—	Pôle d'hyper proximité
50483_eco_4	Saint-Gilles	—	Pôle d'hyper proximité
50468_eco_99	Saint-Fromond	—	Pôle d'hyper proximité
50502_eco_0	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_eco_3	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_eco_5	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50502_eco_2	Saint-Lô	—	Pôle majeur
50592_eco_3	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité
50592_eco_6	Tessy Bocage	Fervaches	Pôle de proximité
50601_eco_0	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire
50601_eco_1	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire

= 33 sites OAP à vocation principale économie
(à noter : certains sites d'OAP sont communs à plusieurs zones AUx)

1.3 LE CONTENU DES OAP

1.3.1 LES OAP SECTORIELLES

Les OAP "Cadre"

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant des OAP « Cadre » qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs et qui poursuivent les objectifs suivants :

- > Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie,
- > Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie,
- > Inscrire l'opération dans l'environnement bâti, naturel et paysager,
- > Recherche des formes d'habitat variées
- > Mutualiser les espaces de stationnement,
- > Promouvoir la qualité du cadre de vie,
- > La gestion des transitions entre espaces urbains et agro-naturels,
- > La gestion de la végétation de la biodiversité
- > L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les OAP par « Secteur » définissent, par site de projet, les actions et opérations nécessaires pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économie d'espaces, et de mise en valeur l'environnement.

Orientation

Objectif

RECHERCHER DES FORMES URBAINES CONCILIANT GESTION ÉCONOME DES ESPACES ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE (CES ORIENTATIONS CONCERNENT UNIQUEMENT LES SECTEURS À VOCATION HABITAT)

"Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien."

"A noter, les jardins privatifs liés aux habitations situées dans un secteur d'OAP localisé en extension urbaine doivent prendre place dans le secteur d'OAP."



- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant qualitatif et faciliter l'infiltration des eaux pluviales
- Limiter l'anthropisation des espaces agro-naturels

ADAPTER LES FORMES URBAINES EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DES ÉCONOMIQUES D'ÉNERGIE (CES ORIENTATIONS CONCERNENT UNIQUEMENT LES SECTEURS À VOCATION HABITAT)

"Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse."

"Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées."

"A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffés (garage, cellier, etc.) sera privilégié."



- Favoriser la construction de bâtiments non énergivores (intérêt écologique et financier pour les habitants)
- Favoriser la densité de construction
- Favoriser la création d'un tissu urbain qualitatif

S'INSCRIRE DANS UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

"Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) fera l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité (cf liste d'essences locales en annexe du règlement écrit). Les espèces invasives ou exotiques sont interdites (cf liste d'essences locales en annexe du règlement écrit). Cet aménagement vise également la perméabilité des sols et la création de zones de fraîcheur."

"Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées."

"Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...)."

"Les haies vives devront être mise en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels. La formation d'un talus lors de la création d'une haie sera privilégiée."

"Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée."

2 actions de gestion différenciée obligatoire dans le cadre d'opérations d'ensemble parmi une liste proposée (gestion extensive ou agroécologique des haies, maintien ou création de refuges et d'abris écologiques, installation de nichoirs/gîtes, techniques alternatives de désherbage, tolérance pour la végétation spontanée, le recyclage et la réutilisation des déchets verts, lutte contre les plantes envahissantes)



- Limiter l'imperméabilisation des sols et le phénomène de ruissellement des eaux pluviales
- Limiter la stagnation des eaux pluviales favorisant notamment la prolifération du moustique tigre
- Encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Favoriser la biodiversité et la nature en ville



- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans un contexte bocager
- Limiter l'exposition de la population aux produits phytosanitaires
- Favoriser la biodiversité et la nature en ville
- Limiter la prolifération d'espèces exogènes



- Intégrer les techniques visant la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et services écosystémiques, selon le principe de la gestion différenciée dans les OAP

RECHERCHER DES FORMES D'HABITAT VARIÉES

(CES ORIENTATIONS CONCERNENT UNIQUEMENT LES SECTEURS À VOCATION HABITAT)

"Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire sera recherchée. En cohérence avec les orientations du PLH et PADD du PLUi, la part de logements collectifs ou semi-collectifs parmi les logements créés dans les communes du pôle majeur tendra à représenter 35 à 45% des logements à l'échelle du pôle majeur."

A noter : ces objectifs ont été territorialisés dans les OAP sectorielles, cette orientation vient en complément.

A noter : au sein des OAP, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements intermédiaires ou Logements Locatifs Sociaux des majorations du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sont possibles (cf partie "exceptions aux règles d'urbanisme" > "dérogations" du règlement écrit).

- Favoriser la diversité de l'offre en logements
 - Favoriser la densité de construction
 - Traduire de manière opérationnelle les orientations du Programme Local de l'Habitat

INSCRIRE LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT BÂTI

"Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant."	- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain
"Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement."	- Favoriser les mobilités actives
" Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes. Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été."	- Favoriser le partage de l'espace public - Favoriser la qualité des espaces publics et leur usage

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION - article L151-6-1 du CU

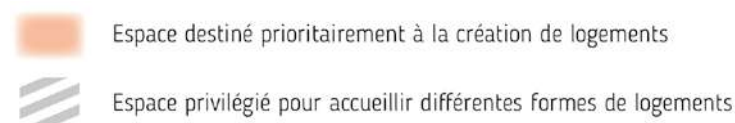
(CES ORIENTATIONS CONCERNENT UNIQUEMENT LES SECTEURS À VOCATION HABITAT)

« L'ensemble des secteurs « AUh » de plus de 3 500m² des communes ayant au moins 4 zones à urbaniser à vocation habitat « AUh » (sauf ville de Saint-Lô) devront conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à urbaniser à vocation d'habitat « AUh » à la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire - date de signature du permis de construire qui fait foi), au sein du secteur précédent de la même commune (échelle de chaque centralité des communes pour les communes nouvelles), d'au moins 80% de sa programmation minimale. » La prescription précédente ne concerne pas les OAP : - situées en densification urbaine - proposant une part de logements sociaux - proposant un ou plusieurs équipements collectifs La prescription précédente s'applique par tranche pour les OAP proposant des tranches. Ex : La tranche « A » de l'OAP « 1 » est achevée à 80%. Il pourra être réalisé : soit la tranche « B » de cette même OAP « 1 » ou une autre OAP « 2 ». L'ouverture prévisionnelle de chaque secteur peut être adaptée/décalée pour toute zone à urbaniser à vocation habitat « AUh » en raison d'éventuelles difficultés de montage administratif ou technique ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet.	L'échéancier implique une priorisation entre les différentes zones à urbaniser car il induit une distinction des secteurs en 3 strates : - Les OAP "0" ouvertes à l'urbanisation immédiatement, - les OAP "1" correspondant aux OAP concernées par les règles et pouvant être urbanisées, - les OAP "2" concernées par les règles mais en attente car un secteur d'OAP "1" est en cours de viabilisation et non achevé. - Temporiser l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et anticiper les questions de capacité d'accueil. - Répondre à l'obligation du Code de l'Urbanisme (art. L151-6-1) tout en privilégiant la densification et favorisant la mixité sociale.
--	--

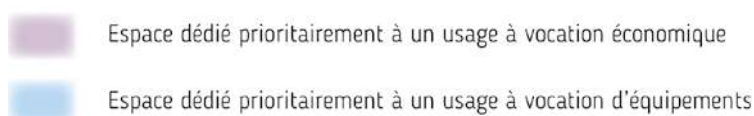
La légende commune

Les OAP par secteur sont associées à des schémas d'aménagement précisant par site l'organisation générale. Les schémas d'aménagements des OAP utilisent une légende commune détaillée ci-dessous.

// La vocation dominante des espaces



Ces éléments ont été spatialisés afin de répondre aux besoins en logements et diversifier l'offre en termes de forme (intermédiaire, collectif, etc.) et de mixité sociale. Ainsi, sur certains secteurs de projet, des espaces ont été localisés comme « privilégiés » pour accueillir des logements sous des formes denses et sous différentes typologies. Dans la majorité des cas, cela a été traduit en pourcentage minimum. Le choix de ces secteurs a été fait au regard de leur insertion dans le tissu bâti existant, de leur positionnement au sein de l'opération (souvent en entrée d'opération, des formes d'habitat plus denses permettent de marquer le caractère bâti du site nouvellement urbanisé) et de leur géométrie (propice ou non à accueillir des plus petites parcelles par exemple). Il s'est également agi de répondre aux objectifs de mixité sociale du PADD (reprenant ceux du PLH et du SCoT) en fléchant les secteurs "privilégiés" pour accueillir des logements sociaux. Dans la majorité des cas, cela a été traduit en pourcentage minimum. Cette répartition a été réalisée site par site en cohérence avec la répartition PLH/SCoT s'appuyant sur l'armature territoriale et en concertation avec les communes.



L'intégration de ces éléments a été réalisée afin d'assurer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés et de réserver des espaces pour des activités économiques ou des équipements dans des lieux adaptés.



L'objectif de cette indication est de prévoir des espaces à usage spécifique pour un projet connu ou pour prévoir un espace de stationnement par exemple.



La vocation dominante des espaces a été définie selon les caractéristiques physiques du site (topographie, éléments naturels existants, etc.). Ainsi, il est demandé au travers des OAP qu'un certain nombre d'espaces naturels ou jardinés soit préservé ou créé dans les futures opérations. Généralement, il est demandé de préserver des espaces jardinés en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une transition harmonieuse. La spatialisation de ces espaces a été réfléchi dans le but de laisser des surfaces de jardins importantes orientées au Sud.

Dans les secteurs les plus importants en termes de surface, il est demandé de préserver des espaces naturels pour préserver voire renforcer la trame verte existante ou des coupures au sein de l'opération (espaces de « respiration »).

// Les orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

 Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes.

L'objectif de cette orientation est de limiter les incidences que pourraient générer les nouvelles constructions sur le tissu bâti existant (ombres portées notamment). Il s'agit de réduire les impacts sur les commodités du voisinage.

 Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc. autour duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)

Certaines opérations doivent prévoir une organisation du bâti autour d'un espace public ou collectif structurant. Leur position est indicative.

// Les orientations liées à l'accès et la desserte (position indicative)

 Voie de desserte structurante à créer
 Amorce de voirie à créer
 Créer un espace dédié au retournement des véhicules

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.

A noter que l'ensemble du réseau viaire n'est pas toujours défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur le schéma.

Des dessertes complémentaires sont représentées dans certaines OAP, afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

 Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces
 Liaison douce à créer

Ces orientations visent à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif.



// Les orientations liées au paysage et à l'environnement



Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères à préserver, planter ou renforcer, un espace vert gérant les eaux pluviales (noues), etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité. A noter, le maintien global d'une haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès supplémentaires.



Ce principe de maintien ou de plantation des haies, arbres remarquables et motifs végétaux permet de préserver/renforcer les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe également à l'identité bocagère du territoire. A noter, le maintien global d'une haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès supplémentaires.



Certains cônes de vue mettent en valeur l'existence de paysages qui portent l'identité du Saint-Lois. L'objectif de cette orientation est que le projet d'aménagement soit construit en prenant en compte ces vues ; les nouvelles constructions ne doivent pas les compromettre (exemple : pas de création d'un front bâti continu).



Conserver des vues



Eléments d'ordre patrimonial à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : boulangerie)



Eléments d'ordre naturel à prendre en compte et/ou préserver voire valoriser (exemple : mare)

L'objectif, ici, est de prendre en compte la dimension patrimoniale dans les futurs secteurs de projet. L'aménagement des secteurs doit se faire dans le respect de l'histoire du site et ainsi préserver voire valoriser des éléments relevant du patrimoine bâti et naturel.



Sens de la pente et de l'implantation du bâti

Ce principe vise à prendre en compte le relief dans l'implantation des constructions afin d'assurer leur intégration paysagère. Par exemple cela peut se traduire par une adaptation de l'implantation, de l'orientation du bâti et/ou de faitage.



Zone humide identifiée sur le règlement graphique : le projet d'aménagement applique le principe «éviter, réduire compenser» et est soumis aux règles inscrites dans le règlement écrit



Le PLUi retranscrit en prescription graphique les milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide identifiés par la DREAL Normandie (Carmen). A noter que pour les milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide CARMEN situées au sein des zones à urbaniser (et donc de secteurs d'OAP), un relevé terrain a été réalisé par SLA. Certains ne s'avèrent pas humide, d'autres s'avèrent humide dans un périmètre qui a été précisé par l'étude. Ce rapport est annexé au PLUi et les zones humides dont le contour a été précisé ont été reportées sur le règlement graphique. C'est cette seconde délimitation qui prévaut sur le recensement Carmen.

Via la mobilisation de cet outil dans le PLUi, les zones humides sont de fait protégées, ce que vient préciser le règlement écrit. Ainsi, elles sont protégées au titre de la loi sur l'eau et des règles inscrites dans les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). De plus, *"dans le cas d'un projet qui va à l'encontre des règles mentionnées ci-avant, il revient au pétitionnaire de faire une étude attestant du caractère non humide de la zone"*.



Ces OAP à vocation principale équipement ou économie disposent d'orientations communes et d'orientations spécifiques à chaque secteur. Ces OAP viennent préciser les OAP cadre par vocation afin de proposer des orientations adaptées aux enjeux spécifiques de ces vocations (économie et équipement).

Par exemple, les OAP communes visent notamment à :

- Assurer la bonne intégration paysagère des zones d'activités souvent situées en entrée de ville : notion de visibilité (locaux techniques, aires de stockage et espace de stationnement) et d'harmonie (teintes),
- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et de partage de l'espace public (interdiction du stationnement),
- Prendre en compte de la gestion des eaux pluviales et de la Trame Verte et Bleue (végétalisation et traitement qualitatif des lisières en contact avec les espaces agricoles et naturels),
- Prendre en compte les cas dérogatoires (contraintes techniques, de sécurité ou de salubrité).

Concernant les OAP à vocation principale "équipement", il s'agit de terrains non bâtis au sein ou aux marges des bourgs, de surface relativement limitée, bordés par une ou plusieurs voies limitant généralement le besoin de recréer une desserte interne. Il s'agit également de terrains faisant déjà l'objet d'une réflexion en termes d'aménagement.

Concernant les OAP à vocation principale "économie", il s'agit de terrains non bâtis en lien avec une activité économique existante et d'une surface relativement limitée comme par exemple à Condé-sur-Vire. Il peut aussi s'agir de secteurs dédiés à l'extension de Zones d'Activités Existantes "ZAE" comme par exemple à Moyon-Villages.

2 JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

En plus des OAP cadre présentées ci-avant, les OAP sectorielles du PLUi traduisent ou précisent certaines orientations du PADD :

// "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. (Prolongement des objectifs et hypothèses du PLH)"

	Production totale de logements	Logements en densification	Logements en extension
Projection du PLH sur 15 ans (projection du PADD du PLUi)	env. 6 000	env. 2 000	env. 4 000
OAP en densification	-	1 739	-
OAP en extension	-		3 443
OAP thématique densité	-	282	-
TOTAL OAP	5 464	2 021	3 443
Projection de remise sur le marché de logements vacants et changement de destination	375		-
Résultats PLUi	5 839	2 396	3 443

Les OAP du PLUi permettent la création d'au minimum 5 464 logements soit 91% des logements souhaités à l'échelle de Saint-Lô Agglo dans le pas de temps du PLUi. Ce chiffre représente une estimation minimale projetée à l'aide des densités minimales imposées dans les OAP. La densité des secteurs pourra donc être supérieure et accueillir plus de logements.



Au nombre de logements prévus par les OAP, il est à rajouter :

- les projections PLUi estimant qu'au minimum 375 logements vacants (soit 25 logements par an) seront remis sur le marché et/ou seraient issues d'un changement de destination (les pièces réglementaires du PLUi identifient des changements de destination)
- les logements pouvant être créés en densification hors OAP. En effet, les pièces réglementaires du PLUi permettent la densification des espaces déjà urbanisés dans les centralités et certains hameaux.

"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"*

	Projection du PLH sur 15 ans (projection du PADD du PLUi <u>en extension</u>)		Logements projetés dans les OAP <u>en extension</u> du PLUi	
	Nombre de logements	Part	Nombre de logements	Part
Pôles majeurs et structurants	env. 1 200	60 %	1 633	47 %
Pôles de proximité et d'hyper proximité	env. 400	20 %	1 072	31 %
Communes hors pôles	env. 400	20 %	738	21 %
TOTAL	env. 4 000		3 443	

	Projection du PLH sur 15 ans (projection du PADD du PLUi)		Logements projetés dans les OAP <u>sectorielles</u> du PLUi	
	Nombre de logements	Part	Nombre de logements	Part
Pôles majeurs et structurants	env. 3 000	50 %	3 038	59 %

Près de la moitié des logements projetée à l'aide des OAP sectorielles en extension à l'échelle du PLUi l'est dans les pôles majeurs et structurants. Le taux est même porté à environ 60% lorsque les OAP sectorielles en densification sont comptabilisées. Ce taux traduit la volonté de favoriser la densification et la densité minimale dans les espaces urbanisés des pôles principaux. Ainsi, en cohérence avec l'armature territoriale SCoT/PLH, les pôles principaux les plus équipés sont confortés via le PLUi.



De plus, plus de 30% des logements projetés dans les OAP sectorielles du PLUi le sont dans les pôles de proximité et d'hyper-proximité. Ce taux traduit, de nouveau, la volonté de favoriser la densification et la densité minimale dans les espaces urbanisés des communes les plus équipées.

D'un point de vue général, l'armature territoriale SCoT/PLH est également respectée.

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

"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"*

" 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.*

Les OAP en extension urbaine reportent des densités minimales obligatoires. Elles correspondent aux densités du SCoT. Les élus ont fait le choix, dans le PLUi, de retenir l'hypothèse basse en termes de consommation foncière du PLH et donc retenir les densités SCoT les plus élevées : 25 log./ha pour le pôle majeur, 20 log./ha pour le pôle structurant secondaire, 18 log./ha pour le pôle de proximité et d'hyper proximité, 16 log./ha dans les communes hors pôles et 10 log./ha dans les groupements bâtis ne disposant pas d'assainissement collectif. Ces densités minimales, selon les secteurs, ont été "poussées" (ex de Saint-Lô et d'Agneaux). Par ailleurs, à noter que la grande majorité des communes a fait le choix d'appliquer la densité SCoT sur chacun des sites d'OAP. D'autres communes, à la marge, ont fait le choix d'adapter cette densité par site tout en respectant, à l'échelle de la commune, les densités SCoT afin de les adapter au tissu urbain situé à proximité comme le permet le SCoT.



En complément, les OAP situées en densification urbaine (45 OAP en comprenant 2 secteurs du Hutrel) imposent la densité minimale SCoT obligatoire en extension. De manière volontariste, une dizaine d'OAP demande une densité supérieure à celle du SCoT.

En complément, 42 OAP thématique "densité" sont reportées sur tous les sites situés en densification d'une surface supérieure 2 000m². L'objectif est d'imposer le respect de la densité SCoT obligatoire en extension urbaine. Certains de ces sites n'ont pas été retenus ou une densité moindre que celle du SCoT est imposée pour des raisons techniques (ex : configuration de parcelles).

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."

Répartition des logements				
	Logements projetés dans les OAP en densification (thématiques et sectorielles)	Logements projetés dans les OAP en extension	Part (%) de logements en densification	Part (%) de logements en densification (SCoT/PLH)
Pôle majeur	1 167	937	55 %	40 %
Autres communes pôles	631	1 768	26 %	30 %
Communes hors pôles	223	738	23 %	20 %
SLA	2 021	3 443	37 %	30 %

La répartition des logements produits en densification est en compatibilité avec les objectifs du PADD reprenant ceux du SCoT et du PLH. Au global, la répartition PLH entre logement en densification et extension est respectivement d'environ 30% et environ 70%. En comparant le nombre de logement fléché dans les OAP en densification et dans les secteurs d'OAP en extension, **le PLUi est plus volontariste en projetant 37% de logements en densification à l'échelle de SLA.**



Si la compatibilité avec le SCoT/PLH s'apprécie au global (total à l'échelle de SLA). Il peut tout de même être relevé qu'en prévoyant 55% de logements en densification dans le pôle majeur (minimum de 40% demandé dans le SCoT/PLH), le PLUi conforte les polarités équipées du territoire de manière plus volontariste que les taux PLH/SCoT. Par ailleurs, dans le même esprit, à noter que **63% des logements projetés dans les OAP de la ville de Saint-Lô sont situés dans les OAP en densification. A noter également que la densification des communes hors pôles a été recherchée** (23% des logements en densification quand le SCoT/PLH demandent un minimum de 20%). Dans les communes "autres pôles", 26% des logements fléchés dans les OAP le sont en densification ce qui s'inscrit en compatibilité avec le SCoT/PLH.

Ainsi, les élus ont souhaité utiliser les outils du PLUi permettant de mobiliser le potentiel théorique de logement projeté en densification à l'étape PADD. Ainsi, parmi les 1 648 logements projetés en densification le PLUi projette 2 021 logements en densification via les OAP densification (1 739 log.) et les OAP densité (282 log.). Cependant, à l'échéance du PLUi, l'ensemble des secteurs ciblés par un outil n'aura pas été mobilisé. Mais, le PLUi permet d'assurer qu'en cas de mobilisation, ce potentiel soit mobilisé de manière efficace et permette d'atteindre l'objectif fixé.

" 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."



68% des logements projetés dans les OAP du pôle majeur sont des logements de formes urbaines denses (collectifs, semi-collectif, intermédiaire, etc.), ce qui est plus volontariste que les objectifs minimaux du PADD. En effet, Les OAP en densification et extension prévoient 1 972 logements au sein du pôle majeur. Sur ces 1 972 logements, 1 334 doivent être de formes urbaines denses (1 194 dans l'hypothèse basse des OAP d1, d2 et d4 de Saint-Lô) soit environ 68% (61% selon l'hypothèse basse de Saint-Lô).

// "RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES MÉNAGES EN MATIÈRE DE LOGEMENT"

"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 oeuvre 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.)."

Documents de rang supérieur

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) avec lequel le PLUi doit être compatible indique que :

- Dans les pôles majeurs (sauf Saint-Lô) et structurants, 10% de l'offre de nouveaux logements doit correspondre à des Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Dans les pôles de proximité et d'hyper proximité, 5% de l'offre de nouveaux logements doit correspondre à des Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Pour l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo, 7% de l'offre de nouveaux logements doit correspondre à des Logements Locatifs Sociaux (LLS) dont 70% de PLUS (prêt locatif à usage social) et 30% de PLAI (prêt locatif aidé d'insertion)

Le PADD du PLUi, dans ses orientations, reportent les ambitions du PLH et Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT). Une des orientations du PADD est d'offrir un haut niveau de services et d'équipements à 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.

Ainsi le PADD indique 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 OAP et le règlement mettent en œuvre les objectifs de mixité sociale à l'échelle des communes.

Traduction réglementaire et règles associées

Le PLUi dans sa phase réglementaire traduit les ambitions du PLH/SCoT/PADD à travers trois outils réglementaires, les emplacements réservés "mixité sociale" (à la marge, cf partie dédiée), la Servitude de Mixité Sociale (SMS) (cf partie dédiée) et à l'aide des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP permettent de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (et donc du PADD du PLUi) en fléchant **18% de logements sociaux parmi les logements projetés dans le pôle majeur et structurant (hors Saint-Lô) et 9% dans le pôle de proximité et d'hyper proximité. Les projections des OAP sont d'ailleurs plus volontaristes que les seuils minimaux du PLH/PADD.** De plus, d'autres outils ont été mobilisés dans le PLUi afin de favoriser la mixité sociale.

	OBJECTIFS			RÉSULTATS		
	Objectif log. sociaux (%) PLH/SCoT	Nombre de log. projetés (objectif PLH sur 15 ans)	Nombre minimum de log. sociaux à projeter	Nombre total de log. projeté dans les OAP	Nombre de log. sociaux fléchés dans les OAP PLUi	Part de log. sociaux fléchés dans les OAP PLUi
Pôles majeurs (hors Saint-Lô) et structurants	10%	1 365	137	1 532	276	18%
Pôles de proximité et d'hyper proximité	5%	1 430	72	1 264	117	9%
TOTAL	-	2 795	-	2 796	393	14%

Les OAP permettent également de répondre à l'objectif (PADD) d'assurer que 7 à 9% de la production totale de logements soit du logement social à l'échelle de Saint-Lô Agglo. En effet, pour répondre à cet objectif le PLUi doit, au minimum, flécher 450 logements sociaux (7% de 6 370 logements).

Le PLUi s'avère plus volontariste en projetant :

- 393 logements sociaux dans les OAP des communes du pôle majeur (hors Saint-Lô), structurant, de proximité et d'hyper proximité,
- 442 logements sociaux dans les OAP de la ville de Saint-Lô,
- 38 logements sociaux dans les OAP des communes hors pôles,
- des OAP qui imposent une mixité sociale sans définir une part précise,
- des emplacements réservés à vocation mixité sociale (cf partie dédiée),
- des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) (cf partie dédiée) et les dérogations au titre de l'art. L151-28 du CU.



A noter, par ailleurs, qu'une OAP (site n° 50502_d_6) à Saint-Lô permet l'accueil des gens du voyage. De manière générale, l'accueil des gens du voyage du PLUi est autorisé en secteur Ue (cf partie dédiée). L'ensemble des projets de l'agglomération en la matière a donc été zoné en zone Ue.

A noter : afin d'être incitatif, au sein des OAP, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements intermédiaires ou Logements Locatifs Sociaux des majorations du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sont possibles (cf partie "exceptions aux règles d'urbanisme" > "dérogations" du règlement écrit). Cela s'inscrit dans la possibilité offerte par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

// " DONNER DES OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE, ENVIRONNEMENTALE ET D'AMÉLIORATION DES MOBILITÉS AUX FUTURS PROJETS" ET " IDENTIFIER ET PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE"

• 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."*



> Exemples de traduction dans les OAP :

- 85 OAP à vocation habitat ont pour orientation la conservation/création d'une amorce de voirie exclusivement douce. Pour les autres, il est imposé au minima, la mise en place de voirie partagée. En complément, des emplacements réservés sont parfois prévus afin de favoriser les connexions piétonnes vers des sites naturels (ex la Vire à Condé), du centre-bourg et/ou d'équipements structurantes. (ex de l'OAP 50455_3 à Saint-Clair-sur-l'Elle avec le collège).

84 OAP incitent/imposent la création d'un d'espace dédié au stationnement mutualisé

"• 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."*

" 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.)"*



De manière systématique, les motifs végétaux (ex arbre) et aquatiques (ex mares) existants sont inscrits comme à préserver. La proximité avec un espace naturel et/ou humide a été intégré dans les orientations de l'OAP. La préservation et la confortation des haies existantes en bordure de site est demandée systématiquement. La plantation des haies ne bordure de site est également demandée de manière systématique (à l'exception de contraintes

techniques ou sécuritaires) pour des raisons environnementales/paysagères. Plus de 120 OAP prescrivent la création/maintien d'espaces verts.

Ex de l'OAP n°5046_17 à Bourgvallées : "Les trois arbres matures existants le long de la limite est du site seront préservés et mis en valeur dans la composition de l'aménagement (2). Aucun terrassement ou construction ne pourra être réalisé à moins de 3 m de leur tronc. Un espace paysager agrémenté d'une haie sera implanté à l'ouest, afin d'assurer la gestion des eaux pluviales et de renforcer la limite physique avec la zone humide. (3)"

Ex de l'OAP n°50292_d_5 à Marigny : "Les haies arborées présentes à l'ouest et à l'est du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique avec les parcelles riveraines (4). Les autres haies pourront être conservées dans la mesure du possible, afin de ne pas altérer la qualité paysagère du site. Les motifs végétaux identifiés seront conservés (5). Les abords de la mare seront préservés (6) et pourront faire l'objet d'un espace vert commun. L'aménagement ne devra pas altérer son intégrité."

"• 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."*



En fonction des enjeux propres à chaque secteur, il a été mis en place des orientations spécifiques traitant des lisières en contact avec les espaces agricoles et naturels et des lisières en contact avec d'autres espaces déjà bâtis. D'autres visent à prendre en compte le relief, parfois marqué sur le territoire, pour une meilleure insertion paysagère des nouvelles constructions dans le grand paysage mais aussi afin de préserver et valoriser des points de vues :

Ex de l'OAP n°5046_10 à Bourgvallées : " La haie située en limite sud-est du site et bordant le chemin de randonnée sera préservée et mise en valeur (3). En limite nord-ouest, le long de la RD82, une haie bocagère mixte sera plantée pour créer un filtre visuel entre la route et les habitations (4), tout en tenant compte de l'aspect sécuritaire. Au nord-est, une haie sera également plantée afin d'assurer la transition vers la zone agricole (5)."

Ex de l'OAP n°50292_4 à Montreuil : "L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. L'aménagement devra assurer une transition harmonieuse avec les parcelles habitées riveraines et limiter les vis-à-vis avec, par exemple, l'implantation de haies (3).

Ex de l'OAP n°50363_5 à Moyon : "Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains (2), par exemple, en articulant cette limite avec une haie et/ou des jardins. La mise en place d'une transition paysagère qui pourra être matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles agricoles est encouragée (3)."

Ex de l'OAP n°50409_7 à Pont-Hébert : "L'aménagement sera principalement orienté par la topographie marquée du site. Il veillera à l'intégration du bâti dans la pente et les constructions devront rechercher à s'y inscrire en orientant leur faitage de façon réglementée. Les habitations de la tranche D pourront être de type intermédiaire et veilleront à s'inscrire dans la pente avec un aménagement adéquat des entrées aux logements."

4 OAP prescrivent la préservation de "cônes de vues"

// "PÉRENNISER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE"

"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 « Éviter – Réduire – Compenser » dit «ERC».

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



L'OAP thématique Trame Verte et Bleue "TVB" mise en place dans le cadre du PLUi permet de mettre en valeur les continuités écologiques du territoire. Dans le cas de Saint Lô Agglo, dans un contexte bocager dense, il existe une relation implicite assez forte entre les haies et la Trame Verte. L'OAP thématique "TVB" à l'échelle de l'agglomération permet une mise en cohérence des dispositions en matière de Trame Verte et Bleue. Le principal enjeu d'une OAP "TVB" à cette échelle est la non artificialisation des espaces perméables actuels et une meilleure végétalisation afin d'avoir un gain de fonctionnalité écologiques (gestion différenciée, plantations sur plusieurs strates, infiltration de toutes les eaux possibles, etc.). A noter toutefois que chaque OAP sectorielle vient compléter l'OAP thématique en précisant les actions et opérations particulières nécessaires afin de mettre en valeur les continuités écologiques en lien avec le contexte ultra-local du site.

Le bocage du territoire est à la fois un enjeu fort du territoire mais sa préservation et son renforcement représentent aussi la solution pour les thèmes environnementaux et dans le renforcement de la résilience du territoire face au réchauffement climatique. L'OAP Trame Verte et Bleue dispose donc en ce sens d'un focus particulier sur le bocage afin d'intégrer 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 « Éviter – Réduire – Compenser » dit «ERC».

L'OAP "TVB" a été séquencée en différentes parties afin de répondre à des objectifs spécifiques :

- > Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
- > Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
- > Mettre en avant les liens entre la «TVB», la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,
- > Intégrer la Trame Verte et Bleue dans tout projet d'aménagement,
- > Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
- > Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
- > Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.

3 JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT



Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (graphique ou écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet à enjeux dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité. Au travers des OAP, Saint-Lo Agglo a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle du secteur mais aussi des espaces urbanisés. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires :

- en matière de programmation : les OAP précisent les typologies de construction sur certains secteurs. Le règlement écrit s'attache, quant à lui, à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations. Par exemple, le secteur AUh autorise la destination « Logement », l'OAP applicable sur ce secteur vient parfois préciser que le site peut accueillir différentes formes de logements (intermédiaires et/ou collectifs).
- en matière d'optimisation du foncier : les OAP prescrivent des densités minimales (sur la partie dédiée au logement pour la sous-destination "logement"). Le règlement écrit permet la mise en œuvre de cette densité au travers des règles d'implantation et de hauteur relativement souples.
- en matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP indiquent le maillage viaire afin d'éviter, au maximum, la desserte du secteur en impasse ou la multiplication des accès notamment (en encourageant la mutualisation des accès privés). Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en imposant une largeur de voie minimale, par exemple.
- en matière d'intégration urbaine et architecturale, les OAP permettent de compléter les dispositions du règlement au travers des règles sur l'implantation des constructions ou la prise en compte des constructions proches.
- en matière de préservation paysagère et environnementale : les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Le règlement précise que les essences choisies doivent être locales.



**LES CHOIX
RETENUS
POUR
ÉTABLIR LE
RÈGLEMENT**

1 LA MÉTHODE GÉNÉRALE

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

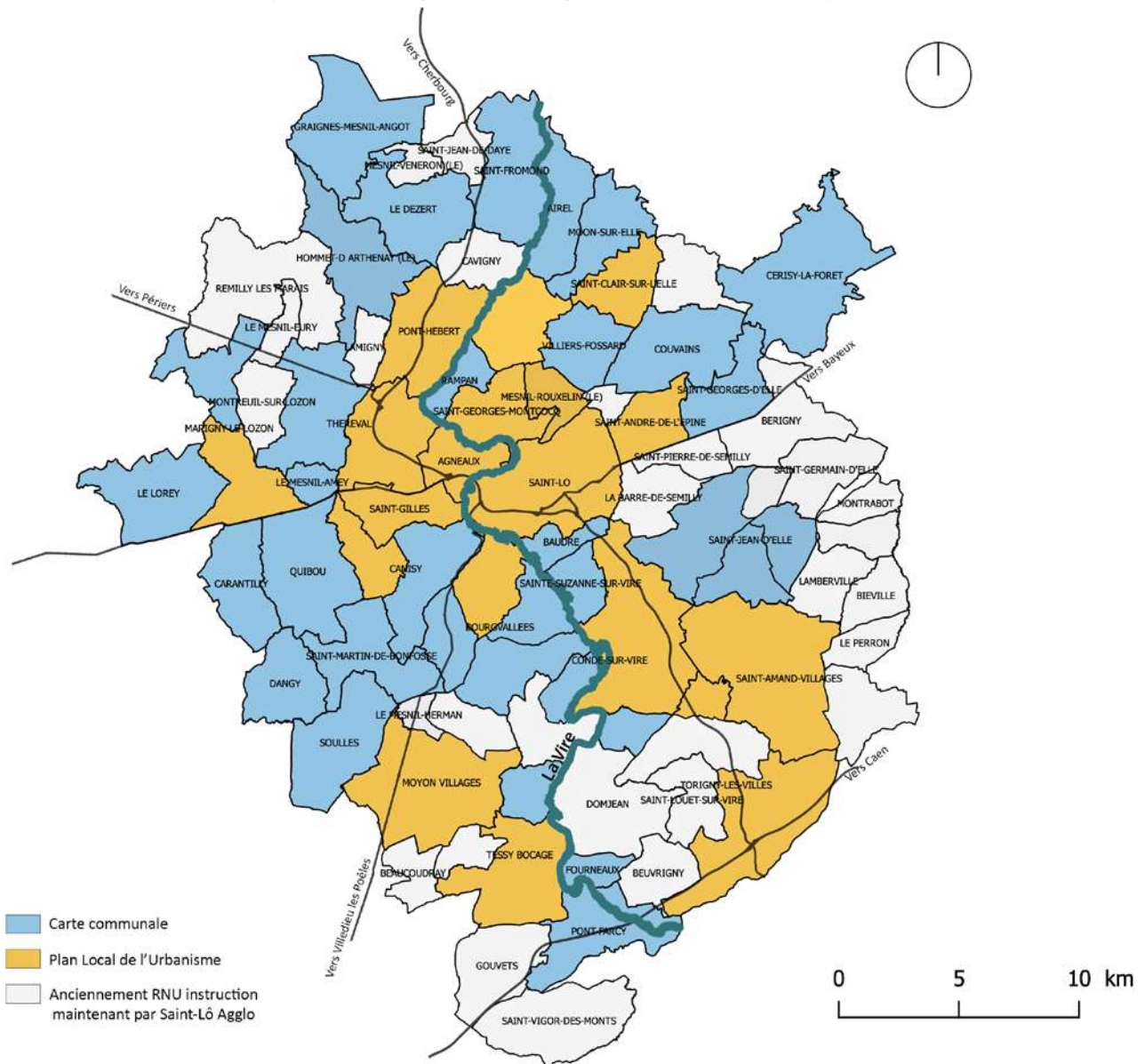
- le règlement graphique ("plan de zonage"), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en œuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs.

Plusieurs éléments ont guidé l'élaboration du règlement :

LA NÉCESSAIRE APPROCHE HOMOGENE À L'ÉCHELLE DE SAINT-LÔ AGGLO

Face à l'hétérogénéité des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire, la volonté de l'agglomération était de trouver une approche cohérente et homogène à l'échelle du PLUi. En effet, le PLUi succède à 86 documents d'urbanisme communaux de différents types (expliquant la grande hétérogénéité dans leur contenu)



Règlement National d'Urbanisme

33

Carte Communale

34

Plan Local d'Urbanisme

19

A noter également qu'un premier PLUi a été commencé au sein de l'ancienne Communauté de communes de Canisy mais a été suspendu suite à la fusion de la Communauté de communes avec Saint-Lô Agglo en 2017.

Un des objectifs poursuivi par le PLUi de Saint-Lô Agglo est de parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une méthode unique. Dans les pièces réglementaires, la création de secteurs spécifiques a été préférée à l'élaboration de plan de secteur. Ces sous-secteurs correspondent à des espaces particuliers en termes de formes urbaines existantes ou souhaitées. Par exemple, un secteur Ua intègre l'ensemble des centres-anciens du territoire ; trois sous-secteurs y ont été créés.

UNE CLARIFICATION ET UNE SIMPLIFICATION DES RÈGLES

Deux autres objectifs ont été poursuivis pour l'élaboration du règlement écrit notamment :

- supprimer certaines règles dès lors qu'elles ne répondaient pas aux enjeux du territoire ou que leur mise en application s'avérait compliquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- rédiger un règlement de projet en rendant moins contraignantes les règles d'implantation ou de hauteur des constructions pour répondre à l'objectif de densification, de transition énergétique (tenir compte de l'évolution des nouvelles formes architecturales et des nouveaux matériaux), des besoins d'évolution des constructions existantes...



UNE INTÉGRATION DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES



Les pièces réglementaires du PLUi ont intégré :

- les enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces au travers de règles d'implantation des constructions « plus souples » et des coefficients d'emprise au sol supprimés.
- les enjeux de préservation des sols et de leurs fonctionnalités écologiques et des services écosystémiques associés (infiltration de l'eau et gestion des ruissellements, trame brune, biodiversité, réversibilité des usages, capacité de végétalisation...). Ainsi :
 - . dans le règlement écrit, la "surface libre de construction devant être en pleine terre", initialement fixée entre 30% et 50%, a été élevée à 80%. De plus, la surface de pleine terre d'un seul tenant obligatoire, initialement fixée à 50%, a été élevée à 70%.
 - . les plantations en espace libre, initialement fixées à 1 arbre de haute tige par tranche de 1 000 m², ont été doublées pour atteindre à minima le seuil de 1 arbre de haute tige par tranche de 500m².
 - . le seuil de perméabilité ou semi-perméabilité des revêtements de stationnement, initialement laissé libre sur une base incitative, a été fixé à 30% minimum pour intensifier la démarche de réduction des incidences environnementales.
- les enjeux liés à la préservation de la Trame Verte et Bleue "TVB" avec une augmentation de la surface des zones naturelles et la mise en place de prescriptions graphiques pour les milieux constitutifs de cette trame (protection de la trame bocagère et des boisements, protection des abords des cours d'eau et des milieux humides, etc.),
- les enjeux de constructibilité limitée dans les zones Agricoles et Naturelles avec des possibilités d'évolution mesurées des constructions existantes notamment.

A noter : SLA a fait le choix d'utiliser la version la plus récente des destinations (5) et sous-destinations (23) dans son règlement écrit (cf articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme modifiés par le Décret n°2023-195 du 22 mars 2023).



DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR ÉTABLIR LES LIGNES DIRECTRICES DE L'INTÉGRATION URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

La gestion des eaux pluviales est imposée à la parcelle sur tout le territoire.

Cette disposition permet d'éviter au plus haut degré les rejets d'eau pluviale dans les réseaux, ce qui contribue à l'amélioration du cycle local de l'eau, à une meilleure qualité des sols, à une réduction des risques de saturation des réseaux d'eau pluviale et donc des pollutions éventuelles en cas de surcharge, à une réduction très forte de la contribution de l'urbanisation au risque d'inondation par ruissellement.

La prise en compte des risques naturels (inondations par submersion marine, débordement, remontée de nappe, ruissellement ; mouvements de terrain, séismes, radon) couvre tout le territoire.

Ces dispositions s'adaptent au cas par cas et en fonction du risque considéré.

Les mobilités douces sont intégrées dans les conditions générales de desserte par les voies publiques ou privées

Ces mesures concernent les deux-roues, les piétons et les personnes à mobilité réduite, dans les projets de création ou de réhabilitation des voies.

L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est réglementé sur tout le territoire

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'intégration des énergies renouvelables et de l'amélioration des performances énergétiques sont prises en compte sur tout le territoire

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine.

Des dérogations aux règles du PLUi peuvent être accordées afin d'autoriser les isolations énergétiques et la production d'énergies renouvelables.

Les éléments naturels ayant un intérêt écologique sont protégés sur le règlement graphique

cf partie dédiée aux prescriptions graphiques.

2 LES ZONES URBAINES "U"

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les secteurs et sous-secteurs de la zone urbaine à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	ZONES URBAINES À VOCATION MIXTE ET D'HABITAT	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Uaa	Centre-ville de Saint-Lô	Saint-Lô
Uab	Centres d'Agneaux et des pôles structurants de Marigny-le-Lozon et Torigny-les-villes	Agneaux, Marigny-le-Lozon, Torigny-les-villes
Uac	Centres des autres communes	Toutes les autres communes de Saint-Lô Agglo
Ub1	Extensions urbaines qui se sont parfois réalisées sous forme de lotissement	Toutes les communes sauf Saint-Lô
Ub2	Extensions urbaines qui se sont parfois réalisées sous forme de lotissement, et où une mixité fonctionnelle plus importante est présente/souhaitée	Saint-Lô et Torigny-les-villes et, à la marge, Marigny-le-Lozon (renouvellement urbain) et Saint-Georges-Montcocq (continuité urbaine avec Saint-Lô)
UHc	Hameaux au sein de l'espace rural, dont la structuration urbaine (regroupement de constructions dense et structuré) les qualifie d'entités urbanisées et sur lequel les nouvelles constructions sont possibles en densification	Airel, Bourgvallees, Conde-Sur-Vire, La Barre-De-Semilly, La Meauffe, Le Dezert, Le Mesnil-Amey, Le Mesnil-Rouxelin, Marigny-Le-Lozon, Pont-Hebert, Quibou, Rampan, Saint-Amand-Villages, Sainte-Suzanne-Sur-Vire, Saint-Fromond, Saint-Georges-Montcocq, Saint-Gilles, Saint-Jean-D'elle, Saint-Jean-De-Savigny, Saint-Lo, Saint-Louet-Sur-Vire, Saint-Pierre-De-Semilly, Tessy Bocage, Thereval, Torigny-Les-Villes, Villiers-Fossard
UHnc	Hameaux au sein de l'espace rural, dont la structuration urbaine (regroupement de constructions dense et structuré) les qualifie d'entités urbanisées mais inséré dans un contexte qui induit un encadrement de la densification	Airel, Bourgvallees, Carantilly, Cerisy-La-Forêt, Conde-Sur-Vire, Dangy, Domjean, Graignes-Mesnil-Angot, La Barre-De-Semilly, La Meauffe, Le Lorey, Le Mesnil-Rouxelin, Le Perron, Moon-Sur-Elle, Remilly Les Marais, Saint-Clair-Sur-L'elle, Saint-Georges-Montcocq, Saint-Jean-D'elle, Saint-Lo, Thereval, Torigny-Les-Villes
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Ue	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Agneaux, Berigny, Bourgvallees, Canisy Cavigny, Cerisy-La-Forêt, Conde-Sur-Vire, Dangy, Domjean, Gouvets, Graignes-Mesnil-Angot, La Barre-De-Semilly, La Meauffe, Le Dezert, Le Mesnil-Rouxelin, Marigny-Le-Lozon, Moon-Sur-Elle, Mayon Villages, Pont-Hebert, Quibou, Remilly Les Marais, Saint-Amand-Villages, Saint-Andre-De-L'epine, Saint-Clair-Sur-L'elle, Sainte-Suzanne-Sur-Vire, Saint-Fromond, Saint-Georges-D'elle, Saint-Gilles, Saint-Jean-De-Daye, Saint-Jean-D'elle, Saint-Jean-De-Savigny, Saint-Lo, Tessy Bocage, Thereval, Torigny-Les-Villes

Uxc	Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques à dominante commerciale	Agneaux, Condé-sur-Vire, La Barre-de-Semilly, Marigny-le-Lozon, Saint-Amand-Villages, Saint-Lô, Torigny-les-villes
Uxia	Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale	Bourgvallées, Cerisy-la-Forêt, Condé-sur-Vire, Domjean, Marigny-le-Lozon, Montreuil-sur-Lozon, Moyon-Villages, Pont-Hébert, Quibou, Rampan, Remilly-les-Marais, Saint-Amand-Villages, Saint-Clair-sur-l'Elle, Saint-Gilles, Saint-Jean-d'Elle, Saint-Lô, Tessy-Bocage, Thèreval
Uxil (dont Uxilp21)	Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale d'envergure (ex : industrie lourde, logistique, ...)	Agneaux, Condé-sur-Vire, Domjean, Marigny-le-Lozon, Moyon-Villages, Rampan, Saint-Amand-Villages, Saint-Fromond, Saint-Lô, Torigny-les-villes
Uxm (dont Uxmp21)	Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques mixtes (ex : tertiaire)	Agneaux, Bourgvallées, Canisy, Cerisy-la-Forêt, Condé-sur-Vire, Dangy, Le Désert, Rampan, Remilly-les-Marais, Saint-Amand-Villages, Saint-André-de-l'Epine, Saint-Clair-sur-l'Elle, Saint-Fromond, Saint-Georges-Montcocq, Saint-Lô, Tessy-Bocage, Thèreval, Torigny-les-villes

2.1 LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE GROUPEMENTS BÂTIS À L'ÉCHELLE DE SAINT-LÔ AGGLO

LE CONTEXTE : L'OCCUPATION DU TERRITOIRE PAR LE BÂTI

Le territoire de Saint-Lô Agglo, à l'instar d'un grand nombre de territoires de Basse-Normandie est caractérisé par une diffusion des constructions, avec de nombreux regroupements bâtis plus ou moins étoffés.



Ainsi, de multiples entités bâties coexistent sur le territoire :

- Des bourgs forts qui ont réussi à se distinguer de leurs hameaux et a contrario des bourgs peu développés (Exemple : Saint-Jean-de-Savigny), voire des micro-bourgs (Exemples: Biéville, Le Mesnil-Véneron, Montrabot),
- Des bourgs en plusieurs parties (Exemple: Pont-Hébert),
- Les bourgs des communes historiques des communes nouvelles,
- Des hameaux qui se sont davantage développés que le bourg (Exemple : Rampan)
- Du bâti diffus avec des constructions plus ou moins isolées, etc.

Rappel du contexte législatif national :

La loi ALUR de 2014 limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (hameaux). La loi réinterroge le classement en zone Urbaine "U" de ces secteurs en permettant une évolution globale des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zone Agricole "A" et Naturelle "N" (extensions mesurées et annexes). En cohérence, l'agglomération a inscrit dans son PADD une orientation encadrant la constructibilité en dehors des entités urbaines principales : «répartir les développements au sein des communes».

L'OBJECTIF : DÉTERMINER LES ENSEMBLES BÂTIS QUI POURRONT RECEVOIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

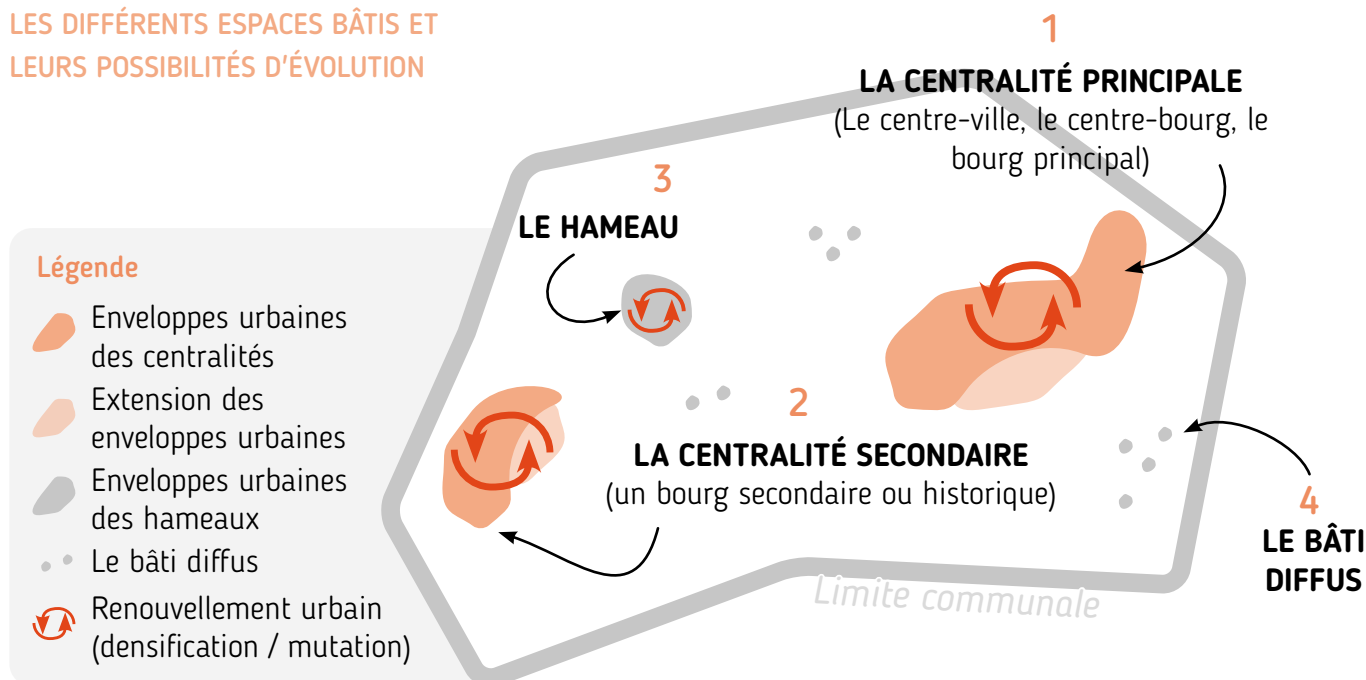
Il s'est agi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de **déterminer les espaces bâtis qui pourront** être renforcés et **accueillir de nouvelles constructions** à usage de logement, d'activité et/ou d'équipement.

Ce renforcement pourra avoir lieu **sous forme de densification** des espaces déjà bâti **et/ou sous forme d'extension** de ces espaces.

LA MÉTHODE : DES DÉFINITIONS COMMUNES

Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Pays Saint-Lois, document d'urbanisme de rang supérieur avec lequel le PLUi doit être compatible, indique la méthode d'identification des différents espaces bâtis et les possibilités qui peuvent y être associées. Le **PLUi**, dès son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), s'inscrit dans ce rapport de compatibilité.

LES DIFFÉRENTS ESPACES BÂTIS ET LEURS POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION



DÉFINITIONS DU PADD DU PLUI :

1 / La **CENTRALITÉ PRINCIPALE** est le pôle d'urbanisation principal des communes. Il se définit par le centre-ville ou le centre-bourg d'une commune associé à ses quartiers agglomérés.

2 / La **CENTRALITÉ SECONDAIRE** est le pôle d'urbanisation secondaire des communes. Elle peut être le bourg d'une commune historique ou un espace de développement de la commune où se situent des équipements et/ou des activités qui en font un pôle de vie de la commune.

3 / Le **HAMEAU (éligible et non éligible à la zone U)** se distingue du bâti diffus par :

- Un regroupement de constructions dans un espace relativement modeste, avec une organisation du bâti dont la structure est clairement identifiable ;
- Une desserte (réseaux, voiries, défense incendie) suffisante ou pouvant être créée ;
- La présence d'espaces disponibles pour accueillir de nouvelles constructions sans impacts sur l'activité agricole et la trame verte et bleue, sans incidence sur la ressource en eau et sans augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques ;

4 / Les entités bâties qui n'auront pas été distinguées en tant que hameau composent le **BÂTI DIFFUS**.

LE RÉSULTAT : DES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT DISTINCTES

LES CENTRALITÉS PRINCIPALES ET SECONDAIRES : UNE NOTION DE PRIORITÉ

- La centralité principale est le premier site où envisager l'implantation des futurs projets. C'est aussi le lieu où pourront être imaginé(s) un ou des secteurs de développement en extension.
- La centralité secondaire, si elle existe, est le second site où envisager l'implantation des futurs projets, elle n'est pas prioritaire pour envisager une extension de l'urbanisation. Le développement de la centralité secondaire ne doit pas concurrencer la centralité principale et doit servir un projet global cohérent à l'échelle de la commune.
- Dans tous les cas, l'accueil de nouvelles constructions se fait en priorité en utilisant les espaces libres ou peu bâtis qui existent au sein des enveloppes urbaines de ces centralités. En second lieu, il pourra être imaginé de prévoir des espaces en extension.

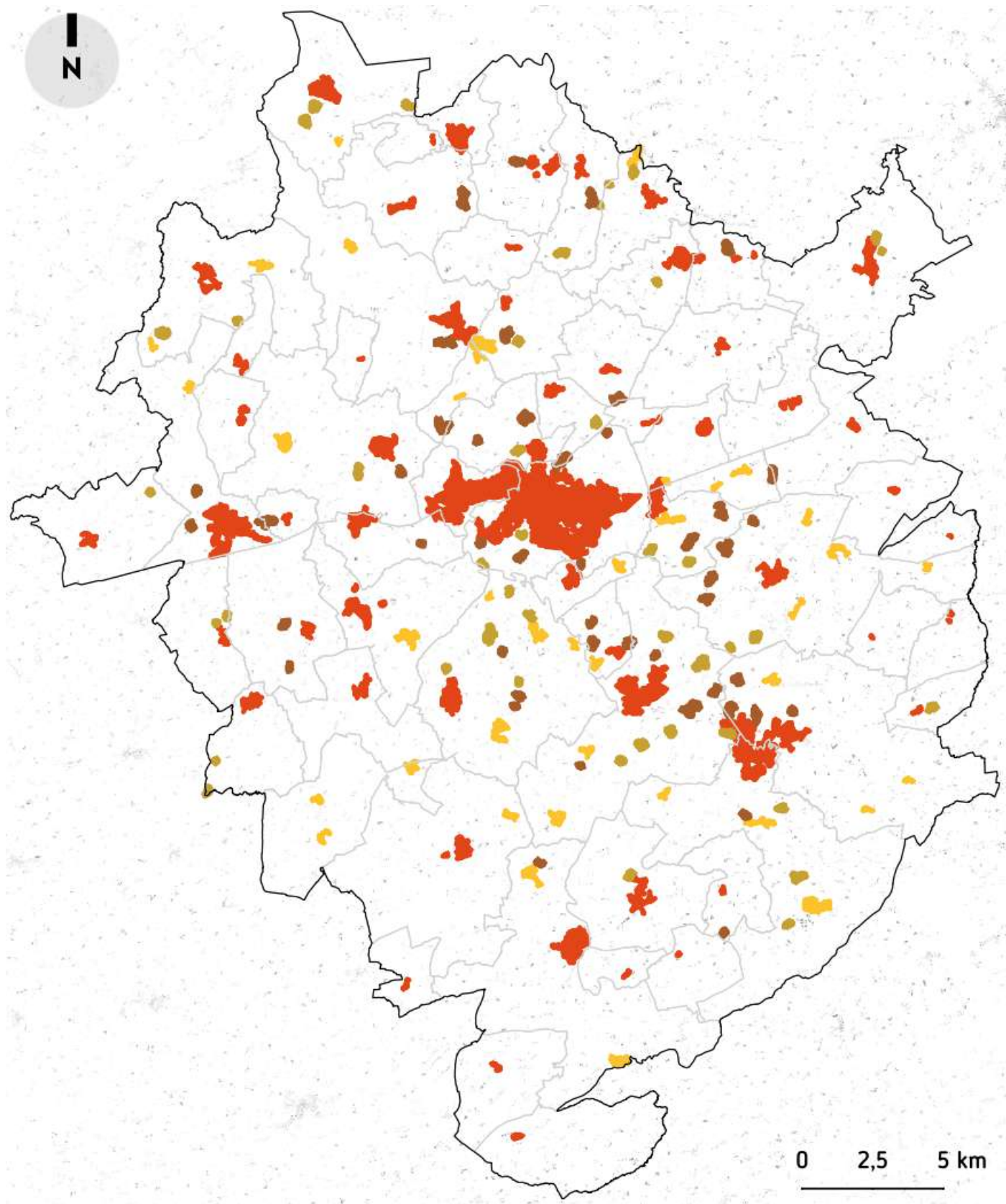
PRIORITÉ DE DÉVELOPPEMENT :

	DANS L'ENVELOPPE URBAINE	EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE
CENTRALITÉ PRINCIPALE	①	②
CENTRALITÉ SECONDAIRE	②	③

LES HAMEAUX ET LE BÂTI DIFFUS

Le hameau éligible à la zone urbaine "U" peut accueillir de nouvelles constructions de manière limitée et le cas échéant, uniquement en utilisant les espaces libres ou peu bâtis présents au sein du hameau, aucun hameau n'accueille de projet en extension de son enveloppe urbaine.

Dans les secteurs de bâti diffus, aucune nouvelle construction n'est possible. En revanche, le bâti existant peut évoluer au travers de la réalisation d'extensions ou d'annexes sous conditions.



LES CENTRALITÉS PRINCIPALES ET SECONDAIRES (zonage Ua ou Ub)

Chaque commune dispose d'une centralité principale.

Les communes nouvelles ont une centralité principale sur le centre-ville ou le centre-bourg principal et une ou des centralités secondaires sur le ou les bourgs de la ou des commune(s) historique(s). Les autres communes ne peuvent disposer que d'une centralité secondaire de chaque type (centralité secondaire et centralité secondaire activités).

LES HAMEAUX ET LE BÂTI DIFFUS (zonage Uh pour les hameaux et A/N pour le bâti diffus)

Ce résultat émane d'une analyse technique des principaux espaces bâtis.

FOCUS SUR LES SPÉCIFICITÉS DES CENTRALITÉS

LES CENTRALITÉS DIVISÉES

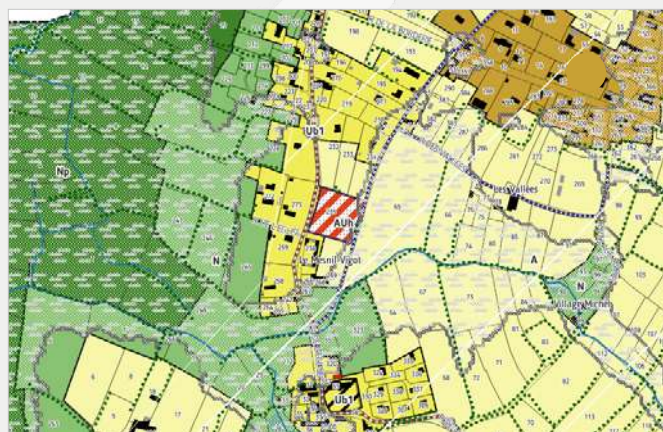
Certaines centralités ont la spécificité d'être en deux parties. Cette particularité s'explique souvent par la présence d'une caractéristique naturelle (relief, cours d'eau) ou d'une infrastructure qui a divisé le bourg en deux ou d'une distance entre l'église et le bourg.



Exemple d'une centralité en deux parties à La Luzerne : présence historique d'une exploitation agricole



Exemple d'une centralité en deux parties à Carantilly : présence d'un cours d'eau



Exemple d'une centralité en deux parties au Mesnil-Vigot (Remilly-les-Marais) : présence d'un cours d'eau. Ce secteur est très contraint par des zones humides et des cours d'eau. Il a dû faire l'objet d'une exception. Pour rappel, Remilly-les-Marais est issue d'une fusion de communes dans une zone cernée par les marais ce qui a provoqué une adaptation de la répartition des constructions dans les zones les adaptées/sécurisées. L'objectif est de re-centrer l'urbanisation sur un secteur adapté : zone Ub1 la plus à proximité du bourg, mais plus adaptée que ce dernier pour accueillir de nouveaux secteurs de projet.

LES "MICRO-CENTRALITÉS"

Il a été choisi d'identifier une centralité principale sur chaque commune. Chaque commune ayant une centralité principale, certaines de ces centralités sont de taille très modeste et comprennent peu de constructions.

A noter, la centralité historique de certaines communes (comprenant église et/ou Mairie, château, etc.) est parfois de plus petite taille qu'un hameau depuis développé et jouant aujourd'hui le rôle d'espace urbain central (ex de Beuvrigny, La Luzerne, etc.). Dans ce cas là, le hameau faisant centralité est considéré comme tel est classé en zone urbaine et la centralité historique n'est pas classée en zone urbaine (mais peut l'être en STECAL : ex château de Beuvrigny).

LES CENTRALITÉS SECONDAIRES À VOCATION D'ACTIVITÉS

De façon récurrente sur Saint-Lô Agglo, des zones d'activité économiques (ZAE) ont été développées en dehors des bourgs et n'ont pas de continuité urbaine avec le bourg. Ces ZAE, non repérées sur la carte ci-avant, peuvent faire l'objet d'une zone urbaine ou d'un STECAL selon leur importance.

FOCUS SUR LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES HAMEAUX

La définition du hameau donnée dans le PADD du PLUi engage plusieurs étapes pour identifier les hameaux à l'échelle communale.

ETAPE N°1 : EXCLURE LE BÂTI ISOLÉ

Afin d'exclure le bâti isolé, il a été défini que les entités bâties groupées de moins de 20 constructions, principalement à usage d'habitation ne seront pas retenues.

La notion de constructions principalement à usage d'habitation a été définie par le bâti dur de plus de 30m² d'emprise au sol et le bâti léger de plus de 60m². L'objectif était d'exclure les annexes de ce comptage.

La notion de regroupement dans un espace modeste a été définie par une distance de 50 mètres maximum entre les constructions. Un tampon de 25 mètres de part et d'autre du bâti a été appliqué.

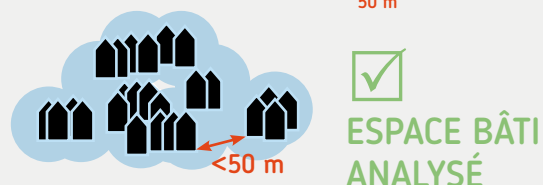
Moins de 20 constructions* 🏠 distantes entre elles de 50 mètres au plus** ➡ 50 m



* bâti dur > 30 m² + bâti léger > 60 m²

** tampon de 25m de part et d'autre du bâti

Au moins 20 constructions* 🏠 distantes entre elles de 50 mètres au plus** ➡ 50 m



204 espaces bâtis sont retenus pour les étapes 2 & 3

ETAPE N°2 : IDENTIFIER LES HAMEAUX : EXCLURE LES ESPACES BÂTIS "NON ORGANISÉS" ET "NON STRUCTURÉS"

Une analyse typo-morphologique a été menée sur les espaces bâtis retenus à l'étape N°1 (203 espaces bâtis).

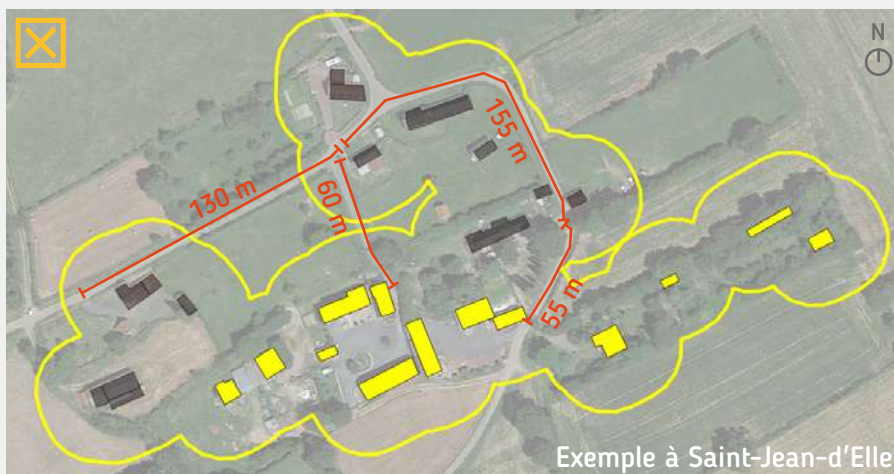
Cette analyse concerne deux aspects :

La continuité urbaine : si des espaces bâtis sont discontinus au regard de la desserte des terrains, ils sont exclus. En effet, certains bâtiments vont être, "vu du ciel", à moins de 50 mètres, pour autant ils ne font pas partie d'une même unité : leur desserte se fait depuis des voies éloignées l'une de l'autre et/ou les voies de desserte de leurs parcelles respectives sont situées à + de 50m l'une de l'autre.

Si au regard de ces parties exclues, l'entité représente moins de 20 bâtis, l'entité est qualifiée de « bâti diffus » et ne passe pas la deuxième étape (cf. exemple ci-dessous).

Légende appliquée à l'exemple ci-contre :

-  Distance de moins de 50m entre les constructions
-  Distance entre la desserte des constructions
-  27 Constructions dont la desserte est située à plus de 50 mètres d'une autre
-  13 Constructions dont la desserte est située à 50 mètres ou moins d'une autre



FOCUS SUR LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES HAMEAUX (SUITE)

La structure linéaire : si l'entité est uniquement organisée selon une structure linéaire le long de la voie, elle est exclue et qualifiée également de « bâti diffus ». En effet, le SCoT proscrit de manière générale, le renforcement de l'urbanisation linéaire le long des voies (cf. exemple ci-dessous).

Légende appliquée à l'exemple ci-contre :

-  Distance de moins de 50m entre les constructions
-  Constructions organisées de façon linéaire le long de la route



Exemple à Pont-Hébert

ETAPE N°1



✓ 204 ESPACES
BÂTIS RETENUS

ETAPE N°2



Analyse typo-morphologique



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



Structure linéaire

113 ESPACES BÂTIS EXCLUS
(BÂTI DIFFUS)

✓ Regroupement de constructions structuré
91 HAMEAUX ÉLIGIBLES À LA ZONE U



ETAPE N°3 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'éligibilité à la densification des hameaux retenus à l'étape 2 a été évaluée selon les incidences potentiellement négatives que pourrait engendrer le renforcement des constructions sur le hameau. Cette évaluation des incidences est réalisée au regard :

- **De l'agriculture :** présence ou non d'un ou plusieurs sites agricoles et examen spécifique concernant les bâtiments d'élevage engendrant un périmètre de réciprocité
- **De l'environnement :** présence ou non d'un réservoir de biodiversité (espace naturel inventorié, protégé ou géré)
- **Des risques :** présence ou non d'un risque engendrant une inconstructibilité (risques naturels et technologiques)

Cette analyse a été affinée avec la connaissance communale (exemple : présence de la sécurité incendie, réseaux suffisants / insuffisants).

La séquence éviter / réduire de l'évaluation environnementale est appliquée à ce stade :



[PRINCIPE D'ÉVITEMENT] il n'est pas souhaitable que le hameau soit densifiable :

- Si un risque engendrant une inconstructibilité concerne la majeure partie de l'entité ;
- Si une ou plusieurs exploitation(s) agricole(s) sera(en)t impactée(s) et/ou si un site agricole à vocation d'élevage, générant un périmètre de réciprocité, est présent dans le hameau ;
- Si le hameau est majoritairement compris dans un réservoir de biodiversité.



Le hameau est éligible à la densification sans remarque de l'évaluation environnementale, si aucune incidence potentiellement négative n'est relevée.

*Dans le cas de hameaux de taille plus importante que le bourg concernés en partie (minoritaire) par un risque, ils ont été considérés comme éligibles à la densification (ex : "Le Mesnil" à Saint-Jean-de-Savigny, "La Lande" à La Meauffe, "L'hotel" au Mesnil-Amey, "Les travers" à Saint-Pierre, "Le Grand Hamel" à Rampan).

FOCUS SUR LA MÉTHODE D'IDENTIFICATION DES HAMEAUX (SUITE)

EN SYNTHÈSE :

ETAPE N°1



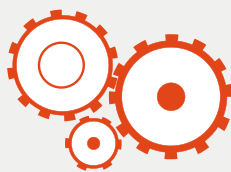
> ☒ 204 GROUPEMENTS
BÂTIS RETENUS



ETAPE N°3



Évaluation environnementale



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

ETAPE N°2



Analyse typo-morphologique



113 ESPACES BÂTIS EXCLUS
(BÂTI DIFFUS)



Regroupement structuré de constructions
91 HAMEAUX DÉFINIS ET DONC
ÉLIGIBLES À LA ZONE U



42 HAMEAUX EN ZONE "U" ENCADRANTE

(Nouvelle habitation possible uniquement via
changement de destination et extension/annexe)



49 HAMEAUX EN "U" DENSIFIABLE

(Nouvelle construction à usage d'habitation
possible en densification)

2.2 LES ZONES URBAINES À VOCATION MIXTE ET D'HABITAT

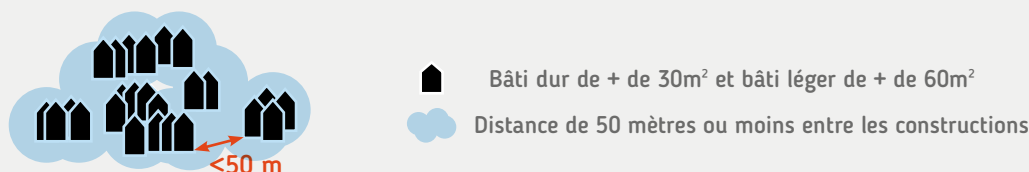
FOCUS SUR LA MÉTHODE DE DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

La définition de l'enveloppe urbaine donnée dans le PADD du PLUi engage plusieurs étapes pour identifier les enveloppes urbaines à l'échelle communale.

ETAPE N°1 : IDENTIFIER LE BÂTI À INCLURE ET À EXCLURE DANS / DE L'ENVELOPPE URBAIN

La même méthodologie que pour les hameaux et le bâti diffus a été retenue concernant la sélection du bâti et la création d'un tampon :

- L'analyse a été menée à partir du bâti dur de plus de 30m² d'emprise au sol et le bâti léger de plus de 60m². L'objectif est d'exclure une partie des annexes de l'analyse.
- La notion de continuité a été définie par une distance de 50 mètres maximum entre les constructions. Un tampon de 25 mètres de part et d'autre du bâti précédemment sélectionné a été appliqué.



A noter, des ajustements méthodologiques ont été effectués suite aux retours des communes :

- > Inclusion des parcelles entre constructions distantes de plus de 50m uniquement si le cas présenté répond à l'ensemble des critères suivants :
 - la parcelle est localisée dans une centralité (avoir plus de souplesse sur les centralités, logique de les conforter) et,
 - le terrain concerné n'est pas agricole et,
 - une continuité bâtie est assurée via la présence de constructions présentes de l'autre côté de la voie.

ETAPE N°2 : PRÉCISER LA NOTION DE CONTINUITÉ

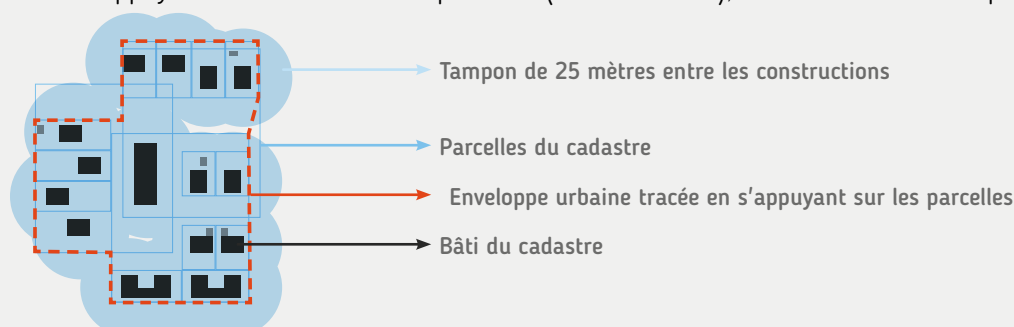
- La continuité de 50 mètres entre le bâti doit s'appuyer sur une route
- Lorsqu'il y a discontinuité entre une ou plusieurs parties du bourg, la présence d'équipements et/ou d'activités sur chacune des parties justifie le caractère multiple de la centralité.

Si la partie discontinue ne présente que des constructions à usage d'habitations, elle représente du bâti diffus, considéré comme de l'étalement urbain, qui ne sera pas à conforter.



ETAPE N°3 : TRACER L'ENVELOPPE URBAIN SUR LE CADASTRE

Une fois l'ensemble du bâti à inclure et à exclure de l'espace continu défini et la notion de continuité précisée, l'enveloppe urbaine est tracée en s'appuyant sur les limites des parcelles (cadastre 2020), à l'intérieur de cet espace tampon.



FOCUS SUR LA MÉTHODE DE DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

ETAPE N°4 : EXCLURE CERTAINS ESPACES NON BÂTIS



Certains espaces naturels, contribuant à la Trame Verte et Bleue "TVB", se situent au cœur des centres-villes et des bourgs. La présence de cours d'eau dans les centralités, comme la conservation d'un boisement important relèvent de ce cas de figure. Ces espaces ont été exclus de l'enveloppe urbaine.

Aussi, certains espaces non bâtis conséquents, au sein des centres-villes et des bourgs (enclaves ou friches agricoles, etc.), s'ils sont urbanisés, seront considérés comme de la consommation foncière.

La méthodologie utilisée contient la proposition suivante : les surfaces des parcelles à compter comme de l'extension sont modulées en fonction du niveau de polarité communes et des objectifs de densité du SCoT (nombre de logements par hectare) :

- Un espace non bâti sur Saint-Lô et son agglomération, qui représente un potentiel d'environ 18 logements et plus, soit une surface de 8000m² et plus, même s'il est situé dans le centre-ville, sera compté comme de l'extension de l'urbanisation.

N.B. : Aucune configuration n'a été relevée en appliquant la méthode. En revanche, des espaces de nature en ville, contribuant à la TVB, n'ont pas été inclus dans l'enveloppe urbaine.

- Sur les pôles secondaires, les espaces non bâtis exclus des enveloppes urbaines sont ceux qui représentent un potentiel d'environ 10 logements et plus, soit une surface de 5000m² et plus.

N.B. : Le cas de figure a été relevé sur Condé-sur-Vire et sur Torigny-les-Villes

- Sur les pôles de proximité et d'hyper proximité, les espaces non bâtis exclus des enveloppes urbaines sont ceux qui représentent un potentiel d'environ 8 logements et plus, soit une surface de 5000m² et plus.

N.B. : Le cas de figure a été relevé sur Canisy, Tessy-Bocage, Bourgvallées et Remilly-les-Marais

- Sur les bourgs ruraux, les espaces non bâtis exclus des enveloppes urbaines sont ceux qui représentent un potentiel d'environ 7 logements et plus, soit une surface de 5000m² et plus.

N.B. : Aucune configuration n'a été relevée en appliquant la méthode.



Exemple de deux corridors écologiques humides à Saint-Lô situés au sein d'un espace urbanisé mais classé en zone N



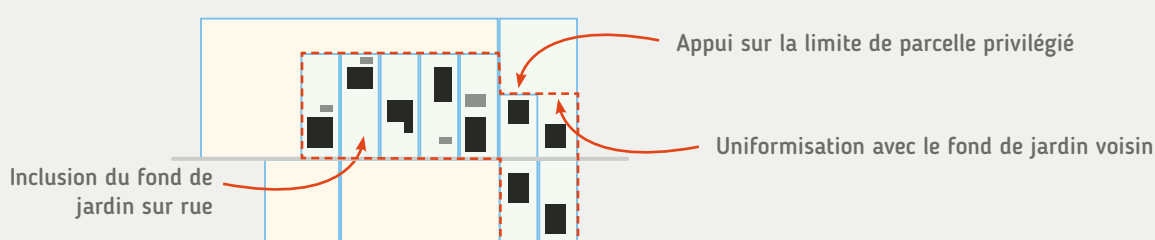
Exemple de protection au titre de l'article L.151-23 à Saint-Lô pour des raisons de qualité paysagère du site, de "respiration verte" et de lutte contre les îlots de chaleur urbain.

FOCUS SUR LA MÉTHODE DE DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

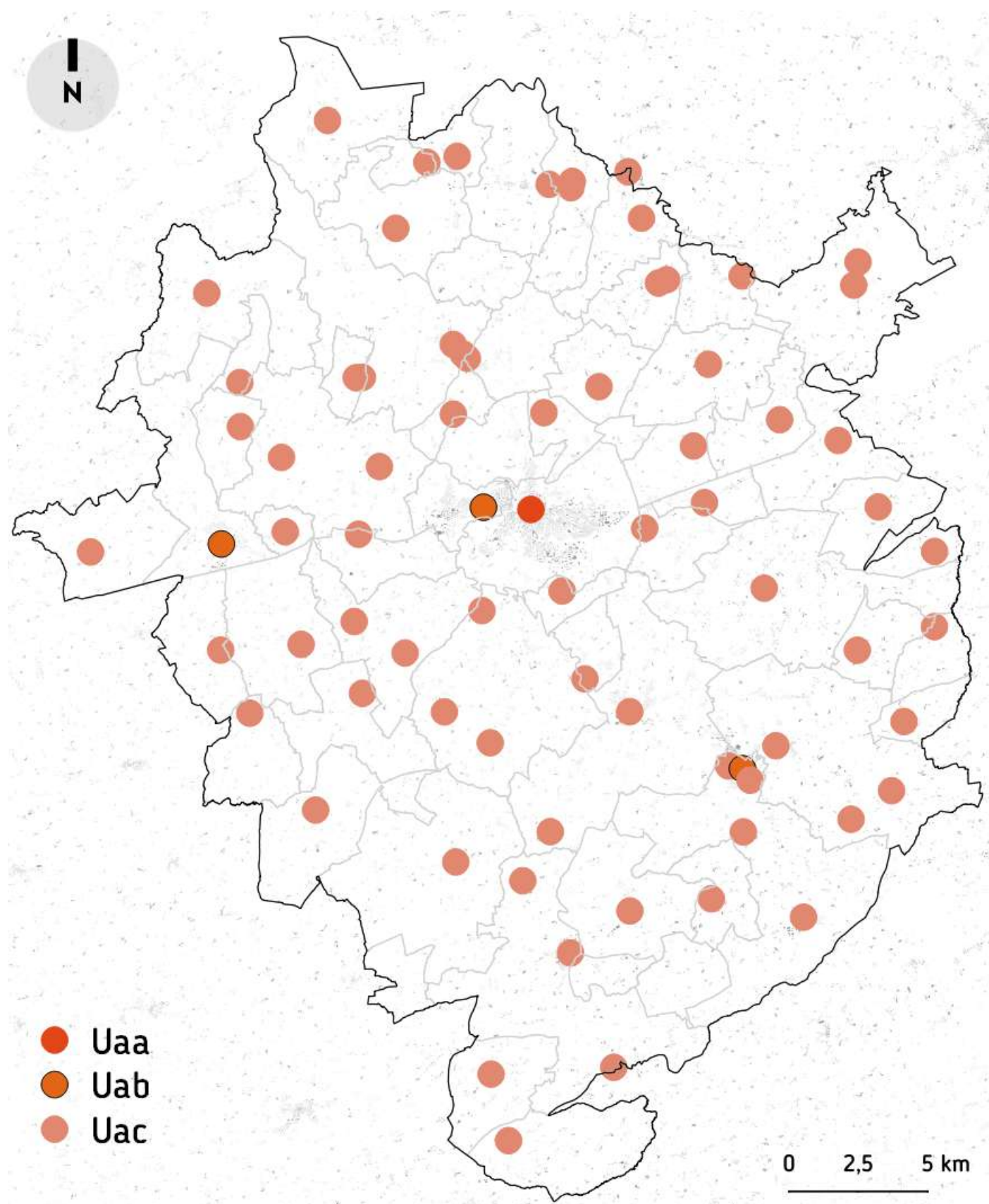
ETAPE N°5 : DÉFINIR LA LIMITE DE L'ENVELOPPE URBAINE SUR LES FONDS DE JARDIN

Certaines limites des enveloppes urbaines sont situées sur des fonds de jardin. Pour certaines parcelles, notamment celles très en longueur, se pose la question de savoir où arrêter la limite de l'enveloppe urbaine. De même, les constructions n'étant pas toutes implantées de la même façon, la limite de l'enveloppe urbaine sur les fonds de jardin interroge. Les propositions méthodologiques suivantes ont été appliquées :

- L'appui sur une limite de parcelle a été recherché. L'enveloppe urbaine a été ajustée à + ou - 5 m, voire 10 m exceptionnellement au regard du contexte.
- Les fonds de jardin sur rue, y compris s'il ne s'agit pas de la rue desservant la parcelle, ont été intégrés
- Les limites de l'enveloppe urbaine sur des fonds de jardin voisins ont été uniformisées, en s'appuyant autant que possible sur des limites cadastrales.



2.2.1 LA ZONE UA



2.2.1.1 Les motifs de délimitation

La zone **UA** correspond aux centralités (centres-villes, centres-bourgs), dont la vocation est mixte (activités commerciales, équipements, habitat, etc.). Elle correspond aux centres anciens ou de la reconstruction caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver le caractère patrimonial des centres liés aux formes urbaines anciennes ou issues de la reconstruction,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

La définition de sous-secteurs permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines existantes et de conforter le rôle des centres-villes et des centres-bourgs. Elle comprend :

- Le sous-secteur **Uaa**, correspondant au centre-ville de Saint-Lô
- Le sous-secteur **Uab**, correspondant aux centres d'Agneaux et des pôles structurants de Marigny-le-Lozon et Torigny-les-villes,
- Le sous-secteur **Uac**, correspondant aux centres des autres communes.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uaa -

Uaa _Objectif(s) : préserver les implantations à l'alignement de la voie et la continuité du front bâti et autoriser une hauteur des constructions plus importante que dans les autres centres anciens.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uab -

Uab _Objectif(s) : préserver les implantations à l'alignement de la voie et sur au moins une limite séparative.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uac -

Uac _Objectif(s) : préserver les implantations à l'alignement de la voie et sur au moins une limite séparative et adapter les règles relatives à la hauteur dans ces centres anciens à la ligne urbaine horizontale historiquement moins haute.

2.2.1.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Les usages des sols et la destination des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu'économique et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 23 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros est interdit afin d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes/centres-bourgs ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle et peuvent générer des problématiques liées à la circulation de poids-lourds.
- les exploitations forestières sont interdites ; elles n'ont pas vocation à s'installer dans les centres. Concernant les exploitations agricoles, seuls les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits s'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. L'objectif est de favoriser les circuits-courts. Les autres constructions agricoles n'ont pas vocation à s'installer dans les centres.
- Les entrepôts et l'industrie sont autorisés s'ils n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions. Les autres occupations et utilisations du sol sont interdites.

Les implantations et la volumétrie

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques et issus de la reconstruction, sur la rue particulièrement. Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus comme à Saint-Lô, les centres-villes et centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantissant aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
Uaa	- à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer - Lorsque le terrain a moins de 15 mètres de front de rue, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les deux limites séparatives - Lors que le terrain a plus de 15 mètres de front sur rue, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur une seule des limites séparatives à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue (murs de clôture).	- Préserver les spécificités urbaines du centre ancien et issu de la reconstruction, à savoir un front bâti continu.
Uab	- à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer - sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation avec une marge latéral, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.	- Préserver la trame urbaine existante.
Uac	- à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer - sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation avec une marge latéral, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètre.	

Par rapport aux voies et emprises publiques, dans l'ensemble de la zone Ua, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en retrait dans certains cas : si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée en retrait par rapport à la même voie, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade ; lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite ; si le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible ; lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public ; etc.

Par rapport aux limites séparatives, dans l'ensemble des sous-secteurs, des règles d'implantation différents peuvent s'appliquer :

- lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple , lorsque l'unité foncière présente une forme dite "en drapeau"),
- lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cours aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20m².

	Hauteur	Justifications
Uaa	- hauteur maximum de 18 m à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel	- Prendre en compte les hauteurs constatées dans le centre-ville de Saint-lô et permettre la densification par la hauteur
Uab	- hauteur maximum de 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture à pans par rapport au terrain naturel.	- Prendre en compte des hauteurs constatées dans les centres et permettre la densification par la hauteur
Uac	- hauteur maximum ne dépassant pas de plus d'un demi-niveau (1,5 mètres) la hauteur de la construction voisine la plus haute, sans jamais dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.	- Proposer une règle à la fois qualitative et quantitative pour s'adapter à la diversité des tissus urbains des centres-anciens.



Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain et ne pas contraindre la réalisation des projets d'intérêt collectif, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, les constructions végétalisées etc.

Espace de pleine terre

- Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

> 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²;

> 20% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieure à 300 m².

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.



- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté :

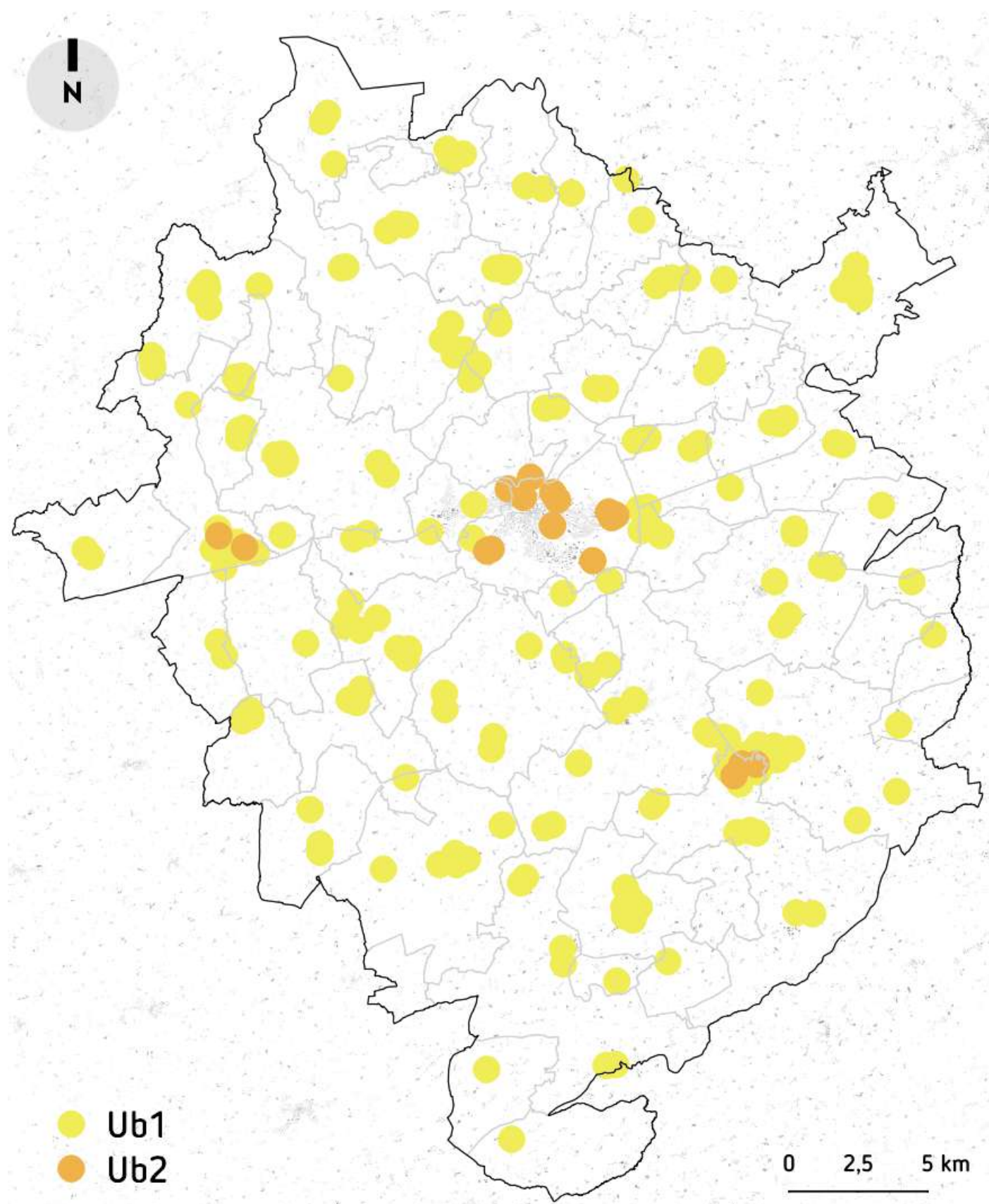
> Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;

> Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.



- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

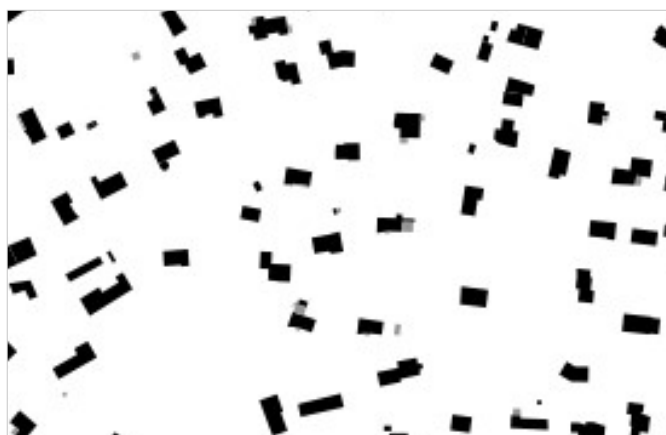
2.2.2 LA ZONE UB



2.2.2.1 Les motifs de délimitation

La zone **UB** correspond aux nappes urbaines à dominante pavillonnaire qui se sont parfois réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (ex lotissement). Au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. La création du secteur Ub a pour objectif de permettre une densification de ces tissus majoritairement pavillonnaires en permettant notamment une plus grande diversité des formes urbaines. Elle comprend :

- Le secteur **Ub2** (Saint-lô et Torigny-les-villes et, à la marge, sur certaines communes adjacentes dans le cas d'un tissu urbain continu -exemple de Saint-Georges-Montcoq avec Saint-Lô- et sur certains sites pouvant faire l'objet d'une reconversion - exemple de Marigny-le-Lozon-) Si la vocation de la zone UB est majoritairement résidentielle, celle du Ub2 se caractérise par une plus grande mixité fonctionnelle que le secteur Ub1.
- Le secteur **Ub1** (les autres communes et certains secteurs de Torigny-les-villes).

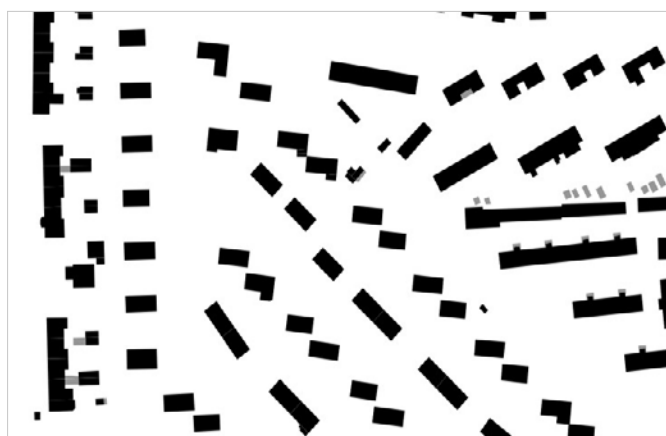


- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Ub1 -

Ub1 Objectif(s) : permettre une plus grande diversité des formes urbaines et la densification de ces tissus majoritairement pavillonnaire.



- Exemple d'un secteur Ub1 à Graignes © Cittanova 2018



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Ub2 -

Ub2 Objectif(s) complémentaires à ceux énoncés pour secteur Ub1: favoriser la densification par la hauteur et la requalification urbaine.



- Exemple d'un secteur Ub2 à Saint-Lô © Cittanova 2022

2.2.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de conforter la vocation résidentielle du secteur Ub tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations. C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 23 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

En zone Ub1 :

- l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hôtels sont acceptés à condition qu'il s'agisse d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.
- l'industrie, les entrepôts et les bureaux sont autorisés à condition que les nouvelles constructions n'excèdent pas 500 m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les exploitations agricoles sont interdites. Elles n'ont pas vocation à s'installer dans ces tissus résidentiels.

En zone Ub2 :

- l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hôtels sont autorisés.
- les bureaux, les centres des congrès et d'exposition sont autorisés. L'industrie et les entrepôts sont autorisés à condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- les exploitations agricoles sont autorisées à condition de constituer une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Dans l'ensemble de la zone Ub :

- Le commerce de gros, les cinémas et les exploitations forestières sont interdits.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions. Les autres occupations et utilisations du sol sont interdites.

Les implantations et la volumétrie

Les dispositions réglementaires de la zone UC cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages à l'extérieur des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
Ub	- à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier est de 5 mètres maximum. - sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètres.	- Proposer des règles qualitatives permettant de prendre en compte les réalités du terrain. - Permettre la mitoyenneté.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées : lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible...) ; lorsque le premier rang est construit, il est possible d'implanter la construction en second rang ; dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public ; lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public et lorsqu'une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique doit être préservée depuis l'espace public.

Par rapport aux limites séparatives, dans l'ensemble des sous-secteurs, des règles d'implantation différents peuvent s'appliquer :

- lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite "en drapeau"),
- lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cours aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20m².

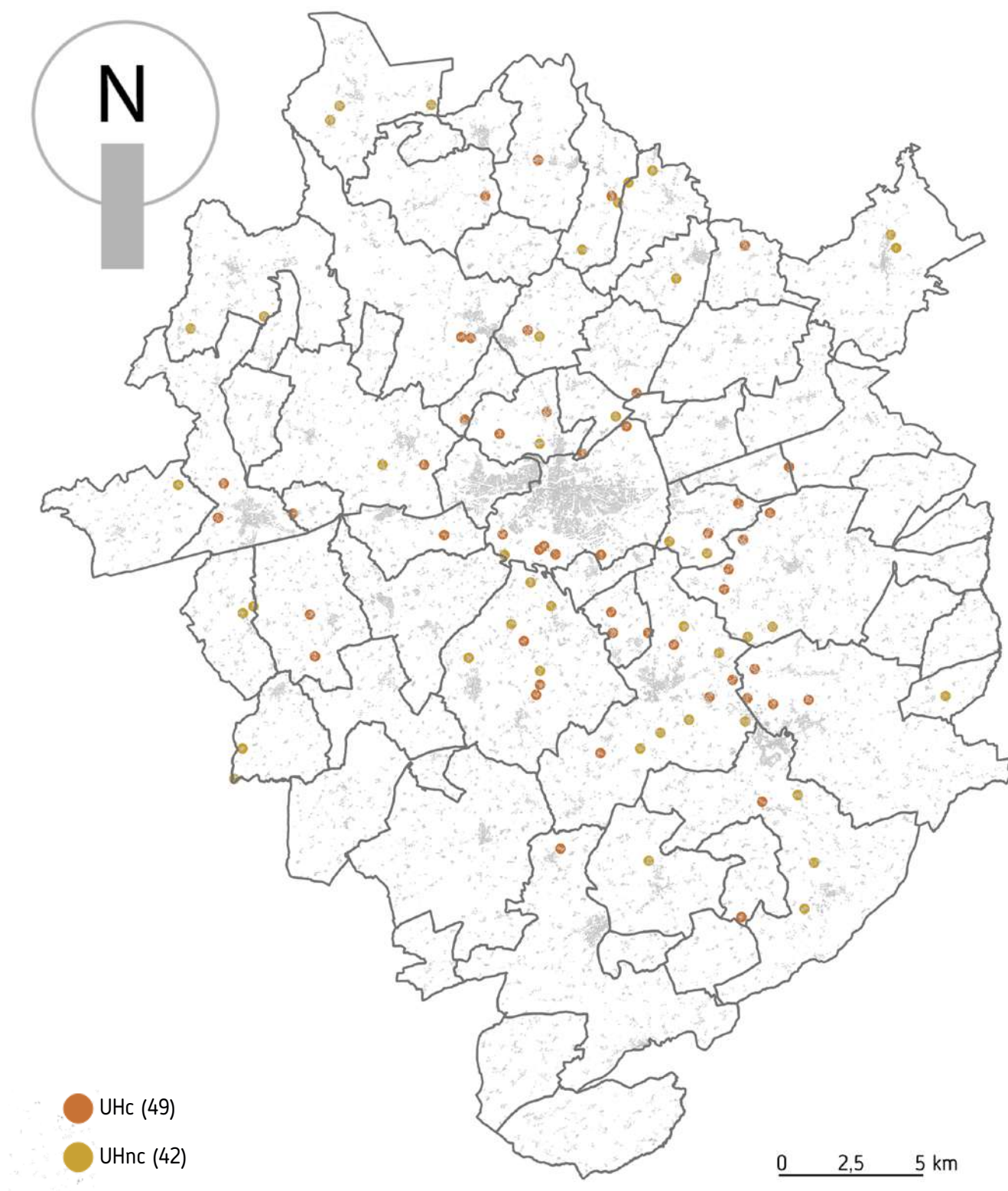
	Hauteur	Justifications
Ub1	La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.	- Proposer des règles qualitatives permettant de prendre en compte les réalités du terrain.
	La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.	- Préserver la ligne urbaine horizontale de tissus urbains.



Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain et ne pas contraindre la réalisation des projets d'intérêt collectif, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, les constructions végétalisées etc.

Ub	Occupation sur le terrain	Justifications
Espace de pleine terre		
	Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière. Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.	 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Plantations		
	Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté : > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ; > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.	 - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

2.2.3 LA ZONE UH



Hameau (zonage)	Commune	Commune déléguée (le cas échéant)	Toponyme du hameau
UHnc	Agneaux		Candol
UHc	Airel		La Maison Neuve
UHnc	Airel		La Maison Neuve
UHnc	Airel		L'hôtel Ballot
UHc	Bourgvallées	Gourfaleur	La Crespellière
UHnc	Bourgvallées	La Mancellière-sur-Vire	La Duquerie
UHnc	Bourgvallées	Saint-Samson-de-Bonfossé	La Houssée
UHnc	Bourgvallées	Gourfaleur	La Jouannerie
UHnc	Bourgvallées	Gourfaleur	Le Hamel
UHc	Bourgvallées	Saint-Romphaire	Le Hamel Brioult
UHc	Bourgvallées	La Mancellière-sur-Vire	Le Ronceur
UHnc	Bourgvallées	Gourfaleur	Les Anneries
UHnc	Bourgvallées	Gourfaleur	Les Anneries
UHnc	Carantilly		La Mazure
UHnc	Carantilly		L'hôtel Biard
UHnc	Cerisy-la-Forêt		La Joitière
UHnc	Cerisy-la-Forêt		Village De L'étang
UHc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	La Bouteillerie
UHc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	La Causcannière
UHc	Condé sur Vire	Le Mesnil-Raoult	La Riquerie
UHnc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	La Rue
UHnc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Le Bust
UHc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Le Hamel
UHnc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Le Mesnil
UHnc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Le Val
UHnc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Les Fontaines De Bas
UHnc	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Les Roches De Ham
UHnc	Dangy		La Bouderie
UHnc	Dangy		Le Pont Brocard
UHnc	Domjean		Le Mont Hébert
UHnc	Graignes-Mesnil-Angot		La Goucherie
UHnc	Graignes-Mesnil-Angot		Le Bas Vernay
UHnc	Graignes-Mesnil-Angot		Le Haut Vernay
UHnc	Graignes-Mesnil-Angot		Le Haut Vernay
UHnc	La Barre-de-Semilly		Boulogny
UHnc	La Barre-de-Semilly		Le Parc
UHc	La Barre-de-Semilly		Le Ruffey
UHc	La Barre-de-Semilly		Plantro
UHnc	La Meauffe		La Mare
UHc	La Meauffe		La Perelle
UHc	Le Désert		La Perrine
UHnc	Le Lorey		La Peignère
UHc	Le Mesnil-Amey		L'hôtel Groult
UHc	Le Mesnil-Rouxelin		Le Petit Village
UHnc	Le Mesnil-Rouxelin		Les Romains
UHnc	Le Perron		Le Canal
UHc	Marigny Le Lozon	Marigny	L'hôtel Groult
UHc	Marigny Le Lozon	Marigny	Village Marie
UHnc	Moon-sur-Elle		La Croix Sous L'ange
UHnc	Moon-sur-Elle		La Tuilerie
UHc	Pont-Hébert	Pont-Hébert	La Raierie
UHc	Quibou		La Fauvelière
UHc	Quibou		La Folie
UHc	Rampan		Le Grand Hamel
UHnc	Remilly-les-Marais	Remilly-sur-Lozon	Le Grand Moulin
UHnc	Remilly-les-Marais	Le Mesnil-Vigot	Village De La Rivière De Haut
UHc	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	La Campagne
UHc	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	La Coudraie
UHc	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	La Housaie
UHc	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Le Hameau Bertheaume
UHnc	Saint-Clair-sur-l'Elle		L'hyvet
UHc	Sainte-Suzanne-sur-Vire		La Forge Bouin
UHc	Sainte-Suzanne-sur-Vire		La Hure De Loup
UHc	Sainte-Suzanne-sur-Vire		Le Buisson
UHc	Saint-Fromond		Le Haut Des Landes
UHc	Saint-Georges-Montcocq		La Houssaye
UHnc	Saint-Georges-Montcocq		La Petellerie
UHc	Saint-Georges-Montcocq		Le Mézeray
UHc	Saint-Gilles		Le Mesnil De Haut
UHc	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Cotigny
UHc	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	La Crespellière
UHnc	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	La Guérardièrre
UHc	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	La Picardièrre
UHc	Saint-Jean D'elle	Saint-Jean-des-Baisants	Launay
UHnc	Saint-Jean D'elle	Précorbin	Le Hameau Honoré
UHc	Saint-Jean-de-Savigny		Le Mesnil
UHc	Saint-Lô		Le Cauchais
UHc	Saint-Lô		La Calotte
UHc	Saint-Lô		Le Petit Candol
UHc	Saint-Lô		Les Monts
UHc	Saint-Lô		Lignerolles
UHc	Saint-Louet-sur-Vire		Le Tertre
UHc	Saint-Pierre-de-Semilly		Les Travers
UHc	Tessy Bocage	Fervaches	La Simonnière
UHnc	Thèreval	Hébécrevon	Le Chêne À Loup
UHc	Thèreval	Hébécrevon	Le Couvert
UHc	Torigny les Villes	Giéville	Clos De La Vigne
UHnc	Torigny les Villes	Guilberville	La Fouquerie
UHnc	Torigny les Villes	Giéville	Les Vallées
UHnc	Torigny les Villes	Guilberville	Trente Bourses
UHc	Villiers-Fossard		Les Vérendes

2.2.3.1 Les motifs de délimitation

La zone **Uh** correspond aux hameaux au sein de l'espace rural, dont la structuration urbaine (regroupement de constructions dense et structuré) les qualifie d'entités urbanisées. Les principaux objectifs poursuivis sont de permettre l'évolution des hameaux principaux de l'agglomération tout en préservant les caractéristiques architecturales et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti souvent constitué d'un noyau historique et d'une évolution récente de l'urbanisation.

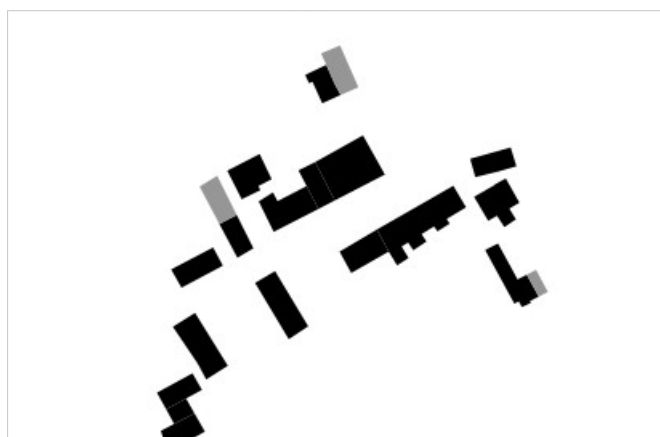
Elle comprend :

- le sous-secteur **Uhc**, au sein duquel la densification est possible,
- le sous-secteur **Uhnc**, au sein duquel la densification est encadrée mais où les constructions existantes peuvent évoluer.

A noter : merci de consulter la partie "les différentes typologies de groupements bâtis à l'échelle de Saint-Lô Agglo" >> "Focus sur la méthode d'identification des hameaux" afin de connaître les critères de détermination des groupements bâtis hors centralités éligibles à la zone urbaine et les sous-secteurs afférents.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uh -



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uh -

2.2.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Les usages des sols et la destination des constructions

Les réglementations ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uhc par densification tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations. Le secteur Uhnc, correspondant aux hameaux concernés en toute ou partie par un risque ou un espace d'intérêt environnemental par exemple, a vocation à conforter les hameaux de manière encadrée (ex : changement de destination) afin de limiter les possibles impacts de l'arrivée de tiers dans ces espaces. C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 23 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

En zone UHc :

- Les logements, les autres hébergements touristiques et les locaux techniques et industriels des administratifs publics et assimilés sont autorisés.
- Les hébergements, l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- L'industrie est autorisée à condition que les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

En zone UHnc :

- Les logements sont autorisés via le changement de destination. L'extension et la création d'annexes des habitations existantes sont autorisées si cela ne crée pas de logement supplémentaire.
- Les autres hébergements touristiques sont autorisés uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- L'industrie est autorisée uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi et que les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Dans l'ensemble de la zone UH :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public sont autorisés uniquement s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi
- Les bureaux sont autorisés uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou s'il s'agit de constructions liées à une construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les exploitations agricole et forestière, le commerce de gros, les hôtels, les cinémas, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les centres de congrès et d'exposition sont également interdits. Ces sous-destinations ont vocation à être localisées dans les centralités des communes (objectif du PLUi de renforcer les centralités).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous certaines conditions. Les autres occupations et utilisations du sol sont interdites.

Les implantations et la volumétrie

Les dispositions réglementaires de la zone Uh cherchent à respecter la trame urbaine existante et originelle. Le secteur Uh est historiquement caractérisé par un bâti ancien implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. Les règles ont pour but de recréer le village.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
Uh	- à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques ou en retrait par rapport à celle-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier est de 5 mètres maximum. - sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à 1,50 mètres.	- Proposer des règles qualitatives permettant de prendre en compte les réalités du terrain. - Permettre la mitoyenneté.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les nouvelles constructions peuvent s'implanter différemment des règles édictées : si une construction voisine (située sur une parcelle contigüe) est implantée avec un retrait différent (entre 0 et 5 mètres), la nouvelle construction peut donc s'implanter dans la continuité de la façade de la construction déjà édifiée ; lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible ; lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toutes implantation améliorant la qualité de l'espace public.

Par rapport aux limites séparatives, dans l'ensemble des sous-secteurs, des règles d'implantation différents peuvent s'appliquer :

- lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (par exemple, lorsque l'unité foncière présente une forme dite "en drapeau"),
- lorsqu'il s'agit d'une construction en second rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repéré au règlement graphique.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cours aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.).

Ces règles ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les annexes de moins de 20m².

	Hauteur	Justifications
Uh	- hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel - hauteur maximum des constructions annexes est de 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. - la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant.	- Préserver une homogénéité architecturale et les volumes déjà existants.



Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain et ne pas contraindre la réalisation des projets d'intérêt collectif, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, les constructions végétalisées etc.

Uh	Occupation sur le terrain	Justifications
Espace de pleine terre		
	- Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à : > 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²; > 20% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieure à 300 m². - Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.	 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Plantations		
	Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté : > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ; > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.	 - Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

2.2.4 LES RÈGLES SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE COMMUNES AUX ZONES URBAINES À VOCATION MIXTE ET D'HABITAT

Au travers de ces dispositions, l'agglomération poursuit les objectifs suivants :

- permettre l'architecture contemporaine tout en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans le co-construction du projet.

//Les généralités

Ces dispositions ont été rédigées afin de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en complément de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, de conserver les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.) existantes, de conserver des perspectives monumentales et d'intégrer les éléments techniques dans la composition architecturale afin de mettre en valeur les espaces publics (éviter les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques).

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site (paysagère et architecturale) pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment.

//Les façades

Au travers de ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage.

L'isolation thermique est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que les encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassements, etc.

//Les baies

Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité et de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction. Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur sont à éviter.



Dans les zones Ua et Uh, les coffrets de volets roulants, s'ils sont à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins sauf dans le cas de la mise en place de volets roulants solaires. Il s'agit de limiter leur perception depuis l'espace public dans ces secteurs au tissu historique/reconstruction tout en laissant rendant possible un plus faible impact énergétique.

//Les toitures

Comme pour les toits, ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction mais aussi à l'échelle du quartier. En zone Ua (centres anciens) si les toitures sont à deux pentes, elles doivent être à 40° minimum en cohérence avec l'architecture normande. A noter : les toitures 4 pentes, les toits plats et les toitures terrasses sont aussi autorisées.



Dans les zones urbaines (et à urbaniser), l'enjeu de limiter la stagnation de l'eau a été traduit dans le règlement écrit par "la végétalisation des toitures terrasses est recommandée".

Concernant les éléments repérés sur le règlement graphique comme disposant d'un intérêt culturel, historique ou architectural : les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace publics sont interdits et les châssis de toit devront

être encadrés au nu de la couverture. Ceci est également fortement recommandé pour les autres bâtis.

//Les travaux, extension et annexes du bâti ancien traditionnel et patrimoine de la reconstruction

Ces dispositions permettent de respecter les caractéristiques architecturales originelles.

//Les règles alternatives

Des dérogations aux règles pourront être accordées.

//Les clôtures

Des dispositions générales sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage), et d'assurer une unité de traitement.

Sur les voies publiques et privées et emprises publiques :

Les dispositions relatives aux clôtures sur les voies permettent d'assurer et de prolonger la continuité du front bâti dans le secteur Uaa (murs pleins/murs bahuts). En complément, dans les sous-secteurs Uab et uac, les haies arbustives composées d'essences locales sont autorisées (liste des essences autorisées en annexe du règlement écrit). Il est également inciter de préserver les haies existantes.

Pour tous les autres secteurs à vocation mixte et d'habitat (Ub et Uh), il s'agit de permettre de marquer la limite sans masquer les vues au travers une limitation de la hauteur et l'interdiction de créer de nouveaux murs pleins. Cette disposition permet d'éviter l'effet «corridor» de la rue et garantit ainsi la qualité du paysage urbain. Les haies arbustives composées d'essences locales sont autorisées (liste des essences autorisées en annexe du règlement écrit).



Il est également inciter de préserver les haies existantes.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Ces dispositions permettent d'assurer l'intimité des espaces privés.



En secteur Ub et Auh les murs pleins sont interdits en limite afin d'encourager à la végétalisation des espaces privés.

En limite avec un espace agricole ou naturel :



Au travers de ces dispositions, il s'agit d'assurer une transition paysagère et environnementale entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel mais aussi de garantir le passage de la petite faune.

En ce sens le règlement écrit :

- stipule que les haies doivent être composées de plusieurs essences locales (liste des essences autorisées en annexe du règlement écrit) et incite à la constitution d'un talus,
- rappel que les lisses et grillages ne sont pas obligatoires, mais quand ceux-ci sont installés, ils doivent garantir le passage de la petite faune via des mailles lâches, être de faible hauteur et situés préférablement derrière les plantations. Leur insertion paysagère est garantie par l'obligation de teinte sombre et neutre.

//Le stationnement

En zone Ua, Ub, Uh et Auh il est demandé 1 place minimum par logement afin d'accompagner la densification.

De plus la mutualisation des espaces de stationnement est encouragée à travers les règles suivantes :

"En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération (500m maximum).

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée."



La "Loi Climat & Résilience" a offert de nouvelles opportunités réglementaires. Ces dernières ont été saisies par l'agglomération en cohérence avec l'orientation du PADD visant à "mettre en œuvre la transition énergétique et environnementale en cultivant l'innovation et en améliorant la qualité de vie".



//Les règles dérogatoires en cas :

> d'exemplarité environnementale (article L.152-5-2 du Code de l'urbanisme – décret du 20230308)

Le règlement écrit du PLUi des zones Ua, Ub, Uh et Auh indique : "Les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction."

> de végétalisation des toitures (article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme – décret du 20221223)

Le règlement écrit du PLUi des zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux et Auh indique : "La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation."

//La suppression de friches (article L.152-6-2 du Code de l'Urbanisme) : le règlement écrit du PLUi (dispositions générales) indique : "Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme peuvent être autorisés à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. Cependant les obligations en matière de stationnement restent inchangées."

//L'amélioration des performances énergétiques / végétalisation :

> Le règlement écrit du PLUi des zones Ub, Uh, Ue, Ux et Auh indique : "Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)."

> Le règlement écrit du PLUi des zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A indique "Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking."

Et de plus préciser dans le règlement écrit des zones A et N : "De plus, les nouvelles constructions et extensions de la destination « exploitation agricole et forestière » de plus de 1 000m² d'emprise au sol, intègrent en toiture et/ou en façade du bâtiment, un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et/ou un système de végétalisation, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture."

> Le règlement écrit du PLUi des zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A indique > stationnement : rappel des dispositions Loi APER et Climat & Résilience.

2.3 LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

Ces zones urbaines correspondent à des espaces urbanisés ayant une spécificité en raison de l'occupation des sols :

- > c'est le cas des grands sites d'équipements d'intérêt collectif et accueillant des services publics. Le règlement doit permettre de les conforter. Un secteur **Ue** a été créée.
- > c'est le cas des Zones d'Activités Économiques (ZAE). Le règlement prévoit un secteur dédié (**Ux**) et des sous-secteurs afin de conforter les zones existantes.

2.3.1 LA ZONE UE



2.3.1.1 Les motifs de délimitation



La zone **Ue** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. La création de ce secteur permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif existants sur le territoire.

Les périmètres des secteurs Ue ont été définis à partir de la limite des emprises artificialisées actuelles.

Les secteurs Ue n'ont été identifiés que lorsqu'ils étaient intégrés au sein de l'enveloppe urbaine (exemple : l'institut Saint-Lô à Agneaux) ou sur ses franges (exemple : l'école/ALSH de Saint-Jean-d'Elle). Ils ont également été repérés sur le plan de zonage au titre du secteur Ue sur les emprises significatives regroupant généralement les équipements scolaires, sportifs... Les bâtiments isolés au sein de l'enveloppe urbaine tels que les mairies, les salles des fêtes, etc., ont été classés dans les zones Urbaines à vocation mixte ou dominante d'habitat (Ua et Ub par exemple), où les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés. Certains sites d'équipements, souvent de moins grande ampleur, ont également été classés en zone à vocation mixte/habitat majoritairement dans les communes plus rurales afin d'éviter le micro-pastillage dans des ensembles urbains de petite taille. Dans d'autres cas, il s'agit d'une volonté communale de conforter une certaine mixité fonctionnelle des zones urbaines équipées afin de ne pas entraver une éventuelle/hypothétique mutation de certains équipements vers d'autres destinations (renouvellement urbain) et de favoriser la construction "de la ville sur la ville" dans un objectif frugal de consommation d'espaces et dans un contexte budgétaire restreint.

2.3.1.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Les usages des sols et la destination des constructions

- les logements sont autorisés s'il s'agit d'un logement de fonction qui doit être intégré à une construction principale et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50m² ou s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou s'il s'agit d'un terrain familial et ou d'habitats adaptés à un public dédié (ex : citoyens itinérants "gens du voyage") toute forme comprise. L'objectif est de ne pas entraver l'évolution des logements qui pourraient être enclavés dans ces secteurs. Le secteur Ue a aussi pour vocation de répondre à l'objectif de sédentarisation des gens du voyage (ex terrains familiaux) et à leur accueil de manière générale via des formes d'habitat adapté, les aires d'accueil avec caravanes, etc.
- L'artisanat et commerce de détail, la restauration, et les hôtels sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou d'une construction liée à un camping. Par ailleurs, la pratique du camping est autorisée.
- Le commerce de gros est interdit. Les industries et les entrepôts sont autorisés uniquement si les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la présence d'équipements accueillant du public. En effet, les zones d'équipements ont vocation à accueillir du public et l'objectif est de limiter l'exposition des tiers à des nuisances/risques.
- Les exploitations agricole et forestière ainsi que la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet sont interdites.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent, les carrières et les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sont interdites.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous certaines conditions.

Les implantations et la volumétrie

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.) de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

Justifications

Ue	- avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. - sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.	- Ne pas contraindre les projets ayant un intérêt collectif
-----------	--	---

Toutefois, des dérogations peuvent être autorisées concernant l'implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives. Un retrait moindre est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère, ou qu'il soit justifié par des contraintes techniques ou liées à la sécurité.

	Hauteur	Justifications
Ue	La hauteur des constructions et extensions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.	- Ne pas contraindre la réalisation des projets d'équipements d'intérêt collectif ; la hauteur étant variable selon la nature de l'équipement

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain et ne pas contraindre la réalisation des projets d'intérêt collectif. Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, et harmonisés avec le bâtiment existant.

 La hauteur maximale autorisée peut-être dépasser afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement de 2,5 mètres de la hauteur autorisée.

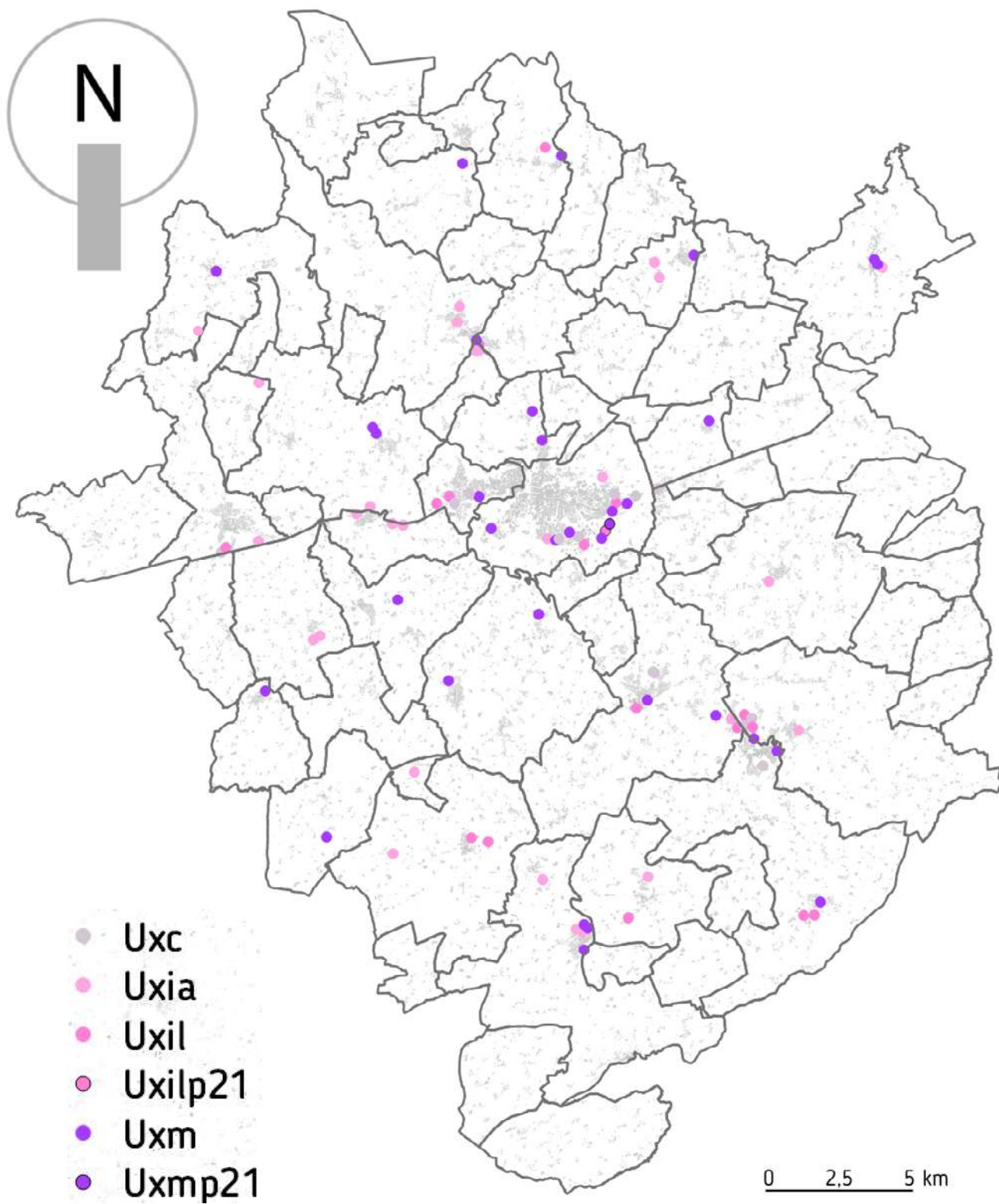
La qualité architecturale et paysagère

Les règles poursuivent l'objectif de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

La qualité environnementale

	Occupation sur le terrain	Justifications
Ue	<u>Pour les espaces de pleine terre :</u> Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à : 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²; 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m². Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant. <u>Pour les plantations :</u> - Les espaces invasives sont interdites - au moins un arbre pour 8 places de stationnement - des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres pour les aires de stockage et aires de stationnement de plus de 1 000 m² - pour les aires de stationnement de plus de 2 000 m², elles seront divisées par des rangées de haies vives ou d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	 - Limiter l'imperméabilisation des sols. - Inclure la nature dans l'espace urbain et favoriser la biodiversité.

2.3.2 LA ZONE UX



2.3.2.1 Les motifs de délimitation

La zone **Ux** correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques le plus souvent situés en périphérie. Elle comprend les Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Saint-Lô Agglo (SLA) mais aussi d'autres secteurs dédiés à l'activité économique. La création du secteur Ux poursuit plusieurs objectifs :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

La zone **Ux** comprend :



- Exemple d'un secteur UXc à Saint-Lô © Cittanova sept. 2022

- le sous-secteur **UXc**, correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale. L'objectif de ce sous-secteur est de permettre l'évolution des bâtis existants et la création de nouvelles structures commerciales. Ce sous-secteur correspond à seulement 11 sites à l'échelle de SLA et sa délimitation a été circonscrite. L'objectif est de permettre la confortation des ces espaces commerciaux et de les distinguer des autres espaces d'activités économiques périphériques.



- Exemple d'un secteur UXia à Quibou © Google

- le sous-secteur **UXia**, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanales. L'objectif est de développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère.



- Exemple d'un secteur UXil à Condé-sur-Vire © Google

- le sous-secteur **UXil**, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanale d'envergure (exemple : industrie lourde, logistique, ...). L'objectif est le même que pour le sous-secteur UXia avec des règles adaptées à l'envergure des bâtiments/constructions présentes dans le sous-secteur UXil. ...). A noter que ce secteur comprend le site SEVESO du territoire non couvert par un PPR (Agrileader S.A situé à Agneaux). Cela permet de minorer l'exposition de la population aux éventuels risques provenant de ce site (ex : la destination "habitation" est interdite pour des tiers dans ce sous-secteur).

-Le sous-secteur **UXilp21** correspondant aux même types d'espaces dans le secteur dit de "Agglo 21". L'objectif est le même que pour le sous-secteur UXil avec des règles architecturales qualitatives reprenant les codes des bâtis existants dans le site dit de "Agglo 21".



- Exemple d'un secteur UXmp21 à Saint-Lô © Google

- le sous-secteur **UXm**, correspondant aux espaces économiques mixtes (exemple : tertiaire). L'objectif est de conforter la mixité fonctionnelle de ces zones tout en garantissant la préservation des formes urbaines existantes.

- le sous-secteur **UXmp21** correspondant aux même types d'espaces que dans le secteur dit de « Pôle Agglo 21 ». L'objectif est le même que pour le sous-secteur UXm avec des règles architecturales qualitatives reprenant les codes des bâtis existants dans le site dit de "Pôle Agglo 21".

Détails (source SLA juillet 2024) :

ZA Saint-Clair-sur-l'Elle

Date de création : 2007

Zone viabilisée

Surface de la ZA : 29 600m²

Surface non bâti : 12 900m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 0m²

Entreprises intéressées par les terrains restants

Terrains disponibles :



ZA Les Landes - Bourgvallées

Date de création : 2001

Zone viabilisée

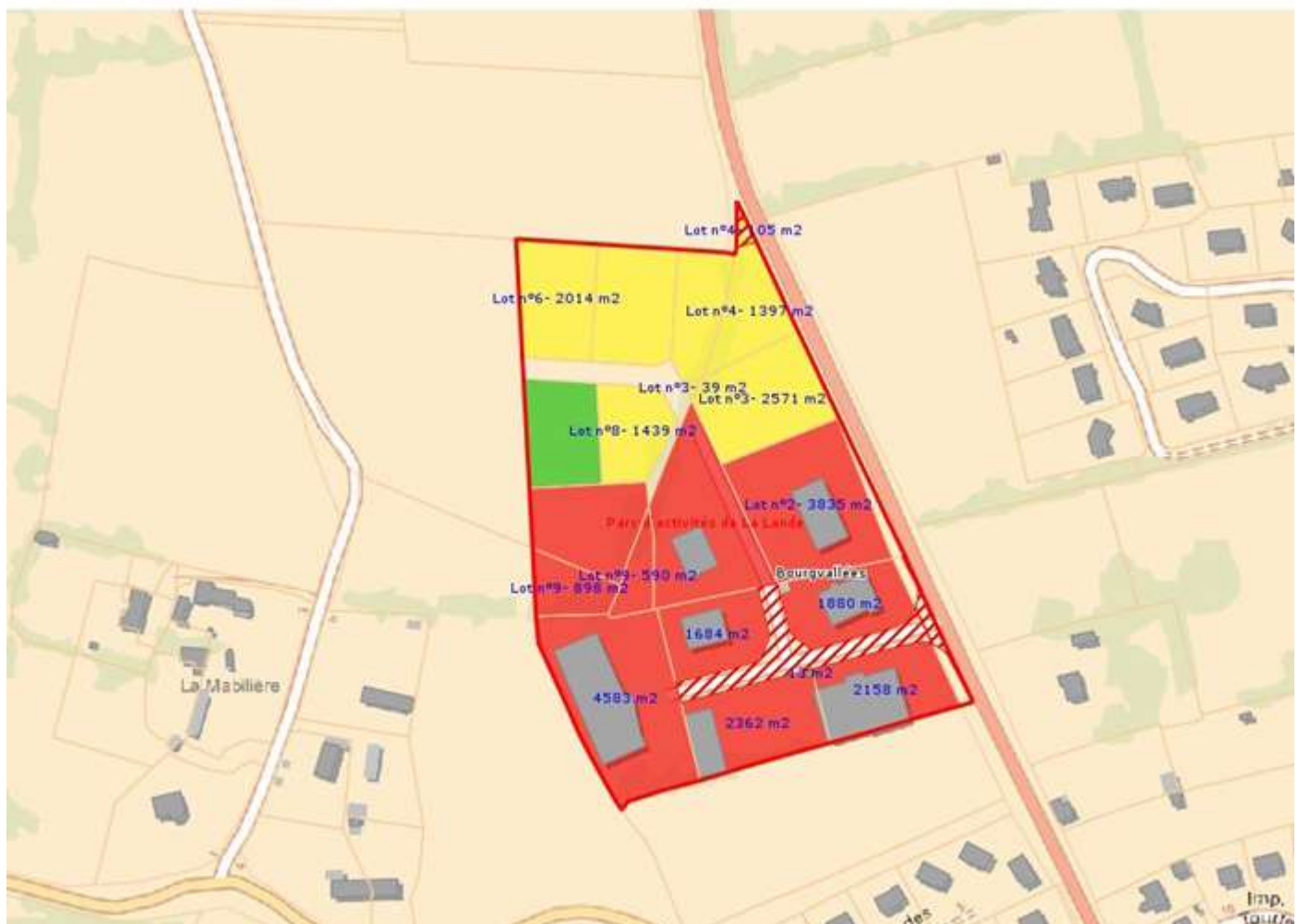
Surface de la ZA : 35 000m²

Surface non bâti : 12 550m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 10 800m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : Colis Services
Pacary

Terrains disponibles :



ZA Saint-Amand-Villages

Date de création : 2011

Zone viabilisée

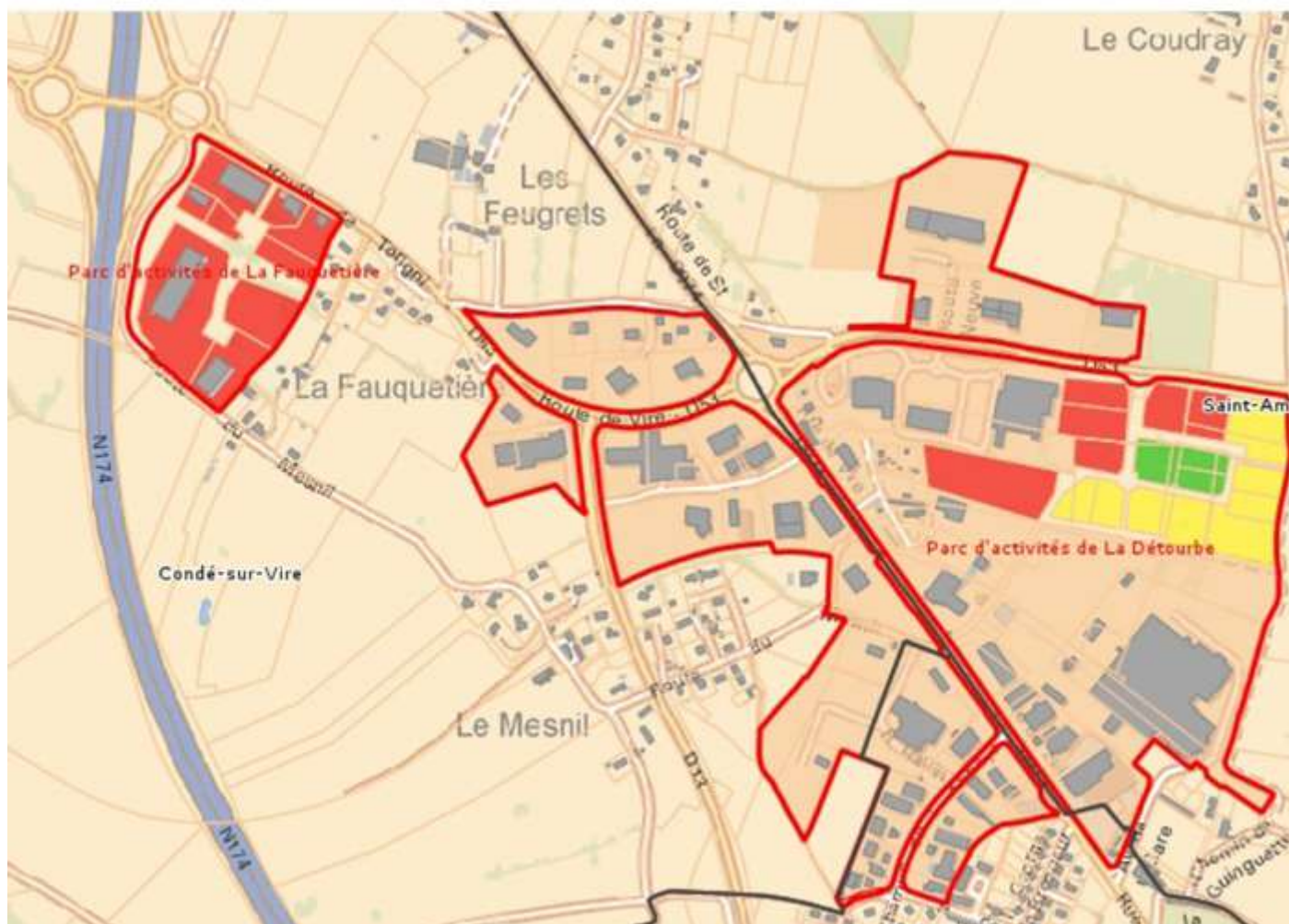
Surface de la ZA : 55 000m²

Surface non bâti : 55 000m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 46 600m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : Saint Amand Batiment, Secapa, Menuiserie Médéric, Transports Aubert, LNA

Terrains disponibles :



ZA Canisy

Date de création : 1980

Zone viabilisée

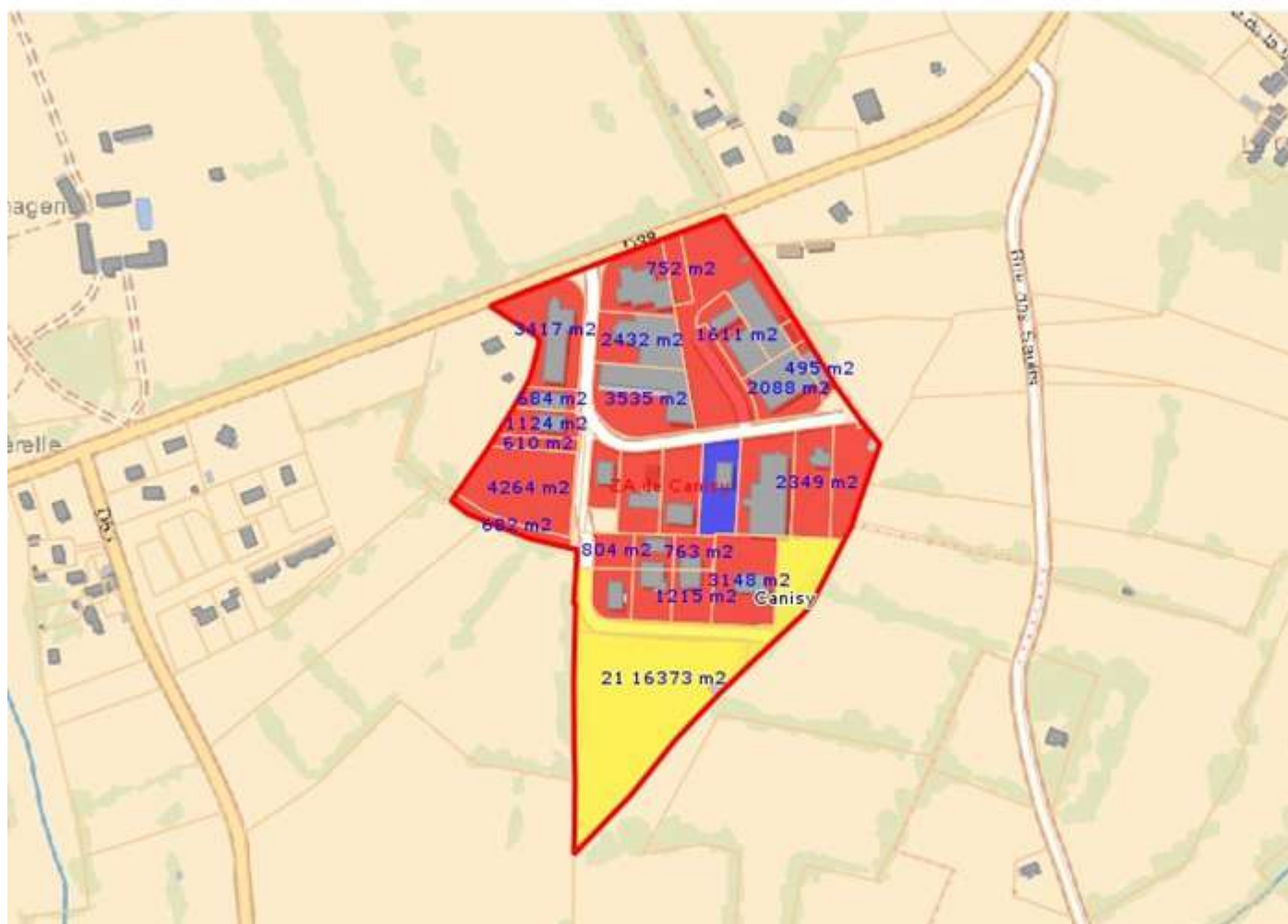
Surface de la ZA : 68 000m²

Surface non bâti : 14 200m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 2 200m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : Daniel Moquet

Terrains disponibles :



ZA Agglo 21

Date de création : 2013

Zone non viabilisée

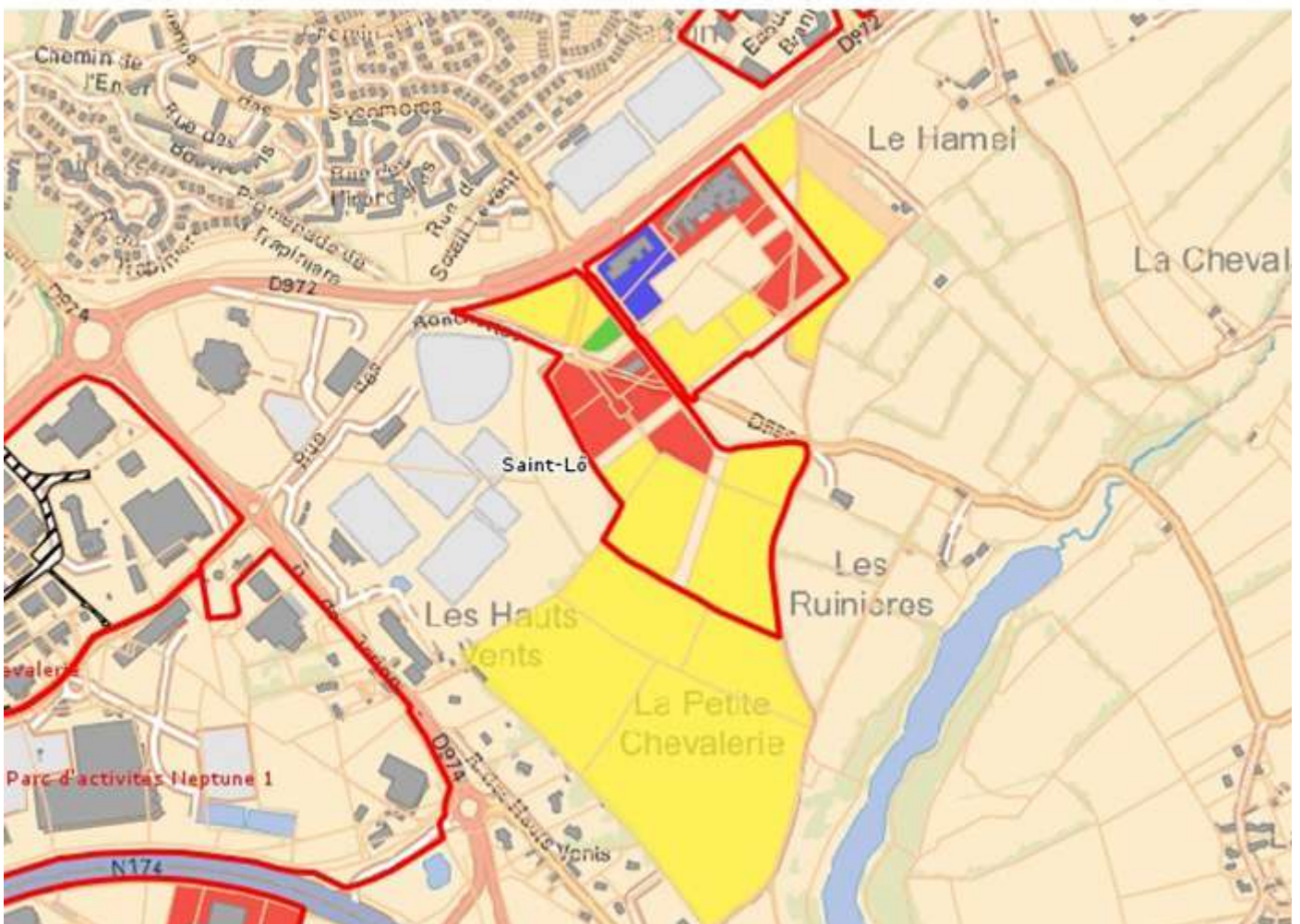
Surface de la ZA : 220 000m²

Surface non bâti : 157 000m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 49 000m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : Lilano, Maison
Bâtiment, Fayat

Terrains disponibles :



ZA Le Désert

Date de création : 2005

Zone non viabilisée

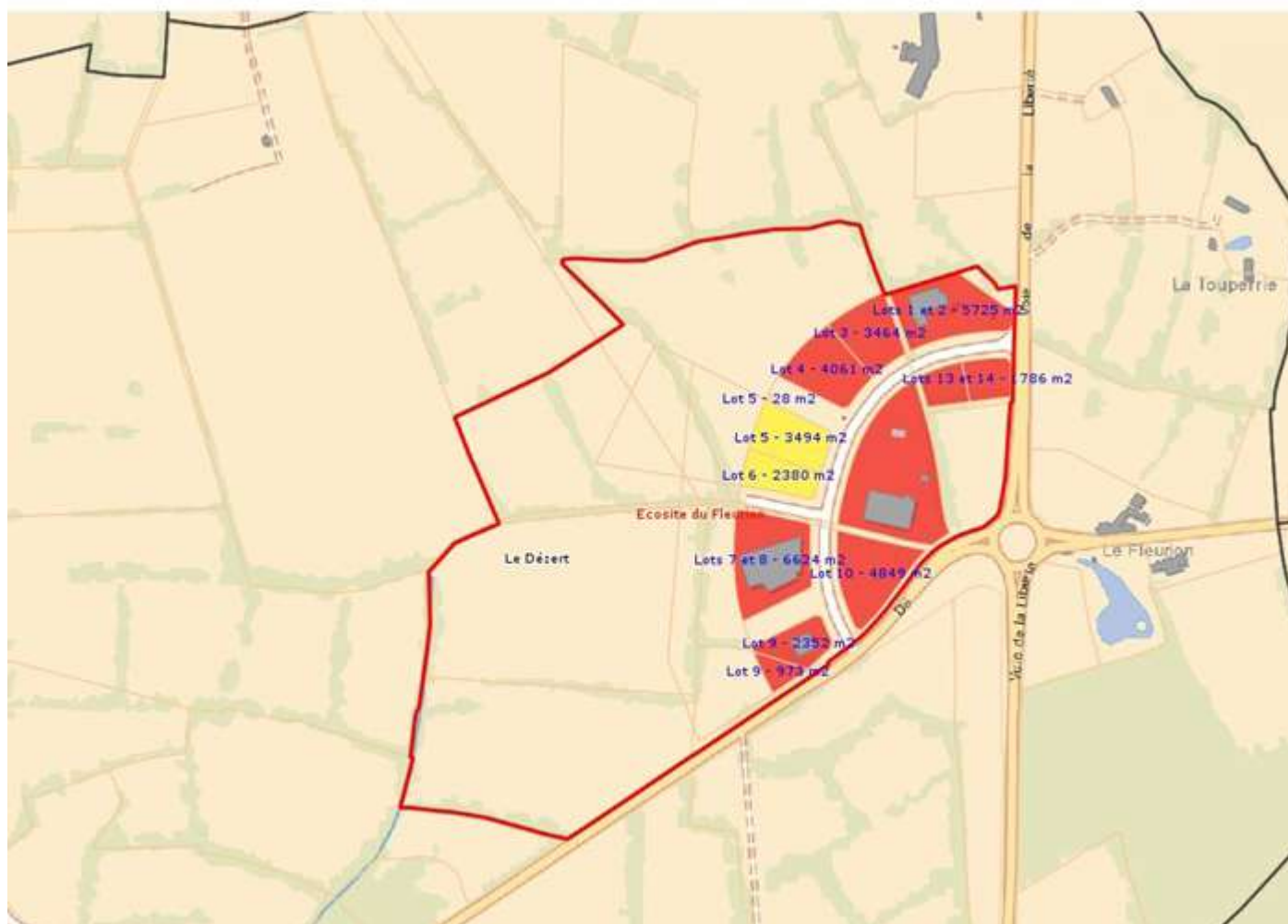
Surface de la ZA : 60 600m²

Surface non bâti : 20 000m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 6 000m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : Ouest maçonnerie
Depann Plomb Elec

Terrains disponibles :



ZA Guilberville 1

Date de création : 2007

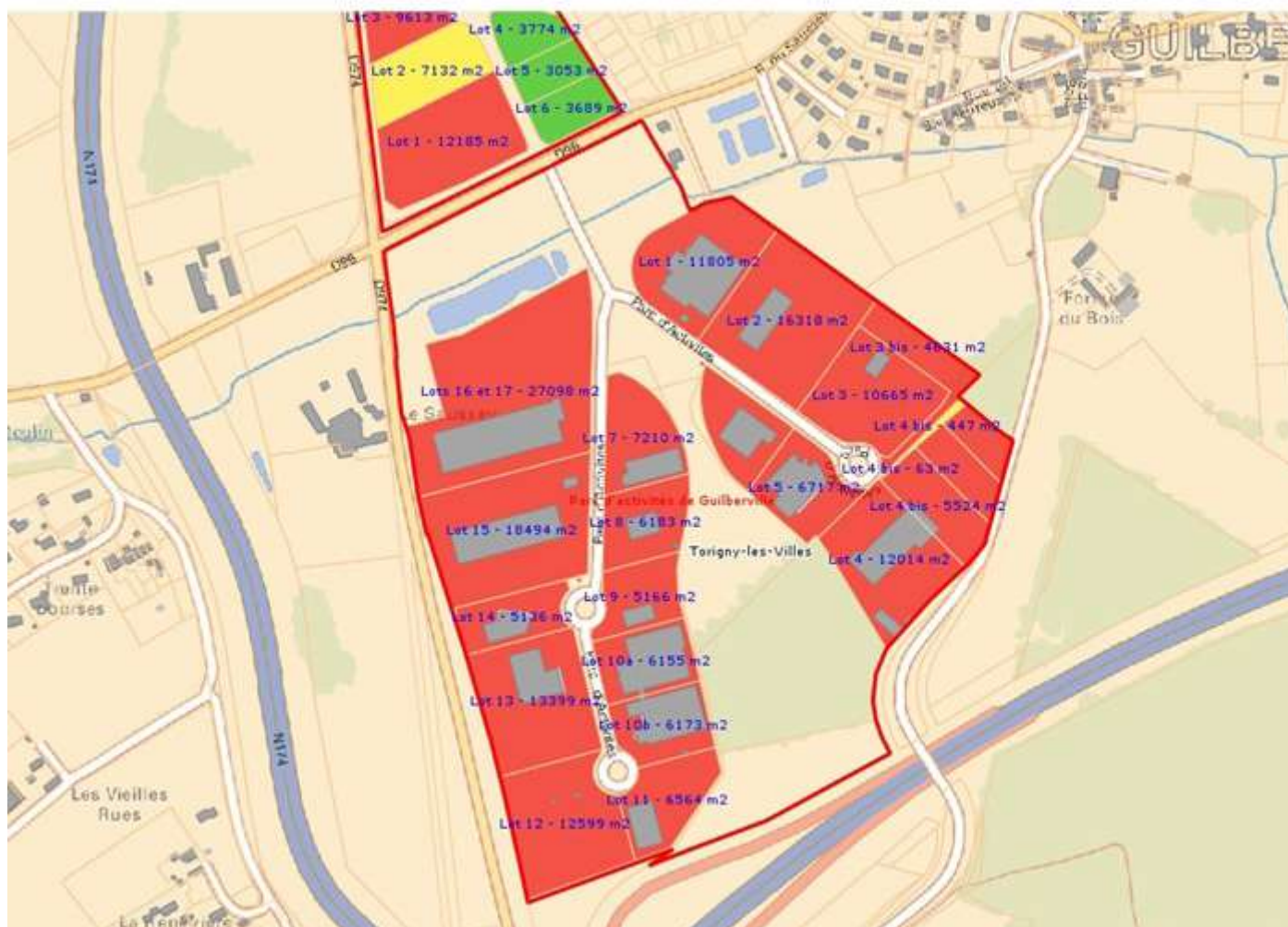
Zone viabilisée

Surface de la ZA : 186 000m²

Parcelles non bâti : 0m²

Surface optionnée à des entreprises pour projet : 0m²

Terrains disponibles :



ZA Guilberville 2

Date de création : 2018

Zone viabilisée

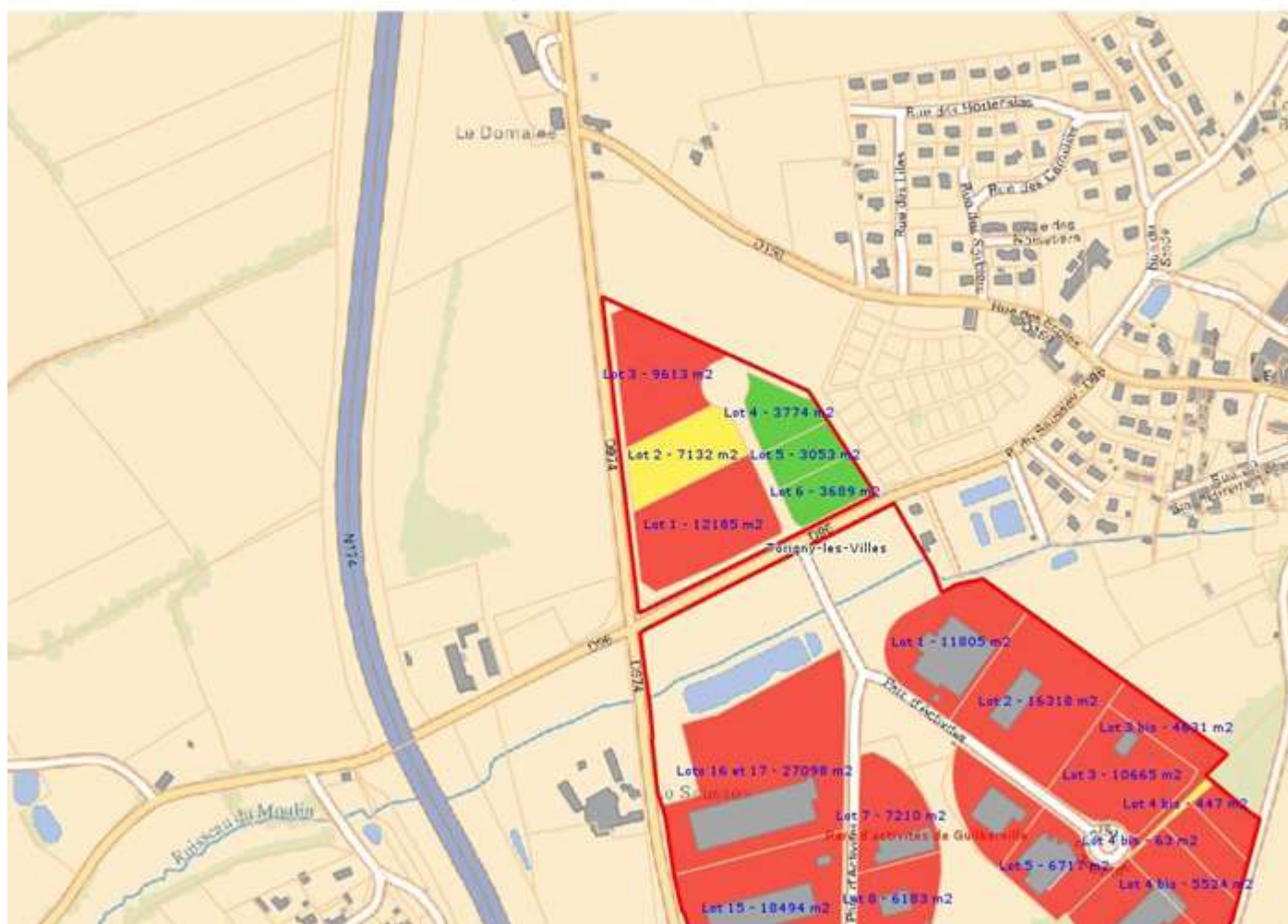
Surface de la ZA : 37 000m²

Surface non bâti : 27 700m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 7 132m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : SAMFI

Terrains disponibles :



ZA de la Chénée - Marigny

Date de création : 2012

Zone non viabilisée

Surface de la ZA : 98 500m²

Surface non bâti : 65 500m²

Surface vendue à des entreprises pour projet : 11 707m²

Entreprises intéressées par les terrains restants : Ddraie

Terrains disponibles :



2.3.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Les usages des sols et la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone Ux, il est interdit :

- les exploitations forestière
- les autres hébergements touristiques
- les cinémas
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent.

Ces destinations n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs soit dans l'objectif de préserver les centralités (ex cinéma) soit afin de limiter les conflits d'usage (ex : autres hébergements touristique).

Dans l'ensemble de la zone Ux, il est autorisé :

- L'industrie, les entrepôts et le commerce de gros (vocation principale de ces zones). [A noter que les locaux accessoires (cf définition en annexe du règlement écrit) liés à la destination principale sont de fait autorisés. Par exemple, quand la destination industrie est autorisée, les crèches et restaurants d'entreprises le sont]
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés
- les constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire
- les réseaux (canalisations, bassins, ...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviaux, canaux ou autres.

Les principales différences entre les sous-secteurs (propres à leur vocation principale : commerciale, artisanale et mixte) transparaissent dans les interdictions / autorisations / autorisations sous conditions suivantes :

Règles (résumé)	Justifications / Objectifs
- le <u>logement</u> est autorisé sous conditions en zone UXc et UXi (Uxia et Uxil). Il doit s'agir d'un logement de fonction répondant à certaines caractéristiques ou constituer l'évolution (annexe/extension) d'un logement d'ores et déjà dans la zone). En zone UXm, en plus des possibilités précédentes, le changement de destination vers le logement est autorisé.	- ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances (ex site SEVESO situé à Agneaux) et ne pas entraver l'évolution des entreprises. - UXm : + favoriser la requalification de friches industrielles dans des zones mixtes.
- l' <u>hébergement</u> est interdit en UXc et UXi mais autorisé en UXm	- UXi : ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances et ne pas entraver l'évolution des entreprises dans les zones les plus industrielles. - UXc : ne correspond pas à l'usage dans ces zones - UXm : n'est pas antinomique avec la vocation mixte de la zone.
- l' <u>artisanat et commerce de détail</u> et la <u>restauration</u> : > est autorisé en UXc (avec un rappel de la Loi Climat & Résilience pour le commerce). > est autorisé sous conditions en zone UXi : évolution des bâtis existants (annexe/extension) si l'emprise au sol existante n'excède pas 30%. > est autorisé sous conditions en zone UXi : évolution des bâtis existants (annexe/extension) si l'emprise au sol existante n'excède pas 30% et dans la limite de d'une emprise au sol de 60% par rapport à l'unité foncière. Le changement de destination est également autorisé.	- UXc : vocation principale de la zone. - UXi : limiter le développement commerciale périphérique dans l'objectif de respecter l'équilibre commercial de l'agglomération afin de conforter la dynamique commerciale des centralités (centres-villes/bourgs) et des zones commerciales périphériques d'ores et déjà existantes. Ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances et ne pas entraver l'évolution des entreprises. - UXm : + favoriser la requalification de friches industrielles dans des zones mixtes.

- les <u>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> sont autorisés en zone UXc et UXm, En zone UXi, ils autorisés sous conditions : évolution des bâtis existants (annexe/extension) si l'emprise au sol existante n'excède pas 30% et dans la limite de d'une emprise au sol de 60% par rapport à l'unité foncière. Le changement de destination est également autorisé.	- UXc et UXm : vocation de la zone. - UXi : renforcer les centralités et favoriser la requalification de friches industrielles.
les <u>hôtels et les équipements sportifs</u> : > sont autorisés sous conditions en zone UXc : évolution des bâtis existants (annexe/extension) si l'emprise au sol existante n'excède pas 30% (et dans la limite de d'une emprise au sol de 60% par rapport à l'unité foncière pour les hôtels). Le changement de destination est autorisé. > sont interdits en UXi. > sont autorisés en UXm.	- UXc : renforcer les centralités et favoriser la requalification de friches industrielles. - UXi : ne correspond pas à l'usage dans ces zones - UXm : compatible avec les besoins de la zone.
- les <u>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</u> et les <u>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</u> sont autorisés en zones UXc et UXm. Ils sont limités aux évolutions des constructions existantes (annexes/extensions) ou interdits en zone UXi.	- UXc/m : compatible avec les besoins de la zone. - Ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances et ne pas entraver l'évolution des entreprises.
-Les <u>salles de spectacles et les autres équipements recevant du public</u> sont interdits en zones UXc et UXi. Les salles de spectacles sont autorisées en zone UXm uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes ou s'il s'agit d'un changement de destination. Les autres équipements recevant du public sont autorisés en UXc.	- ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances et ne pas entraver l'évolution des entreprises. - UXm : ne pas entraver les constructions existantes + favoriser la requalification de friches industrielles dans des zones mixtes.
- les <u>bureaux</u> sont : > autorisés en UXc et UXm. > autorisés sous conditions en UXi (évolution d'une construction existante et changement de destination)	- UXc : compatible avec les besoins de la zone. - UXi : ne pas exposer de tiers à des risques/nuisance et renforcer les centralités et les espaces mixtes adaptés tout en permettant la requalification de friches. - UXm : vocation de la zone.
-les <u>centres de congrès et d'exposition</u> sont > interdits en UXc et UXi. > autorisés en UXm.	- UXc et UXi : ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances et ne pas entraver l'évolution des entreprises et/ou ne correspond pas à l'usage dans ces zones. - UXm : vocation de la zone.
-les <u>exploitations agricoles</u> sont > interdites en UXc et UXm. > autorisées en UXi par évolution (extension et annexe). Les CUMA agréées et les entreprises agricoles sont autorisées.	- UXc et UXm : ne pas exposer de tiers à des risques/nuisances et ne pas entraver l'évolution des entreprises et/ou ne correspond pas à l'usage dans ces zones. - UXi : ne pas entraver l'évolution d'exploitation agricoles enclavées dans ces zones (cas très exceptionnel).

A noter : les règles relatives aux "usages des sols et la destination des constructions" dans les sous-secteurs UXilp21 et UXmp21 sont respectivement identiques à celles des sous-secteurs UXil et UXm.

Les implantations et la volumétrie

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
Ux	- implantation à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum. - implantation en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.	- Assurer une cohérence urbaine d'ensemble à l'échelle des zones existantes - Assurer la sécurité au sein des espaces à vocation économique

Des exceptions sont rédigées pour la construction d'un local accessoire, lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.



L'implantation sur les limites séparatives est autorisée si la construction ou l'installation ne génère pas de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. L'objectif est de faciliter la densification des zones d'activités économiques.

	Hauteur	Justifications
Uxil et Uxilp21	- 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel et 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel dans le sous-secteur Uxilp21 Les constructions atteignant d'ores et déjà cette hauteur maximale peuvent atteindre une hauteur maximale supplémentaire correspondant à 30% de la hauteur existante.	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes
Autres sous-secteur UX	- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel	



Des exceptions sont rédigées en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques ou afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures mais aussi pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.



La hauteur maximale ne s'applique pas aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

La qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

Une disposition spécifique est rédigée pour l'intégration des zones de stockage ; elles participe au traitement qualitatif des espaces publics.

Dans les zones UXm et UXc, les façades devront présenter au moins deux types de traitement en termes de matière (hors teinte) (exemple du bâtiment Pôle Agglo 21). L'objectif est d'améliorer les propositions architecturales dans les zones d'activités économiques.

Les sous-secteurs UXilp21 et UXmp21 ont été créés afin de proposer des règles architecturales qualitatives reprenant les codes des bâtis existants dans le site dit de "Pôle Agglo 21".

	Occupation sur le terrain	Justifications
Ux	<u>Pour les espaces de pleine terre :</u> Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à : 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²; 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m². Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant. <u>Pour les plantations :</u> - Les espaces invasives sont interdites - au moins un arbre pour 8 places de stationnement - des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres pour les aires de stockage et aires de stationnement de plus de 1 000 m² - pour les aires de stationnement de plus de 2 000 m², elles seront divisées par des rangées de haies vives ou d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.	 - Limiter l'imperméabilisation des sols. - Inclure la nature dans l'espace urbain et favoriser la biodiversité.

3 LES ZONES À URBANISER "AU"

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

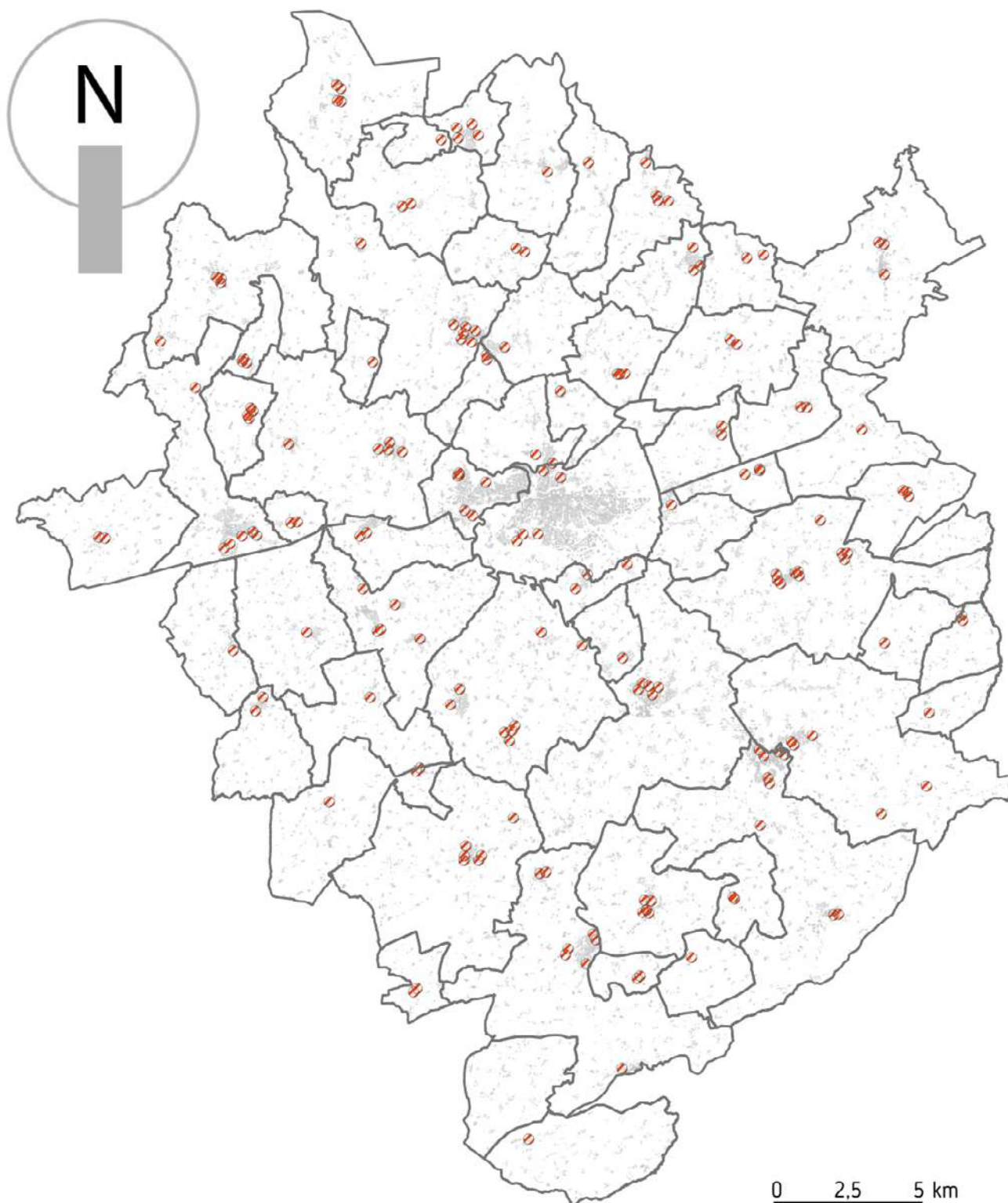
Les secteurs et sous-secteurs de la zone A Urbaniser "AU" à l'échelle de l'Agglomération sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	ZONES À URBANISER			COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
AUh	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.			Toutes les communes à l'exception de Gouvets, Montrabot et La Luzerne
AUe	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif.			Canisy, Cavigny, Condé sur Vire, Domjean, Graignes-Mesnil-Angot, Pont-Hébert, Saint-Amand-Villages, Saint-André-de-l'Épine, Saint-Lô, Sainte-Suzanne-sur-Vire, Tessy Bocage, Théréal, Torigny-les(Villes
AUx	Secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.	AUxia	L'objectif et le règlement associés au secteur AUxia sont identiques à l'objectif et au règlement du secteur de la zone urbaine Uxia	Agneaux, Airl, Cavigny, Cerisy-la-Forêt, Marigny Le Lozon, Rampan, Saint-Gilles, Saint-Gilles, Tessy Bocage
		AUxil et AUxilp21	L'objectif et le règlement associés au secteur AUxil ou AUxilp21 sont identiques à l'objectif et au règlement du secteur de la zone urbaine Uxil ou Uxilp21	Condé sur Vire, Domjean, Marigny Le Lozon, Moyon-Villages, Saint-Fromond, Saint-Lô, Torigny les Villes
		AUxm et AUxmp21	L'objectif et le règlement associés au secteur AUxm ou AUxmp21 sont identiques à l'objectif et au règlement du secteur de la zone urbaine Uxm ou Uxmp21	Agneaux, Condé-sur-Vire, Le Désert, Remilly-les-Marais, Saint-Georges-Montcocq, Saint-André-de-l'Épine, Saint-Lô, Tessy Bocage

A noter que le PLUi de Saint-Lô Agglo ne comprend pas de zones à urbaniser à long terme dites "2AU" et qu'il ne comprend pas de zones à urbaniser à vocation commerciale.

3.1 LES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT "AUH"

Ces zones A Urbaniser (AU) correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés ayant une vocation résidentielle principalement mais qui peuvent également accueillir des fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services...).



3.1.1 LA DÉLIMITATION

Les périmètres des zones à urbaniser en extension ont été définis à partir de la méthode suivante :

a) La limitation de l'emprise surfacique des zones AUh et la ventilation par commune



Rappel de ce qui est présenté ci-avant dans le présent rapport :

Le PADD du PLUi indique que *"la consommation foncière pour les besoins de l'habitat ne pourra excéder celle définie annuellement par le Programme Local de l'Habitat (PLH) (15 ha/an)"*. En effet, le PLUi reprend, dans son scénario de développement démographique et de logements, le rythme du PLH (15 ha/an - 425 logements par an). La répartition PLH de logements par armature territoriale (et critères complémentaires du PLH) est reportée sur la durée de vie du PLUi (15 ans). La répartition entre logements en densification et en extension repose également sur celle du PLH et varie elle aussi selon l'armature territoriale (et critères complémentaires du PLH). **Dans un souci de frugalité foncière, les élus ont retenu le scénario PLH le plus volontariste en termes de densité imposée dans les secteurs en extension urbaine.** Cette densité est, elle aussi, adaptée à l'armature territoriale. Il est donc induit une consommation d'espaces maximale de 15ha/an pour les secteurs d'extension dédiés à l'habitat.

A noter : la ventilation des surfaces des zones à urbaniser du PLH est détaillée dans les fiches actions approuvées le 22 mars 2021 (page 5). Cette ventilation est reportée sur la durée de vie du PLUi (15 ans). Ces éléments de contexte sont détaillés dans la partie 3.2 de ce présent rapport.

Adaptations :

- 39 communes consomment moins d'espaces
- Pour 18 communes, tolérance d'un dépassement inférieur à 1ha (12 communes)
- Pour Saint-Amand-Villages, tolérance d'un dépassement supérieur à 1 ha afin d'intégrer les projets en cours et de ré-équilibrer un déséquilibre du PLH dans la répartition des logements pour cette commune du pôle structurant.

Rappel : les zones à urbaniser "AU" du PLUi à vocation principale habitat représentent 190ha soit moins de 13 ha par an. Aucune zone à urbaniser à long terme "2AU" est mise en place dans le PLUi. Pour rappel, le PADD la consommation foncière à vocation habitat ne peut excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha/an). Les élus se sont donc inscrits dans une démarche de frugalité foncière.



Plus de 80% de zones à urbaniser à vocation principale habitat "AUh" situées dans les centralités principales, ces dernières sont le premier lieu de développement par rapport aux centralités secondaires en compatibilité avec le PADD et le SCoT. Cette dynamique est confortée par le fait que les OAP à vocation principale habitat situées en densification sont, en grande majorité, localisées au sein des centralités principales.



b) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles habitations

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, aucune extension n'étant prévue dans les hameaux.

Dans un second temps, afin d'accompagner les élus dans la démarche, les espaces pouvant potentiellement devenir des secteurs de projet en extension ont été analysés au regard d'un certain nombre de critères ; non hiérarchisés, ces derniers constituent un outil d'aide à la décision dans les choix d'aménagement.

Les critères (contraintes géographiques et environnementales) ont été les suivants (voir exemples ci-après) :



RÉSEAUX :

- Présence et capacité suffisante du réseau eau potable
- Présence de l'électricité au droit de la zone
- Existence de l'assainissement collectif et d'une capacité suffisante
- Le cas échéant, bonne aptitude des sols pour un assainissement individuel
- Capacité suffisante de la défense incendie



ENVIRONNEMENT :

- Proximité d'une zone sensible (NP, N), proximité d'un cours d'eau et/ou d'une zone humide,
- Compléments d'analyse par le Conservatoire d'espaces naturels Normandie : coupure d'urbanisation, corridor écologique



RISQUE :

- Pente
- Risque inondation/submersion sur site ou à proximité
- Périmètre de protection de captage
- Risque technologique : SEVESO (agrileader, KMG), canalisation gaz
- Compléments d'analyse par le cabinet INGETEC : risque ruissellement et débordement de cours d'eau



AGRICULTURE :

- Proximité avec un bâtiment agricole d'élevage (300m / 100m)



PAYSAGE :

- Sensibilité paysagère : co-visibilité des secteurs de projets à 1.5km (prise en compte du relief, végétation et bâti existant)



ENVIRONNEMENT URBAIN :

- Proximité d'un transport en commun pour les communes du réseau SLAM (Saint-Lô, Agneaux et Saint-Georges-Montcocq)

Une synthèse de l'ensemble des analyses a été réalisée et portée à la connaissance des élus (1 fiche d'analyse par commune puis par site : voir exemple ci-après). Les sites ont été classés sous la forme suivante :

- **PAS D'ALERTE QUALITATIVE** : pas de problématiques particulières
- **VIGILANCE** : si la commune souhaite les urbaniser, les secteurs devront faire l'objet de règles d'aménagement spécifiques dans les OAP notamment : gestion rigoureuse des eaux pluviales, préservation stricte des haies bocagères, insertion des constructions dans la pente...
- **RÉDUCTION DE LA ZONE CONSEILLÉE (SI SOUHAIT CONSERVATION)** : périmètre de la zone à réduire et vigilance sur l'aménagement du reste du secteur.
- **SITE À SUPPRIMER** : l'urbanisation du site est à proscrire

Sur la base de l'analyse et des fiches produites, un important travail de concertation a été réalisé avec les élus pour justifier la localisation et la délimitation des secteurs de projets au vu du résultat de l'analyse. Plusieurs outils ont été mis en place : fiches analyse par commune et site, carte en ligne, permanences communales, COPIL, etc.

En complément, la DDTm de la Manche a analysé les sites d'extension urbaine envisagés. Ce retour a été présenté aux élus lors de permanences communales de l'année 2022 afin de re-questionner certains secteurs de projets.

CARTE DES CONTRAINTES ET CRITÈRES DE SÉLECTION DE LA ZONE À URBANISER



LÉGENDE :

Résultats de l'étude des critères de sélection du site d'urbanisation future

- Pas d'obstacle à l'urbanisation
- Points de vigilance sur la parcelle
- Réduction de la zone conseillée
- Urbanisation déconseillée
- Autre secteur d'urbanisation (voir plan associé)
- Projets urbains en cours

Fond de carte

- Bâtiments cadastrés
- Limites parcellaires
- Cours d'eau
- Commentaires des communes sur la plateforme (prélevés en décembre 2021)
- Emprise de la zone urbaine
- Emprise d'un hameau densifiable
- Emprise d'un hameau non densifiable

Critères et contraintes pesant sur le site d'urbanisation future

Critères naturels et écologiques

- Continuités naturelles urbaines (corridors)
- Courbes de niveau (tous les 5m)
- Réserve de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF, SRCE, ZICO, etc.)
- Localisation de zones humides

Critères agricoles et des nuisances

- Bâtiments d'élevage : périmètre indicatif d'éloignement (100m)
- Captage d'eau potable
- Périmètre de captage rapproché
- Périmètre de captage sensible
- Périmètre de captage éloigné

Critères des risques naturels et technologiques

Importance du risque d'inondation, hors PPRI (tous type : crue, submersion, remontée de nappes)

- Risque d'inondation modéré à fort
- Risque faible
- Surface impactée par un PPRI
- Surface impactée par un PPRT
- Localisation d'une cavité
- Périmètre de sécurité des cavités

Critères de l'accessibilité des transports

Arrêts SLAM

- Arrêt commun à plusieurs lignes (A, B, C)
- Arrêt d'une seule ligne (A, B, C)
- Arrêt sur la ligne Navettes seulement
- Direction de l'arrêt SLAM le plus proche
- Tracé des lignes A, B ou C
- Tracé de la ligne N

- Exemple de document de travail sur l'analyse environnementale ERC menée pour les sites dès l'amont de la définition des secteurs de projets

CARTE DE L'IMPACT PAYSAGER DE LA ZONE À URBANISER

LÉGENDE :

Impact paysager du secteur d'urbanisation

- Toujours visible
- Visible uniquement en hiver
- Toujours invisible

Fond de carte

- Secteur d'urbanisation à l'étude
- Autre secteur d'urbanisation (voir plan principal)
- Constructions
- Végétation

PLU
SAINT-LÔ AGGLO
L'AVENIR DE DESSINE
ELABORATION DU ZONAGE PHASE 2 : SÉLECTION DES ZONES À URBANISER
Document de travail du 21/4/2022

FICHE D'IDENTITÉ DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE :

COMMUNE DE : QUIBOU

Secteur d'urbanisation n°50420_2

DESTINATION : Zone supprimée suite aux derniers échanges

SUPERFICIE : 5 254,2 m² (0,53 ha)

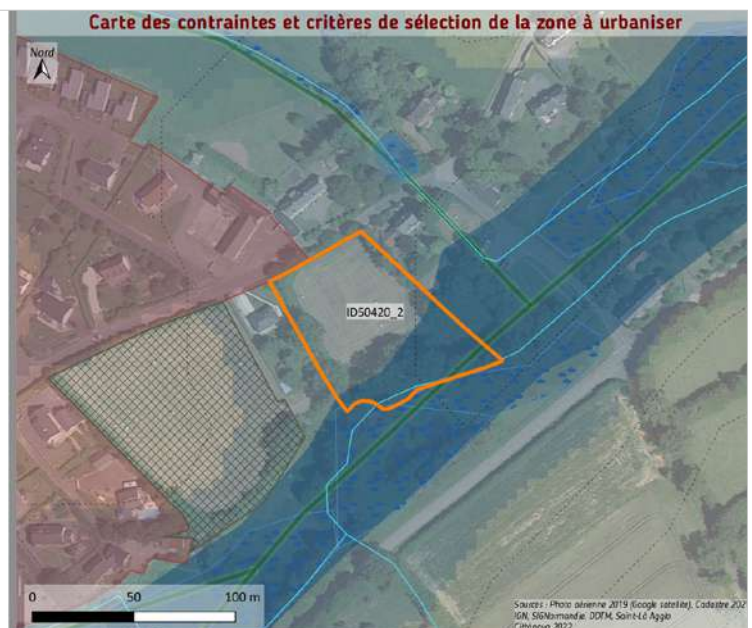
LOGEMENTS CRÉÉS : 8 (estimation d'après densité SCOT)

DENSITÉ PRÉVUE DANS LE SCOT : 16 log/ha



CRITÈRES DE SÉLECTION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE :

- | | |
|---|---|
| SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :
Oui : Sensible | PROXIMITÉ CAPTAGE ET STEP :
Non |
| SENSIBILITÉ AGRICOLE :
Aucune | EAU POTABLE :
Oui |
| RISQUE D'INONDATION ET DE RUISSELLEMENT :
Oui : Zone inondable (partie Sud) | ELECTRICITÉ :
sans réponse |
| RISQUE TECHNOLOGIQUE :
Aucun | ASSAINISSEMENT COLLECTIF :
Oui |
| | APTITUDE ANC :
sans réponse |
| | DÉFENSE INCENDIE :
sans réponse |



AVIS CITTÀNOVA :

Réduction de la surface conseillée

L'avis Cittànova est préliminaire et pourra évoluer en fonction des informations à fournir par INGÉTEC et les services.

RAPPEL : la légende de la carte des contraintes et critères de sélection est disponible en annexe.

REMARQUES ET OBSERVATIONS DE LA COMMUNE :

Zone AU pressentie - souhait 2

DÉCISION DE LA COMMUNE :

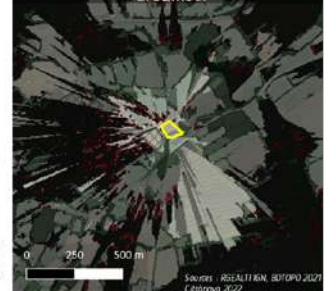
- | SUPPRIMER | A REDELIMITER | RETENIR |
|---|--|---|
| | | |

CRITÈRES NON-ÉLIMINATOIRES DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE :

INDICE D'IMPACT PAYSAGER :
Impact modéré
SIMULATION DE L'IMPACT PAYSAGER (EN ÉTÉ) :
5,03% d'un périmètre de 1500m autour de la zone (soit 37,2 ha)
DESSERTE SLAM :
Non desservi

- Impact paysager* du secteur d'urbanisation
- Site visible toute l'année
 - Visible uniquement en hiver
 - Toujours invisible
 - Secteur d'urbanisation à l'étude
 - Autre site d'urbanisation
 - Constructions
 - Végétation
- * L'impact paysager du secteur d'urbanisation est simulé par une aire de visibilité prenant en compte le terrain naturel, les bâtiments existants et la végétation, d'un bâtiment hypothétique de 7m de hauteur situé en tout point de la zone AU proposée

Carte de l'impact paysager de la zone à urbaniser



Exemple de fiche d'analyse (à noter que pour ce secteur, une réduction était conseillée à minima. La suppression a été privilégiée)



Ce travail d'évitement des incidences a commencé le plus en amont dès les premières ébauches de secteurs susceptibles d'accueillir un projet.

Cette méthode a permis de privilégier l'évitement selon la doctrine ERC "Éviter Réduire Compenser".

Par exemple, parmi les secteurs pré-envisagés par les communes, 71 ont été ré-interrogés car :

- ➔ **7 SECTEURS ÉTAIENT CONCERNÉS PAR LE CRITÈRE AGRICULTURE**
 - Secteurs situés à moins de 100m/300m d'un bâtiment agricole d'élevage
- ➔ **48 SECTEURS ÉTAIENT CONCERNÉS PAR LE CRITÈRE ENVIRONNEMENT**
 - Proximité d'une zone sensible
 - Proximité d'un cours d'eau et/ou d'une zone humide, pente
 - Non validation par le Conservatoire d'espaces naturels Normandie : coupure d'urbanisation, corridor écologique
- ➔ **16 SECTEURS ÉTAIENT CONCERNÉS PAR LE CRITÈRE RISQUE**
 - Présence de relief trop marqué
 - Risque inondation/submersion sur site ou à proximité
 - Présence d'un périmètre de protection de captage
 - Risque technologique : SEVESO (agrileader, KMG), canalisation gaz
 - Non validation INGETEC : risque ruissellement et débordement de cours d'eau

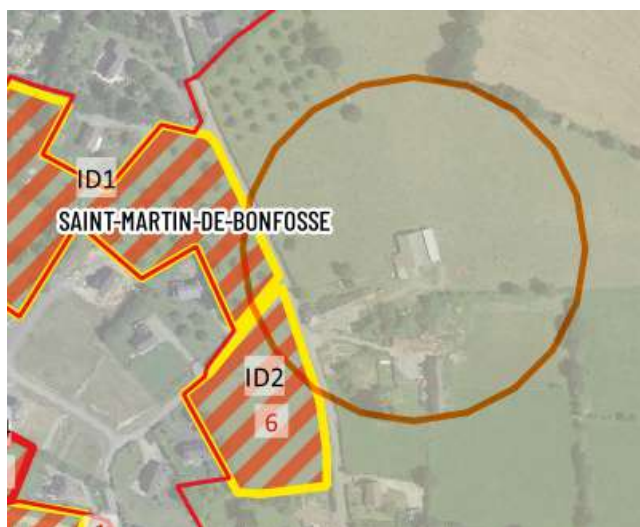


A la suite de ce retour d'analyse, l'ensemble des 71 secteurs a été re-questionné. Seuls les secteurs "50601_2" et "50512_8" ont été conservés car un projet d'ores et déjà engagé concerne les secteurs.

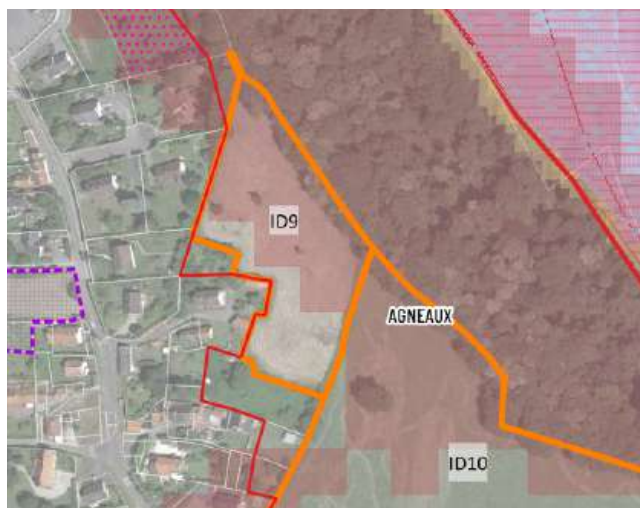
Voici des exemples (non exhaustifs) de démarche "Éviter - réduire" menée sur la localisation des secteurs pour différents critères environnementaux :



Les éléments complets détaillés de démarche "Éviter-réduire" sur chaque OAP sont présentés dans leur description individuelle, dans la pièce dédiée du PLUi.

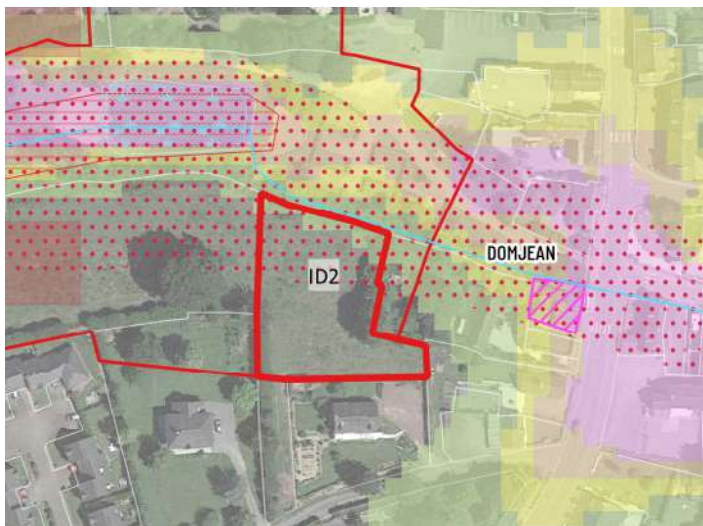


Exemple de site localisé à Saint-Martin-de-Bonfossé supprimé car concerné par le critère "agriculture"



Exemple de site localisé à Agneaux supprimé car concerné par le critère "environnement"

Communes concernées : Agneaux, Domjean, Torigny-les-Villes, Moon-sur-Elle, Moyon-Villages,

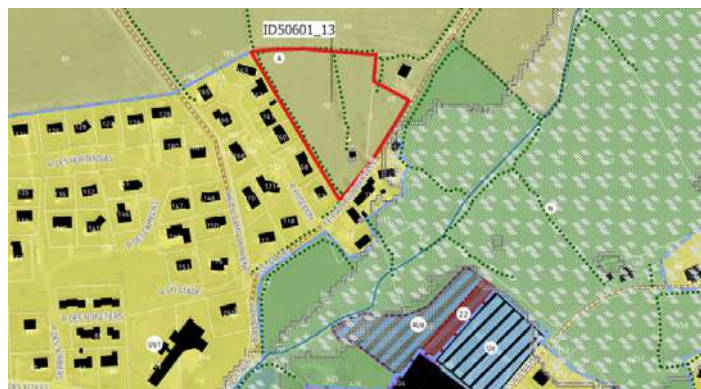


Exemple de site localisé à Domjean qui a été largement réduit car concerné par le critère "risque"

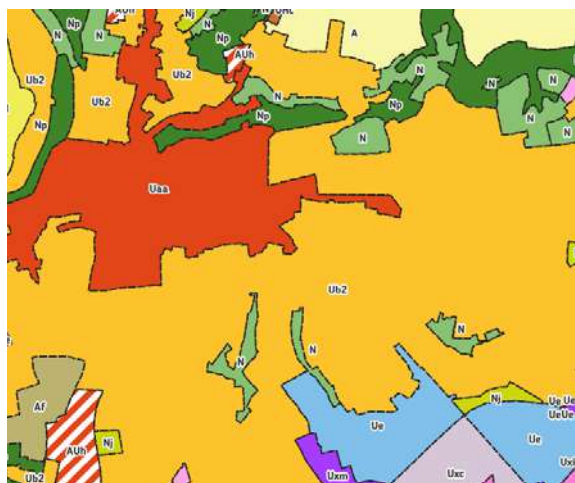
Communes concernées : Couvains, Domjean, Gaignes-Mesnil-Angot, St-Martin-de-Bonfossé, ...



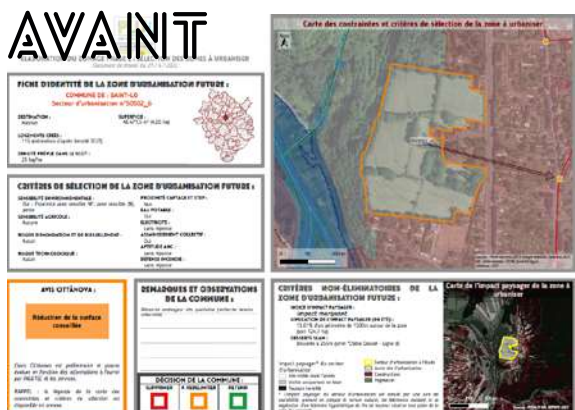
Exemple de site localisé à Condé-sur-Vire où la densité en extension, atteignant 25 logements par hectare, est plus vertueuse que le SCoT dans une logique de réduction de la consommation foncière en cohérence avec le tissu urbain environnant.



Exemple de site localisé à Torigny-les-villes où cette zone en extension a été supprimée car trop éloignée des réseaux/transports existants.



Exemple du centre-ville de Saint-Lô où de nombreuses invaginations de zones N en zones U permettent de préserver finement la TVB

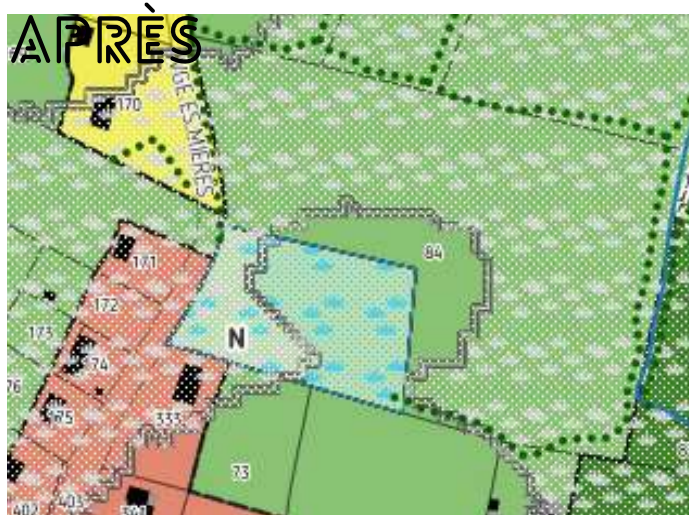
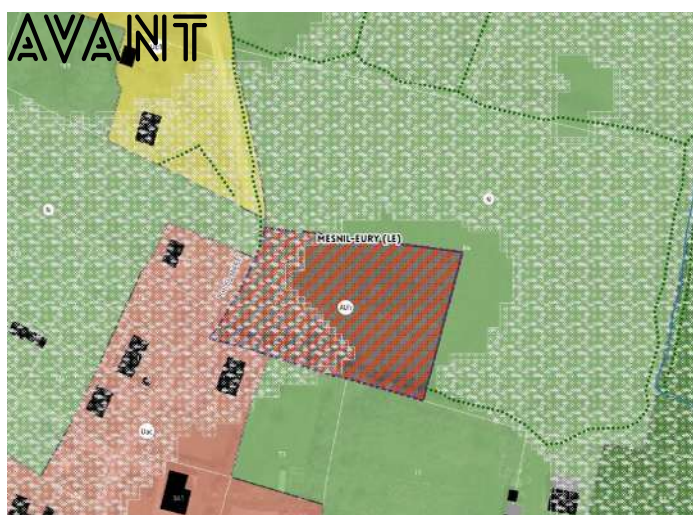


Exemple de site localisé à Saint-Lô où cette zone en extension a été très fortement réduite en surface pour éviter la proximité du cours d'eau (habitats naturels, TVB, bocage...), et traduite en zone N accompagnant la zone NP.

A l'issue de la phase d'évitement, certaines OAP présentant une sensibilité particulière aux "milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide" identifiés par la DREAL Normandie (Carmen) ont fait l'objet d'une re-délimitation via un inventaire zones humides (sur critères pédologique et botanique) dédié (cf annexe).

Ce travail a concerné 18 secteurs d'OAP et a permis :

- de lever la suspicion de zones humides sur 9 secteurs (s'avérant non humide)
- de supprimer les secteurs complètement couverts par des ZH (3 secteurs concernés)
- d'exclure les zones humides pour les secteurs qui se sont avérés concernés par une zone humide en bordure de site (3 secteurs)
- pour les secteurs contenant une zone humide en leur centre, des prescriptions préservent la zone humide ont été reportées dans les OAP de chaque secteur (3 secteurs)



Exemple d'une zone à urbaniser supprimée au Mesnil-Eury suite à l'analyse des zones humides (en motif blanc les "milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide" identifiés par la DREAL Normandie (Carmen) et en bleue, la délimitation de la zone humide avérée suite à l'étude terrain commandée par SLA).

3.1.2 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

Les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf indications contraires portées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les usages des sols et la destination des constructions

Le PLUi, au travers de ces dispositions, encourage la mixité fonctionnelle sur ces secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements. C'est dans ce contexte que sont interdites parmi les 23 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- Le commerce de gros qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs ayant une vocation principale d'habitat, en raison des nuisances potentielles générées mais aussi en lien avec les gabarits de ce type de construction et de la consommation d'espace engendrée. Pour les mêmes raisons, les industries et les entrepôts sont limités à une emprise surfacique maximale de 500m² et ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les exploitations agricole et forestières.
- Les cinémas et les centres de congrès et d'exposition, afin de privilégier leurs implantations dans les centres et ainsi de redynamiser ces derniers. Pour les mêmes raisons, est seulement permis les changements de destination ainsi que les extensions et annexes des commerces de détail, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des restaurants d'ores et déjà existants.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

Les implantations et la volumétrie

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages aux abords des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement, notamment, et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

A noter, ces règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire dans le règlement écrit).

Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives		Justifications
1AUh	- implantation libre par rapport à la voie sauf si précisée dans les OAP - en limites ou avec un retrait d'au moins 1.50 mètre	- Dispositions assez permissives afin de permettre de nouvelles formes urbaines conciliant mise en œuvre des objectifs de densité (ex mitoyenneté) et qualité du cadre de vie

Rappel : il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUi l'impose.

Hauteur		Justifications
1AUh	- hauteur maximum de 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes et permettre la densification par la hauteur

Rappel : il peut être dérogé aux règles énoncées ici dès lors que la compatibilité d'un projet avec l'OAP du PLUi l'impose.

Espace de pleine terre

- Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30% de l'emprise de l'unité foncière.

Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.



- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Plantations

Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Sur les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement, il sera à minima planté :

- > Un arbre basse tige par tranche de 250 m² d'espace libre d'un seul tenant ;
- > Un arbre haute tige par tranche de 500 m² d'espace libre d'un seul tenant. La constitution d'un bosquet/espace planté (arbres basse tige, arbustes, plantes, etc.) autour de l'arbre de haute tige sera privilégiée.



- Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.)

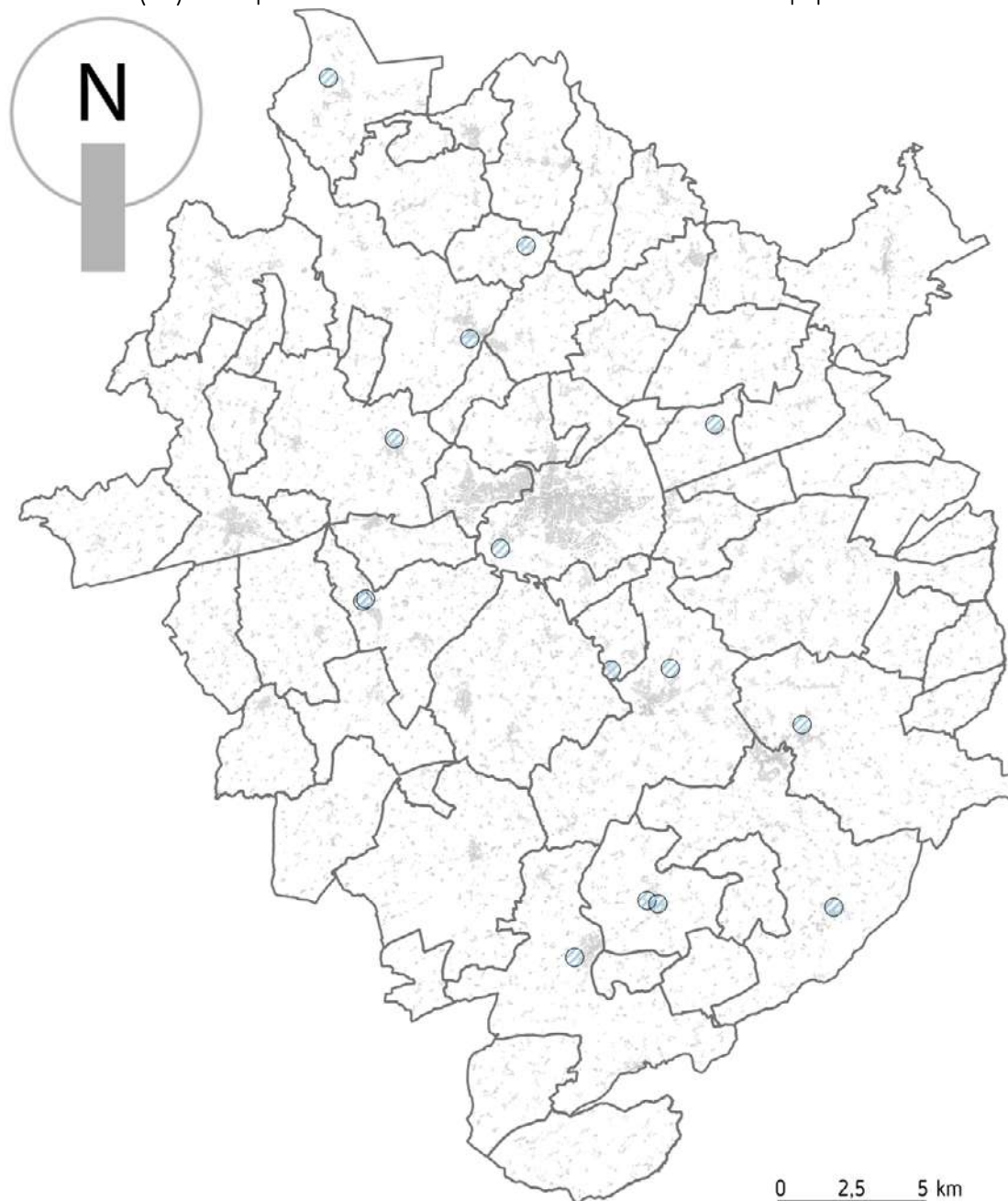
La qualité architecturale et paysagère



Les dispositions s'attachent à ce que les nouvelles constructions soient conçues en prenant en compte le paysage et les constructions voisines.

3.2 LES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE ÉQUIPEMENT "AUE"

Ces zones A Urbaniser (AU) correspondent à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif.



Exemple de projet engagé localisé en zone "Aue" (déchetterie de Saint-Lô) - Source Point Fort Environnement

La création du secteur AUE a pour objectif d'améliorer le cadre de vie sur l'agglomération mais aussi de répondre à des besoins spécifiques (extensions d'équipements existants).

3.2.1 LES MOTIFS DE DÉLIMITATION

Identifiant unique de l'OAP	Commune	Commune déléguée	Armature territoriale	Contexte/projet
50095_eq_7	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	Amélioration connexion douce entre cet espace d'équipement et l'habitat
50095_eq_8	Canisy	Canisy	Pôle de proximité	
50106_eq_2	Cavigny	—	Autre	Extension/aménagement des abords de la Mairie
50139_eq_1	Condé sur Vire	Condé-sur-Vire	Pôle structurant secondaire	Projet de terrain de football
50164_eq_2	Domjean	—	Autre	Proximité des terrain de sports
50164_10	Domjean	—	Autre	Complexe de restauration pour personnes âgées
50216_eq_6	Graignes-Mesnil-Angot	—	Autre	Extension société de course (association)
50409_7	Pont-Hébert	Pont-Hébert	Pôle d'hyper proximité	Projet de foyer pour personnes âgées
50444_eq_1	Saint-Amand-Villages	Saint-Amand	Pôle structurant secondaire	Proximité du terrain de football
50446_eq_4	Saint-André-de-l'Épine	—	Autre	Extension du cimetière
50502_eq_1	Saint-Lô	—	Pôle majeur	Projet d'extension de la déchetterie
50556_eq_1	Sainte-Suzanne-sur-Vire	—	Autre	Terrain à proximité de la salle des fêtes
50592_eq_1	Tessy Bocage	Tessy-sur-Vire	Pôle de proximité	Projet d'un terrain de football
50239_2	Thèreval	Hébécrevon	Pôle d'hyper proximité	Extension du terrain sportif/loisirs
50601_eq_1	Torigny les Villes	Guilberville	Pôle structurant secondaire	Extension et accessibilité du cimetière

= 15 sites AUe à vocation principale équipement

A noter : en orange, 3 sites concernés par une OAP sectorielle comprenant en partie par des secteurs "Aue" mais en majorité par des secteurs "AUh".

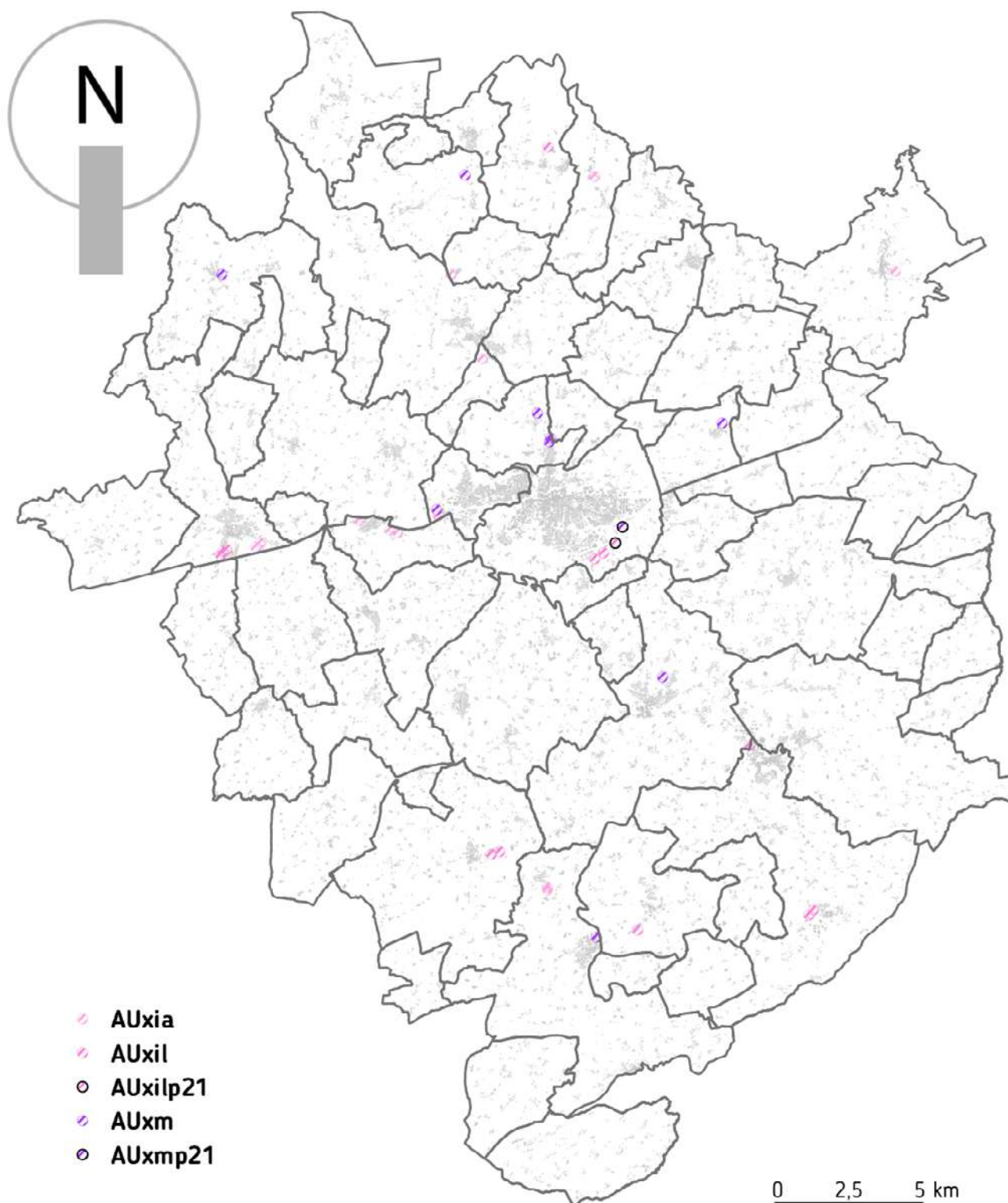
3.2.2 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

 Les secteurs AUe sont également soumis à des OAP. Les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf indications contraires portées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les règles associées au secteur AUe sont identiques à celles du secteur Ue et sont donc justifiées dans la partie dédiée au secteur Ue.

3.2 LES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE ÉCONOMIE "AUX"

Ces zones A Urbaniser (AU) correspondent à des secteurs réservés pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.



3.2.1 LES MOTIFS DE DÉLIMITATION

Les zones d'extensions à vocation principale économie ont deux objectifs principaux :

- le renforcement de l'armature territoriale et l'équilibre économique du territoire (comprenant les communes situées en au Nord),
- le maintien de l'offre locale.

La répartition des zones à urbaniser à vocation économie a été effectuée de façon à équilibrer le développement économique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en respectant à la fois l'armature territoriale (répartition entre pôle majeur et structurant puis le pôle d'hyper proximité et le pôle de proximité) et aussi les communes hors pôle situées au Nord du territoire. Parmi les 5 zones AUx situées sur des communes hors pôle, 3 voire 4 sont situées sur des communes au Nord du territoire. L'objectif recherché par la mise en place de secteurs au Nord du territoire est de mieux répartir l'offre économique.

Armature territoriale	Nombre de zones "AUx"
Pôle majeur et secondaire	18
Pôle d'hyper proximité	9
Pôle de proximité	3
Autre	5

A noter, les secteurs AUx font l'objet d'un diagnostic dans le document "OAP".

3.2.2 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES



Les secteurs AUx sont également soumis à des OAP. Les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf indications contraires portées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement associé au secteur AUx est identique au règlement du secteur de la zone urbaine Ux correspondante et des sous-secteurs AUX correspondants, soit :

- Le sous-secteur UXia, pour le sous-secteur AUXia
- Le sous-secteur UXil, pour le sous-secteur AUXil et le sous-secteur UXilp21, pour le sous-secteur AUXilp21
- Le sous-secteur UXm, pour le sous-secteur AUXm et le sous-secteur UXmp21, pour le sous-secteur AUXmp21

4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "N"

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

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme

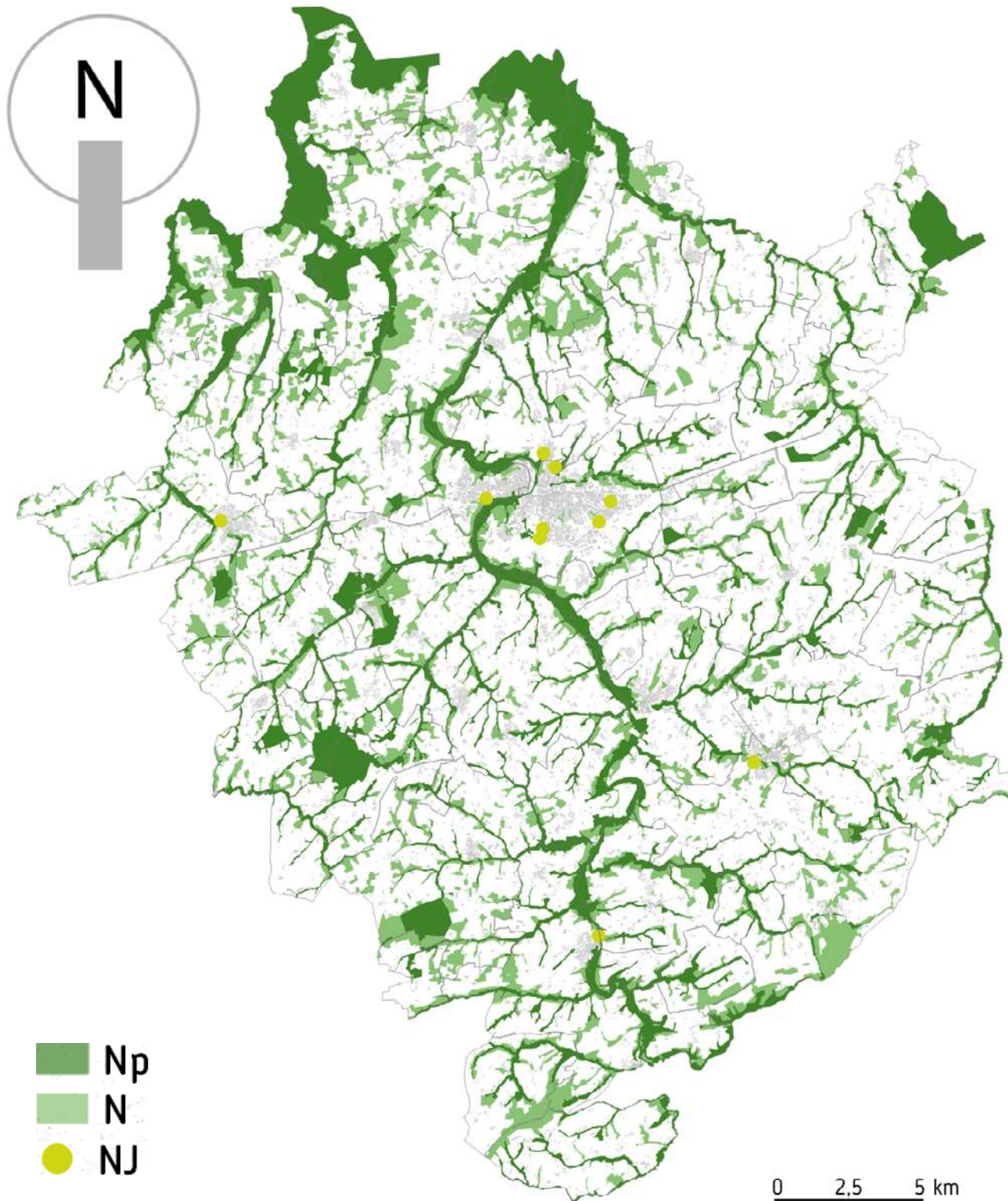
Conformément à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

"1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci".

Les zones naturelles et forestières comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés classés en zone urbaine (cf partie dédiée à la zone Uh

A NOTER : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.101-3 du code de l'urbanisme : "la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions". En aucun cas, les zones du PLUi et notamment le zonage N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.



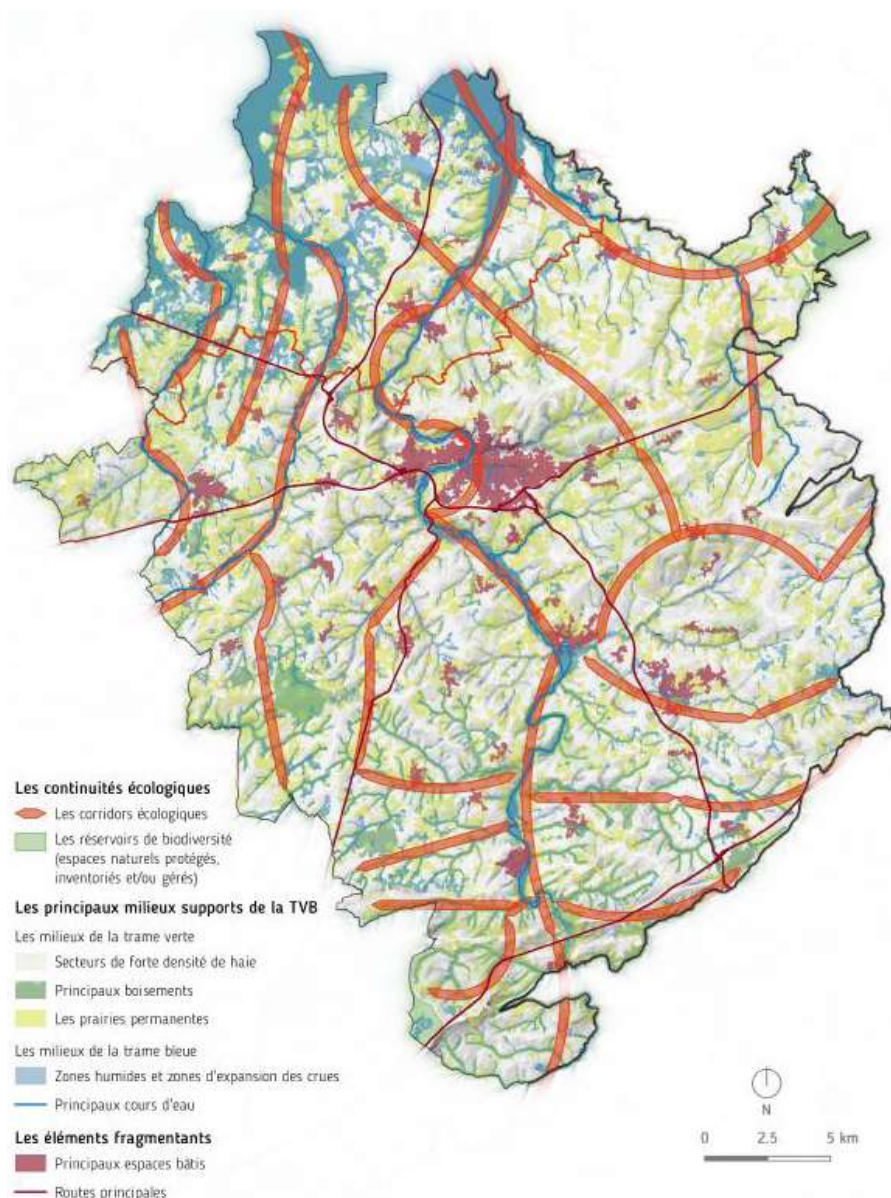


La distinction des secteurs **N** (**N**, **Np** et **Nj**) s'appuie sur le caractère naturel du sol. Ainsi, sont identifiés à ce titre :

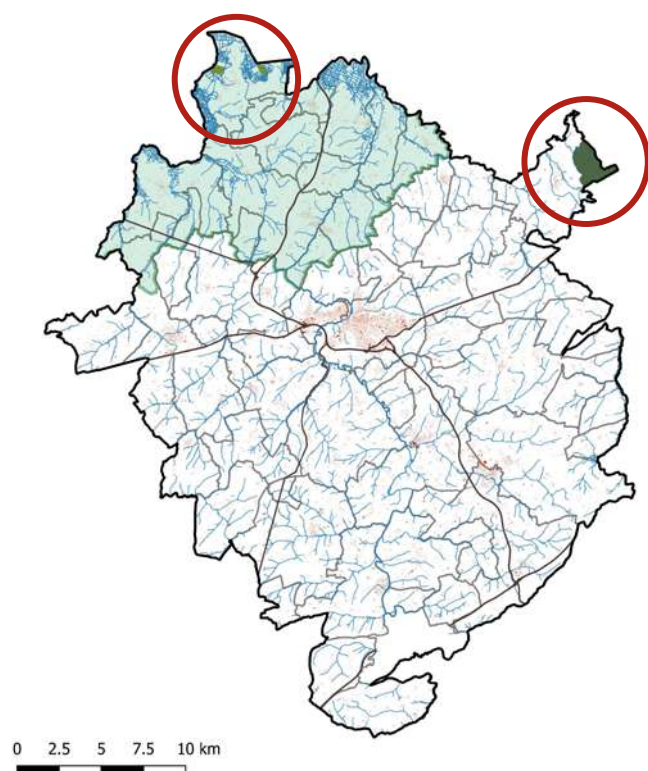
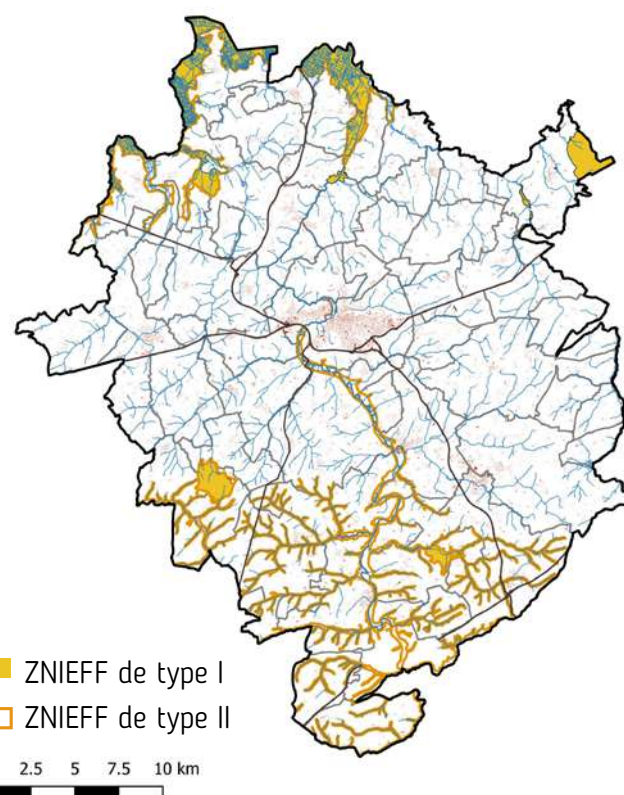
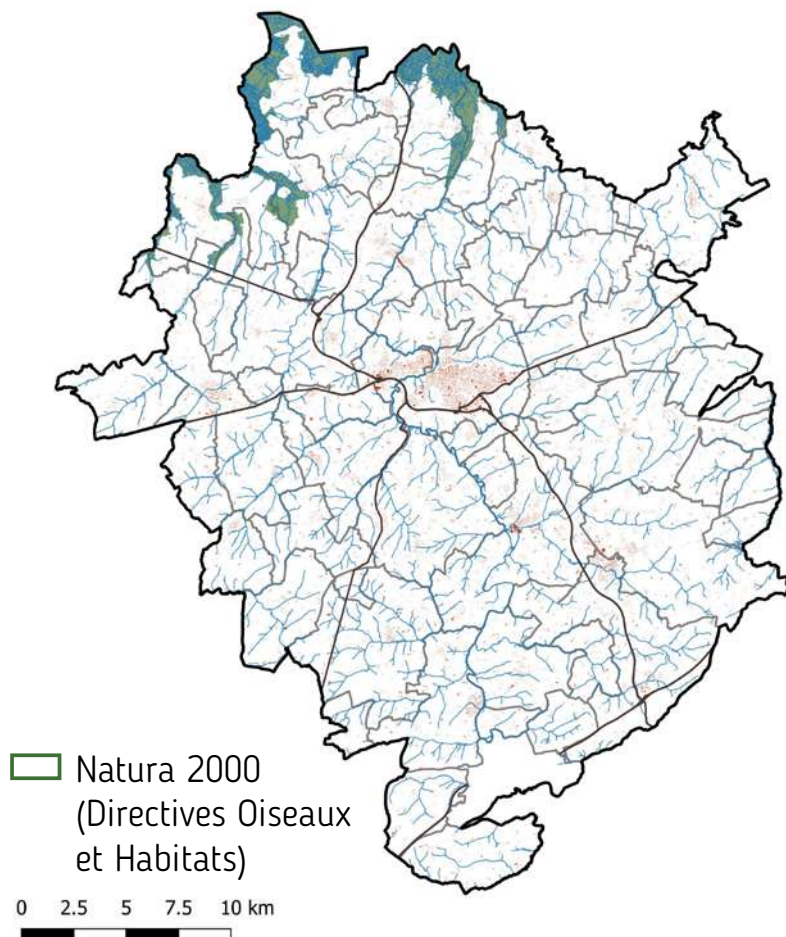
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
N	Zone naturelle et forestière	Toutes les communes
NP	Secteur correspondant aux espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques	Toutes les communes
NJ	Secteur correspondant aux jardins familiaux	Agneaux, Marigny-le-Lozon, Saint-Georges-Montcocq, Saint-Lô, Tessy-Bocage et Torigny-les-villes

La délimitation des zones naturelles s'appuie sur :

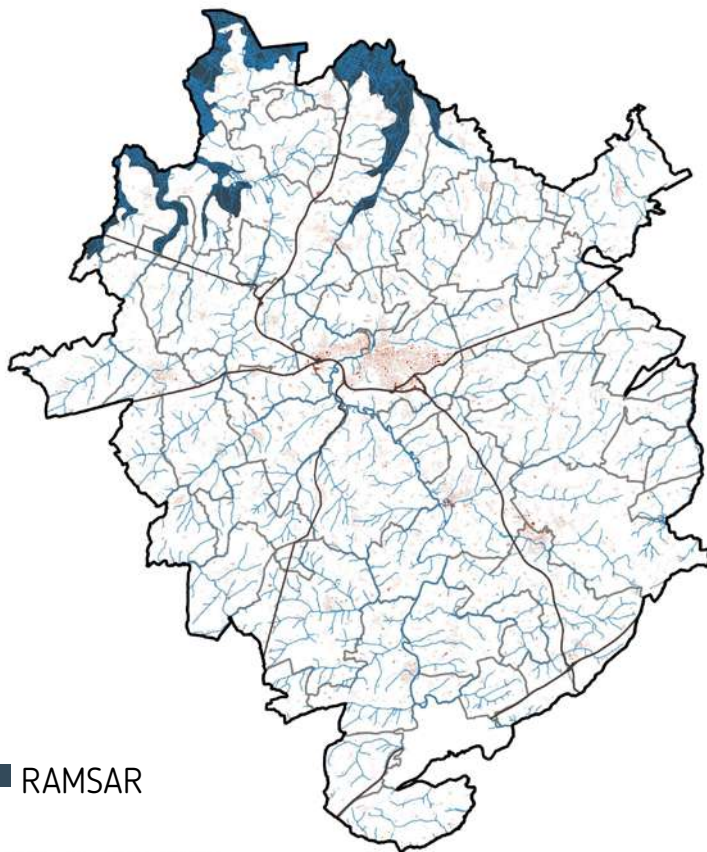
- Les milieux naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;
- Les espaces ayant une fonctionnalité dans la Trame Verte et Bleue (TVB) et le maintien des continuités écologiques ;
- Les secteurs revêtant un intérêt paysager et/ou patrimonial ;
- Les secteurs soumis à des risques naturels (PAC Etat).



Cartographie de la Trame Verte et Bleue
"TVB"intercommunale (extrait du PADD)

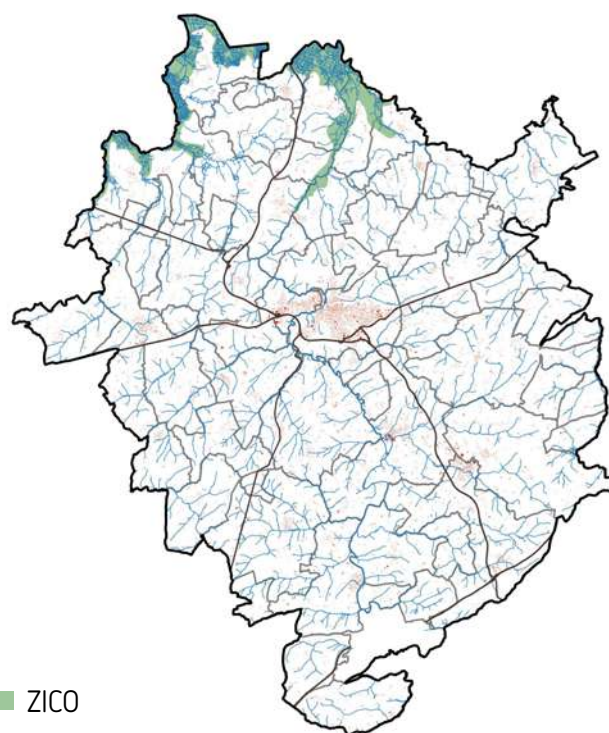


- Espaces gérés par le conservatoire des espaces naturels
- Réserve naturelle nationale
- Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin



■ RAMSAR

0 2.5 5 7.5 10 km



■ ZICO

0 2.5 5 7.5 10 km



■ Arrêté de
protection
de biotope

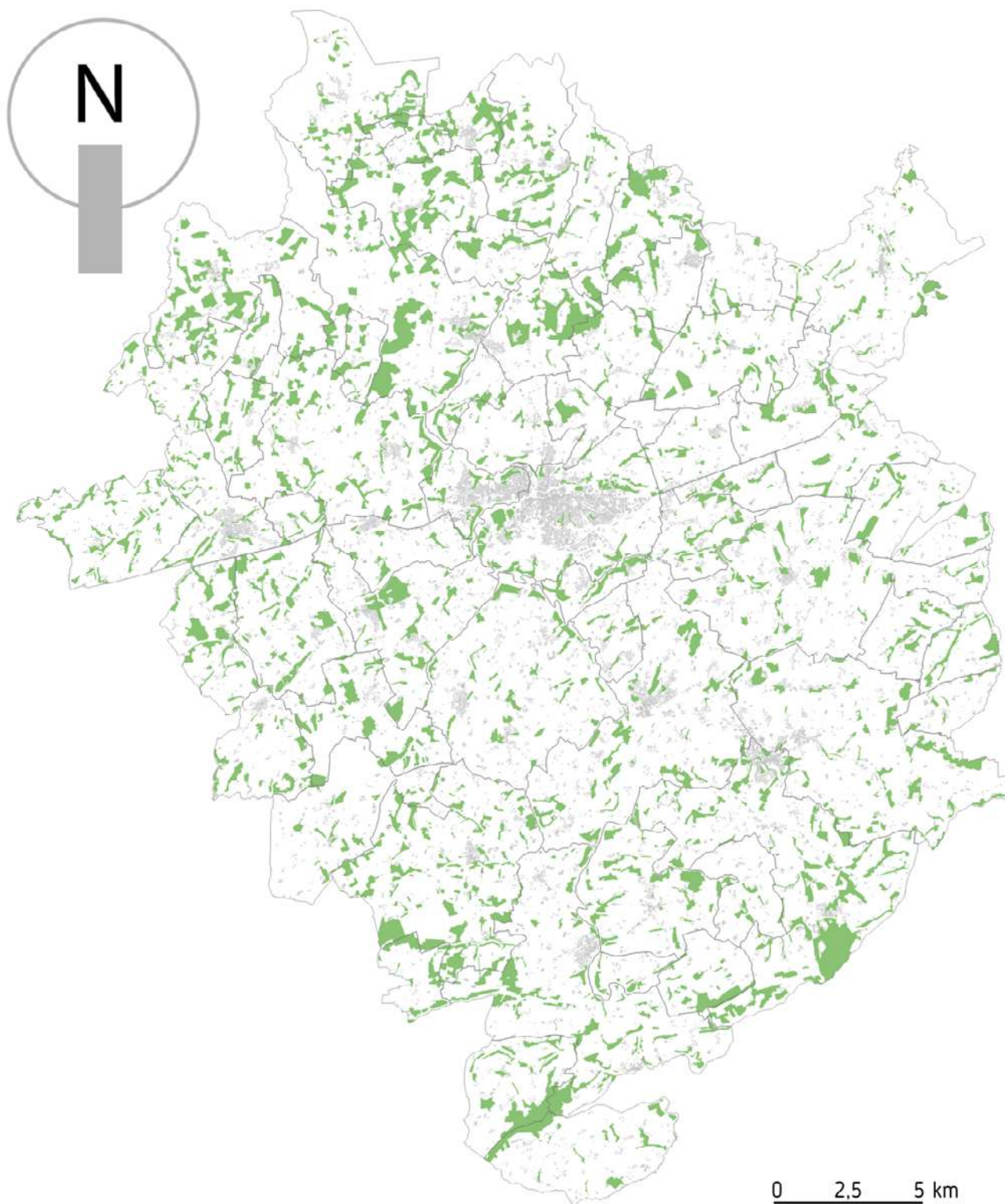
0 2.5 5 7.5 10 km



4.1 LE SECTEUR N

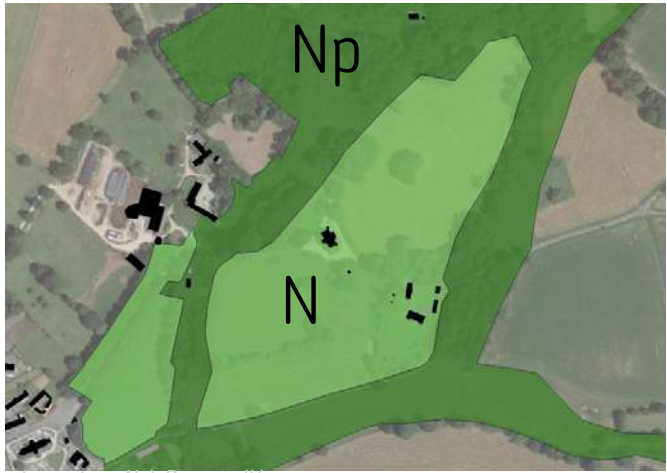


La zone **N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de l'agglomération, à l'image de la vallée de la Vire par exemple. A travers différents sous-secteurs, la zone N vise à la préservation des espaces naturels dans leur globalité, aux connexions écologiques et à la mise en valeur des paysages.



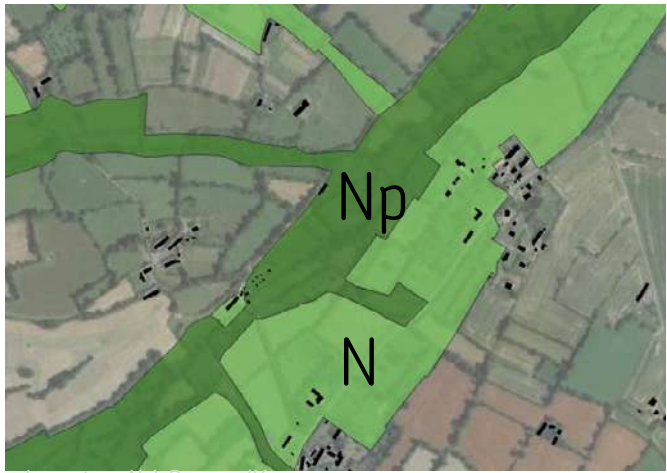


Cette zone N regroupe :



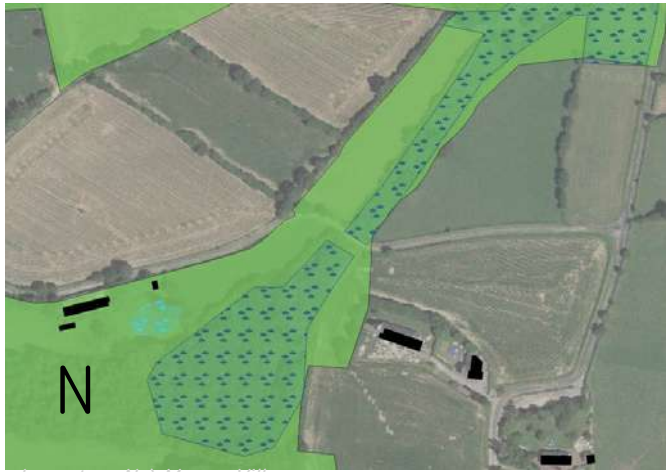
- Le secteur N à Bourgvallées -

> Les parcelles bâties situées au sein des zones naturelles de fort intérêt (Np)



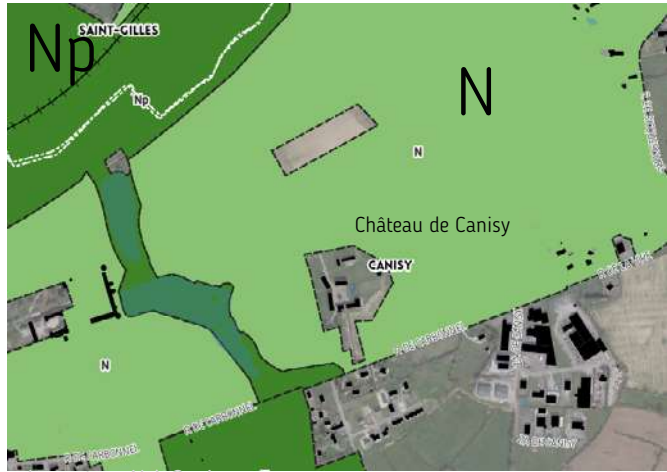
- Le secteur N à Bourgvallées -

> Les espaces naturels, prairies permanentes et bocagères voisins des zones naturelles de forte intérêt (Np)



- Le secteur N à Moyon-Villages -

> Les secteurs soumis à un risque important et humide



- Le secteur N à Canisy -

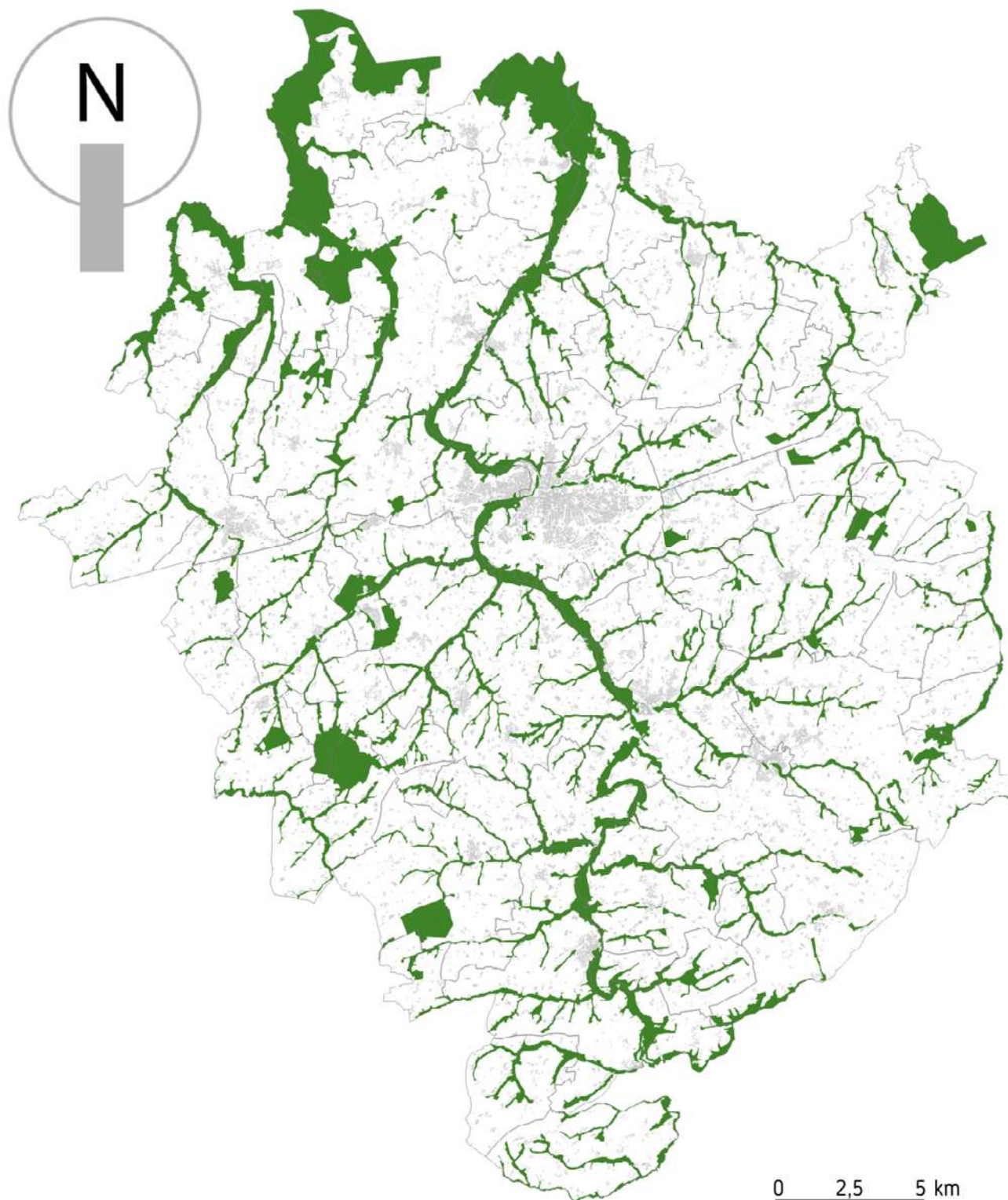
> Les espaces non inclus dans une enveloppe urbaine des sites classés et inscrits et des monuments historiques



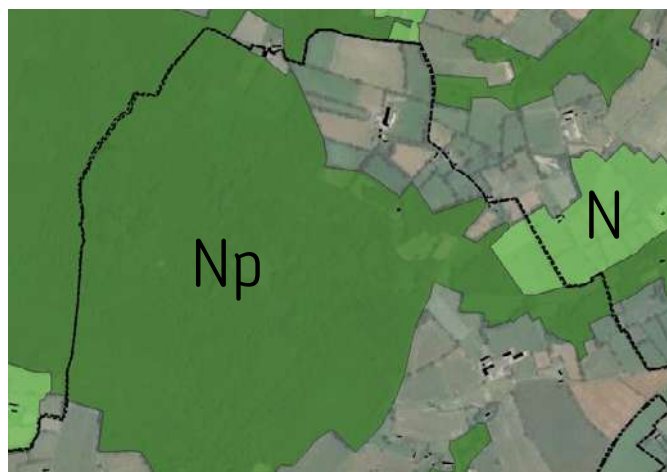
Il convient de protéger ces espaces, tout en leur permettant des usages adaptés. Il est proposé d'y limiter la constructibilité en permettant uniquement :

- Les installations d'intérêt collectif et petits équipements publics ;
- Les extensions limitées et annexes des habitations existantes ;
- Les bâtiments agricoles.

4.2 LE SECTEUR NP



 La zone naturelle à protéger "**NP**" correspond aux espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques. L'objectif étant de protéger ces espaces, il est proposé une protection stricte : les constructions y sont interdites, à l'exception d'installations d'intérêt collectif (antennes, lignes haute tension,...), d'équipements d'emprise restreinte et concourant à la valorisation des espaces naturels (abris de pêche, ...). Cette zone Np regroupe :



- Le secteur Np à Bourgvallées -

> Le patrimoine naturel le plus reconnu : sites Natura 2000, RAMSAR, réservoirs de biodiversité régionaux, ZNIEFF de type 1, les cours d'eau liste 1 et leurs abords



- Le secteur Np à Domjean -

> Les espaces à fort intérêt environnemental et concernés par un risque naturel : secteurs d'expansion des crues et humides des abords des cours d'eau



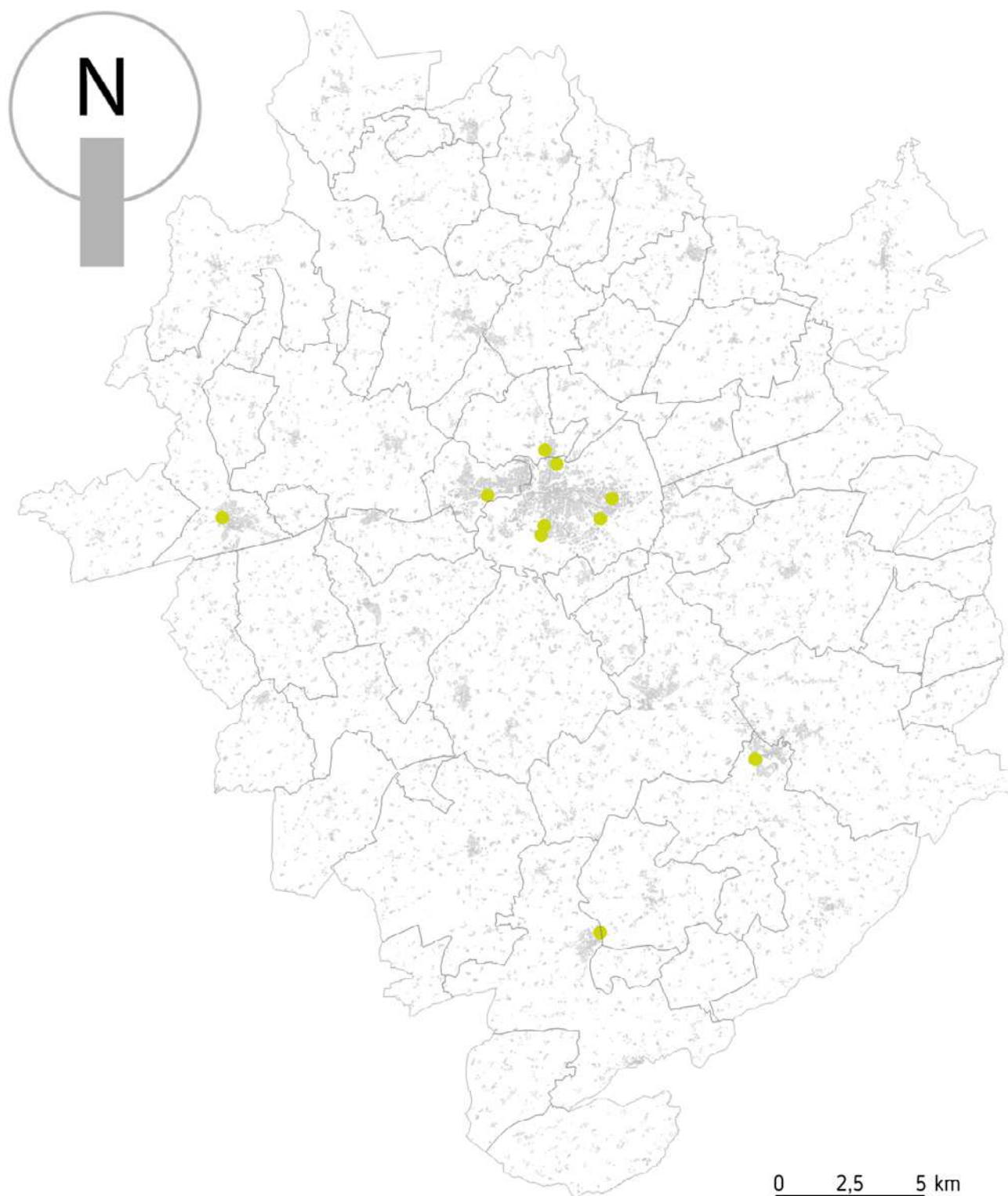
- Le secteur Np à Cerisy-la-Forêt -

> Les boisements aux abords des zones de fort intérêt

4.3 LE SECTEUR NJ



La zone **NJ** correspond aux jardins familiaux afin d'y autoriser les abris de jardins non liés à une habitation.



 A noter que ces jardins sont, le plus souvent, de maîtrise foncière publique.



- Le secteur Nj à Marigny



- Le secteur Nj à Torigny -

4.4 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone Naturelles et forestière (Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme) :



1° Les constructions et installations nécessaires, à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

A noter que l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que "Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret."



Le PLUi, au travers de ces dispositions, met en œuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité. C'est dans ce contexte que :

Dans l'ensemble de la zone N (Nj et Np compris) :

- Le logement est autorisé seulement sous la forme d'évolution mesurée (annexe et extension) et sous la forme de changement de destination et s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit situé à plus de 150m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou qu'il réduisent pas l'inter-distance existante quand les logements sont implantés à 150m. L'objectif est de limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et de ne pas entraver l'activité agricole. De plus, l'évolution des habitations existantes permise à travers des extensions et des annexes doit être mesurée. Ainsi, les extensions des habitations existantes sont autorisées si elles ne créées pas de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol énoncées dans l'article dédié. En effet, l'emprise au sol des extensions est limitée afin de limiter l'imperméabilisation et le mitage des espaces

naturels. La création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation à laquelle elle est liée, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire et de respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation énoncées dans l'article dédié. Comme pour les extensions, l'emprise au sol des annexes est limitée afin de limiter l'imperméabilisation et le mitage des espaces naturels. C'est également pour cette seconde raison qu'une distance maximale entre l'habitation existante et son annexe est demandée. Les changements de destination sous autorisés seulement s'ils sont repérés sur le règlement graphique et sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

- Les exploitations agricoles sont autorisées en zone N et Nj. En revanche, en zone naturelle à protéger "NP" seule l'évolution des sites existants est permise et non l'implantation de nouveaux sites non existant afin de protéger ces secteurs les plus sensibles d'un point environnemental. Ainsi, les exploitations agricoles sont autorisées uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Np ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Np à la date d'approbation du PLUi. A noter que le nombre d'exploitations agricoles situées en zone NP est très limité.

Dans l'ensemble de la zone N, le logement de fonction agricole doit être justifié par la nécessité d'une surveillance et de la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille. Il ne pourra être réalisé plus de 2 logements de fonction par site agricole le nécessitant. Il s'agit ici d'éviter le mitage dans l'espace naturel et de le préserver. Le logement de fonction est réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation. La création d'une construction neuve doit être l'exception, quand la reprise d'un bâtiment n'est pas possible ou pas adaptée. De plus, le logement de fonction doit être contigu au bâtiment d'exploitation existant. En cas d'impossibilité technique, il doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment d'exploitation existant. Cette distance de 100m est issue des recommandations de la Charte Économe et Partagée de l'Espace Rural (GEPER) de la Manche (fiche E2). L'objectif des conditions d'implantation d'un logement de fonction agricole est de limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et de ne pas entraver l'activité agricole.

- Les exploitations forestières, les locaux techniques et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés.

- L'hébergement, la restauration, les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole en compatibilité avec la préservation des espaces naturels.

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces sous-destinations sont interdites en Np car elles n'ont pas vocation à s'y implanter au vu de la sensibilité environnementale de la zone.

- Les lieux de culte sont autorisés uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les autres équipements recevant du public sont autorisés en zone N et Nj à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente ou s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date de l'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette sous-destination est interdite en Np car elle n'a pas vocation à s'y implanter au vu de la sensibilité environnementale de la zone.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés car ils correspondent notamment à de petits éléments techniques d'intérêt général de type transformateur EDF.

- L'industrie et les bureaux sont autorisés en zones N et Nj uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de l'avis de la commission compétente et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette sous-destination est interdite en Np car elle n'a pas vocation à s'y implanter au vu de la sensibilité environnementale de la zone.

- l'artisanat et commerce de détail, le commerce de gros, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le cinéma, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition sont interdits. Ces destinations n'ont pas vocation à s'implanter au sein des espaces naturels.



D'autres affectations et usages du sol sont réglementés :

- Les abris de jardin situés sur un jardin familial (annexes non liées à une habitation existante, les autres étant considérés comme « annexe ») sont autorisés en zone Nj sous conditions. Ils doivent être situés dans un jardin familial (code rural et de la pêche maritime articles L.561-1 à L.564-3) et avec une emprise surfacique limitante. La mutualisation est encouragée. L'objectif est d'autoriser la mise en place de cabanons utiles à la vie des familiaux en cohérence avec leur préservation. Ils sont interdits en zone N et Np car ils n'ont pas vocation à être dans ces secteurs.

- Au vu du contexte local (territoire Normand où la présence de chevaux est marquée), les abris pour animaux sont autorisés en zone N et Nj. Ils le sont sous conditions visant à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation en compatibilité avec la préservation des espaces naturels. Les abris pour animaux sont interdits en Np car ils n'ont pas vocation à s'y implanter au vu de la sensibilité environnementale de la zone.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ainsi que les réseaux (canalisation, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres sont autorisés.

- Les installations production d'énergies renouvelables sont autorisés uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique (cf partie dédiée aux prescriptions graphiques) correspondant à des sites dégradés (carrières et centres d'enfouissement) et dans les conditions énoncées par le SRADDET.

- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...) et ceux nécessaires aux services publics et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...) sont autorisés à condition que le projet ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration du cadre de vie.

- Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous conditions.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

Installations classées agricoles :

A noter : les installations classées agricoles sont autorisées en zone A et N sous certaines conditions précisées dans les dispositions générales : "Dans toutes les zones du PLUi, le périmètre de réciprocité entre des exploitations agricoles et des tiers s'applique selon le Règlement Sanitaire Départemental "RSD" ou 150m concernant les exploitations agricoles classées en ICPE. ".

Les règles concernant la sous-destination logement en zone A et N précise : "qu'il respecte le périmètre de réciprocité indiqué dans les dispositions générales ou qu'ils ne réduisent pas l'inter distance existante quand les logements sont implantés dans le périmètre de réciprocité".

Les implantations et la volumétrie

Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives		Justifications
N	- implantation avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	- Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus (souvent implanté en retrait sur de vastes parcelles).
NJ	- implantation en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	
NP		

Des exceptions sont rédigées pour les travaux nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif, lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë et dans le cas d'une extension d'une construction existante.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, des exceptions sont rédigées pour les constructions agricoles et pour les annexes de moins de 20 m².

Les constructions et installations classées liées à une activité agricole de production/commercialisation d'énergie par la méthanisation s'implantent à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées.

Le **logement de fonction agricole** s'implante à 100 mètres maximum du bâtiment d'exploitation nécessitant une présence permanente. Cette distance de 100m est issue des recommandations de la Charte Économe et Partagée de l'Espace Rural (GEPER) de la Manche (fiche E2). L'objectif des conditions d'implantation d'un logement de fonction agricole est de limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et de ne pas entraver l'activité agricole.

Les **annexes des habitations** s'implantent à 15 mètres maximum du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. L'objectif est de limiter le mitage des espaces naturels.

S'il s'agit d'un abri pour animaux, la construction annexe peut s'implanter à 50 mètres maximum.

Hauteur pour les constructions à usage d'habitation		Justifications
N	- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faîtage (hauteur des constructions d'habitation)	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.
NJ	- 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faîtage par rapport au terrain naturel.	
NP	- Concernant les annexes, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.	

Concernant les autres constructions :

Pour les abris de jardin situés secteur Nj, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Des dérogations sont acceptées pour des raisons d'exigences fonctionnelles ou techniques, en cas de forte déclivité, afin d'assurer la cohérence architectural de la zone réglementée et pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Des règles alternatives s'appliquent pour les éoliennes destinées à une production électrique individuelle. Les ouvrages techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisées, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

	Emprise au sol	Justifications
N	- Pour les <u>extensions</u> : 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50 m².	
NJ	- Les <u>annexes</u> des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol. De plus, les annexes doivent s'implanter à 15 mètres maximum du bâtiment principal.	- Limiter l'imperméabilisation et le mitage des espaces naturels
NP		

La qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, SLA poursuit les objectifs de préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution et d'anticiper l'inscription du bâti agricole.

> Les généralités

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale et de conserver les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.) existantes.

> Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions)

Au travers de ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale cohérente avec les codes locaux ainsi que de préserver la qualité des paysages en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.

> Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

Le but de ces dispositions est de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, qui constitue une composante du patrimoine bâti du territoire.

> Pour les constructions à usage agricole

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale et paysagère tout en conservant les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.).

> Les clôtures



Des dispositions générales sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions, afin de ne pas impacter les paysages agricoles et naturels mais aussi de permettre le déplacement des espèces en accord avec la Trame Verte et Bleue. Ainsi, la construction de murs pleins est de manière générale interdite, et le traitement des clôtures en limites séparatives avec un espace agricole ou naturel est encadré. Un focus spécifique aux clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est proposé dans le but d'assurer une transition paysagère et environnementale entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel mais aussi de garantir le passage de la petite faune. Des règles spécifiques ont été rédigées pour la sécurisation des voies de chemin de fer.

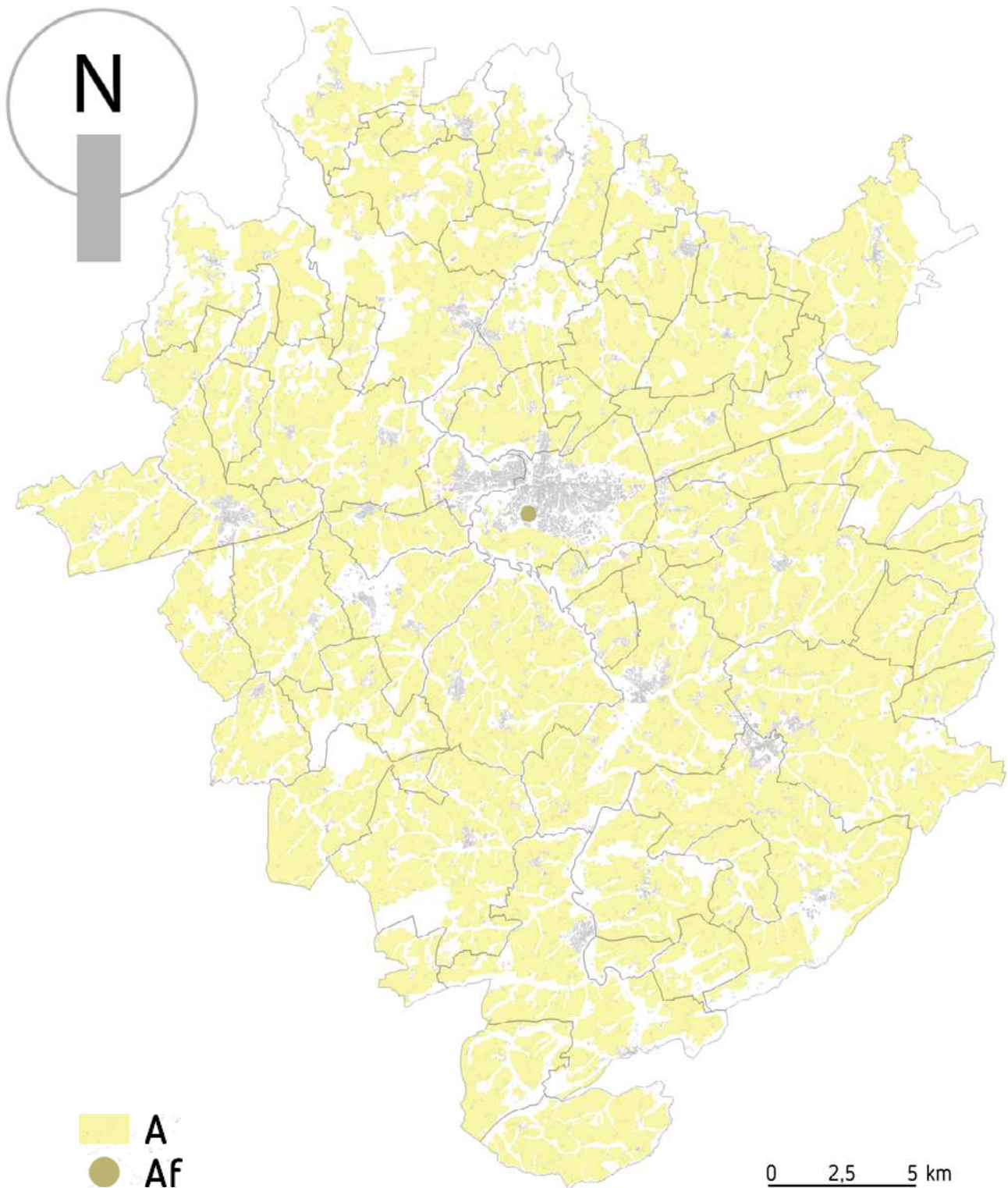
> Les performances énergétiques et stationnement



Cf "focus Loi Climat et résilience" dans la partie dédiée aux zones urbaines.

Occupation sur le terrain		Justifications
Espace de pleine terre		
N NJ NP	- Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière. Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.	 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Plantations		
N NJ NP	A moins d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité, le maintien des plantations existantes est à privilégier. Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. La plantation d'essences invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés. Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences	 - Conforter la végétalisation dans l'espace privé ; celle-ci favorisant la biodiversité et participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique

5 LES ZONES AGRICOLES "A"



A NOTER : le PLUI ne réglemente pas la pratique culturelle/agricole mais uniquement la constructibilité.

5.1 LES MOTIFS DE DÉLIMITATION

La zone agricole "**A**" du PLUi de Saint-Lô Agglomération correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agromonomique, biologique ou écologique. Elle est prioritairement destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification. L'activité agricole est une force économique pour Saint-Lô Agglo qui est historiquement une terre de bocage avec une forte présence de l'élevage. Le règlement vise à accompagner l'évolution de l'activité agricole à assurer la pérennité et le développement et à permettre la diversification de l'activité agricole.

La zone comprend un sous-secteur "**Af**" dédié à un projet nourricier, type ferme urbaine ou autres unités de production dans le secteur du Hutrel à Saint-Lô. Ce sous-secteur a pour objectif de favoriser l'émergence d'un projet nourricier, type ferme urbaine, en y autorisant certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (article L.151-11 du code l'urbanisme) pour d'éventuels besoins techniques liées au projet.

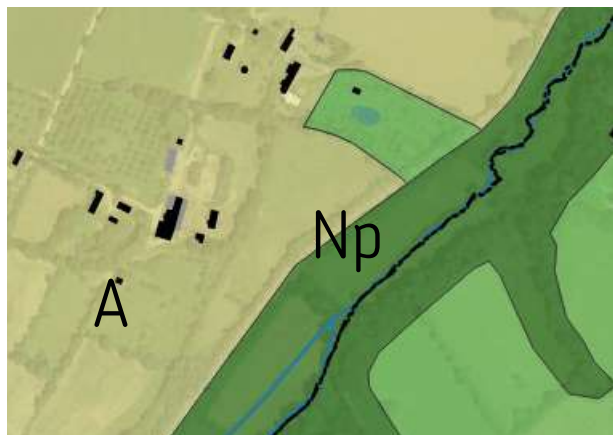
A l'exception des secteurs les plus sensibles, les espaces occupés par l'agriculture sont délimités par une zone agricole - zone A. Elles prennent en compte :

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

La pérennité des activités agricoles nécessite une protection des surfaces agricoles et des possibilités de développement des activités agricoles. Il est proposé d'y réserver la constructibilité en y permettant notamment :

- Les bâtiments agricoles ;
- Les installations d'intérêt collectif et petits équipements publics ;
- les extension et annexes aux habitations existantes de façon mesurée.

La délimitation suit les grands principes suivants :



> la majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A. Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau), ont été préférentiellement classés en zone Naturelle et forestière.



> les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui ne correspondent pas, ou ont perdu leur vocation historique (hameaux). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie relative aux hameaux classés en zone urbaine (Uh).

5.2 LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES

Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone Agricole :

1° Les constructions et installations nécessaires, à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

A noter que l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que "Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret."

A noter que, dans les zones agricoles et forestières, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de l'avis de la CDPENAF (§II article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Le PLUi, au travers de ces dispositions vise à limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et à ne pas entraver l'activité agricole en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone. C'est dans ce contexte que sont uniquement autorisées en zone A, parmi les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme :

- les exploitations agricole et forestière y compris les bâtiments d'exploitation (élevage, production, stockage, etc.) et les CUMA agréées. Sont autorisés également les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (en accord avec le §II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sous réserve de la commission compétente. Le règlement écrit du PLUi précise que ces dernières doivent être situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation. L'objectif est de limiter le mitage dans l'espace agricole. Le règlement écrit du PLUi précise également que les changements de destination sont autorisés sans condition et sans repérage préalable s'ils sont destinés à l'accueil agri-touristique et à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Le règlement écrit encadre le logement de fonction agricole. Ce dernier doit être justifié par la nécessité d'une surveillance et de la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille. Il ne pourra être réalisé plus de 2 logements de fonction par site agricole le nécessitant. Il s'agit ici d'éviter le mitage dans l'espace agricole. Le logement de fonction est réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation. La création d'une construction neuve doit être l'exception, quand la reprise d'un bâtiment n'est pas possible ou pas adaptée. De plus, le logement de fonction doit être contigu au bâtiment d'exploitation existant. En cas d'impossibilité technique, il doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment d'exploitation existant. Cette distance de 100m est issue des recommandations de la Charte Économe et Partagée de l'Espace Rural (GEPER) de la Manche (fiche E2). L'objectif des conditions d'implantation d'un logement de fonction agricole est de limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et de ne pas entraver l'activité agricole.

- Le logement est autorisé seulement sous la forme d'évolution mesurée (annexe et extension) et sous la forme de changement de destination et s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit situé à plus de 150m de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire ou qu'il ne réduise pas l'inter-distance existante

quand les logements sont implantés à 150m. L'objectif est de limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et de ne pas entraver l'activité agricole. De plus, l'évolution des habitations existantes permise à travers des extensions et des annexes doit être mesurée. Ainsi, les extensions des habitations existantes sont autorisées si elles ne créent pas de logement supplémentaire et sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol énoncées dans l'article dédié. En effet, l'emprise au sol des extensions est limitée afin de limiter l'imperméabilisation et le mitage des espaces naturels. La création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation à laquelle elle est liée, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire et de respecter les règles d'emprise au sol et d'implantation énoncées dans l'article dédié. Comme pour les extensions, l'emprise au sol des annexes est limitée afin de limiter l'imperméabilisation et le mitage des espaces agricoles. C'est également pour cette seconde raison qu'une distance maximale entre l'habitation existante et son annexe est demandée. Les changements de destination sont autorisés seulement s'ils sont repérés sur le règlement graphique et sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

- L'hébergement, la restauration, les hôtels et les autres hébergements touristiques sont autorisés uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique : sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole en compatibilité avec la préservation des espaces agricoles.

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de permettre l'évolution des équipements existants tout en garantissant la pérennité de l'activité agricole. Ces sous-destinations sont autorisées dans le sous-secteur Af si les constructions sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de favoriser l'émergence d'un projet nourricier, type ferme urbaine, en y autorisant certaines constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour d'éventuels besoins techniques liées au projet.

- Les autres équipements recevant du public sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente ou s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date de l'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les lieux de culte sont autorisés uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés car ils correspondent notamment à de petits éléments techniques d'intérêt général de type transformateur EDF.

- L'industrie et les bureaux sont autorisés uniquement s'il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, de l'avis de la commission compétente et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

- L'artisanat et commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le cinéma, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les entrepôts et les centres de congrès et d'exposition sont interdits. Ces destinations n'ont pas vocation à s'implanter au sein des espaces agricoles.



D'autres affectations et usages du sol sont réglementés :

- Les abris de jardin situés sur un jardin familial (annexes non liées à une habitation existante, les autres étant considérés comme « annexe ») sont autorisés sous conditions. Ils doivent être situés dans un jardin familial (code rural et de la pêche maritime articles L.561-1 à L.564-3) et avec une emprise surfacique limitante. La mutualisation est encouragée. L'objectif est d'autoriser la mise en place de cabanons utiles à la vie des familiaux en cohérence avec leur préservation.

- Au vu du contexte local (territoire Normand où la présence de chevaux est marquée), les abris pour animaux sont autorisés. Ils le sont sous conditions visant à limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation en compatibilité avec la préservation des espaces naturels. Les abris pour animaux sont interdits en Np car ils n'ont pas vocation à s'y implanter au vu de la sensibilité environnementale de la zone.

- Les installations production d'énergies renouvelables sont autorisés dans les conditions énoncées par le SRADDET

et dans les jardins liés à une habitation sans jamais dépasser 10% de l'emprise au sol de l'unité foncière et dans un périmètre maximal de 50m par rapport à l'habitation.

- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...) et ceux nécessaires aux services publics et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...) sont autorisés à condition que le projet ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration du cadre de vie.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ainsi que les réseaux (canalisation, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres sont autorisés.

- Les carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous conditions.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

Installations classées agricoles :

A noter : les installations classées agricoles sont autorisées en zone A et N sous certaines conditions précisées dans les dispositions générales : "Dans toutes les zones du PLUi, le périmètre de réciprocité entre des exploitations agricoles et des tiers s'applique selon le Règlement Sanitaire Départemental "RSD" ou 150m concernant les exploitations agricoles classées en ICPE. ".

Les règles concernant la sous-destination logement en zone A et N précisent : "qu'il respecte le périmètre de réciprocité indiqué dans les dispositions générales ou qu'ils ne réduisent pas l'inter distance existante quand les logements sont implantés dans le périmètre de réciprocité".

Les implantations et la volumétrie

Les dispositions cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
A - implantation avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. - implantation en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.	- Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus (souvent implanté en retrait sur de vastes parcelles).

Des exceptions sont rédigées pour les travaux nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif, lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë et dans le cas d'une extension d'une construction existante.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, des exceptions sont rédigées pour les constructions agricoles et pour les annexes de moins de 20 m².

Les constructions et installations classées liées à une activité agricole de production/commercialisation d'énergie par la méthanisation s'implantent à une distance maximale de 100 mètres d'une des exploitations liées.

Le **logement de fonction agricole** s'implante à 100 mètres maximum du bâtiment d'exploitation nécessitant une présence permanente. Cette distance de 100m est issue des recommandations de la Charte Économe et Partagée de l'Espace Rural (GEPER) de la Manche (fiche E2). L'objectif des conditions d'implantation d'un logement de fonction agricole est de limiter les conflits d'usage entre les agriculteurs.ices et les tiers et de ne pas entraver l'activité agricole.

Les **annexes des habitations** s'implantent à 15 mètres maximum du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. L'objectif est de limiter le mitage des espaces naturels.

S'il s'agit d'un abri pour animaux, la construction annexe peut s'implanter à 50 mètres maximum.

Hauteur pour les constructions à usage d'habitation	Justifications
A - 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11 m au faîtage (hauteur des constructions d'habitation) - 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faîtage par rapport au terrain naturel. - Concernant les annexes, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

Concernant les autres constructions :

Pour les abris de jardin liés à un jardin familial, la hauteur maximale est de 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.



Des dérogations sont acceptées pour des raisons d'exigences fonctionnelles ou techniques, en cas de forte déclivité, afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée et pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Des règles alternatives s'appliquent pour les éoliennes destinées à une production électrique individuelle. Les ouvrages techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisées, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Emprise au sol	Justifications
A - Pour les <u>extensions</u> : 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 50 m². - Les <u>annexes</u> des habitations existantes (piscines comprises) sont autorisées si elles n'excèdent pas, au total à compter de l'approbation du PLUi, 50m² d'emprise au sol. De plus, les annexes doivent s'implanter à 15 mètres maximum du bâtiment principal.	 - Limiter l'imperméabilisation et le mitage des espaces naturels

La qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, SLA poursuit les objectifs de préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution et d'anticiper l'inscription du bâti agricole.

> Les généralités

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale et de conserver les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.) existantes.

> Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions)

Au travers de ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale cohérente avec les codes locaux ainsi que de préserver la qualité des paysages en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.

> Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

Le but de ces dispositions est de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, qui constitue une composante du patrimoine bâti du territoire.

> Pour les constructions à usage agricole

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale et paysagère tout en conservant les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.).

> Les clôtures



Des dispositions générales sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions, afin de ne pas impacter les paysages agricoles et naturels mais aussi de permettre le déplacement des espèces en accord avec la Trame Verte et Bleue. Ainsi, la construction de murs pleins est de manière générale interdite, et le traitement des clôtures en limites séparatives avec un espace agricole ou naturel est encadré. Un focus spécifique aux clôtures en limite avec un espace agricole ou naturel est proposé dans le but d'assurer une transition paysagère et environnementale entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel mais aussi de garantir le passage de la petite faune. Des règles spécifiques ont été rédigées pour la sécurisation des voies de chemin de fer.

> Les performances énergétiques et stationnement

Cf "focus Loi Climat et résilience" dans la partie dédiée aux zones urbaines.

Occupation sur le terrain		Justifications
Espace de pleine terre		
A	- Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière. Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.	 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
	Plantations	
A	A moins d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité, le maintien des plantations existantes est à privilégier. Les espaces libres de toute construction ou aménagement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. La plantation d'essences invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés. Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. La liste des essences	- Conforter la végétalisation dans l'espace privé ; celle-ci favorisant la biodiversité et participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique

5.3 LES STECAL

Les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et de leur permettre un développement mesuré ainsi que des entités bâties grâce à la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées "STECAL"

Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein de la zone agricole ou naturelle (non permis par le Code de l'Urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre leur pérennité et condamner certaines activités. Il est important de préciser que ces sites étant souvent circonscrits dans des emprises déjà artificialisées ou urbanisées, ne consomment pas ou très peu, d'espaces agricoles ou naturels. L'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme rappelle le caractère exceptionnel des STECAL :

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

Art. L.151-13 du Code de l'urbanisme.

5.5.1 CE QUE DIT LE PADD DU PLUI

Dans l'axe 2 du PADD, "L'agglo solidaire - Valoriser la ruralité du Saint-Lois pour un développement qui réussit à l'ensemble des communes", l'orientation 9 "Prendre en compte l'héritage d'un territoire d'élevage au bâti dispersé" permet de se positionner sur la détermination des STECAL.

Le PADD indique donc la volonté de SLA de permettre l'évolution du bâti dans l'espace rural. Le but est de recenser et prioriser les besoins et projets au sein du territoire rural, qui ne sont pas compatibles avec les zonages A et N et qui ne relèvent pas des équipements collectifs et services publics. A noter que la dispersion du bâti caractérise particulièrement Saint-Lô Agglo, territoire normand bocager, historiquement mité. Le caractère exceptionnel du STECAL est donc à contextualiser en lien avec cette réalité territoriale et le nombre important de communes composant l'agglomération (86 anciennes communes, 61 communes à l'heure actuelle après des regroupements).

Ceci 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'espaces agricole ou naturel doivent pouvoir évoluer. Leurs renforcement et/ou leur extension pourra être autorisée au cas par cas.

5.5.2 CONTEXTE LOCAL : LA CHARTE GEPER

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

La charte GEPER, actualisée en 2017, a été élaborée avec une volonté partagée du département de la Manche, de la Chambre d'agriculture, de l'État et des associations des Maires, de respecter et promouvoir des principes communs dans la mise en œuvre des projets d'aménagements du territoire.

La fiche B5 de la charte GEPER est dédiée au STECAL :

"Il s'agit, pour les collectivités territoriales, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que la délimitation des STECAL respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé". Un règlement du secteur "précise que les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire".

Le point de vigilance de la charte GEPER porte sur une appréciation globale du nombre, de la superficie, de la nature, du volume et de la densité des constructions en STECAL. Le but étant de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces agricoles et naturels.

5.5.3 MÉTHODE

Ainsi au vu du mitage important sur le territoire et de l'obligation de garantir un recours exceptionnel au STECAL, une série de critères a été utilisée afin d'identifier les STECAL :

Critères	Réponse favorable à l'instauration de STECAL
INCIDENCE SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE	
- Le bâtiment, le secteur, est utile à une exploitation agricole.	NON
- Le projet nécessitant un STECAL constitue une gêne significative pour les pratiques agricoles (circulation d'engins, reprise du bâtiment potentielle par un exploitant...).	NON
INTENTIONS DU PROJET EN ZONE A OU N	
- Le projet se trouve en zones agricole A, naturelle NP ou N.	OUI
- Le projet justifie d'un usage existant ou à venir compatible avec le maintien du caractère naturel, forestier ou agricole de la zone.	OUI
- Le projet répond de manière évidente à la qualification d'équipement public ou est lié à des services publics (station d'épuration, déchetterie, ...)	NON

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	STECALS EN ZONE NATURELLES ET FORESTIERS	OBJECTIFS
AXh	Correspond au besoin de relocalisation d'une habitation en lien avec le projet routier départemental.	Permettre la relocalisation d'une habitation à quelques mètres de son emplacement actuel (projet routier nécessitant de déplacer l'habitation existante).
AXx	Principaux sites d'activités économiques/loisirs/touristiques isolés	Permettre un développement mesuré des activités de loisirs et/ou touristiques dans des sites adaptés.
AXt	Sites touristiques	Permettre une pérennisation et un développement mesuré des sites de loisirs ou touristiques, notamment aux abords de la Vire
AXe	Sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics	Permettre la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Un recours exceptionnel au STECAL



Le nombre de STECALs est limité à 190 au total pour un territoire composé de 86 anciennes communes, cela représente environ 2 STECAL par commune ce qui est limité au vu du caractère très mité du territoire.

STECALs PAR TYPOLOGIE	
AXh (habitation)	1
AXx (économie)	143
AXt (tourisme)	29
AXe (équipement)	17
Total	190

Une capacité d'accueil limitée via des règles adaptées

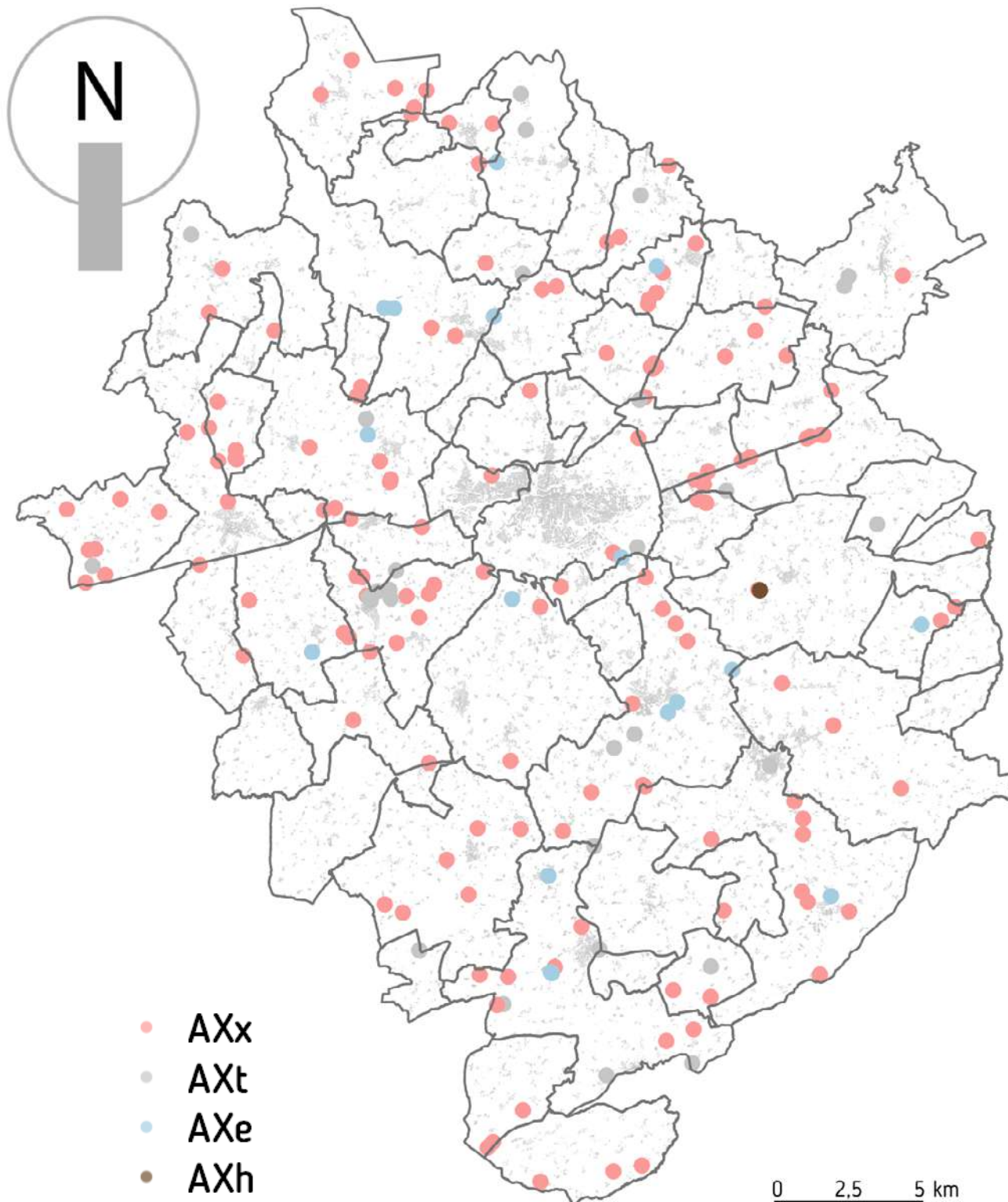


La constructibilité et la capacité d'accueil des STECALs ont été limitées à travers une stricte restriction des occupations du sol autorisées en fonction de la typologie de chaque STECAL et l'objectif de leur création. De plus, les règles de volumétrie permettent de limiter l'imperméabilisation des sols.

De plus, un espace libre de toute construction est exigé dans tous les STECAL dans le règlement écrit : "Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise du STECAL. Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions."

A noter qu'en plus de ce qui est autorisé par typologie de STECAL, est autorisé :

- en cas de démolition/reconstruction suite à un sinistre d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés dans les conditions énoncées par le SRADDET.



5.5.4 LE SECTEUR AXH

Un nombre limité

L'unique secteur AXh situé à Saint-Jean d'elle permet la relocalisation d'une habitation à quelques mètres de son emplacement actuel (trop grande proximité avec une route départementale "RD"). Sa localisation et son périmètre ont été déterminés en concertation avec la commune suite à l'enquête publique.

Des règles limitant la capacité d'accueil

"Dans le secteur AXh, sont de plus autorisés (par rapport au secteur A) : les logements dans les conditions suivantes : l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière concernée par le projet et la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. De plus, les nouvelles constructions devront justifier d'un minimum de 30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction."

La capacité d'accueil est limitée car :

- 1 seule sous-destination est autorisée,
- l'emprise au sol est limitée,
- la hauteur est limitée,
- un minimum de surface perméable est à garantir.

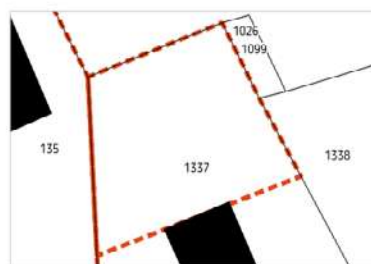
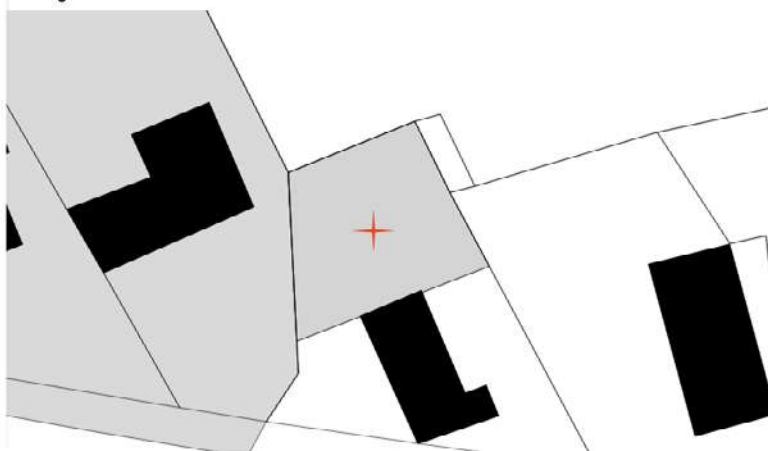
Une taille limitée

// STECAL N°50492 AXh 2

Commune : Saint-Jean D'elle

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Jean-des-Baisants

Zonage : AXh // Surface totale : 0.03 ha

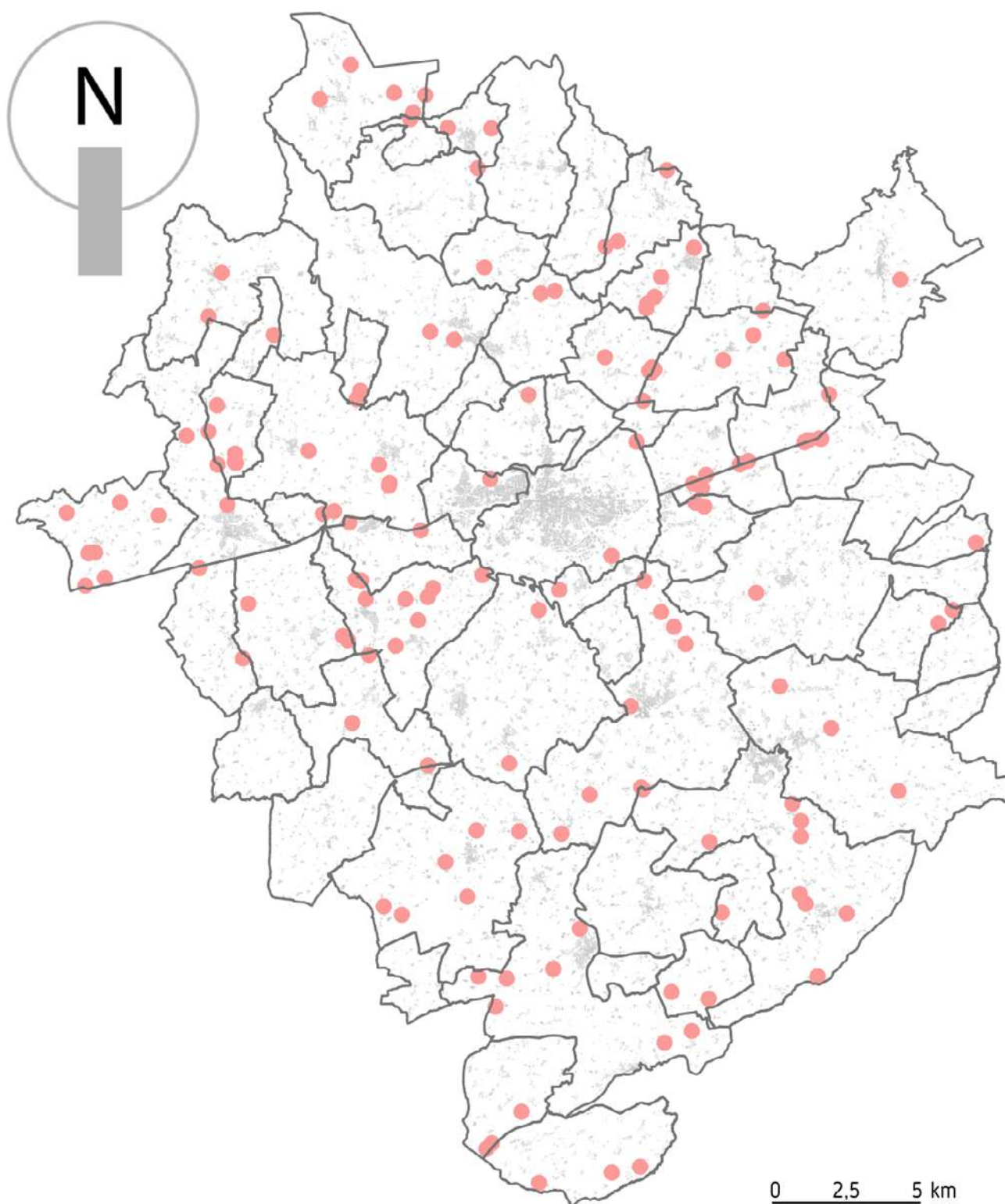


Objet du STECAL : Projet de construction
reconstruction (relocalisation de la maison
trop proche de la RD)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non 50 m

5.5.5 LES SECTEURS AXx

Le secteur AXx permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques excitantes de façon mesurée (mêlant parfois une vocation touristiques ou de loisirs), n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.



Le PLUi garanti un recours exceptionnel de par leur nombre. En effet, 143 STECAL AXx sont prévus sur un territoire composé de 86 communes historiques

Agneaux	1
Amigny	2
Baudre	1
Bérigny	3
Beuvrigny	2
Bourgvallées	2
Canisy	9
Carantilly	2
Cavigny	1
Cerisy-la-Forêt	1
Condé sur Vire	7
Couvains	5
Gouvets	3
Graignes-Mesnil-Angot	5
La Barre-de-Semilly	2
La Meauffe	2
Lamberville	2
Le Désert	1
Le Lorey	7
Le Mesnil-Amey	1
Le Mesnil-Eury	1
Le Mesnil-Véron	1
Marigny Le Lozon	3
Montrabot	1
Montreuil-sur-Lozon	5
Moon-sur-Elle	3
Moyon-Villages	6
Pont-Hébert	2
Quibou	3
Remilly-les-Marais	2
Saint-Amand-Villages	3
Saint-André-de-l'Épine	1
Saint-Clair-sur-l'Elle	5
Saint-Georges-d'Elle	4
Saint-Georges-Montcocq	1
Saint-Gilles	2
Saint-Jean D'elle	1
Saint-Jean-de-Daye	2
Saint-Jean-de-Savigny	1
Saint-Lô	2
Saint-Louet-sur-Vire	1
Saint-Martin-de-Bonfossé	3
Saint-Pierre-de-Semilly	2

Saint-Vigor-des-Monts	3
Tessy Bocage	7
Thèreval	5
Torigny les Villes	10
Villiers-Fossard	4
Total	143

Des règles limitant la capacité d'accueil

"Dans le secteur AXx, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) :

- La sous-destination « Industrie » est autorisée sous la forme de nouvelles constructions et/ou d'extensions en une ou plusieurs fois à compter de l'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes : l'emprise au sol des nouvelles constructions ou de l'extension doit avoir une emprise au sol maximale de 200m² ou représenter 50% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum. La règle la plus favorable est conservée. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à une activité existante (qui peut être d'une autre destination). Elles sont autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- La sous destination « logement » s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

- La sous-destination « hôtels » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité « hôtels » existante. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- La sous-destination « autres hébergements touristiques » ainsi que la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel."

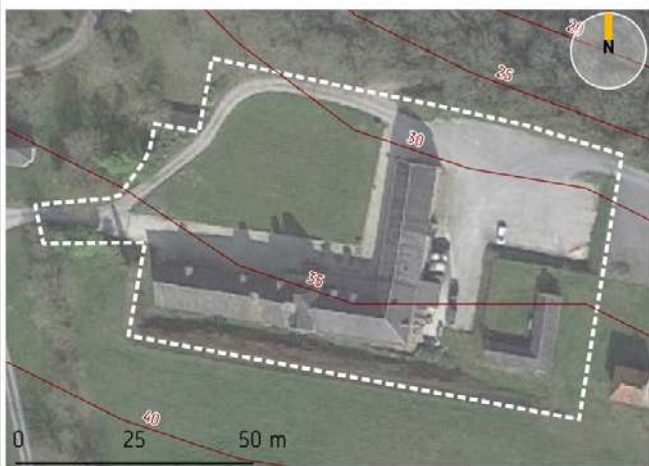
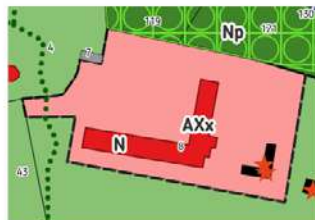
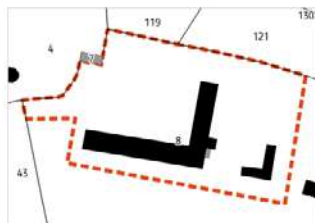
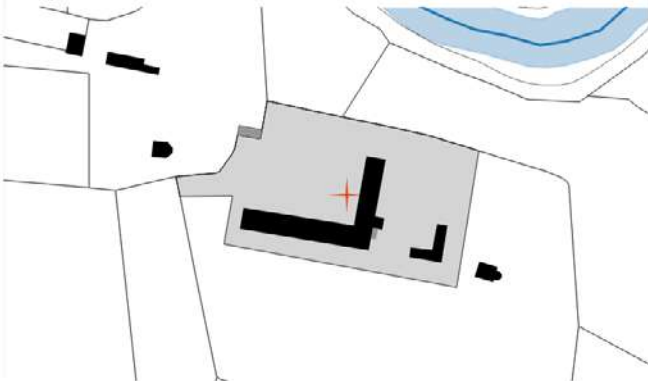
La capacité d'accueil est limitée car :

- un nombre limité de sous-destinations autorisées cumulé au conditionnement de l'autorisation à l'existence d'une activité
- l'emprise au sol est limitée,
- la hauteur est limitée.

// STECAL N°50002_AXx2

Commune : Agneaux

Zonage : AXx // Surface totale : 0.62 ha



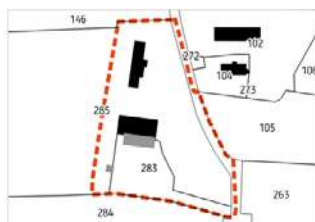
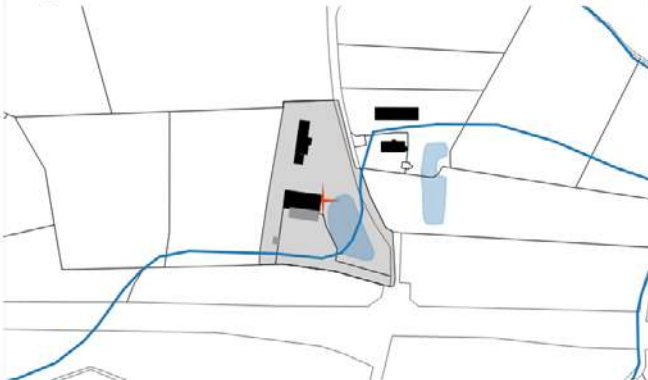
Objet du STECAL : Restaurant de la Ferme du Chateau ; possibilité d'extension/d'annexe

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50006_AXx_2

Commune : Amigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.8 ha



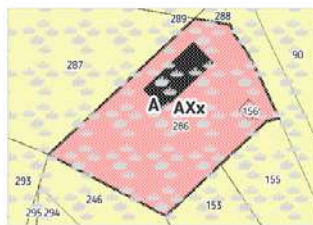
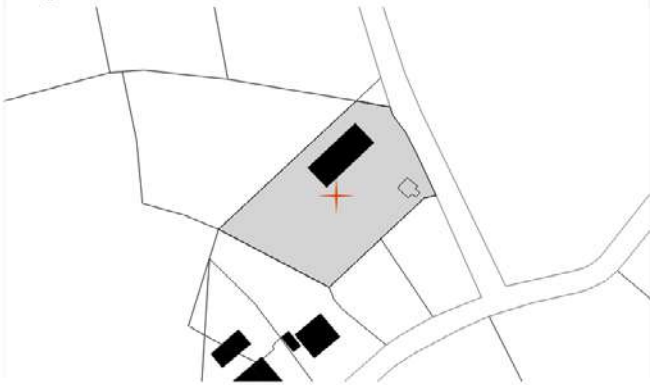
Objet du STECAL : Entreprise de couverture

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50006_AXx_3

Commune : Amigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.2 ha



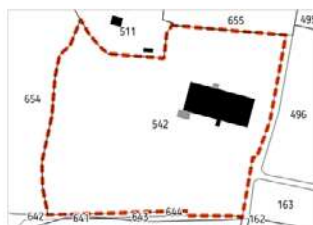
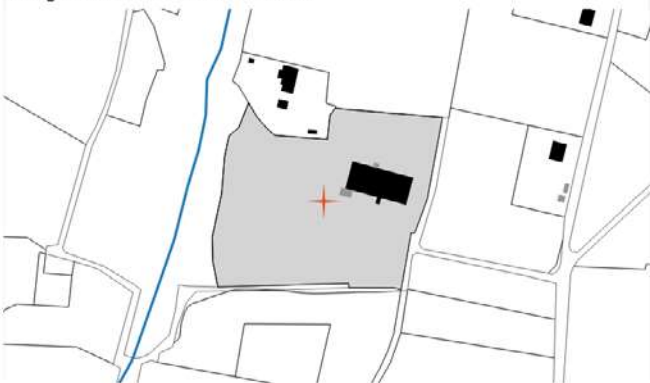
Objet du STECAL : NL concept ; entreprise d'isolation et de plancher)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50034_AXx_1

Commune : Baudre

Zonage : AXx // Surface totale : 1.48 ha



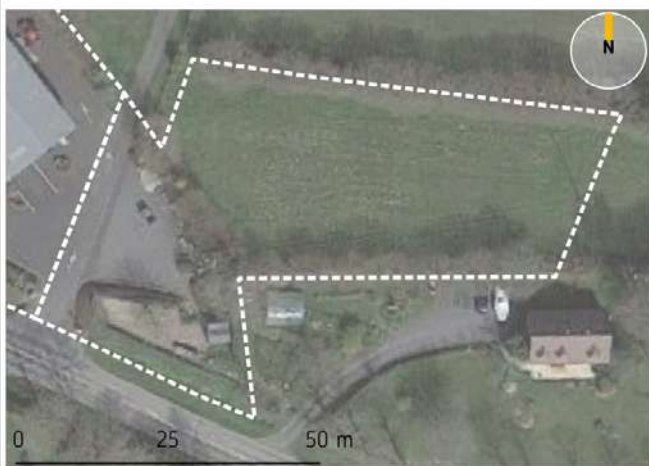
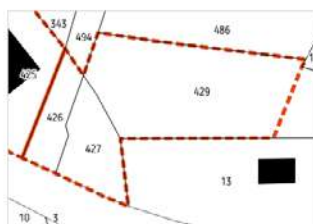
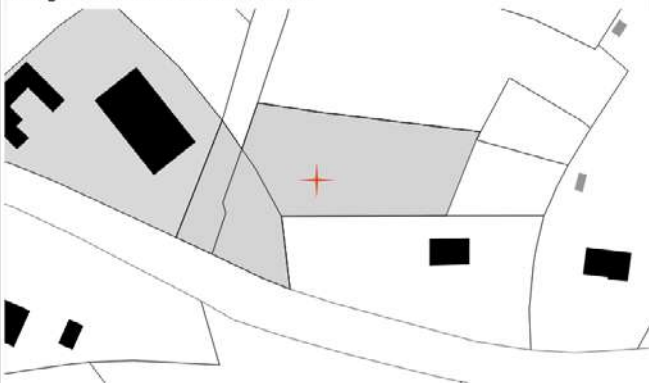
Objet du STECAL : Discothèque

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50046_AXx_1

Commune : Bérigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.32 ha



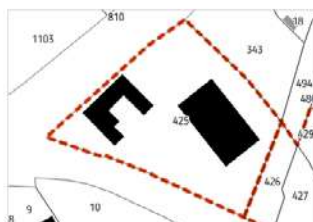
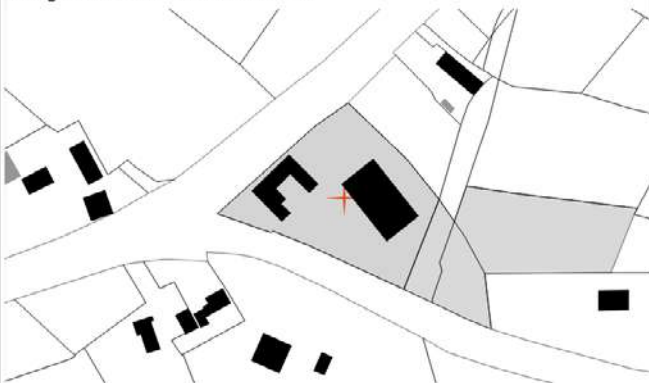
Objet du STECAL : Location de matériel de réception

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50046_AXx_2

Commune : Bérigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.37 ha



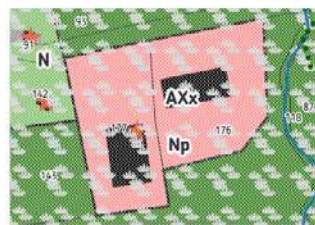
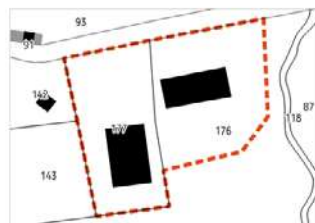
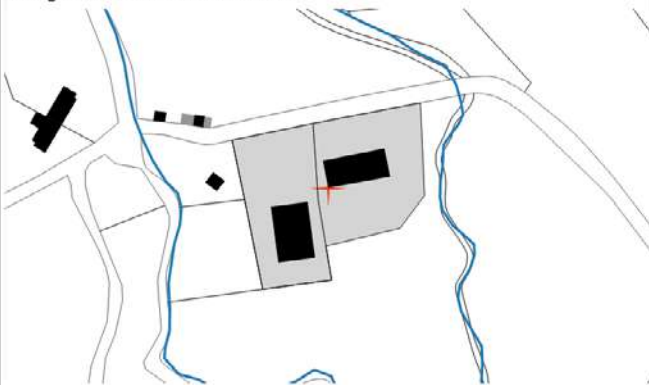
Objet du STECAL : Location de matériel de réception

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50046_AXx_3

Commune : Bérigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.4 ha



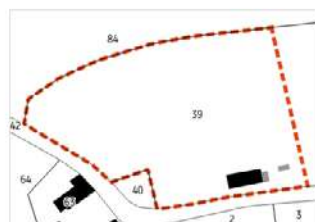
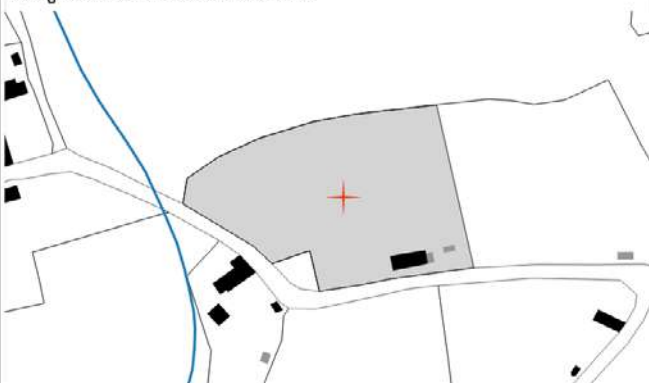
Objet du STECAL : Batiment artisanal

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50050_AXx_2

Commune : Beuvrigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.99 ha



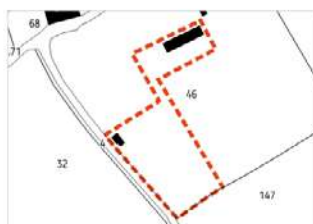
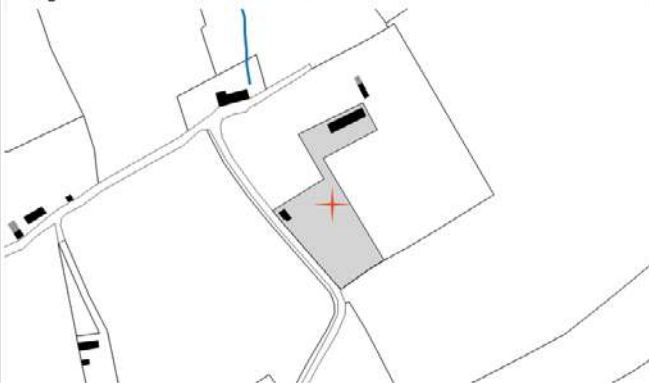
Objet du STECAL : Crosillons

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50050_AXx_3

Commune : Beuvrigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.49 ha



Objet du STECAL : Maçon paysagiste

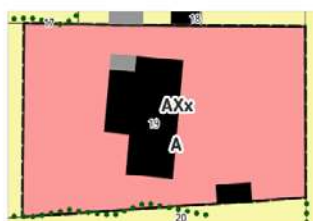
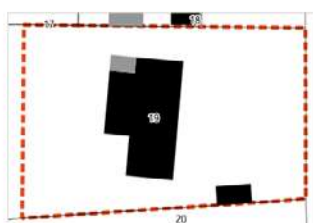
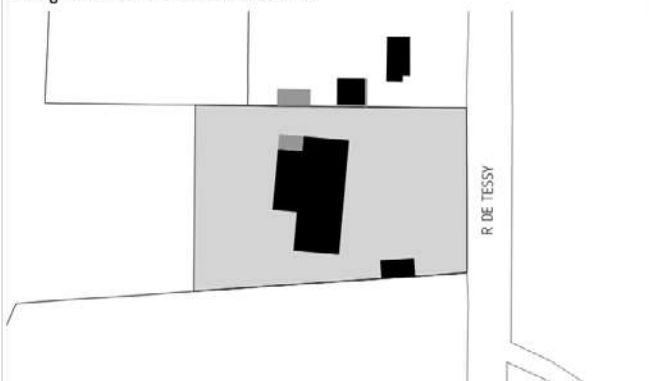
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50213_AXx_1

Commune : Bourgvallées

Commune déléguée (le cas échéant) : Gourfaleur

Zonage : AXx // Surface totale : 0.51 ha



Objet du STECAL : Casse de voiture

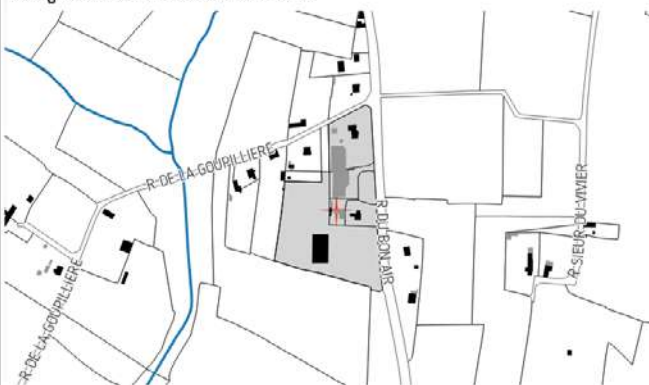
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50546_AXx_1

Commune : Bourgvallées

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Romphaire

Zonage : AXx // Surface totale : 1.93 ha



Objet du STECAL : Entreprise intervenant dans des fermes : projet de nouveau hangar

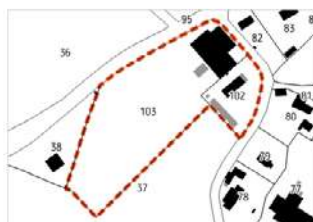
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50095_AXx_1

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 1.28 ha



Objet du STECAL : Scierie

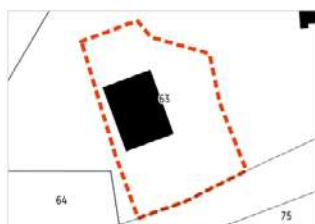
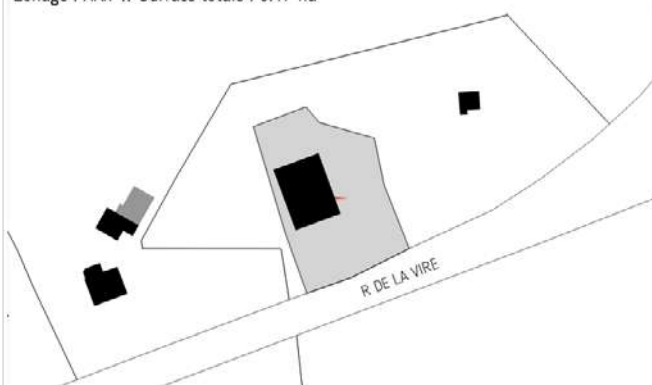
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_2

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 0.17 ha



Objet du STECAL : Agence de publicité

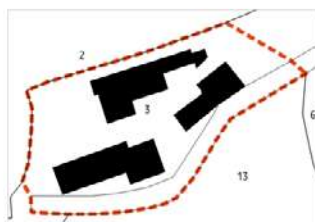
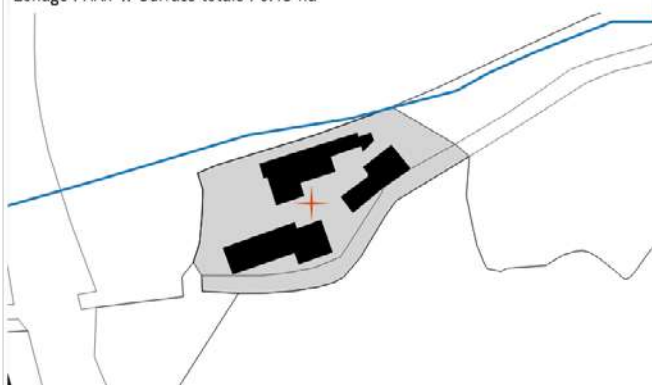
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_3

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy

Zonage : AXx // Surface totale : 0.15 ha



Objet du STECAL : Chateau de Canisy

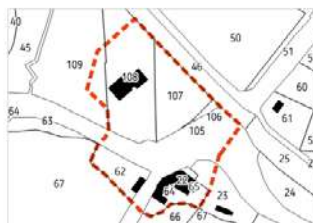
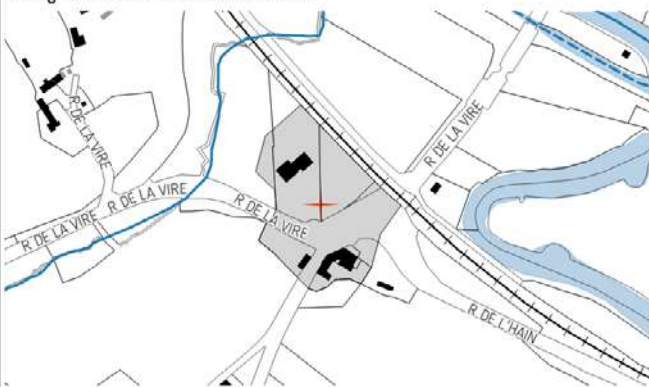
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_4

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 1.72 ha



Objet du STECAL : Possibilité d'extension pour les deux entreprises

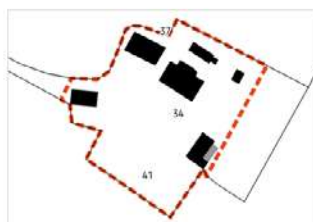
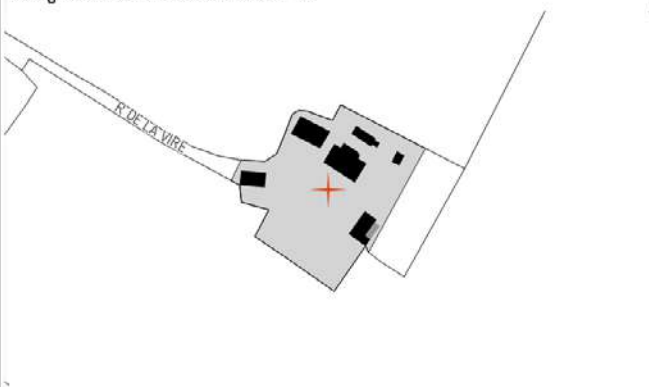
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_6

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 0.37 ha



Objet du STECAL : Pompe à chaleur, gîte

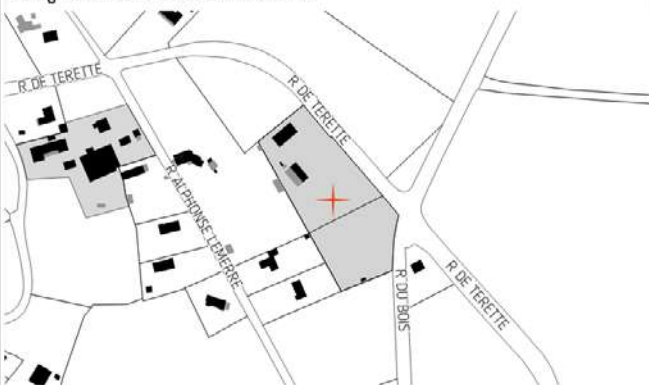
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_9

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy

Zonage : AXx // Surface totale : 0.89 ha



Objet du STECAL : BOUYGUES Energies & Services

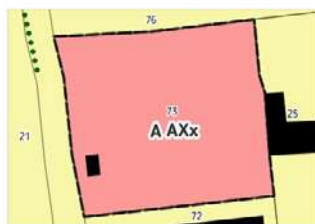
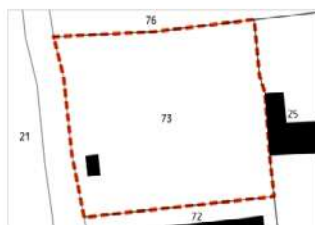
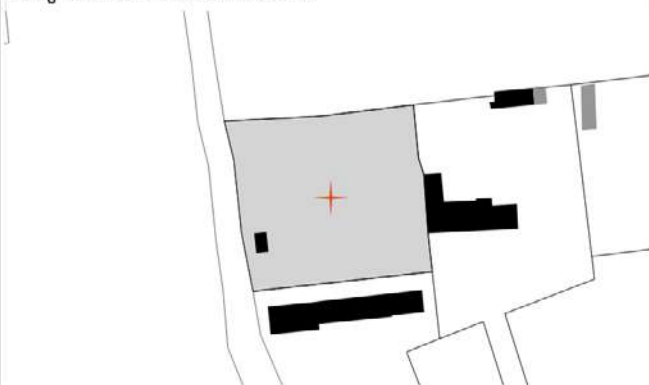
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_11

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 0.22 ha



Objet du STECAL : Garage TMC Méka

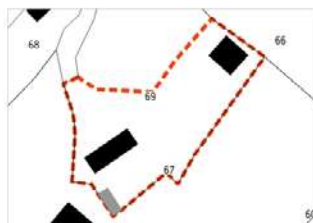
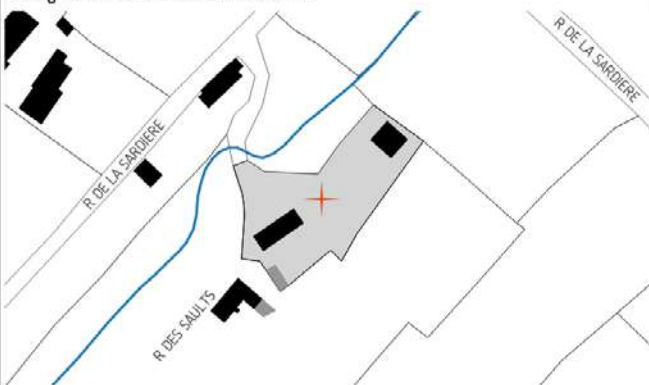
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_12

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 0.21 ha



Objet du STECAL : Electricien, travaux public

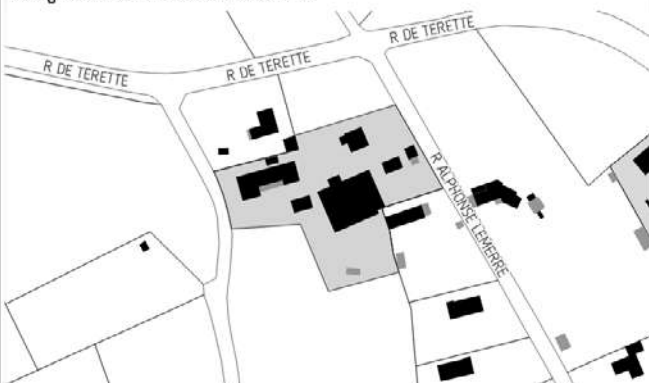
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_98

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy

Zonage : AXx // Surface totale : 0.56 ha



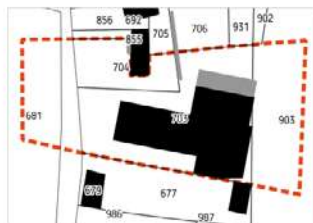
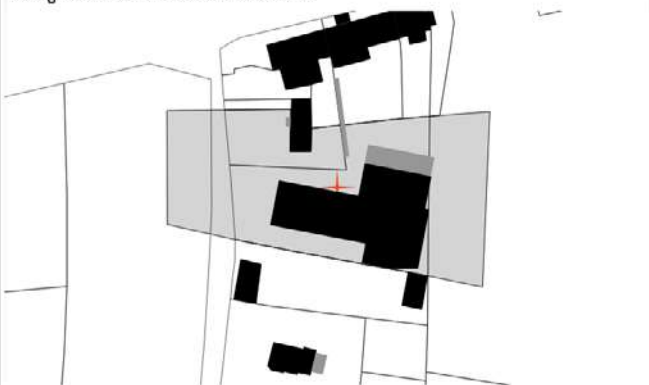
Objet du STECAL : Entreprise d'entretien des espaces verts / terrassement

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : non

// STECAL N°50098_AXx_1

Commune : Carantilly

Zonage : AXx // Surface totale : 0.43 ha



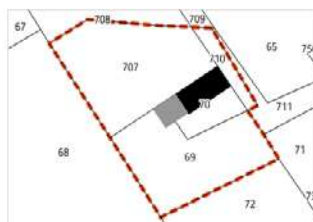
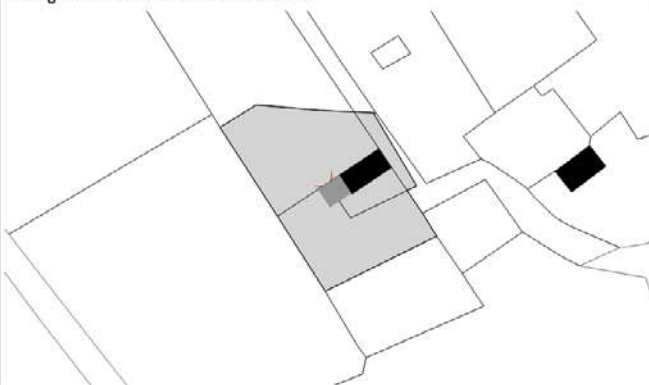
Objet du STECAL : Entreprise de fabrication de vérandas

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50098_AXx_2

Commune : Carantilly

Zonage : AXx // Surface totale : 0.19 ha



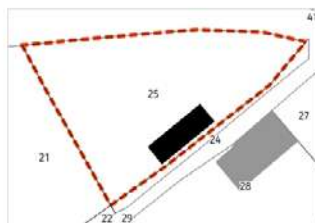
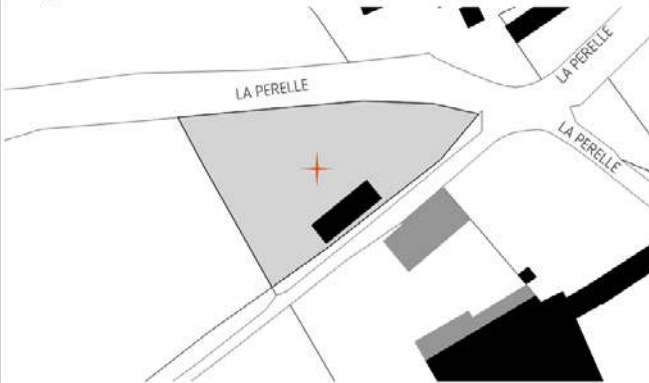
Objet du STECAL : Entreprise abattage d'arbre entretien voirie broyage tonte

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50106_AXx_1

Commune : Cavigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.3 ha



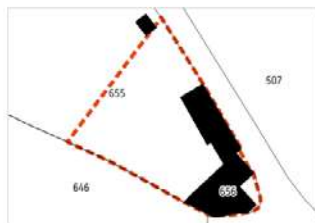
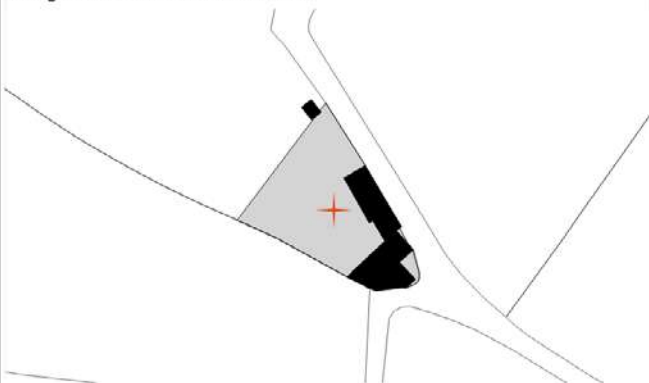
Objet du STECAL : Isole services : cloisons sèches en intérieur

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50110_AXx_1

Commune : Cerisy-la-Forêt

Zonage : AXx // Surface totale : 0.09 ha



Objet du STECAL : Electricien

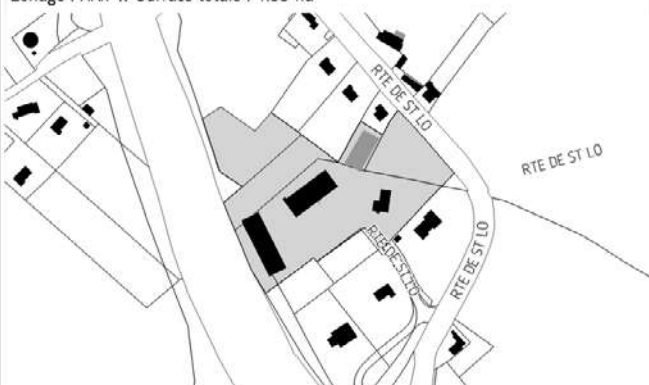
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_1

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 1.55 ha



Objet du STECAL : Travaux Publics Boutté

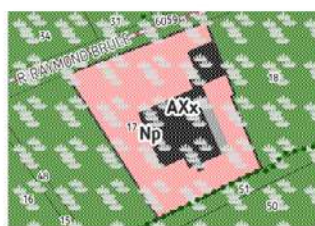
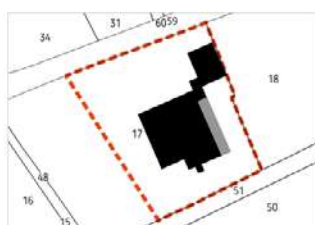
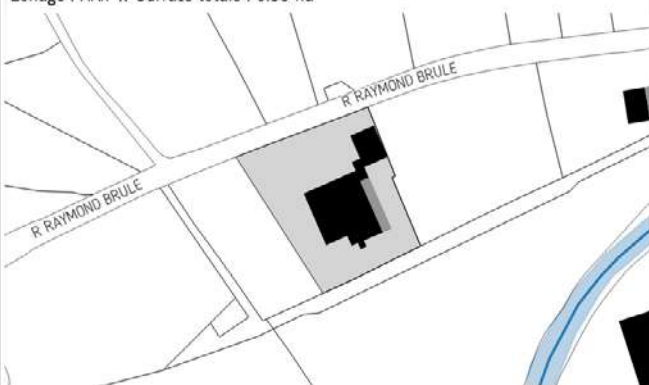
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_2

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.38 ha



Objet du STECAL : Zone d'activités à dominante industrielle et d'artisanat

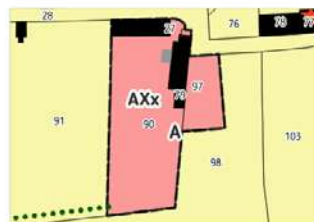
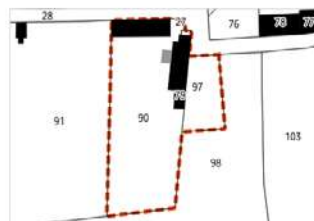
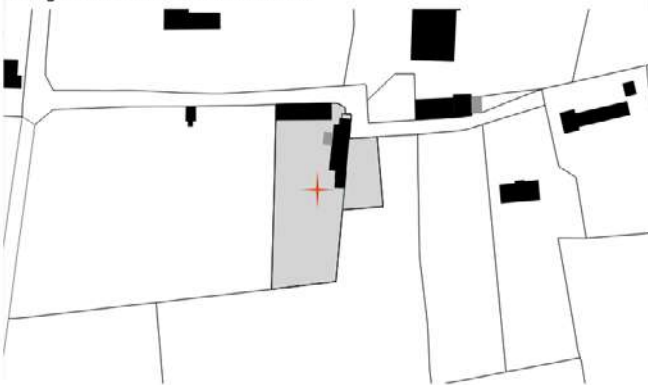
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_4

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Troisgots

Zonage : AXx // Surface totale : 0.21 ha



Objet du STECAL : Lafosse TP

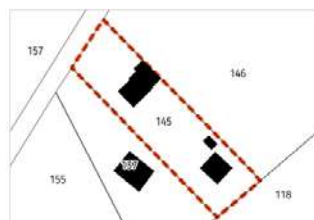
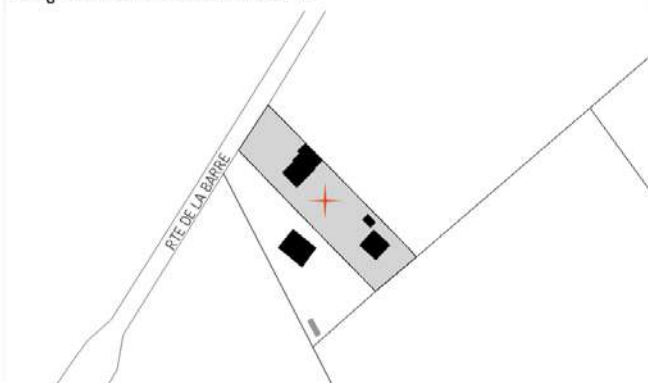
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_5

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.16 ha

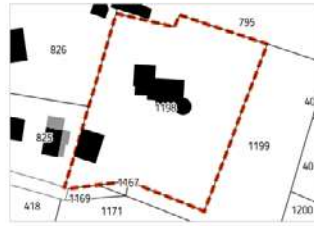
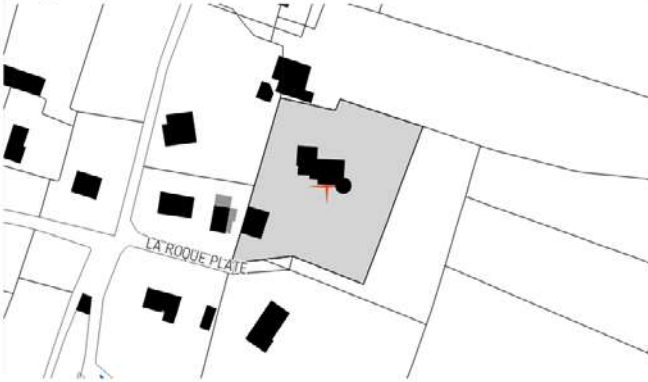


Objet du STECAL : Peinture Leclerc (projet agrandissement atelier)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_6

Commune : Condé sur Vire
Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Raoult
Zonage : AXx // Surface totale : 0.3 ha

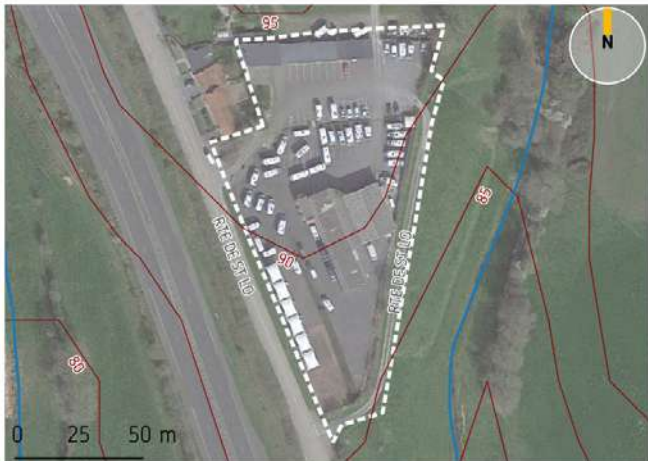
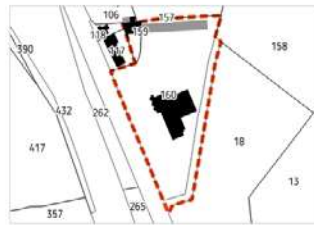
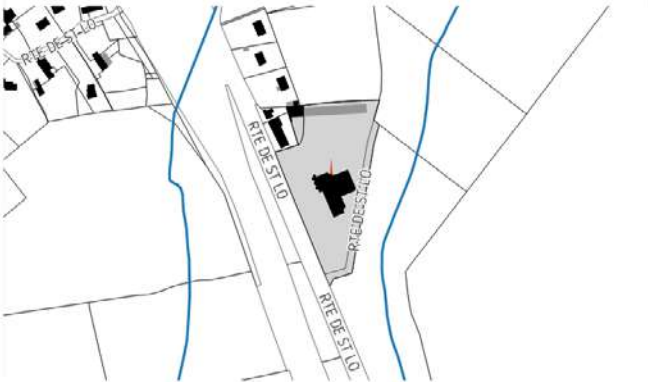


Objet du STECAL : Électricien (projet second hangar)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_8

Commune : Condé sur Vire
Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire
Zonage : AXx // Surface totale : 0.99 ha



Objet du STECAL : Ulrich, vente de camping-cars

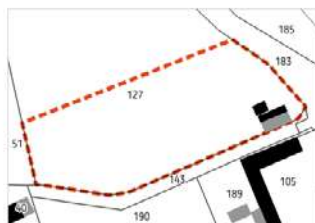
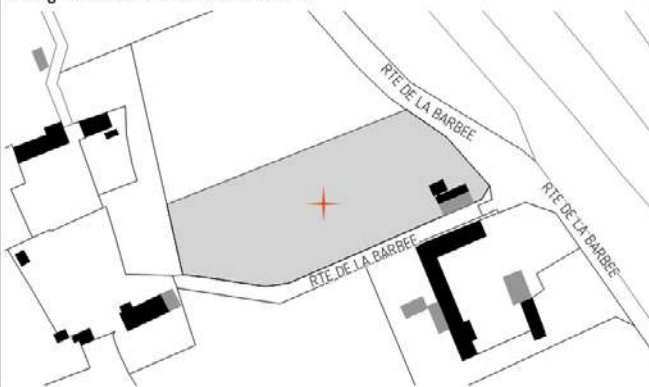
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXx_40

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.53 ha



Objet du STECAL : Entreprise de formation d'auto-école et de formation professionnelle pour adultes

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50148_AXx_1

Commune : Couvains

Zonage : AXx // Surface totale : 0.98 ha



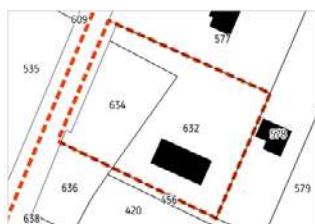
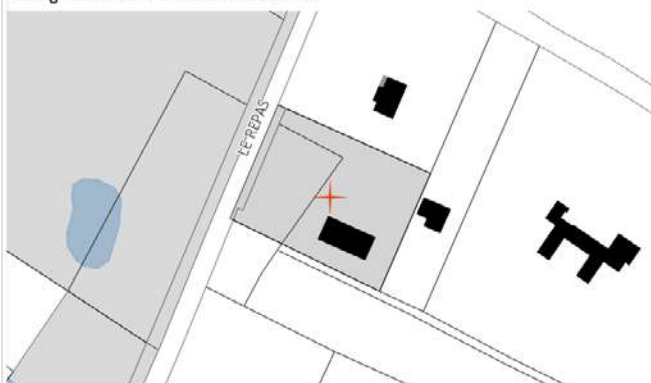
Objet du STECAL : Entreprise de travaux agricoles

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50148_AXx_2

Commune : Couvains

Zonage : AXx // Surface totale : 0.32 ha



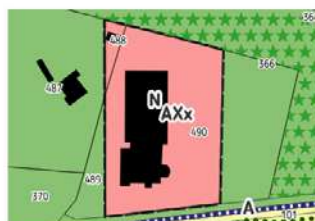
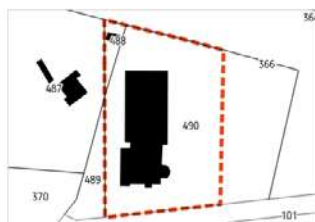
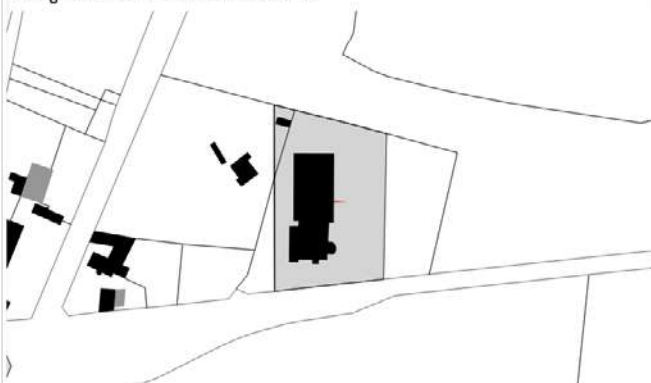
Objet du STECAL : Entreprise Colibat menuiserie

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50148_AXx_3

Commune : Couvains

Zonage : AXx // Surface totale : 0.36 ha



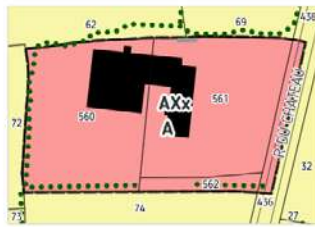
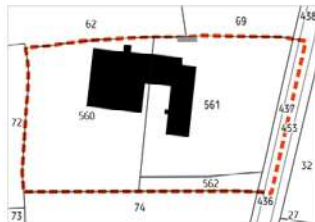
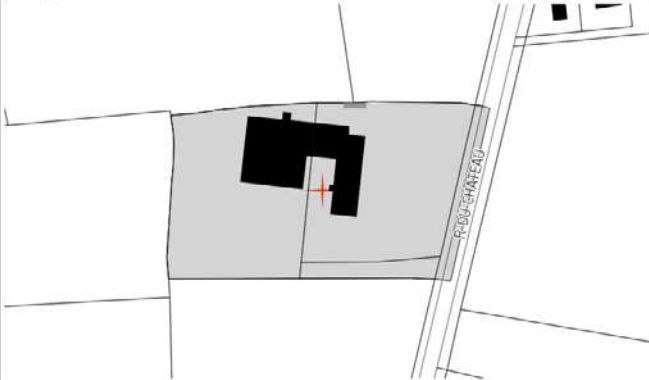
Objet du STECAL : Entreprise qui pourrait éventuellement s'agrandir

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50148_AXx_4

Commune : Couvains

Zonage : AXx // Surface totale : 1.92 ha



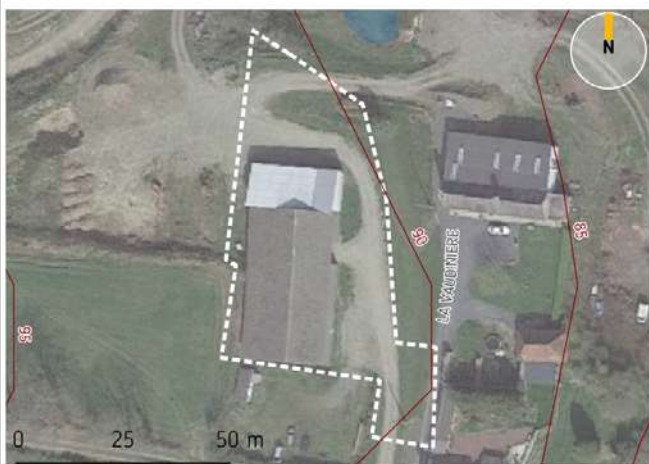
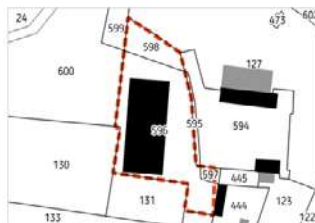
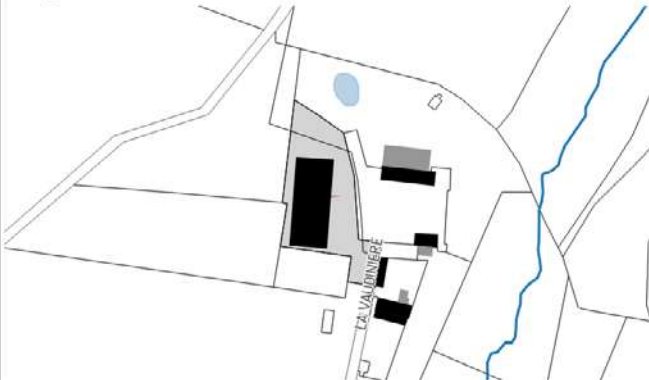
Objet du STECAL : Extension en cours pour stockage (stockage pour la SAP). 2 entreprises

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50148_AXx_5

Commune : Couvains

Zonage : AXx // Surface totale : 0.29 ha



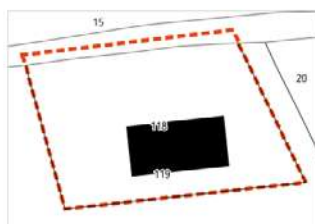
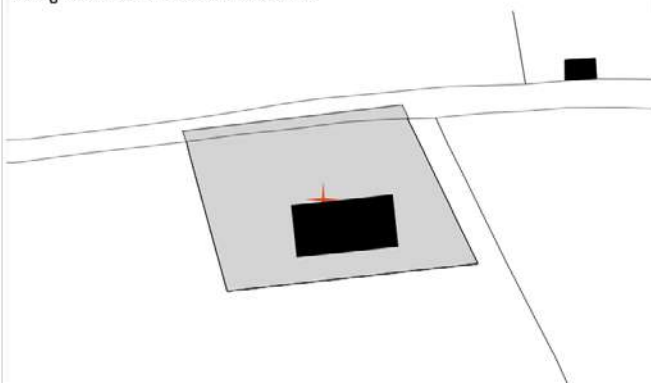
Objet du STECAL : Ancienne entreprise de travaux agricole en cours de vente

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50214_AXx_1

Commune : Gouvets

Zonage : AXx // Surface totale : 0.35 ha



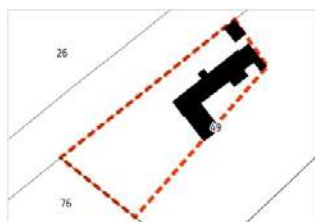
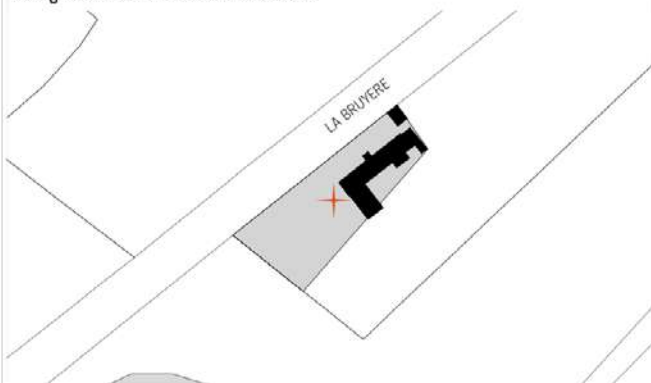
Objet du STECAL : Marcel Pesage :
entreprise d'achat et de vente de
balance électronique

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50214_AXx_2

Commune : Gouvets

Zonage : AXx // Surface totale : 0.18 ha



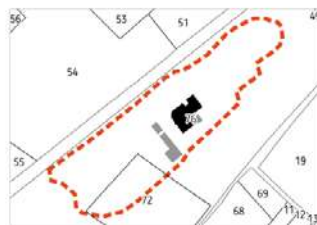
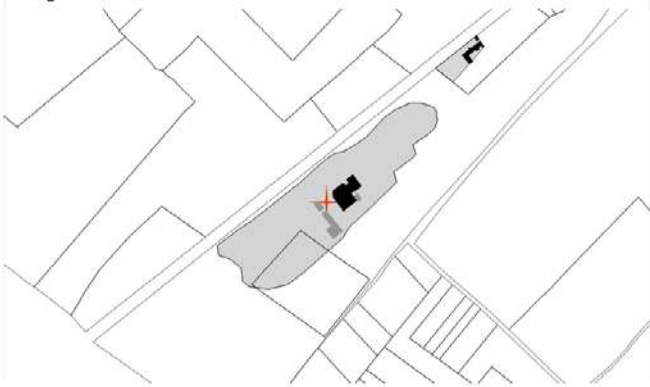
Objet du STECAL : Restaurant

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50214_AXx_3

Commune : Gouvets

Zonage : AXx // Surface totale : 3.01 ha



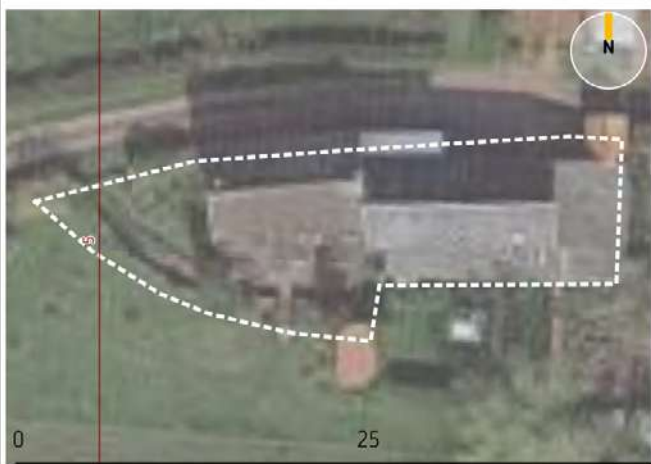
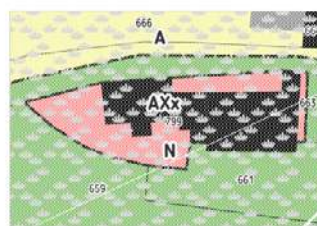
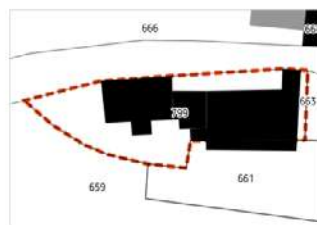
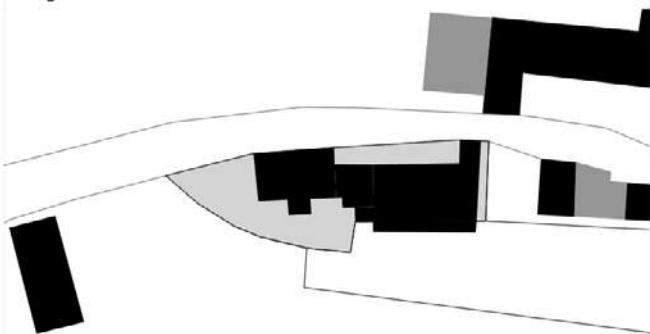
Objet du STECAL : Aire d'autoroute

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50216_AXx_1

Commune : Graignes-Mesnil-Angot

Zonage : AXx // Surface totale : 0.04 ha



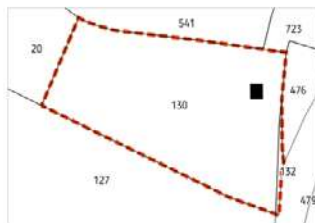
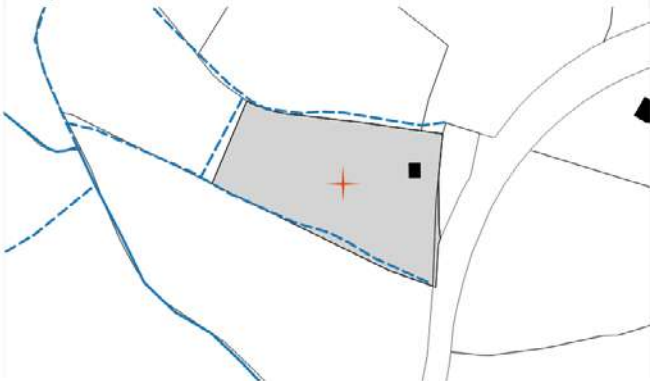
Objet du STECAL : Masseuse / gîte

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50216_AXx_2

Commune : Graignes-Mesnil-Angot

Zonage : AXx // Surface totale : 0.46 ha



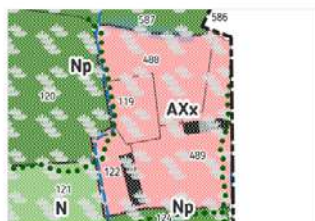
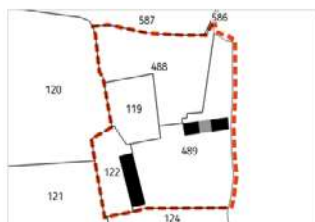
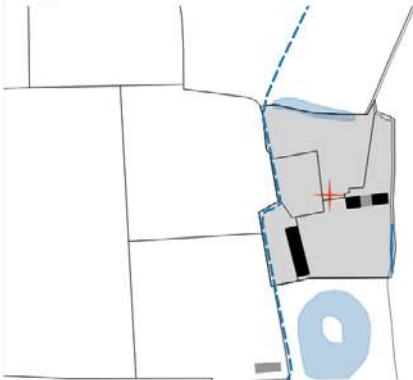
Objet du STECAL : Hangar stockage de véhicules (sur parking)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50216_AXx_3

Commune : Graignes-Mesnil-Angot

Zonage : AXx // Surface totale : 0.64 ha



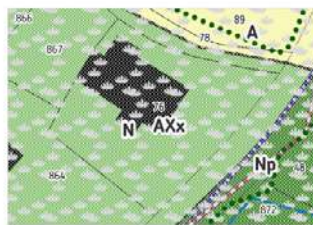
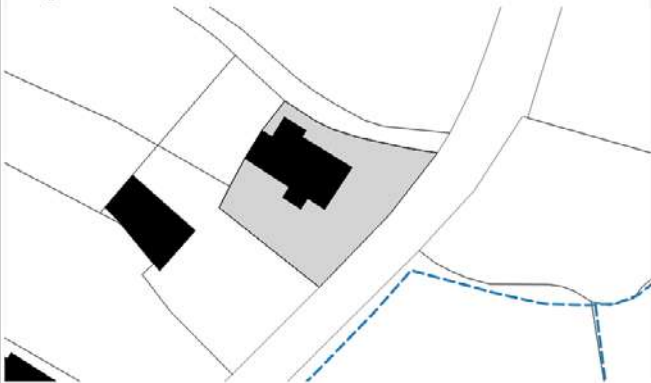
Objet du STECAL : Gite / salle de réception

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50216_AXx_4

Commune : Graignes-Mesnil-Angot

Zonage : AXx // Surface totale : 0.09 ha



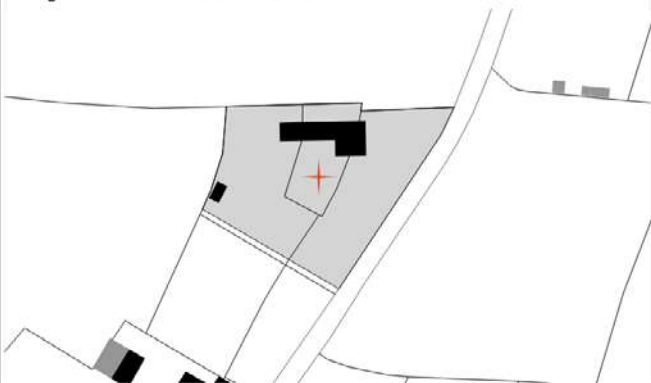
Objet du STECAL : Entreprise de couverture

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50216_AXx_5

Commune : Graignes-Mesnil-Angot

Zonage : AXx // Surface totale : 0.29 ha



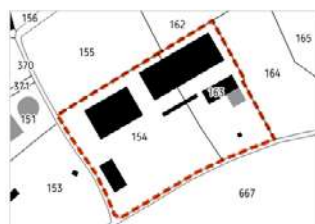
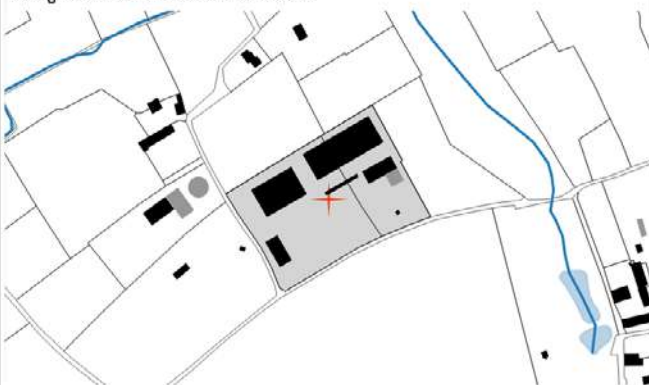
Objet du STECAL : Artisan paysagiste

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50032_AXx_1

Commune : La Barre-de-Semilly

Zonage : AXx // Surface totale : 1.48 ha



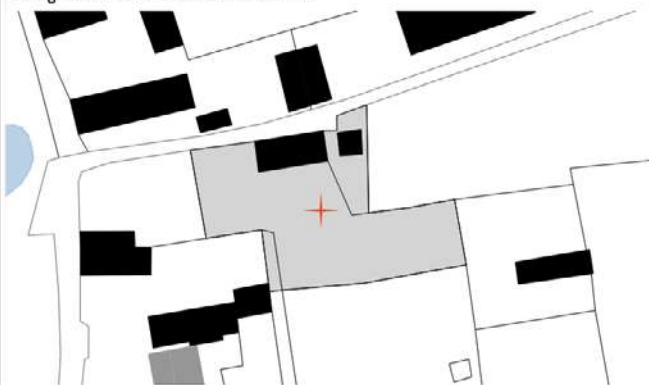
Objet du STECAL : Écurie de l'olivier

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50032_AXx_2

Commune : La Barre-de-Semilly

Zonage : AXx // Surface totale : 0.15 ha



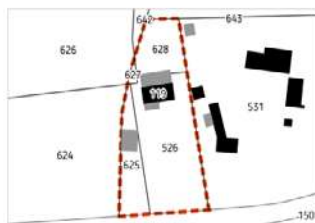
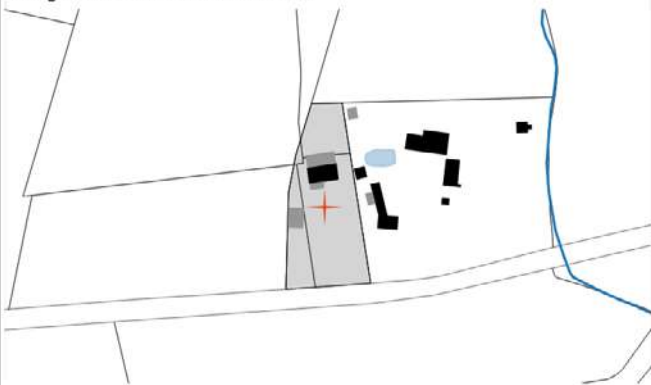
Objet du STECAL : Jardinier paysagiste

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : NON

// STECAL N°50297_AXx_1

Commune : La Meauffe

Zonage : AXx // Surface totale : 0.32 ha



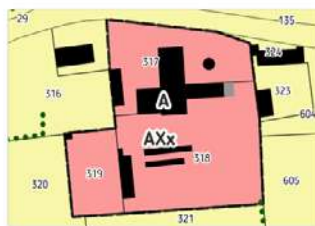
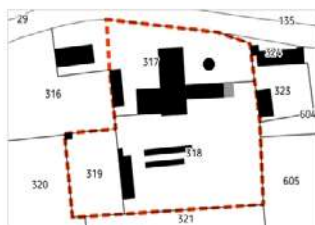
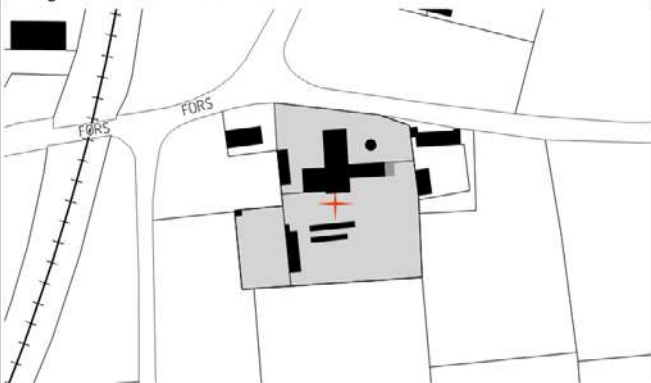
Objet du STECAL : BTP

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50297_AXx_2

Commune : La Meauffe

Zonage : AXx // Surface totale : 0.52 ha



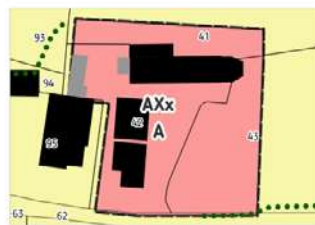
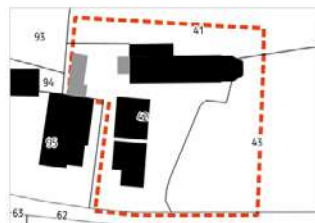
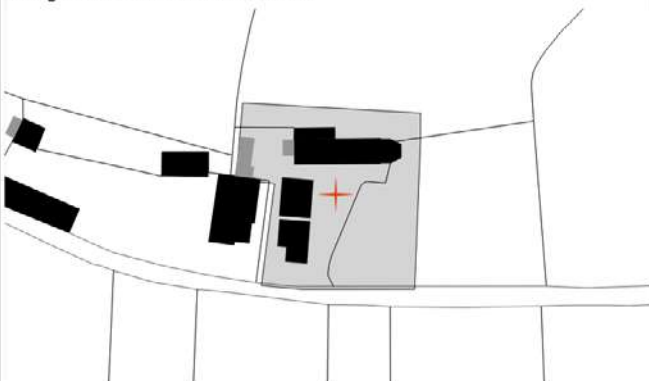
Objet du STECAL : Entreprise espaces verts

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50261_AXx_1

Commune : Lamberville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.22 ha



Objet du STECAL : Entreprise de recyclage d'amiante

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50261_AXx_3

Commune : Lamberville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.68 ha



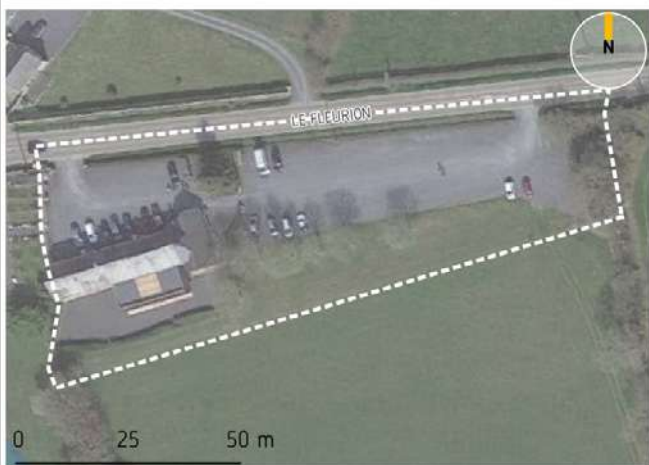
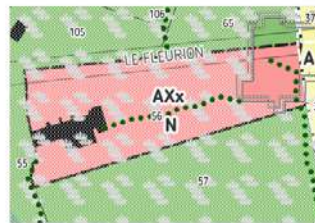
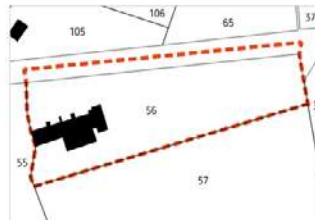
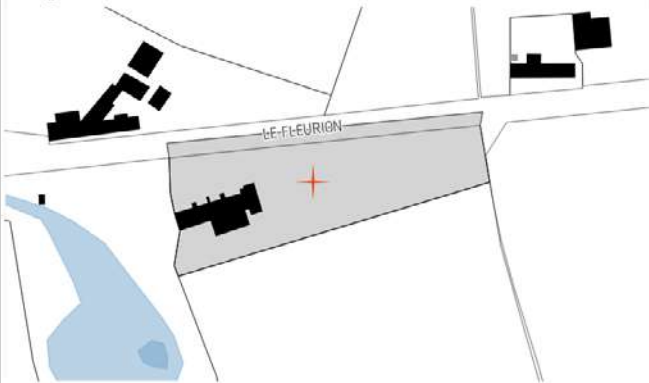
Objet du STECAL : Tostain Demolition
Location Negoce

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50161_AXx_1

Commune : Le Désert

Zonage : AXx // Surface totale : 0.55 ha



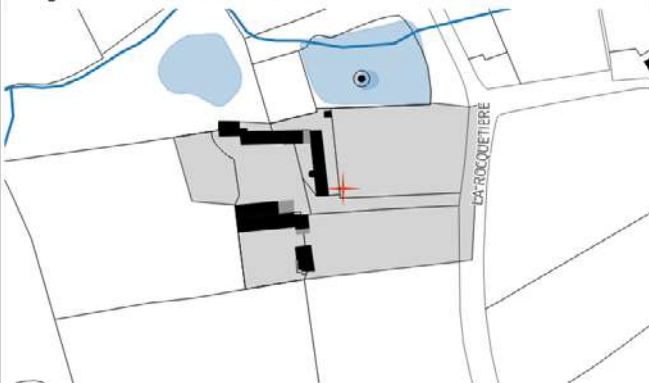
Objet du STECAL : Projet hotel 9 chambres + base de loisirs. Mise sur flux touristiques

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_1

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 1.29 ha



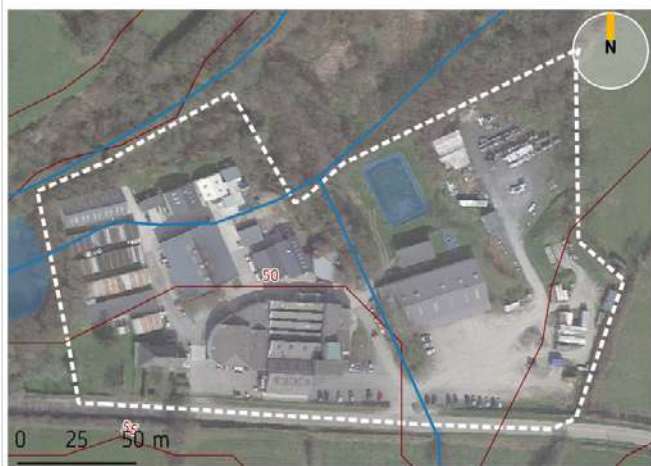
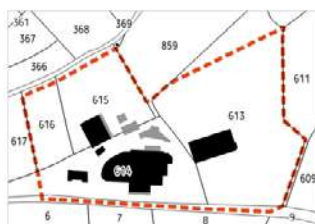
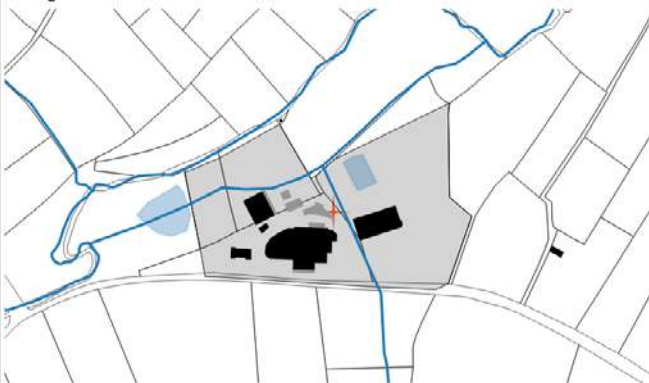
Objet du STECAL : Projet de chalets autour du chateau

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_2

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 3.01 ha



Objet du STECAL : Entreprise Fabrinor

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_3

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 0.53 ha



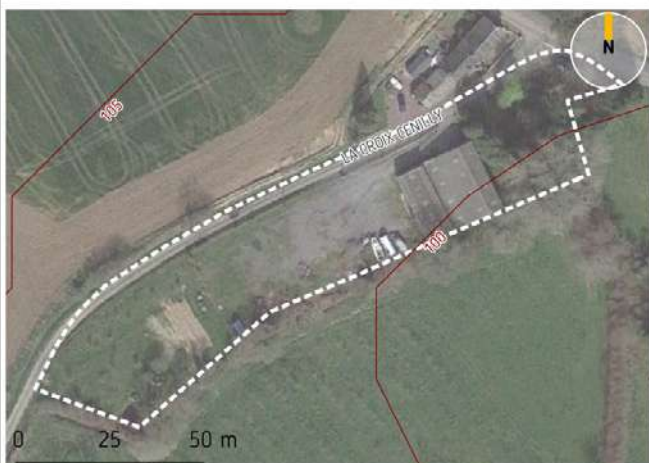
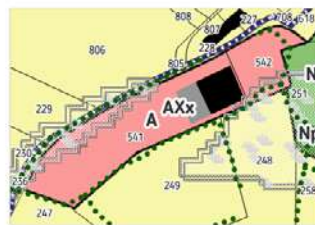
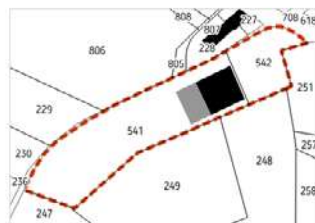
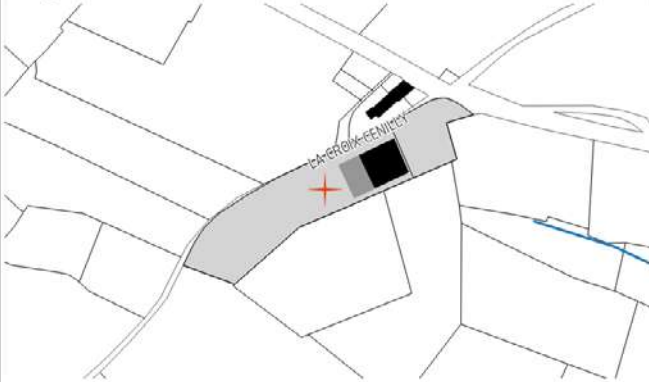
Objet du STECAL : Centre équestre Art'Croc (cours équitation)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_4

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 0.53 ha



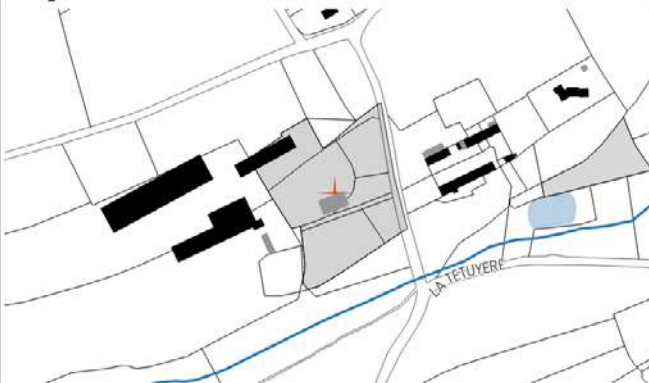
Objet du STECAL : Métallier

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_5

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 1.21 ha



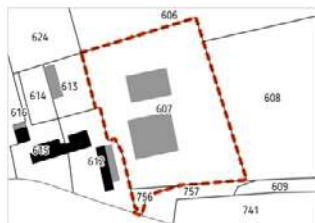
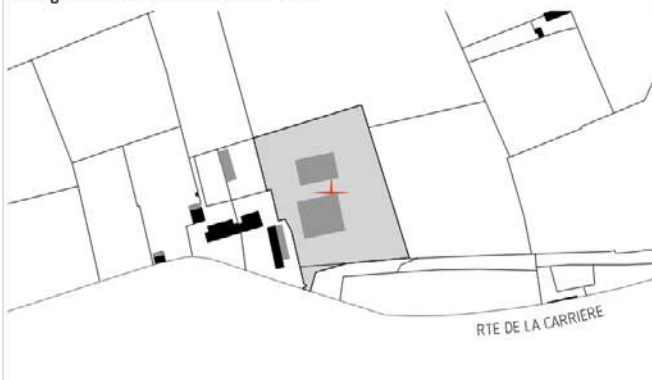
Objet du STECAL : Entreprise BTP

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_6

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 0.99 ha



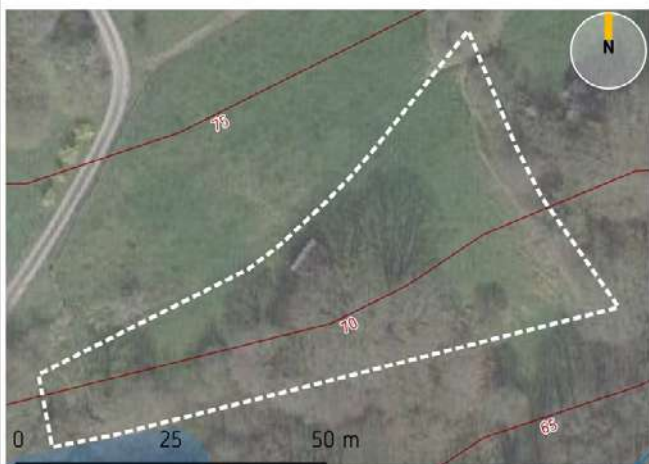
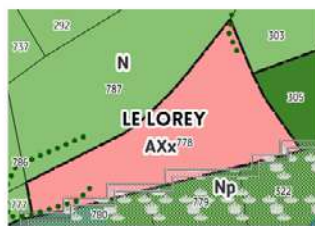
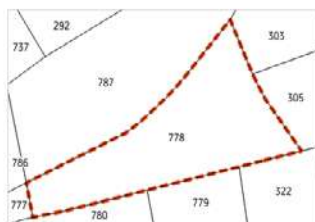
Objet du STECAL : Entreprise de travaux agricoles

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXx_7

Commune : Le Lorey

Zonage : AXx // Surface totale : 0.24 ha



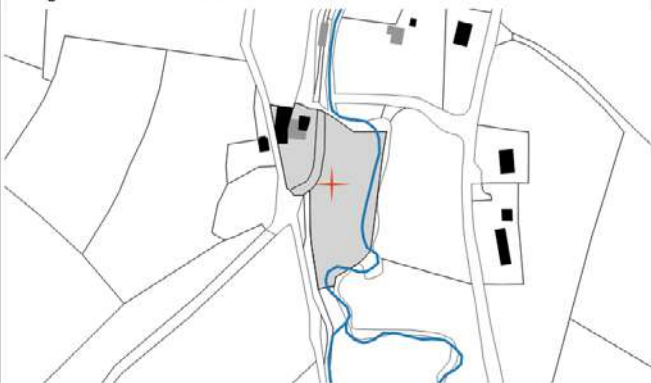
Objet du STECAL : Cabanes arbres

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50302_AXx_1

Commune : Le Mesnil-Amey

Zonage : AXx // Surface totale : 0.4 ha



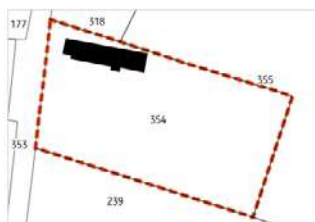
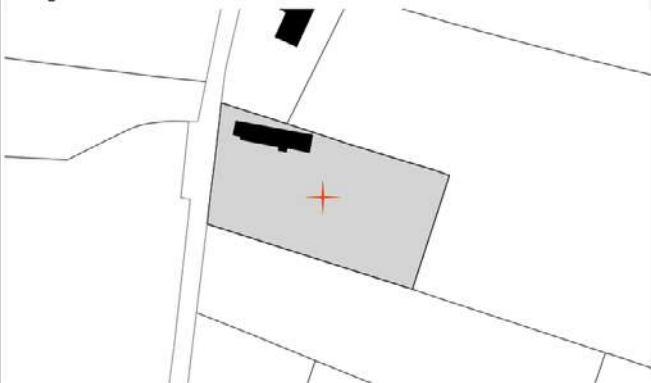
Objet du STECAL : Camping "qui vivra verra"

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50310_AXx_1

Commune : Le Mesnil-Eury

Zonage : AXx // Surface totale : 0.41 ha



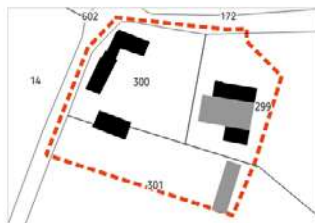
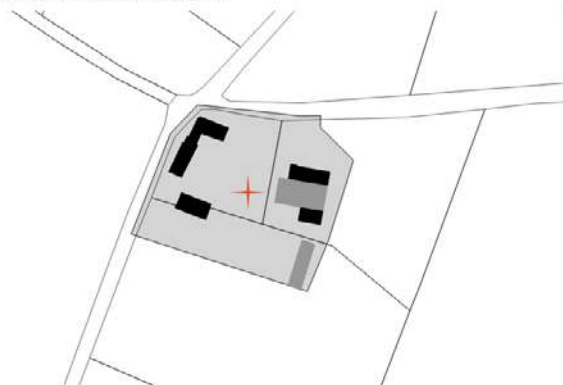
Objet du STECAL : Couvreur

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50324_AXx_1

Commune : Le Mesnil-Vèneron

Zonage : AXx // Surface totale : 0.52 ha



Objet du STECAL : Artisan

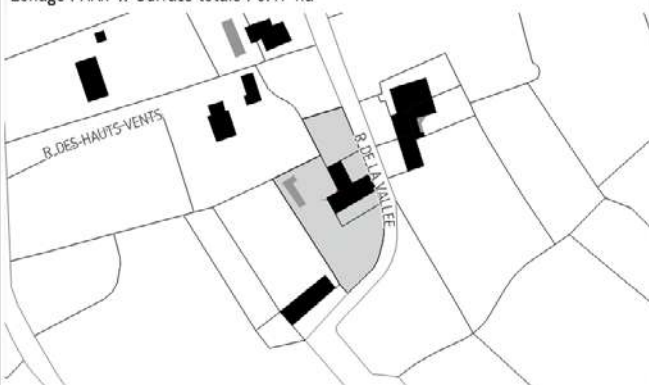
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50292_AXx_1

Commune : Marigny Le Lozon

Commune déléguée (le cas échéant) : Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.17 ha



Objet du STECAL : Artisan souhaitant se développer de manière très limitée

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50292_AXx_2

Commune : Marigny Le Lozon
Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny
Zonage : AXx // Surface totale : 0.48 ha

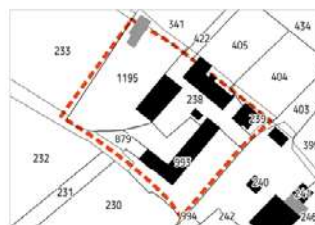
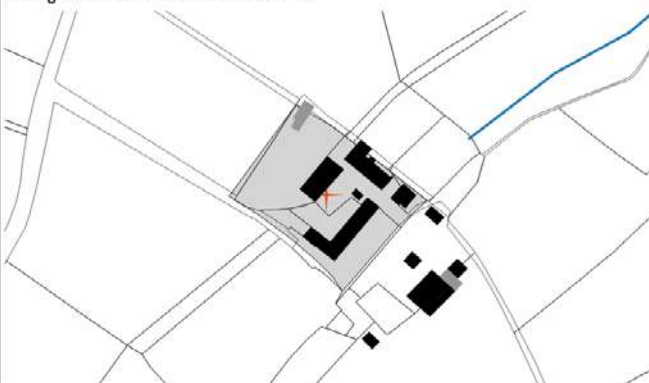


Objet du STECAL : Palla Environnement

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50292_AXx_3

Commune : Marigny Le Lozon
Commune déléguée (le cas échéant) : Marigny
Zonage : AXx // Surface totale : 0.57 ha



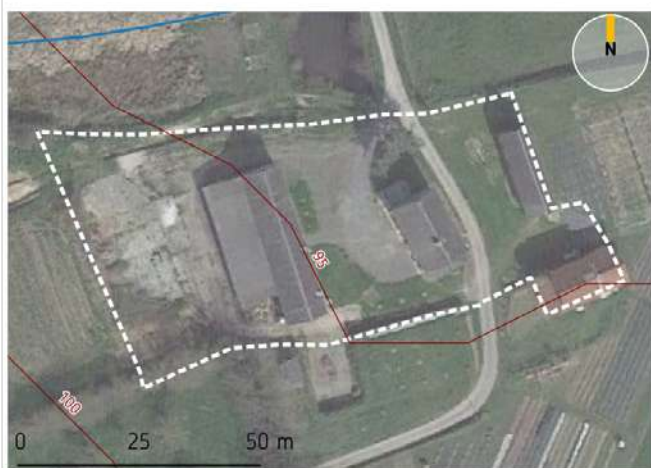
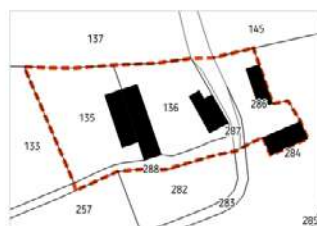
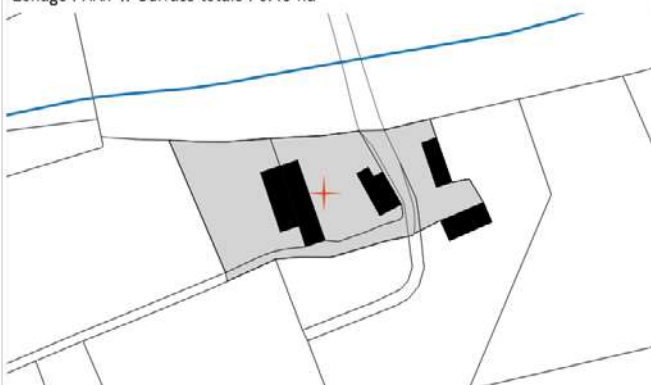
Objet du STECAL : Artisan " pose alarme "

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50351_AXx_1

Commune : Montrabot

Zonage : AXx // Surface totale : 0.46 ha



Objet du STECAL : Mon potager bio : maraicher installé en bio avec souhait de développement marché à la ferme, woofing

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50352_AXx_2

Commune : Montreuil-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.39 ha



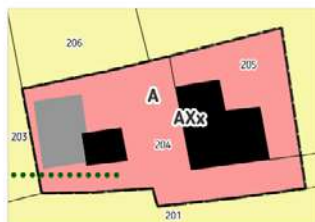
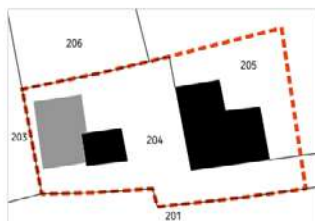
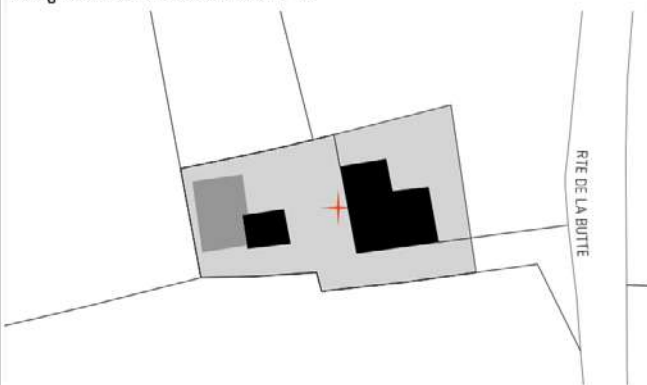
Objet du STECAL : Terrassier : Bruno GUILLE

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50352_AXx_3

Commune : Montreuil-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.07 ha



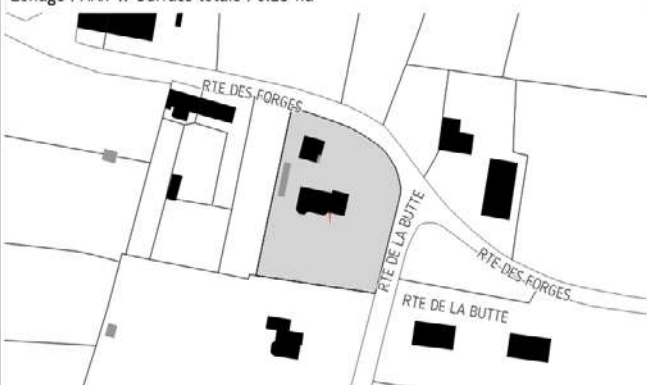
Objet du STECAL : Boulangerie BIO : Julien SEVANT

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50352_AXx_4

Commune : Montreuil-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.23 ha



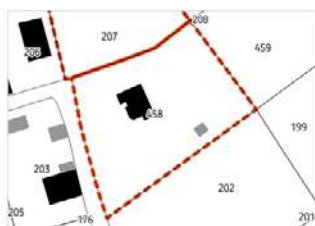
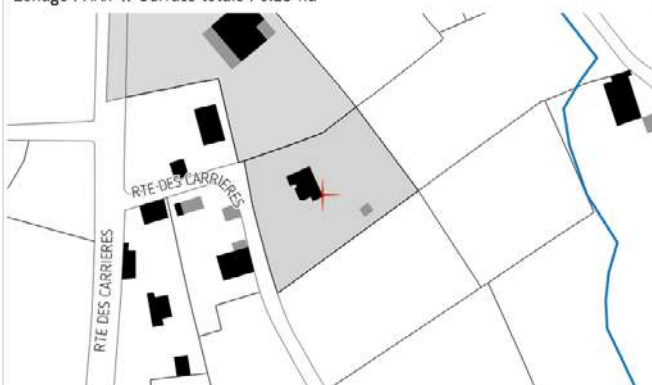
Objet du STECAL : Maçon : Stéphane LECORCHE

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50352_AXx_5

Commune : Montreuil-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.23 ha



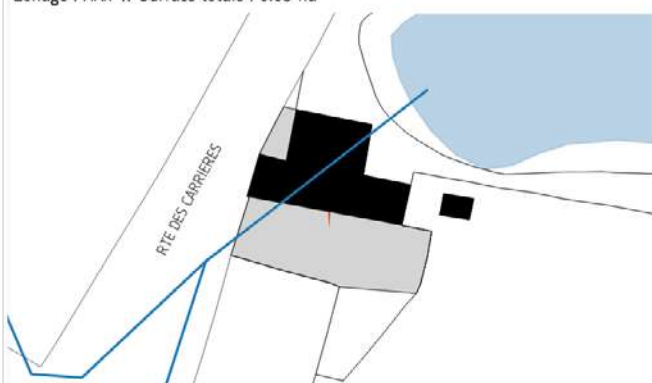
Objet du STECAL : Charpentier : Sébastien GOSSET

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50352_AXx_6

Commune : Montreuil-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.05 ha



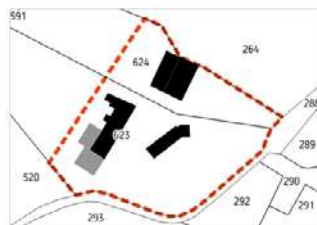
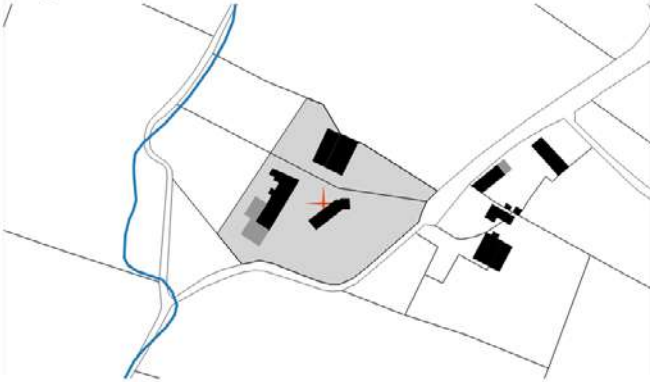
Objet du STECAL : Paysagiste : Stéphane VALLEE

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50356_AXx_1

Commune : Moon-sur-Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.39 ha



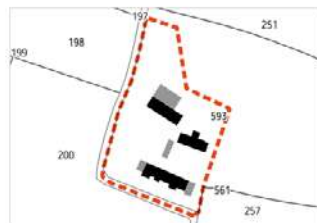
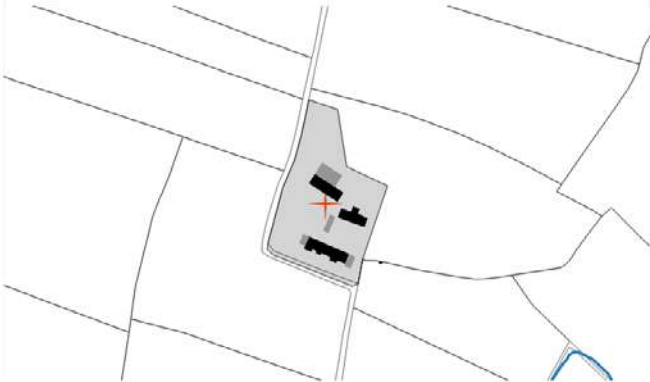
Objet du STECAL : Tanneur

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50356_AXx_2

Commune : Moon-sur-Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.74 ha



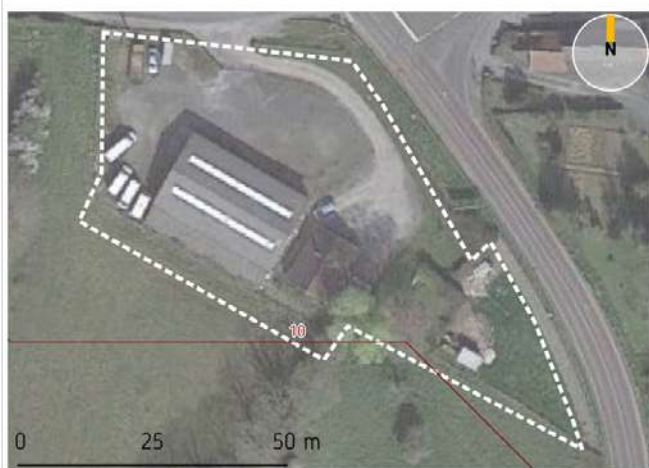
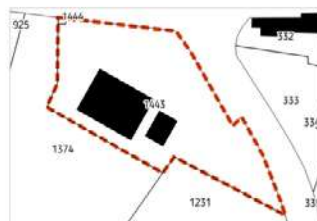
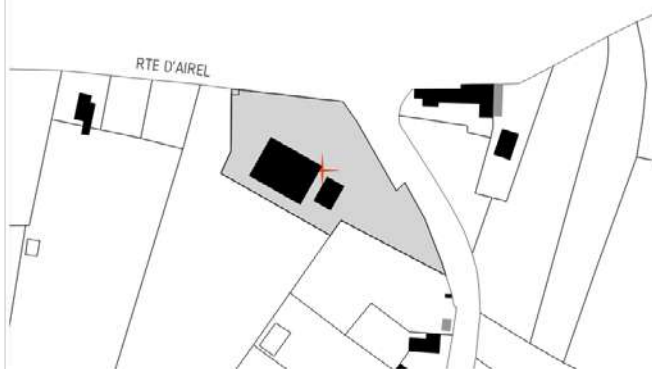
Objet du STECAL : Artisan brasseur

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50356_AXx_3

Commune : Moon-sur-Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.36 ha



Objet du STECAL : Ancien garage

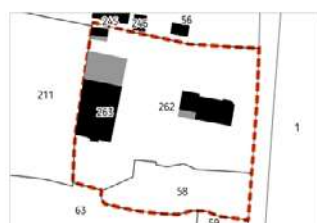
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50363_AXx_1

Commune : Moyon-Villages

Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.37 ha



Objet du STECAL : Activité de menuiserie

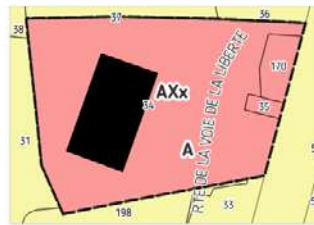
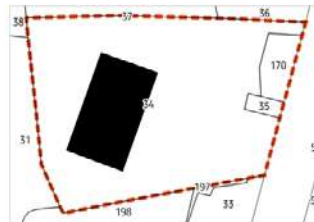
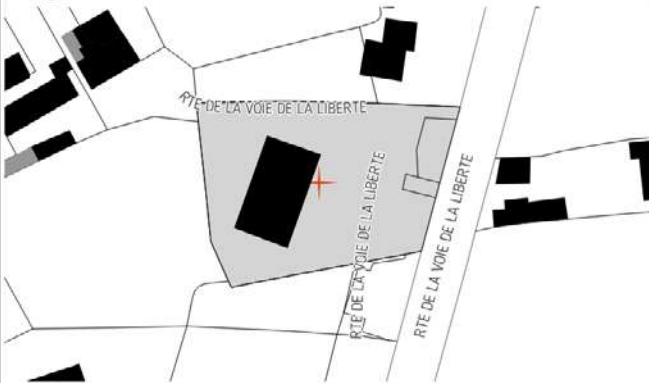
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50363_AXx_2

Commune : Moyon-Villages

Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.21 ha



Objet du STECAL : Métallier

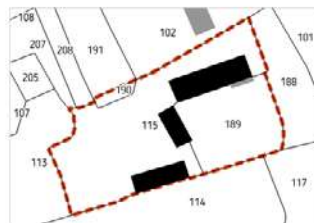
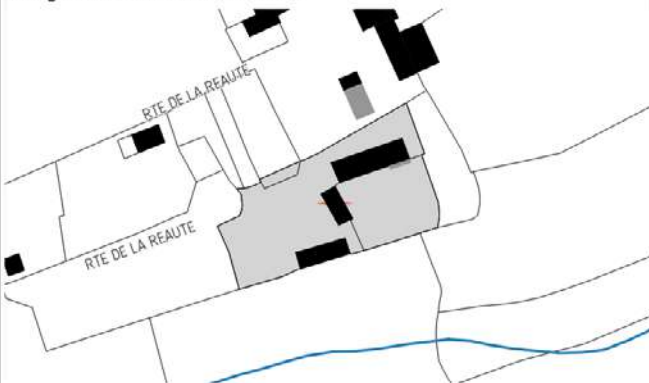
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50363_AXx_3

Commune : Moyon-Villages

Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.3 ha

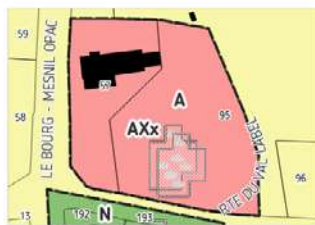
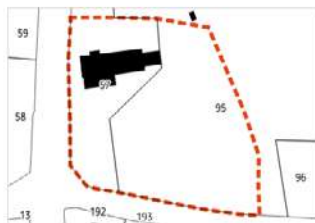
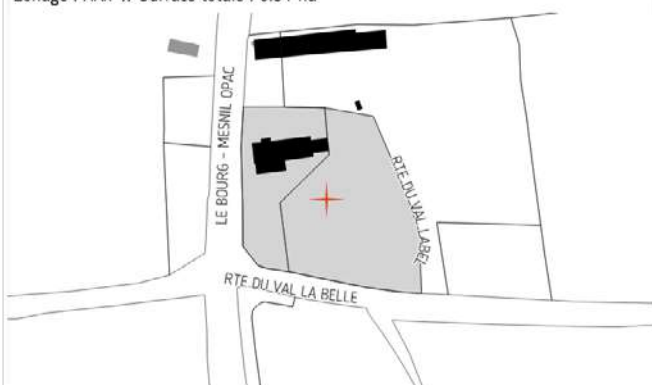


Objet du STECAL : Gîte (Manche locations)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50363_AXx_4

Commune : Moyon-Villages
Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Opac
Zonage : AXx // Surface totale : 0.31 ha

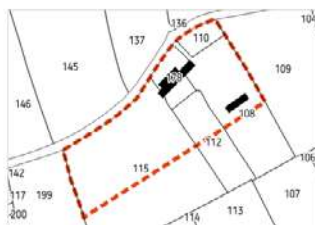
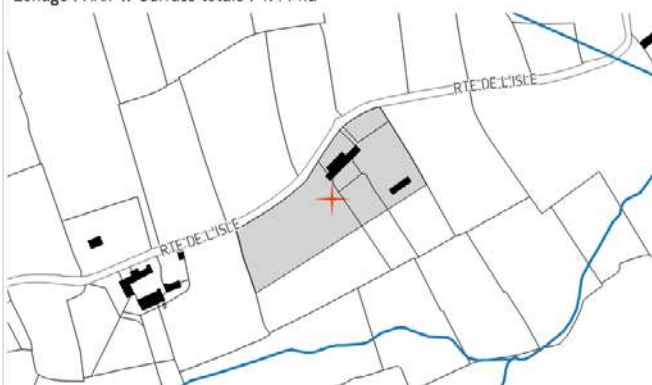


Objet du STECAL : Plomberie

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50363_AXx_5

Commune : Moyon-Villages
Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon
Zonage : AXx // Surface totale : 1.44 ha

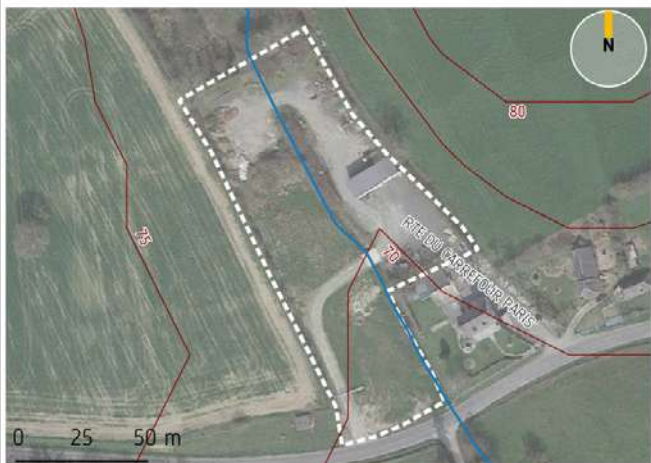
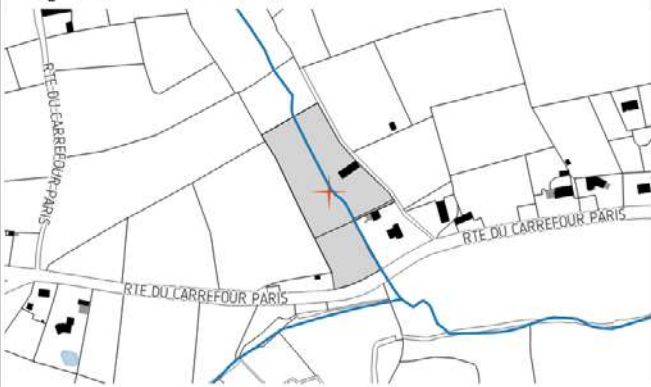


Objet du STECAL : Centre équestre / pension

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50363_AXx_6

Commune : Moyon-Villages
Commune déléguée (le cas échéant) : Moyon
Zonage : AXx // Surface totale : 0.87 ha

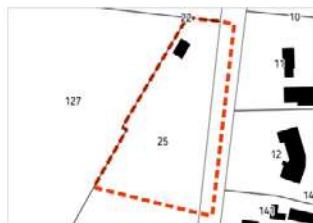


Objet du STECAL : Entreprise

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : oui

// STECAL N°50409_AXx_1

Commune : Pont-Hébert
Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert
Zonage : AXx // Surface totale : 0.37 ha



Objet du STECAL : Maçon

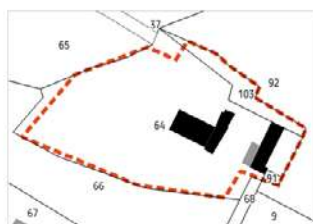
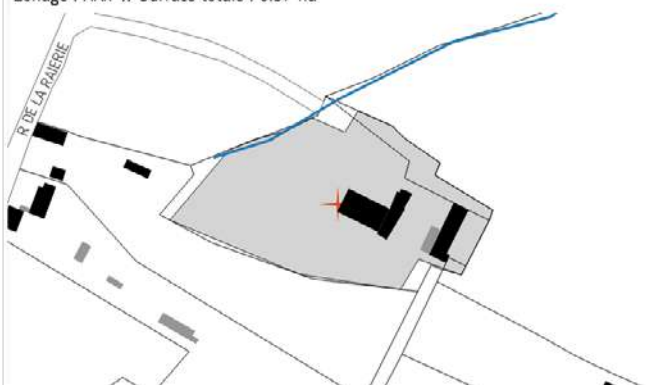
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50409_AXx_2

Commune : Pont-Hébert

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert

Zonage : AXx // Surface totale : 0.57 ha



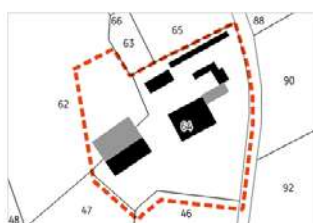
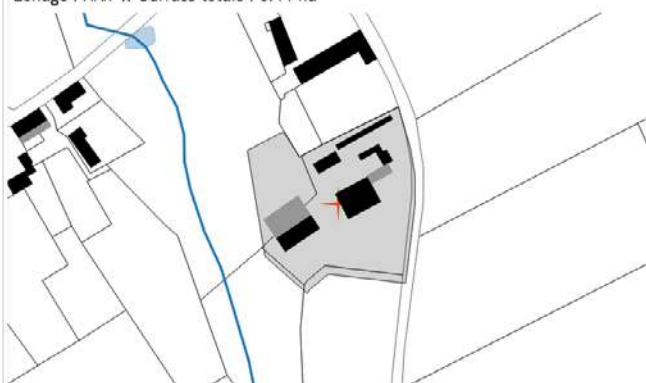
Objet du STECAL : Menuiserie

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXx_7

Commune : Quibou

Zonage : AXx // Surface totale : 0.44 ha



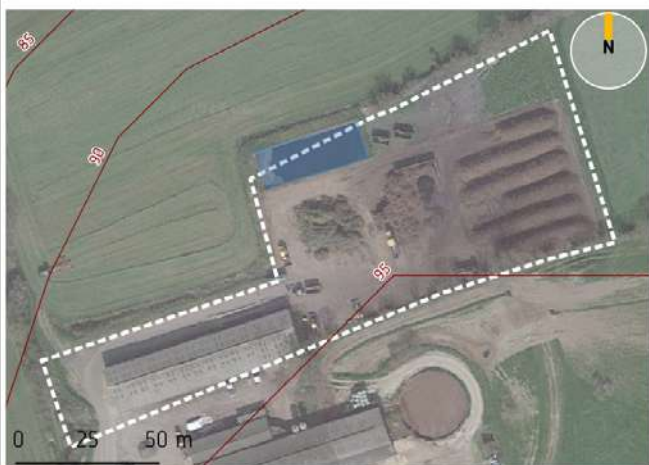
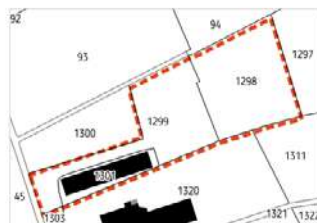
Objet du STECAL : Équithérapie - Julien cochet - ferme de la noraisière ; création de box

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50420_AXx_1

Commune : Quibou

Zonage : AXx // Surface totale : 1.12 ha



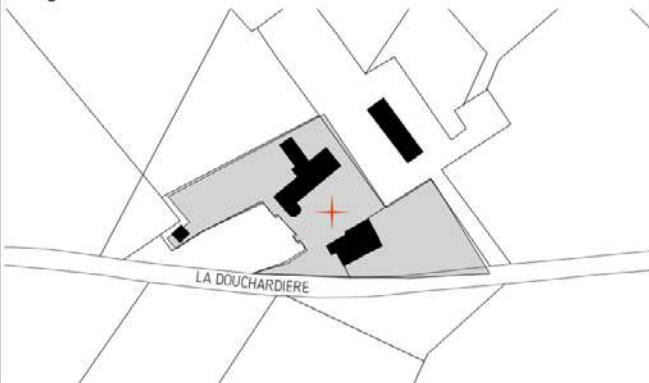
Objet du STECAL : Traitement des déchets verts

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50420_AXx_2

Commune : Quibou

Zonage : AXx // Surface totale : 0.36 ha



Objet du STECAL : Menuiserie : extension + nouveaux batiments (jardicréatif)

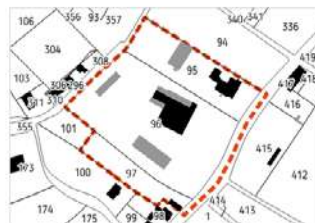
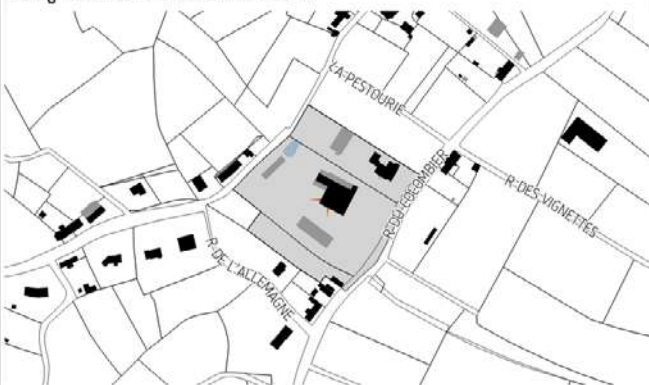
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50431_AXx_1

Commune : Remilly-les-Marais

Commune déléguée (le cas échéant) : Remilly-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 1.64 ha



Objet du STECAL : Patrick Poisson TP
SARL - Parcelle complètement utilisée pour
le stockage de matériaux

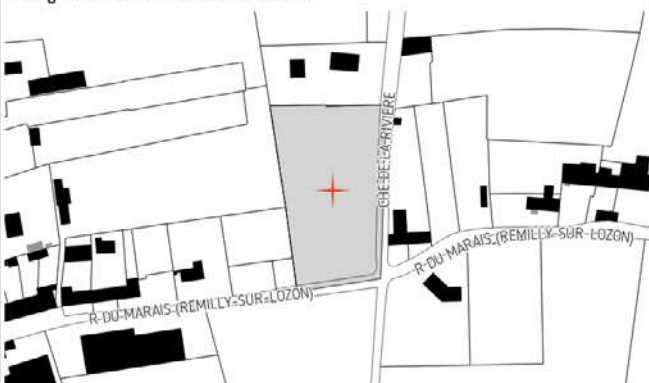
Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50431_AXx_2

Commune : Remilly-les-Marais

Commune déléguée (le cas échéant) : Remilly-sur-Lozon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.44 ha



Objet du STECAL : Entreprise Marie-Toit

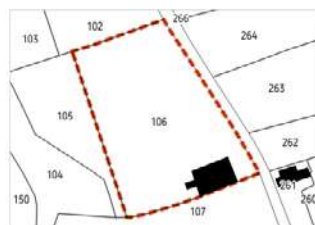
Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50444_AXx_1

Commune : Saint-Amand-Villages

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Amand

Zonage : AXx // Surface totale : 0.9 ha



Objet du STECAL : Casse auto

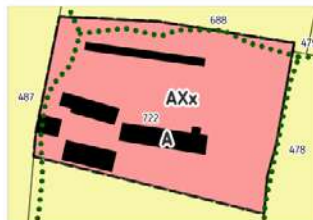
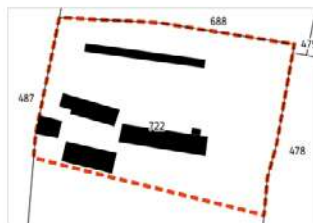
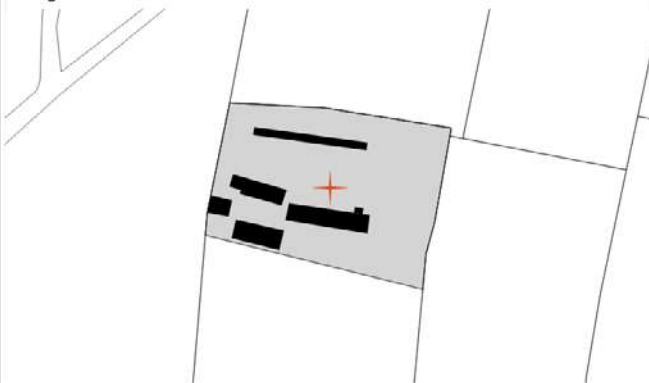
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50444_AXx_2

Commune : Saint-Amand-Villages

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Amand

Zonage : AXx // Surface totale : 0.47 ha



Objet du STECAL : Chenil



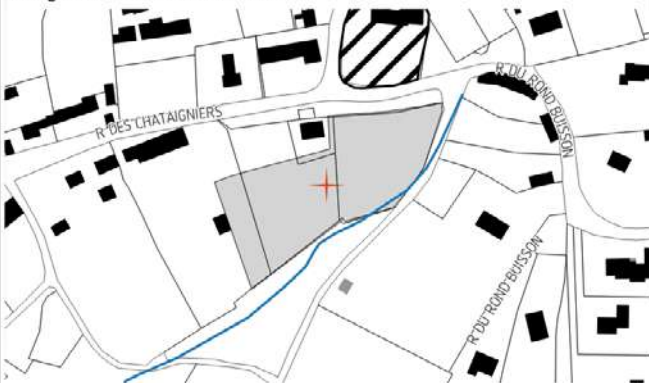
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50444_AXx_3

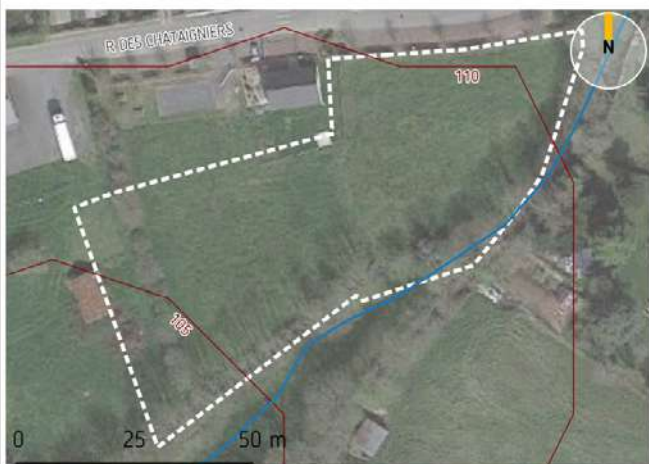
Commune : Saint-Amand-Villages

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Amand

Zonage : AXx // Surface totale : 0.46 ha



Objet du STECAL : Projet touristique (ex : bungalows)

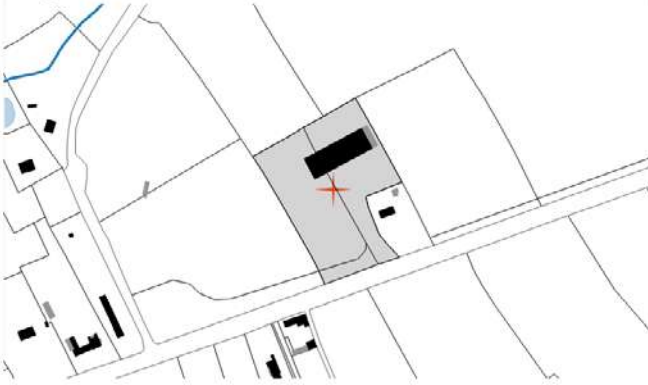


Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50446_AXx_1

Commune : Saint-André-de-l'Épine

Zonage : AXx // Surface totale : 1.12 ha



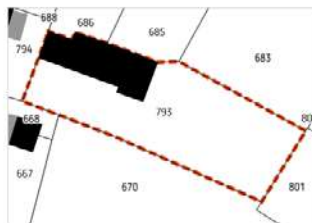
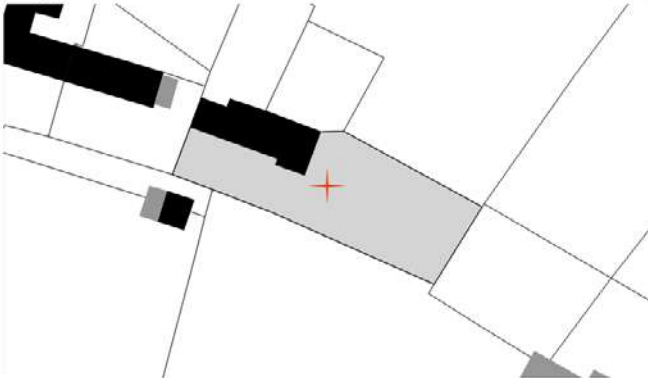
Objet du STECAL : Garage et entreprise de camions

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50455_AXx_1

Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.1 ha



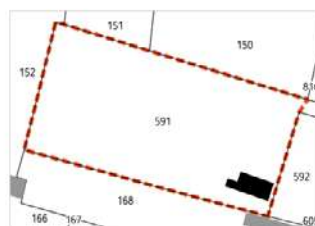
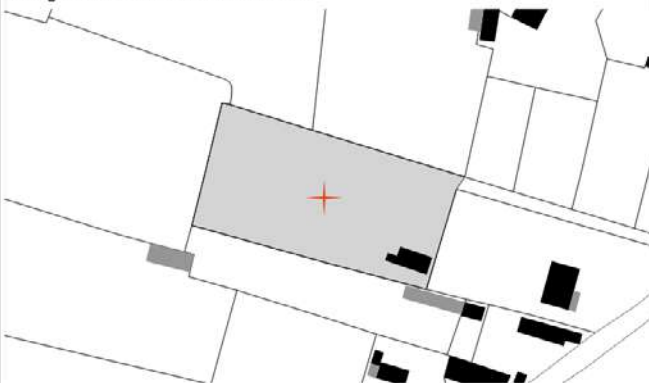
Objet du STECAL : Couvreur Goulet

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50455_AXx_2

Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.32 ha



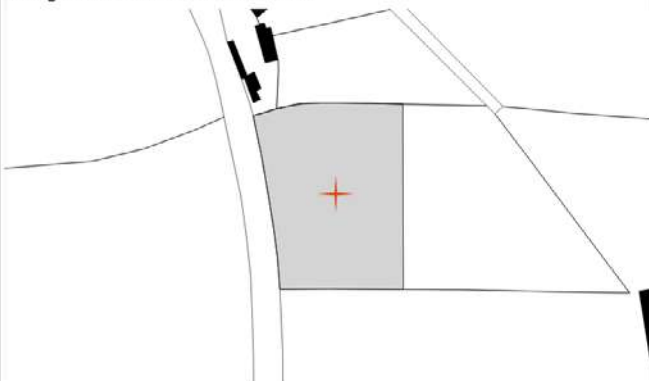
Objet du STECAL : Peindre Vos murs en couleurs

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50455_AXx_3

Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.29 ha



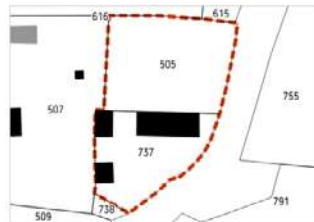
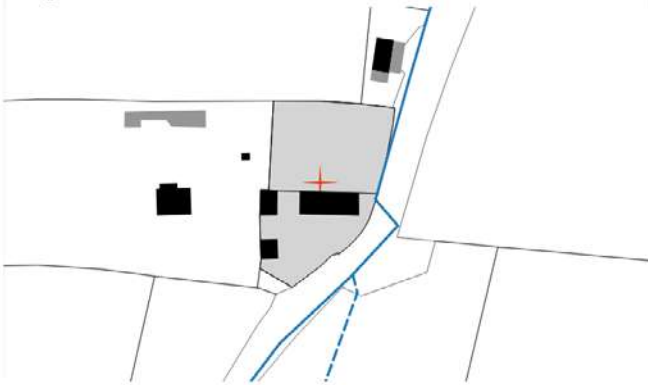
Objet du STECAL : Transporteur Marie (en deux parties)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50455_AXx_4

Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.17 ha



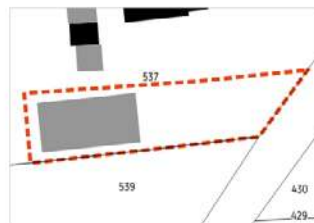
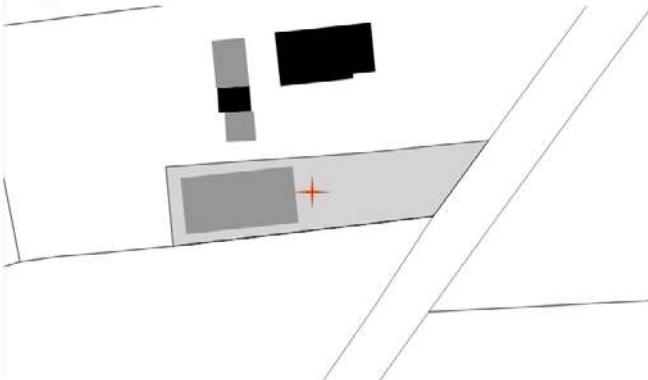
Objet du STECAL : Benoit L'Hotellier :
maçon carreleur

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50455_AXx_5

Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.05 ha



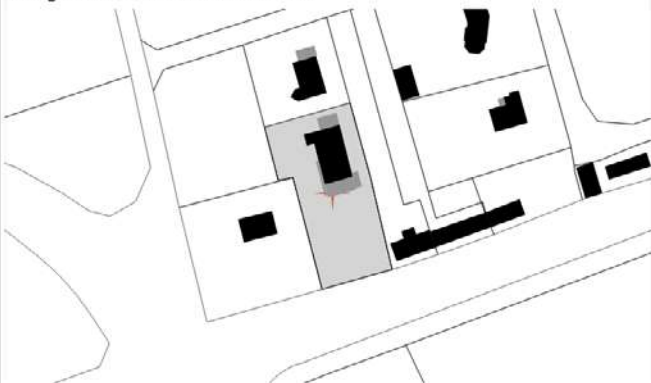
Objet du STECAL : Transporteur Marie (en
deux parties)

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50473_AXx_1

Commune : Saint-Georges-d'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.19 ha



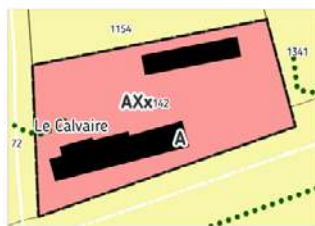
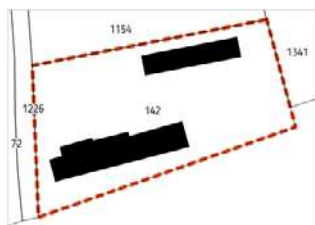
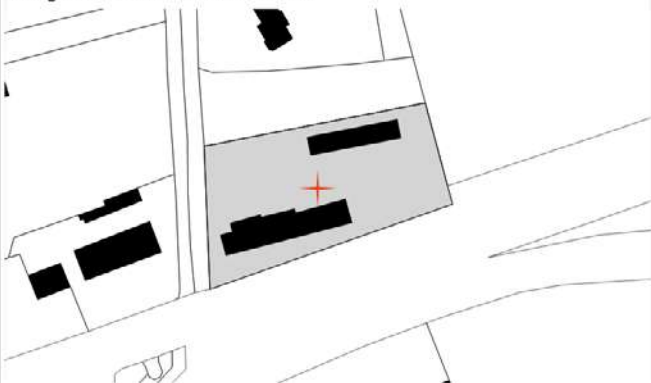
Objet du STECAL : Menuisier pour un éventuel agrandissement

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50473_AXx_2

Commune : Saint-Georges-d'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.31 ha



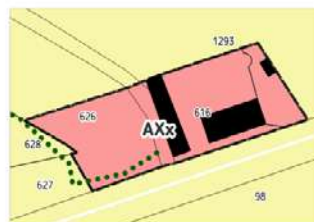
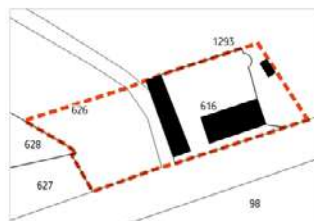
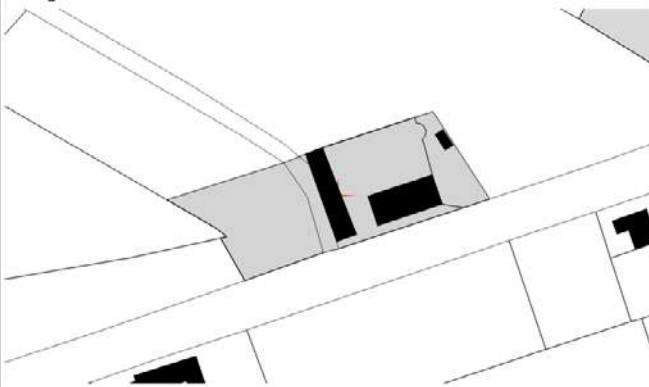
Objet du STECAL : Installateur de panneaux solaires

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50473_AXx_3

Commune : Saint-Georges-d'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.25 ha



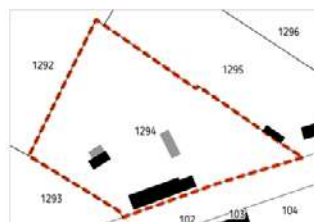
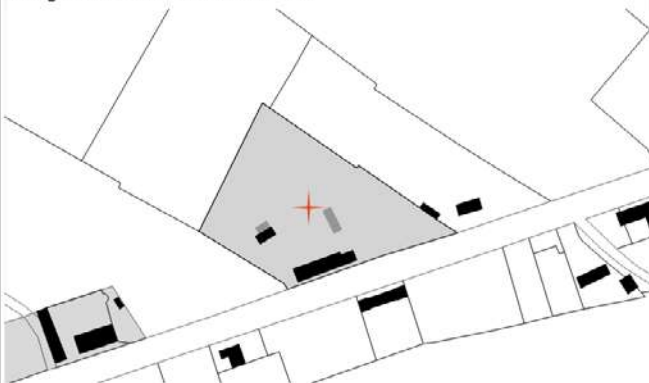
Objet du STECAL : Vente de voitures

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50473_AXx_4

Commune : Saint-Georges-d'Elle

Zonage : AXx // Surface totale : 0.64 ha



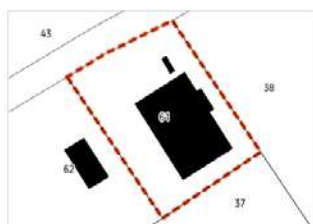
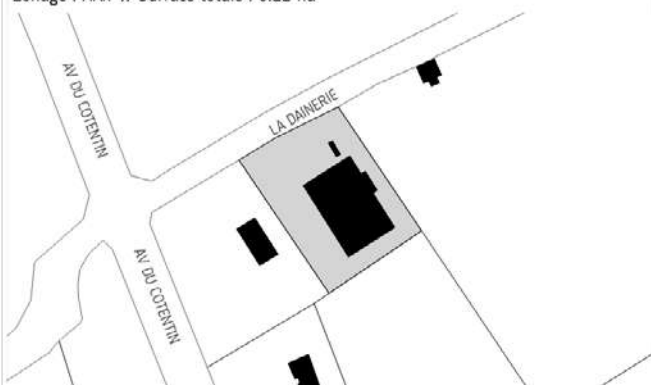
Objet du STECAL : Menuisier

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50475_AXx_1

Commune : Saint-Georges-Montcocq

Zonage : AXx // Surface totale : 0.22 ha



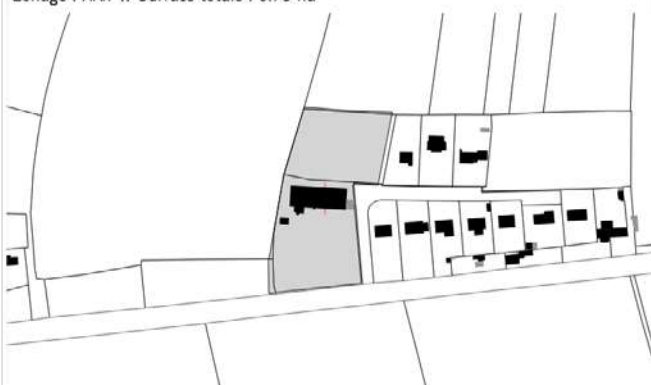
Objet du STECAL : Hangar agricole à vendre pour artisan

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50483_AXx_1

Commune : Saint-Gilles

Zonage : AXx // Surface totale : 0.78 ha



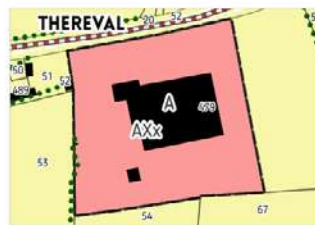
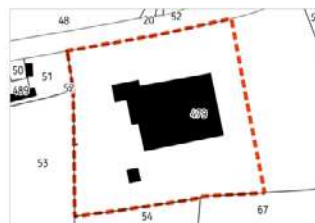
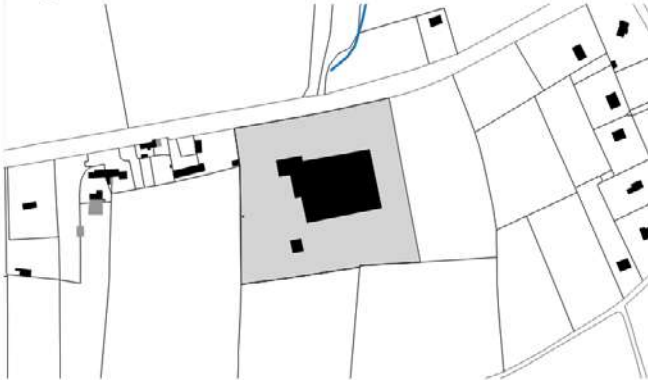
Objet du STECAL : Besoin du garage pour se développer à l'arrière

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50483_AXx_2

Commune : Saint-Gilles

Zonage : AXx // Surface totale : 2.26 ha



Objet du STECAL : Entrepot stockage lait

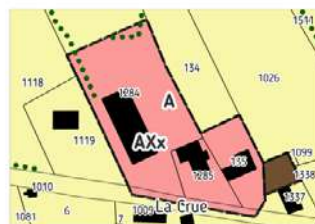
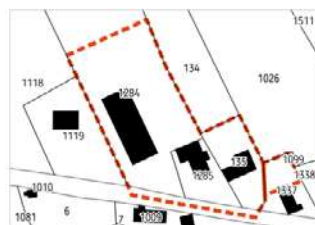
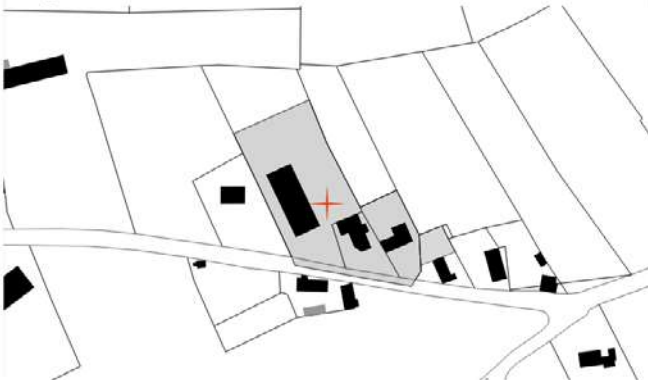
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50492_AXx_1

Commune : Saint-Jean D'elle

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Jean-des-Baisants

Zonage : AXx // Surface totale : 0.52 ha



Objet du STECAL : Pompes funèbres et menuisier-charpentier

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50488_AXx_1

Commune : Saint-Jean-de-Daye

Zonage : AXx // Surface totale : 3.21 ha



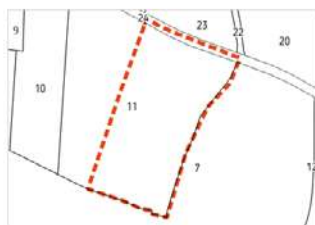
Objet du STECAL : Eiffage

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50488_AXx_2

Commune : Saint-Jean-de-Daye

Zonage : AXx // Surface totale : 1.73 ha



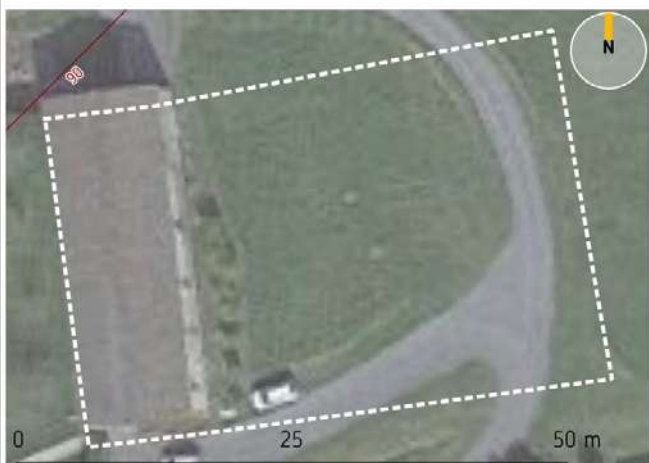
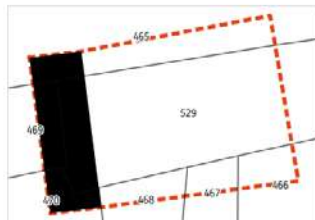
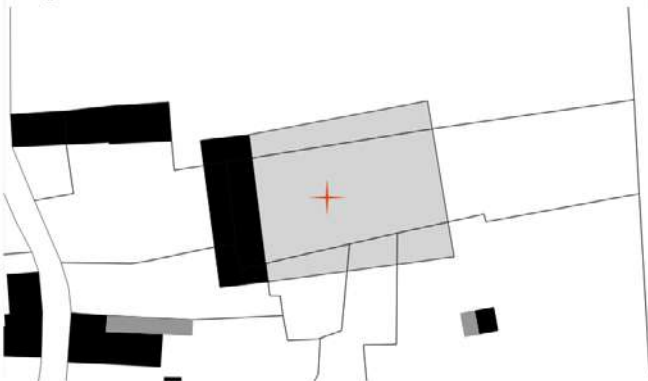
Objet du STECAL : Société de transport

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50491_AXx_1

Commune : Saint-Jean-de-Savigny

Zonage : AXx // Surface totale : 0.15 ha



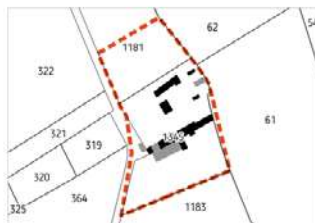
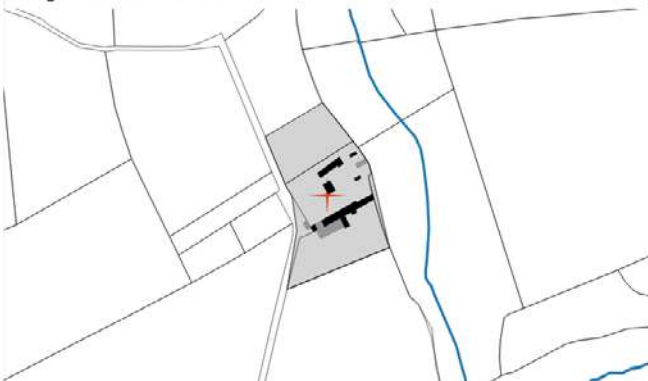
Objet du STECAL : Entreprise de carton publicitaire qui pourrait servir une autre activité à l'avenir

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50502_AXx_2

Commune : Saint-Lô

Zonage : AXx // Surface totale : 1.15 ha



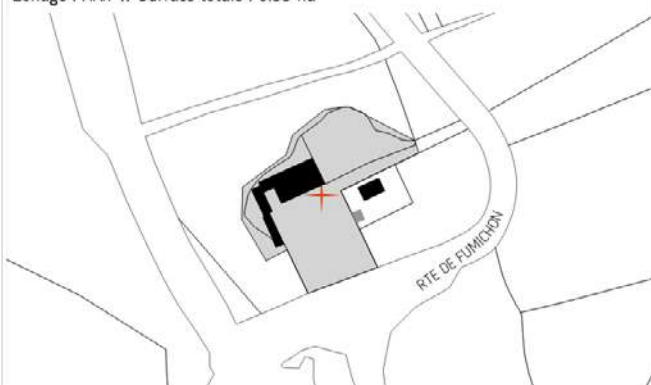
Objet du STECAL : Gite equestre

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50502_AXx_3

Commune : Saint-Lô

Zonage : AXx // Surface totale : 0.55 ha



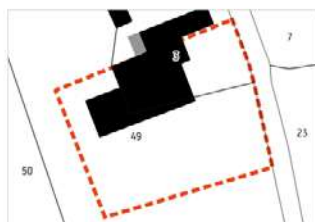
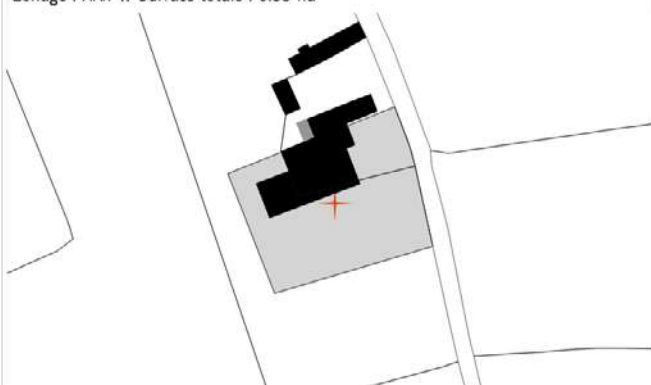
Objet du STECAL : Ancien magasin : projet parcs de loisirs

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50504_AXx_1

Commune : Saint-Louet-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.33 ha



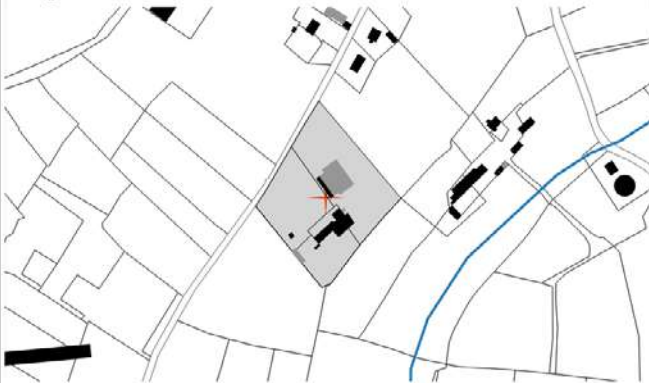
Objet du STECAL : Artisan - menuiserie, couverture, construction

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50512_AXx_1

Commune : Saint-Martin-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 1.11 ha



Objet du STECAL : Ecurie des Reines
Amandine Gandon (concours, dressage)

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50512_AXx_2

Commune : Saint-Martin-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 0.6 ha



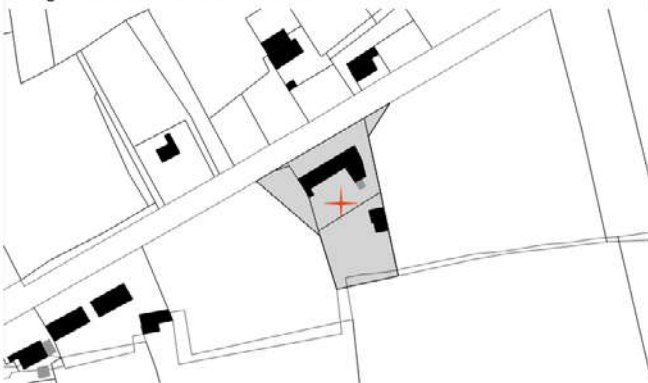
Objet du STECAL : Haie-bois

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50512_AXx_3

Commune : Saint-Martin-de-Bonfossé

Zonage : AXx // Surface totale : 0.22 ha



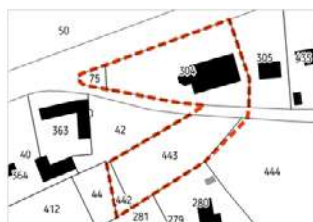
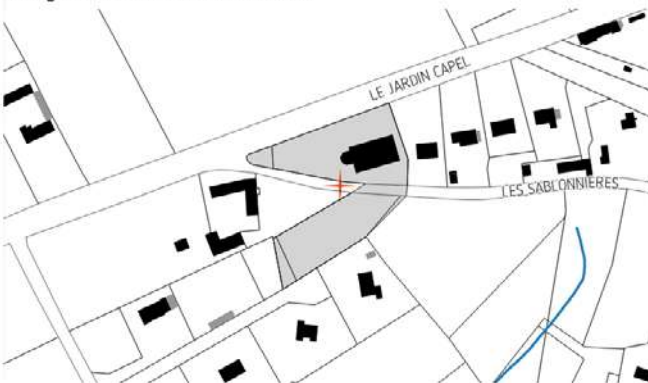
Objet du STECAL : Garage

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50538_AXx_2

Commune : Saint-Pierre-de-Semilly

Zonage : AXx // Surface totale : 0.48 ha



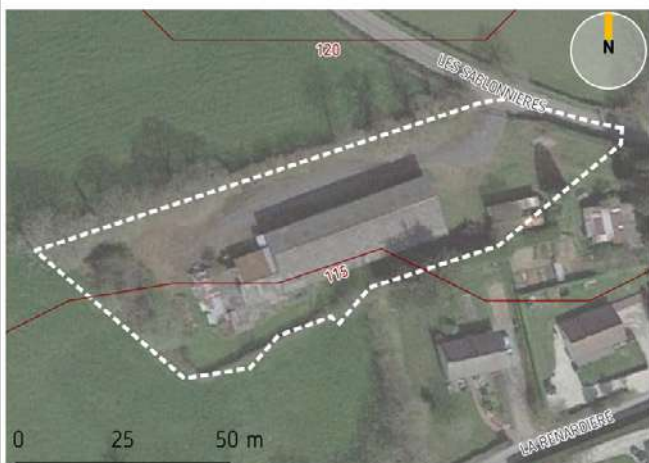
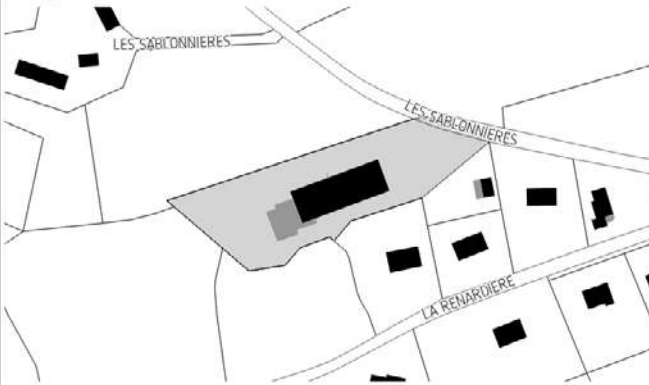
Objet du STECAL : Garage GOUBERT

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50538_AXx_3

Commune : Saint-Pierre-de-Semilly

Zonage : AXx // Surface totale : 0.43 ha



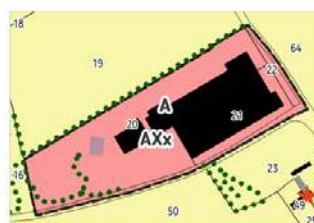
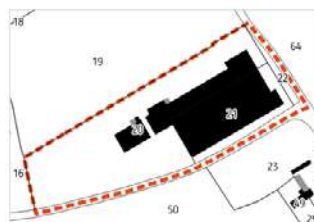
Objet du STECAL : Location de voitures (stockage)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50563_AXx_1

Commune : Saint-Vigor-des-Monts

Zonage : AXx // Surface totale : 2.39 ha



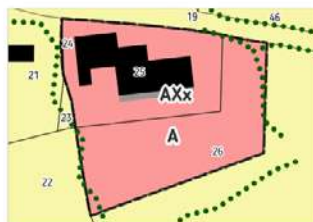
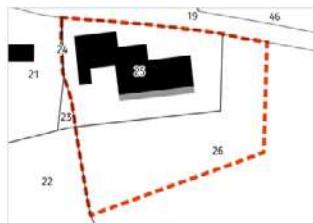
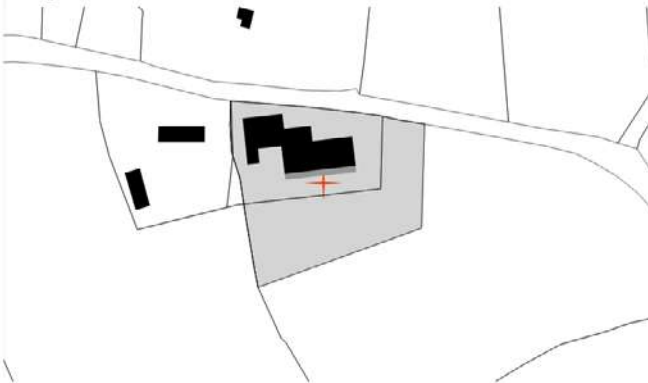
Objet du STECAL : Menuiserie

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50563_AXx_2

Commune : Saint-Vigor-des-Monts

Zonage : AXx // Surface totale : 0.48 ha



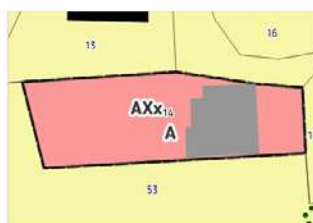
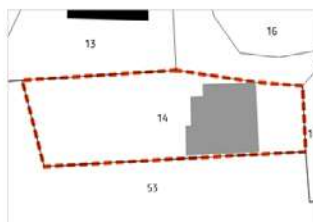
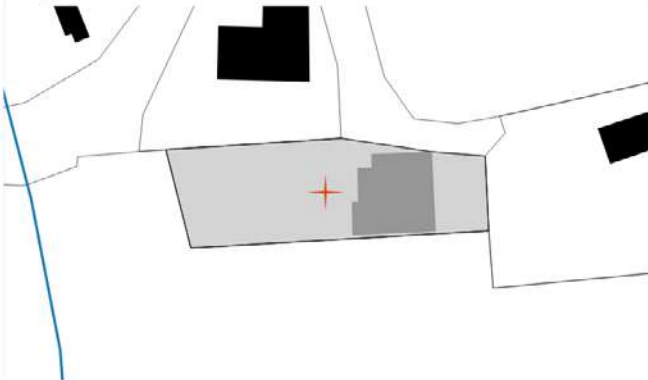
Objet du STECAL : Charpentier

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50563_AXx_3

Commune : Saint-Vigor-des-Monts

Zonage : AXx // Surface totale : 0.08 ha



Objet du STECAL : Entreprise de couverture

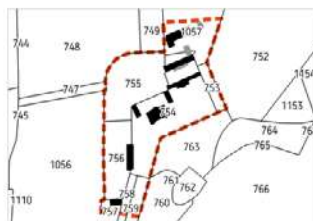
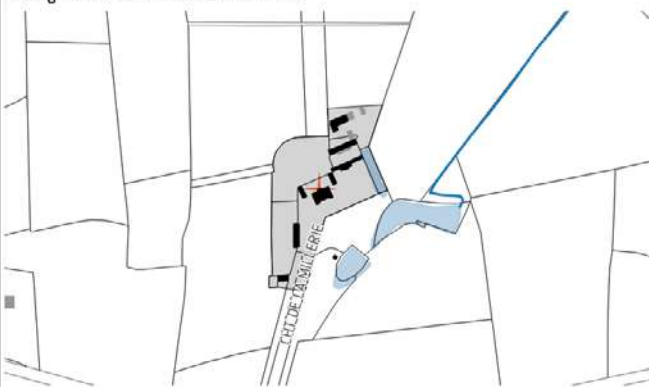
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXx_2

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 1.9 ha



Objet du STECAL : Château de la Millerie: permettre l'aménagement et l'extension des communes pour de l'Agro tourisme (projet gîtes)

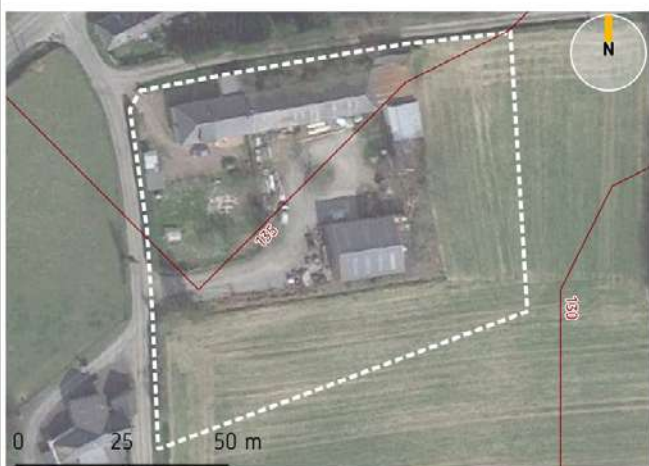
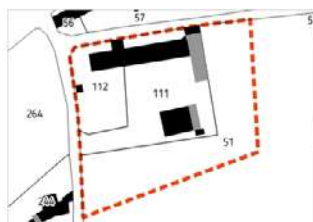
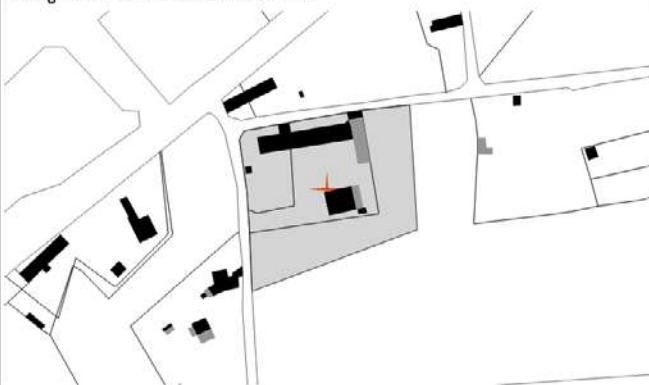
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXx_3

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Farcy

Zonage : AXx // Surface totale : 0.71 ha



Objet du STECAL : Charpentier / menuisier

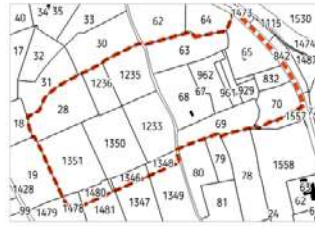
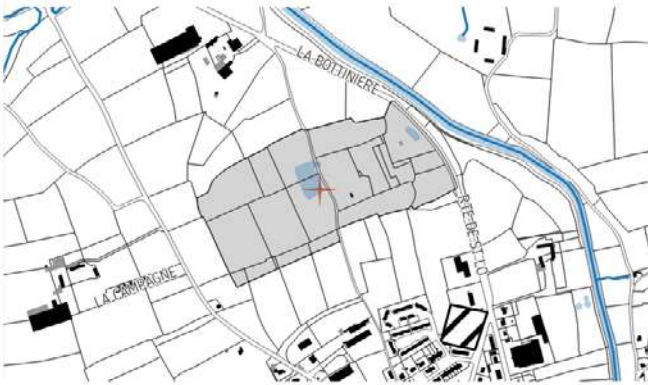
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_AXx_4

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 12.34 ha



Objet du STECAL : Permettre la reconversion du site: fin d'exploitation sous 10 ans environ (ex : transfert de l'activité de tri des déchets VEOLIA existante route de Pont Farcy ?)

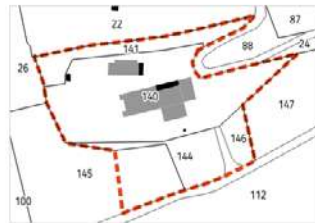
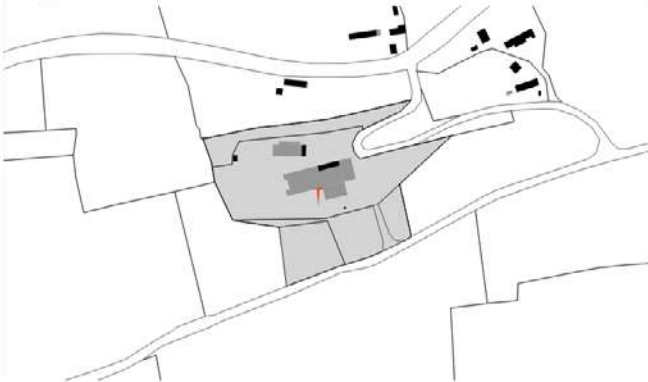
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXx_5

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Farcy

Zonage : AXx // Surface totale : 2.02 ha



Objet du STECAL : Scierie

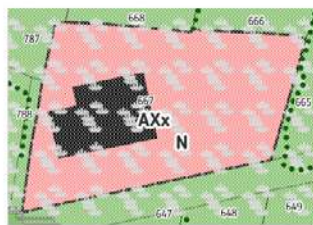
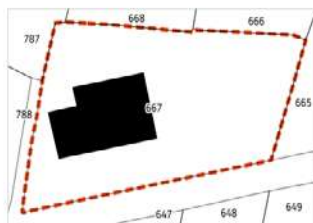
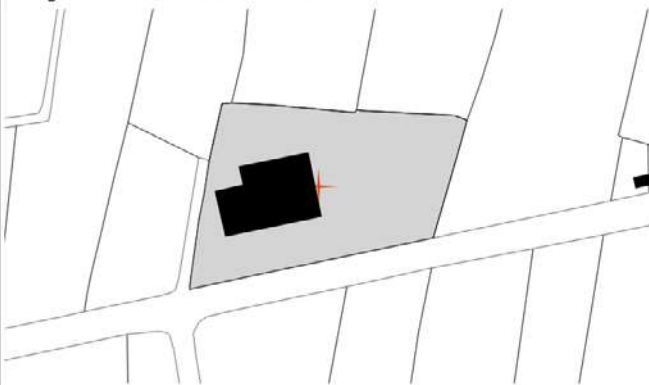
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_AXx_7

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.65 ha



Objet du STECAL : Réparateur tracteurs

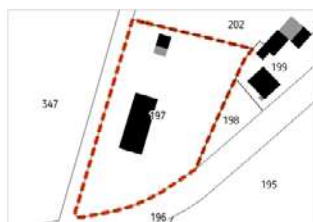
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_AXx_8

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.39 ha



Objet du STECAL : Diversification agricole

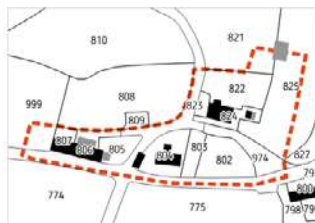
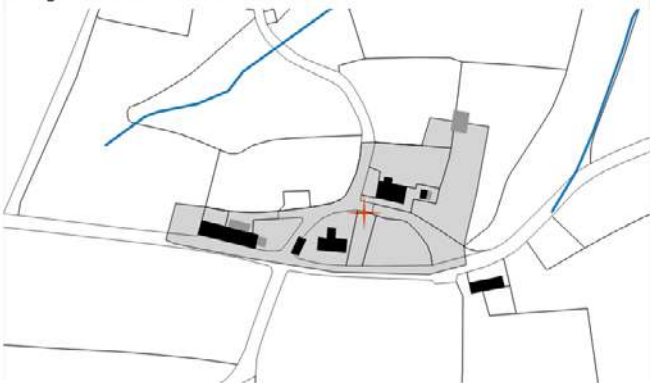
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXx_9

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXx // Surface totale : 0.67 ha



Objet du STECAL : Diversification agricole

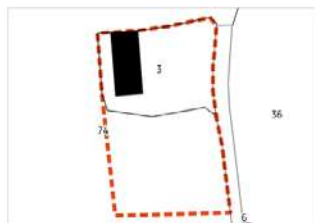
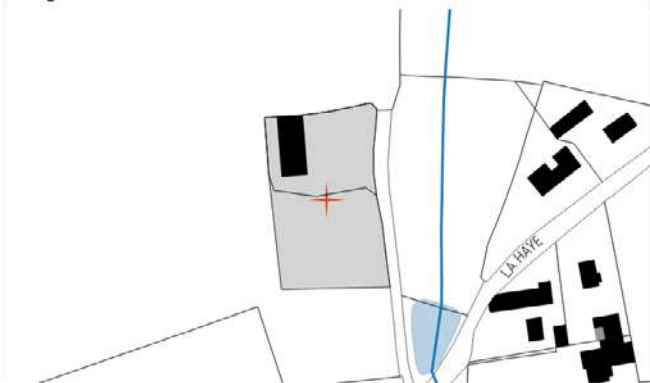
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50239_AXx_1

Commune : Thérèval

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.36 ha



Objet du STECAL : Ateliers municipaux qui ont besoin d'agrandissement

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50239_AXx_2

Commune : Thèrèval

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.75 ha



Objet du STECAL : Entreprise de terrassement

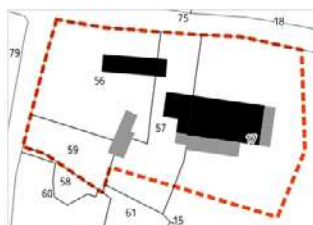
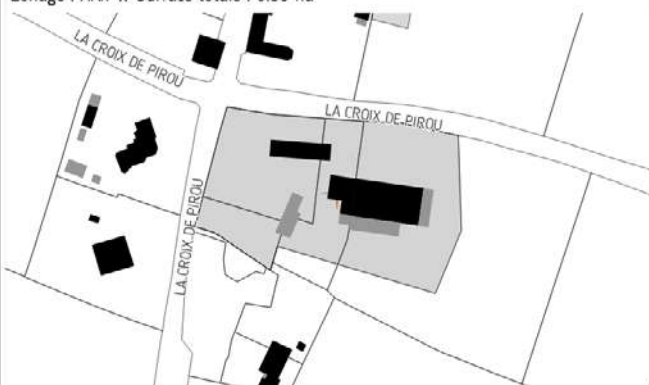
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50239_AXx_3

Commune : Thèrèval

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.59 ha



Objet du STECAL : Entreprise FDTM
Formation Detailing

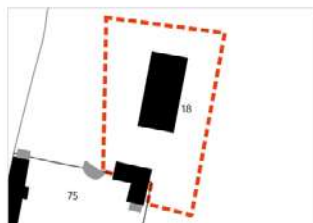
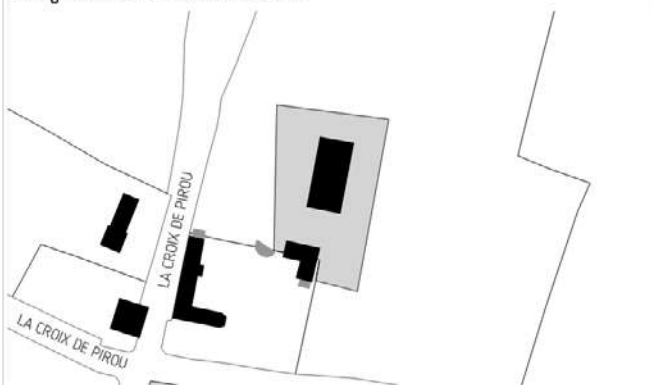
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50239_AXx_4

Commune : Thérèval

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Zonage : AXx // Surface totale : 0.2 ha



Objet du STECAL : Entreprise

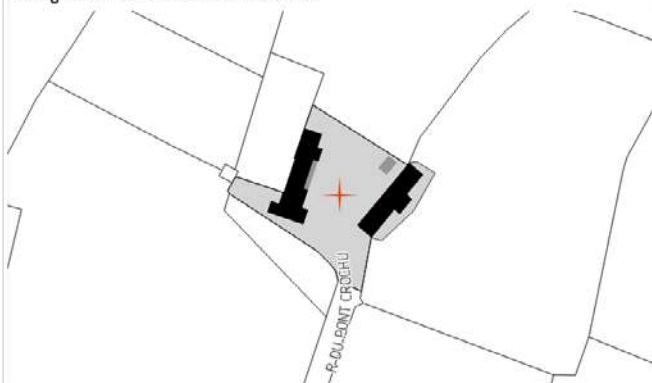
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50239_AXx_5

Commune : Thérèval

Commune déléguée (le cas échéant) : La Chapelle-en-Juger

Zonage : AXx // Surface totale : 0.23 ha



Objet du STECAL : TP-Terrassement

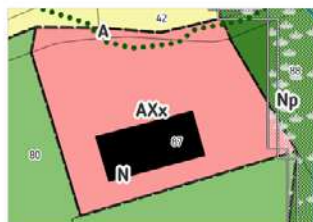
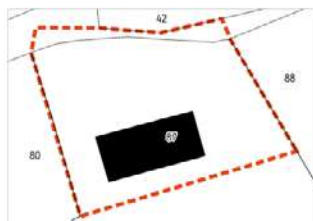
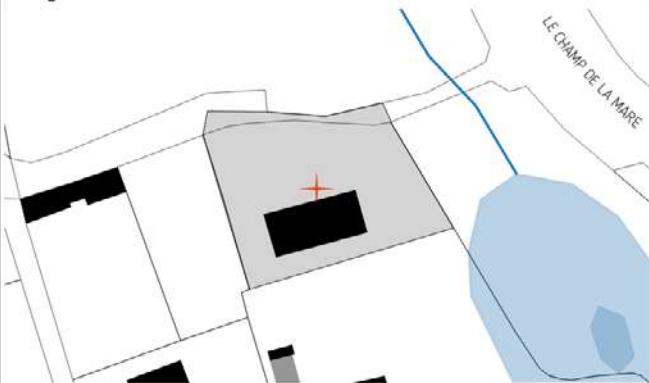
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXx_1

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.22 ha



Objet du STECAL : Entreprise

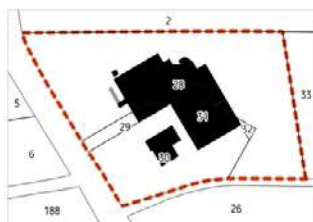
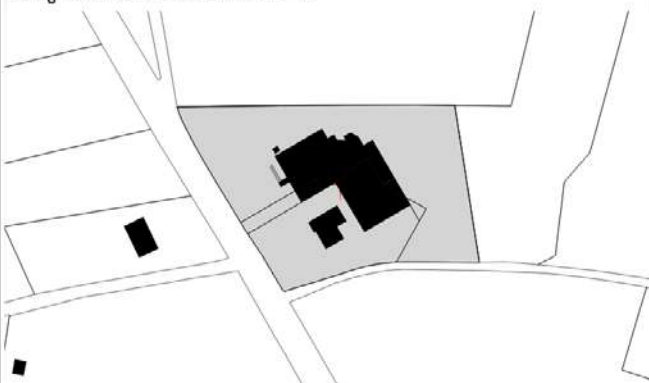
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXx_2

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Giéville

Zonage : AXx // Surface totale : 1.07 ha



Objet du STECAL : Entreprise BTP

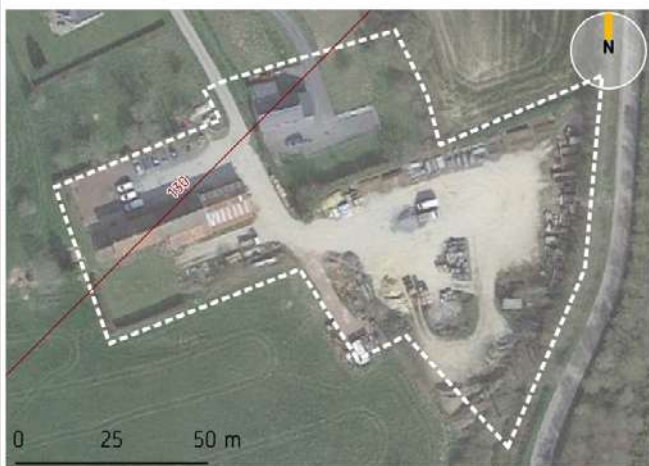
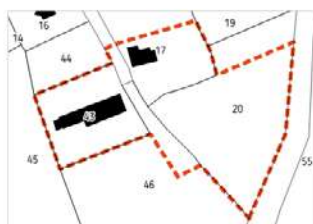
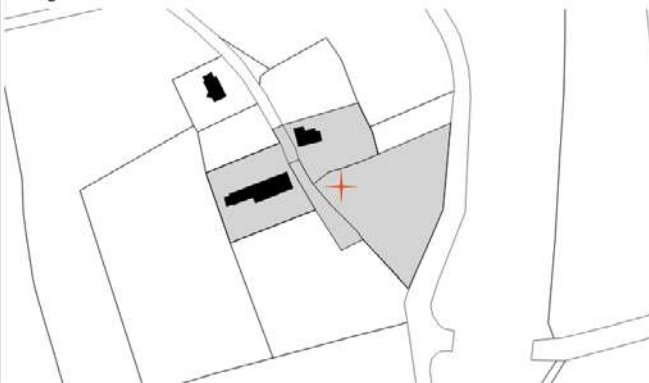
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXx_4

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.88 ha



Objet du STECAL : Entreprise BTP

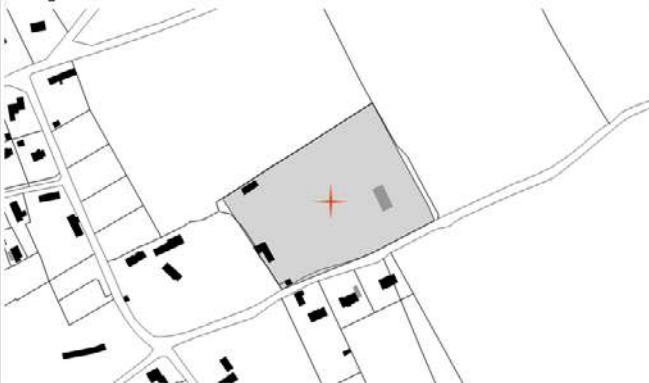
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXx_5

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Zonage : AXx // Surface totale : 1.58 ha

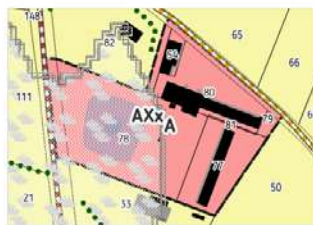
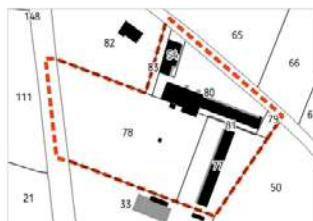
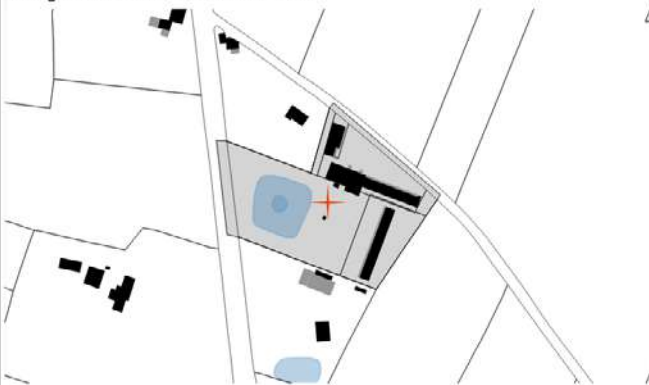


Objet du STECAL : Développement entreprise de travaux publics (PGTP) déjà existante car besoin de créer des bâtiments pour le stockage de matériel et de matériaux

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50601_AXx_7

Commune : Torigny les Villes
Commune déléguée (le cas échéant) : Giéville
Zonage : AXx // Surface totale : 0.93 ha

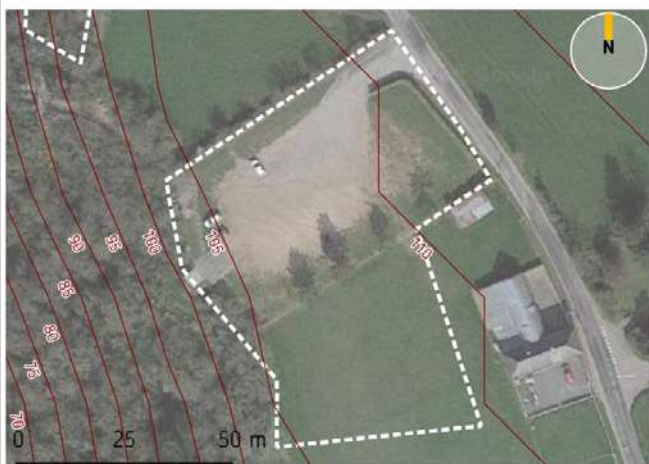


Objet du STECAL : Motel restaurant

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXx_8_a

Commune : Torigny les Villes
Commune déléguée (le cas échéant) : Brectouville
Zonage : AXx // Surface totale : 0.47 ha



Objet du STECAL : Creperie des roches de ham (stationnement actuel et projet de stationnement campings-cars)

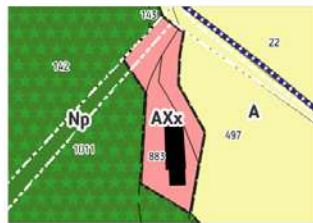
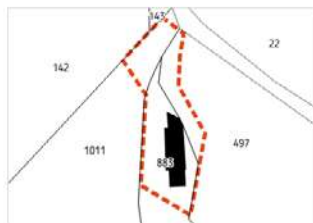
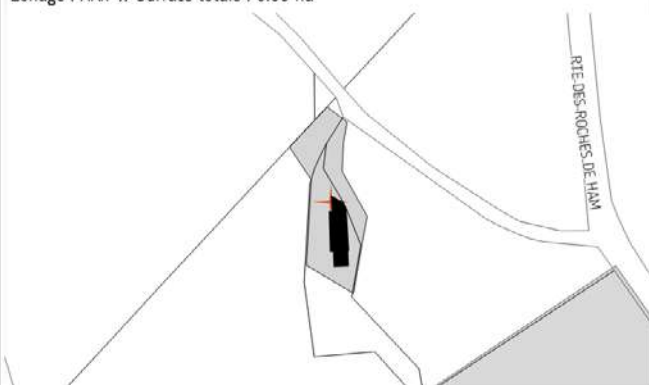
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50601_AXx_8_b

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Brectouville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.06 ha



Objet du STECAL : Creperie des roches de ham

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

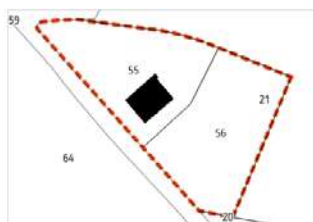
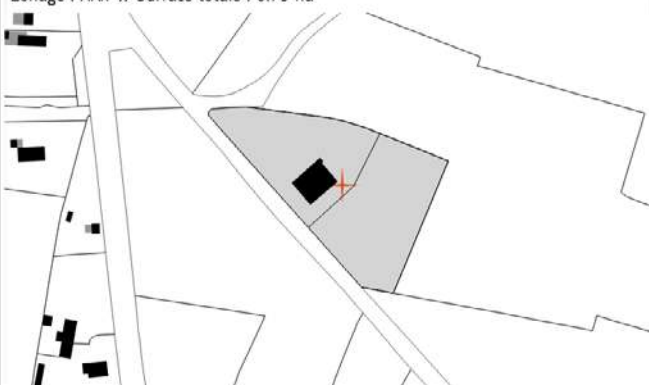


// STECAL N°50601_AXx_10

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Giéville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.79 ha



Objet du STECAL : Activité artisanale (actuellement vidage de citernes de gaz)
Projet de cessation et revente avec un projet d'extension - construction d'un bâtiment pour de la métallurgie

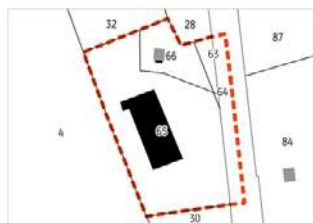
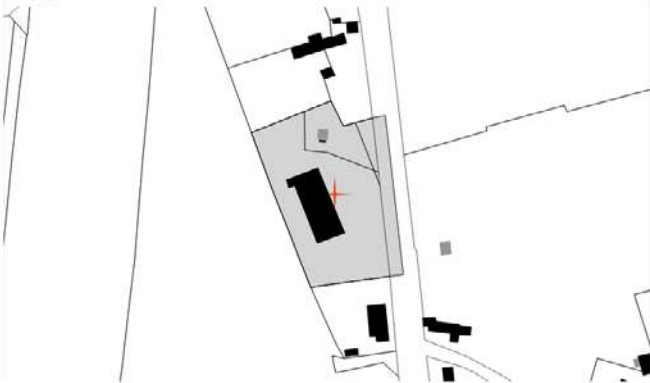
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50601_AXx_11

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Zonage : AXx // Surface totale : 0.61 ha



Objet du STECAL : Garage automobile

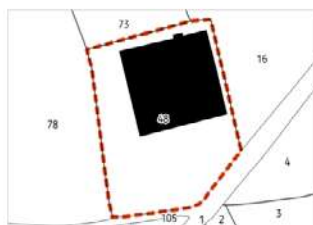
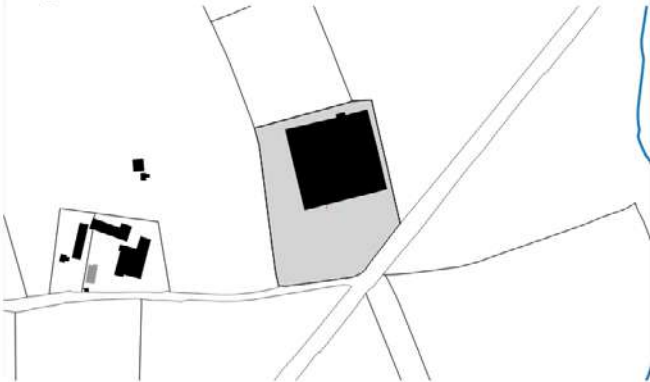
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXx_12

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Giéville

Zonage : AXx // Surface totale : 1.55 ha



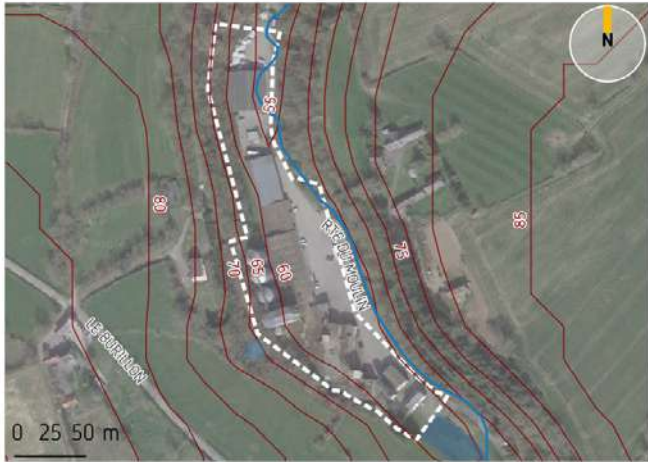
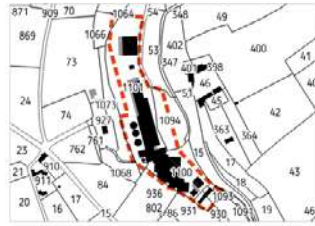
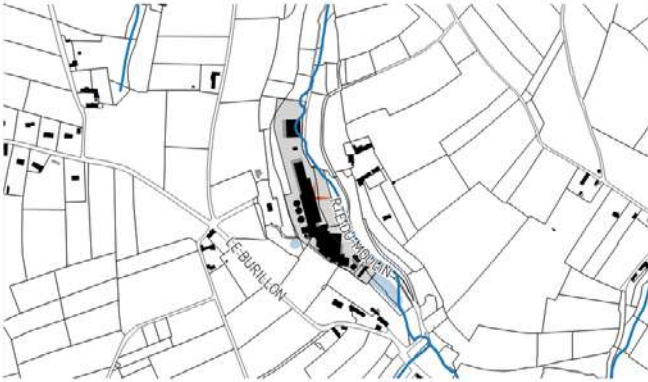
Objet du STECAL : Projet d'extension de l'entreprise de transport

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50641_AXx_1

Commune : Villiers-Fossard

Zonage : AXx // Surface totale : 1.91 ha



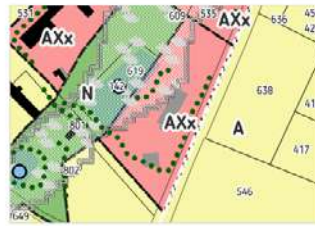
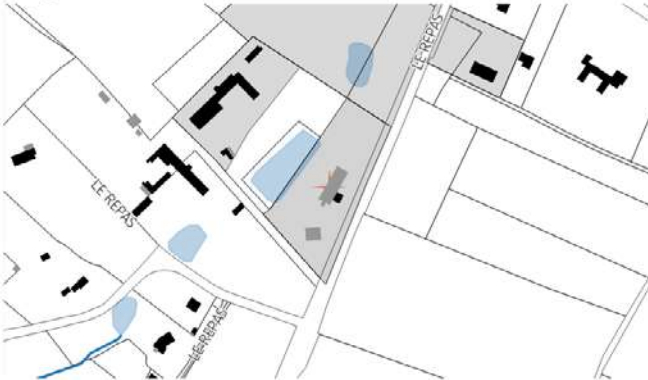
Objet du STECAL : Entité agricole

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50641_AXx_2

Commune : Villiers-Fossard

Zonage : AXx // Surface totale : 0.67 ha



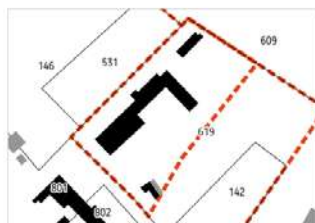
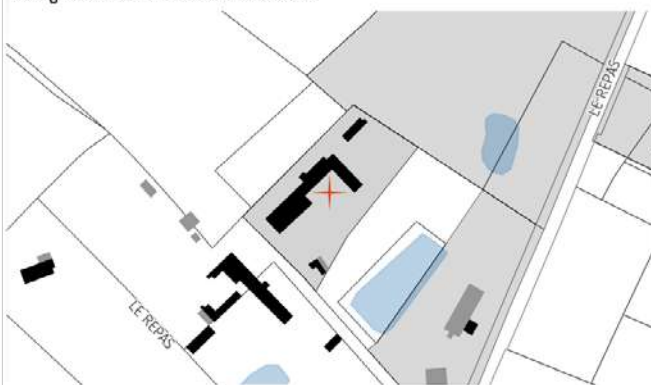
Objet du STECAL : Domaine réception

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50641_AXx_4

Commune : Villiers-Fossard

Zonage : AXx // Surface totale : 0.48 ha



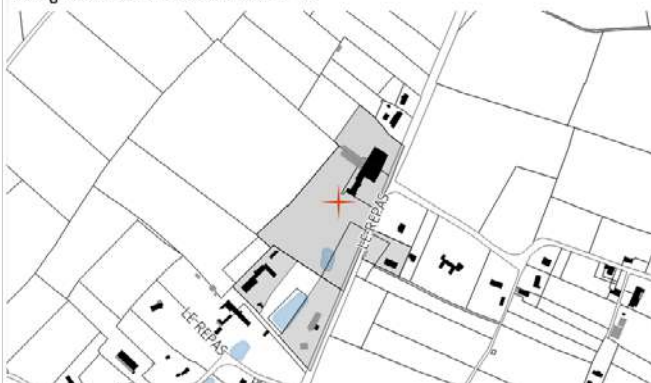
Objet du STECAL : Domaine de la palonde
: gîte, salle de réception ; volonté de
s'étendre

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50641_AXx_5

Commune : Villiers-Fossard

Zonage : AXx // Surface totale : 2.97 ha



Objet du STECAL : Serres+vestiaire+garage
camion

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

5.5.6 LES SECTEURS AXt

Le secteur AXt permet l'évolution de façon mesurée et à titre exceptionnel d'activités touristiques ou de loisirs existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.



Un nombre limité

Le PLUi garanti un recours exceptionnel de par leur nombre. En effet, 29 STECAL sont prévus sur un territoire composé de 86 communes historiques.

Beaucoudray	1
Beuvrigny	1
Canisy	6
Cavigny	1
Cerisy-la-Forêt	2
Condé-sur-Vire	2
La Luzerne	1
Le Lorey	1
Moon-sur-Elle	1
Remilly-les-Marais	1
Saint-Fromond	2
Saint-Germain-D'Elle	1
Saint-Lô	1
Saint-Pierre-de-Semilly	1
Tessy Bocage	5
Thèreval	1
Torigny-les-Villes	1
Total	29

Des règles limitant la capacité d'accueil

"Dans le secteur AXt, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) :

- Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à une activité existante (qui peut être d'une autre destination). Elles sont autorisées dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- La sous destination « logement » s'il s'agit d'un gîte, d'une résidence mobile de loisirs ou d'une habitation légère de loisirs. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

- La sous-destination « hôtels » sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions liées à l'activité « hôtels » existante. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- La sous-destination « autres hébergements touristiques » ainsi que la pratique du camping et toutes les occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle. Elle est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale est limitée à celle de la construction principale existante dans le sous-secteur. En l'absence de construction existante, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

- Les éléments autorisés en secteur AXe"

La capacité d'accueil est limitée car :

- Un nombre limité de sous-destinations autorisées cumulé au conditionnement de l'autorisation à l'existence d'une activité
- L'emprise au sol est limitée,
- La hauteur est limitée.

// STECAL N°50039_AXt_1

Commune : Beaucoudray

Zonage : AXt // Surface totale : 1.57 ha



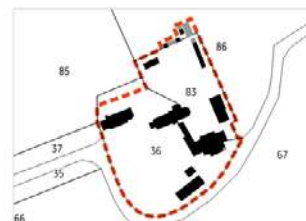
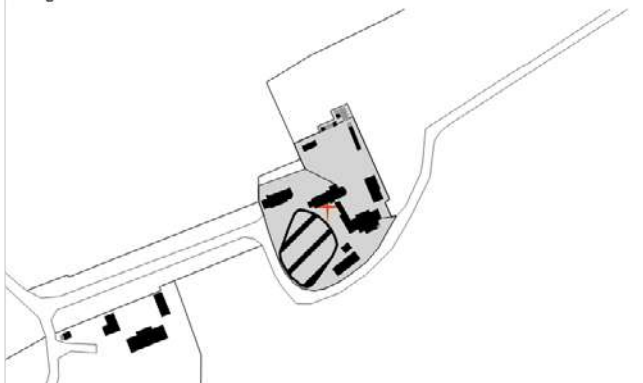
Objet du STECAL : Projet de yourtes

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50050_AXt_1

Commune : Beuvrigny

Zonage : AXt // Surface totale : 0.84 ha



Objet du STECAL : Site patrimonial

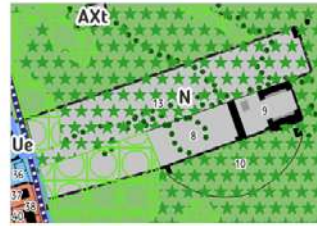
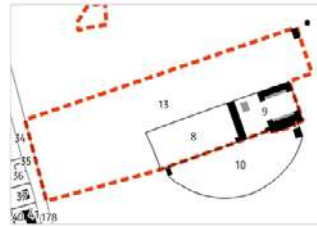
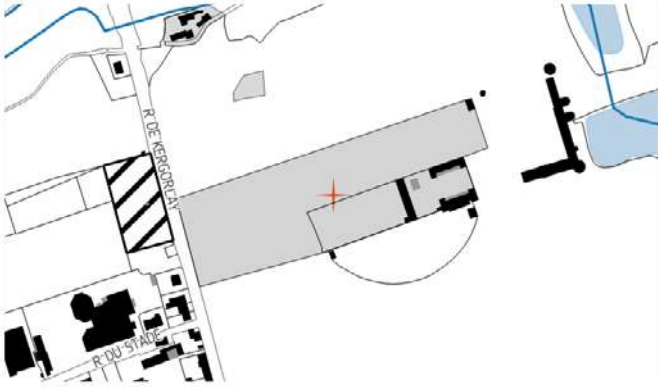
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXt_0

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy

Zonage : AXt // Surface totale : 2.84 ha



Objet du STECAL : Chateau de Canisy

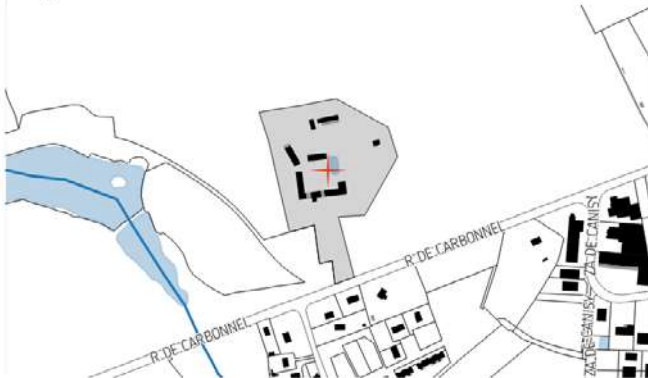
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXt_5

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy

Zonage : AXt // Surface totale : 2.33 ha

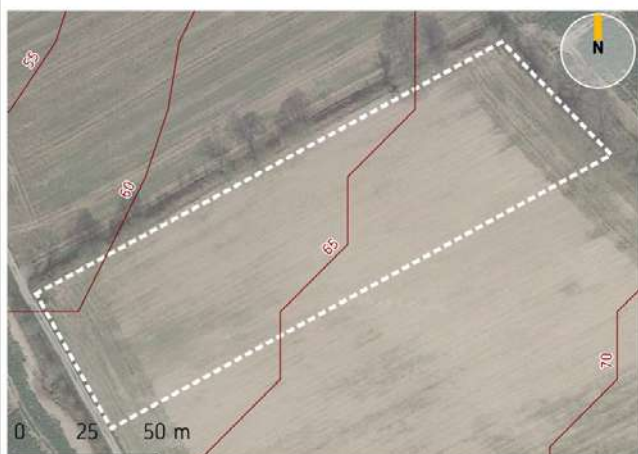
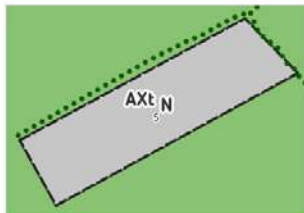
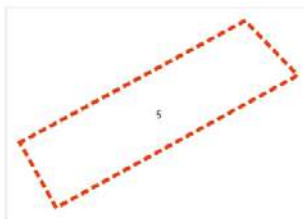
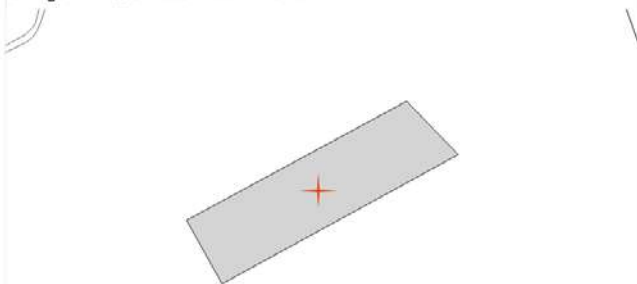


Objet du STECAL : Chateau de Canisy

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXt_14

Commune : Canisy
Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy
Zonage : AXt // Surface totale : 1.16 ha

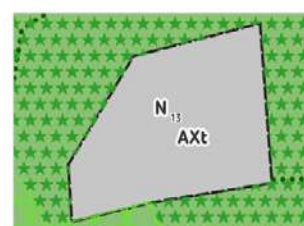
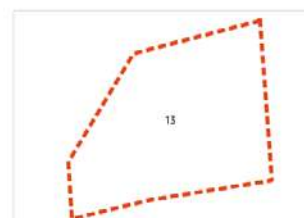
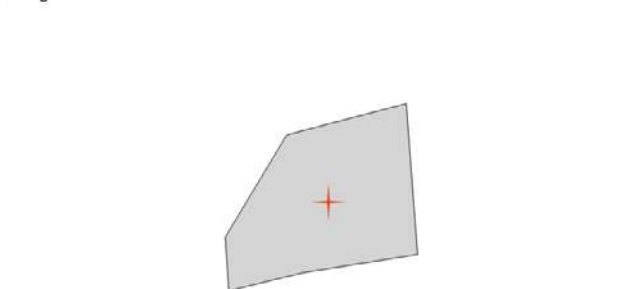


Objet du STECAL : Tiny House

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : NON

// STECAL N°50095_AXt_15

Commune : Canisy
Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy
Zonage : AXt // Surface totale : 0.06 ha



Objet du STECAL : Château de Canisy

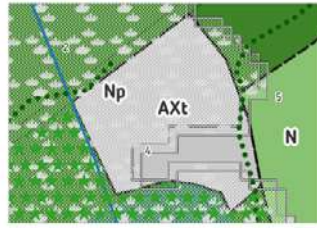
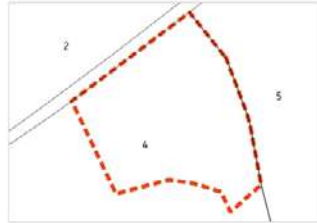
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50095_AXt_16

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Canisy

Zonage : AXt // Surface totale : 0.17 ha



Objet du STECAL : Château de Canisy

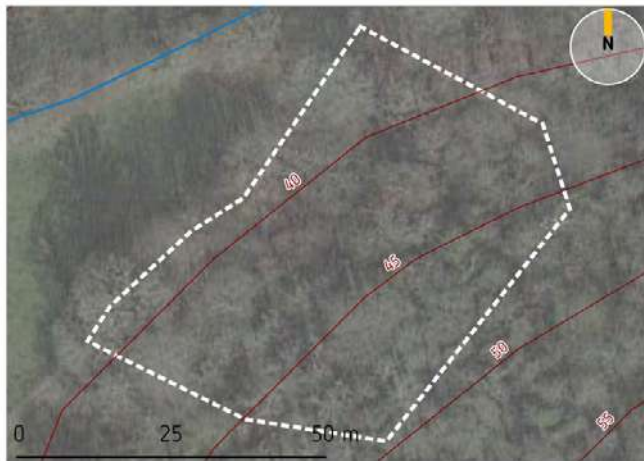
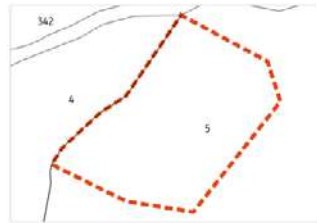
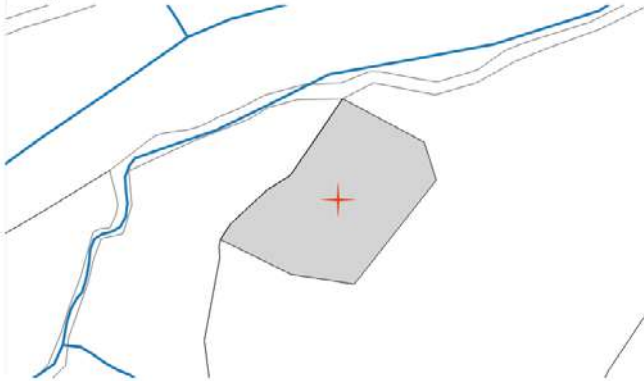
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : NON

// STECAL N°50095_AXt_17

Commune : Canisy

Commune déléguée (le cas échéant) : Saint-Ébremond-de-Bonfossé

Zonage : AXt // Surface totale : 0.3 ha



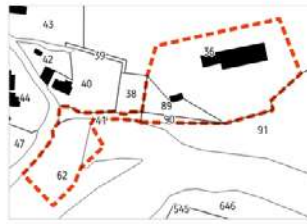
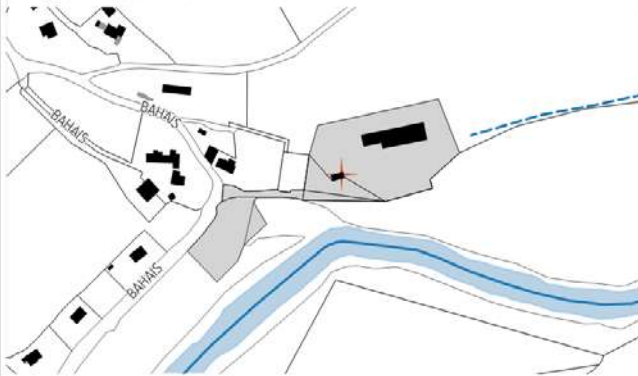
Objet du STECAL : Hébergements insolites

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : NON

// STECAL N°50106_AXt_1

Commune : Cavigny

Zonage : AXt // Surface totale : 1.08 ha



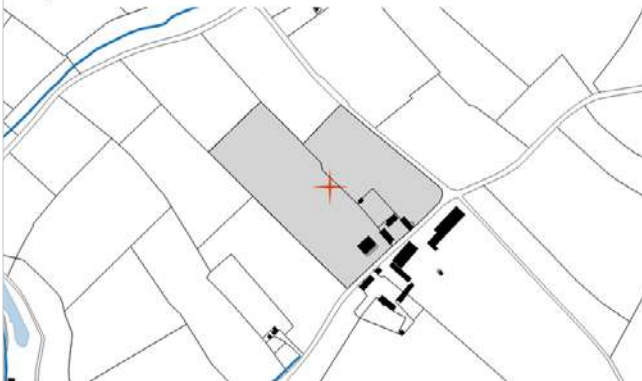
Objet du STECAL : Fours à chaux, projet département aménagement pour visite libre/circuit nature (chauve-souris) + bâtiment d'accueil, parking existant

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50110_AXt_1

Commune : Cerisy-la-Forêt

Zonage : AXt // Surface totale : 4.33 ha



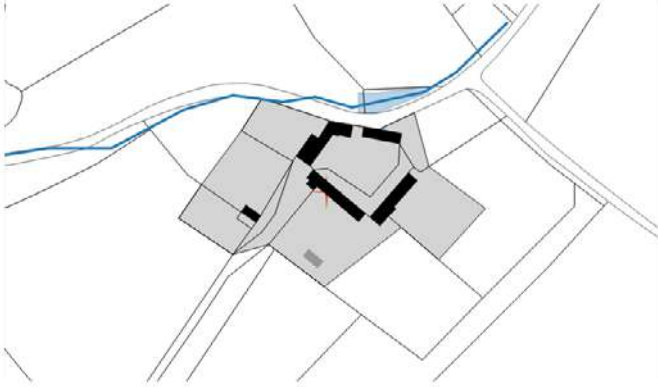
Objet du STECAL : Camping la croisée des chemins (rénovation), yourte/tente safari existantes + Domaine de la Longres (Hébergement et salle de mariage dans un corps de ferme ancien)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50110_AXL_2

Commune : Cerisy-la-Forêt

Zonage : AXt // Surface totale : 1.31 ha



Objet du STECAL : Domaine de la Longre (rénovation), séminaire/mariage

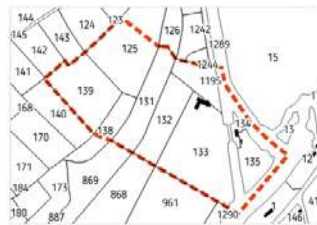
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXL_1

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Raoult

Zonage : AXt // Surface totale : 6.52 ha

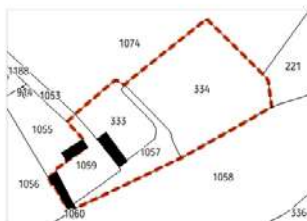
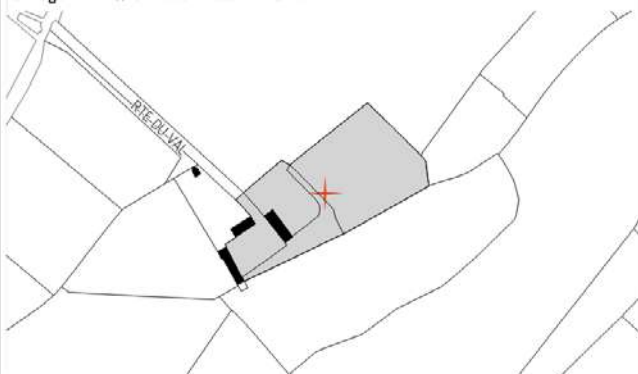


Objet du STECAL : Base nautique avec canoë kayak (Besoin extension pour hébergement touristique) : équipement nécessitant la proximité de l'eau. Pré-programme existant porté par SLA. Déplacement hors zone PPRi nécessaire pour mise aux normes.

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXt_2

Commune : Condé sur Vire
Commune déléguée (le cas échéant) : Le Mesnil-Raoult
Zonage : AXt // Surface totale : 1.43 ha

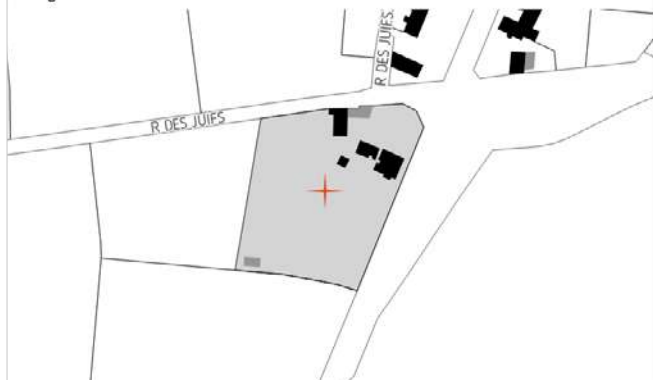


Objet du STECAL : Projet touristique : habitations légères de loisirs (source EP)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50283_AXt_1

Commune : La Luzerne
Zonage : AXt // Surface totale : 0.5 ha



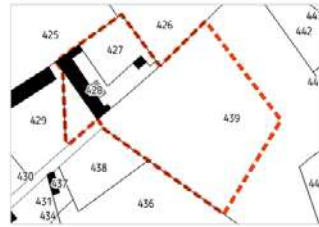
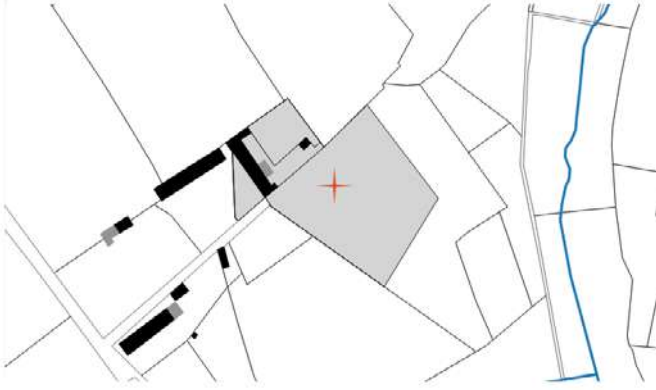
Objet du STECAL : Gîtes existants ; Changement de destination ex-boulangerie vers gîtes ; projet de camping tente

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50279_AXt_1

Commune : Le Lorey

Zonage : AXt // Surface totale : 0.58 ha



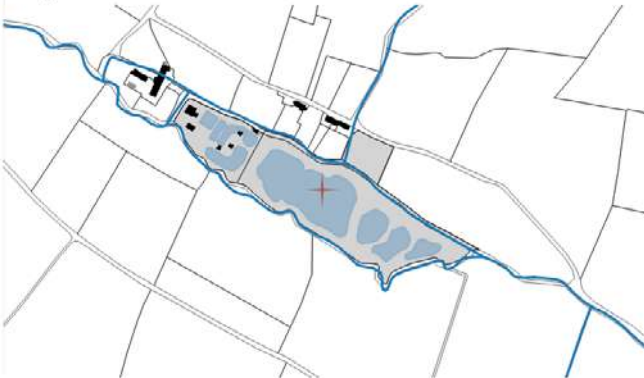
Objet du STECAL : Projet de chalets (Pour maison d'hôte installation maisons bulles (1 à 5))

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50356_AXt_1

Commune : Moon-sur-Elle

Zonage : AXt // Surface totale : 2.67 ha

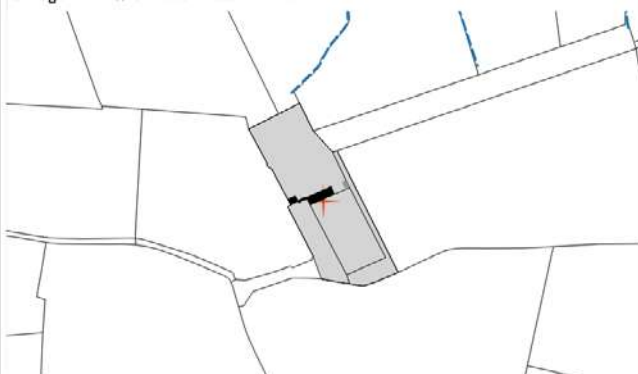


Objet du STECAL : Pisciculture, tourisme, habitat insolite (Cabane existante (belle qualité), souhaite en aménager plus)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50431_AXt_1

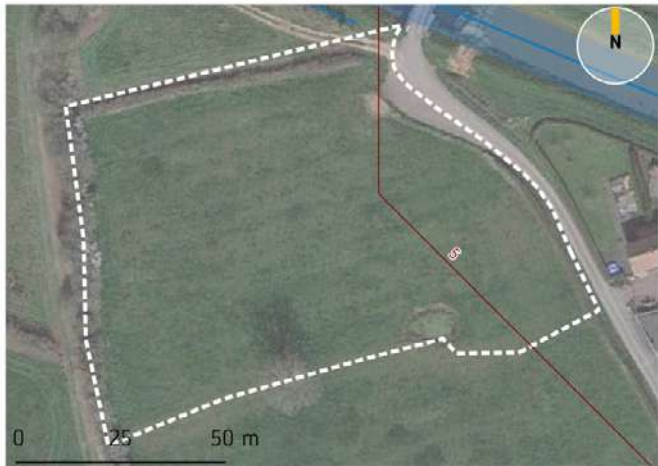
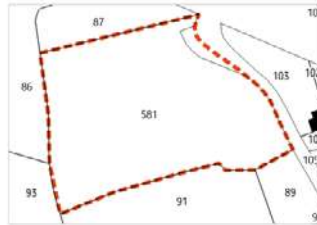
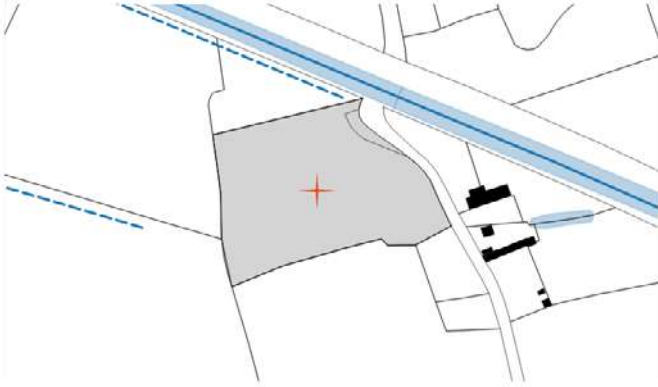
Commune : Remilly-les-Marais
Commune déléguée (le cas échéant) : Remilly-sur-Lozon
Zonage : AXt // Surface totale : 1.4 ha



// STECAL N°50468_AXt_2

Commune : Saint-Fromond

Zonage : AXt // Surface totale : 0.84 ha



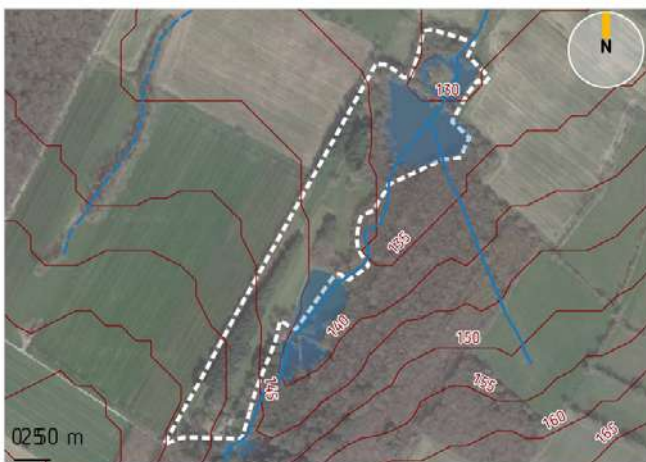
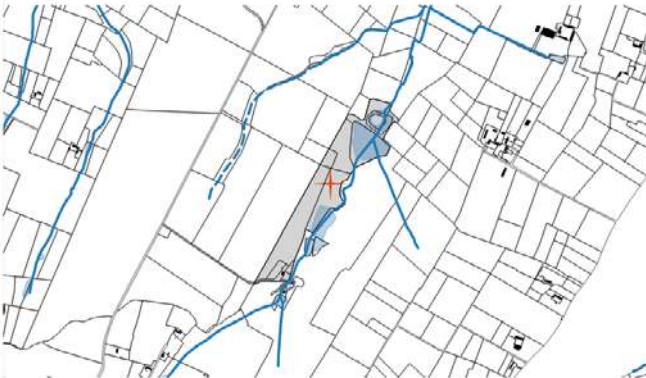
Objet du STECAL : Parking à prévoir pour visiteur du Chateau

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50476_AXt_1

Commune : Saint-Germain-d'Elle

Zonage : AXt // Surface totale : 9.2 ha



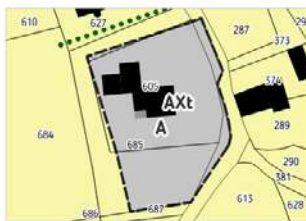
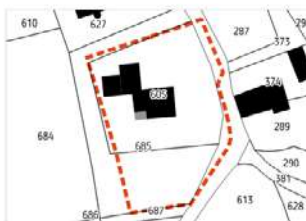
Objet du STECAL : Parcs des sources d'Elle
(Projet d'extension : permettre accueil camping car (batiment) + gites + habitat léger de loisir + équipement de loisir + piscine)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50502_AXt_1

Commune : Saint-Lô

Zonage : AXt // Surface totale : 0.17 ha



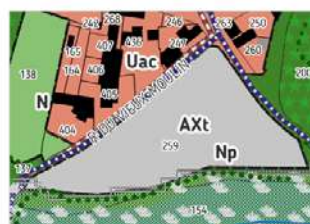
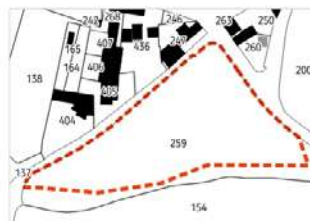
Objet du STECAL : Tiny house

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50538_AXt_1

Commune : Saint-Pierre-de-Semilly

Zonage : AXt // Surface totale : 0.7 ha



Objet du STECAL : Site ouvert aux promeneurs : mise en valeur touristique du site : aménagement léger, chalet en bois, table, restauration, etc.)

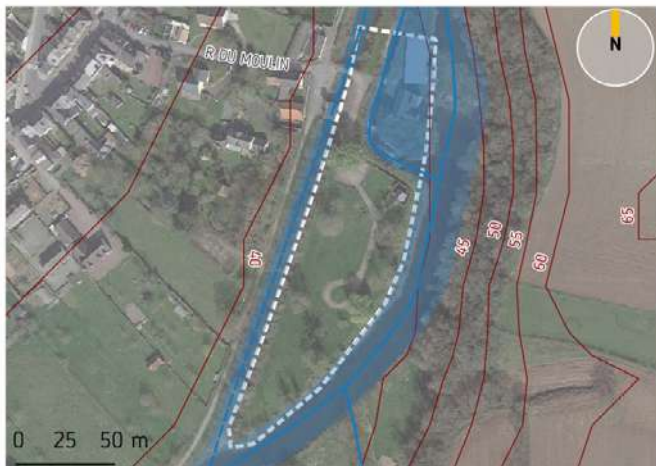
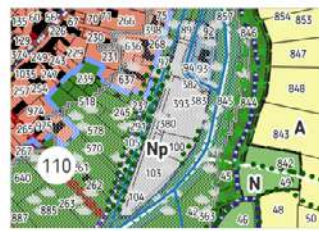
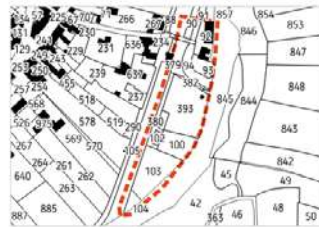
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_Ax1_1

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXt // Surface totale : 1.09 ha



Objet du STECAL : Moulin de Tessy + aire camping, prévoir sanitaire + projet de guinguette + bâtiment d'accueil + espace de convivialité (micro-centrale en cours de vente)

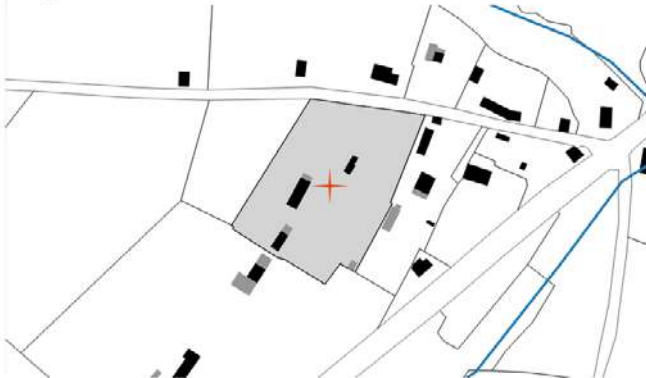
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_Ax1_2

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Farcy

Zonage : AXt // Surface totale : 0.92 ha



Objet du STECAL : Gites

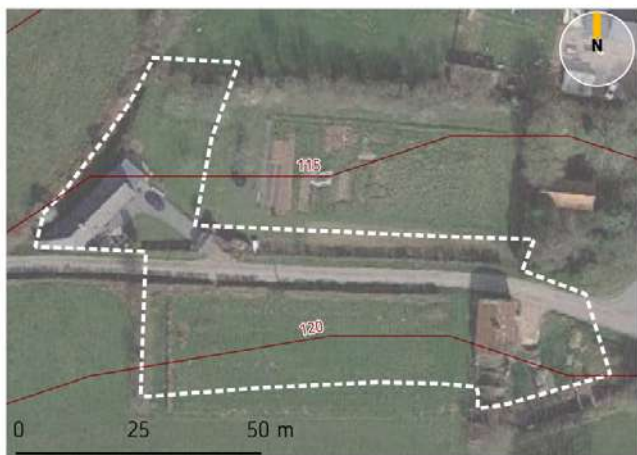
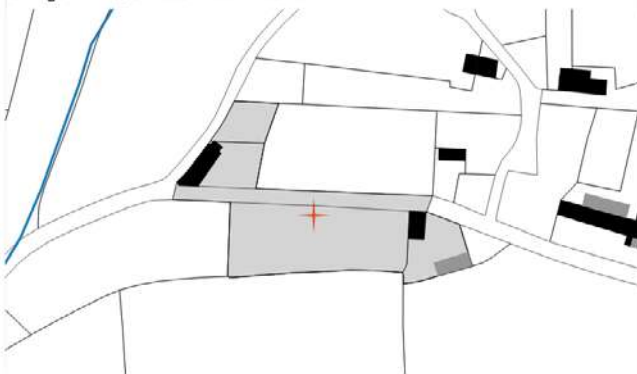
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_AXt_3

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXt // Surface totale : 0.39 ha



Objet du STECAL : Culture maraîchère petits fruits avec atelier de fabrication produits et vente à la ferme: magasin, atelier et gîtes

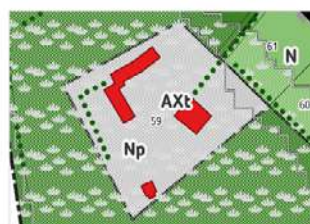
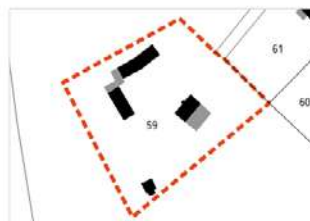
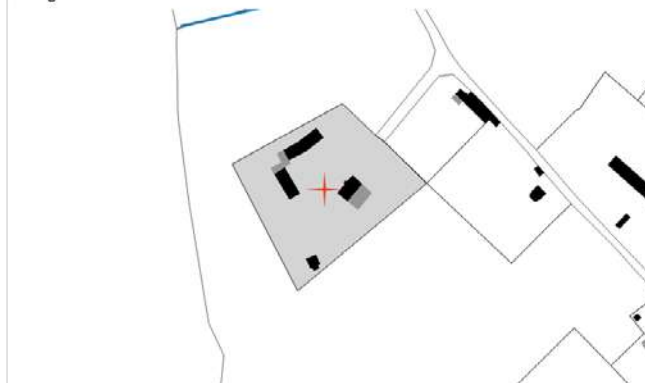
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50592_AXt_4

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Farcy

Zonage : AXt // Surface totale : 0.65 ha



Objet du STECAL : Projet communal pour gîte, équipements, etc.

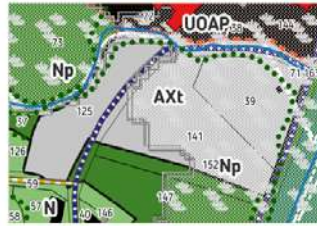
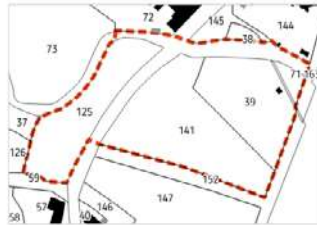
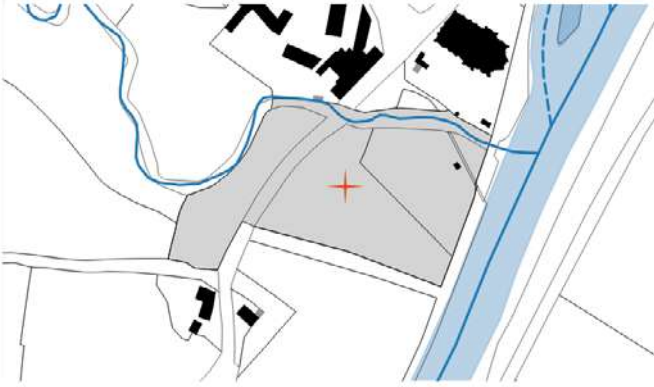
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_Ax1_98

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Fervaches

Zonage : AXt // Surface totale : 0.94 ha



Objet du STECAL : Aire de loisirs de SLA

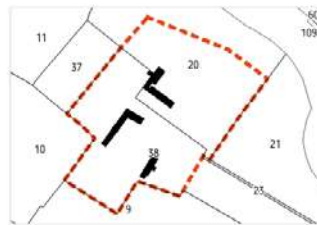
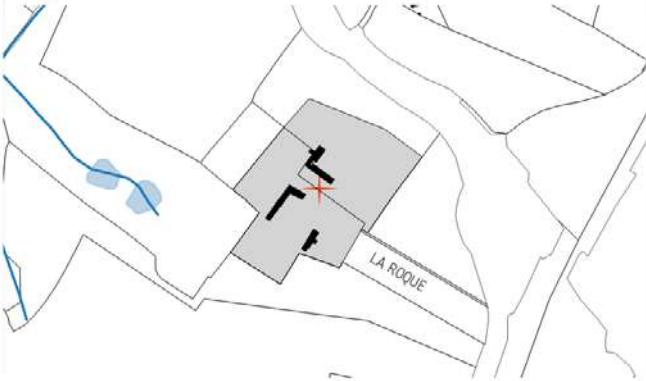
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50239_Ax1_1

Commune : Thérèval

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Zonage : AXt // Surface totale : 3.15 ha



Objet du STECAL : Chaâteau de La Roque
- activités touristiques (pc récent)

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50601_AXt_2

Commune : Torigny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Torigni-sur-Vire

Zonage : AXt // Surface totale : 0.99 ha

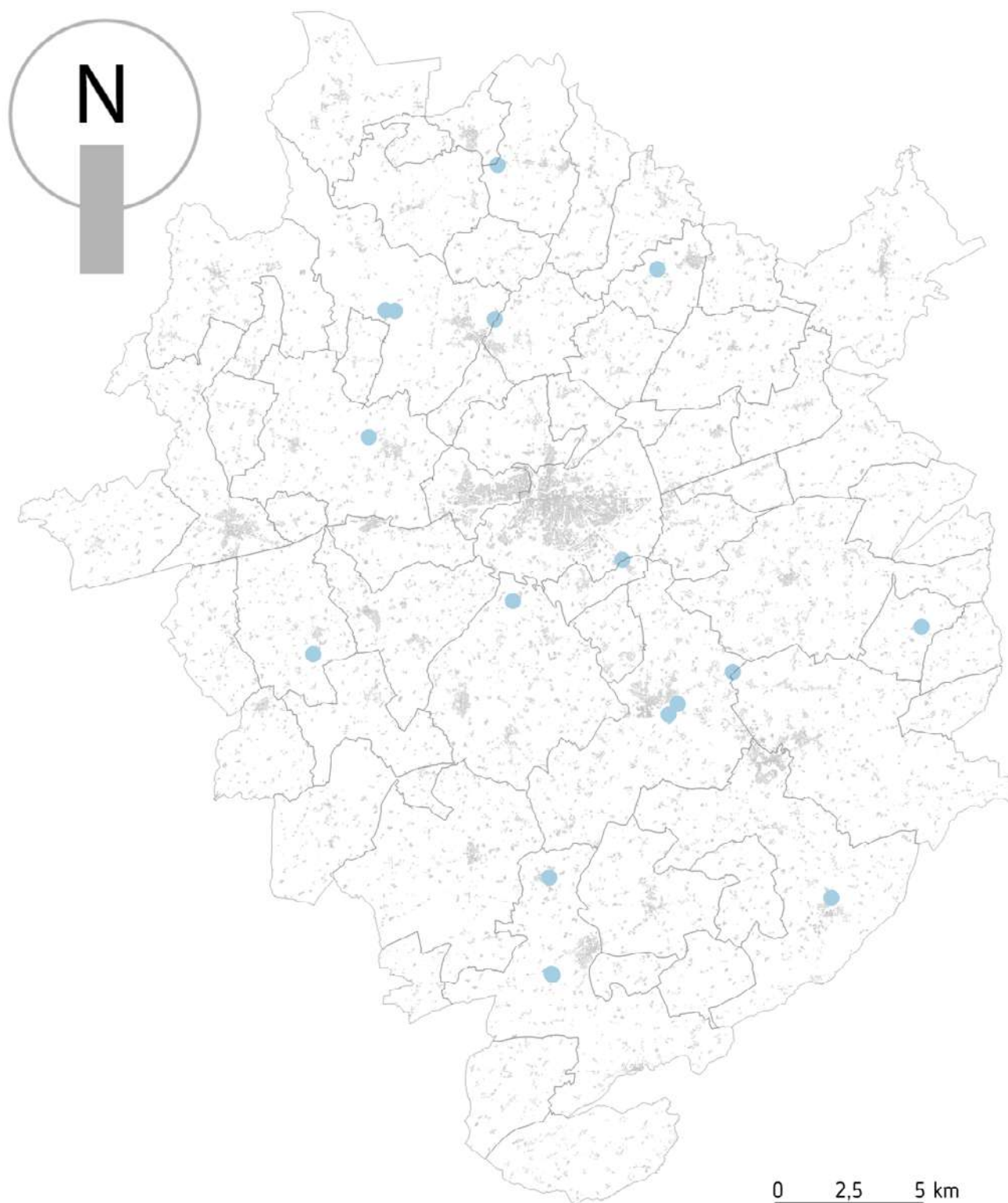


Objet du STECAL : Acrobranche, projet de bâtiment pour accueil

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

5.5.6 LES SECTEURS AXE

Le secteur AXe permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics nécessaires au bon fonctionnement du territoire non autorisé en zone A/N de manière générale.



Un nombre limité

Le PLUi garanti un recours exceptionnel de par leur nombre. En effet, 17 STECALs sont prévus sur un territoire composé de 86 communes historiques.

Bourgvallées	1
Condé-sur-Vire	3
Lamberville	1
Pont-Hébert	3
Quibou	1
Saint-Clair-sur-l'Elle	1
Saint-Fromond	1
Saint-Lô	1
Tessy-Bocage	3
Thèreval	1
Torigny-les-Villes	1
Total	17

Des règles limitant la capacité d'accueil

"Dans le secteur AXe, sont de plus autorisées (par rapport au secteur A) les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des services publics (notamment de la destination «Équipements d'intérêt collectif et services publics »), dans la limite d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En l'absence de construction générant une emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, elles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi."

La capacité d'accueil est limitée car :

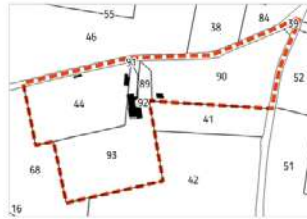
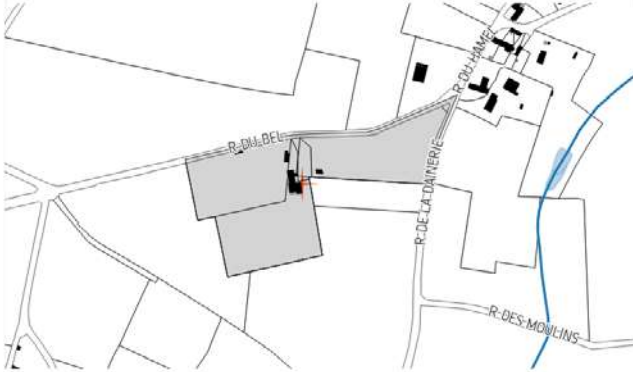
- 1 seule sous-destinations autorisée
- L'emprise au sol est limitée,
- La hauteur est limitée.

// STECAL N°50213_AXe_1

Commune : Bourgvallées

Commune déléguée (le cas échéant) : Gourfaleur

Zonage : AXe // Surface totale : 3.14 ha



Objet du STECAL : Projet club house

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50139_AXe_1

Commune : Condé sur Vire

Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire

Zonage : AXe // Surface totale : 0.46 ha

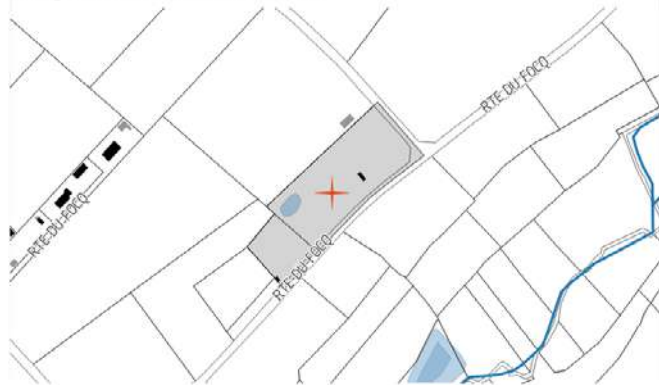


Objet du STECAL : Service technique

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXe_2

Commune : Condé sur Vire
Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire
Zonage : AXe // Surface totale : 0.95 ha

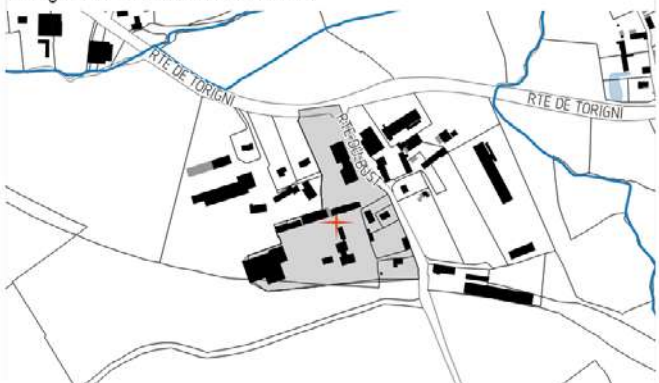


Objet du STECAL : Déchetterie, propriété du Syndicat Mixte du Pont Fort

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50139_AXe_98

Commune : Condé sur Vire
Commune déléguée (le cas échéant) : Condé-sur-Vire
Zonage : AXe // Surface totale : 2.85 ha



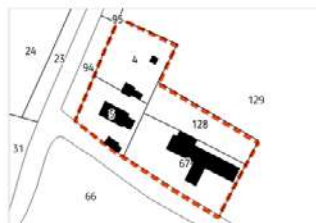
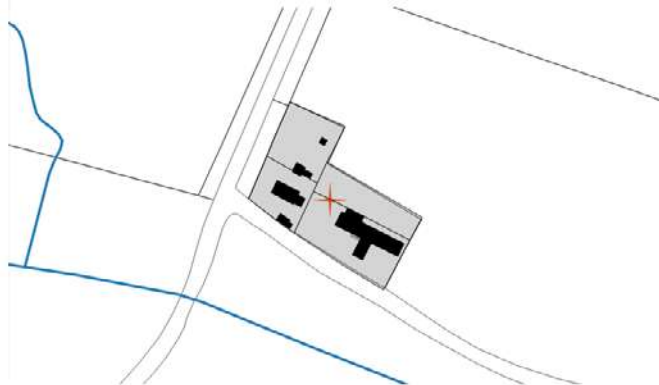
Objet du STECAL : MFR, CFA.

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50261_AXe_1

Commune : Lamberville

Zonage : AXe // Surface totale : 0.34 ha



Objet du STECAL : Mairie



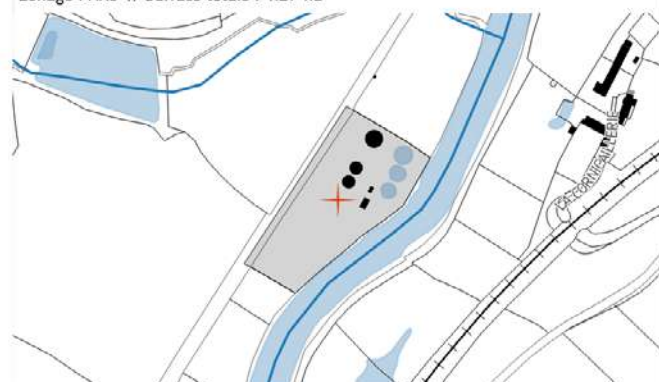
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50409_AXe_1

Commune : Pont-Hébert

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert

Zonage : AXe // Surface totale : 1.27 ha



Objet du STECAL : Déchetterie/STEP



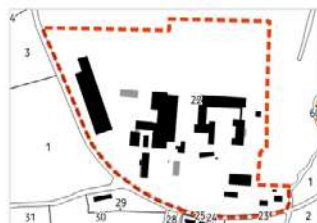
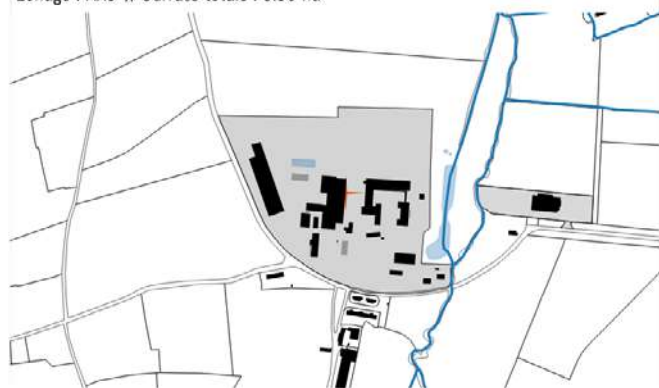
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50409_AXe_2

Commune : Pont-Hébert

Commune déléguée (le cas échéant) : Le Hommet-d'Arthenay

Zonage : AXe // Surface totale : 9.56 ha



Objet du STECAL : Lycée agricole de Thère (Lagunage et terrain de sport)

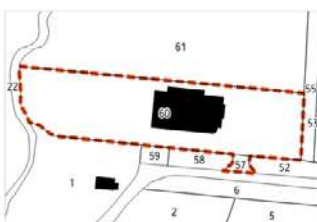
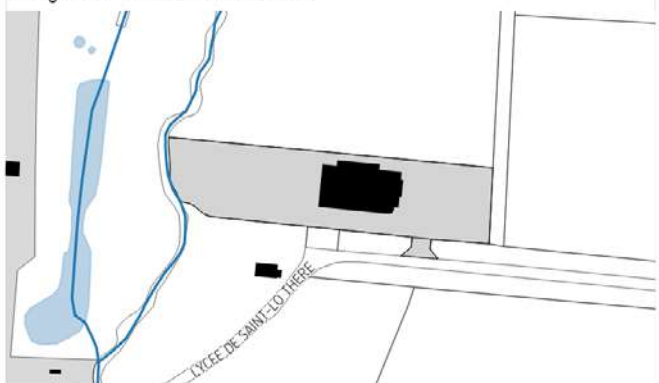
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50409_AXe_3

Commune : Pont-Hébert

Commune déléguée (le cas échéant) : Pont-Hébert

Zonage : AXe // Surface totale : 0.99 ha



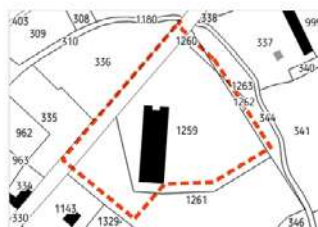
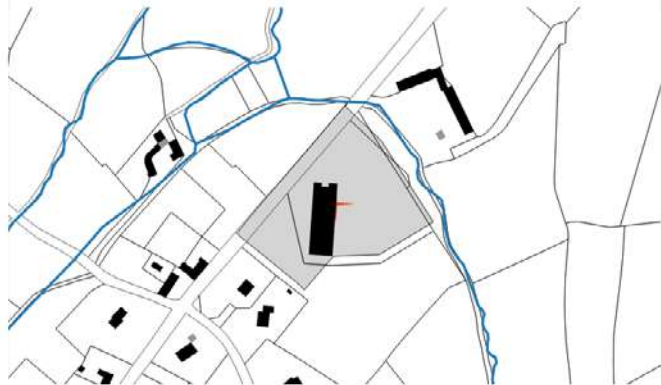
Objet du STECAL : Gymnase et espace de stationnement

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50159_AXe_1

Commune : Quibou

Zonage : AXe // Surface totale : 1.1 ha



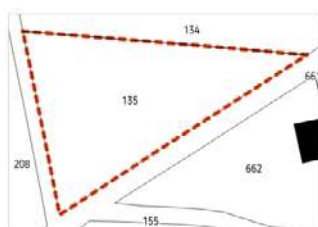
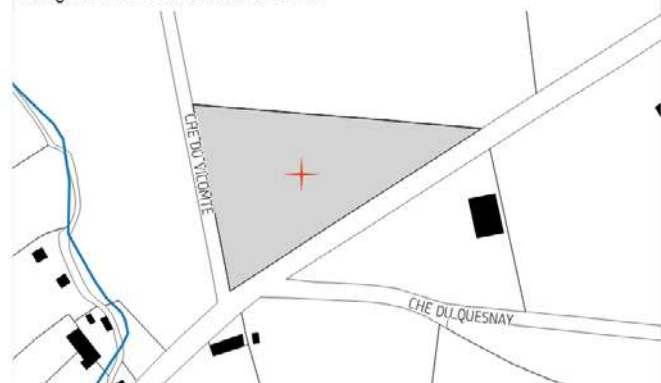
Objet du STECAL : Salle communale ;
potentiel projet réhabilitation + extension

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50455_AXe_1

Commune : Saint-Clair-sur-l'Elle

Zonage : AXe // Surface totale : 0.64 ha



Objet du STECAL : Déchetterie

Ce STECAL engendre-t-il une
consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50468_AXe_2

Commune : Saint-Frond

Zonage : AXe // Surface totale : 0.52 ha



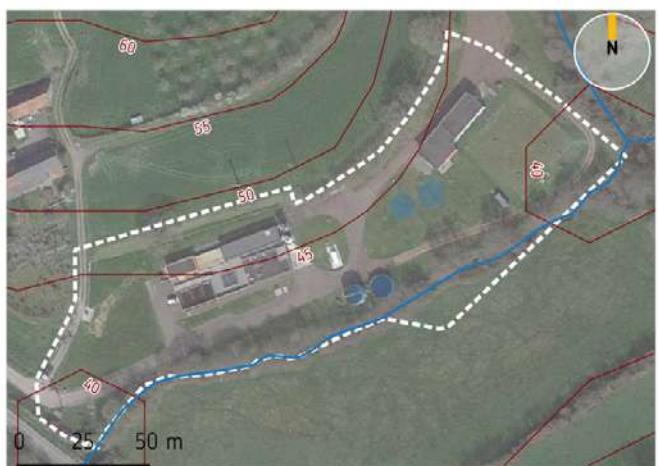
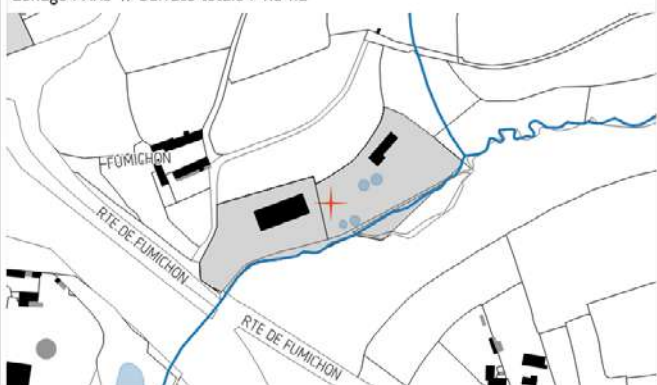
Objet du STECAL : Aire de covoiturage

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Oui

// STECAL N°50502_AXe_1

Commune : Saint-Lô

Zonage : AXe // Surface totale : 1.5 ha



Objet du STECAL : STEP de Fumichon

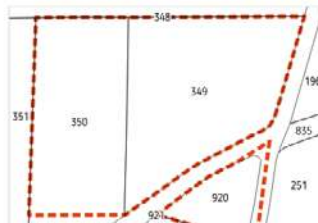
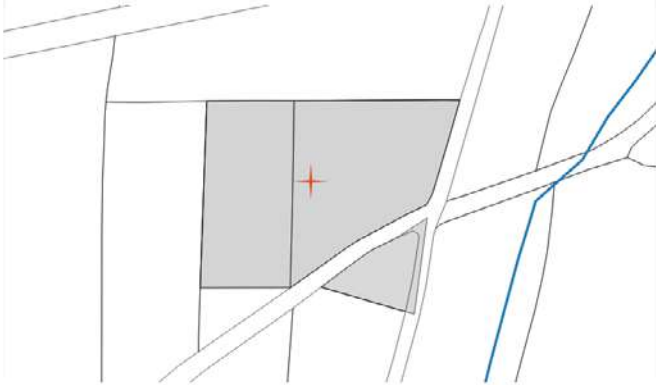
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXe_1

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXe // Surface totale : 0.93 ha



Objet du STECAL : Déchetterie

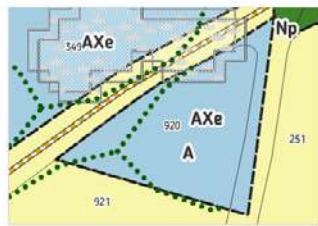
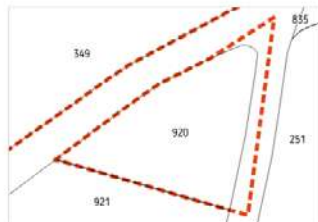
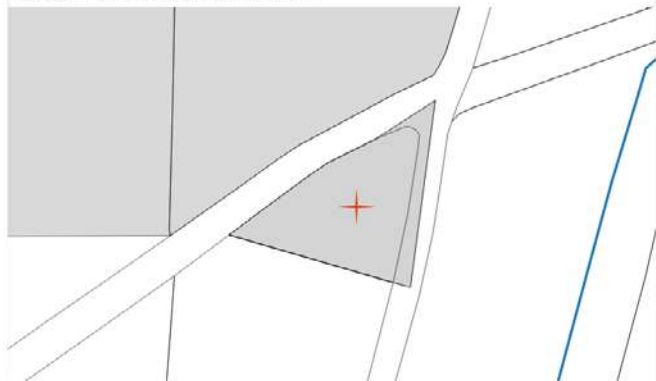
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXe_2

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Tessy-sur-Vire

Zonage : AXe // Surface totale : 0.12 ha



Objet du STECAL : Terrain communal : nécessité d'y construire un chenil

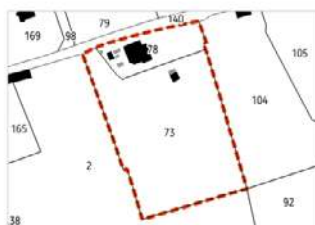
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50592_AXe_4

Commune : Tessy Bocage

Commune déléguée (le cas échéant) : Fervaches

Zonage : AXe // Surface totale : 0.95 ha



Objet du STECAL : Aire camping cars

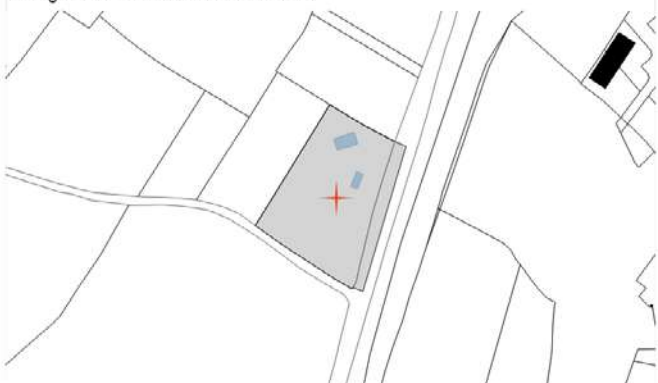
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50239_AXe_1

Commune : Thérival

Commune déléguée (le cas échéant) : Hébécrevon

Zonage : AXe // Surface totale : 1.86 ha



Objet du STECAL : TOTAL GAZ

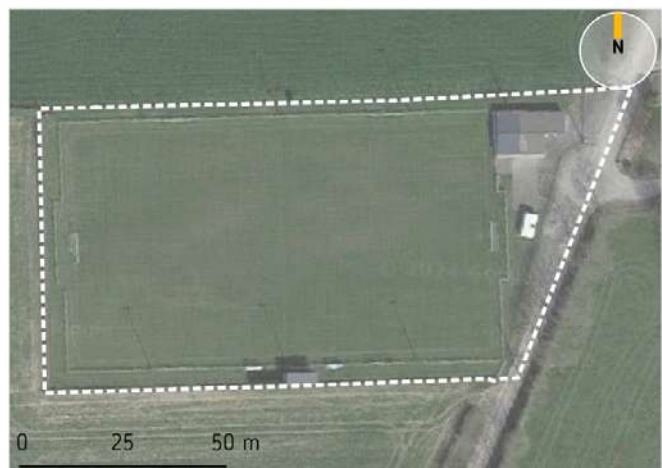
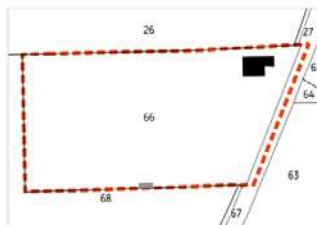
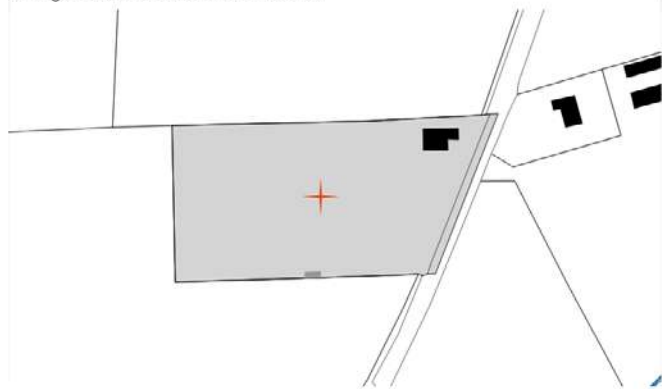
Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

// STECAL N°50224_AXe_1

Commune : Torgny les Villes

Commune déléguée (le cas échéant) : Guilberville

Zonage : AXe // Surface totale : 0.94 ha



Objet du STECAL : Stade municipal

Ce STECAL engendre-t-il une consommation d'espaces ? : Non

6 LE PLUI ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

6.1 RAPPEL DU PADD

La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espaces engendrée par le PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD prévoyant que "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 au 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)."

6.2 RAPPEL DU PLH ET DU SCoT

//PLH (2020-2026) :

Le PADD du PLUi indique que "la consommation foncière pour les besoins de l'habitat ne pourra excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha / an)." En effet : le PLUi reprend, dans son scénario de développement démographique et de logements, le rythme du PLH (0.73% de variation annuelle de la population et 425 logements par an). La répartition PLH de logements par armature territoriale présentée ci-avant est reportée sur la durée de vie du PLUi (15 ans). La répartition entre logements en densification et en extension repose également sur celle du PLH présentée ci-avant qui varie elle aussi selon l'armature territoriale.



Dans un souci de frugalité foncière, les élus ont retenu le scénario PLH le plus volontariste en termes de densité imposée dans les secteurs en extension urbaine. Cette densité est, elle aussi, adaptée à l'armature territoriale. Il est donc induit une consommation d'espaces maximale de 15ha/an pour les secteurs d'extension dédiés à l'habitat.

//SCoT du Saint-Lois (2013-2028) :

"L'objectif est de réduire d'environ 50% soit 56 ha/an répartis comme suit :

- Résidentiel : passer de 65 ha par an à 29 ha /an
- Activités en parcs et hors parcs : passer de 21 ha (en parc) par an à 20 mais dans une logique d'organisation différente, plus dense en emploi, et avec une opération phare AGGLO 21 et ainsi qu'un phasage"



Dans un contexte où la frugalité foncière est nécessaire le PLUi a inscrit des objectifs plus ambitieux que ceux du SCoT.

6.3 FOCUS PROJET D'AMÉNAGEMENT ROUTIER AXE SAINT-LÔ/COUTANCES

Le détail de ce projet n'est pas exactement stabilisé lors de l'approbation du PLUi. Ce projet et le PLUi n'ayant pas une temporalité concordante, le Conseil Départemental de la Manche (CD50) n'a, à date, pas d'éléments suffisamment précis à communiquer à SLA malgré ses sollicitations auprès du CD50 afin d'inscrire un emplacement réservé dédié. En plus de la temporalité non concordante, au vu de l'envergure du projet, la consommation d'espaces engendrée par l'éventuelle mise en place du projet est d'échelle supra-SLA et elle est à traiter dans le SRADDET et dans le SCoT.

6.3 BILAN SURFACIQUE DU ZONAGE ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENGENDRÉE PAR LE PLUi

Zonage PLUi	Consommation d'espaces engendrée (ha)	Consommation d'espaces engendrée	Surface dans le zonage PLUi (ha)	Surface dans le zonage PLUi (%)	Sous-secteurs PLUi	Sous-secteurs PLUi (surface en ha)
A	0 ha	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espaces pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations.			A	55578
STECAL	1 ha	Parmi les STECAL, 29 peuvent engendrer une consommation d'espaces (18 AXx, 9 AXt et 2 AXe). Chaque STECAL dispose d'une fiche propre dans la partie de ce rapport dédié aux STECAL. Cette fiche précise les STECAL qui sont susceptibles d'engendrer une consommation d'espaces ou non. Est considéré comme consommateur d'espaces un STECAL qui a une partie de sa surface non artificialisée/anthropisée. Les règles du PLUi relatives aux STECAL autorisent une emprise au sol maximale de 200m². La surface maximale engendrée par les STECAL est donc calculée comme ceci : 29 STECAL X 200m² (arrondie au supérieur).	55 591 dont STECAL	67%	AF	12
N	0 ha	Ces secteurs de la zone N sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.	23086	28%	N NJ NP	10259 11 12816
U	0 ha	Les zones urbaines correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés ; elles n'engendrent pas de consommation d'espace.	3800	5%	Uaa Uab Uac Ub1 Ub2 Ue UHc UHnc U OAP valant RE Uxc Uxia Uxil dont 4ha de UXilp21 Uxm dont 15ha de UXmp21	102 33 264 1547 609 255 248 149 6 135 78 259 117
AU	273 ha	Les secteurs à urbaniser engendrent une consommation d'espaces. Ici la totalité de leur surface est prise en compte.	273	0,3%	AUe AUh AUxia Auxil dont 11ha de UXilp21 Auxxm dont 5ha de UXmp21	20 190 17 29 17

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espaces de **190 hectares pour l'habitat, 63 hectares pour l'économie et 20 hectares pour l'équipement soit une consommation d'espaces de 273ha soit une réduction de -48% de la consommation d'espaces par rapport à la décennie passée (2013-2023) ce qui est plus volontariste que les objectifs minimum affichés dans le PADD (-20% / -30%)**. En effet, les élus se sont inscrits dans une démarche volontariste promouvant un urbanisme frugal en termes de consommations foncière. Il s'est agi, tout au long de la traduction réglementaire du PADD, de tendre vers consommation d'espaces la plus limitée possible. A noter que le PADD précise également que la consommation foncière à vocation habitat ne peut excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha/an). Les zones à urbaniser "AU" du PLUi à vocation habitat représentent 190ha soit 13 ha par an. Aucune zone à urbaniser à long terme "2AU" est mise en place dans le PLUi.

Si la consommation d'espaces engendrée par les STECAL (1ha) et les emplacements réservés (9ha) est prise en compte, la réduction de la consommation d'espaces est de -46% par rapport à la décennie passée ce qui reste plus volontariste que les objectifs du PADD.

Détails méthodologique pour le calcul de la consommation d'espaces engendrée par les emplacements réservés (ER) : prise en compte des ER localisés en zone A et N à l'exception de ceux qui n'engendrent pas une consommation d'espaces (ER qui ont pour objet la création d'une liaison douce et les autres ER n'engendrant pas de consommation : ex ; "Création parc/parcours de santé", " Aménagement touristique autour motte féodale pour préservation/valorisation du patrimoine", "Valorisation de la vallée d'Arganchy", " Création/aménagement léger d'un espace vert communale", etc.)

6.4 LES OUTILS MIS EN ŒUVRE POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE



Plusieurs outils concourant à la limitation de la consommation d'espaces ont été mis en place dans le PLUi :

// La mobilisation du potentiel existant au sein des enveloppes urbaines

L'ambition de Saint-Lo Agglo (SLA) est de favoriser la production de logements au sein des enveloppes urbaines en cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères de ces espaces et en permettant l'amélioration de la qualité du cadre de vie des communes. Ainsi le PADD indique que :

- 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."

En ce sens, et suite au repérage des potentiels en densification, SLA a choisi d'encadrer l'aménagement de sites stratégiques (en raison de leur surface, de leur localisation au sein des espaces urbanisés, etc.) par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- 45 OAP (en comprenant 2 secteurs) du Hutrel) sont situées en densification. Sur ces secteurs la densité SCoT obligatoire sur les secteurs situés en extension a été appliqué. Une dizaine d'OAP demandent une densité supérieure à celle du SCoT.
- 42 OAP thématique "densité" en place sur tous les sites en densification d'une surface supérieure 2 000m². L'objectif est d'imposer le respect de la densité SCoT obligatoire en extension urbaine. Certains de ces sites n'ont pas été retenus ou une densité moindre que celle du SCoT est imposée pour des raisons techniques (ex : configuration de parcelles).

// La mise en œuvre de densités à respecter dans les nouvelles opérations

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation dans les extensions urbaines à vocation d'habitat doivent atteindre des objectifs de densité "SCoT", modulés selon l'armature territoriale (en accord avec le SCoT) Ce sont les OAP qui permettent leur mise en œuvre. Le règlement écrit permet la mise en œuvre de cette densité au travers des règles d'implantation et de hauteur relativement souples.

De plus, les OAP habitat sectorielles permettent de territorialiser des objectifs en termes de mixité de formes d'habitat (intermédiaire, collectif, ect.) ce qui participe à la densification.

6.5 RÉDUCTION PAR RAPPORT AUX 10 DERNIÈRES ANNÉES A L'ARRÊT DU PROJET

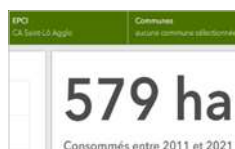
Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la "consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan".

Pour le PLUi de SLA cela concerne la période 2013-2023.

CONTEXTE

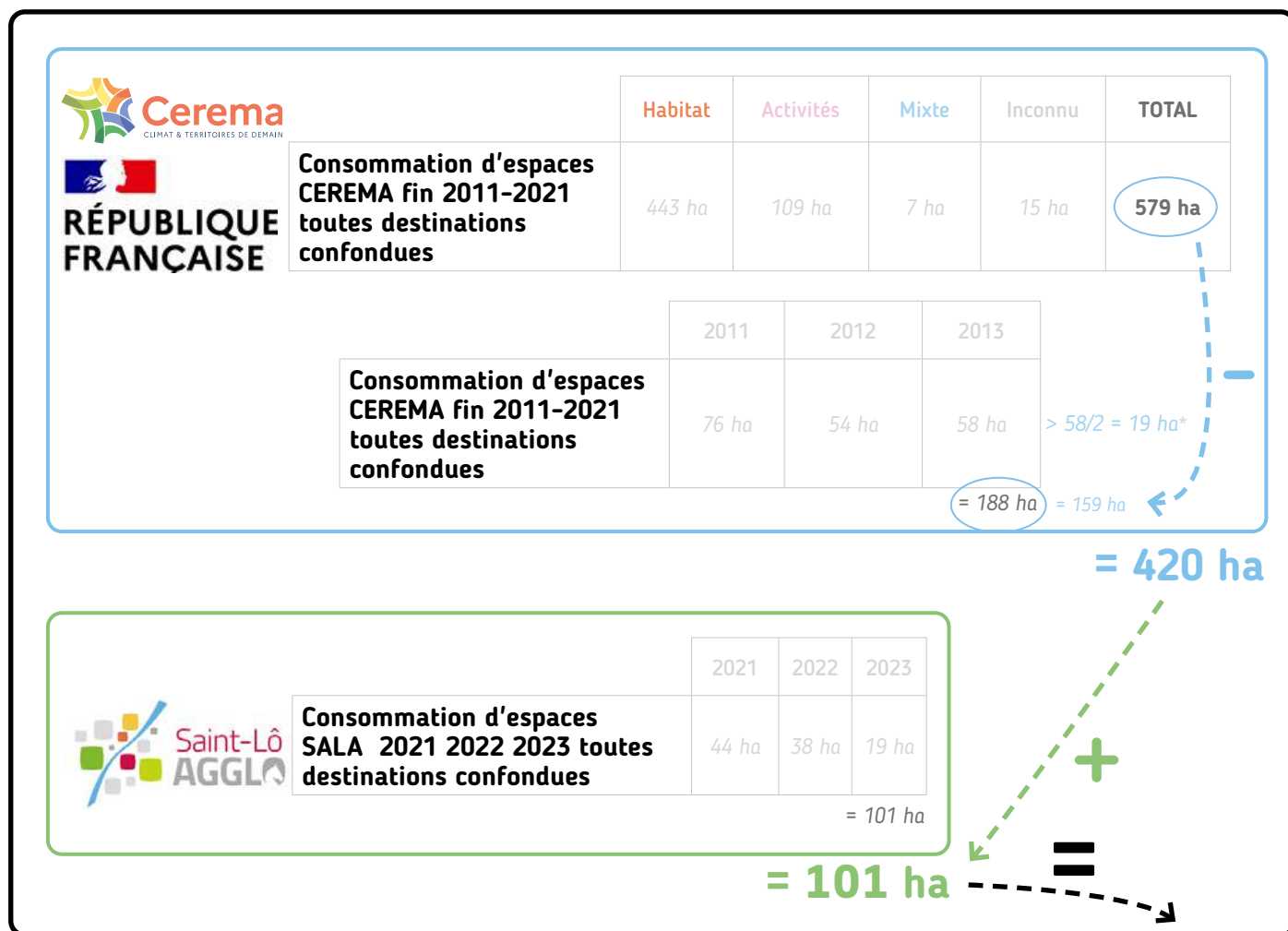
Pour les sources des chiffres présentés ici, merci de se référer à la partie de ce rapport dédiée à "l'analyse de la consommation d'espaces".

Pour rappel, pour la période fin 2011-2021, le CEREMA indique que 579 ha ont été consommés sur le territoire de l'agglomération :



Extrait du site Internet CEREMA

La consommation d'espaces sur les dix dernières années à l'arrêt du projet (2013-2023) est de **521 HIA** :



*Seule la moitié de la consommation d'espaces de l'année 2013 est prise en compte puisque seule la moitié de la consommation d'espaces de l'année 2023 l'a été. En effet, le PLUi est arrêté en juin 2023. cf partie de ce rapport dédiée à "l'analyse de la consommation d'espaces".

RÉSULTAT : UNE RÉDUCTION AMBITIEUSE

La consommation d'espaces aux dix dernières années à l'arrêt du projet de PLUi (2013-2023) est de 521 ha. Pour rappel, dans son PADD, le PLUi indique que la réduction de la consommation d'espaces doit être, à minima de l'ordre de -20% à -30%. Si le haut de la fourchette minimale est retenue (-30%), la consommation d'espaces envisagée dans le PLUi ne peut donc pas dépasser 365 ha :

OBJECTIF RÉDUCTION PADD	CONSOMMATION 2013-2023	CONSOMMATION PLUI (ZONES AU)
 - 20 à 30 %	521 ha (-30% = 365ha)	273 ha

 -48%

La consommation d'espaces projetée dans le PLUi correspond à une réduction de -48% par rapport aux 10 dernières années, ce qui est plus volontariste que les objectifs minimum affichés dans le PADD : -20% / -30%. En effet, les élus se sont inscrits dans une démarche volontariste promouvant un urbanisme frugal en termes de consommations foncière. Il s'est agi, tout au long de la traduction réglementaire du PADD, de tendre vers consommation d'espaces la plus limitée possible.

nb : ainsi sur les 12 ans du PLUi la consommation totale d'espace NAF de 273 ha conduit à une consommation annuelle moyenne de 23 ha soit une réduction de 54 % par rapport aux dix années prétendant.

 A noter que le PADD précise également que la consommation foncière à vocation habitat ne peut excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha/an). Les zones à urbaniser "AU" à vocation habitat représentent 190ha soit 13 ha par an. Ces objectifs sont donc plus ambitieux que les limites maximales du PADD, du PLH et du SCoT (29ha/an).



Si la consommation d'espaces engendrée par les STECAL (1ha) et les emplacements réservés (9ha) est prise en compte, la réduction de la consommation d'espaces est de -46% par rapport à la décennie passée ce qui reste plus volontariste que les objectifs du PADD (cf partie "bilan surfacique du zonage et de la consommation d'espaces engendrée par le PLUi").

6.6 L'EFFORT D'ANTICIPATION DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

CONTEXTE

Saint-Lô Agglo (SLA) est couverte par un SCoT. Par ce fait, le PLUi n'est pas dans l'obligation de s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette "ZAN" de la Loi Climat & Résilience. En effet :

"Si les schémas et le plan mentionnés aux 1° à 4° du présent IV n'ont pas été modifiés ou révisés en application des mêmes 1° à 4° et dans les délais prévus aux dits 1° à 4°, le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale engagent l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes"

Loi Climat & Résilience alinéa 5 au IV de l'article 194

 Cependant, les élus du territoire s'inscrivent volontairement dans l'esprit de la Loi Climat & Résilience dans une démarche politique volontariste promouvant un urbanisme frugal en termes de consommation foncière. Il s'est agi, tout au long de la traduction réglementaire du PADD, de tendre vers une consommation d'espaces la plus limitée possible. De plus, si le cap résidentiel du PLUi est ambitieux (même si modéré par rapport au SCoT et en correspondance avec le PLH), dans le but d'assurer une diversité du parc (formes urbaine, mixité sociale), l'objectif des élus est d'accueillir plus de population mais différemment avec une plus grande densité pour une moindre consommation foncière. Il est aussi question d'anticiper la mise en cohérence des SRADDET/SCoT avec la Loi Climat prévue vers 2026 dans ce PLUi. Ce premier PLUi à l'échelle de l'agglomération composée de 61 communes (86 anciennes communes) est donc une première marche vers les objectifs de la Loi Climat & Résilience.

UN EFFORT D'ANTICIPATION

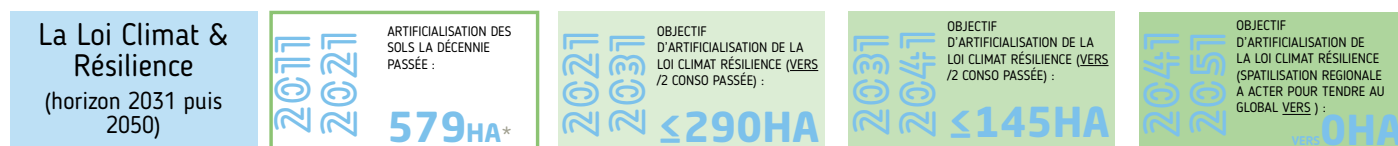
Afin de s'engager vers un effort d'anticipation de la Loi Climat & Résilience, dont les objectifs sont encore en cours de définition selon des pas de temps différents, les élus en concertation avec les services de l'État (Direction Départementale des Territoires et de la mer "DDTm" de la Manche) ont décidé de considérer que l'esprit de cette dernière au moment de l'arrêt du projet de PLUi est :

2050 : objectif général d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette "ZAN"

2011-2021 : "pas de temps" de référence

2021-2031 : objectif pour ce premier pas de temps = -50% de consommation d'espaces observée sur la période de référence (rappel : le PLUi anticipe car l'objectif national sera décliné à l'échelle locale par modifications, à partir de 2026 du SRADDET, puis du SCoT, puis du PLUi)

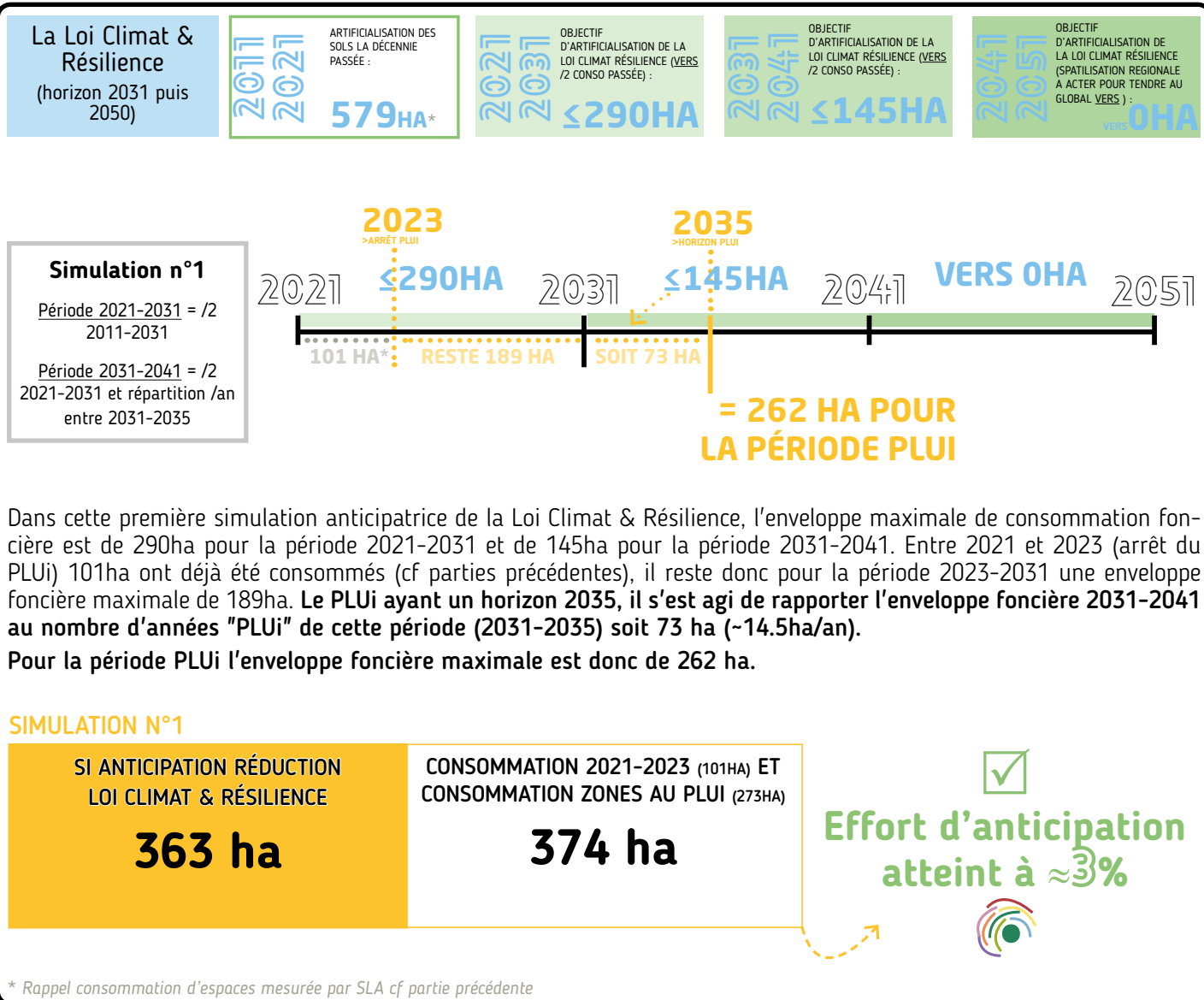
2031-2041 : objectif pour ce second pas de temps : les éléments cadres nationaux sont en attente (tant pour la répartition que pour le mode de calcul et le passage de la notion de consommation d'espaces à celle d'artificialisation). La proposition PLUi co-construite avec la DDTm est d'établir deux scénarios. Le premier est de projeter une division par deux de la consommation d'espaces de la période 2021-2031 et de la rapporter au nombre d'années de manière égale sur la durée du PLUi. La seconde est de projeter une réduction 10% par an sur la période 2031-2041.



* Rappel consommation d'espaces mesurée par le CEREMA cf partie précédente

PROJECTION : UN EFFORT D'ANTICIPATION ATTEINT

SIMULATION N°1



SIMULATION N°2

La Loi Climat & Résilience
(horizon 2031 puis 2050)

ARTIFICIALISATION DES SOLS LA DÉCENNIE PASSÉE :
579HA*

OBJECTIF D'ARTIFICIALISATION DE LA LOI CLIMAT RÉILIENCE (VERS /2 CONSO PASSÉE) :
≤290HA

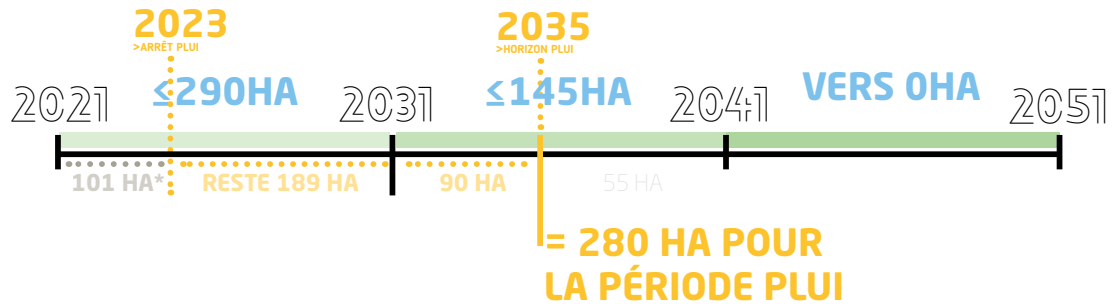
OBJECTIF D'ARTIFICIALISATION DE LA LOI CLIMAT RÉILIENCE (VERS /2 CONSO PASSÉE) :
≤145HA

OBJECTIF D'ARTIFICIALISATION DE LA LOI CLIMAT RÉILIENCE (SPATILISATION RÉGIONALE A ACTER POUR TENDRE AU GLOBAL VERS) :
VERS 0HA

Simulation n°2

Période 2021-2031 = /2
2011-2031

Période 2031-2041 = /2
2021-2031 et -10% par an



Dans cette première simulation anticipatrice de la Loi Climat & Résilience, l'enveloppe maximale de consommation foncière est de 290ha pour la période 2021-2031 et de 145ha pour la période 2031-2041. Entre 2021 et 2023 (arrêt du PLUi) 101ha ont déjà été consommés (cf parties précédentes), il reste donc pour la période 2023-2031 une enveloppe foncière maximale de 189ha. **Pour la période 2031-2041 il a été imaginé une réduction progressive plus réaliste de la consommation d'espaces de -10% par an.** Ainsi, sur les années PLUi (2031-2035) de cette période (2031-2041), l'enveloppe foncière maximale est de 90ha (elle serait de 55ha pour le reste de la période 2035-2041)

Pour la période PLUi l'enveloppe foncière maximale est donc de 280 ha.

SIMULATION N°2

SI ANTICIPATION RÉDUCTION
LOI CLIMAT & RÉILIENCE

380 ha

CONSOMMATION 2021-2023 (101HA) ET
CONSOMMATION ZONES AU PLUi (273HA)

374 ha

✓
**Effort d'anticipation
atteint**

* Rappel consommation d'espaces mesurée par SLA cf partie précédente

Pour rappel, l'effort obligatoire en termes de consommation d'espaces du PLUi doit se faire par rapport aux dix dernières années à l'arrêt du projet (article L.151-4 du Code de l'Urbanisme). **La consommation d'espaces projetée dans le PLUi correspond à une réduction de -48% par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt de projet, ce qui est plus volontariste que les objectifs minimum affichés dans le PADD : -20% / -30%.** En effet, les élus se sont inscrits dans une démarche volontariste promouvant un urbanisme frugal en termes de consommations foncière. Il s'est agi, tout au long de la traduction réglementaire du PADD, de tendre vers consommation d'espaces la plus limitée possible.



C'est dans le même but que **les élus se sont inscrits volontairement dans l'esprit de la Loi Climat & Résilience.** En effet, pour rappel, Saint-Lô Agglo (SLA) est couverte par un SCoT. Par ce fait, le PLUi n'est pas dans l'obligation de s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette "ZAN" de la Loi Climat & Résilience (alinéa 5 au IV de l'article 194). Les contours concrets de l'application de cette Loi étant en cours de définition à l'arrêt du projet de PLUi, les élus en concertation avec la DDTm50, ont déterminé une méthodologie de travail de base puis ont simulé 2 scénarios possibles. Dans les deux cas, **l'effort d'anticipation de la Loi Climat & Résilience est atteint dans le projet de PLUi.**

7 LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines "U", A Urbaniser "AU", Agricoles, "A" Naturelles et forestières "N") sont applicables sur l'ensemble du territoire.

7.1 LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

L'ensemble des 5 destinations et 21 sous-destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme sont justifiées dans les parties précédentes. Cependant, le PLUi a choisi de préciser d'autres occupations :

- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, car la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » recouvre uniquement les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs. Dans la catégorie « Pratique du camping », il est entendu l'aménagement d'emplacements pour les tentes mais aussi l'implantation de résidences mobiles de loisirs.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent définies par l'article R.111-51 du code de l'urbanisme (définition à reporter dans le lexique du règlement écrit).
- les affouillements et exhaussements de sol qui sont autorisés dans toutes les zones sous certaines conditions,
- les carrières qui sont interdites dans toutes les zones sauf en zone où elles sont autorisées uniquement dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique à protéger en raison de la richesse du sous-sol. En effet, une prescription graphique spécifique a été créée (article R.151-34 du Code de l'urbanisme).
- les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux et de démolition ou de récupération. Cette disposition a été ajoutée afin d'encadrer strictement ces dépôts et de les permettre uniquement dans des zones adaptées.
- Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et à l'entretien et à la mise en valeur des sites naturels (chemins, objets mobiliers...) et ceux nécessaires aux services publics et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...) ont autorisées en zone A et N de façon à ne pas entraver la découverte du territoire et de son patrimoine naturel et bâti.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire et les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres sont autorisés afin de ne pas entraver, par exemple, l'entretien du réseau ferré.

7.2 EN MATIÈRE DE DESSERTE DES TERRAINS

Le règlement écrit comprend une partie distincte commune à l'ensemble des zones réglementant la desserte des terrains (« Dispositions générales »).

> Concernant les accès

A noter, les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, prenant accès ou ayant une incidence sur une route départementale, doivent être transmis au Département afin de lui permettre d'émettre un avis sur la sécurité des accès au regard de la circulation.

Les dispositions reprennent les dispositions des articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'urbanisme. De plus, il est rappelé que, la création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant pourra être interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sur les voies du réseau structurant ou à fort trafic en cohérence avec le règlement départemental de la voirie de la Manche. La définition d'un accès est donnée dans le lexique du règlement écrit.

A noter que certains espaces ont fait l'objet d'études dérogatoires dites "Loi Barnier". Elles sont annexées au PLUi.

> Concernant les voies de circulation

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 3,50 mètres est demandée (bande de roulement) ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible vitesse.

A noter : suite à la demande du Conseil Départemental, les parties "PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES" de chaque zone précisent : "dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département". Le RSD est donc annexé au PLUi.

>Concernant l'alimentation en eau potable

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

Les aires de protection relatives au captage sont cartographiées (plan des SUP, pièce 6.1.2.C). Le règlement écrit fait un rappel de l'existence des aires de captage.

> Concernant la gestion des eaux usées

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Les conditions d'acceptation de certaines eaux usées (eaux de piscine, eaux non domestiques, etc.) sont précisées afin de ne pas porter atteinte aux performances des systèmes d'assainissement existants.

> Concernant la gestion des eaux pluviales

Les dispositions réglementaires visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage est recommandée.

> Concernant la gestion des déchets

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers de la dissimulation des espaces dédiés à la collecte des déchets, pour les constructions à usage d'activités ou comprenant plusieurs logements.

Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et des emplacements adapté.

> Concernant les réseaux d'énergie

Le règlement  écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain.

Par ailleurs, SLA  a rendu obligatoire l'enterrement du réseau lorsque le réseau primaire est souterrain. Le règlement écrit recommande l'utilisation des énergies renouvelables.

> Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'accompagner le développement des communications numériques et notamment le déploiement de la fibre optique.

7.3 EN MATIÈRE D'ÉNERGIE ET D'ENVIRONNEMENT

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit dans une partie distincte, mais également dans les articles 2 et 4 du règlement de chaque zone ou secteur.

Si le règlement permet la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement, SLA a souhaité, au travers de dispositions particulières, favoriser l'intégration des différents dispositifs (bois, végétaux et matériaux biosourcés, systèmes de production d'énergie renouvelable, équipements de récupération des eaux de pluie, brisesoleils, paraboles et autres équipements techniques) dans l'environnement bâti et urbain existant, afin de préserver la qualité des paysages.

Il est aussi demandé la dissimulation des pompes à chaleur pour que celles-ci ne soient pas visibles depuis le domaine

public.

SLA s'est saisie des possibilités offertes par l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme visant à améliorer les performances énergétiques des bâtis. Ainsi des dérogations aux règles du PLUi relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions sont possibles dans certaines conditions.

Au travers de l'article 4 de chaque zone (U, AU, A et N), SLA souhaite améliorer la qualité des espaces non bâtis en limitant l'introduction d'espèces végétales inadaptées au territoire. Ainsi, dans toutes les zones, « La plantation d'essences invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces essences est annexée au présent règlement. Le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés. » et "les haies arbustives [doivent être] composées de plusieurs essences locales (le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit)", Les annexes sont issues des sources suivantes : Conservatoire d'espaces naturels Normandie – programme régional PREE et Observatoire des plantes vasculaires exotiques envahissantes de Normandie mai 2019.

7.4 EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont précisées dans chaque zone et secteur à l'article 5 (STATIONNEMENT).

L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Ainsi, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante résidentielle, le règlement précise que " le stationnement des véhicules doit être réalisé sur le terrain d'assiette".

Par ailleurs, un rappel du Code de la Construction et de l'Habitation a été effectué pour le stationnement des cycles.

Les dispositions de la loi Climat et Résilience et APER sont rappelées.



Enfin, l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans l'article relatif au stationnement : "concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement. "

7.5 EN MATIÈRE DE RISQUES

Le règlement écrit précise "il est rappelé qu'une partie du territoire est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) du fleuve Vire, où s'appliquent les dispositions du règlement de ce PPRi, annexé au présent PLUi."

Le règlement écrit du PLUi prend en compte les risques présents sur le territoire afin d'accroître la résilience de ce dernier et de limiter l'exposition des tiers aux risques :

- le risque inondation par submersion marine

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR), les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières ou faire l'objet de recommandations en fonction du niveau du sol par rapport au niveau marin de référence centennal. Concernant les zones refuges, le chiffrage proposé (4.5m NGF) émane d'une recommandation de l'État fournie par courriel à SLA.

- le risque inondation par débordement de cours d'eau

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme inondables (atlas des zones inondables), le règlement écrit prévoit que les projets peuvent être refusés ou assortis de prescriptions particulières.

- le risque par remontée de nappes

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique (planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR) comme exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, le règlement écrit prévoit que les projets peuvent être refusés ou assortis de prescriptions particulières (en particulier pour les installations souterraines).

- le risque mouvement de terrain

Saint-Lô Agglo (SLA) est ponctuellement concernée par le phénomène de mouvement des sols liés au cycle «sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement des sols ». Certains secteurs sont en zone d'aléa faible ou moyen retrait-gon-

flement des argiles (cf règlement graphique : planches spécifiques dédiées aux secteurs soumis à des risques hors PPR). Sur ces secteurs, le règlement écrit rappelle que les pétitionnaires sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) présentes en annexe du règlement.

- le risque du ruissellement

Dans les secteurs définis au sein des bourgs par le SDEP comme sensibles au ruissellement, le règlement écrit prévoit que les projets peuvent être refusés ou assortis de prescriptions particulières

- ALÉAS MINIERS

Ces aléas sont reportés sur le règlement graphique (pièce 5.2.2). La source est le site Internet de la DREAL (<https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html> - données disponibles en août 2024).

Le règlement écrit indique :

"Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "aléas miniers" : se référer au document afférent (notice DREAL) annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM."

Source annexe = source identique que pour le règlement graphique.

-ÉBOULEMENT, CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS

Cet élément est reporté sur le règlement graphique (pièce 5.2.2). La source est le site Internet de la DREAL (<https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html> - données disponibles en août 2024).

Le règlement écrit indique :

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "éboulement, chutes de pierres et de blocs": se référer au document afférent ("étude détaillée des aléas de terrain de La Chapelle Enjager, Surtainville et Bourberouge (50) RAPPORT 2019/087DE - 19BN022010 du 20190705") annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

Source annexe = source identique que pour le règlement graphique.

- CAVITÉS

Cet élément est reporté sur le règlement graphique (pièce 5.2.2). La source est le site Internet de la DREAL (<https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-cartes-interactives-a4661.html> - données disponibles en août 2024).

Le règlement écrit indique :

Afin de vous assurer des conditions de constructibilité au sein des secteurs reportés au règlement graphique (pièce 5.2.2) comme "cavités" : se référer au document afférent (notice DREAL) annexé au présent règlement écrit et, pour tout complément nécessaire, aux services compétents de la DREAL et/ou de la DDTM.

Source annexe = source identique que pour le règlement graphique.

- Secteurs affectés par le bruit : classement sonore des infrastructures terrestres défini par arrêté préfectoral du 26 octobre 2012

Les infrastructures concernées sont cartographiées (cf annexe > pièce 6.1.2). L'arrêté comportant la liste des infrastructures concernées est également annexé (cf annexe 6.4.5).

Source annexe 6.1.2 = © DDTM50-SETRIS-RISC - Date de validité : 31/10/2012 (Site Internet : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=ee0f3e27-7b8e-4e85-bec6-dbb9d95af234#>).

Détails présents sur le site Internet cité : " Classement sonore des infrastructures terrestres défini par arrêté préfectoral du 26 octobre 2012. Ce document n'est donné qu'à titre indicatif. Ce n'est pas un document officiel opposable au tiers. La catégorie de classement est définie en fonction de plusieurs paramètres (trafic > 5 000 véh./jours, structure de la chaussée, rampe, mesures acoustiques ...)"

- SÉISME

Le règlement écrit indique : "Le territoire de Saint-Lô Agglo est en zone de sismicité 2, risque faible. Les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal »".

-RADON

Le règlement écrit indique : "Le potentiel radon sur le territoire intercommunal varie selon les communes : potentiel de catégorie 1, 2 et 3 (élevé). Le fait qu'une habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes.

Pour plus d'informations et de recommandations, se référer au site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

Afin d'éviter l'accumulation de radon dans les constructions neuves, des mesures de bonnes pratiques sont mis en œuvre dès la conception du bâtiment afin d'empêcher le radon de rentrer et/ou de diluer sa concentration dans le bâtiment (ventilation du bâtiment, étanchéité de l'interface, ventilation du sous-bassement). L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire."

3 LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES AU SERVICE DU PROJET

3.1 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Au titre de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique du PLUi fait apparaître les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue "TVB". Concernant la TVB et le paysage, une des orientations du PADD est d'"identifier et préserver la trame verte et bleue". Un des objectifs du PADD vise à "identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité".

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLUi peut classer "*comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements*". Ainsi, le PLUi recense environ **1 225 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)**.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) des documents d'urbanisme existants ont été ré-étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi (par exemple, reprise de l'EBC aux abords du château de Canisy). En effet, compte-tenu de la diversité des documents d'urbanisme (type, date d'approbation...) et de l'hétérogénéité des types d'espaces classés en EBC, l'analyse des EBC inscrits était nécessaire pour être en accord avec la réalité du terrain. Certains périmètres d'EBC ont ainsi évolué. En plus de ceux déjà identifiés et ré-étudiés, le PLUi fait apparaître les boisements d'une surface supérieure à 10 hectares et les alignements d'arbres remarquables. Puis, sur ces éléments de base, la classification "EBC" a été retravaillée avec chaque commune lors de permanences dédiées afin de confirmer la protection et le niveau de protection (EBC/L.151-23) selon la réalité du terrain.

Les dispositions associées aux Espaces Boisés Classés (EBC) sont issues du Code forestier. En effet, l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme dispose que "dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le règlement graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les secteurs où les éléments naturels sont à protéger au titre de L.151-23

Il s'agit d'éléments présentant une valeur paysagère, patrimoniale et ou écologique particulière, notamment en raison de la richesse de l'écosystème ou de la présence d'espèces animales ou végétales. Ainsi, sont classés les boisements de plus de 2 hectares pour les préserver et les bois plus épars (moins de 2 hectares) contribuant aux corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue, les cours d'eau et leurs abords pour protéger les cours d'eau et les zones d'expansion de crues, les vergers, les espaces de nature en ville, etc. Le recensement s'est, dans un premier temps, appuyé sur la BDtopo puis a été finement retravaillé avec les élus. Ainsi, le PLUi recense environ **1 672 ha d'éléments naturels à protéger**.

Les dispositions associées aux secteurs où les éléments naturels sont à protéger au titre de L.151-23, ne s'appliquent pas aux activités professionnelles dans le cadre de l'exploitation forestière et l'exploitation agricole de vergers (cidriculture/arboriculture). Toute intervention dans les secteurs repérés sur le règlement graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement un espace boisé, une haie ou une prairie. Les travaux de coupe et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un boisement ou une haie sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Néanmoins, des exceptions peuvent être admises pour des raisons sanitaires, des raisons de sécurité, pour des besoins

techniques ou lorsque des justifications apportées sur l'intérêt moindre de la conservation du sujet.

Les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager (mare, source, grotte, etc.) au titre de L.151-23

Des mares, sources, arbres et grottes ont été repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base de données de l'EIE, complété par un travail de terrain et par des échanges avec les communes. Ainsi, le PLUi recense **118 arbres, 1 grotte et 114 mares et/ou sources**.

Ces milieux participent au maintien de la biodiversité et constituent des éléments de repère, c'est pourquoi, le règlement écrit interdit toute nouvelle construction, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol dans ces secteurs. Le comblement des mares est interdit (sauf raisons techniques dûment justifiées). Cela ne concerne pas les travaux de coupes et d'entretien ainsi que les travaux d'entretien des mares.

Un rappel de l'arrêté du 09.06.2021 est effectué dans le règlement écrit. Ce dernier fixe les prescriptions générales applicables aux plans d'eau (ex : extensions / créations) y compris en ce qui concerne les modalités de vidange, relevant de la rubrique 3.2.3.0 de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement ainsi que par la règle 3 du règlement du SAGE Vire.

Les linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer au titre de L.151-23

Le PLUi protège les haies et talus. Les linéaires concernés par l'identification sur le règlement graphique «zonage» répondent à un certain nombre de critères qui sont les 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 m,
- L'élément bocager (talus ou haie) ne doit pas présenter de discontinuité de plus de 5 m (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 données utilisées comme base au recensement reposent sur : les plans bocage de l'agglomération 2019-2020, 2021-2021 et 2021-2022, aux données de l'IGN concernant les haies (BD haies 2020) misent à jour par les élus communaux en 2022 et tout autre haie recensée par les élus communaux en 2022 correspondant aux critères et n'apparaissant pas dans les deux précédents recensements.

Ainsi, le PLUi recense **environ 8 709 km de haies**.

Les dispositions réglementaires associées visent à maintenir ces éléments repérés sur le règlement graphique. En ce sens, *"les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (par exemple, déclaration préalable pour la suppression de la haie ou permis de construire dans le cadre d'une construction avec modification des haies présentes sur la parcelle)".*

Il est également rappelé, dans les dispositions réglementaires qu'une construction *"pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, notamment la réalisation de mesures compensatoires, en accord avec les principes développés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue "TVB" et notamment à l'issue d'une analyse par les services de Saint-Lô Agglo du contexte de la demande en s'appuyant sur l'arbre de décision tel que présenté dans l'OAP "TVB"*.

Les haies peuvent aussi être soumises à d'autres mesures de protection, au titre du code de l'environnement, du code du patrimoine, du code rural et de la pêche maritime ou encore du code de la santé publique. Il est rappelé l'existence du guide *"La haie protège, protégeons-la"* réalisé par la DDTM de la Manche afin de connaître les réglementations associées et les démarches à réaliser quand une suppression ou une modification de haie est souhaitée par un pétitionnaire.

Dans l'OAP TVB, un focus sur les franges bocagères du Parc Naturel Régional "PNR" des Marais du Cotentin et du Bessin est effectué. Ces franges sont repérées sur le règlement graphique (source couches SIG du PNR : PdParcv3 - rev2025VF).

Les cours d'eau

En accord avec l'orientation citée ci-avant, les cours d'eau sont repérés sur le règlement graphique du PLUi.

Les dispositions associées permettent de préserver les cours d'eau et leurs abords en indiquant des marges de recul selon si la parcelle se situe en zone U, AU, A ou N :

- Au sein des zones U et AU, ces marges de recul sont de 10 mètres
- Au sein des zones A et N, ces marges sont de 25 mètres

Par conséquent, dans ces marges de recul, toute construction est interdite ainsi que les travaux de terrassement, d'af-fouillements, de busage et de drainage. L'imperméabilisation est limitée à 15%. Néanmoins, des règles alternatives sont présentes (ponts, quais et verges, etc.).

A noter : les éléments (cours d'eau et fossés) reportés sur le règlement graphique sont les cours d'eau de la Police de l'eau. Dans le cadre d'une instruction du gouvernement du 3 juin 2015, les services d'État ont réalisé une cartographie du réseau hydrographique dans chaque département afin de permettre aux riverains concernés de distinguer facilement les cours d'eau des fossés, non soumis aux mêmes règles. Cette carte est accessible depuis le site internet des services de l'État dans la Manche : <https://www.manche.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Eau-et-milieux-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau/Carte-et-guide-d-entretien-des-cours-d-eau-de-la-Manche>

Les zones humides

Les zones humides repérées sur le règlement graphique correspondent aux milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide identifiés par la DREAL Normandie (Carmen). A noter que pour les milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide CARMEN situées au sein des zones à urbaniser, un relevé terrain a été réalisé par SLA. Certains ne s'avèrent pas humide, d'autres s'avèrent humide dans un périmètre qui a été précisé par l'étude. Ce rapport est annexé au PLUi et les zones humides dont le contour a été précisé ont été reportées sur le règlement graphique. C'est cette seconde délimitation qui prévaut sur le recensement Carmen.

Via la mobilisation de cet outil dans le PLUi, les zones humides sont de fait protéger, ce que vient préciser le règlement écrit. Ainsi, elles sont protégées au titre de la loi sur l'eau et des règles inscrites dans les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). De plus, *"dans le cas d'un projet qui va à l'encontre des règles mentionnées ci-avant, il revient au pétitionnaire de faire une étude attestant du caractère non humide de la zone"*.

A noter dans le secteur du Hutrel à Saint-Lô, les sondages ont été réalisés le 24 avril 2020 par Terre&Vie dans le cadre du dossier de création de ZAC réalisé par le bureau d'études Planis.

LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL

La PADD indique que "Le « petit » patrimoine identitaire (civil, religieux, industriel, rural, etc.), non protégé par ailleurs, qui participe aux paysages, peut être identifié."

Les éléments/constructions à protéger

Le PLUi comportent des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité, pour garantir sa transmission. Le patrimoine relevé à ce titre correspond principalement :

- des bâtiments patrimoniaux non protégés au titre des monuments historiques. En effet, ces protections encadrent déjà les évolutions pouvant être mises en œuvre et assurent la pérennité des édifices. Elles peuvent d'ailleurs aller plus loin en matière de préconisations architecturales que le PLUi ; en effet, la loi n'autorise pas les documents d'urbanisme à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux ou de certaines couleurs par exemple.
- le patrimoine vernaculaire tel que les puits, fontaines, calvaires, boulangeries, etc.
- le patrimoine issu du recensement réalisé lors du diagnostic de territoire

Afin d'assurer la protection du patrimoine repéré, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour gérer l'intégration des évolutions (extensions, etc.). Pour autant, ces dispositions se veulent souples, à la fois, pour ne pas figer ce patrimoine et lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

Ainsi, le PLUi recense **521 éléments/constructions à protéger et 2km de murs à protéger**.



Exemple - four à pain à Tessy Bocage



Exemple - IUT à Saint-Lô



Exemple - cimetière militaire à Théréal



Exemple - mur à Agneaux (rue de la Cavée)

Les cônes de vue

Le PLUi retranscrit en prescription graphique deux différents cônes de vue. L'un, sous forme de symbole ">" correspond à une orientation indiquée, l'autre, en forme de "O" signifie un cône de vue à 360°. La protection de ces cônes de vue permet de mettre en avant la grande qualité du cadre habité qui caractérise la Saint-Lois. Ces identifications servent également à préserver les vues sur le grand paysage sur une partie Sud du territoire où le relief est particulièrement marqué.

Afin d'assurer la protection de ces cônes de vue, des règles sont édictées au sein du règlement écrit. L'implantation des constructions ne doit pas obstruer la vue, ainsi toute construction est interdite en premier plan de la vue. Le caractère architectural est très important afin de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Ainsi, le PLUi recense **23 cônes de vue**.

BÂTIMENTS IDENTIFIÉS COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, **1 078 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLUi**. Pour rappel, le territoire est composé de 86 anciennes communes, cela représente donc environ 12 changements de destination par commune ce qui est limité au vu du caractère très rural du territoire.

Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement, permet, d'une part, de limiter, dans une certaine mesure, la consommation d'espaces agricoles ou naturels, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti rural. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.

Le PADD indique la volonté de SLA de permettre l'évolution du bâti dans l'espace rural. Il énonce des critères pour identifier le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

"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)"*

Au niveau local, la charte GEPER (Charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural), actualisée en 2017, a été élaborée en concertation avec le Conseil départemental de la Manche, la Chambre d'agriculture 50, l'État et les associations des Maires afin de respecter et promouvoir des principes communs dans la mise en œuvre des projets d'aménagements du territoire. Cette charte donne des préconisations pour l'identification des changements de destination en zone naturelle ou agricole. Ainsi, elle liste des critères favorables aux changements de destination, qui sont :

- Bâtiment éloigné de constructions agricoles en activité ou pouvant être reprises. Sur ce point la charte préconise des périmètres de vigilance de 150 à 300 m autour des bâtiments agricoles.
- Valeur patrimoniale ou architecturale, état de conservation et potentiel du bâti suffisant en vue de la création de logement (principe d'extension limitée),
- Proximité de la voirie et des réseaux
- Proximité d'un hameau, d'un village ou d'un bourg
- Faible impact sur les surfaces d'épandage
- Aptitude des sols à l'épuration naturelle des eaux usées

Les changements de destination identifiés ont pour objectif de valoriser le patrimoine bâti du territoire et notamment celui auparavant lié à l'agriculture. Ceci est en accord avec les orientations du PADD et permet d'éviter la création de ruines.

Lors de l'élaboration du PLUi, leur identification les élus ont été invités à respecter les critères de repérage suivants :

Incidence sur l'activité agricole

Le projet de changement de destination ne constitue pas une gêne significative pour les pratiques agricoles (circulation d'engins, reprise du bâtiment potentielle par un exploitants ...)

Le bâtiment n'est pas isolé au sein des terres agricoles

Caractéristiques du bâtiment et du terrain

Le bâtiment se situe en zones agricole ou naturelle

L'emprise au sol du bâtiment est supérieure à 30 m²

Le bâtiment ne présente pas un état de ruine avancé (c'est-à-dire une construction qui ne dispose plus de la totalité de ses murs porteurs extérieurs et de son toit)

Le bâtiment n'est pas concerné par un risque

Le bâtiment a un intérêt architectural et/ou patrimonial

Une route et les réseaux (électricité, eau potable, ...) sont proches du bâtiment



Exemple, Saint-Gilles

Les changements de destination identifiés ont pour objectif de valoriser le patrimoine bâti du territoire et notamment celui auparavant lié à l'agriculture (cf exemples). Ceci est en accord avec les orientations du PADD et permet d'éviter la création de ruines.

Dans les dispositions générales, le règlement écrit indique que dans les zones Agricoles (A), Naturelle et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone.

En zone A et N, les possibilités via un changement de destination sont les sous-destinations suivantes :

- le logement. Cette disposition concourt à la réhabilitation et à la valorisation du patrimoine bâti ancien en cohérence avec les orientations du PADD
- l'hébergement, la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques. Cette disposition participe à l'attractivité du territoire notamment en matière de tourisme vert et s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD.
- les autres équipements recevant du public. Cette disposition concourt à la réhabilitation et à la valorisation du patrimoine bâti ancien en cohérence avec les orientations du PADD.
- l'industrie car la destination "industrie" recouvre également les activités de types artisanales : menuisiers, etc.

Le règlement écrit émet des conditions au changement de destination. Il ne doit pas compromettre l'activité agricole et porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, il peut s'effectuer uniquement sous réserve de l'avis de la commission compétente qui sont aujourd'hui, selon les cas, la CDPENAF ou la CDNPS.

3.2 LES AUTRES ÉLÉMENTS

LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE "SMS"

Contexte législatif

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dispose que *"le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale"*.

Documents de rang supérieur

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) avec lequel le PLUi doit être compatible indique que :

- Dans les pôles majeurs (sauf Saint-Lô) et structurants, 10% de l'offre de nouveaux logements doit correspondre à des Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Dans les pôles de proximité et d'hyper proximité, 5% de l'offre de nouveaux logements doit correspondre à des Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Pour l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo, 7% de l'offre de nouveaux logements doit correspondre à des Logements Locatifs Sociaux (LLS) dont 70% de PLUS (prêt locatif à usage social) et 30% de PLAI (prêt locatif aidé d'insertion)

Le PADD du PLUi, dans ses orientations, reportent les ambitions du PLH et Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT). Une des orientations du PADD est d'"offrir un haut niveau de services et d'équipements à 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.

Ainsi le PADD indique 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 OAP et le règlement mettent en œuvre les objectifs de mixité sociale à l'échelle des communes.

Traduction réglementaire et règles associées

Le PLUi dans sa phase réglementaire traduit les ambitions du PLH/SCoT/PADD à travers trois outils réglementaires les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf partie dédiée), les emplacements réservés "mixité sociale" (à la marge, cf partie dédiée) et la Servitude de Mixité Sociale (SMS) reportée sous la forme de prescription graphique sur le règlement graphique. Les règles associées aux SMS dans le règlement écrit sont les suivantes :

"Dans les secteurs de servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) identifiée sur le règlement graphique :

Toute opération supérieure à 20 logements (collectifs ou individuels) comporte un minimum de :

> 10% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au titre de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'Habitation) et logements sociaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), BRS (bail réel solidaire), PSLA (prêt social location-accession), avec un seuil minimum de 5 LLS / logements sociaux cités ci-avant, dans les périmètres identifiés dans les communes « pôle majeur (hors Saint-Lô) » d'Agneaux, Baudre, St Georges-Montcocq, la Barre de Semilly et les communes « pôle structurant et secondaire » : de Condé-sur-Vire, Marigny, Saint-Amand-Villages et Torigny-les-villes (secteur Torigny-sur-Vire)

> 5% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) au titre de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'Habitation) et logements sociaux PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social), PLS (prêt locatif social), BRS (bail réel solidaire), PSLA (prêt social location-accession), avec un seuil minimum de 5 LLS / logements sociaux cités ci-avant, dans les périmètres identifiés dans les communes « pôles de proximité » de Saint-Jean-de-Daye, Canisy, Tessy-bocage (secteur Tessy-sur-Vire), Saint-Clair-sur-l'Elle et les communes « pôles d'hyper proximité » de Pont-Hébert, La Meauffe, Rampan, Saint-Fromond, Cerisy-la-Forêt, Torigny-les-villes (secteur Guilberville), Bourgvallées (secteur de Saint-Samson-de-Bonfossé), Moyon-Villages (secteur de Moyon), Saint-Jean-d'Elle (secteur Saint-Jean-des-Baisants), Rémillly-sur-Lozon (secteur de Rémillly-les-Marais), Théreval (secteur Hébécrevon) et Saint-Gilles

Règles alternatives :

Une dérogation est possible pour une opération si, dans les 5 ans précédents la demande en cours, un projet a compris au moins 20% de LLS ou logements sociaux cités ci-avant au sein du même périmètre de servitude de mixité sociale. "

Motif de délimitation et justification des règles associées

Les SMS dans leur délimitation reprennent le contour des zones urbaines des centralités des communes concernées par les objectifs de mixité sociale PLH/SCoT en lien avec l'armature territoriale SCoT reprise dans le SCoT/PLH et PLUi. Ainsi, les pourcentages sont adaptés selon le type de polarité en cohérence avec le SCoT/PLH.

La délimitation des SMS reprend les espaces centraux des communes car ils correspondent aux secteurs les plus équipés. Cette délimitation large permet à ce que toutes les opérations majeures (supérieures à 20 logements) des communes situées en densification soient concernées. Un seuil minimum en nombre de logements est indiqué afin d'assurer la possibilité technique et financière de la mise en place de logements sociaux. Les élus ont fait le choix de pas contraindre cette obligation aux seuls Logements Locatifs Sociaux LLS et d'inclure toute forme de logements sociaux (PLAI, PLUS, PSLA, LLS, BRS, etc.) dont l'accession afin d'assurer une diversité en termes de logements sociaux adaptée à chaque contexte ultra local. Une dérogation est possible dans le cas où une commune s'est vue dotée récemment de logements sociaux.

A noter : aujourd'hui, le territoire compte des communes ne respectant pas le taux minimum de 20% de logement social imposé par l'article 55 de la loi SRU. C'est pourquoi, les communes d'Agneaux et de Condé-sur-vire disposent d'un Contrat de Mixité Sociale "CMS". Ces contrats détaillent des objectifs, engagements et actions pour la production de logement social. Pour ces deux communes, le CMS est mis en place sur la période 2023-2025.

A noter : afin d'être incitatif, au sein des SMS, les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comporte des logements intermédiaires ou Logements Locatifs Sociaux des majorations du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sont possibles (cf partie "exceptions aux règles d'urbanisme" > "dérogations" du règlement écrit). Cela s'inscrit dans la possibilité offerte par l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

LE LINÉAIRE COMMERÇANT À PROTÉGER

L'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme dispose que *"le règlement écrit peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif"*.

Une des actions du PADD est de "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 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.

Au règlement écrit, il est distingué 2 niveaux de protection :

- "le changement de destination des locaux repérés est interdit vers les destinations « habitation » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commerçant à protéger niveau 1 (LCP1)»
- le changement de destination des locaux occupés par les destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels », et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit vers la destination « habitation » le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commerçant à protéger niveau 2 (LCP2)»

Des dérogations sont toutefois possibles. Dans tous les cas, le maintien des vitrines commerciales, sur le plan architectural, existante à la date d'approbation du PLUi doit être assuré. Les façades commerciales existantes peuvent être modifiées dans un rapport de compatibilité architecturale avec le caractère commercial de la rue.'

Seule Saint-Lô est concernée par le linéaire commerçant à protéger niveau 1 (LCP1). Agneaux, Canisy, Marigny-le-Lozon, Saint-Clair-sur-l'Elle, Saint-Jean-d'Elle, Saint-Jean-de-Daye, Saint-Clair-sur-l'Elle, Saint-Lô (en plus du LCP1), Tessy Bocage et Torigny-les-villes sont concernées par le linéaire commerçant à protéger niveau 2 (LCP2). Les élus de la ville de Saint-Lô ont souhaité distinguer l'hyper centre commerçant de la ville du reste de la centralité commerçante par un linéaire de protection plus limitatif (LCP1) que le linéaire de niveau 2 (LCP2).

LES VOIES ET CHEMINS À PRÉSERVER, MAINTENIR OU CRÉER



L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme permet de "*préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...]*".

Une des actions du PADD est d'"améliorer les mobilités et le numérique". Il précise que "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"

Ainsi les chemins reportés sur le règlement graphique correspondent au.x :

- Schéma cyclable de Saint-Lô Agglo (intention 2019) (position indicative sur le règlement graphique)
- Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnées de la Manche (PDIPR - 2016) (position indicative sur le règlement graphique)
- Chemins identifiés par les communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le Code de l'Urbanisme ne vienne rompre les continuités douces. Les abords des chemins sont également à préserver (ex haies).

Au total, 175 km chemins ont été identifiés comme à préserver en complément du PDIPR et du Schéma cyclable de l'agglomération.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

L'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme dispose que "dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées [...]"

Ainsi, le règlement graphique fait apparaître des secteurs identifiés sur le règlement graphique "sont autorisés sous réserve de respecter leur propre réglementation (exemples : arrêtés de carrières , arrêtés des dispositions des conditions d'exploitation de l'installation de stockage de déchets non dangereux, etc.) :

- Les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols"

C'est à l'appui des arrêtés d'exploitation de carrières et centres d'enfouissement "ISDN" que les périmètres des secteurs identifiés sur le règlement graphique ont été délimités. L'objectif est de permettre l'exploitation de 7 sites d'ores et déjà existants sur le territoire :

Commune	Surface (ha) du périmètre	Nom de l'établissement	Arrêté Préfectoral de référence
Amigny	23,58	TERREAL	AP 2018
Condé-sur-Vire	12,96	S.A.R.L. CARRIERE DE CONDE	AP du 05/08/2016
Saint-Fromond	20,23	ISDN	AP 27/02/2018
Saint-Jean d'elle (Précorbin et Rouxville)	23,97	GRENTÉ	AP 2003
Tessy Bocage (Tessy-sur-Vire)	12,34	CARRIERES DE TESSY	AP du 18/01/2016
Thèreval (et Pont-Hébert)	10,43	L'HERMITTE SAS	AP 2004 et APC 2016
Torigny (Guilberville)	46,85	SCTA	AP du 21/05/2019

Concernant l'ISDND de Beuchêne à St-Fromong, le PLUi s'est également appuyé sur la version finale "dossier -technique- de demande d'autorisation environnementale" datant du 26.03.2024. Ce document émane du Syndicat Mixte du Point-fort.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent à Saint-Lô Agglo (SLA) et aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière et de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale. A l'échelle du territoire de Saint-Lô Agglo, les besoins en aménagements et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par SLA et les communes qui ont été traduits dans le règlement graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

A noter : la liste des emplacements réservés reportés sur le règlement graphique est à retrouver dans le règlement écrit.

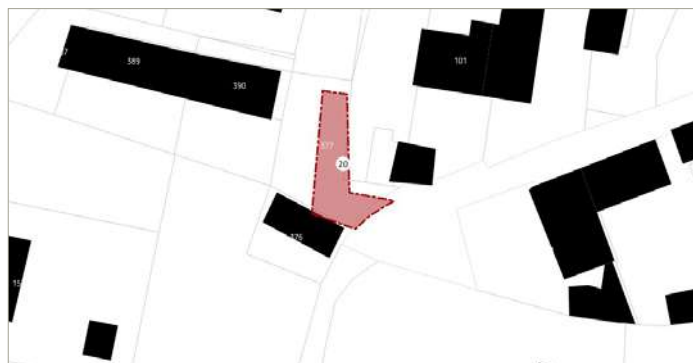
 **Au total, 174 emplacements réservés ont été délimités dans le cadre du PLUi.** 166 sont au bénéfice des communes (+1 commune ou SLA + 1 Commune ou Syndicat de la Vire), 4 au bénéfice de SLA, 1 au bénéfice du Département et 1 au bénéfice du Syndicat mixte du point fort.

89 emplacements réservés sont à destination de liaisons douces soit 51% des emplacements réservés identifiés dans le cadre du PLUi dans le but de traduire l'objectif du PADD visant à "améliorer les mobilités et le numérique" et notamment "les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture".

3 emplacements réservés servent à assurer la mixité sociale au sein du parc de logements en cohérence avec les objectifs du PLH et du SCoT reportés dans le PADD du PLUi. Ils viennent, à la marge, compléter les autres dispositifs du PLUi en faveur de la mixité sociale : les SMS (cf partie dédié) et les OAP (cf partie dédiée). Ces emplacements sont situés à Bourgvallées et Agneaux.

23 emplacements réservés ont pour objet la création d'un accès vers un site concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), 9 sont en lien avec un cimetière existant (extension, accès, stationnement, etc.). Le reste des emplacements réservés est dédié à de petits équipements et aménagement d'espaces publics, la sécurisation de carrefour, la valorisation touristique, etc.

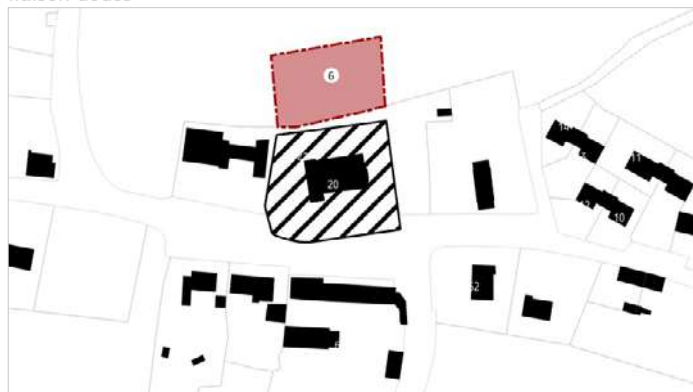
A noter : Le projet d'aménagement routier axe Saint-Lô/Coutances et le PLUi n'ayant pas une temporalité concordante, le Conseil Départemental de la Manche (CD50) n'a, à date, pas d'éléments suffisamment précis à communiquer à SLA malgré ses sollicitations auprès du CD50 afin d'inscrire un emplacement réservé dédié.



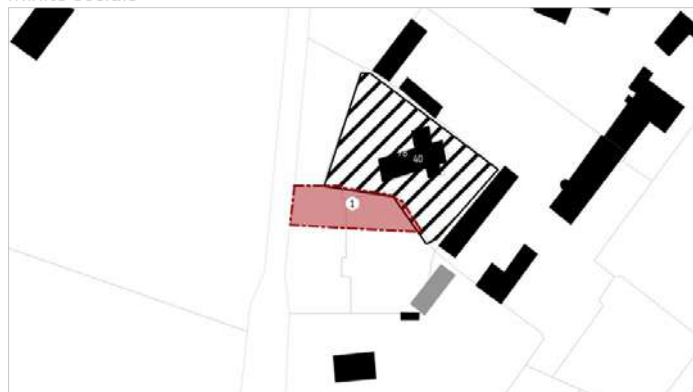
Exemple d'emplacement réservé à Torigny-les-Villes - Création d'une liaison douce



Exemple d'emplacement réservé à Agneaux - Emplacement réservé mixité sociale



Exemple d'emplacement réservé à Cavigny - Extension du cimetière



Exemple d'emplacement réservé à La Luzerne - Terrain de pétanque



**LA COMPATI-
BILITÉ AVEC
LE SCOT DU
SAINT-LOIS
ET LE PLH**

1 PRÉAMBULE

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme indique que « les plans locaux d'urbanisme [...] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les programmes locaux de l'habitat » (alinéas n°1 et n°4). La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document « intégrateur » des documents qui lui sont supérieurs. Aussi, c'est avec le SCoT que le PLUi doit se rendre compatible, sans se référer explicitement aux autres documents dans sa présentation.

Le SCoT qui s'applique sur le territoire de Saint-Lô Agglo est le SCoT du Pays Saint Lois approuvé en décembre 2013. Son périmètre est depuis 2014 celui de Saint-Lô Agglo suite au regroupement de 14 communes au sud avec le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et de 2 communes au nord avec le SCoT du Pays du Cotentin. Environ 76 000 habitants vivent donc sur ce territoire, composé des 61 communes de l'agglomération.

Aussi, comme évoqué précédemment, le PLUi se doit d'être compatible avec le PLH. Celui-ci, commencé en 2017, arrêté en 2019 (même temporalité que le 1er débat du PADD du PLUi) et approuvé le 22 mars 2021.

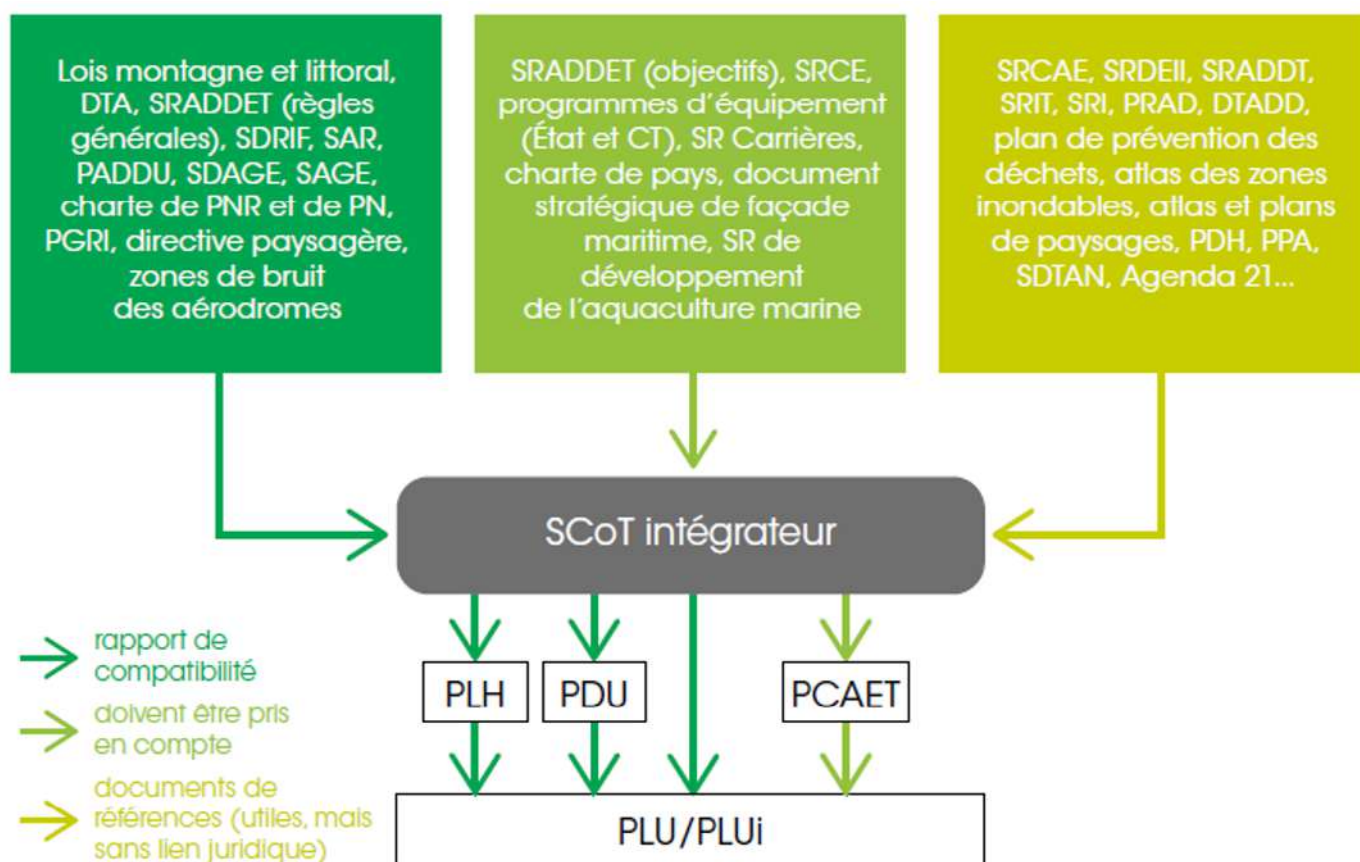
Il s'agit donc, ci-après, de démontrer de manière synthétique de quelle façon les prescriptions et orientations du SCoT ainsi que les orientations et actions du PLH ont été traduites dans les différentes pièces du PLUi (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Règlement écrit et graphique, Orientation d'Aménagement et de Programmation). La trame de cette démonstration s'appuie sur les orientations inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT puis sur les actions définies par les fiches actions extraites du PLH. A noter que l'ensemble du rapport de justifications s'attache à démontrer la compatibilité du PLUi au SCoT et au PLH.



Ce symbole permet de relever les orientations et les thématiques du SCoT en matière d'environnement qui font l'objet d'une attention particulière à travers l'évaluation environnementale.



Ce symbole permet de relever les outils PLUi servant à la traduction du Programme Local de l'Habitat (PLH)



Cohérence des politiques publiques d'urbanisme et notamment des SCoT, PLH et PLUi.

2. LA TRADUCTION DU SCOT DANS LE PLUI

Il est à noter que l'ensemble des orientations du PADD est traduit depuis le SCoT jusque dans le règlement.

2.1 LE SAINT LOIS, CADRE D'UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE PAR LE BOCAGE, LA VIRE ET LES MARAIS

Prescriptions et recommandations du SCoT		Traduction dans le PLUi
Préserver et valoriser les espaces qui assurent un bon fonctionnement environnemental		
Reconnaître, préserver et valoriser les pôles majeurs et annexes de biodiversité		
 Protéger l'intégralité écologique des pôles majeurs (liés à une zone Natura 2000, aux marais du Cotentin et du Bessin et adapter la gestion des pôles annexes à leurs caractéristiques spécifiques en fonction notamment de leur taille, de la présence de bâti et des interactions avec les cours d'eau	Dans le PADD	L'objectif n°14 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i> .
	Dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit différents secteurs N afin de rendre lisible la TVB et de répondre aux enjeux spécifiques des milieux (N, Np et Nj). Lors du tracé de ces différentes zones, les réservoirs écologiques et les pôles de biodiversité ont été pris en compte. Le secteur Np pour "protégée" dans lequel la constructibilité est la plus limitée, prend notamment en compte dans son tracé le patrimoine naturel le plus reconnu tels que les sites Natura 2000, RAMSAR, réservoirs de biodiversité régionaux, ZNIEFF de type 1, les cours d'eau liste 1 et leurs abords. La constructibilité y fortement limitée, y compris pour l'activité agricole (seule l'évolution des sites existants est possible). Les secteurs bâtis en zone naturelle sont classés en N, ce zonage couvrant également les pôles naturels annexes proches des zones d'intérêt écologique fort, jouant le rôle de zone tampon et de zone support de la biodiversité. - Des dispositions spécifiques pour les clôtures ont été prises en zones urbaines pour laisser la TVB percoler en ville. - Des prescriptions relatives à la TVB ont été mises en place (secteurs de haies et bois, linéaire de haies, arbres isolés à préserver...)
	Dans les OAP	- Mise en place d'une OAP thématique "Trame Verte et Bleue". L'OAP TVB permet de traduire la TVB de façon diffuse sur tout le territoire, y compris en dehors des pôles écologiques majeurs, y compris dans les milieux urbains. - Les OAP cadre habitat, équipement et économie demandent à ce qu'une attention particulière soit portée au traitement de la lisière entre les espaces agricoles et naturels et le site nouvellement urbanisé en imposant la plantation de haies avec des prescriptions sur leur forme. - Plusieurs OAP sectorielles préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies, de motifs végétaux et/ou aquatiques.

Reconnaître, préserver et valoriser les espaces et continuités humides

 Mettre en œuvre les conditions fondamentales et nécessaires à un fonctionnement équilibré des milieux aquatiques, à leur mise en valeur et à leur entretien commode	Dans le PADD	L'objectif n°14 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i> .
	Dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit différents secteurs N afin de rendre lisible la TVB et de répondre aux enjeux spécifiques des milieux (N, Np et Nj). Lors du tracé de ces différentes zones, les réservoirs écologiques et les pôles de biodiversité ont été pris en compte. Le secteur Np pour "protégée" dans lequel la constructibilité est la plus limitée, prend notamment en compte dans son tracé les cours d'eau liste 1 et leurs abords, les espaces à fort intérêt environnemental et concernés par un risque naturel : secteurs d'expansion des crues et humides des abords des cours d'eau et les boisements aux abords des zones de fort intérêt. La constructibilité y fortement limitée, y compris pour l'activité agricole (seule l'évolution des sites existants est possible). - Le règlement octroie un statut particulier aux cours d'eau vis-à-vis des possibilités d'urbanisme, quel que soit le type de zone qu'ils traversent (recul des constructions), permettant les conditions fondamentales de leur prise en compte qui est déclinée plus précisément par des prescriptions. - Des prescriptions relatives aux milieux aquatiques ont été mises en place [mares à protéger, milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide" (source CARMEN - DREAL Normandie) etc.]
	Dans les OAP	- Mise en place d'une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" avec une partie dédiée à la gestion de l'eau. L'OAP TVB permet de traduire la TVB de façon diffuse sur tout le territoire, y compris en dehors des pôles écologiques majeurs, y compris dans les milieux urbains. - Préservations des mares et gestion de la proximité avec un milieu aquatique dans les OAP sectorielles



Les cours d'eau (autres que les axes "verts") nécessitent d'être préservés et mis en valeur pour assurer le bon fonctionnement hydrographique et la préservation de la ressource en eau potable

 Les cours d'eau (autres que les axes "verts") nécessitent d'être préservés et mis en valeur pour assurer le bon fonctionnement hydrographique et la préservation de la ressource en eau potable	Dans le PADD	L'objectif n°12 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Garantir la capacité d'accueil du territoire et préserver ses ressources, notamment une ressource en eau potable suffisante et de qualité"</i> .
	Dans le règlement	Des prescriptions relatives aux cours d'eau ont été mises en place avec des marges de recul. > Au sein des zones urbaines et à urbaniser (U, AU), ce recul est de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ; > Au sein des zones naturelles et agricoles (N,A), ce recul est de 25 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau. Au sein de ces marges de recul : > Toute construction nouvelle est interdite, sauf extensions et annexes des constructions existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol > L'imperméabilisation est limitée à 15% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans cette bande > Sont interdits les travaux de terrassement, d'affouillements, de busage et de drainage. Cette règle ne s'applique dans certains cas (ex ponts, berges maçonnées, etc.)
	Dans les OAP	- Mise en place d'une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" avec une partie dédiée à la gestion de l'eau. L'OAP TVB transversale à tout le territoire présente des conditions d'aménagement et de protection liées aux cours d'eau et leurs milieux annexes, et à la prise en compte du cycle de l'eau (en qualité et en quantité) dans les constructions et aménagements (solutions fondées sur la nature, perméabilité, végétalisation...). - Les éléments naturels sur ou à proximité de secteurs d'OAP sont présentés dans les diagnostics de chaque secteur. En complément, plusieurs dispositions obligent à une préservation voire la valorisation des éléments naturels relatifs à l'eau (exemple à La Barre-de-Semilly avec le site 50032_3).



Les zones humides (au-delà des marais) nécessitent des objectifs spécifiques de préservation

	Dans le PADD	L'objectif n°14 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i> .
	Dans le règlement	- Le règlement graphique reporte les milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide" (source CARMEN - DREAL Normandie) etc. Dans ces milieux, le règlement écrit impose le respect de la loi sur l'eau et des règles inscrites dans les SAGE. Les relevés terrains effectués sont également reportés.
	Dans les OAP	Les OAP situées sur les milieux repérés par la DREAL comme fortement prédisposés à la présence d'une zone humide ont fait l'objet d'un diagnostic terrain zone humide pour vérification (cf annexes). L'évitement a été privilégié (suppression de la zone à urbaniser / OAP) et précision de la délimitation de la zone humide avérée sur le règlement graphique. Quand l'évitement n'a pu être évité, les OAP prévoient des dispositions en faveur de la préservation des zones humides. Exemple de Saint-Martin de Bonfossé sur le site 50512_8 : "Une étude terrain de relevé des zones humides a été réalisée sur ce secteur. Elle a permis de délimiter de manière précise la zone humide au nord-ouest (se référer au règlement graphique et à l'étude d'analyse et de délimitation des zones humides en annexe). L'aménagement d'un espace paysager à cet endroit devra garantir sa préservation et veillera à ne pas l'altérer (4)." Pour les OAP situées à proximité de zones humides, les OAP prévoient des dispositions en faveur de la préservation. Exemple de l'OAP 50139_1 à Condé-sur-Vire : "Les haies arborées présentes au nord et à l'est du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir la frontière physique et de ne pas altérer la zone humide à l'est du secteur. Par ailleurs, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de jardins et/ou espaces plantés au sud-est, à proximité de la zone humide, est encouragée". L'OAP TVB transversale à tout le territoire présente des conditions d'aménagement et de protection liées aux zones humides, comme par exemple dans la préservation des motifs bocagers incluant les structures humides (mares, fossés, prairies humides...). En milieu urbain, leur intégration est plus indirecte car les zones humides naturelles fonctionnelles y sont peu présentes. Cependant la prise en compte existe à travers la qualité de l'eau, la perméabilité les systèmes de gestion des eaux pluviales par des noues paysagères et épuratives avec une végétalisation naturelle...

Reconnaître, protéger, gérer et valoriser les boisements, le bocage

 Assurer la préservation et la valorisation des autres boisements principaux du territoire tout en maintenant leur vocation à être exploités dans le cadre d'une gestion sylvicole douce	Dans le PADD	L'objectif n°10 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers"</i>. L'objectif n°14 de l'axe 3 permet également d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i>.
	Dans le règlement	- Les secteurs Net Np préservent des boisements plus larges que ceux ciblés par la biodiversité remarquable, des boisements annexes aux réservoirs de biodiversité. - Des prescriptions relatives à la Trame Verte ont été mises en place : linéaire de haies (approche compléter par l'OAP TVB) à protéger, Espaces Boisés Classés (EBC), et bois/motifs végétaux à protéger au titre l'article L.151-23.
	Dans les OAP	- Mise en place de l'OAP "TVB" avec une partie dédiée au maillage bocager. Les linéaires concernés par l'identification sur le règlement graphique «zonage» répondent à un certain nombre de critères (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 m, l'élément bocager (talus ou haie) ne doit pas présenter de discontinuité de plus de 5m (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. - Plusieurs OAP préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies / motifs végétaux. La préservation des haies en limite ou la plantation est systématique.

 Préserver le maillage bocager comme élément de perméabilité environnementale et d'organisation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue	Dans le PADD	L'objectif n°5 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois"</i>. L'objectif n°14 de l'axe 3 permet également d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i>.
	Dans le règlement	- Les haies arbustives sont préconisées en zone urbaine en limite avec une zone agricole et naturelle (murs pleins interdits) et elles sont autorisées dans les zones à urbaniser à vocation principale habitat. Elles doivent être composées de plusieurs essences locales. - La plantation d'arbres à haute tige est obligatoire dans les secteurs urbains ou à urbaniser à vocation économie et équipement - Des inclusions naturelles (zonage N) ont été délimitées dans le centre-ville/centre-bourg. - Des prescriptions relatives à la Trame Verte ont été mises en place : linéaire de haies (approche compléter par l'OAP TVB) à protéger, Espaces Boisés Classés (EBC), et bois/motifs végétaux à protéger au titre l'article L.151-23.
	Dans les OAP	- Mise en place de l'OAP "TVB". L'OAP TVB transversale à tout le territoire détaille la prise en compte du bocage et la gestion des linéaires de haies permettant de contribuer à la TVB. Elle figure également des zones préférentielles de renaturation dans lesquelles les efforts doivent se concentrer sur la restauration de ce complexe bocager pour contribuer à la TVB. L'OAP "TVB" inscrit des orientations particulières concernant les franges bocagères des Marais situées dans le PNR. Ces granges sont repérées sur le règlement graphique. - L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager" prévoit des dispositions en faveur de la préservation du maillage bocager - Plusieurs OAP sectorielles préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies / motifs végétaux. La préservation des haies en limite ou la plantation est systématique.
Reconnaître, gérer et valoriser les continuités écologiques structurantes		
 Organiser à l'échelle du territoire les liens entre les différents milieux remarquables et "ordinaires" qui contribuent au bon fonctionnement environnemental sur le long terme	Dans le PADD	L'objectif 14 de l'axe 3 permet également d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i>.
	Dans le règlement	- Le règlement graphique identifie des zones Np de patrimoine naturel le plus reconnu, des zones N de nature plus commune et des zones Nj de jardins familiaux. La combinaison de ces trois zonages vise à optimiser le fonctionnement des milieux naturels et leur préservation ainsi que les synergies entre eux. - Des prescriptions relatives aux "milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager (mares et sources)" ont été mises en place. Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le règlement graphique, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu.
	Dans les OAP	- Mise en place de l'OAP "TVB". L'OAP TVB traduit les interactions entre les différents milieux composant les trames vertes et bleues et cherche, parmi ces actions, à faire percoler les continuités entre milieux remarquables et milieux plus ordinaires, notamment urbains (haies écologiques dans les zones de transition, zones refuges...). - Plusieurs OAP préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies / motifs végétaux. La préservation des haies en limite ou la plantation est systématique.



Reconnaître les continuités
écologiques

	Dans le PADD	L'objectif 14 de l'axe 3 permet également d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité"</i> . Il est accompagné par l'action <i>"Identifier et préserver la trame verte et bleue"</i> .
	Dans le règlement	Les occupations du sol sont réglementées pour éviter les constructions et activités qui peuvent potentiellement nuire au développement de la biodiversité dans les zones naturelles Les clôtures doivent permettre le déplacement des espèces, notamment en transition entre les zones urbaines à vocation mixtes et d'habitat et les zones agricoles et naturelles. Les emprises au sol sont réglementées pour permettre le maintien et la valorisation d'espaces de nature en ville pouvant accueillir la biodiversité et contribuer aux cycles naturels (cycle de l'eau, cycle de la biomasse...)
	Dans les OAP	L'OAP TVB localise les enjeux de continuités ainsi que les zones de fragmentation à réduire et les coupures d'urbanisation d'intérêts écologiques. Ces zones représentent les zones préférentielles de renaturation contribuant à la préservation et l'amélioration sur le long terme des continuités écologiques. - Plusieurs OAP préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies / motifs végétaux. La préservation des haies en limite ou la plantation est systématique.

Valoriser les éléments force du paysage

La Vire



Optimiser la perception de la Vire en définissant des coupures d'urbanisation qui permettent de ménager des vues vers les fonds de vallée et préserver la qualité des paysages sur les points hauts et aux abords de la Vire

et

Optimiser la perception de la Vire en contenant l'urbanisation sur les pentes fortes de la vallée

	Dans le PADD	L'objectif 5 de l'axe n°1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois"</i> . Il est accompagné par l'action <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie"</i> .
	Dans le règlement	- La vallée de la Vire est classée en zone "Np" au règlement graphique. Au sein du PLUi, il s'agit de la zone où la constructibilité est la plus limitée - Des prescriptions relatives aux "cônes de vue" ont été mises en place. A l'intérieur des cônes de vue à préserver, l'implantation des constructions ne devra pas participer à obstruer la vue.
	Dans les OAP	- Mise en place de l'OAP "TVB". L'OAP TVB traduit les interactions entre les différents milieux composant les trames vertes et bleues dont la Vire fait partie et cherche, parmi ces actions, à faire percoler les continuités entre milieux remarquables et milieux plus ordinaires, notamment urbains (haies écologiques dans les zones de transition, zones refuges...) - Dans les OAP à proximité dans la vallée de la Vire, une attention particulière est portée au traitement des limites. Par exemple, la préservation des haies en limite ou la plantation est systématique. - Mise en place d'une OAP valant règlement à Condé-sur-Vire aux abords de la Vire afin d'y encadrer au mieux la constructibilité (d'un point de vue qualitatif notamment) et de valoriser le patrimoine aux abords de la Vire.

 Préserver et préparer la perception des paysages de marais en favorisant aux abords de la zone humide le maintien de larges ouvertures sur les paysages et en contenant le développement de l'urbanisation de façon linéaire et continue le long des voies, en particulier aux abords de la zone humide	Dans le PADD	L'objectif n°5 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois"</i>. Il est accompagné par l'action <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie"</i>.
	Dans le règlement	- Les Marais sont protégés via le règlement graphique via l'accumulation de plusieurs outils : classement majoritairement en zone Np (zone dans laquelle la constructibilité est la plus limitée), prescriptions graphiques visant à protéger le maillage bocager et les zones humides. Les abords des cours d'eau repérés sur le règlement graphique sont protégés via les règles associées dans le règlement écrit.
	Dans les OAP	- Mise en place de l'OAP "TVB". L'OAP TVB traduit les interactions entre les différents milieux composants les trames vertes et bleues et cherche, parmi ces actions, à faire percoler les continuités entre milieux remarquables et milieux plus ordinaires, notamment urbains (haies écologiques dans les zones de transition, zones refuges...
Préserver et préparer la perception des paysages de marais en encourageant la restauration du patrimoine rural menacé présentant un intérêt architectural témoignant du bâti vernaculaire local d'abandon (optique de le réutiliser pour des animations et des activités liées au tourisme, à la culture et aux loisirs).	Dans le PADD	L'objectif n°9 de l'axe 2 permet d'aller dans le sens de cette recommandation ; <i>"Prendre en compte l'héritage d'un territoire d'élevage au bâti dispersé"</i> Il est accompagné par l'action <i>"Permettre l'évolution du bâti dans l'espace rural"</i>.
	Dans le règlement	- Des prescriptions relatives aux "éléments/constructions à protéger" ont été mises en place. La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique est soumise à une demande d'autorisation de travaux. La démolition totale ou partielle d'un élément repéré est soumise à un permis de démolir. La démolition partielle ou totale d'un élément repéré pourra être admise selon certaines conditions uniquement. Les travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice. Des règles encadrent les interventions sur le bâti repéré et sur les éléments associés (ex murs). - Critère patrimonial utilisé dans le repérage des bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.
	Dans les OAP	- Présence d'un diagnostic fin par site d'OAP décrivant les tissus urbains et relevant les éléments patrimoniaux situés sur ou à proximité du site pour une prise en compte adaptée dans les orientations d'aménagement et de programmation. - L'OAP "Trame Verte et Bleue" dispose de parties dédiées à la qualité architecturale et au tourisme.

Le bâti d'exception		
Valoriser la présence du bâti d'exception isolé en lui attribuant un rôle structurant dans le grand paysage	Dans le PADD	L'objectif n°9 de l'axe 2 permet d'aller dans le sens de cette recommandation ; "Prendre en compte l'héritage d'un territoire d'élevage au bâti dispersé" Il est accompagné par l'action "<i>Permettre l'évolution du bâti dans l'espace rural</i>".
	Dans le règlement	- Des prescriptions relatives aux "éléments/constructions à protéger" ont été mises en place. La modification des éléments/constructions d'intérêt patrimonial repérés sur le règlement graphique est soumise à une demande d'autorisation de travaux. La démolition totale ou partielle d'un élément repéré est soumise à un permis de démolir. La démolition partielle ou totale d'un élément repéré pourra être admise selon certaines conditions uniquement. Les travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice. Des règles encadrent les interventions sur le bâti repéré et sur les éléments associés (ex murs). - Création d'un sous-secteur urbain dédié aux centres-bourgs et hameaux afin de respecter la qualité du tissu et du bâti. - Le règlement écrit présente des focus spécifiques pour des règles adaptées à des bâtis de qualité. Exemples : focus particulier dans le règlement écrit dans la partie dédiée à "l'aspect des constructions" aux "travaux, extensions et annexes du bâti ancien traditionnel et patrimoine de la reconstruction" ou aux "travaux sur bâtiments existants et les changements de destination" en zone A/N. - Critère patrimonial utilisé dans le repérage des bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.
	Dans les OAP	- Présence d'un diagnostic fin par site d'OAP décrivant les tissus urbains et relevant les éléments patrimoniaux situés sur ou à proximité du site pour une prise en compte adaptée dans les orientations d'aménagement et de programmation. - L'OAP "Trame Verte et Bleue" dispose de parties dédiées à la qualité architecturale et au tourisme.

Les cours d'eau et vallonnements		
 Renforcer la présence visuelle des cours d'eau et des vallonnements (l'espace de bocage) pour donner plus de profondeur aux scènes paysagères perçues et permettre conjointement la valorisation de chaque motif paysager et une intégration plus aisée des zones urbanisées.	Dans le PADD	L'objectif n°5 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois"</i>. Il est accompagné par l'action <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie"</i>.
	Dans le règlement	- Les vallons sont protégés via le règlement graphique via l'accumulation de plusieurs outils : classement majoritairement en zone Np (zone dans laquelle la constructibilité est la plus limitée), prescriptions graphiques visant à protéger le maillage bocager et les zones humides. Les abords des cours d'eau repérés sur le règlement graphique sont protégés via les règles associées dans le règlement écrit.
	Dans les OAP	- L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager" prévoit des dispositions en faveur de la valorisation de chaque motif paysager et une intégration plus aisée des zones urbanisées : limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public et préférer des haies vives en clôture - Le critère paysager a été utilisé dans le choix des secteurs à urbaniser. Plusieurs OAP préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies / motifs végétaux. La préservation des haies en limite ou la plantation est systématique. Mise en place d'un item dédié à la conservation des vues dans la légende des OAP sectorielles. - Mise en place de l'OAP "TVB". L'OAP TVB traduit les interactions entre les différents milieux composants les trames vertes et bleues et cherche, parmi ces actions, à faire percoler les continuités entre milieux remarquables et milieux plus ordinaires, notamment urbains (haies écologiques dans les zones de transition, zones refuges...
Le bocage et les boisements		
 Favoriser la préservation du bocage et permettre la création de nouveaux boisements pour dynamiser les ambiances paysagères à proximité des espaces urbains	Dans le PADD	L'objectif n°5 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois"</i>. Il est accompagné par l'action <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie"</i>.
	Dans le règlement	- Des prescriptions relatives aux "secteurs où les éléments naturels sont à protéger", "milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager", "linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer" et aux Espaces Boisés Classés ont été mis en place. - Le règlement écrit énonce des règles en termes de plantation et de clôtures végétalisées.
	Dans les OAP	- L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager" prévoit des dispositions en faveur de la valorisation de chaque motif paysager et une intégration plus aisée des zones urbanisées : préférer des haies vives en clôture - Plusieurs OAP préconisent la création d'espaces verts et la conservation ou la plantation de haies / motifs végétaux. La préservation des haies en limite ou la plantation est systématique. - Mise en place de l'OAP "TVB". L'OAP TVB traduit les interactions entre les différents milieux composants les trames vertes et bleues et cherche, parmi ces actions, à faire percoler les continuités entre milieux remarquables et milieux plus ordinaires, notamment urbains (haies écologiques dans les zones de transition, zones refuges...) Elle présente un volet spécifique sur le bocage, sa préservation et sa gestion à des vues d'exploitation et d'entretien durable

Les infrastructures et les entrées de Ville

Maîtriser la qualité des paysages autour de Saint-Lô, des routes départementales RD 900, 972 et 999 et des routes nationales RN 174, A 84 afin de les qualifier comme des axes de découverte majeurs du territoire et Améliorer la lisibilité et l'image du territoire par une organisation paysagère des entrées de ville et des franges urbaines, au premier chef sur les grands axes, "pénétrantes" du territoire, mais aussi sur des itinéraires secondaires parfois touristiques	Dans le PADD	L'objectif n°5 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois"</i>. Il est accompagné par l'action <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie"</i>. Une autre orientation permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie :</i> > Dans les vallées de la Vire et ses affluents de la Taute, [...] le projet inscrit les volontés : [...] des espaces de dégagement visuel 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 occupations d'urbanisation, conserver des silhouettes de bourgs, améliorer la qualité des entrées de ville, etc.
	Dans le règlement	- Des règles relatives aux autoroutes et aux routes classées à grande circulation ont été mises en place.
	Dans les OAP	- Le critère paysager a été utilisé dans le choix des secteurs à urbaniser. - Mise en place des OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager" et "Inscrire le projet dans l'environnement bâti" - Le traitement des limites des OAP situées en entrées de ville ou le long d'une voie structurante a fait l'objet d'orientations dédiées. Il a systématiquement proposé soit la plantation/renforcement d'une haie et/ou à recul paysager. Mise en place d'un item dédié à la conservation des vues dans la légende des OAP sectorielles. - Mise de l'OAP TVB et notamment de la partie dédiée à l'"agencement, transitions et limites". L'OAP TVB prévoit des zones de coupure d'urbanisation dans lesquelles la préservation et la restauration du bocage jouent un rôle écologique complémentaire au rôle paysager. Elle permet également de guider l'aménagement des espaces de transition entre les zones U et les zones A et N avec des plantations et des haies de valeur écologique et paysagère.



Préserver la ressource en eau potable et favoriser sa gestion rationnelle

Dans le PADD

L'objectif n°12 de l'axe n°3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : *"Garantir la capacité d'accueil du territoire et préserver ses ressources, notamment une ressource en eau potable suffisante et de qualité"*.

Il est accompagné par les actions :

- *"Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain"*

- *"Préserver et gérer la ressource en eau"*.

Dans le règlement

- Des prescriptions relatives aux conditions de desserte terrains applicables sur toutes les zones, ont été mises en place. Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'enjeu de limiter la stagnation de l'eau a été traduit dans le règlement écrit par *"la végétalisation des toitures terrasses est recommandée"*.

- Les zones Np et N protègent les cours d'eau et leurs abords et ripisylves pour contribuer à la protection qualitative et quantitative de la ressource

Dans les OAP

L'OAP TVB demande sur tout type de projets des structures de gestion de l'eau à la parcelle, favorise l'infiltration directe et la synergie entre cette gestion de l'eau et la végétalisation (noues, protection des abords des cours d'eau...).

Développer l'urbanisation préférentiellement dans le tissu urbain et sous réserve de la mise en œuvre de l'orientation précédente, et lorsqu'il apparaîtra nécessaire de réorganiser le fonctionnement du tissu urbain pour accueillir de nouveaux habitants ou de nouvelles activités, le développement de l'urbanisation devra être programmé en continuité de l'enveloppe urbaine existante et Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes seront réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé et s'appuieront sur les indicateurs du SCoT. En fonction de la configuration des lieux, les projets traduits notamment dans des OAP pourront être plus denses à certains endroits et moins denses sur d'autres sites. 	Dans le PADD	Plusieurs objectifs vont dans le sens de cette recommandation : - L'objectif n°6 <i>"Affirmer la ville-centre comme la locomotive du territoire"</i> - L'objectif n°7 <i>"Maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés"</i> - L'objectif n°8 <i>"Traduire le rôle des communes rurales, soutiens indispensables des centres-bourgs équipés, des pôles d'emploi et de la ville centre"</i> L'objectif n°10 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers."</i> Il est accompagné par l'action "Objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain" avec une atteinte de cet objectif se faisant 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 densité 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 Ils sont accompagnés par les actions <i>"Répartir les développements résidentiels entre les communes"</i> et <i>"Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain"</i>.
	Dans le règlement	- Des prescriptions relatives aux zones à urbaniser ont été mises en place. Il s'agit de zones 1AU. L'enveloppe foncière maximale octroyée par le SCoT en termes de zones AU est moindre dans le PLUi (cf partie dédiée). - La surface des zones à urbaniser est en accord avec les objectifs du PADD basé sur ceux du Programme Local de l'Habitat (PLH). En effet, la répartition des logements entre densification et extension a été effectuée en cohérence avec les objectifs du PLH. En complément, un relevé du potentiel foncier en densification a été effectué dans le cadre du PLUi. Afin de calibrer les zones à urbaniser situées en extension urbaine, les densités hautes du SCoT sont reprises dans le PLUi pour les secteurs. - Mise en place de dispositions dans le règlement encourageant à la suppression de friches au sens de (article L.152-6-2 du Code de l'Urbanisme) - Possibilité de densifier certains hameaux.
	Dans les OAP	- Les densités minimales obligatoires du SCoT sont reportées dans les OAP en extension urbaine. Elles correspondent aux densités du SCoT les plus importantes (hypothèse basse en termes de consommation foncière du PLH). Ces densités minimales, selon les secteurs, ont été "poussées" (ex de Saint-Lô et d'Agneaux). La grande majorité des communes a fait le choix d'appliquer la densité SCoT sur chacun des sites d'OAP. D'autres communes, à la marge, ont fait le choix d'adapter cette densité par site tout en respectant, à l'échelle de la commune les densités SCoT. - Mise en place d'OAP situées en densification urbaine reprenant, pour l'immense majorité, les densités minimales du SCoT obligatoires en extension urbaine - Mise en place de secteurs en densification urbaine sur lesquels l'OAP thématique densité s'applique [secteurs stratégiques (localisation et taille) identifiés lors du relevé du potentiel en densification sur lesquels les densités minimales du SCoT obligatoires en extension urbaine sont imposées]

Les urbanisations nouvelles dédiées aux Parcs d'activités seront conçues de manière économe en appropriant les modes d'aménagement aux besoins spécifiques des entreprises.	Dans le PADD	L'objectif n°3 "Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique" de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action "Répondre aux besoins des activités". Concernant les sites économiques dédiés existants ou à créer, 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 > Dans de nouveaux sites, dans la limite de la consommation foncière autorisée.
	Dans le règlement	- Mise en place de zones à urbaniser à vocation économie de trois types afin de proposer des règles (destination autorisées et qualitatives) adaptées aux types d'entreprises. L'enveloppe foncière maximale octroyée par le SCoT en termes de zones AU est moindre dans le PLUi.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles.

L'énergie et la qualité de l'air		
 Mettre en oeuvre une politique de gestion rationnelle de l'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre 	Dans le PADD	L'objectif n°11 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040"</i>. Il est accompagné de l'action <i>"Favoriser la production d'énergies renouvelables"</i>.
	Dans le règlement	Dans les zones Ua et Uh, les coffrets de volets roulants solaires sont autorisés à l'extérieur par dérogation. Des règles dérogatoires sont mises en place en zones Ua, Ub, Auh pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale. Dans les zones Ub, Uh, Ue, Ux et Auh Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)." Dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking." Dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A > stationnement : rappel des dispositions Loi APER et Climat & Résilience.
	Dans les OAP	L'OAP cadre "Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie" prévoit des dispositions en faveur d'une mise en œuvre d'une politique de gestion rationnelle de l'énergie et de réduction des émissions de GES : > Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée. > Limiter la consommation énergétique des logements (mise en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées, implantation des constructions en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent qui influencent le positionnement de la construction, l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie).

2.2 LE SAINT-LOIS, ESPACE DE COOPÉRATIONS EXTERNES ET INTERNES

Prescriptions et recommandations du SCoT	Traduction dans le PLUi	
S'insérer dans l'environnement proche et lointain		
Les dynamiques et coopérations externes		
Le Pays Saint-Lois valorisera sa position d'interface entre les espaces maritimes et littoraux, les espaces ruraux du sud, la Basse Normandie à l'est et la Bretagne à l'ouest... au travers de coopérations autour du tourisme, de l'environnement, de l'économie et des services au sens le plus large et l'émergence d'un pôle économique entre Rennes et Caen	Dans le PADD	L'objectif n°3 "Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique" de l'axe 1 L'objectif n°4 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire"</i> .
	Dans le règlement	- Mise en place de zones urbaines t zones à urbaniser à vocation économie de trois types afin de proposer des règles (destination autorisés et qualitatives) adaptées aux types d'entreprises. - Mise en place de STECAL à vocation économie et tourisme
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles. - Mise en place d'une OAP TVB
Les grands projets structurants comme vecteurs d'insertion dont Agglo 21		
Le SCoT se mobilise et s'organise autour de perspectives (le maintien et le développement de l'aéroport de Caen-Carpiquet, la réalisation d'infrastructures ferrées, la réalisation d'infrastructures routières (qui sont également le support de développement du transport collectif), la redécouverte de la vallée de la Vire comme axe structurant du Pays Saint-Lois, la réalisation d'un équipement culturel et/ou ludique majeur, le développement du pôle d'enseignement supérieur et de recherche de Saint-Lô, incluant le développement des formations d'ingénieurs, l'implantation d'un parc technologique et de recherche "Agglo 21", la poursuite de la desserte Très Haut Débit par MANCHE NUMÉRIQUE outil majeur pour une stratégie ambitieuse)	Dans le PADD	Les objectifs n°3 "Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique" et n°4 "Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire" de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Ils sont accompagnés par les actions <i>"Répondre aux besoins des activités"</i> et <i>"Offrir aux habitants et aux activités l'accès à une offre de services et d'équipements de qualité"</i> .
	Dans le règlement	- Le site Agglo 21 est intégré dans un secteur urbanisé à vocation économique spécifique afin permettre la diversification des activités et le déploiement d'une offre de service variée. - Des zones à urbaniser à vocation économique ont été mises en place à proximité du site Agglo 21.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles.

S'organiser pour une amélioration de la qualité de vie et une optimisation des déplacements

La place de Saint-Lô et son agglomération

Renforcer les fonctions supérieures en développant l'attractivité de l'agglomération avec un développement démographique à ré-initier, un développement économique qualitatif au travers d'Agglo 21, un développement commercial de centre Ville, et le commerce spécialisé, la localisation dans la ville et l'agglomération des équipements structurants et le renforcement des grandes infrastructures	Dans le PADD	L'objectif n°6 de l'axe 2 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Affirmer la ville-centre comme la locomotive du territoire"</i>. L'objectif n°3 de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : <i>"Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique"</i>. Ils sont accompagnés par les actions <i>"Répondre aux besoins des activités"</i> et <i>"Développer le commerce dans les centralités"</i>.
	Dans le règlement	- Le site Agglo 21 a été intégré dans un secteur urbanisé à vocation économique spécifiques afin de permettre la diversification des activités et le déploiement d'une offre de service variée. Des zones à urbaniser à vocation économique ont été mises en place à proximité du site Agglo 21. - Plusieurs secteurs de projet sont ciblés à proximité des zones d'activité périphériques de l'agglomération Sainte-Loise (Saint-Lô, Agneaux, Baudre, Saint-Georges-Montcocq, la Barre de Semilly) et permettront le développement économique du territoire. - Deux sous-secteurs urbains mixtes ont (Ua et Ub) mis en place spécifiquement pour la ville centre de Saint-Lô - Des prescriptions relatives au linéaire commerçant ont été mises en place à Saint-Lô - Aucune extension ou création de zones commerciales périphériques n'est prévue dans le PLUi afin de renforcer le cœur, notamment commerçant, de la ville centre.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles. - Une densité minimale est à respecter dans les sites d'OAP de la ville centre de Saint-Lô qui est, au global, plus volontariste que les densités minimales attendues par le SCot. L'objectif est de renforcer la dynamique résidentielle de la ville centre, équipée.

Le réseau maillé des villes et des bourgs et les équipements et services associés

Promouvoir la création explicite et le fonctionnement d'un véritable réseau maillé de villes et de bourgs qui entretiennent entre eux une coopération permettant une répartition équilibrée des populations, des activités et des services au sein du Pays. Ces pôles constituent également les lieux de localisation préférentiels des équipements et services nécessitant une mutualisation dans la perspective de leur développement et de l'amélioration de leur qualité à l'échelle du Saint-Lois	Dans le PADD	Plusieurs objectifs permettent d'aller dans le sens de cette recommandation : - L'objectif n°6 <i>"Affirmer la ville-centre comme la locomotive du territoire"</i> - L'objectif n°7 <i>"Maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés"</i> - L'objectif n°8 <i>"Traduire le rôle des communes rurales, soutiens indispensables des centres-bourgs équipés, des pôles d'emploi et de la ville centre"</i>
	Dans le règlement	- L'ensemble du territoire comprend un maillage des zones à urbaniser à vocation habitat calibrées en fonction de l'armature territoriale du SCot/PLH. - Plusieurs secteurs de projet sont ciblés pour le développement des équipements et services associés. - Création d'un STECAL équipement permet aux infrastructures d'intérêt public d'évoluer en contexte rural. - Répartition des zones à urbaniser à vocation économie prenant en compte l'équilibre territorial
	Dans les OAP	- Responsabilités différenciées dans les OAP (ex : sufarge, densité, etc.) selon l'armature territoriale SCot/PLH

Un mode d'organisation du transport qui s'appuie sur les pôles de rabattement pour optimiser les liaisons		
Développer sur le long terme un réseau performant de transports collectifs	Dans le PADD	L'objectif n°4 <i>"Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire"</i> de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action <i>"Améliorer les mobilités et le numérique"</i> .
	Dans le règlement	- Critère connexion avec une liaison existante/proximité avec un arrêt de transport/Proximité des équipements dans le choix de localisation des sites à urbaniser à vocation résidentiel
	Dans les OAP	- Perméabilité piétonne assurer de manière systématique (sauf impossibilité technique)
Développer l'intermodalité autour du pôle gare de Saint-Lô et à terme autour des stations de rabattement des pôles recevant des transports collectifs	Dans le PADD	L'objectif n°4 <i>"Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire"</i> de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action <i>"Améliorer les mobilités et le numérique"</i> .
	Dans le règlement	- Mise en place d'un sous-secteur urbain mixte au niveau du pôle gare
	Dans les OAP	- Mise en place d'une OAP sectorielle sur le pôle gare
Le développement du commerce, pour un projet économique et social		
Les principaux objectifs pour le commerce et l'artisanat sont ; préserver la vitalité des centres des principaux pôles urbains ; maintenir et développer les activités commerciales répondant aux besoins quotidiens dans les zones rurales, les petites villes et les quartiers d'agglomération : le projet urbain du bourg implique un aménagement qui augmente le volume d'habitants renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied, maintenir et conforter les activités artisanales qui irriguent les zones rurales, les petites villes et bourgs et les quartiers d'agglomération et améliorer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés des pôles en complémentarité avec les commerce. Les principes de localisation préférentielle (d'abord dans le centre-ville ou dans les centralités secondaires et à titre secondaire dans l'enveloppe urbaine, dans une optique de mixité fonctionnelle et s'articulant avec le commerce de proximité, ...)	Dans le PADD	Une action permet d'aller dans le sens de cette recommandation - <i>"Offrir aux habitants et aux activités l'accès à une offre de services et d'équipements de qualité"</i> .
	Dans le règlement	- Mise en place de sous-secteurs urbains dédiés aux centralités des communes (Ua) confortant leur rôle en termes de mixité fonctionnelle - Des prescriptions relatives au linéaire commerçant ont été mises en place dans plusieurs communes : Saint-Lô, Agneaux, Tessy-Bocage, etc. - Aucune extension ou création de zones commerciales périphériques n'est prévue dans le PLUi afin de renforcer le cœur, notamment commerçant, de la ville centre.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP en densification avec des zones dans lesquelles une mixité fonctionnelle est soit possible, soit attendue.

Le DACOM	Dans le PADD	Une action permet d'aller dans le sens de cette recommandation - <i>"Offrir aux habitants et aux activités l'accès à une offre de services et d'équipements de qualité"</i>.
	Dans le règlement	Des prescriptions relatives aux zones UX ont été mises en place afin d'orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat ; mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant et trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centre-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces. - La destination "artisanat et commerce de détail" est limitée dans les zones économiques périphériques non commerciale. De plus, aucune extension ou création de zones commerciales périphériques n'est prévue dans le PLUi afin de renforcer les espaces commerçants existants et particulièrement les centralités. - Plusieurs secteurs de projet sont ciblés à proximité des zones d'activité périphériques de l'agglomération Saint-Loise (Saint-Lô, Agneaux, Baudre, Saint-Georges-Montcocq, la Barre de Semilly) et permettront le développement économique du territoire.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles. - Mise en place d'OAP en densification avec des zones dans lesquelles une mixité fonctionnelle est soit possible, soit attendue.

2.3 LE SAINT-LOIS, TERRE D'INNOVATION ET DE CROISSANCE

Prescriptions et recommandations du SCoT	Traduction dans le PLUi	
Investir sur un développement économique diversifié et confortant les filières phares du territoire		
Le projet Agglo 21		
L'objectif est de créer de nouvelles opportunités d'affaires et de valeur ajoutée aux entreprises matures, développer l'entrepreneuriat et la création de nouvelles entreprises innovantes, générer des emplois basés sur la connaissance, construire des espaces attractifs pour les employés, faciliter les synergies entre universités, centres de R&D et entreprises	Dans le PADD	L'objectif n°3 " <i>Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique</i> " de l'axe 1 permet dans le sens de cette recommandation. Il est complété par l'action " <i>Répondre aux besoins des activités</i> ".
	Dans le règlement	Le site Agglo 21 a été intégré dans un secteur urbanisé à vocation économique spécifique afin de permettre la diversification des activités et le déploiement d'une offre de service variée. Des zones à urbaniser à vocation économique ont été mises en place à proximité du site Agglo 21.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles.
Le maillage et la qualité des parcs d'activité		
Développer une offre immobilière hiérarchisée et localisée pour une stratégie économique lisible	Dans le PADD	L'objectif n°3 " <i>Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique</i> " de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est complété par l'action " <i>Répondre aux besoins des activités</i> ".
	Dans le règlement	- Répartition des zones à urbaniser à vocation économie prenant en compte l'équilibre territorial - Mise en place de STECAL à vocation économie pour les sites isolés dans l'espace rural
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles.
Atteindre un niveau de qualité des sites d'activité, cohérent avec l'émergence d'une nouvelle offre économique	Dans le PADD	L'objectif n°3 " <i>Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique</i> " de l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est complété par l'action " <i>Répondre aux besoins des activités</i> ".
	Dans le règlement	- Des règles spécifiques ont été appliquées à la diversité des secteurs économiques via la création de sous-secteurs adaptés : commerces (Uxc), industries artisanales (UXia), industries lourdes (UXil) et mixtes (UXm).
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles.

Une agriculture forte en lien avec le pôle de compétitivité

Économiser l'espace	Dans le PADD	L'objectif n°10 <i>"Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers"</i> permet dans d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par les actions : - <i>"Valoriser l'excellence normande, des réponses spécifiques à l'agriculture"</i> - <i>"Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain"</i>. Concernant les sites économiques dédiés existants ou à créer, 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 > Dans de nouveaux sites, dans la limite de la consommation foncière autorisée.
	Dans le règlement	- Répartition des zones à urbaniser à vocation économie prenant en compte l'armature territoriale et les objectifs de limitation de la consommation d'espaces du PADD. Anticipation de l'esprit de la Loi Climat & Résilience. L'enveloppe foncière maximale octroyée par le SCoT en termes de zones AU est moindre dans le PLUi. - Règles limitant l'imperméabilisation des ZAE (ex espaces de stationnement) - Mise en place de STECAL à vocation économie pour les sites isolés dans l'espace rural - Mise en place de dispositions dans le règlement encourageant à la suppression de friches au sens de (article L.152-6-2 du Code de l'Urbanisme)
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP cadre dédiée aux sites AU à vocation économie complétées par des OAP sectorielles. Par exemple, ces dernières encouragent la mise en place de stationnement mutualisé et perméables.

Aménager l'espace en se dotant de moyens d'arbitrage à l'échelle du projet entre confortement de l'agriculture et développement maîtrisé résidentiel ou économique	Dans le PADD	L'objectif n°10 "Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers" permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par les actions : - "Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain" - "Valoriser l'excellence normande, des réponses spécifiques à l'agriculture".
	Dans le règlement	- L'enveloppe foncière maximale octroyée par le SCoT en termes de zones AU est moindre dans le PLUi. Prise en compte de sites d'exploitation agricole existants dans la localisation des sites AU. - Le règlement écrit prévoit des règles d'implantation des bâtis favorisant la densification (densification par la hauteur comprise) et des surfaces de plein terre obligatoire dans les zones U et AU. - Le règlement écrit prévoit un secteur A afin de préserver les surfaces agricoles, de limiter la consommation des espaces agricoles et de limiter la dispersion du bâti dans l'espace agricole. - La possibilité de cibler des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N, pour permettre la pérennité du bâti, garantir sa transmission et permettre la diversification économique.
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP "cadre" et sectorielles. Ces dernières prévoient des orientations pour la perméabilité et favorise la densification des espaces à urbaniser à vocation résidentielle et économie.
Aménager l'espace en se dotant de moyens d'arbitrage à l'échelle projet entre confortement de l'agriculture et gestion appropriée de l'environnement aux enjeux contextuels	Dans le PADD	L'objectif n°10 "Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers" permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par les actions : - "Objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain" - "Valoriser l'excellence normande, des réponses spécifiques à l'agriculture".
	Dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit un secteur A dédiées aux activités agricoles, de limiter la consommation des espaces agricoles et de limiter la dispersion du bâti dans l'espace agricole. - Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques aux "constructions à usage agricole" et aux "travaux sur bâtiments existants et les changements de destination" - Les annexes et extension aux habitations sont autorisés en zone A mais de façon mesurée afin de limiter le mitage de l'espace agricoles et les conflits d'usage entre agriculteurs/rices et les tiers (limite surfacique et distance) - Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques aux clôtures en limite avec les espaces agricoles et naturels.
	Dans les OAP	- Les OAP cadres et les OAP sectorielles prévoient des dispositions spécifiques aux limites avec les espaces agricoles et naturels. Par exemple des zones tampons et/ou le maintien/création d'une haie. - L'OAP "Trame Verte et Bleue" dispose d'une partie " Agencement, transitions et limites"

Un tourisme vert qui contribue à la valorisation du cadre de vie		
Favoriser le développement touristique du Pays Saint-Lois, dans une optique de "tourisme vert" et de "tourisme de nature" qui correspond à la fois au patrimoine naturel du Pays et à sa vocation liée notamment à la présence de la Vire, du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin	Dans le PADD	L'objectif n°5 <i>"Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saaint-Lois"</i> permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par les actions <i>"Prendre en compte les risques existants et futurs prévisibles, dont les changements climatiques"</i> et <i>"Pérenniser et améliorer la qualité du cadre de vie"</i> .
	Dans le règlement	- Création de STECAL à vocation tourisme afin de répondre aux enjeux touristiques isolés avec une demande en termes d'hébergement insolites par exemple. - Mise en place d'une prescription graphique "les voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer"
	Dans les OAP	- L'OAP "Trame Verte et Bleue" dispose d'une partie "tourisme", "Stationnements, cheminements" et "Qualité architecturale" - Mise en place d'une OAP valant règlement à proximité de la Vire à Condé-sur-Vire
Renforcer l'attractivité résidentielle en lien avec l'attractivité économique		
Le développement résidentiel : les objectifs et leur répartition		
Objectif fixé à 90 000 habitants à 15 ans soit la construction de 7 100 logements pour les résidences principales sur cette même période. 	Dans le PADD	L'objectif n°1 <i>"Assurer une dynamique en faveur de la jeunesse et des familles"</i> dans l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action <i>"Traduire les ambitions de croissance"</i> .
	Dans le règlement	- Mise en place de secteurs à urbaniser à vocation habitat en cohérence avec la répartition et le rythme du PLH
	Dans les OAP	- Mise en place d'OAP en densification afin de conforter la vocation résidentielle des secteurs déjà urbanisés (densité minimale à respecter) - Mise en place d'OAP en extension urbaine (densité minimale à respecter)
La mixité sociale et la mixité intergénérationnelle 	Dans le PADD	L'objectif n°1 <i>"Assurer une dynamique en faveur de la jeunesse et des familles"</i> dans l'axe 1 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action <i>"Répondre aux besoins de tous les ménages en matière de logement"</i> .
	Dans le règlement	- Des prescriptions graphiques de Servitude de Mixité Sociale (SMS) ont été mises en place sur les communes concernées les objectifs de répartition SCoT/PLH de logements sociaux - Mise en place d'Emplacement Réservé (ER) "mixité sociale"
	Dans les OAP	- Les OAP habitat sectorielles traduisent les objectifs de répartition de logements sociaux SCoT/PLH - L'OAP cadre "Rechercher des formes d'habitat variées" prévoit des dispositions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle. Une mixité des formes d'habitat allant de la maison individuelle au collectif en passant par de l'intermédiaire est demandée selon la répartition SCoT. Les OAP habitat sectorielles viennent territorialiser ces objectifs.

Une nouvelle façon d'habiter		
Mettre en œuvre un mode constructif intégré au contexte topographique et à la typologie des espaces bâtis existants 	Dans le PADD	L'objectif n°10 de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation : " Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est accompagné par l'action "Objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain" avec une atteinte de cet objectif se faisant 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 densité 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
	Dans le règlement	- Des prescriptions relatives aux cônes de vue ont été mises en place. - Le relief a été pris en compte dans le choix des secteurs à urbaniser. - Le règlement écrit a des dispositions dédiées à la prise en compte de la topographie. Ex: "c'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au relief du terrain et non l'inverse."
	Dans les OAP	L'OAP cadre 'Inscrire le projet dans l'environnement bâti" prévoit des dispositions en faveur de la mise en œuvre d'un mode constructif intégré au contexte topographique et à la typologie des espaces bâtis existants : > Assurer les alignements et reprises de hauteur > Connecter la nouvelle opération à l'existant > Penser l'espace public comme lieu de rencontres - Sur les sites marqués par du relief, des orientations spécifiques ont été mises en place. Ex site 50002__1 à Agneaux, site 50592__1 à Tessy, etc.

Mettre en œuvre un mode constructif qui tient compte des organisations urbaines traditionnelles	Dans le PADD	Action "Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futurs projets"
	Dans le règlement	- Des règles spécifiques à chaque zone urbaine (et le tissu urbain associé) concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ont été mises en place. - Intégration de règles d'aspect extérieur des constructions dans l'ensemble des secteurs du PLUi
	Dans les OAP	L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement bâti" prévoit des dispositions en faveur de la mise en œuvre d'un mode constructif intégré au contexte topographique et à la typologie des espaces bâtis existants : > Assurer les alignements et reprises de hauteur > Connecter la nouvelle opération à l'existant > Penser l'espace public comme lieu de rencontres Chaque OAP sectorielle vient adapter ces principes aux réalités ultra locales.
Urbanisme et architecture de Haute Qualité Environnementale (bio construction, technique d'hydraulique urbaine douce, matériaux, ...) 	Dans le PADD	L'objectif n°11 "Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040" de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par plusieurs actions : > Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futurs projets > Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments > Favoriser la production d'énergies renouvelables
	Dans le règlement	Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine. -Le règlement écrit prévoit que les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.
	Dans les OAP	L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement bâti" prévoit des dispositions en faveur de la mise en œuvre d'un mode constructif intégré au contexte topographique et à la typologie des espaces bâtis existants : > Assurer les alignements et reprises de hauteur > Connecter la nouvelle opération à l'existant > Penser l'espace public comme lieu de rencontres L'OAP TVB dispose d'une partie dédiée à la gestion de l'eau et la qualité architecturale visant à ce que le bâti contribue à la biodiversité à travers plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux.

 Innovation architecturale et architecture traditionnelle	Dans le PADD	L'objectif n°11 "Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040" de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par plusieurs actions : > Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futurs projets > Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments > Favoriser la production d'énergies renouvelables
	Dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques à chaque zone urbaine (et au tissu urbain associé) concernant la volumétrie et l'implantation des constructions. - Le règlement écrit prévoit des dispositions encourageant la végétalisation des toitures et l'amélioration des performances énergétiques. - Le règlement écrit précise que "l'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.
	Dans les OAP	- L'OAP cadre "Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie" prévoit des dispositions en faveur d'un urbanisme et d'une architecture de Haute Qualité Environnementale : > Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions > Limiter la consommation énergétique des logements - Les OAP sectorielles, dans leur composition ou leurs exemples visent à encourager l'innovation architecturale

Un environnement sain et sûr		
 La gestion des pollutions	Dans le PADD	L'objectif n°12 "<i>Garantir la capacité d'accueil du territoire et préserver ses ressources, notamment une ressource en eau potable suffisante et de qualité</i>" permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action "<i>Préserver et gérer la ressource en eau</i>".
	Dans le règlement	-Règlement écrit : Assainissement – Eaux usées : "<i>En zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.</i> Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements de service de l'Agglo, aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLUi. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite." Assainissement – Eaux pluviales : " Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur collectif, quand il existe, est autorisé uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite."
	Dans les OAP	—
 Les techniques de l'hydraulique douce	Dans le PADD	L'objectif n°13 "<i>Prendre en compte les risques existants et futurs dans les choix d'aménagement qui seront opérés</i>" permet d'aller dans le sens de cette recommandation.
	Dans le règlement	- le règlement écrit prévoit notamment que "<i>les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur collectif, quand il existe, est autorisé uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</i>" - Par ailleurs, il prévoit que "<i>l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement</i>". - Des coefficients de plantation et des modalités de végétalisation sont inscrites dans le règlement pour les aires de stationnement.
	Dans les OAP	L'OAP TVB spécifie des actions pour développer l'infiltration de l'eau en synergie avec la végétalisation ou la réutilisation dans tous les aménagements.



Les risques naturels et technologiques dans le Saint-Lois

 Les risques naturels et technologiques dans le Saint-Lois	Dans le PADD	L'objectif n°13 "<i>Prendre en compte les risques existants et futurs dans les choix d'aménagement qui seront opérés</i>" dans l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation. Il est accompagné par l'action "<i>Prendre en compte les risques existants et futurs prévisibles, dont les changements climatiques</i>".
	Dans le règlement	Dans les zones à risque d'inondation par remontée de nappes et notamment pour les zones où la profondeur de la nappe est de 0 à 1 mètre sont interdits : l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC). Des prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques ont été mises en place et notamment au regard du PPRI de la Vire et des aléas d'inondation, mouvements de terrain, séisme et radon. Les SUP et le PPRI s'impose au PLUi. Les zones de risques ont été inscrites en zones naturelles et les occupations du sol et constructions y sont très fortement restreintes
	Dans les OAP	L'OAP TVB spécifie des actions permettant de conserver et renforcer le cycle naturel de l'eau afin d'atténuer le risque inondation (perméabilité, préservation des petites voies d'eau...).



LA COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

PRÉSENTATION DU CONTENU RELATIF AU TERRITOIRE ET AU PLUI

Le SRADDET Normandie a été adopté en décembre 2019 par le conseil régional et a été approuvé le 2 juillet 2020 par le préfet.

Le SCoT qui s'applique sur le territoire de Saint-Lô Agglo ayant été approuvé en décembre 2013, il n'est pas intégrateur du SRADDET. Le SCoT devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET.

En l'absence de SCoT intégrateur, la présente analyse de compatibilité entre le PLUi et le SRADDET couvre les relations directement applicables au PLUi, et non celles qui doivent passer par l'intermédiaire du SCoT.

Le SRADDET est structuré en objectifs déclinés en thématiques, chacune comportant plusieurs règles. Seules les règles directement applicables au PLUi sont considérées ici. Les justifications sont détaillées suivant chaque règle. A noter : les justifications listées ici sont synthétiques, le lecteur est invité à lire l'ensemble du présent rapport.

S'INSCRIRE DANS UNE LOGIQUE PROSPECTIVE, STRATÉGIQUE ET INNOVANTE

- THÉMATIQUE 1 > CHANGEMENT CLIMATIQUE

R1 : Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines

Le SRCE de 2014 intégré dans le SRADDET a été pris en compte lors de la définition des continuités écologiques de la TVB de SLA. Ces éléments transparaissent dans le règlement et dans les OAP.

Les clôtures doivent permettre le déplacement des espèces, notamment en transition entre les zones urbaines à vocation mixtes et d'habitat et les zones agricoles et naturelles. L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager" prévoit de préférer des haies vives en clôture.

Les emprises au sol sont réglementées pour permettre le maintien et la valorisation d'espaces de nature en ville pouvant accueillir la biodiversité et contribuer aux cycles naturels (cycle de l'eau, cycle de la biomasse...). Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit stipule "la végétalisation des toitures terrasses est recommandée".

Des coefficients de plantation et des modalités de végétalisation sont inscrites dans le règlement pour les aires de stationnement. Dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A "les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking."

L'OAP thématique "TVB" à l'échelle de l'agglomération permet une mise en cohérence des dispositions en matière de Trame Verte et Bleue. Le principal enjeu d'une OAP "TVB" à cette échelle est la non artificialisation des espaces perméables actuels et une meilleure végétalisation (gestion différenciée, plantations sur plusieurs strates, infiltration de toutes les eaux possibles, etc.). **Chaque OAP sectorielle vient compléter l'OAP thématique** en précisant les actions et opérations particulières nécessaires afin de mettre en valeur les continuités écologiques en lien avec le contexte ultra-local du site. L'OAP Trame Verte et Bleue dispose d'un **focus particulier sur le bocage** afin d'intégrer un outil novateur appelé "arbre de décision" », qui servira d'outil afin de permettre d'intégrer dans la réflexion le principe « Eviter – Réduire – Compenser » dit «ERC».

L'OAP "TVB" a été séquencée en différentes parties afin de répondre à des objectifs spécifiques :

- > Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
- > Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
- > Mettre en avant les liens entre la «TVB», la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,
- > Intégrer la Trame Verte et Bleue dans tout projet d'aménagement,
- > Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
- > Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,

> Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.

En milieu rural la préservation des motifs bocagers, dont ceux incluant les structures humides (mares, fossés, prairies humides...), est systématique. En milieu urbain, leur intégration est plus indirecte car les zones humides naturelles fonctionnelles y sont peu présentes. Cependant la prise en compte existe à travers la qualité de l'eau, la perméabilité, les systèmes de gestion des eaux pluviales par des noues paysannes et épuratives avec une végétalisation naturelle et un effet de fraîcheur...

Des prescriptions relatives aux "linéaires de haies, alignements d'arbres et arbres isolés à préserver, maintenir ou à créer" ont été mises en place. De manière systématique, les motifs végétaux (ex arbre) et aquatiques (ex mares) existants sont inscrits comme à préserver. La préservation et la confortation des haies existantes en bordure de site est demandée systématiquement. La plantation des haies en bordure de site est également demandée de manière systématique. Des exceptions peuvent être admises. Néanmoins, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante. Le choix des essences sera effectué en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit.

R2 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité

Des prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques ont été mises en place et notamment au regard du PPRI de la Vire et des aléas d'inondation, mouvements de terrain, séisme et radon. Les zones inondables sont inscrites en zones naturelles et les occupations du sol et constructions y sont très fortement restreintes.

Dans les zones à risque d'inondation par remontée de nappes et notamment pour les zones où la profondeur de la nappe est de 0 à 1 mètre sont interdits : l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et l'assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC).

Le règlement intègre les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (exemple : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier. Pour les surfaces imperméables la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales est exigée. Des coefficients de plantation et des modalités de végétalisation sont inscrites dans le règlement pour les aires de stationnement.

L'OAP TVB spécifie des actions pour développer l'infiltration de l'eau en synergie avec la végétalisation ou la réutilisation dans tous les aménagements.

R3 : Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)

Le règlement écrit prévoit différents secteurs N afin de rendre lisible la TVB et de répondre aux enjeux spécifiques des milieux (N, Np et Nj). Lors du tracé de ces différentes zones, les réservoirs écologiques et les pôles de biodiversité ont été classés dans ces secteurs. Les secteurs bâtis en zone naturelle sont classés en N, ce zonage couvrant également les pôles naturels annexes proches des zones d'intérêt écologique fort, jouant le rôle de zone tampon et de zone support de la biodiversité. La combinaison de ces trois zonages vise à optimiser le fonctionnement des milieux naturels et leur préservation ainsi que les synergies entre eux.

L'OAP TVB permet la déclinaison et la traduction de la TVB sur tout le territoire.

TERRITORIALISER CERTAINS GRANDS ENJEUX

- THÉMATIQUE 2 > TERRITORIALISER CERTAINS ENJEUX

CONSOLIDER LA PLACE DE CARREFOUR DE LA NORMANDIE

- THÉMATIQUE 3 > LOGISTIQUE

R6 : Veiller à la cohérence des projets d'infrastructures et espaces à vocation logistique avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage territorial et régional, ainsi qu'avec les enjeux de report modal du transport de marchandises

Le PLUi s'est attaché à traduire les orientations du Schéma de développement économique et d'urbanisme commercial (Sdeuc) 2022-2027. Une zone urbaine "Ux" dédiée aux espaces à vocation principale économie a été mise en place.

La zone Ux correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques le plus souvent situés en périphérie. Elle comprend les Zones d'Activités Économiques (ZAE) de Saint-Lô Agglo (SLA) mais aussi d'autres secteurs dédiés à l'activité économique. La création du secteur Ux poursuit plusieurs objectifs :

- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat
- Mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant
- Trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

La zone Ux comprend :

- Le sous-secteur UXc, correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale. L'objectif de ce sous-secteur est de permettre l'évolution des bâtis existants et la création de nouvelles structures commerciales. Ce sous-secteur correspond à seulement 11 sites à l'échelle de SLA et sa délimitation a été circonscrite. L'objectif est de permettre la confortation de ces espaces commerciaux et de les distinguer des autres espaces d'activités économiques périphériques.
- Le sous-secteur UXia, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanales. L'objectif est de développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère.
- Le sous-secteur UXil, correspondant aux espaces économiques à dominante industrielle et artisanale d'envergure (exemple : industrie lourde, logistique, ...). L'objectif est le même que pour le sous-secteur UXia avec des règles adaptées à l'envergure des bâtiments/constructions présentes dans le sous-secteur UXil. ...).
- Le sous-secteur UXilp21 correspondant aux mêmes types d'espaces dans le secteur dit de "Agglo 21". L'objectif est le même que pour le sous-secteur UXil avec des règles architecturales qualitatives reprenant les codes des bâtis existants dans le site dit de "Pôle Agglo 21".
- Le sous-secteur UXm, correspondant aux espaces économiques mixtes (exemple : tertiaire). L'objectif est de conforter la mixité fonctionnelle de ces zones tout en garantissant la préservation des formes urbaines existantes.
- Le sous-secteur UXmp21 correspondant aux mêmes types d'espaces que dans le secteur dit de « Agglo 21 ». L'objectif est le même que pour le sous-secteur UXm avec des règles architecturales qualitatives reprenant les codes des bâtis existants dans le site dit de "Agglo 21".

Le sous-secteur UXil notamment, au vu des volumes de bâtis autorisés, facilite l'implantation d'activités de logistiques nécessitant de grand bâtis.

L'ensemble des secteurs à urbaniser à vocation principale économie ("AUx") fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dès que cela était possible et souhaitable, des connexions douces sont à prévoir/converser.

Les deux gares du territoire (Saint-Lô et Moon-sur-elle) sont localisées en zone urbaine favorisant la mixité fonctionnelle et la densification.

Le règlement écrit du PLUi prévoit des dispositions spécifiques afin de ne pas entraver le maintien/développement du réseau ferré. Ex : "les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ainsi que les réseaux (canalisation, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres sont autorisés."

CONFORTER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

- THÉMATIQUE 4 > TRANSPORTS – MOBILITÉS

R8 : Contribuer à la mise en oeuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables

Le règlement graphique du PLUi reporte les voies, chemins à préserver, maintenir ou créer. Les éléments reportés sur le règlement graphique correspondent aux :

- Schéma cyclable de Saint-Lô Agglo (intention 2019)
- Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnées de la Manche (PDIPR – 2016) sur le règlement graphique)
- Chemins identifiés par les communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le Code de l'Urbanisme ne vienne rompre les continuités douces. Les abords des chemins sont également à préserver (ex haies).

Par ailleurs :

89 emplacements réservés sont à destination de liaisons douces soit 51% des emplacements réservés identifiés dans le cadre du PLUi dans le but de traduire l'objectif du PADD visant à "améliorer les mobilités et le numérique" et notamment "les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture".

- env. 85 OAP à vocation habitat ont pour orientation la conservation/création d'une amorce de voirie exclusivement douce. Pour les autres, il est imposé au minima, la mise en place de voirie partagée. En complément, des emplacements réservés sont parfois prévus afin de favoriser les connexions piétonnes vers des sites naturels (ex la Vire à Condé), du centre-bourg et/ou d'équipements structurantes . (ex de l'OAP 50455_3 à Saint-Clair-sur-l'Elle avec le collège).
- env. 84 OAP incitent/imposent la création d'un d'espace dédié au stationnement mutualisé.

R9 : Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme

R10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme

Tous les nouveaux sites à urbaniser à vocation principale économie sont situés à proximité de zones d'ores et déjà existantes.

L'ensemble des secteurs à urbaniser à vocation principale économie ("AUX") fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dès que cela était possible et souhaitable, des connexions douces sont à prévoir/converser.

84 OAP incitent/imposent la création d'un d'espace dédié au stationnement mutualisé. Les OAP cadre encouragent au recours de stationnements mutualisés.

Plusieurs emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces sont liés à un site économique (ex : Marigny-le-Lozon). 1 Emplacement réservé pour la création d'une aire de covoiturage a été mis en place à Torigny.

R11 : Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte

La proximité d'un transport en commun a été l'un des critères de localisation des sites de projets (cf partie dédiée aux zones AUh). Aucune zone AUh n'est inscrite en extension des hameaux.

De plus, plus de 80% de zones à urbaniser à vocation principale habitat "AUh" sont situées dans les centralités principales, les plus équipées. Ces dernières sont donc le premier lieu de développement par rapport aux centralités secondaires en compatibilité avec le PADD et le SCoT. Cette dynamique est confortée par le fait que les OAP à vocation principale habitat situées en densification sont, en grande majorité, localisées au sein des centralités principales.

Les OAP en extension urbaine reportent des densités minimales obligatoires. Elles correspondent aux densités du SCoT. Les élus ont fait le choix, dans le PLUi, de retenir l'hypothèse basse en termes de consommation foncière du PLH et donc retenir les densités SCoT les plus élevées : 25 log./ha pour le pôle majeur, 20 log./ha pour le pôle structurant secondaire, 18 log./ha pour le pôle de proximité et d'hyper proximité, 16 log./ha dans les communes hors pôles et 10 log./ha dans les groupements bâtis ne disposant pas d'assainissement collectif. Ces densités minimales, selon les secteurs, ont été "poussées" (ex de Saint-Lô et d'Agneaux). Par ailleurs, à noter que la grande majorité des communes a fait le choix d'appliquer la densité SCoT sur chacun des sites d'OAP. D'autres communes, à la marge, ont fait le choix d'adapter cette densité par site tout en respectant, à l'échelle de la commune, les densités SCoT afin de les adapter au tissu urbain situé à proximité comme le permet le SCoT.

En complément, les OAP situées en densification urbaine (45 OAP en comprenant 2 secteurs du Hutrel) imposent la densité minimale SCoT obligatoire en extension. De manière volontariste, une dizaine d'OAP demande une densité supérieure à celle du SCoT.

En complément, 42 OAP thématique "densité" sont reportées sur tous les sites situés en densification d'une surface supérieure 2 000m². L'objectif est d'imposer le respect de la densité SCoT obligatoire en extension urbaine. Certains de ces sites n'ont pas été retenus ou une densité moindre que celle du SCoT est imposée pour des raisons techniques (ex : configuration de parcelles).

R13 : Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports collectifs et modes actifs vers les gares ou Pôles d'Echanges Multimodaux et permettre l'organisation de lieux de correspondance entre réseaux afin de fluidifier le parcours des voyageurs en lien avec le niveau de desserte en transports collectifs

Les deux gares du territoire (Saint-Lô et Moon-sur-elle) sont localisées en zone urbaine favorisant la mixité fonctionnelle et la densification.

Le secteur gare de Saint-Lô fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des emplacements réservés ont été mis en place.

- THÉMATIQUE 5 > QUALITÉ DE VIE

R15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale

L'agriculture a été l'un des critères de localisation des sites de projets (cf partie dédiée aux zones AUh). Les OAP ont des dispositions En fonction des enjeux propres à chaque secteur, il a été mis en place des orientations spécifiques traitant des lisières en contact avec les espaces agricoles et naturels et des lisières en contact avec d'autres espaces déjà bâtis. Ex de l'OAP n°50363_5 à Moyon : "Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains (2), par exemple, en articulant cette limite avec une haie et/ou des jardins. La mise en place d'une transition paysagère qui pourra être matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles agricoles est encouragée (3)."

Mise en place d'un sous-secteur dédié "Af" dédié à un projet nourricier, type ferme urbaine au Hutrel à Saint-Lô

Mise en place d'un sous-secteurs dédié "Nj" pour les jardins familiaux situés dans un contexte naturel

Le règlement écrit permet la diversification de l'activité agricole en accord avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Des STECAL ont été mis en place pour des projets agro-touristiques (cf partie dédiée)

R16 : Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier

R17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation.

- Mise en place de sous-secteurs urbains dédiés aux centralités des communes (Ua) confortant leur rôle en termes de mixité fonctionnelle

- Des prescriptions relatives au linéaire commerçant ont été mises en place dans plusieurs communes (ex: Saint-Lô, Agneaux, Tessy-Bocage, etc.) afin de protéger le commerce de proximité situé dans les centralités

- La destination "artisanat et commerce de détail" est limitée dans les zones économiques périphériques non commerciale. De plus, aucune extension ou création de zones commerciales périphériques n'est prévue dans le PLUi afin de renforcer les espaces commerçants existants et particulièrement les centralités.

R18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires.

Les éléments patrimoniaux sont identifiés à travers l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont préservés et leur présence est intégrée dans la définition des OAP qui les couvrent. L'OAP TVB présente une partie tourisme permettant d'associer la préservation des éléments naturels et l'économie touristique.

R19 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé.

Le règlement écrit reporte des principes constructibilité le long des routes classées à grande circulation. Sur certains espaces des études déroatoires dites "Loi Barnier" ont été réalisées (cf annexes)

Les secteurs affectés par le bruit font l'objet de disposition dans le règlement écrit et les arrêtés liés sont annexés.

Les sites pollués et les secteurs d'information sur le sol (SIS) sont annexés au PLUi.

R20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population.

cf partie dédiée aux OAP et aux secteurs de mixité sociale (SMS)

CRÉER LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- THÉMATIQUE 6 > FONCIER

R21 : Contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 - 2015

Cf partie "Le PLUi et la consommation d'espaces".

R22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols

R23 : Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes

cf partie "Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis"

cf partie "Les zones naturelles et forestières "N"

cf partie "Les autres éléments graphiques au service du projet" >> " Qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale" >> >> "Les éléments d'intérêt écologique"

R24 : Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux aux abords des agglomérations de Rouen, du Havre et de Caen et des villes moyennes

La zone A permet la protection des espaces agricoles et maraîchers, notamment à proximité des principales villes du territoire. Un zonage Nj permet de préserver les jardins familiaux urbains, qui ont eux aussi une vocation de production alimentaire.

Mise en place d'un sous-secteur dédié "Af" dédié à un projet nourricier, type ferme urbaine au Hutrel à Saint-Lô

- THÉMATIQUE 7 > EAU

R26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique

Le scénario démographique du projet prévoit l'accueil de 10 000 habitants supplémentaires en 2035, soit 532 900 m³ supplémentaires d'eau potable domestique par an en 2035.

Les zones à urbaniser ou à densifier sont définies notamment sur des critères intégrant la ressource en eau :

- "une desserte (réseaux, voiries, défense incendie) suffisante ou pouvant être créée ;
- la présence d'espaces disponibles pour accueillir de nouvelles constructions sans impacts sur l'activité agricole et la trame verte et bleue, sans incidence sur la ressource en eau et sans augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques"

Dans le règlement écrit, en zone d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements de service de l'Agglo, aux annexes sanitaires et se conformer aux prescriptions des arrêtés concernant les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau. Les prescriptions des arrêtés de protection prévalent sur le PLUi. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) a été élaboré sur le territoire (arrêt dans la même temporalité que celui du PLUi. Pour retrouver l'ensemble du dossier, se référer au dossier SDGEP). Le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial. Ce zonage comprend cinq prescriptions complémentaires applicables à l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo pour les nouvelles surfaces actives (projet urbain) :

- Prescription n°1 et n°2 : Gestion qualitative des eaux pluviales avec la mise en place de systèmes de traitement des eaux pluviales (cloison siphonée, phytoremédiation, ZTHA...) ; Gestion quantitative des eaux pluviales avec capacité de rétention d'une pluie trentennale et l'infiltration à minima des pluies courantes (10 mm), et débit régulé maximal de 1 L/s/ha. Pour les projets inférieurs à 1 000 m², un ratio de volume de stockage en fonction de la surface est préconisé ;
- Prescription n°3 : Mise en place d'un coefficient de pleine terre pour inciter les aménageurs à maximiser les surfaces végétales de pleine terre sur les opérations d'aménagement à vocation d'habitation. L'augmentation des surfaces perméables permet de réduire les volumes d'eaux pluviales à stocker et améliore la biodiversité ;
- Prescription n°4 : Favoriser la mise en oeuvre de techniques alternatives aux tuyaux pour gérer les eaux pluviales urbaines, c'est à dire réduire l'artificialisation des sols et rechercher l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute ;
- Prescription n°5 : Favoriser la mise en oeuvre d'aménagements d'hydraulique en milieu rural (préservation des éléments de constitution du paysage, microstockage à la parcelle, adaptation des pratiques agricoles pour limiter le ruissellement).

R27 : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation est limitée par le règlement :

UX, Ue, Uh (sous destination logement), Ua (sous destination logement) : Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :

- * 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²;
- * 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m².

Ub (sous destination logement) : Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

A : Pour les extensions : 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum, ou avoir une emprise au sol maximale de 50 m². Dans tous les cas, l'emprise au sol est limitée à 200 m² cumulée.

Pour les annexes (piscines comprises) : ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

N, NJ, Np : Pour les extensions : 30% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum, ou avoir une emprise au sol maximale de 50 m².

L'imperméabilisation est limitée à 15% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans la bande de recul des berges des cours d'eau (10 m en zones U et AU, 25 m en zones N et A).

L'OAP TVB transversale à tout le territoire présente des conditions d'aménagement et de protection liées aux zones humides, comme par exemple dans la préservation des motifs bocagers incluant les structures humides (mares, fossés, prairies humides...). En milieu urbain, leur intégration est plus indirecte car les zones humides naturelles fonctionnelles y sont peu présentes. Cependant la prise en compte existe à travers la qualité de l'eau, la perméabilité, les systèmes de gestion des eaux pluviales par des noues paysagères et épuratives avec une végétalisation naturelle et un effet de fraîcheur...

- THÉMATIQUE 8 > DÉCHETS

R28 : Tenir compte de l'objectif régional de disposer à termes de 7 centres de tri des recyclables en Normandie

Mise en place de STECAL et/ou zones à urbaniser à vocation équipement "Aue" pour les projets relatifs aux déchets (ex de la zone AUe mise en place pour la nouvelle déchetterie de Saint-Lô").

R29 : Interdire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux non inertes (DNDNI) en Normandie

R30 : Seules les installations d'incinération des déchets non dangereux non inertes à des fins de valorisation énergétique sont autorisées en Normandie

Le règlement interdit "les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération"

Les carrières et centres d'enfouissements sont uniquement autorisés dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique.

- THÉMATIQUE 9 > RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

R33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine.

Règle alternative en zones Ua, Ub, Auh : les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peuvent dépasser les hauteurs maximales définies, dans la limite d'une majoration de 20 %.

L'OAP cadre "Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie" prévoit des dispositions en faveur d'une mise en oeuvre d'une politique de gestion rationnelle de l'énergie et de réduction des émissions de GES :

- > Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

- > Limiter la consommation énergétique des logements (mise en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées, implantation des constructions en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent qui influencent le positionnement de la construction, l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie).

PRIVILÉGIER L'INNOVATION ET L'EXPÉRIMENTATION

- THÉMATIQUE 10 > GOUVERNANCE

S'APPUYER SUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS RÉGIONAUX PRÉALABLEMENT DÉFINIS

- THÉMATIQUE 11 > BIODIVERSITÉ

R35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestiers, petits bosquets ...)

Des prescriptions relatives aux "linéaires de haies, alignements d'arbres et arbres isolées à préserver, maintenir ou à créer" ont été mises en place. Les haies et alignements d'arbres repérés de manière individuelle doivent être conservées.

L'OAP TVB prévoit des zones de coupure d'urbanisation dans lesquelles la préservation et la restauration du bocage jouent un rôle écologique complémentaire au rôle paysager. Elle permet de traduire la TVB de façon diffuse sur tout le territoire, y compris en dehors des pôles écologiques majeurs, y compris dans les milieux urbains.

Dans les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique (arbres notamment...), toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer le milieu.

Les données utilisées comme base au recensement des haies reposent sur : les plans bocage de l'agglomération 2019-2020, 2021-2021 et 2021-2022, aux données de l'IGN concernant les haies (BD haies 2020) misent à jour par les élus communaux en 2022 et tout autre haie recensée par les élus communaux en 2022 c pas dans les deux précédents

recensements. Les franges bocagères des marais sont reportées sur le règlement graphique et des orientations sont dédiées dans l'OAP TVB.

Les secteurs N et Np préservent des boisements plus larges que ceux ciblés par la biodiversité remarquable, des boisements annexes aux réservoirs de biodiversité.

R36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration

Des prescriptions relatives aux cours d'eau ont été mises en place avec des marges de recul.

> Au sein des zones U, AU, ce recul est de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ;

> Au sein des zones naturelles et agricoles (N,A), ce recul est de 25 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau.

L'OAP TVB présente des conditions d'aménagement et de protection liées aux zones humides, comme par exemple dans la préservation des motifs bocagers incluant les structures humides (mares, fossés, prairies humides...). L'OAP TVB transversale à tout le territoire présente des conditions d'aménagement et de protection liées aux zones humides, comme par exemple dans la préservation des motifs bocagers incluant les structures humides (mares, fossés, prairies humides...).

Les zones humides connues ou potentielles sont identifiées en zonage N (Np ou N).

- THÉMATIQUE 12 > PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

R37 : Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux

et

R39 : Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol :

- aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :

o qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique

o et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques

o et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues

- et aux délaissés portuaires et aéroportuaires (1).

Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non interconnectées avec le continent.

Dans les zones Ub, Uh, Ue, Ux et Auh "Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)."

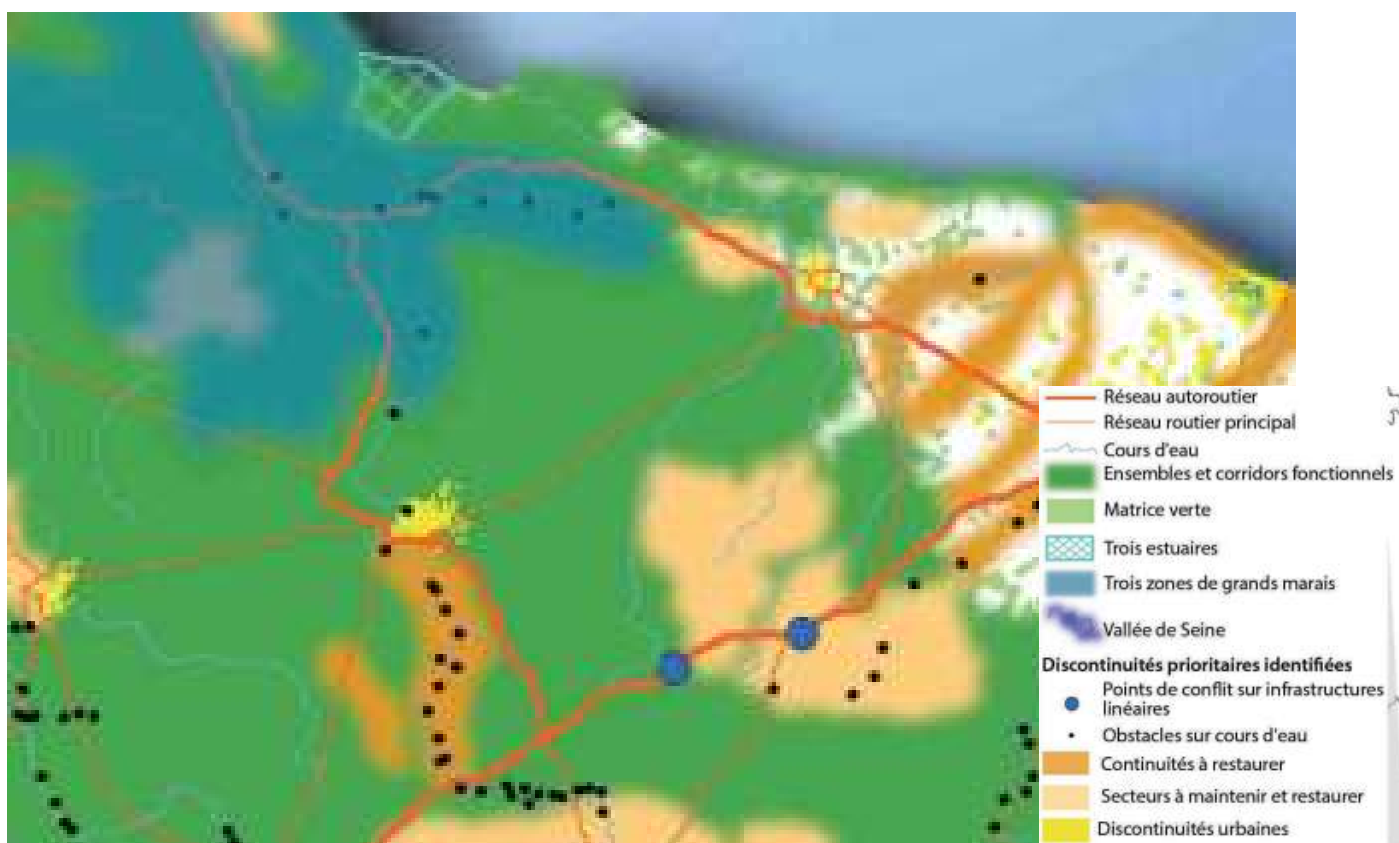
Dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A "Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking."

Dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A > stationnement : rappel des dispositions Loi APER et Climat & Résilience.

- THÉMATIQUE 13 > POLLUTION DE L'AIR



Extrait de la carte de synthèse du SRADDET Normandie



Extrait de la carte de synthèse des actions prioritaires en faveur de la cohérence écologique du SRADDET Normandie

PRÉSENTATION DU CONTENU RELATIF AU TERRITOIRE ET AU PLUI

Le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) est un document de planification stratégique pour la gestion des inondations sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, initié par une directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la législation française en 2010.

Cette politique se décline :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en juillet 2014
- au niveau du bassin Seine Normandie, sur des cycles de gestion de six ans (évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI), identification de territoires à risques importants d'inondation et cartographie (TRI))

Le Code de l'environnement prévoit que le PGRI et le SDAGE partagent des éléments communs pour la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L. 211-1 du Code de l'environnement) et que le PGRI soit lui-même compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux fixés par le SDAGE (L. 566-7 du Code de l'environnement).

Dans le SDAGE 2022-2027, les dispositions communes au SDAGE et au PGRI sont réparties dans trois orientations fondamentales (OF) :

- OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- OF 4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- OF 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le PGRI a été approuvé en mars 2022. Il se compose en 4 grands objectifs pour le bassin et décliné en 80 dispositions fixés pour 6 ans (2022-2027).

1 AMÉNAGER LES TERRITOIRES DE MANIÈRE RÉSILIENTE POUR RÉDUIRE LEUR VULNÉRABILITÉ

1.A – Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires

1.A.1 Comment évaluer la vulnérabilité d'un territoire aux inondations ? [DISPOSITION 1.A.1 MODIFIÉE]

1.A.2 Intégrer dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en priorité dans les territoires couverts au moins partiellement par un territoire à risque important d'inondation (TRI), un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre [DISPOSITIONS 1.A.2 et 3.E.2 MODIFIÉES]

1.A.3 Intégrer dans le plan local d'urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu, des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre [DISPOSITION 1.A.3 MODIFIÉE]

1.A.4 Accompagner les collectivités territoriales et/ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts, au moins partiellement, par un TRI dans la réalisation de leur diagnostic de vulnérabilité aux inondations [DISPOSITION 1.A.4 MODIFIÉE]

1.A.5 Suivre la réalisation des diagnostics de vulnérabilité de territoire aux inondations [NOUVELLE DISPOSITION]

1.A.6 Réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain [NOUVELLE DISPOSITION]

1.B – Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux

1.B.1 Prioriser les diagnostics de vulnérabilité aux inondations à mener (quartiers, bâtiments et activités économiques) [NOUVELLE DISPOSITION]

1.B.2 Réaliser des démarches de diagnostic de vulnérabilité aux inondations dans l'habitat collectif [DISPOSITION 1.B.2 MODIFIÉE]

1.B.3 Préconiser, au travers des PPR, aux établissements recevant du public et aux établissements impliqués dans la gestion de crise, la réalisation de diagnostics de vulnérabilité aux inondations [DISPOSITION 1.B.5 MODIFIÉE]

1.B.4 Réaliser des diagnostics de vulnérabilité aux inondations des activités économiques situées en TRI [NOUVELLE DISPOSITION]

1.B.5 Réaliser en priorité dans les TRI des diagnostics de vulnérabilité aux inondations des installations sensibles ou susceptibles de générer une pollution [NOUVELLE DISPOSITION]

1.B.6 Préconiser, au travers des PPR, à certaines activités économiques situées en zone d'aléa fort et très fort, la réalisation de diagnostics de vulnérabilité aux inondations et de PCA [DISPOSITION 1.C.2 MODIFIÉE]

1.B.7 Favoriser l'efficacité des diagnostics de vulnérabilité de quartiers, de bâtiments ou d'activités économiques [DISPOSITION 1.B.4 MODIFIÉE]

1.B.8 Prendre en compte la réduction de la vulnérabilité aux inondations dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), en particulier dans les secteurs à enjeux [DISPOSITION 1.B.2. MODIFIÉE]

1.C – Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations

1.C.1 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme [DISPOSITION 2.C.3 MODIFIÉE]

1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable [DISPOSITION 3.E.1 MODIFIÉE]

1.C.3 Encourager en priorité dans les territoires à risque important d'inondation (TRI) les réflexions portant sur la planification du territoire résilient aux inondations qui peuvent aller jusqu'à la recomposition spatiale du territoire [NOUVELLE DISPOSITION]

1.C.4 Développer une planification de la gestion intégrée du trait de côte prenant en compte les risques d'inondation et de submersion marine et les enjeux de biodiversité

[NOUVELLE DISPOSITION]

1.C.5 Inscrire les plans de prévention des risques littoraux (PPRL) dans un objectif ambitieux de réduction de la vulnérabilité du bâti, des infrastructures et des réseaux

[DISPOSITION 2.E.2 MODIFIÉE]

1.C.6 Concilier les enjeux de développement portuaire et la gestion des risques d'inondation [DISPOSITION 3.E.3 MODIFIÉE]

1.D Éviter et encadrer les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau

1.D.1 Éviter, réduire et compenser les impacts des aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau sur l'écoulement des crues

[DISPOSITION 1.D.1 MODIFIÉE]

1.D.2 Identifier et cartographier les aménagements (installations, ouvrages, remblais) dans le lit majeur des cours d'eau ainsi que les éventuels sites de compensation hydraulique associés [DISPOSITION 1.D.2 MODIFIÉE]

1.E Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales

1.E.1 Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible [NOUVELLE DISPOSITION]

1.E.2 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux [DISPOSITION 2.B.2 MODIFIÉE]

1.E.3 Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements [DISPOSITION 2.B.1 MODIFIÉE]

2 AGIR SUR L'ALÉA POUR AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET RÉDUIRE LE COÛT DES DOMMAGES

22.A Inscrire la réduction de l'aléa inondation dans une stratégie de long terme à l'échelle d'un bassin de risque cohérent

2.A.1 Privilégier les techniques de ralentissement de la dynamique des écoulements [DISPOSITIONS 2.D.1 et 2.D.2 MODIFIÉES]

2.A.2 Recourir aux ouvrages de protection de manière raisonnée [DISPOSITIONS 2.D.3 et 2.E.3 MODIFIÉES]

2.B Agir sur les écoulements en respectant le fonctionnement naturel des cours d'eau

2.B.1 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de ralentir les écoulements [NOUVELLE DISPOSITION]

2.B.2 Concilier l'entretien des cours d'eau et la prévention des crues [DISPOSITION 2.A.2 MODIFIÉE]

2.B.3 Assurer une gestion adaptée et un entretien régulier des ouvrages hydrauliques [DISPOSITION 2.G.2 MODIFIÉE]

2.C Agir sur l'aléa en préservant et restaurant les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides contribuant au ralentissement des écoulements d'eau

2.C.1 Recenser et catégoriser les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides concourant à la régulation des crues [DISPOSITION 2.C.1 MODIFIÉE]

2.C.2 Gérer de manière durable les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides concourant à la régulation des crues [DISPOSITION 2.A.1 MODIFIÉE]

2.C.3 Restaurer les zones d'expansion des crues (ZEC) et les milieux humides concourant à la régulation des crues [NOUVELLE DISPOSITION]

2.D Préserver et restaurer les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine

2.D.1 Recenser et catégoriser les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine [NOUVELLE DISPOSITION]

2.D.2 Gérer de manière durable les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine [NOUVELLE DISPOSITION]

2.D.3 Restaurer les milieux naturels et les espaces côtiers contribuant à limiter le risque de submersion marine [NOUVELLE DISPOSITION]

2.E Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant

2.E.1 Réaliser un diagnostic de l'aléa ruissellement à l'échelle du bassin versant [DISPOSITION 2.F.1 MODIFIÉE]

2.E.2 Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [DISPOSITION 2.F.2 MODIFIÉE]

3 AMÉLIORER LA PRÉVISION DES PHÉNOMÈNES HYDRO-MÉTÉOROLOGIQUES ET SE PRÉPARER À GÉRER LA CRISE

3.A Renforcer les outils de surveillance, de prévision et de vigilance des phénomènes hydro-météorologiques et de leurs conséquences possibles en termes d'inondation ou de submersion des territoires, pour mieux anticiper la crise

3.A.1 Poursuivre l'amélioration des mesures et des outils de surveillance, de prévision et de vigilance déployés par l'État et ses établissements publics [NOUVELLE DISPOSITION]

3.A.2 Renforcer l'usage des services d'avertissement existants liés aux précipitations et développer, en tant que de besoin, les dispositifs de surveillance ou d'alerte locaux des crues sur le réseau non surveillé par l'État [DISPOSITION 3.B.1 MODIFIÉE]

3.A.3 Développer, sur la bande littorale, en tant que de besoin, les dispositifs de surveillance ou d'alerte locaux des submersions marines [NOUVELLE DISPOSITION]

3.A.4 Élaborer et diffuser des cartes de zones d'inondation potentielles (ZIP) ou cartes similaires [NOUVELLE DISPOSITION]

3.B Se préparer à la gestion de crise pour raccourcir le délai de retour à la normale

3.B.1 Planifier la gestion de crise à l'échelle d'un territoire pertinent [DISPOSITION 3.A.1 MODIFIÉE]

3.B.2 Réaliser des Plans communaux de sauvegarde (PCS) et des plans intercommunaux de sauvegarde opérationnels dans les zones exposées à un risque d'inondation [DISPOSITION 3.A.3 MODIFIÉE]

3.B.3 Se préparer en organisant régulièrement des exercices de gestion de crise [NOUVELLE DISPOSITION]

3.B.4 Favoriser l'implication structurée et organisée des citoyens dans la prévention des risques et la gestion de crise, en déclinaison des PCS [NOUVELLE DISPOSITION]

3.B.5 Identifier les services publics impliqués dans la gestion de crise et les réseaux de service indispensables à un

retour rapide à la normale après une crise et veiller à la continuité de leur activité en situation de crise [DISPOSITIONS 3.A.4 et 3.D.2 MODIFIÉES]

3.B.6 Prolonger le fonctionnement des réseaux d'infrastructures en situation de crise et anticiper leur rétablissement, au plus vite, en cas de coupure ou d'arrêt [DISPOSITION 3.A.1 MODIFIÉE]

3.B.7 Anticiper la mise en sécurité en situation de crise du patrimoine culturel exposé à un aléa d'inondation [DISPOSITION 3.A.5 MODIFIÉE]

3.C Tirer profit de l'expérience

3.C.1 Procéder à des relevés de laisses de crues ou de mer [NOUVELLE DISPOSITION]

3.C.2 Capitaliser les informations dans les semaines suivant l'épisode d'inondation [NOUVELLE DISPOSITION]

3.C.3 Établir un bilan consolidé dans l'année suivant un épisode d'inondation significatif [DISPOSITION 3.C.1 MODIFIÉE]

3.C.4 Dresser, à l'issue d'un épisode d'inondation, un bilan de la gestion des déchets produits à cette occasion et des dysfonctionnements des filières de collecte et de traitement des déchets observés [NOUVELLE DISPOSITION]

4 MOBILISER TOUS LES ACTEURS AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CULTURE DU RISQUE

4.A Renforcer la connaissance sur les aléas d'inondation

4.A.1 Approfondir la connaissance de l'aléa débordement de cours d'eau [NOUVELLE DISPOSITION]

4.A.2 Approfondir la connaissance sur les aléas littoraux [DISPOSITION 2.E.1 MODIFIÉE]

4.A.3 Approfondir la connaissance de l'aléa ruissellement [NOUVELLE DISPOSITION]

4.A.4 Approfondir la connaissance de l'aléa remontées de nappes [DISPOSITION 2.H.1 MODIFIÉE]

4.A.5 Approfondir la connaissance des effets du changement climatique sur les aléas d'inondation [DISPOSITION 4.E.1 MODIFIÉE]

4.B Renforcer la connaissance des enjeux en zone inondable et en zone impactée

4.B.1 Poursuivre l'amélioration de la connaissance des enjeux exposés aux inondations [NOUVELLE DISPOSITION]

4.B.2 Renforcer la connaissance des conséquences des inondations sur les réseaux d'infrastructures [DISPOSITION 3.D.1 MODIFIÉE]

4.C Connaître et suivre les ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations

4.C.1 Connaître les systèmes d'endiguement et suivre le devenir des anciennes digues de protection contre les inondations [DISPOSITION 2.G.1 MODIFIÉE]

4.C.2 Connaître et suivre les aménagements hydrauliques [NOUVELLE DISPOSITION]

4.D Améliorer le partage de la connaissance sur les risques d'inondation

4.D.1 Partager les informations sur les risques d'inondation [NOUVELLE DISPOSITION]

4.E Sensibiliser et mobiliser les élus autour des risques d'inondation

4.E.1 Diffuser l'information sur les risques d'inondation auprès des élus locaux [NOUVELLE DISPOSITION]

4.E.2 Mettre en place une animation sur les risques d'inondation pour les élus locaux [NOUVELLE DISPOSITION]

4.E.3 Informer les élus locaux concernés par une SLGRI des outils et des instances de gestion des risques d'inondation mis en place sur leur territoire [DISPOSITION 4.A.2 MODIFIÉE]

4.F Sensibiliser et mobiliser les citoyens autour des risques d'inondation

4.F.1 Mettre à disposition du public les informations sur les risques d'inondation [NOUVELLE DISPOSITION]

4.F.2 Renforcer la diffusion des informations relatives aux risques d'inondation sur les TRI [DISPOSITION 4.D.3 MODIFIÉE]

4.F.3 Communiquer sur les risques d'inondation auprès du grand public [DISPOSITION 4.D.2 MODIFIÉE]

4.F.4 Développer des démarches innovantes pour informer et mobiliser l'ensemble des citoyens [DISPOSITION 4.D.1 MODIFIÉE]

4.F.5- Intégrer le risque d'inondation dans les manifestations culturelles liées à l'eau [DISPOSITION 4.H.1 MODIFIÉE]

4.G Sensibiliser et mobiliser les acteurs économiques autour des risques d'inondation

4.G.1 Renforcer la diffusion des informations et la mobilisation des acteurs économiques autour des risques d'inondation [DISPOSITION 4.F.1 MODIFIÉE]

4.G.2 Promouvoir l'aménagement résilient et la réduction de la vulnérabilité auprès des acteurs économiques [DISPOSITION 1.E.1 MODIFIÉE]

4.H Améliorer la maîtrise d'ouvrage pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et la coopération entre acteurs

4.H.1 Consolider la gouvernance et mobiliser les acteurs autour des territoires à risque important d'inondation (TRI) [DISPOSITION 4.B.1 MODIFIÉE]

4.H.2 Favoriser la mise en œuvre de la GEMAPI à une échelle hydrographique pertinente [DISPOSITION 4.B.2 MODIFIÉE]

4.H.3 Identifier les périmètres prioritaires d'intervention des EPAGE et des EPTB [DISPOSITION 4.B.3 MODIFIÉE]

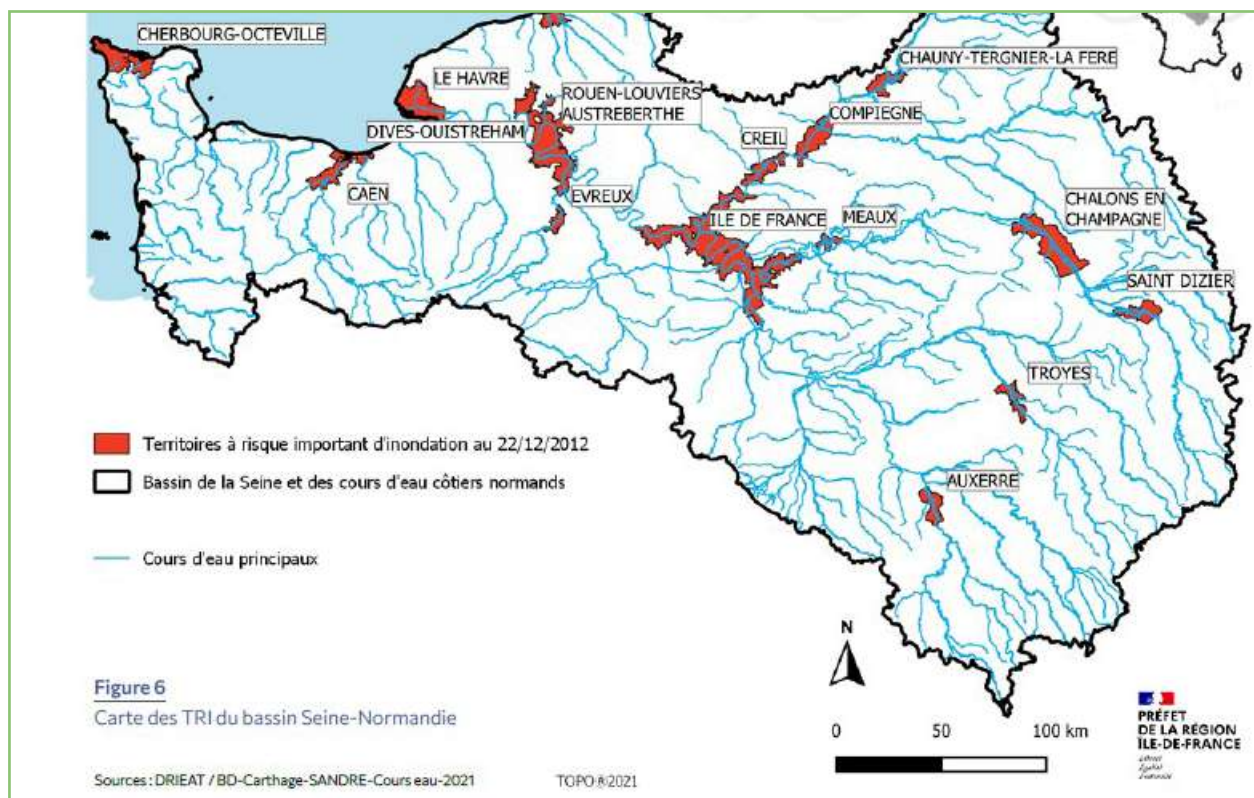
4.H.4 Informer et associer les EPTB en cas de projets de restauration ou d'optimisation de zones d'expansion des crues (ZEC) [NOUVELLE DISPOSITION]

4.H.5 Prendre en charge la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou lutte contre l'érosion des sols » à la bonne échelle [NOUVELLE DISPOSITION]

4.I – Articuler la gestion des risques d'inondation avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

4.I.1 – Associer les CLE en matière de prévention des inondations [DISPOSITION 4.C.1 MODIFIÉE]

4.I.2 – Favoriser la cohérence et la complémentarité des différents outils locaux [DISPOSITION 4.C.3 MODIFIÉE]



ANALYSE DE COMPATIBILITÉ

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales et dispositions du PGRI concernant les documents d'urbanisme :

- Des prescriptions relatives aux cours d'eau ont été mises en place avec des marges de recul :
 - > Au sein des zones urbaines et à urbaniser (U, AU), ce recul est de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ;
 - > Au sein des zones naturelles et agricoles (N,A), ce recul est de 25 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau.
- Au sein de ces marges de recul :
 - > Toute construction nouvelles est interdite, sauf extensions et annexes des constructions existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
 - > L'imperméabilisation est limitée à 15% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans cette bande
 - > Sont interdits les travaux de terrassement, d'affouillements, de busage et de drainage.
- A travers la définition de sa trame verte et bleue locale opérationnelle dans l'OAP TVB et des prescriptions assorties, le PLUi participe à la résorption de l'altération hydromorphologique et des continuités écologiques (TVB) présente sur le territoire.
- Les zones humides sont également protégées par un classement en zone Np stricte.
- Interdiction de destruction des zones humides, sauf exceptions prévues par le SAGE
- Préservation des périmètres de protection de captage et des zones d'expansion des crues
- Conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des réseaux de distribution et d'assainissement
- Prise en compte de la capacité des sols pour l'infiltration des eaux
- Gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des nouvelles opérations et des aménagements qui génèrent une imperméabilisation
- Réduction de la surface d'artificialisation des sols qui permet ainsi de réduire le risque de ruissellement et aggraver ainsi le risque d'inondation :

Le PLUi engendre une consommation d'espaces de 190 hectares pour l'habitat, 63 hectares pour l'économie et 20 hectares pour l'équipement soit une consommation d'espaces de 273ha soit une réduction de -48% de la consommation d'espaces par rapport à la décennie passée (2013-2023).

Bien que le territoire d'étude soit actuellement peu sensible aux inondations et que les réseaux soient globalement correctement dimensionnés, une vigilance s'impose du fait du développement important de l'urbanisation, de la sensibilité des vallées en aval et du risque de dégradation de la qualité des rejets par la concentration des polluants dans les eaux de ruissellement issues des surfaces urbaines (lessivage). Ainsi, afin de ne pas aggraver la situation actuelle ou de créer de nouveaux désordres hydrauliques non observés auparavant, d'anticiper le développement de nouvelles surfaces actives et d'améliorer l'aspect qualitatif des rejets, le zonage pluvial de SLA :

- Améliore la gestion des eaux pluviales sur le territoire ;
- Lutte contre les inondations ;
- Participe au développement de la résilience du territoire face au changement climatique (connaissance du risque d'inondation, prise en compte de l'évolution du climat) ;
- Participe au développement de la biodiversité sur le territoire (favoriser les aménagements végétalisés, réduire l'imperméabilisation, gérer l'eau au droit du sol de la parcelle plutôt que l'évacuer vers l'aval) ;
- Au-delà du réglementaire, est nécessaire pour l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur, etc.

Le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial . Ce zonage comprend cinq prescriptions complémentaires applicables à l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo pour les nouvelles surfaces actives (projet urbain) :

- Préconisation n°1 et N°2 : pour les projets d'urbanisme, gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales :

- Rétention des eaux pluviales à la parcelle, dimensionnée pour une pluie trentennale (pluie 30 ans) de la station pluviométrique MétéoFrance locale (Cerisy-la-Salle) ;
- Le volume temporairement stocké se vidangera totalement par infiltration à minima pour les pluies courantes (pluie = 10 mm) ;
- Lors des pluies plus fortes, une vidange complémentaire vers l'espace public est autorisée à l'aide d'un orifice calibré à 1 L/s/ha (débit de fuite) sous réserve d'un traitement préalable via un aménagement anti-pollution (exemples : cloison siphonoïde ou phytoépuration avec des plantes hélophytes) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings ;
- Préconisation n°3 : Favoriser la biodiversité dans les projets d'aménagement

Un espace de pleine terre se définit comme une surface en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune, libre non bâtie ni en surface ni en sous-sol et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ce coefficient est précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi afin de tenir compte du contexte environnemental de chacun des sites. Il peut ainsi atteindre jusqu'à 80% selon les zones du PLUi et/ou les OAP. Cette mesure est renforcée par la préservation et l'ajout de plantations dans le cadre de ces OAP. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront préférentiellement végétalisés et à ciel ouvert.

- Préconisation n°4 : Réduire l'artificialisation des sols et rechercher l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute au droit des zones urbaines
- Préconisation n°5 : Favoriser la mise en œuvre d'aménagements d'hydraulique en milieu rural (préservation des éléments de constitution du paysage, microstockage à la parcelle, adaptation des pratiques agricoles pour limiter le ruissellement).

A noter : le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) a été arrêté dans la même temporalité que celui du PLUi. Pour retrouver l'ensemble du dossier, se référer au dossier SDGEP.

Les mesures prises par Le PLUi permettent de préserver les fonctionnalités des cours d'eau et leurs zones d'expansion des crues, de limiter l'artificialisation et compenser par une gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisant l'infiltration et pour des pluies occurrence trentennale.

PRÉSENTATION DU CONTENU RELATIF AU TERRITOIRE ET AU PLUI

Le SDAGE fixe les objectifs et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Le territoire est soumis au SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 adopté le 23 mars 2022.

Les dispositions s'adressent directement aux documents d'urbanisme en lien avec les 5 orientations fondamentales en sont :

OF1 Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme

1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités

1.2.2 Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières

OF2 Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme

2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique

2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

2.4.4 Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

OF3 Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

3.2.1 Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux

3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation

3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés

3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux

OF4 Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

4.1.1 Adapter la ville aux canicules

4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme

4.2.3 Élaborer une stratégie et un programme d'actions limitant les ruissellements à l'échelle du bassin versant

OF5 Protéger et restaurer la mer et le littoral

5.4.3 Restaurer le bon état des estuaires

5.5.2 Caractériser le risque d'intrusion saline et le prendre en compte dans les projets d'aménagement

5.5.4 Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité

Le SDAGE indique les qualités et objectifs de masse d'eau suivantes sur le territoire :

Code masse d'eau	Nom masse d'eau souterraine	Etat chimique 2022	Objectif état chimique	Etat quantitatif 2019	Objectif état quantitatif
FRHG511	socle du bassin versant amont de la Vire	médiocre	bon état 2027	bon	bon état 2027
FRHG510	socle du bassin versant amont de la Douve	bon	bon état 2027	bon	bon état 2027
FRHG101	ISTHME DU COTENTIN	médiocre	bon état au-delà de 2027	médiocre	bon état 2027
FRHG403	trias lias du cotentin	bon	bon état 2027	bon	bon état 2027
FRHG404	trias lias du bessin	médiocre	bon état au-delà de 2027	bon	bon état 2027
FRHG512	socle de l'amont des bassins versants des côtes du Calvados de l'Aure à la Dives	médiocre	bon état au-delà de 2027	bon	bon état 2027
FRHG514	SOCLE DU BASSIN VERSANT DE LA SIENNE	médiocre	bon état au-delà de 2027	bon	bon état 2027

Code masse d'eau	Nom masse d'eau superficielle	Etat chimique avec ubiquistes 2022	Etat chimique sans ubiquistes 2022	Etat Ecologique 2022	Délais pour l'atteinte du bon état écologique	Délais pour l'atteinte du bon état chimique (avec ubiquistes)	Mesures
FRHR322-I4609000	ruisseau la siette	mauvais	bon	moyen	2027	2027	6) 7)
FRHR321-I4552000	ruisseau du bindoure	mauvais	bon	bon	2027	2027 avec exceptions	7)
FRHR314	la Vire du confluent de la Brévogne (exclu) au confluent de la Drome (exclu)	mauvais	bon	moyen	2027	2027 avec exceptions	3) 7)
FRHR316	la Drome de la source au confluent de la Vire (exclu)	mauvais	mauvais	bon	depuis 2015	depuis 2015	7)
FRHR317-I4301000	ruisseau la gouvette	bon	bon	bon	depuis 2015	depuis 2015	7)
FRHR317-I4305000	ruisseau de beaucoudray	mauvais	bon	moyen	depuis 2021	2027 avec exceptions	7)
FRHR317-I4308000	ruisseau du moulin de chevry	bon	bon	moyen	2027	2027 avec exceptions	5) 7)
FRHR317	la Vire du confluent de la Drome (exclu) au confluent du ruisseau de St Martin (inclus)	mauvais	mauvais	moyen	2027	2027 avec exceptions	4) 7)
FRHR317-I4310600	riviere de jacre	mauvais	bon	moyen	2027	2027 avec exceptions	5) 7)
FRHR317-I4322000	ruisseau le marqueran	bon	bon	moyen	depuis 2021	2027 avec exceptions	5) 7)
FRHR317-I4330600	ruisseau le precorbin	bon	bon	moyen	depuis 2021	2027 avec exceptions	5) 7)
FRHR317-I4336750	ru de torigni	mauvais	mauvais	moyen	2027	depuis 2015	1), 2) 7)
FRHR317-I4350600	ruisseau le fumichon	bon	bon	bon	depuis 2015	depuis 2015	2) 7)
FRHR317-I4365000	ruisseau l'hain	mauvais	mauvais	moyen	2027	depuis 2015	1) 5) 7)
FRHR318-I4391000	ruisseau la jouenne	mauvais	bon	moyen	depuis 2021	depuis 2021	7)
FRHR317-I4370600	la joigne	bon	bon	médiocre	2027 avec exceptions	depuis 2015	7)
FRHR317-I4383000	ruisseau de la dollee	mauvais	mauvais	bon	depuis 2021	depuis 2021	7)
FRHR318	la Vire du confluent du ruisseau Saint Martin (exclu) au confluent de l'Elle (exclu)	mauvais	bon	moyen	Bon potentiel	2027 avec exceptions	7)
FRHR319	L'Elle de sa source au confluent de la Vire (exclu)	bon	bon	moyen	2027	depuis 2015	5) 7)
FRHR319-I4409000	ruisseau de branche	mauvais	bon	bon	depuis 2015	2027 avec exceptions	7)
FRHR319-I4420600	le rieu	mauvais	bon	médiocre	2027 avec exceptions	depuis 2015	5) 7)
FRHR321	la Drome de sa source au confluent de l'Aure (exclu)	mauvais	mauvais	moyen	2027	2027 avec exceptions	7)
FRHR324	L'Esque de sa source au confluent de l'Aure (exclu)	mauvais	mauvais	moyen	2027 avec exceptions	2027	5) 7)
FRHR324-I4649000	ruisseau du london	mauvais	mauvais	moyen	2027 avec exceptions	depuis 2021	5) 7)
FRHR329A	la Terrette de sa source à la confluence de la Taute (exclu)	mauvais	bon	moyen	2027	depuis 2021	5) 7)
FRHR329A-I5275000	ruisseau de belle-eau	mauvais	bon	moyen	2027 avec exceptions	depuis 2021	5) 7)
FRHR329A-I5276000	ruisseau la losque	mauvais	bon	moyen	2027	depuis 2021	5) 7)
FRHR330-I5249000	la venloue	mauvais	bon	moyen	2027	depuis 2015	5) 7)
FRHR330	le Lozon de sa source au confluent de la Taute (exclu)	mauvais	bon	moyen	2027	2027 avec exceptions	5) 7)
FRHR330-I5234000	ruisseau de la jusseliere	bon	bon	moyen	2027	depuis 2015	5) 7)
FRHR331	la Taute du confluent de la Terrette (exclu) au confluent de la Douve (exclu)	mauvais	bon	moyen	Bon potentiel	depuis 2021	7)
FRHR336-I7030600	la gieze	bon	bon	moyen	2027	2027 avec exceptions	1) 5) 7)
FRHR341	la Souilles de sa source au confluent de la Sienne (exclu)	mauvais	bon	moyen	depuis 2015	2027 avec exceptions	4) 5) 7)

Des mesures sont prévues dans le SDAGE mais non traduites sous forme d'action sur le territoire :

- 1) Assainissement (station de traitement ou réseaux)
- 2) réduction de la pression de prélèvement
- 3) Assainissement (station de traitement ou réseaux, activités industrielles)
- 4) Assainissement (station de traitement)
- 5) pollutions agricoles
- 6) Assainissement (activités industrielles)
- 7) Des mesures couvrent également la restauration de la continuité et de la morphologie des cours d'eau.

Les principales pressions subies par le territoire portent sur :

- les macropolluants et micropolluants ponctuels, liés à l'activité des stations de traitement des eaux usées,
- la pollution au phosphore diffus, issu du lessivage des sols agricoles,
- les altérations de l'hydromorphologie.

ANALYSE DE COMPATIBILITÉ

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE concernant les documents d'urbanisme :

- Des prescriptions relatives aux cours d'eau ont été mises en place avec des marges de recul :
 - > Au sein des zones urbaines et à urbaniser (U, AU), ce recul est de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ;
 - > Au sein des zones naturelles et agricoles (N,A), ce recul est de 25 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau.
 - Au sein de ces marges de recul :
 - > Toute construction nouvelle est interdite, sauf extensions et annexes des constructions existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
 - > L'imperméabilisation est limitée à 15% de l'emprise de l'unité foncière comprise dans cette bande
 - > Sont interdits les travaux de terrassement, d'affouillements, de busage et de drainage.
 - A travers la définition de sa trame verte et bleue locale opérationnelle dans l'OAP TVB et des prescriptions assorties, le PLUi participe à la résorption de l'altération hydromorphologique et des continuités écologiques (TVB) présente sur le territoire.
 - Les zones humides sont également protégées par un classement en zone Np stricte.
 - Adéquation entre l'accueil de population et d'activités et la ressource en eau potable :
- Le SDAGE ne mentionne de mesure de réduction de la pression de prélèvement que pour deux masses d'eau du territoire sur les 33 masses d'eau (ru de torgni et ruisseau le Furnichon). Les prélèvements ne sont pas répertoriés comme pression principale sur le territoire. Le scénario démographique du projet prévoit 10 000 habitants supplémentaires en 2035, soit 532 900 m³ d'eau potable domestique supplémentaires. Cette prévision ne s'oppose pas aux éléments du SDAGE présentés.
- Interdiction de destruction des zones humides, sauf exceptions prévues par le SAGE
 - Préservation des périmètres de protection de captage et des zones d'expansion des crues
 - Conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des réseaux de distribution et d'assainissement
 - Prise en compte de la capacité des sols pour l'infiltration des eaux
 - Gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle des nouvelles opérations et des aménagements qui génèrent une imperméabilisation
 - Réduction de la surface d'artificialisation des sols :

Le PLUi engendre une consommation d'espaces de 190 hectares pour l'habitat, 63 hectares pour l'économie et 20 hectares pour l'équipement soit une consommation d'espaces de 273ha soit une réduction de -48% de la consommation d'espaces par rapport à la décennie passée (2013-2023).

- L'OAP TVB présente des mesures favorables à la gestion différenciée des eaux pluviales, à leur réutilisation et leur intégration dans le cycle naturel de l'eau, dans des objectifs de gestion durable de la ressource en vue du changement climatique. La préservation du bocage permet également de contribuer à limiter les problèmes de ruissellement, d'érosion et de lessivage des sols.

- Ces mesures directes sur la préservation des cours d'eau et zones humides du territoire de SLA participent indirectement au maintien et à l'amélioration de la ressource en eau qui alimente les zones côtières, et notamment la baie des Veys où les enjeux conchylicoles notamment sont forts.

- Bien que le territoire d'étude soit actuellement peu sensible aux inondations et que les réseaux soient globalement correctement dimensionnés, une vigilance s'impose du fait du développement important de l'urbanisation, de la sensibilité des vallées en aval et du risque de dégradation de la qualité des rejets par la concentration des polluants dans les eaux de ruissellement issues des surfaces urbaines (lessivage). Ainsi, afin de ne pas aggraver la situation actuelle ou de créer de nouveaux désordres hydrauliques non observés auparavant, d'anticiper le développement de nouvelles surfaces actives et d'améliorer l'aspect qualitatif des rejets, le zonage pluvial de SLA :

- Améliore la gestion des eaux pluviales sur le territoire ;
- Lutte contre les inondations ;
- Participe au développement de la résilience du territoire face au changement climatique (connaissance du risque d'inondation, prise en compte de l'évolution du climat) ;
- Participe au développement de la biodiversité sur le territoire (favoriser les aménagements végétalisés, réduire l'imperméabilisation, gérer l'eau au droit du sol de la parcelle plutôt que l'évacuer vers l'aval) ;
- Au-delà du réglementaire, est nécessaire pour l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur, etc.

Le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial . Ce zonage comprend cinq prescriptions complémentaires applicables à l'ensemble du territoire de Saint-Lô Agglo pour les nouvelles surfaces actives (projet urbain) :

- Préconisation n°1 et N°2 : pour les projets d'urbanisme, gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales :
- Rétention des eaux pluviales à la parcelle, dimensionnée pour une pluie trentennale (pluie 30 ans) de la station pluviométrique MétéoFrance locale (Cerisy-la-Salle) ;
- Le volume temporairement stocké se vidangera totalement par infiltration a minima pour les pluies courantes (hpluie = 10 mm) ;
- Lors des pluies plus fortes, une vidange complémentaire vers l'espace public est autorisée à l'aide d'un orifice calibré à 1 L/s/ha (débit de fuite) sous réserve d'un traitement préalable via un aménagement anti-pollution (exemples : cloison siphonée ou phytoépuration avec des plantes hélophytes) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings ;
- Préconisation n°3 : Favoriser la biodiversité dans les projets d'aménagement

Un espace de pleine terre se définit comme une surface en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune, libre non bâtie ni en surface ni en sous-sol et permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ce coefficient est précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi afin de tenir compte du contexte environnemental de chacun des sites. Il peut ainsi atteindre jusqu'à 80% selon les zones du PLUi et/ou les OAP. Cette mesure est renforcée par la préservation et l'ajout de plantations dans le cadre de ces OAP. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront préférentiellement végétalisés et à ciel ouvert.

- Préconisation n°4 : Réduire l'artificialisation des sols et rechercher l'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute au droit des zones urbaines

- Préconisation n°5 : Favoriser la mise en oeuvre d'aménagements d'hydraulique en milieu rural (préservation des éléments de constitution du paysage, microstockage à la parcelle, adaptation des pratiques agricoles pour limiter le ruissellement).

A noter : le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) a été arrêté dans la même temporalité que celui du PLUi. Pour retrouver l'ensemble du dossier, se référer au dossier SDGEP.

Le SAGE Douve-Taute approuvé le 05/04/2016 (concernant les communes d'Amigny, Canisy, Carantilly, Gaignes-Mesnil-Angot, Le Désert, Le Lorey, Le Mesnil-Amey, Le Mesnil-Eury, Le Mesnil-Véron, Marigny-le-Lozon, Montreuil-sur-Lozon, Pont-Hébert, Quibou, Remilly-les-Marais, Saint-Fromond, Saint-Gilles, Saint-Jean-de-Daye et Thèval)

a les objectifs suivants, dont les dispositions particulièrement observées sont :

- Atteindre le bon état des masses d'eau souterraines et superficielles et la bonne qualité des eaux brutes pour l'alimentation en eau potable, notamment vis-à-vis des paramètres nitrates et produits phytosanitaires
- Atteindre un classement B+ des zones conchyliques et une qualité excellente sur l'ensemble des eaux de baignade.
- Atteindre le bon état écologique en préservant, voire améliorant le cas échéant, la qualité morphologique des cours d'eau.
- Restaurer la continuité écologique, a minima sur les cours d'eau en liste 2 tout en proposant d'agir sur les autres cours d'eau selon les opportunités qui se présentent, afin d'améliorer la qualité des milieux aquatique et de lutter contre les altérations de la qualité physico-chimique des eaux
- Atteindre le bon potentiel écologique dans les marais, veiller au maintien des usages actuels du marais
- Préservation et non dégradation des zones humides
- Garantir la qualité des milieux et des masses d'eau littorales tout en préservant la satisfaction des usages sur la Baie des Veys, notamment la conchyliculture, de manière coordonnée avec le SAGE Vire.
- Contribuer au maintien du bon état quantitatif des eaux souterraines et de la qualité des milieux, notamment en période d'étiage, tout en assurant une alimentation équilibrée des différents usages.
- Limiter l'impact du ruissellement sur la qualité des cours d'eau de l'ensemble du territoire du SAGE
- Définir une stratégie face au risque de submersion marine
- Veiller à l'organisation des maîtrises d'ouvrage locales pour un portage opérationnel des actions à une échelle adaptée et cohérente ;
- Garantir, à l'échelle de la Baie des Veys, une coordination et une compatibilité de l'ensemble des programmes opérationnels menés, au regard des objectifs et des orientations du SAGE sur l'atteinte du bon état et sur l'amélioration de la qualité microbiologique des eaux de la Baie.
- Poursuivre et développer l'animation, la communication et la sensibilisation pour mobiliser et faire prendre conscience aux acteurs locaux des enjeux du bassin.

Le SAGE de la Vire approuvé le 06/05/2019 (concernant les communes d'Agneaux, Airl, Baudre, Beaucaudray, Bérigny, Beuvrigny, Bourgvallées, Canisy, Carantilly, Cavigny, Cerisy-la-Forêt, Condé-sur-Vire, Couvains, Dangy, Domjean, Fourneaux, Gouvets, La Barre-de-Semilly, La Luzerne, La Meauffe, Lamberville, Le Mesnil-Rouxelin, Moon-sur-Elle, Moyon-Villages, Pont-Hébert, Quibou, Rampan, Saint-Amand-Villages, Saint-André-de-l'Epine, Saint-Clair-sur-Elle, Saint-Fromond, Saint-Georges-d'Elle, Saint-Georges-Montcocq, Saint-Germain-d'Elle, Saint-Gilles, Saint-Jean-d'Elle, Saint-Jean-de-Daye, Saint-Jean-de-Savigny, Saint-Lô, Saint-Louet-sur-Vire, Saint-Martin-de-Bonfossé, Saint-Pierre-de-Semilly, Saint-Vigord-Monts, Sainte-Suzanne-sur-Vire, Tessy-Bocage, Thèval, Torigny-les-Villes et Villiers-Fossard)

a les objectifs suivants, dont les dispositions particulièrement observées sont :

- Animer et gouverner le SAGE
- Améliorer la qualité des eaux superficielles, souterraines et côtières
 - Disposition n°9 : « Améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales en mettant en oeuvre des techniques alternatives » ;
 - Disposition n°10 : « Réaliser des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales » ;
 - Disposition n°15 : « Favoriser les dispositifs d'assainissement non collectif dont la dispersion est assurée par l'infiltration dans le sol » ;

- Disposition n°22 : « Encourager la mise en place des bandes enherbées ».
 - Conforter la ressource en eau sur les aspects quantitatifs
 - Réduire les risques liés aux inondations et aux submersions marines
 - Aménager l'espace pour lutter contre les ruissellements et limiter les transferts
 - Améliorer la fonctionnalité des milieux aquatiques
 - Disposition n°52 : « Intégrer l'inventaire des zones humides dans les documents d'urbanisme et les protéger ».
 - Améliorer la qualité des milieux estuariens et marins
-
- SAGE de l'Aure est en cours d'instruction, il concerne les communes de Bérigny, Bieville, Cerisy-la-Forêt, Lamberville, Le Perron, Montrabot, Saint-Amand-Villages et Saint-Germain-d'Elle.
 - SAGE Côtiers Ouest du Cotentin est en cours d'élaboration, il concerne les communes de Bourgvallées, Dangy, Gouvets et Moyon-Villages.

Les deux SAGE approuvés étant antérieur au 23 mars 2022, ils doivent se mettre en compatibilité avec le SDAGE 2022-2027.

L'analyse de compatibilité du PLUi avec eux passe donc par l'analyse de compatibilité avec le SDAGE, qui est le document supérieur et le plus actuel.

Voir précédemment.

L'observation de l'évolution 2008-2014 montre une réduction des consommations d'énergies du territoire de l'ordre de 5%. Le prolongement de cette tendance dans le temps, donne les baisses suivantes aux échéances réglementaires (budget carbone) et à celle de l'AMI 100% renouvelable :

- 9,8% en 2021
- 12,9% en 2026
- 15,2% en 2030
- 20% en 2040
- et -23,8% en 2050.

Sur la période 2008-2014, on constate une baisse globale de 7% des émissions. Le prolongement de cette tendance dans le temps, donne les baisses suivantes aux échéances réglementaires et à celle de l'AMI 100% renouvelable :

- 15,6% en 2021
- 20,5% en 2026
- 24,1% en 2030
- 31,8% en 2040
- et -37,7% en 2050.

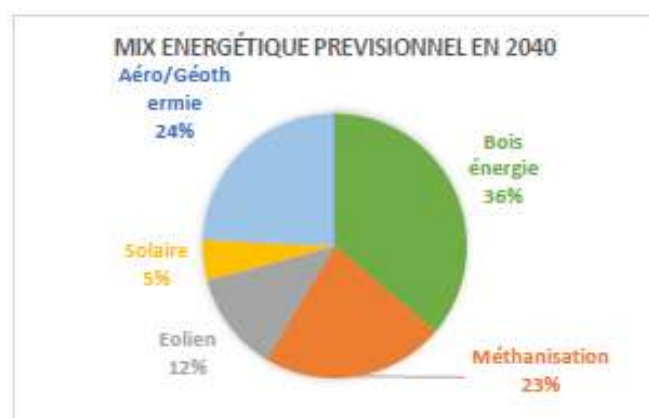
Les élus de Saint-Lô Agglo ont fixé un cap particulièrement ambitieux en matière de transition énergétique : **réduire la consommation d'énergie du territoire de 50% d'ici à 2040 par rapport à 2010, et couvrir à 100 % par les énergies renouvelables les besoins énergétiques du territoire en 2040.**

En ce qui concerne les gaz à effet de serre, il a été choisi de retenir les objectifs déjà ambitieux définis dans la stratégie nationale bas-carbone et le SRCAE bas-normand, à savoir réduire de 75 % les émissions de GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990.

Les priorités suivantes ont par ailleurs été mises en avant :

- Sensibilisation des ménages aux économies d'énergie ;
- Rénovation des logements individuels et collectifs ;
- Rénovation de l'éclairage public et réduction du temps d'allumage si possible.

Un mix énergétique a été retenu pour 2040 par les élus communautaires :



Les objectifs suivants ont été traduits en actions du PCAET de SLA, dont voici celles concernées par le champ d'action du PLUi (à noter : les justifications listées ici sont synthétiques, le lecteur est invité à lire l'ensemble du présent rapport) :

1.2. Garantir une offre d'HABITAT adaptée aux mutations socio-démographiques

cf partie " Le scénario de développement démographique et de logements"

cf partie " Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD"

Le règlement du PLUi prévoit de :

- Des règles dérogatoires sont mises en place en zones Ua, Ub, Auh pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale.
- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privés. La pose de panneaux

solaires en toiture est ainsi également optimisée.

- Limiter la consommation énergétique des logements (mise en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées, implantation des constructions en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent qui influencent le positionnement de la construction, l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie).

1.3. Accompagner les acteurs économiques du territoire à effectuer leur transition écologique (dont agricole)

1.3.1- Soutenir, encourager, et accompagner les démarches de maîtrise de l'énergie (bâtiments, process, transport) et de production d'énergie renouvelable auprès des entreprises du territoire

Le règlement du PLUi prévoit de :

Dans les zones Ub, Uh, Ue, Ux et Auh Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² et ombrières de parkings intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques)."

Dans les zones Ua, Ub, Uh, Ue, Ux, Auh, N et A Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking."

1.4. Développer une approche SANTÉ-ENVIRONNEMENT comme levier de différenciation et donc d'attractivité

1.4.2- Développer et communiquer sur les initiatives et actions en faveur des déplacements vertueux : mutualisation des véhicules (covoiturage, autopartage, ...), offre de services (aménagement, location de VAE, ...), cheminement piétonnier

Les OAP impliquent la perméabilité piétonne à assurer de manière systématique (sauf impossibilité technique)

2.1. Renforcer la place du parc de logements existant dans la satisfaction des besoins / valoriser et optimiser le parc existant

cf partie "Le scénario de développement démographique et de logements"

cf partie "Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis"

cf partie "Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD"

2.2. Limiter l'étalement urbain et préserver les surfaces de terre agricole

Cf partie "Le PLUi et la consommation d'espaces".

2.2.1- Rapprocher la demande de déplacement et d'habitat des pôles d'emplois, services et équipements de proximité pour raccourcir et limiter les déplacements (documents d'urbanisme, PLUi)

La proximité d'un transport en commun a été l'un des critères de localisation des sites de projets (cf partie dédiée aux zones AUh). Aucune zone AUh n'est inscrite en extension des hameaux. De plus, plus de 80% de zones à urbaniser à vocation principale habitat "AUh" sont situées dans les centralités principales, les plus équipées. Ces dernières sont donc le premier lieu de développement par rapport aux centralités secondaires en compatibilité avec le PADD et le SCoT. Cette dynamique est confortée par le fait que les OAP à vocation principale habitat situées en densification sont, en grande majorité, localisées au sein des centralités principales.

89 emplacements réservés sont à destination de liaisons douces soit 51% des emplacements réservés identifiés dans le cadre du PLUi dans le but de traduire l'objectif du PADD visant à "améliorer les mobilités et le numérique" et notamment "les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture".

Les OAP en extension urbaine reportent des densités minimales obligatoires. Elles correspondent aux densités du SCoT. Les élus ont fait le choix, dans le PLUi, de retenir l'hypothèse basse en termes de consommation foncière du PLH et donc retenir les densités SCoT les plus élevées : 25 log./ha pour le pôle majeur, 20 log./ha pour le pôle structurant secondaire, 18 log./ha pour le pôle de proximité et d'hyper proximité, 16 log./ha dans les communes hors pôles et 10 log./ha dans les groupements bâtis ne disposant pas d'assainissement collectif. Ces densités minimales, selon les secteurs, ont été "poussées" (ex de Saint-Lô et d'Agneaux). Par ailleurs, à noter que la grande majorité des communes a fait le choix d'appliquer la densité SCoT sur chacun des sites d'OAP. D'autres communes, à la marge, ont fait le choix

d'adapter cette densité par site tout en respectant, à l'échelle de la commune, les densités SCoT afin de les adapter au tissu urbain situé à proximité comme le permet le SCoT. En complément, les OAP situées en densification urbaine (39 OAP en comprenant 2 secteurs du Hutrel) imposent la densité minimale SCoT obligatoire en extension. De manière volontariste, une dizaine d'OAP demande une densité supérieure à celle du SCoT. En complément, 37 OAP thématique "densité" sont reportées sur tous les sites situés en densification d'une surface supérieure 2 000m². L'objectif est d'imposer le respect de la densité SCoT obligatoire en extension urbaine. Certains de ces sites n'ont pas été retenus ou une densité moindre que celle du SCoT est imposée pour des raisons techniques (ex : configuration de parcelles).

Mise en place de sous-secteurs urbains dédiés aux centralités des communes (Ua) confortant leur rôle en termes de mixité fonctionnelle. La destination "artisanat et commerce de détail" est limitée dans les zones économiques périphériques non commerciale. De plus, aucune extension ou création de zones commerciales périphériques n'est prévue dans le PLUi afin de renforcer les espaces commerçants existants et particulièrement les centralités.

2.3. Diversifier et améliorer les formes urbaines et architecturales

2.3.1- Accroître le poids du logement collectif dans les pôles (35 à 45%) et réduire la surface des logements

cf partie "Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD"

2.3.2 Limiter la consommation foncière pour l'habitat à 28 ha /an

Cf partie "Le PLUi et la consommation d'espaces".

Les zones à urbaniser "AU" du PLUi à vocation habitat représentent 190ha soit moins de 13 ha par an.

2.3.3 Inscrire les opérations habitat dans une démarche AEU

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation des paysages et du patrimoine.

Le règlement écrit prévoit que les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale peuvent dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction.

L'OAP cadre "Inscrire le projet dans l'environnement bâti" prévoit des dispositions en faveur de la mise en œuvre d'un mode constructif intégré au contexte topographique et à la typologie des espaces bâtis existants :

- > Assurer les alignements et reprises de hauteur
- > Connecter la nouvelle opération à l'existant
- > Penser l'espace public comme lieu de rencontres

L'OAP TVB dispose d'une partie dédiée à la gestion de l'eau et la qualité architecturale visant à ce que le bâti contribue à la biodiversité à travers plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux.

2.4. Asseoir le dynamisme démographique et économique sur les pôles

2.4.1 Répartir de manière équilibrée la production de logements entre les communes

cf partie "Le scénario de développement démographique et de logements"

cf partie "Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD"

2.4.2 Au sein des communes, optimiser le tissu urbain existant et favoriser le renouvellement urbain en développant des modèles adaptés au territoire (et accompagner par une desserte numérique performante)

cf partie "Le scénario de développement démographique et de logements"

cf partie "Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis"

cf partie "Justifications de la cohérence des OAP Avec les orientations du PADD"

2.4.3 Soutenir les équipements et activités économiques locales sur le territoire (commerce de proximité, artisanats, ...)

Cf partie dédiée aux zones Ue / Aue et Ux / AUx

2.5. Optimiser et limiter les déplacements valorisant le renforcement des pôles

2.5.2 Aménager les pôles et centres-bourgs favorisant les déplacements de courtes distances en lien avec l'urbanisation actuelle et future : pacification de la voirie, création de liaisons douces intra-communales, aménagement de l'espace public, organisation du stationnement...

es OAP en extension urbaine reportent des densités minimales obligatoires. Elles correspondent aux densités du SCoT. Les élus ont fait le choix, dans le PLUi, de retenir l'hypothèse basse en termes de consommation foncière du PLH et donc retenir les densités SCoT les plus élevées : 25 log./ha pour le pôle majeur, 20 log./ha pour le pôle structurant secondaire, 18 log./ha pour le pôle de proximité et d'hyper proximité, 16 log./ha dans les communes hors pôles et 10 log./ha dans les groupements bâtis ne disposant pas d'assainissement collectif. Ces densités minimales, selon les secteurs, ont été "poussées" (ex de Saint-Lô et d'Agneaux). Par ailleurs, à noter que la grande majorité des communes a fait le choix d'appliquer la densité SCoT sur chacun des sites d'OAP. D'autres communes, à la marge, ont fait le choix d'adapter cette densité par site tout en respectant, à l'échelle de la commune, les densités SCoT afin de les adapter au tissu urbain situé à proximité comme le permet le SCoT. En complément, les OAP situées en densification urbaine (45 OAP en comprenant 2 secteurs du Hutrel) imposent la densité minimale SCoT obligatoire en extension. De manière volontariste, une dizaine d'OAP demande une densité supérieure à celle du SCoT. En complément, 42 OAP thématique "densité" sont reportées sur tous les sites situés en densification d'une surface supérieure 2 000m². L'objectif est d'imposer le respect de la densité SCoT obligatoire en extension urbaine. Certains de ces sites n'ont pas été retenus ou une densité moindre que celle du SCoT est imposée pour des raisons techniques (ex : configuration de parcelles)

En zone Ua, Ub, Uh et Auh il est demandé 1 place minimum par logement afin d'accompagner la densification.

89 emplacements réservés sont à destination de liaisons douces soit 51% des emplacements réservés identifiés dans le cadre du PLUi dans le but de traduire l'objectif du PADD visant à "améliorer les mobilités et le numérique" et notamment "les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture".

Environ 85 OAP à vocation habitat ont pour orientation la conservation/création d'une amorce de voirie exclusivement douce. Pour les autres, il est imposé au minima, la mise en place de voirie partagée. En complément, des emplacements réservés sont parfois prévus afin de favoriser les connexions piétonnes vers des sites naturels (ex la Vire à Condé), du centre-bourg et/ou d'équipements structurantes. (ex de l'OAP 50455_3 à Saint-Clair-sur-l'Elle avec le collège).

Environ 84 OAP incitent/imposent la création d'un d'espace dédié au stationnement mutualisé.

2.6. Créer les conditions propices pour développer une mobilité durable

2.6.1 Développer les liaisons douces intercommunales et intra-communales

Le règlement graphique du PLUi reporte les voies, chemins à préserver, maintenir ou créer. Les éléments reportés sur le règlement graphique correspondent aux :

- Schéma cyclable de Saint-Lô Agglo (intention 2019)
- Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnées de la Manche (PDIPR - 2016) sur le règlement

graphique)

- Chemins identifiés par les communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le Code de l'Urbanisme ne vienne rompre les continuités douces. Les abords des chemins sont également à préserver (ex haies).

85 emplacements réservés sont à destination de liaisons douces soit 50% des emplacements réservés identifiés dans le cadre du PLUi dans le but de traduire l'objectif du PADD visant à "améliorer les mobilités et le numérique" et notamment "les mobilités « actives » et les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture".

2.6.2 Permettre un rabattement en modes actifs vers les pôles multimodaux et équipements structurants du territoire : aménagements piétons et cyclables, stationnement vélo sécurisé...

2.6.3 Développer l'intermodalité à l'échelle du territoire en appui des réseaux de transports existants : billettique, information, communication

Les deux gares du territoire (Saint-Lô et Moon-sur-elle) sont localisées en zone urbaine favorisant la mixité fonctionnelle et la densification.

Le secteur gare de Saint-Lô fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des emplacements réservés ont été mis en place.

Environ 84 OAP incitent/imposent la création d'un d'espace dédié au stationnement mutualisé. Les OAP cadre encouragent au recours de stationnements mutualisés.

Environ 85 OAP à vocation habitat ont pour orientation la conservation/création d'une amorce de voirie exclusivement douce. Pour les autres, il est imposé au minima, la mise en place de voirie partagée. En complément, des emplacements réservés sont parfois prévus afin de favoriser les connexions piétonnes vers des sites naturels (ex la Vire à Condé), du centre-bourg et/ou d'équipements structurantes . (ex de l'OAP 50455_3 à Saint-Clair-sur-l'Elle avec le collège).

Un rappel du Code de la Construction et de l'Habitation a été effectué pour le stationnement des cycles.

2.6.4 Gérer harmonieusement le stationnement dans les différents pôles (plus particulièrement sur le pôle majeur de St-Lô)

En zone Ua, Ub, Uh et Auh il est demandé 1 place minimum par logement afin d'accompagner la densification. De plus la mutualisation des espaces de stationnement est encouragée à travers les règles suivantes :

"En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, le stationnement sera réalisé en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité immédiate de l'opération (500m maximum).

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée."

3.1. Intégrer les enjeux liés à la vulnérabilité du territoire aux impacts du changement climatique et à la qualité de l'air dans les projets d'aménagement et de développement

3.1.1 Informer / communiquer sur la vulnérabilité du territoire aux changement climatique et énergétique dans les années à venir

-Inciter les acteurs du territoire à intégrer dans leur réflexion à moyen / long terme le fait que les conditions de vie vont évoluer (moins de pluie, plus de vagues de chaleur, modification des rendements agricole, ...)

- Soutenir les démarches innovantes qui visent à apporter des solutions aux changements à venir

Le PLUi intègre une réflexion prenant en compte les évolutions climatiques (notamment les risques), la réduction des consommations énergétiques et l'urbanisme durable.

3.6. Développer la production d'énergies renouvelables en substitution aux énergies fossiles

3.6.1 Soutenir le développement des énergies renouvelables (Solaire thermique et photovoltaïque, bois, éolien, méthanisation, agrocarburants, ...) dans les différents secteurs (agricole, industries et entreprises, tertiaire, et résidentiel)

L'objectif n°11 "Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040" de l'axe 3 permet d'aller dans le sens de cette recommandation.

Il est accompagné par plusieurs actions :

- > Donner des objectifs de qualité paysagère, environnementale et d'amélioration des mobilités aux futurs projets
- > Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- > Favoriser la production d'énergies renouvelables

3.6.2 Soutenir la filière bois locale en conservant et développant les haies bocagères

- Des prescriptions relatives aux "secteurs où les éléments naturels sont à protéger", "milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager", "linéaires de haies, alignements d'arbres à préserver, maintenir ou à créer " et aux Espaces Boisés Classés ont été mis en place.
- L'OAP TVB présente un volet spécifique sur le bocage, sa préservation et sa gestion à des vues d'exploitation et d'entretien durable. Les franges bocagères des marais situées dans le PNR sont reportées sur le règlement graphique. Des orientations dédiées sont prévues dans l'OAP TVB.

LE PROJET DE TERRITOIRE

Ce projet de territoire repose sur quelques grands objectifs, inscrits dans la délibération de prescription du PLUi et qui guident tout son processus d'élaboration :

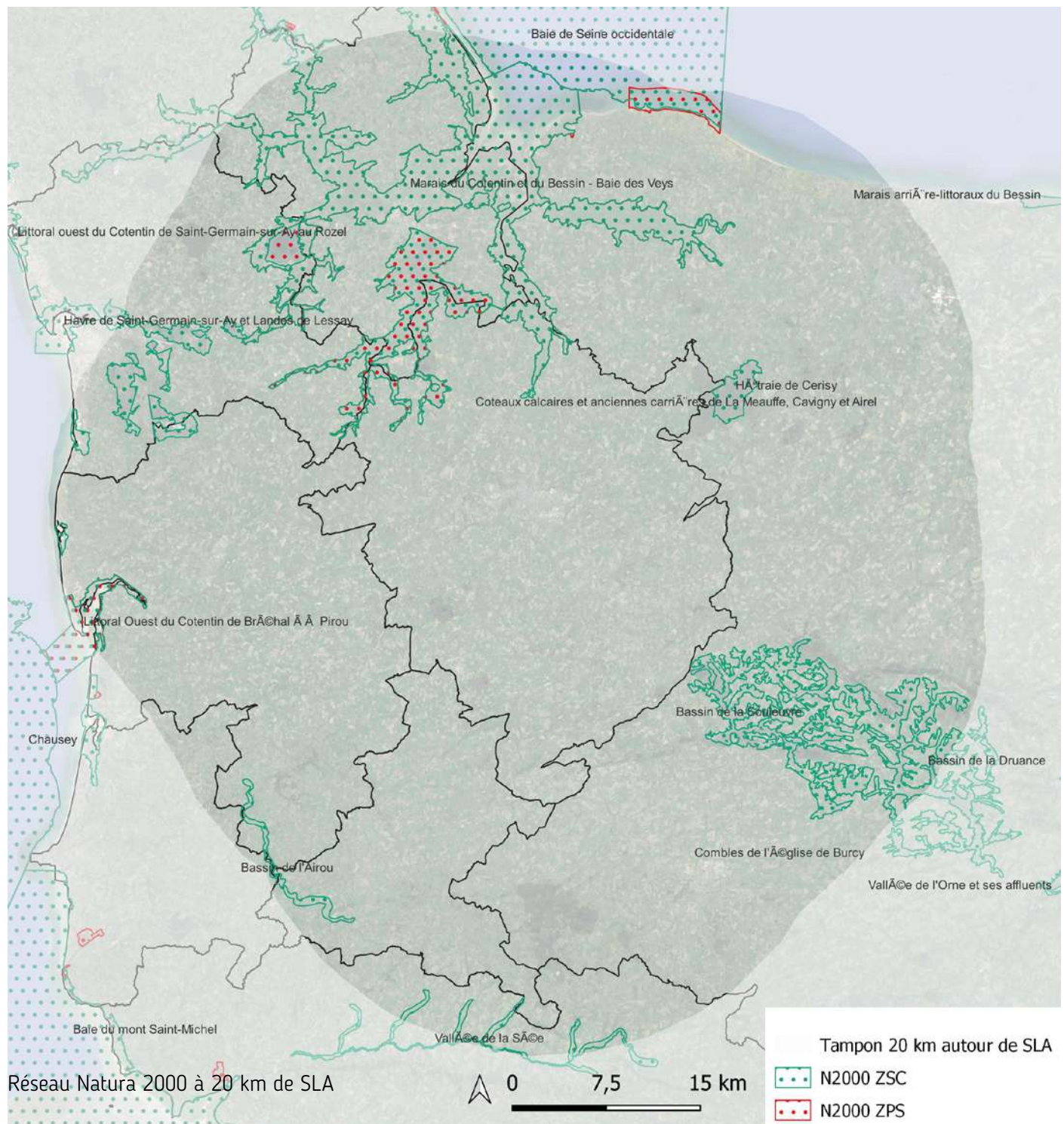
- Assurer le maillage territorial en s'appuyant sur les communes pôles de services et d'emploi
- Limiter la consommation d'espace sur le territoire de Saint-Lô Agglo
- Favoriser la reconnaissance de Saint-Lô Agglo par une grande qualité de vie grâce à une politique dynamique en faveur de la jeunesse et des familles
- Soutenir l'économie et l'emploi, et faciliter les conditions du développement économique notamment axé sur l'agroalimentaire et le numérique
- Faire du Saint-Lois un territoire communicant et intelligent en soutenant fortement le numérique
- Conduire une démarche environnementale structurée, globale et transversales à tous les échelons de Saint-Lô Agglo : déplacement, habitat, assainissement,...



ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

PRÉSENTATION DU RÉSEAU NATURA 2000

Les sites Natura 2000 présents dans et autour du territoire sont :



Type	code	Nom	distance par rapport à SLA
ZPS	FR2510046	Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys	partiellement inclus
ZSC	FR2502012	Coteaux calcaires et anciennes carrières de La Meauffe, Cavigny et Airel	inclus
ZSC	FR2500088	Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys	partiellement inclus
ZSC	FR2500081	Havre de Saint-Germain-sur-Ay et Landes de Lessay	12 km
ZSC	FR2500110	Vallée de la Sée	17 km
ZSC	FR2500113	Bassin de l'Airou	19 km
ZSC	FR2500117	Bassin de la Souleuvre	limitrophe
ZSC	FR2502001	Hêtraie de Cerisy	limitrophe
ZSC	FR2502020	Baie de Seine occidentale	19 km
ZSC	FR2500118	Bassin de la Druance	11 km



La description des sites Natura 2000 présents sur le territoire de Saint-Lô Agglo est présentée dans la pièce 1 Rapport de présentation, 1.1 Diagnostic territorial, partie 1 chapitre 1.1.3.

La description des sites Natura 2000 autour du territoire est présentée ci-dessous.

FR2500081 - Havre de Saint-Germain-sur-Ay et Landes de Lessay

Bordé par un massif dunaire caractéristique des côtes basses du Cotentin, le havre de Saint-Germain-sur-Ay est l'un des plus importants de la côte ouest du département. Les paysages des Landes de Lessay, souvent dominés par les boisements de pins maritimes, contrastent avec ces milieux littoraux et le bocage environnant. L'acidité et la pauvreté très marquée des sols installés sur des grès et schistes primaires, sont à l'origine de la présence de formations végétales originales d'un intérêt patrimonial exceptionnel.

- Les Landes de Lessay ont été classées site d'intérêt européen (niveau de valeur : international) dans l'inventaire des tourbières de France fait en 1981 par l'Institut Européen d'Ecologie de Metz, à la demande du Ministère de l'Environnement.
- Le site est connu pour revêtir une importance communautaire pour une espèce d'orchidée : le Spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*).

Vulnérabilité :

- Progression non maîtrisée des fourrés au niveau des dunes.
- Fréquentation importante au niveau des espaces littoraux sensibles contribuant notamment à la dégradation des cordons dunaires.
- Mitage de l'espace landeux par destruction directe des milieux (mise en culture, ...).
- Dynamique de fermeture des landes basses à bruyères et des tourbières par les ligneux (pins, ...).
- Intérêt écologique des milieux humides (mares, bas-marais, tourbières, ...) tributaire de la préservation du niveau et de la qualité des eaux.
- Dépôts et remblais ponctuels potentiels sur le site.

FR2500110 - Vallée de la Sée

La géologie du site est composite : large fond de vallée composé d'alluvions récentes reposant sur un substrat schisteux, pentes constituées de roches métamorphiques très dures ou cornéennes et plateau de nature granitique, renfermant des aquifères qui permettent un soutien d'étiage de la Sée assez élevé. Le haut bassin s'inscrivant dans un contexte pluvieux, les crues peuvent être sévères, fortement accentuées par un ruissellement important. L'importance des précipitations et du ruissellement sur les roches dures du bassin ont façonné des cours d'eau aux écoulements rapides, localement encaissés, à la morphodynamique très active et aux fonds pierreux bien ouverts.

Vulnérabilité :

- Divagation du bétail dans le lit mineur contribuant à la dégradation des habitats naturels aquatiques si les berges des

cours d'eau sont laissées sans clôtures.

- Elimination des haies et bosquets ou des broussailles
- Habitations dispersées

FR2500113 - Bassin de l'Airou

Rivière du socle armoricain, l'Airou exprime de façon remarquable son potentiel naturel vis à vis de la reproduction des salmonidés migrateurs. La tête de bassin s'inscrit dans le massif granitique de Carolles-Vire riche en aquifères qui permettent ainsi un bon soutien d'étiage ; le reste du bassin versant est composé de formations cambriennes du synclinal de la zone bocaine.

Le paysage, au relief accentué, est dominé par le bocage et les herbages. La nature géologique combinée à la pluviosité forte à très forte est parfois à l'origine de crues importantes.

Vulnérabilité :

- Intérêt écologique de la rivière tributaire de la préservation :
 - * de la qualité physico-chimique des eaux (pollution liée à l'activité des carrières de Bourguenolles),
 - * des milieux aquatiques (substrats caillouteux ouverts),
 - * des débits naturels.
- Divagation du bétail dans le lit mineur de la rivière.
- Habitations dispersées
- Elimination des haies et bosquets ou des broussailles
- Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)

FR2500117 - Bassin de la Souleuvre

La Souleuvre se situe dans un paysage très encaissé et escarpé où dominent largement les herbages et les formations boisées de pente qui constituent des "zones tampon" entre les plateaux et la rivière. Les schistes briovériens de l'amont du bassin versant laissent place, dans la partie aval, à des formations cambriennes. La nature géologique du substrat, combinée au relief accentué et à la pluviosité forte à très forte, est parfois à l'origine de crues importantes.

La Souleuvre fait partie des rivières reconnues d'importance nationale pour l'écrevisse à pieds blancs.

Vulnérabilité :

- Intérêt piscicole directement lié à la préservation de la qualité physico-chimique des eaux, des débits naturels et de la variété des habitats aquatiques.
- Phénomènes d'érosion engendrant une augmentation de la turbidité des eaux et un colmatage des fonds.
- Divagation du bétail dans le lit mineur de la rivière.
- Elimination des haies et bosquets ou des broussailles
- Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme
- Espèces exotiques envahissantes

FR2502001 - Hêtraie de Cerisy

Ce massif forestier, positionné sur un substrat siliceux et imperméable, est essentiellement constitué de schistes du briovérien moyen. Composé de plusieurs unités écologiques, l'espace est néanmoins majoritairement traité en futaies régulières où domine le Hêtre.

Vulnérabilité :

- Massif très morcelé en raison de la densité du réseau routier

- Fréquentation touristique importante particulièrement dans les habitats de prédilection des insectes.
- Dépôts de déchets ménagers / liés aux installations récréatives
- Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)
- Parking et aires de stationnements

FR2502020 - Baie de Seine occidentale

Ce site couvre des habitats marins qui ne sont pas représentés sur le territoire de SLA. Le lien écologique existant consiste en plusieurs espèces de poissons migrateurs d'intérêt communautaire qui remontent les cours des rivières débouchant en baie des Veys, dont la Vire, pour se reproduire.

FR2500118 - Bassin de la Druance

La juxtaposition des conglomérats, schistes et grès briovériens puis des grès ordoviciens détermine la géologie composite du site qui associe au cours d'eau les prairies humides de fond de vallée, les coteaux boisés et bois sommitaux puis les affleurements rocheux. Le relief, important sur les bancs de conglomérat, plus vallonné dans les schistes, contribue fortement à la qualité paysagère des lieux où le bocage domine largement. La pluviosité assez élevée est à l'origine de crues relativement importantes.

Vulnérabilité

: - Intérêt communautaire du site tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux et des habitats naturels aquatiques.

- Divagation du bétail dans le lit mineur de la rivière.
- Problème thermique (réchauffement des eaux) occasionné par le barrage de Pontécoulant.
- Envahissement du cours d'eau par des espèces indésirables.
- Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)
- Espèces exotiques envahissantes
- Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme
- Habitations dispersées
- Élimination des haies et bosquets ou des broussailles

PRÉSENTATION DU PROJET DE PLUI



La description des orientations stratégiques du projet de PLUi est présentée dans la pièce "PADD". La présentation des règles traduisant ces orientations est présentée dans les pièces "règlement graphique", "règlement écrit" et "OAP".

Une synthèse de ces éléments est présentée dans la pièce "Résumé non technique de l'évaluation environnementale".

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Parmi toutes les zones de projet du PLUi (OAP, zones AU, STECAL) :

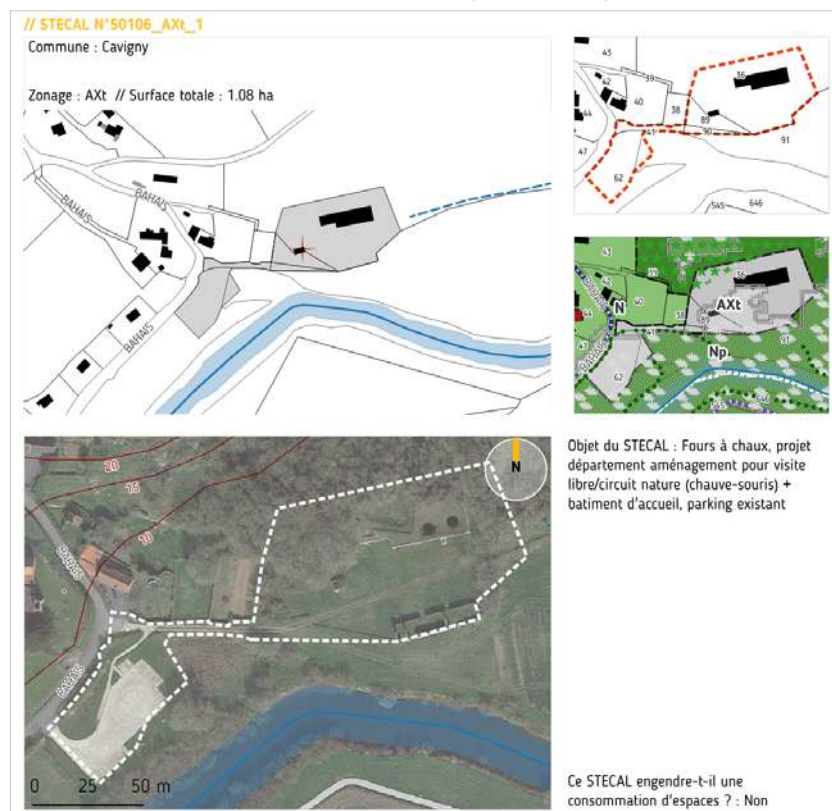
- Deux STECAL sont couverts en tout ou partie par le site Natura 2000 "ZSC Coteaux calcaires et anciennes carrières de La Meauffe, Cavigny et Aire et Natura N2000 "ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys et ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys".
- Quatre STECAL sont à proximité du site Natura 2000" ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys et ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys".
- Une zone 2AU est à proximité du site Natura 2000" ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys et ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys".

LES STECAL COUVERTS EN TOUT OU PARTIE PAR UN SITE NATURA 2000

Deux STECAL sont **couverts en tout ou partie par un site N2000**, pour une surface totale en N2000 de 1,234 ha :

- **à Cavigny, le STECAL 50106_AXt_1 dédié au tourisme**, pour une surface de 0,7740 ha en N2000 " ZSC Coteaux calcaires et anciennes carrières de La Meauffe, Cavigny et Airel : ce STECAL vise un aménagement porté par le Département de la Manche pour permettre la visite d'un site à chauves-souris.

Cet aménagement est en faveur de la biodiversité et de sa découverte et sera adaptée aux enjeux du site tout en préservant les éléments naturels (Bois, zone humide) la surface en N2000 ne sera pas aménagée et la partie non artificialisée du site devra être préservée pour que l'activité nature prévue fonctionne.



Repérage par rapport au réseau N2000 (en motif plumetis rouge) :



- à **Graignes-Mesnil-Angot, le STECAL 50216_AXx_2** vise l'installation d'un hangar de stockage de véhicules sur un parking déjà existant, pour une surface de 0.46 ha en N2000 "ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys et ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys".

Le terrain est déjà entièrement artificialisé par l'activité existante de transport de véhicules et l'installation d'un hangar ne viendra pas modifier significativement l'usage actuel du site. D'autre part, la gestion des eaux pluviales à la parcelle permettra de ne pas impacter le site Natura 2000.



Repérage par rapport au réseau N2000 (en motif plumetis rouge) :



LES STECAL LIMITROPHES OU SITUÉES À TOUTE PROXIMITÉ D'UN SITE N2000

Le STECAL 50216_AXx_4 à Graignes-Mesnil-Angot, qui concerne l'adaptation ponctuelle d'une entreprise de couverture sur son terrain actuel déjà artificialisé, en limite du site N2000 ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys : **La gestion des eaux pluviales à la parcelle permettra de ne pas impacter le site Natura 2000.**



Le STECAL 50216_AXx_1 à Graignes-Mesnil-Angot, qui vise à l'adaptation du site déjà bâti pour une activité de gîte / bien-être, à proximité du site N2000 ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys : **Cet aménagement qualitatif et sur une surface limitée n'est pas de nature à impacter le site natura 2000.**



Le STECAL 50468_AXt_2 à Saint Fromond, qui vise l'aménagement d'un parking pour la visite du château, sur une surface actuellement agricole de 0.84 ha, en limite des sites N2000 ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys et ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys.

Cet aménagement suit les règles du STECAL, c'est-à-dire qu'il sera limité à une emprise au sol maximale de 200m² ou représenter 50% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum et une surface libre de 30%.



Le STECAL 50431_AXt_1 à Remilly, qui vise le château de Montfort, entretenu par SLA, en limite des sites N2000 ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys et ZSC Marais du Cotentin et du Bessin - Baie des Veys : **il s'agit d'une valorisation du site et du lieu en respectant le cadre paysager du site qui respectera les règles du STECAL.**



A Gaignes-Mesnil-Angot, la zone AUe vise l'extension de l'hippodrome, en limite du site N2000 ZPS FR2510046 Basses Vallées du Cotentin et Baie des Veys.

L'insertion environnementale de l'aménagement est soumise :

- Au règlement de la zone Ue, qui stipule notamment :

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface supérieure à 300 m² dont au moins 80% de la doit être de pleine terre et au moins 70% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

La plantation d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).

- À l'OAP TVB, qui stipule notamment :

Le PLUi vise à préserver les fonctionnalités du bocage tout en permettant son évolution, pour répondre à la fois aux attendus en matière de protection de l'environnement portée par la réglementation nationale et à celles des habitants et acteurs locaux, sans entraver le développement économique du territoire.

Concernant les espaces verts privés et publics, il serait bon de prendre en compte les techniques visant la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et services écosystémiques, selon le principe de la gestion différenciée. Sans exhaustivité sur les techniques proposées, ces actions peuvent être :

- Gestion extensive ou agroécologique des haies, sans taille d'avril à juillet inclus ;
- Maintien ou création de refuges et d'abris écologiques
- Installation de nichoirs/gîtes,
- Techniques alternatives de désherbage lorsque celui-ci est nécessaire
- Tolérance pour la végétation spontanée,
- Le recyclage et la réutilisation des déchets verts...



CONCLUSION

Les incidences potentielles surfaciques directes sur le réseau N2000 portent sur une surface totale inférieure à 1,234 ha pour des activités existantes. Ces secteurs sont cadrés par des STECAL.

Ces incidences potentielles de ces projets sont limités par une démarche ERC au travers :

- *Du zonage* : Protection du réseau Natura 2000 par un classement Np strict, et zonage N pour la maîtrise des activités existantes,
- *De l'OAP* : Mise en place de l'OAP TVB pour traduire à l'échelle de tout le territoire l'esprit de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques dont fait partie le réseau N2000 notamment son volet spécifique au bocage ;
- *Des dispositions générales du règlement*: Gestion des eaux pluviales à la parcelle (pas de ruissellement direct vers les sites Natura 2000), protection des zones humides et des éléments naturels à protéger...,
- *Du règlement des STECAL* : emprise au sol maximale de 200m² ou représenter 50% de l'emprise au sol de la construction existante au maximum et une surface libre de 30%.

Plus largement, le PLUi apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel écologique que les PLU en vigueur.

L'évaluation des incidences menées permet donc de conclure que le PLUi ne porte pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire présents sur le territoire ou en interaction avec lui et ayant justifié la désignation locale du réseau Natura 2000.



CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI POUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. Cela permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en oeuvre et, si nécessaire, de le faire évoluer.

L'objectif est double : d'une part, analyser les différentes évolutions observées sur le territoire et le rôle joué par le document d'urbanisme dans ces évolutions, et d'autre part apprécier si les objectifs du document d'urbanisme ont été atteints.

Les indicateurs de suivi ci-après ont été élaborés afin de permettre à la fois :

- > à l'intercommunalité d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLUi ;
- > de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi au plus tard neuf ans après son approbation ;
- > de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi et plus spécifiquement le suivi des effets du plan sur l'environnement, de façon plus récurrente.

Les critères sont notamment inspirés de ceux prévus dans les documents cadres (SRADDET), afin de faciliter la comparaison des politiques d'aménagement à différentes échelles et de suivre des indicateurs proches ou équivalents pour faciliter leur traitement statistique.

Critère de suivi par grand axe et orientation du PADD	Donnée à T0	Temporalité de suivi	Précision de méthode
AXE 1 : POUR UNE AGGLO ATTRACTIVE 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			
Part de logements sociaux (accession comprise) et typologies dans les secteurs de projet	6155 Logements Locatifs Sociaux en 2016 soit 1.5% du parc de résidences principales (Source RPLS)	Bilan annuel	
Part de logements sociaux (accession comprise) et typologies dans les Servitudes de Mixité Sociale		Bilan annuel	
Pourcentage de logements réalisés par typologie (maisons/appartement) dans les secteurs de projets (par armature territoriale)	Part des appartements en 2013 (Insee) Autres communes 1% Pôle de proximité 2% Pôle d'hyper proximité 4% Pôle majeur 85%	Bilan annuel	
Part de logements vacants	8% en 2013 (Insee)	Bilan annuel	
Part de petits logements (T1 et T2) et part dans le pôle majeur	10% de T1 et T2 en 2013 (Insee) (83% dans le pôle majeur - 76% à Saint-Lô)	Bilan annuel	
Nombre de résidences secondaire parmi le parc de logements	4% en 2013 (Insee)	Bilan annuel	
Nombre d'aires d'accueil/terrains familiaux créées	-	Bilan triennal	

Orientation générale 2 : Offrir un haut niveau de services et d'équipements à la population			
Nombre de zones à urbaniser à vocation principale équipement mobilisées	12 secteurs d'OAP à vocation principale équipement	Tous les 3 ans	
Nombre de STECAL touristique ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	29 STECAL "AXt"	Tous les 3 ans	
Nombre de commerces créés au sein d'un linéaire commerçant identifié	-		
Orientation générale 3 : Soutenir l'économie et l'emploi en apportant les conditions du développement économique			
Nombre d'entreprises venues s'implanter sur le territoire	-	Bilan annuel	
Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	-	Bilan annuel	
Orientation générale 4 : Renforcer l'accessibilité physique et numérique du territoire			
Linéaire de chemins créées	175 km linéaire de chemins identifiés comme à préserver, maintenir ou créer (hors PDIPR et Schéma cyclable de SLA)	Tous les 9 ans	
Nombre d'emplacements réservés utilisée pour l'aménagement de cheminements doux	89 emplacements réservés à destination de liaisons douces	Tous les 9 ans	
Nombre de stationnements de vélos dans les espaces publics	-	Tous les 3 ans	
Orientation générale 5 : Valoriser les atouts propres au territoire pour y conforter la qualité de vie et améliorer l'attractivité du Saint-Lois			
Nombre d'éléments de petit patrimoine paysager identifiés au titre du 151-19 ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	521	Tous les 3 ans	
Linéaire d'éléments de petit patrimoine paysager identifiés au titre du 151-19 ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	2km	Tous les 3 ans	
AXE 2 : POUR UNE AGGLO SOLIDAIRE 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			
Nombre de logements réalisés dans le pôle majeur (distinguer Saint-Lô)	-	Bilan annuel	
Orientation générale 7 : Maintenir l'activité et renforcer la vitalité des pôles d'emploi et des centres-bourgs équipés			
Sites d'OAP à vocation principale habitat mobilisés selon leur localisation (centralité principale ou secondaire)	-	Bilan annuel	
Orientation générale 8 : Traduire le rôle des communes rurales, soutiens indispensables des centres-bourgs équipés, des pôles d'emploi et de la villecentre			
Nombre de logements réalisés selon l'armature territoriale	-	Bilan annuel	
Orientation générale 9 : Prendre en compte l'héritage d'un territoire d'élevage au bâti dispersé			
Nombre de changements de destination pour un logement situé dans un espace agricole et naturel	1 078 bâtiments situés en zone A ou N pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLUi (à noter : le changement de destination vers d'autres destinations est autorisé)	Bilan annuel	
Nombre de permis de construire à destination de logement autorisé dans les hameaux densifiables	-	Bilan annuel	

AXE 3 : POUR UNE AGGLO DURABLE**METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE 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**

Surface de boisements classés en EBC	1 225 ha	Bilan annuel	
Évolution de la surface en zone N (N, Np, Nj) des communes	23 086 ha	Bilan annuel	
Évolution de la surface en zone A des communes	55 591 ha (dont STECAL et Af)	Bilan annuel	
Taux de remplissage des zones AU (en ha ou en nombre de logement par rapport à l'accueil prévu)	-	Bilan annuel	

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

Surface occupée par des centrales/parcs dédiées à la production d'énergies renouvelable (en ha)	-	Bilan annuel	
Puissance installée pour des centrales/parcs dédiées à la production industrielles d'énergies renouvelables (en MWh)	-	Bilan annuel	

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

Nombre de nouvelles constructions reliées au réseau d'assainissement collectif	-	Bilan annuel	
--	---	--------------	--

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

Nombre de nouvelles constructions implantées dans une zone concernée par des nuisances sonores	-	Tous les 3 ans	Permis de construire et/ou d'aménager croisés avec les zones concernées par des nuisances sonores
Nombre de nouvelles constructions implantées dans les zones inondables du territoire	-	Tous les 3 ans	Permis de construire et/ou d'aménager croisés avec les zones inondables

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

Surface en ha d'espace classé en zone humide ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	639 447 ha	Tous les 9 ans	
Milieux isolés ayant un intérêt naturel ou paysager ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	233 entités	Tous les 3 ans	
Surface en ha d'éléments naturels à protéger ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	1 672 ha	Tous les 3 ans	
Linéaire de haies protégées ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	8 709 km	Tous les 3 ans	

