

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le 18/10/2024

ID : 050-200066389-20241014-DEL20241014008-DE

S²LO

approuvée le
14.10.2024



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SAINT-LÔ AGGLO

L'AVENIR SE DESSINE

AUJOURD'HUI



#2.2.2

Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 octobre 2024

Approuvant le PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Fait à Saint-Lô, le 14 octobre 2024

Président de Saint-Lô Agglo



SOMMAIRE

MÉTHODE RETENUE POUR EFFECTUER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	3
PRÉSENTATION RÉSUMÉE DES OBJECTIFS ET DU CONTENU DU DOCUMENT	4
SYNTHÈSE DU CONTENU DU PADD	4
SYNTHÈSE DU CONTENU DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES	6
ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES	9
SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION	11
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT	23
ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION DES MESURES ENVISAGÉES	24
INCIDENCES	24
MESURES	26
EXPOSÉ DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	37
LE TRAVAIL DES CHOIX ÉTABLIS LORS DU PADD A FAIT L'OBJET DE DEUX SCÉNARIOS ENVIRONNEMENTAUX COMPARÉS :	40
ANALYSE DES INCIDENCES N2000	41
CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI	44

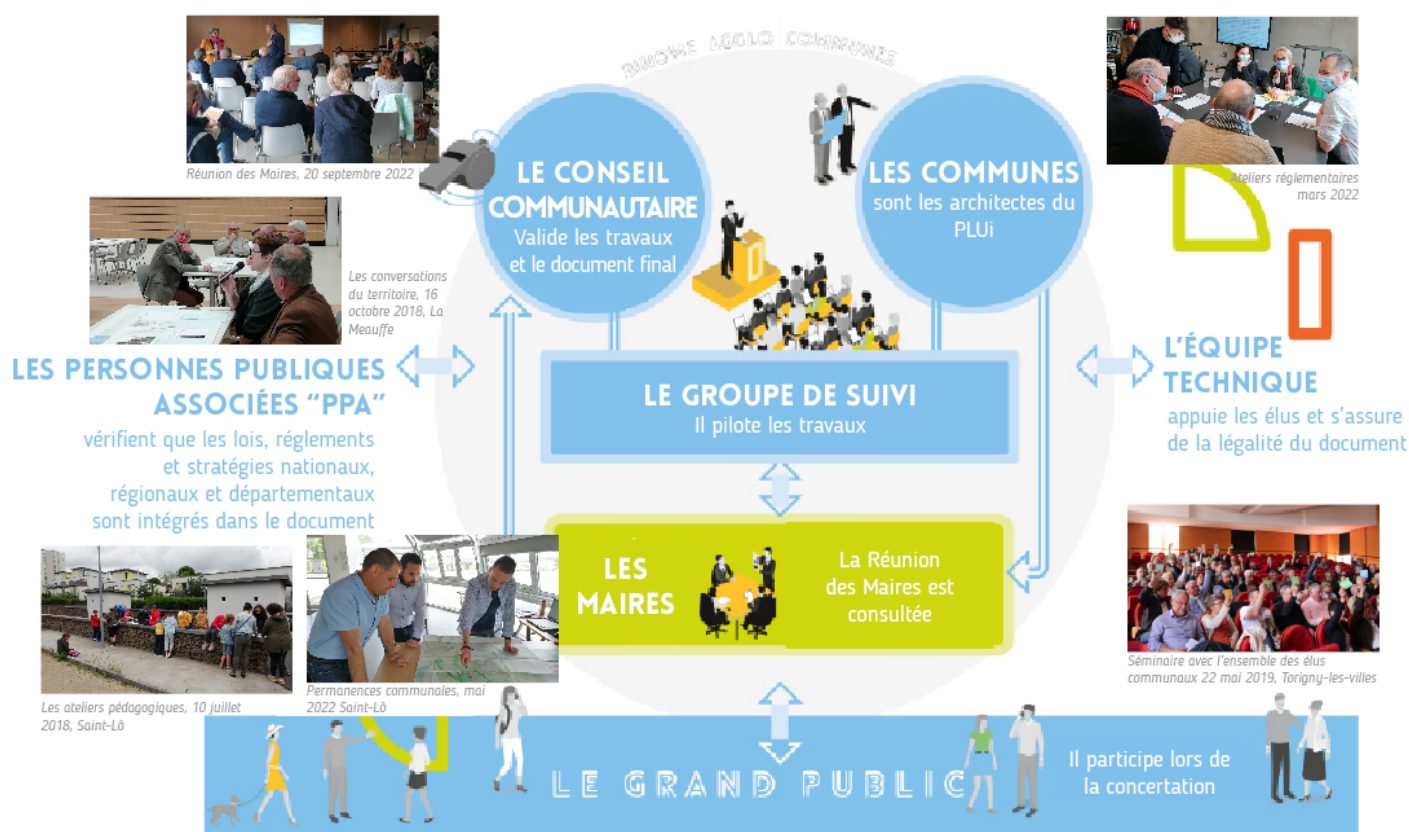
MÉTHODE RETENUE POUR EFFECTUER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du PLUi. Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

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 : nombreuses structures et associations invitées à participer à la co-construction
- axe de concertation avec le public tout au long de l'élaboration : au-delà des réunions publiques préalables et de l'enquête publique, communication par voie de presses (32 articles) et réseaux sociaux, exposition, concours photo, ateliers pédagogiques, forum des entreprises...
- axe d'élaboration politique et stratégique des choix retenus avec les élus de SLA : visite du territoire pour partager les enjeux, ateliers de hiérarchisation des enjeux, ateliers de travail des scénarios d'avenir incluant les thématiques environnementales...

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 :



Les éléments complets de méthodologie de l'évaluation environnementale sont à consulter dans le pré-ambule du rapport de justification.

PRÉSENTATION RÉSUMÉE DES OBJECTIFS ET DU CONTENU DU DOCUMENT

SYNTHÈSE DU CONTENU DU PADD

Le projet de PADD du PLUi de Saint-Lô Agglo projette le territoire à l'horizon 2035, en prenant en compte, notamment, la transition énergétique, les transports, le développement économique, la cohésion sociale, la préservation de l'environnement et de la qualité de vie dans le respect des documents supra-communaux et notamment le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Saint-Lois.

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

Il s'appuie sur un diagnostic territorial établi dans le cadre de la procédure mais aussi sur les ambitions du projet de territoire de Saint-Lô Agglo rappelées dans la délibération de prescription du PLUi du 18 décembre 2017.



Les éléments complets sont à consulter dans les pièces PADD, règlement écrit, règlement graphique, OAP.

Les grands axes du PADD

L'AGGLO ATTRACTIVE



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



L'AGGLO SOLIDAIRE



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



L'AGGLO DURABLE



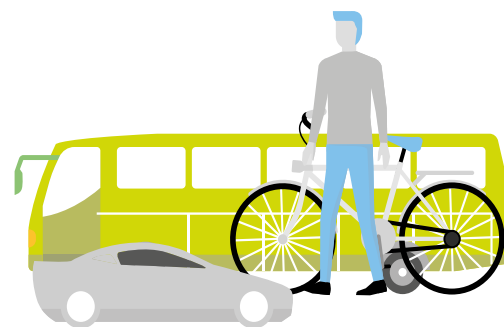
**METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET
ENVIRONNEMENTALE,
EN CULTIVANT L'INNOVATION ET EN AMÉLIORANT LA QUALITÉ DE VIE**



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



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



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



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



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



SYNTHÈSE DU CONTENU DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



Le détail de la prise en compte environnementale des outils réglementaires est intégré dans chacune des pièces réglementaires. Leur justification est argumentée dans le corps du rapport de justification et identifiable par ce logo. Sont présentés ici les grandes lignes de ce contenu.

Les zones urbaines “U” mixtes ou à dominante habitat

Ua	Uaa	Centre-ville de Saint-Lô	> Préserver les formes urbaines anciennes et de la reconstruction > Permettre la densification, notamment par la hauteur à Agneaux et 2 pôles structurants
	Uab	Les centres anciens d'Agneaux et des pôles structurants de Marigny-le-Lozon et Torigny-les-villes	
	Uac	Les autres centres anciens	
Ub	Ub1	Les extensions d'habitat pavillonnaire	> Diversifier les formes urbaines > Permettre la densification
	Ub2	Les extensions d'habitat pavillonnaire de Saint-lô et Torigny-les-villes et, à la marge, certains secteurs de Marigny et sur certaines communes adjacentes dans le cas d'un tissu urbain continu	+ Mixité fonctionnelle + Permettre la densification par la hauteur + Faciliter le renouvellement urbain
UH	Uhc	Uhc : Zone urbaine correspondant aux hameaux densifiables	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
	UHnc	UHnc : Zone urbaine correspondant aux hameaux à la densification encadrée	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

Les zones urbaines “U” dédiées

Ue		Zone correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	> Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.
UXc		Zone d'activité à dominante commerciale	> Permettre l'évolution des bâtis existants et la création de nouvelles structures commerciales
UXi	UXia	Zone d'activité à dominante industrielle - industrie artisanale	> Développer l'activité industrielle en portant attention à son intégration paysagère
	UXil dont UXilp21	Zone d'activité à dominante industrielle - industrie lourde	
UXm dont UXmp21		Zone d'activité mixte ou indifférenciée	> Préserver les formes urbaines existantes > Développer les zones mixtes

Les zones à urbaniser “AU”

176 zones à urbaniser “AU”h à vocation habitat (avec densité minimale SCoT à respecter)

15 zones à urbaniser “AUe” à vocation équipement

35 zones à urbaniser “AUx” à vocation économie



Aucune création de nouvelles zones commerciales périphériques

Les zones Agricoles “A”

→ Quels espaces protéger ?

Les zones agricoles prennent en compte :

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

→ Comment les protéger ?

Constructibilité limitée

- Installations et bâtiments agricoles (installations classées comprises)
- Installations et petits équipements d’intérêt collectif,
- Extensions limitées et annexes des habitations

+Af

A “Ferme urbaine” au Hutrel à Saint-Lô

Les zones Naturelles “N”



Np

Les zones naturelles Np prennent en compte :

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

Protection stricte

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



N

Les zones naturelles N prennent en compte :

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

Constructibilité limitée

- Installations et bâtiments agricoles (installations classées comprises) sous certaines conditions selon les sous-secteurs
- Les installations d’intérêt collectif et petits équipements publics
- Les extension limitées et annexes des habitations existantes



+Nj

Jardins familiaux

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.

Les "OAP"

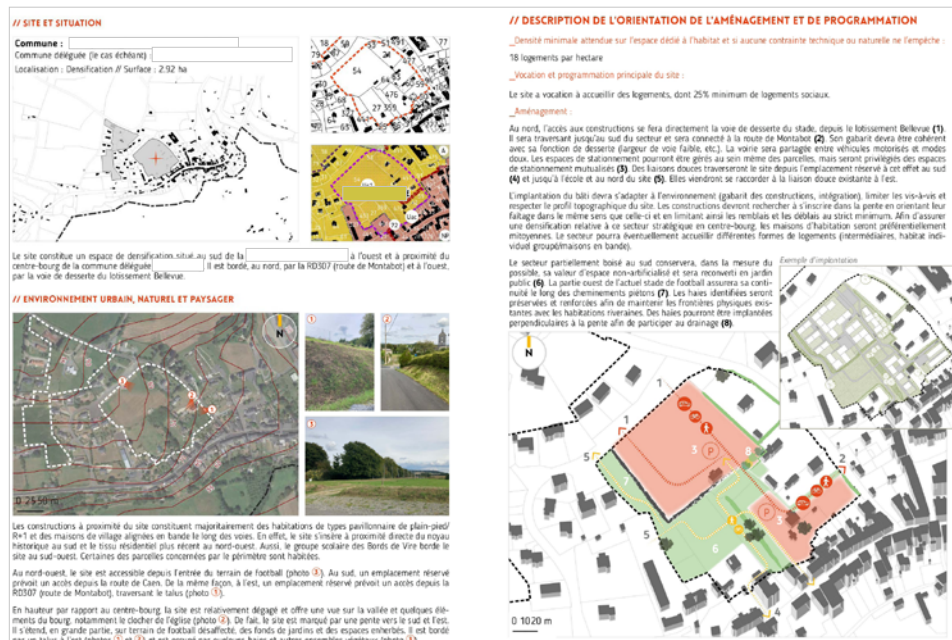
17/6 sites OAP en extension

4/4r OAP en densification (densification = à l'intérieur du tissu déjà urbanisé)

4/2 OAP «densité» secteurs où une densité minimale est à respecter (SCoT)

1 OAP thématique Trame Verte et Bleue "TVB"

1 OAP valant règlement à Condé-sur-Vire



Exemple d'une "fiche" OAP sectorielle : à gauche le diagnostic, à droite les orientations

Les "hameaux"

4/9 hameaux densifiables pouvant accueillir de nouveaux logements

4/2 hameaux dont la densification est cadrée

L'accueil de nouvelles constructions dans le hameau :

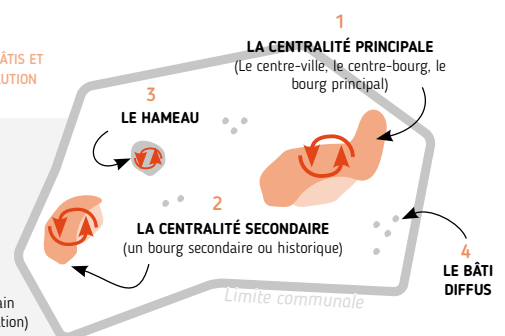
- N'impacte pas l'activité agricole
- Ne fragilise pas la Trame Verte et Bleue "TVB"
- N'a pas d'incidence sur la ressource en eau
- N'augmente pas la vulnérabilité du territoire face aux risques

LES DIFFÉRENTS ESPACES BÂTIS ET LEURS POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION

Légende

- Enveloppes urbaines des centralités
- Extension des enveloppes urbaines
- Enveloppes urbaines des hameaux
- Le bâti diffus
- Renouvellement urbain (densification / mutation)

Réalisation : Cilla Nova



Les STECAL

La dispersion du bâti qui caractérise le territoire amène à considérer spécifiquement les sites isolés dans l'espace agricole ou naturel, qui doivent pouvoir évoluer.

13/4r STECAL identifiés par les communes :

- 143 secteurs AXx** permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques isolées existantes (parfois à vocation touristique ou de loisirs), n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.
- 29 secteurs AXt** permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités touristiques ou de loisirs isolées n'ayant pas vocation à être installées en zone Naturelle ou agricole.
- 17 secteurs AXe** permet la création d'équipements d'intérêt collectif et/ou services publics isolés nécessaires au bon fonctionnement du territoire.
- 1 secteur AXh** permettant la relocalisation d'une habitation

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES



Les éléments complets sont à consulter dans le rapport de justification.

LE SRADDET

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 PLUi présente de nombreuses mesures permettant de contribuer à la déclinaison locale des orientations et règles du SRADDET. Il respecte la structuration territoriale de celui-ci pour le territoire de SLA et mobilise les outils d'urbanisme à sa disposition pour traduire et concrétiser ses ambitions régionales environnementales, sociales et économiques.

Le SRADDET devra évoluer pour intégrer la loi Climat et résilience, que le PLUi cherche déjà à intégrer.

LE PGRI SEINE NORMANDIE

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).

LE SDAGE 2022-2027

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.

Par ces mesures environnementales intégrées dans tous les outils réglementaires, le PLUi contribue à la déclinaison locale du SDAGE et est compatible avec ces orientations et dispositions, notamment en matière d'assainissement et de préservation de la qualité et de la quantité de la ressource en eau, en lien avec le schéma directeur de gestion des eaux établis en parallèle et en cohérence avec le PLUi.

SAGES

Le territoire est concerné par :

- 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 Thèreval)

- Le SAGE de la Vire approuvé le 06/05/2019 (concernant les communes d'Agneaux, Airlé, Baudre, Beaucoudray, 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'Épine, 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-Vigors-des-Monts, Sainte-Suzanne-sur-Vire, Tessy-Bocage, Thèreval, Torigny-les-Villes et Villiers-Fossard)

Les deux SAGE approuvés étant antérieurs au 23 mars 2022, il 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.

PCAET

Le PCAET a été établi pour la période 2018-2024 et sera donc réévalué très prochainement.

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.

Le PLUi s'attache à anticiper l'intégration de la Loi climat et résilience dans tous les outils réglementaires dont il dispose. Il intègre des exceptions pour favoriser le développement des énergies renouvelables et prendre en compte la réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre, notamment en terme de mobilité ou de rénovation des bâtiments.

LE SCOT

Le SCot qui s'applique sur le territoire de Saint-Lô Agglo est le SCot du Pays Saint Loix 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.

Le PLUi a été construit sur les axes définis par le SCot. Compte tenu de l'ancienneté de celui-ci, le PLUi s'est aussi attaché à actualiser ces objectifs tout en restant compatible avec le document initial, dans l'attente de sa révision afin d'intégrer notamment la loi Climat et résilience. Le PLUi est donc compatible avec le SCot et avec la Loi Climat et Résilience.

LE PLH

Le scénario démographique du PLUi en matière d'habitat repose sur celui du Programme Local de l'Habitat, (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. Ainsi, 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 est également reportée sur la durée de vie du PLUi (15 ans). La répartition entre logements en densification et en extension repose aussi sur celle du PLH. Les objectifs en termes de mixité sociale du PLH ont également été reportés dans le PLUi.

LE PROJET DE TERRITOIRE

Ce projet de territoire repose sur quelques grands objectifs, inscrits dans la délibération de prescription du PLUi :

- 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'agro-alimentaire et le numérique
- Faire du Saint-Loix 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, ...

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION



Les éléments complets sont à consulter dans le rapport de présentation, partie état initial de l'environnement.

Ce qu'il faut retenir

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)



Vue générale de la ville de Saint-Lô, Corot (1933), huile sur toile, Musée du Louvre



«Notre-Dame des Ruines»
S. Beckett

Saint-Lô, Notre-Dame de St-Lô, www.geneanet.org

IDENTITÉ

Ce qui est en jeu

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 2^{de} 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

Documents cadres

Charte du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin (partie du territoire)

La stratégie touristique 2016-2020

Ce qu'il faut retenir

Derrière la carte postale, un paysage Saint-Lois qui laisse observer de multiples motifs paysagers et de nombreuses nuances

Des spécificités entre le Nord, le Sud, l'Est et l'Ouest du territoire

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 16 sous-unités

Des vallées souvent caractérisées par leur largeur et leur ouverture

Quelques côtes 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 une vocation écologique (dominante) et économique (à redévelopper) de la haie

PAYSAGES

Ce qui est en jeu

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, les 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

Documents cadres

Charte du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin (partie du territoire)

SAGE



Le découpage des unités paysagères et des sous-unités paysagères proposé ici s'appuie sur un travail de terrain réalisé par Citànova, le travail de l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie réalisé par la DREAL de Normandie, ainsi que sur le document de référence sur les paysages du Parc Naturel Régional des marais du Cotentin et du Bessin. Les limites de ces différentes entités paysagères divergent légèrement des découpages ci-avant, au gré d'observations locales faites sur le territoire saint-lois.

Au fil du territoire saint-lois, le paysage revêt différentes formes entre **vallées escarpées, collines bocagères, marais et boisements**. Le territoire est façonné par de multiples vallées et vallons qui délivrent un paysage qui puisse paraître relativement homogène au premier abord. Les repères peuvent se confondre. En effet, **les transitions entre les différentes unités paysagères sont douces**.

Le territoire éminemment **vert**, peut s'avérer ainsi **complexe à décrypter** tant les délimitations entre les entités paysagères sont fines et s'enchaînent en douceur. L'observation du relief, de la maille bocagère, du **réseau hydrographique** ou encore de l'occupation des sols, ont tour à tour permis de définir différentes unités paysagères qui composent le territoire saint-lois.

PAYSAGES BOCAGERS

Plateau agricole entre Vire et Taute

Plateau agricole entre Vire et Elle

Bocage vallonné Ouest

Les tableaux bocagers de Cerisy-la-Salle

Bocage en tableaux

Le Bassin de la Vire dans son écrin de hauteurs boisées

PAYSAGES MONTUEUX ET ESCARPÉS

Vire amont

Vire encaissée

Vire larges prairies et méandres

Vire contrainte

Vire petites prairies

PAYSAGES DE MARAIS

Marais ouvert de la Vire

Les digitations de la Taute

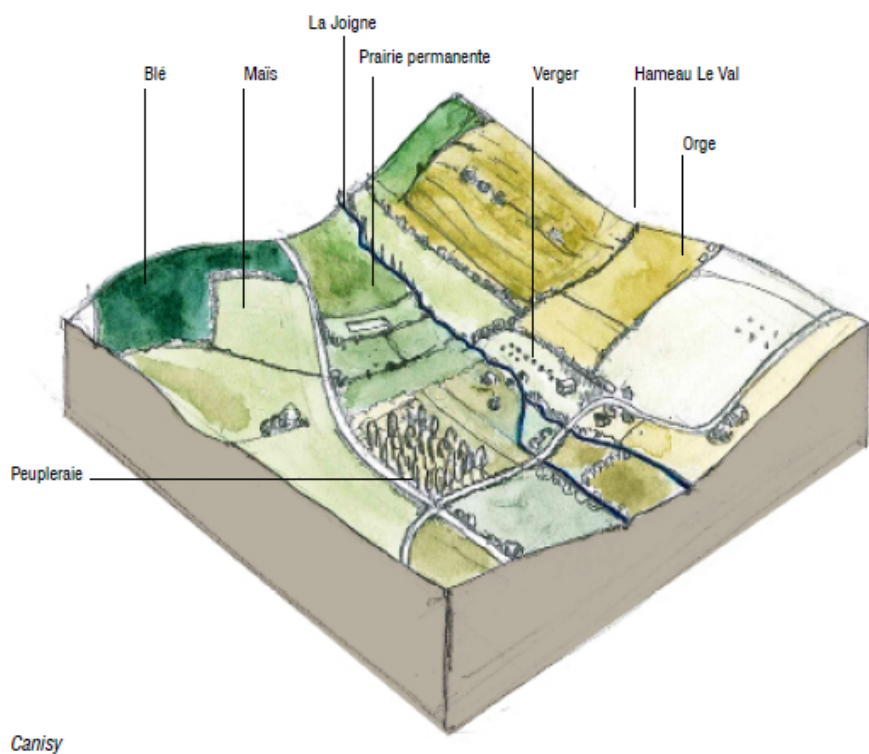
Étroit marais de la Vire

Grand marais de la Taute et canal de Vire et Taute

ESPACES URBAINS

Saint-Lô Agneaux

PAYSAGES



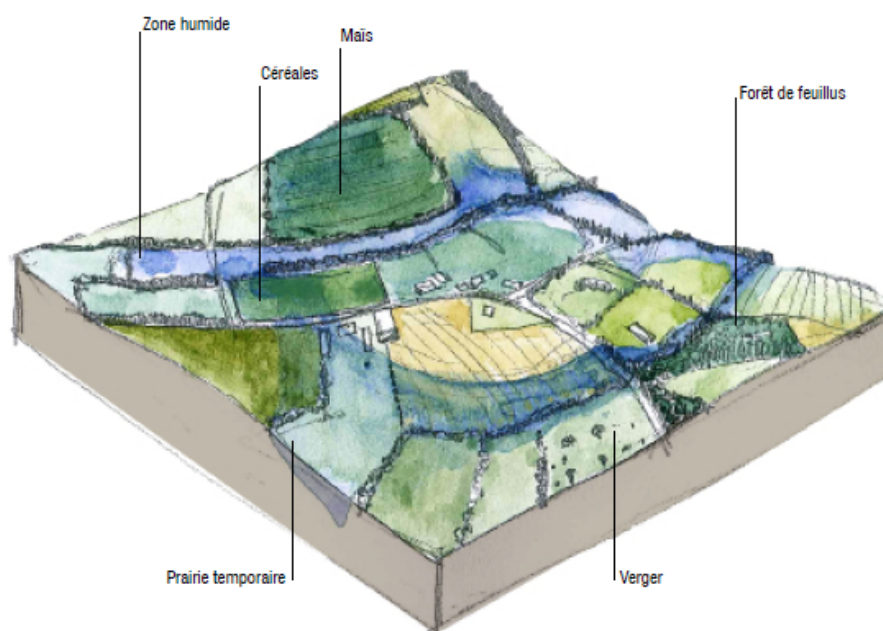
Canisy



La Joigne, en amont de Canisy 3



La Joigne, en amont de Canisy



Paysage agricole, Le Mesnil-Véneron



Vergers, Photo PNR des marais du Cotentin et du Bessin



Point de vue depuis la D454 à Saint-Vigor-des-Monts vers l'Est, 232 m d'altitude

TRAME VERTE ET BLEUE

Ce qui est en jeu

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

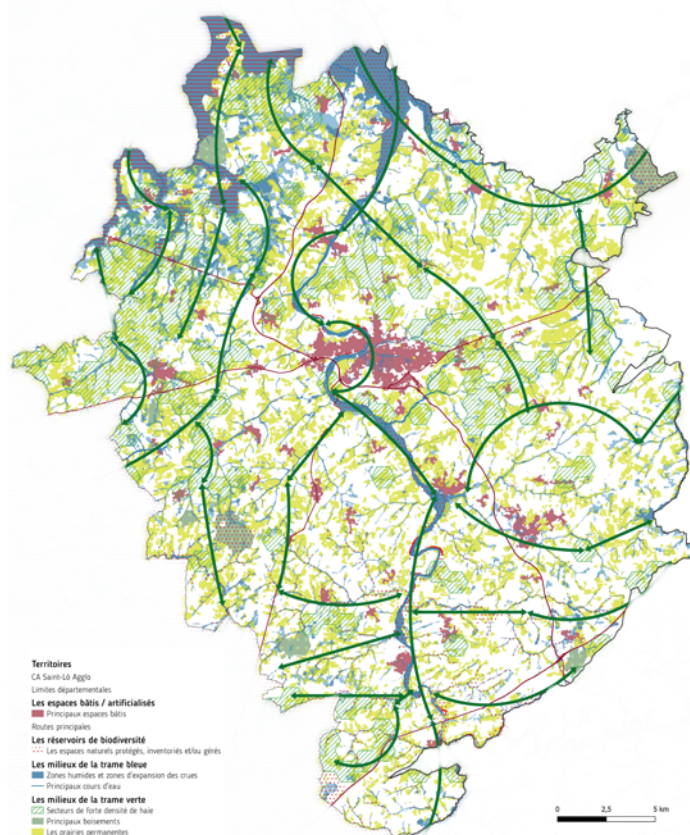
La maîtrise du développement urbain en matière de localisation et d'emprise

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 à minima à la TVB identifiée par les documents supra-intercommunaux

L'évaluation environnementale du projet de PLUi



Schéma régional de cohérence écologique; SCoT du Saint-Lois; SDAGE, SAGE



Ce qu'il faut retenir



Le relief en Normandie

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 remarquables, vecteurs d'attractivité touristique VS un territoire de passage entre deux façades littorales qui capte les flux orientés «côté mer»

RÉCIPROCITÉ TERRE / MER

Ce qui est en jeu

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

Documents cadres

Charte du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin (partie du territoire); SDAGE / SAGE; Stratégie touristique; Notre littoral pour demain

Ce qu'il faut retenir

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, 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



Evolution de la surface couverte en herbe (vert) de 1800 à 1960. Source: Musée du Bocage Normand

VALORISATION DES RESSOURCES

Ce qui est en jeu

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 SDAGE - annulé et des SAGE

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

Documents cadres

PRAD (Plan régional pour une agriculture durable), charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER), SCOT, SDAGE, SAGE, SRCAE, PCAET, stratégie touristique, servitudes et risques

Ce qu'il faut retenir

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

*Corps de ferme organisée en U, Saint-Georges-d'Elle
Source : Cittanova*



LA DISPERSION

Ce qui est en jeu

L'identification et la définition des différentes entités bâties qui composent le territoire et des groupements bâtis à conforter

La précision de la définition du SCoT de ce qui relève du hameau

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

Les possibilités de changement de destination dans l'espace rural entre préservation du patrimoine rural et ajout de tiers dans l'espace agricole

La recherche et le maintien de la qualité architecturale et urbaine des bourgs en lien avec l'enjeu d'attractivité des centralités

La préservation des types architecturaux et des détails de façade au travers d'un règlement du PLUi adapté

Documents cadres

SCoT

LA DISPERSION

3 types de groupements bâtis aux possibilités de développement différentes

L'AGGLOMERATION (LE BOURG)

DÉFINITION

L'**AGGLOMÉRATION** est le pôle d'urbanisation principal des communes. Il se définit par le centre-ville ou le centre-bourg (localisation de la mairie et/ou de l'église) d'une commune associé à ses quartiers agglomérés.

POSSIBILITÉS

Densification / Renouvellement urbain + extension



Zones U / AU

LE HAMEAU

DÉFINITION

Une définition à construire

POSSIBILITÉS

Densification / Renouvellement urbain



Zones U

LE BATI DIFFUS

DÉFINITION

Une définition à construire à partir de celle des hameaux

POSSIBILITÉS

Extension mesurée des habitations existantes et annexes



Zones A et N

UNE CATEGORIE SUPPLEMENTAIRE A DEFINIR?

Les "**AGGLOMÉRATIONS SECONDAIRES**" : cas du bourg à deux têtes, du hameau plus développé que le bourg ...

Ce qu'il faut retenir

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



Mairie de la commune déléguée du Hommet d'Arthenay ; CôtéNovo

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

ACCESSIBILITÉ

Ce qui est en jeu

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^{1ère}

Documents cadres

SCoT du Saint-Lois

Ce qu'il faut retenir

Une richesse des matériaux et des techniques de mise en oeuvre 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



Conigny

L'INDÉLOCALISABLE

Ce qui est en jeu

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, notamment 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 équine

La pérennité de la surface exploitée pour l'agriculture, notamment labellisée

La réponse aux besoins de développement des circuits courts au travers des lieux et espaces adaptés

Documents cadres

PRAD (Plan régional pour une agriculture durable), charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER)

Ce qu'il faut retenir



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)



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 l'installation de la Sous-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 St Lô - Coutances)

... Mais une desserte ferroviaire peu performante (même si la gare de Lison (14) est en fait ... dans la Manche)

Ce qu'il faut retenir

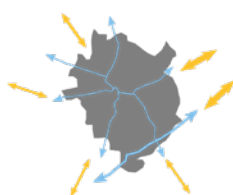


Un carrefour routier qui induit des logiques d'installation à «mi-route» pour les ménages

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 #giletsjaunes



Un territoire doté de nombreux atouts en matière d'offre d'équipements et de services, de formation, de commerces, d'emploi ...

... mais qui peine à retenir la jeune génération (15-29 ans), les CSP dites supérieures ...

... et qui développe des stratégies de maintien sur le territoire des personnes et de leurs activités (exemple du commerce).

LES FLUX

Ce qui est en jeu

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

L'efficacité de la desserte routière et du niveau de service 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

Documents cadres

Plan de déplacements urbains (PDU)

LES FLUX

Ce qui est en jeu

L'attractivité du territoire pour certaines catégories de la population (jeunes, CSP dites supérieures) et certains types d'activités (commerce, formation...)

Documents cadres

Etude 3P (PLH / PDU / PCAET)

Ce qu'il faut retenir

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

La plupart des communes carrefour historiques comme pourvoyeurs d'emploi

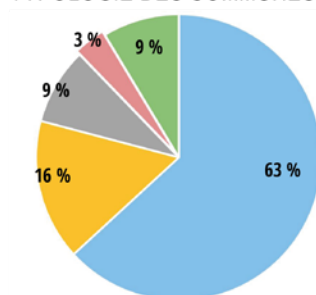
de nombreuses communes à l'équilibre en matière de ratio actifs occupés / emplois offerts

Un maillage économique témoin de l'installation d'activités isolées de la sphère productive (petite industrie notamment)

Une sphère de l'économie 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 63 communes

PART DES EMPLOIS PAR
TYPOLOGIE DES COMMUNES



Source : INSEE

- Pôle majeur [19 712 emplois]
- Pôle structurant secondaire [4 970 emplois]
- Pôle d'hyper proximité [2 890 emplois]
- Pôle de proximité [1 116 emplois]
- Bourg rural [2 702 emplois]

POLARITÉ / MULTIPOLARITÉ

Ce qui est en jeu

Le renforcement et l'attractivité de la ville-centre en déficit d'image

Le maintien de l'économie productive et présente

La pluralité des sites et secteurs d'emploi

L'évolution des sites isolés dans l'espace rural ou au sein des bourgs des communes rurales

La localisation de l'emploi et des développements résidentiels

Documents cadres

Etude 3P (PLH / PDU / PCAET)
SCoT du Saint-Lois

Ce qu'il faut retenir

La route comme motif d'installation des activités à l'échelle des ZAE qui utilisent les grands axes vitrine et/ou l'efficacité routière qu'ils offrent (ZAE de Guilberville, parcs d'activité sur la rocade sud de Saint-Lô)

Une facilitation des activités logistiques

Des axes qui vitrine 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.



Damjean (c) Citiàova

LE RÔLE DE LA ROUTE

Ce qui est en jeu

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 (commerce notamment)

Ménager le flux comme l'arrêt, la voiture comme le piéton, dans les bourgs commerçants situés sur des axes routiers importants

Documents cadres

Etude 3P (PLH / PDU / PCAET)
SCoT du Saint-Lois

Ce qu'il faut retenir

Des villes de la reconstruction pensées par et pour la voiture
Des espaces publics où la présence de la voiture est devenue majoritaire, 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 sur le territoire
Dans le même temps, des parties de la population en incapacité de se déplacer avec une voiture, notamment les jeunes et les personnes âgées
Une offre alternative à l'automobile organisée par les collectivités (Région, Département, EPCI) : transport en commun, TAD mais qui se concentre dans quelques communes
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



AVEC ET SANS LA VOITURE

Ce qui est en jeu

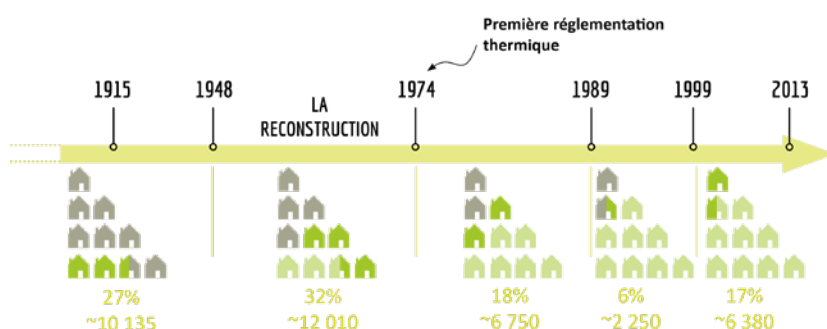
Les conditions de circulation dans les centralités (notamment Saint-Lô)
La qualité, l'usage et le rôle des espaces publics
La gestion et le potentiel de mutualisation des stationnements
La traduction des orientations et objectifs du PDU
La réponse aux difficultés de parties de la population en incapacité 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 (en cours d'élaboration)

Documents cadres

PDU / PCAET
SCoT du Saint-Lois

Ce qu'il faut retenir

1/3 du parc de logement 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 logement par la forte progression de la vacance sur les dernières années



Âge du parc de logement par période de construction et part dans le parc total.
Source : Filocom. Réalisation : Citianova

ATTRACTIVITÉ DES LOGEMENTS

Ce qui est en jeu

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 logement

Documents cadres

Etude 3P (PLH / PCAET)
SRCAE
SCoT du Saint-Lois

Ce qu'il faut retenir

Un parc de logement 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 / équipement, adaptation du logement, hébergement spécialisé)
- > une mutation des ménages : des ménages de plus en plus petits ... mais pas du parc de logement : 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 qualité du parc pour retenir les CSP dites supérieures)



Ce qu'il faut retenir

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)

La progression du parc de logement vacant entre 2010 et 2015 est de 21%. Cependant, cette progression tend à diminuer sur les dernières années.
A titre de comparaison, un taux de vacance « sain » se situe autour de 5% à 7% du parc de logement.



POUR CERTAINS PUBLICS

Ce qui est en jeu

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 nouvelle pour contrer l'effet d'évasion 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

Documents cadres

PLH
SCoT du Saint-Lois

L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRALITÉS

Ce qui est en jeu

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

Documents cadres

Etude 3P (PLH / PCAET)
SRCAE
SCoT du Saint-Lois

CULTURE DE L'AMÉNAGEMENT

Ce qu'il faut retenir

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

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 oeuvre.

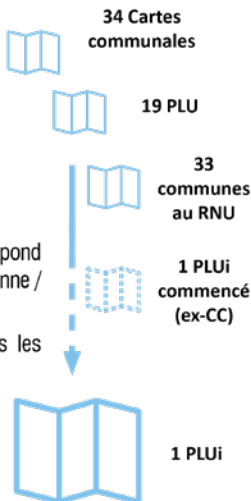
Un résultat en matière de développement urbain :

- en termes de quantité : consommation foncière qui correspond ~à la surface de 1 exploitation agricole par an (~67 ha en moyenne / an entre 2006 et 2015)

- en termes de localisation : des développements dans les hameaux et écarts

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



Ce qui est en jeu

La mise en oeuvre 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 ? ...)

Documents cadres

SCoT du Saint-Lois; documents d'urbanisme existants
PLH

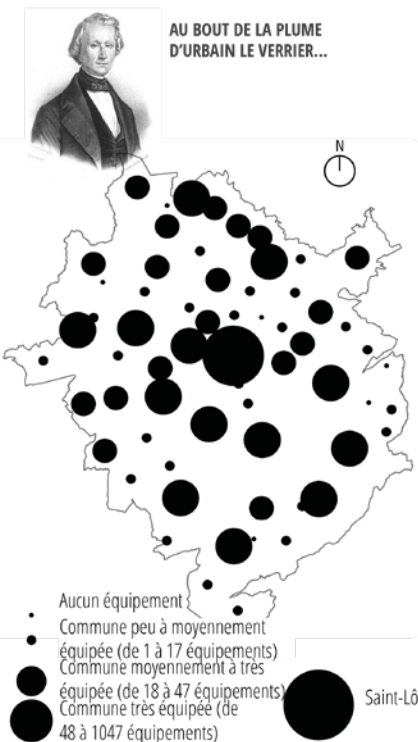
Ce qu'il faut retenir

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 du pôle majeur (agglomération saint-loise) et des pôles locaux tout en reconnaissant le rôle des communes rurales

Des répartitions entre les communes qui ont été discutées lors des fusions de communes au travers de recherches de complémentarités

Densité d'équipements : sont ici comptabilisés les équipements de tourisme, les services aux particuliers, les services de santé, les établissements d'enseignement (1er ou 2nd degré), les commerces et les services d'action sociale, d'après la base permanente des équipements de l'Insee de 2015.



RÉPARTITION

Ce qui est en jeu

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

La définition d'un objectif de production de logement à l'échelle des communes ou de secteurs ou de typologies de communes (définir dans le PADD)

La logique de projet permettant de répartir les développements (résidentiels comme économiques) entre les communes

Documents cadres

SCoT du Saint-Lois
PLH



D'après le Haut Conseil pour le Climat en France, les effets des politiques publiques climatiques se manifestent, en 2019, par une accentuation de la baisse des émissions au niveau national et dans la plupart des régions. La baisse observée en 2020 est quant à elle principalement attribuable aux mesures liées à la Covid-19. Néanmoins, les efforts actuels sont insuffisants pour garantir l'atteinte des objectifs nationaux d'émissions de 2030 et la neutralité carbone en 2050. Bien que les émissions tendent donc à baisser, les effets du changement climatique continuer à s'accroître.

À l'horizon 2100 et selon le scénario RCP 8.5, le département de la Manche (50) verra :

- Une augmentation des températures moyennes de 3°C ;
- Une augmentation de la température moyenne du mois d'août de 4 à 5°C ;
- Une augmentation de 5 à 17 jours du nombre de nuits recensant une température supérieure à 20°C ;
- Une diminution de la pluviométrie moyenne annuelle de 100 à 140 mm ;
- Une augmentation de l'ordre de 10 % des pluies intenses hivernales et estivales ;

Ces modifications climatiques induiraient des changements à moyen et long terme à anticiper à l'échelle du territoire :

- L'augmentation du risque de ruissellement et des inondations associées ;
- L'augmentation de la fréquence des crues de cours d'eau et des inondations associées ;
- L'évolution du couvert végétal ;
- L'évolution de la répartition, des périodes de migration, de reproduction... de la faune ;
- L'apparition de nouvelles espèces et le développement d'espèces invasives.

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION DES MESURES ENVISAGÉES



Les éléments complets sont à consulter dans le rapport de justification, identifiés avec le logo



INCIDENCES

La prospective démographique du scénario retenu dans le PADD est la suivante :

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

≈ **6 000 logements soit 425 log./an** 135 Log. par an en densification soit 30%

≈ **10 000 habitants** 290 log. par an en extension

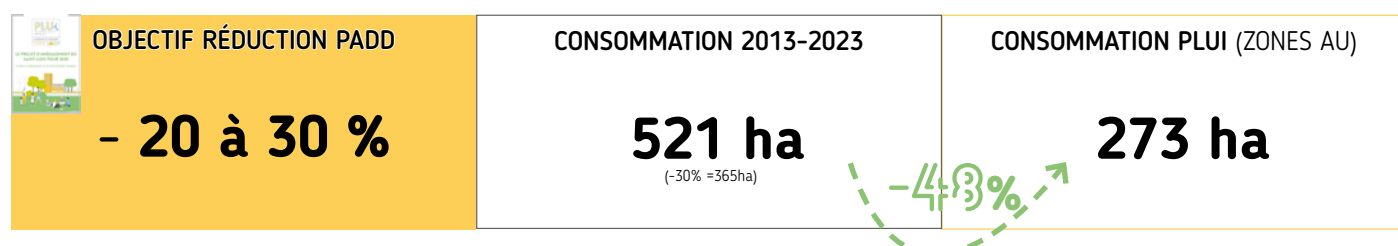
Au total, le PLUi engendre la consommation d'espaces de :

- **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).

La réduction effective de la consommation d'espace 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.

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.



Le PADD précise également que la consommation foncière à vocation habitat ne peut excéder celle définie annuellement par le PLH (15 ha/an). Or les zones à urbaniser "AU" du PLUi 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) :**

- 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).

	<i>Production totale de logements</i>	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

Du point de vue qualitatif, les occupations du sol et destinations existantes ne sont pas profondément modifiées par le PLUi. La stratégie appliquée formalise l'existant, et le prolonge en y intégrant des mesures d'évitement et de réduction pour :

- améliorer l'insertion environnementale de l'existant,
- étendre ces améliorations et les compléter par des exigences environnementales nouvelles pour l'urbanisation future (densification, rénovation et urbanisation nouvelle).

Concrètement :

- le PLUi recense environ 1 225 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC).
- le PLUi recense environ 1 672 ha d'éléments naturels à protéger. au titre de L.151-23
- le PLUi recense environ 8 709 km de haies. au titre de L.151-23
- le PLUi recense 118 arbres, 1 grotte et 114 mares et/ou sources. au titre de L.151-23
- le PLUi recense 521 éléments/constructions et 2km de murs à protéger. au titre de l'article L.151-19
- le PLUi recense 23 cônes de vue.
- 1 078 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination (L.151-11 du Code de l'Urbanisme) ont été repérés par le PLUi.
- 174 emplacements réservés ont été délimités. 89 emplacements réservés sont à destination de liaisons douces soit 50% des emplacements réservés identifiés dans le cadre du PLUi.

En traduisant les documents cadre à l'échelle intercommunale, le PLUi a pour incidence de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et régionaux en matière d'environnement et de changements climatiques, d'économie d'espace, de gestion des risques et des ressources, de lutte contre l'érosion de la biodiversité...

Voir chapitre "Articulation avec les documents cadre"

LES PRINCIPALES MESURES MÉTHODOLOGIQUES

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...).
- les enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue 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.

DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR ÉTABLIR 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 est pris 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

(IDENTIFICATION DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION, UN PREMIER PAS DANS L'ÉVITEMENT DES INCIDENCES

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.

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.

C'est dans le même but que **les élus se sont inscrits volontairement dans l'esprit de la Loi Climat & Résilience.** En effet, Saint-Lô Agglo 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.**

Le choix du scénario modéré traduit une volonté d'éviter et de réduire les incidences environnementales du PLUi dès l'amont du projet de planification territoriale :

	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.

**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.

LE CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES DE PROJETS, UNE ÉTAPE MAJEURE DE L'ÉVITEMENT

Les critères retenus permettent de répondre à plusieurs des enjeux identifiés dans le diagnostic du PLUi, notamment en recherchant en priorité la proximité des transports en commun, la faisabilité des raccordements au réseau d'assainissement collectif ou la proximité des équipements, l'éloignement de l'exposition au risque d'inondation.

Les zones humides, les espaces naturels protégés et les réservoirs de biodiversité ont été exclus des capacités de densification.

Pour les milieux fortement prédisposés à la présence d'une zone humide 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.

Les parcelles à proximité d'une zone humide, en situation de forte ou de relief important n'ont pas été exclues d'office mais ont été évitées en priorité afin d'éviter les terrassements trop importants et la génération potentielle de déchets de terres excavées, et d'éviter les modifications de sols susceptibles de perturber le fonctionnement hydrique de la zone humide.

Enfin, la méthodologie même de l'évaluation environnementale, itérée tout au long de l'élaboration du projet, a permis d'intégrer les critères environnementaux dans la définition du contenu des zones de projets.

- Pour tous les sites d'une surface de 2 000m² à 5 000m² une OAP thématique "densité" a été définie.
- Des OAP « Cadre » s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'OAP 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 d'ouverture à l'urbanisation
- 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. De 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»."*

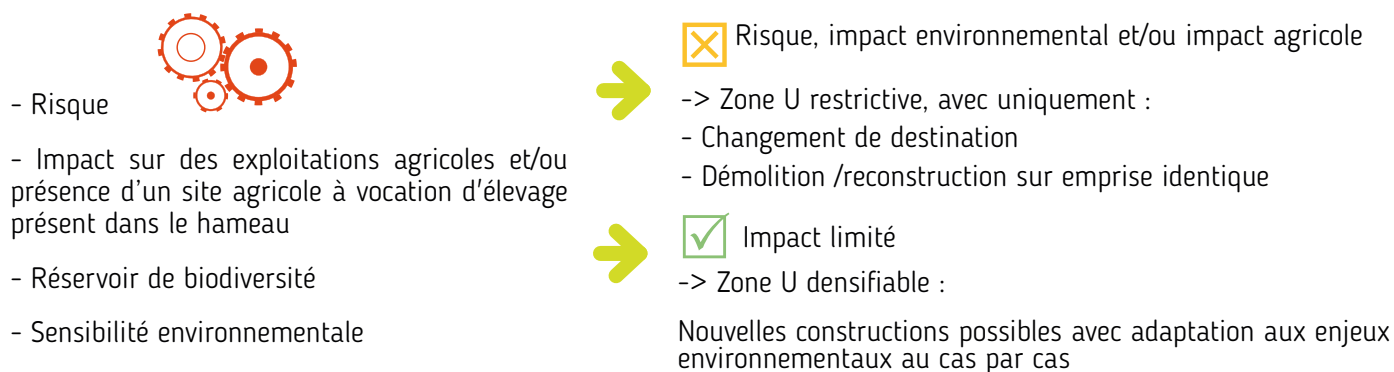
L'OAP "TVB" poursuit plusieurs objectifs :

- > 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".*

- Chaque STECAL fait l'objet d'une analyse environnementale, au même titre que les OAP et les hameaux, pour adapter au cas par cas les exceptions d'aménagement en fonction des enjeux environnementaux. Ces adaptations sont présentées dans le document dédié aux OAP et dans le rapport de justification.

Arbre de décision pour l'évaluation environnementale des hameaux : densifiable ou non ?



Critères environnementaux utilisés pour localiser les OAP :



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-Geroges 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

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
-  Perimetre de sécurité des cavités

Critères de l'accessibilité des transports

Arrets 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

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



SAINT-LÉONARD

L'AVENIR SE DESSINE

AUDOUERTRE

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

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

DENSITÉ PRÉVUE DANS LE SCOT :
16 log/ha

SUPERFICIE :
5 254,2 m² (0,55 ha)



CRITÈRES DE SÉLECTION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE :

SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE : Oui : Sensible SENSIBILITÉ AGRICOLE : Aucune RISQUE D'INONDATION ET DE RUISSELLEMENT : Oui : Zone inondable (partie Sud) RISQUE TECHNOLOGIQUE : Aucun	PROXIMITÉ CAPTAGE ET STEP : Non EAU POTABLE : Oui ELECTRICITÉ : sans réponse 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 INGETEC 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

Carte des contraintes et critères de sélection de la zone à urbaniser

Nord

ID50420_2

0 50 100 m

Sources : Photo aérienne 2019 (Google satellite), Cadastre 2021, SIA Normandie, DDM, Saint-Lô Agglo
Copyright 2022

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)

DESSERTÉ SLAM :
 Non desservi

Carte de la zone à urbaniser

Impact paysager* du secteur d'urbanisation

- Site visible toute l'année
- Visible uniquement en hiver
- Toujours invisible

* L'impact paysager du secteur d'urbanisation est simulé par une aire de visibilité, prenant en compte le terrain naturel, les bâtiments existant et la végétation, d'un bâtiment hypothétique de 3m de hauteur situé en tout point de la zone AU proposée

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

LES PRINCIPALES MESURES ENVIRONNEMENTALES OPÉRATIONNELLES

Les objectifs de l'axe 3 du PADD regroupent les principales ambitions environnementales qui dimensionnent la démarche "Eviter - réduire" du PLUi (NB : en tant que document de planification, les PLUi induisent des incidences projetées et anticipées, ils ne sont donc pas destinés à porter des mesures de compensation) :

- Concevoir un développement plus économe des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Tendre vers un territoire 100% renouvelable d'ici 2040
- Garantir la capacité d'accueil du territoire et préserver ses ressources, notamment une ressource en eau potable suffisante et de qualité
- Prendre en compte les risques existants et futurs dans les choix d'aménagement qui seront opérés
- Identifier et préserver les milieux naturels qui sont nécessaires au cycle de vie des espèces et au maintien de la biodiversité

Principaux outils réglementaires d'évitement et de réduction dans le règlement écrit (se référer au règlement écrit et au rapport de justification pour connaître l'ensemble des règles environnementales repérées par un logo :

- Réduction des incidences sur l'artificialisation des sols, la perméabilité et la végétalisation : (exemple pour la zone Ua, Ub, Uc, Uh)

"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.

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. "

"la végétalisation des toitures terrasses est recommandée".

- Évitement des incidences sur l'intégration des dispositifs favorables aux énergies renouvelables (exemple pour les zones Ua et Uh) :

"Une exception architecturale et paysagère est introduite pour autoriser les coffres de volets roulants solaires en extérieur. "

- Exemple de réduction des incidences sur la nature en ville et la biodiversité et sur les continuités écologiques (exemple dans les zones urbaines et à urbaniser) :

"Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement écrit) et incite à la constitution d'un talus.

Les lisses et grillages ne sont pas obligatoires, mais quand ceux-ci sont installés, ils doivent garantir le passage de la petite faune."

« 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 préférentiellement en cohérence avec la liste en annexe du règlement écrit)",

- Exemple de réduction des incidences sur la gestion de la qualité et de la quantité de la ressource en eau (exemple dans les zones urbaines et à urbaniser) :

« 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 autorisée 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. »

- Réduction des incidences sur la végétalisation, les îlots de chaleur et les continuités écologiques (exemple en zone Ue et UX) :

"Pour les plantations :

- 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."
- Réduction des incidences sur l'artificialisation des sols agricoles (exemple en zone 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."

Afin d'éviter que le PLUi n'aille à l'encontre de pratiques environnementales vertueuses, il institue des 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."

> l'amélioration des performances énergétiques / végétalisation (Loi Climat et résilience) :

> 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 rappelle, concernant les parcs de stationnement, l'existence de la loi APER et Climat & Résilience.

> Des exceptions sont rédigées pour des constructions ayant des exigences fonctionnelles ou techniques, aux éoliennes et par rapport à la topographie.

Principaux outils réglementaires d'évitement et de réduction dans les prescriptions graphiques (se référer au règlement écrit et au rapport de justification pour connaître l'ensemble des règles environnementales repérées par un logo :



1 672 ha et 233 éléments naturels à protéger identifiés par les communes (art. L. 151-23)

1 225 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)

3 709 km de haies



23 cônes de vue identifiés



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



1 OAP TRAME VERTE ET BLEUE "TVB" abordant les thématiques : Bocage, Gestion de la végétation et de la biodiversité, Agencement, transitions et limites, Gestion de l'eau, Stationnements et cheminements, Qualité architecturale, Tourisme



521 éléments patrimoniaux (+2km de murs) identifiés par les communes (art. L.151-19)



1 073 Changements de destination identifiés par les communes (art. L.151-13)



174 emplacements réservés dont 51% pour des chemins doux et favoriser les mobilités actives

Principaux outils réglementaires d'évitement et de réduction dans les OAP (se référer au document spécifique sur les OAP pour le détail) :

Les éléments suivants présentent des mesures d'évitement et de réduction des incidences environnementales par thématique, et sont analysés et présentés dans chacune des OAP sectorielles, dont voici quelques illustrations pour exemple page suivante :

// 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.



Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants



Végétaliser (arbres, arbustes etc.)

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.



Conserver des vues

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).



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



Éléments 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.

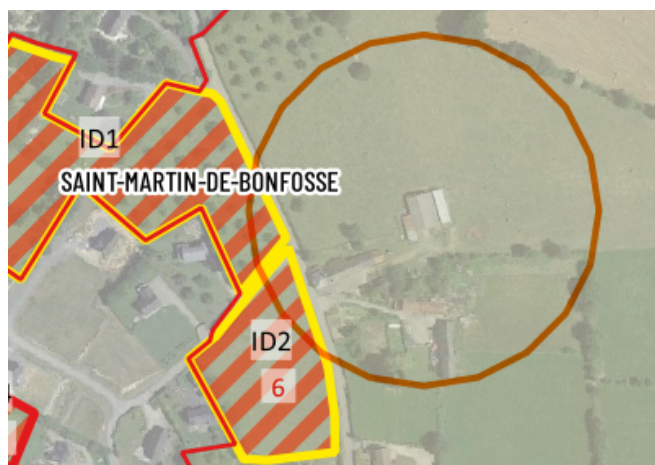


Zone humide identifiée sur le règlement graphique : le projet d'aménagement applique le principe «éviter, réduire compenser» et est soumis aux règles inscrites dans le règlement écrit

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.

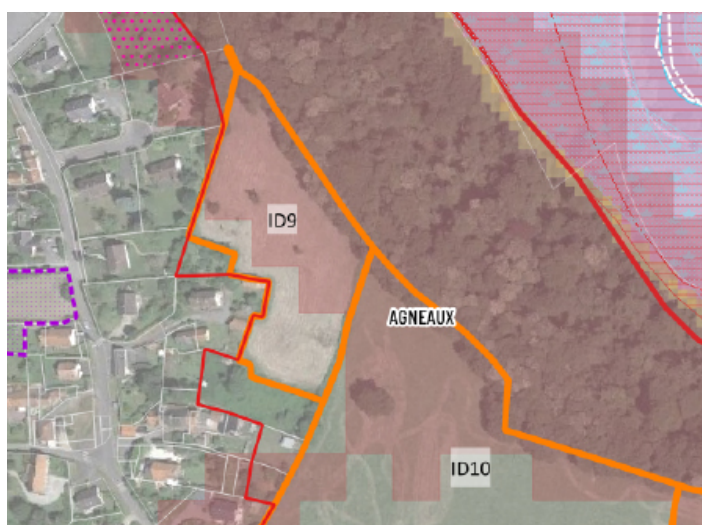
Via la mobilisation de cet outil dans le PLUi, les zones humides sont de fait protégées, ce que vient préciser le règlement écrit. Ainsi, elles sont protégées au titre de la loi sur l'eau et des règles inscrites dans les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). De plus, *"dans le cas d'un 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"*.

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



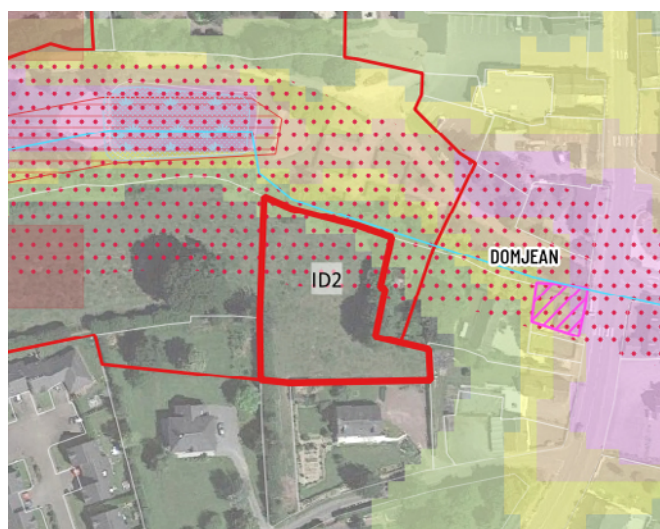
Exemple de site localisé à Agneaux supprimé car concerné par le critère "environnement"

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, Graignes-Mesnil-Angot, St-Martin-de-Bonfossé, ...



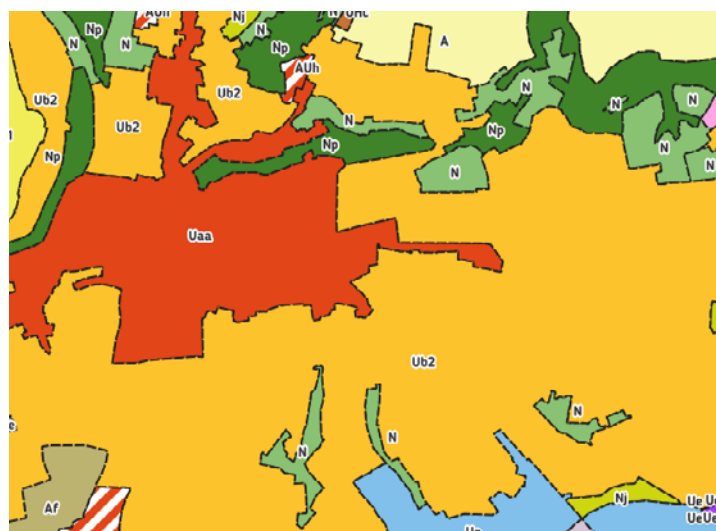
Exemple de site localisé à Condé-sur-Vire où la densité en extension, atteignant 25 logements par hectare, est plus vertueuse que le SCoT dans une logique de réduction de la consommation foncière en cohérence avec le tissu urbain environnant.

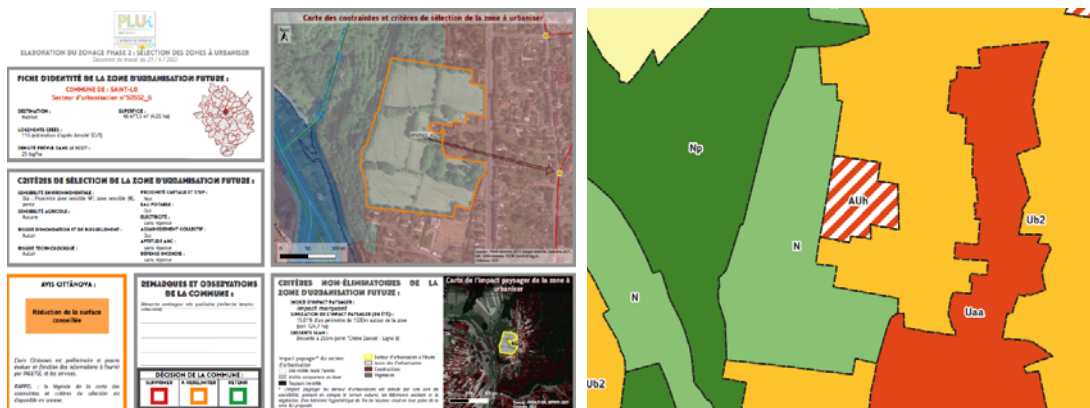


Exemple de site localisé à Torigny-les-villes où cette zone en extension a été supprimée car trop éloignée des réseaux/transports existants.



Exemple du centre-ville de Saint-Lô où de nombreuses invaginations de zones N en zones U permettent de préserver finement la TVB





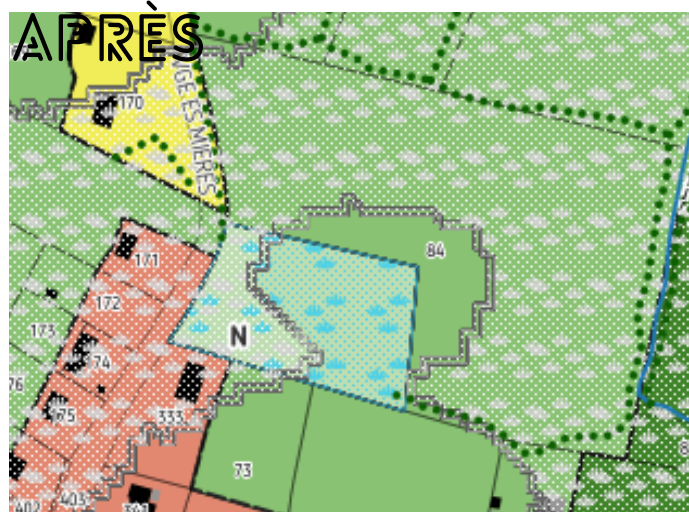
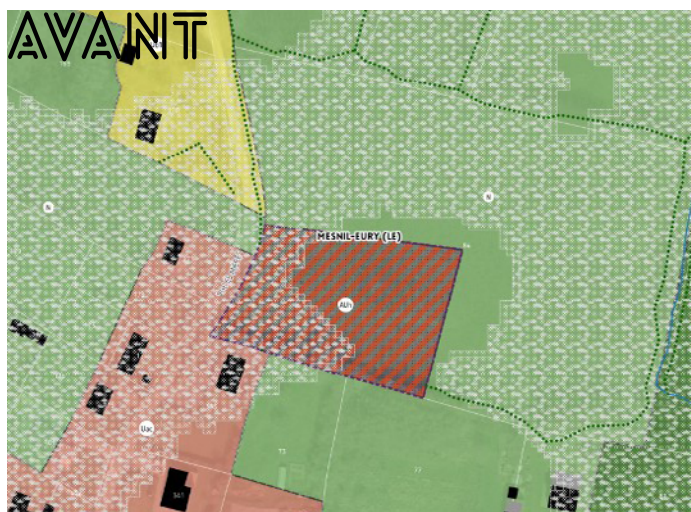
Exemple de site localisé à Saint-Lô où cette zone en extension a été très fortement réduite en surface pour éviter la proximité du cours d'eau (habitats naturels, TVB, bocage...), et traduite en zone N accompagnant la zone NP.

(à gauche AVANT, à droite APRES)

À 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)



EXPOSÉ DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

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).

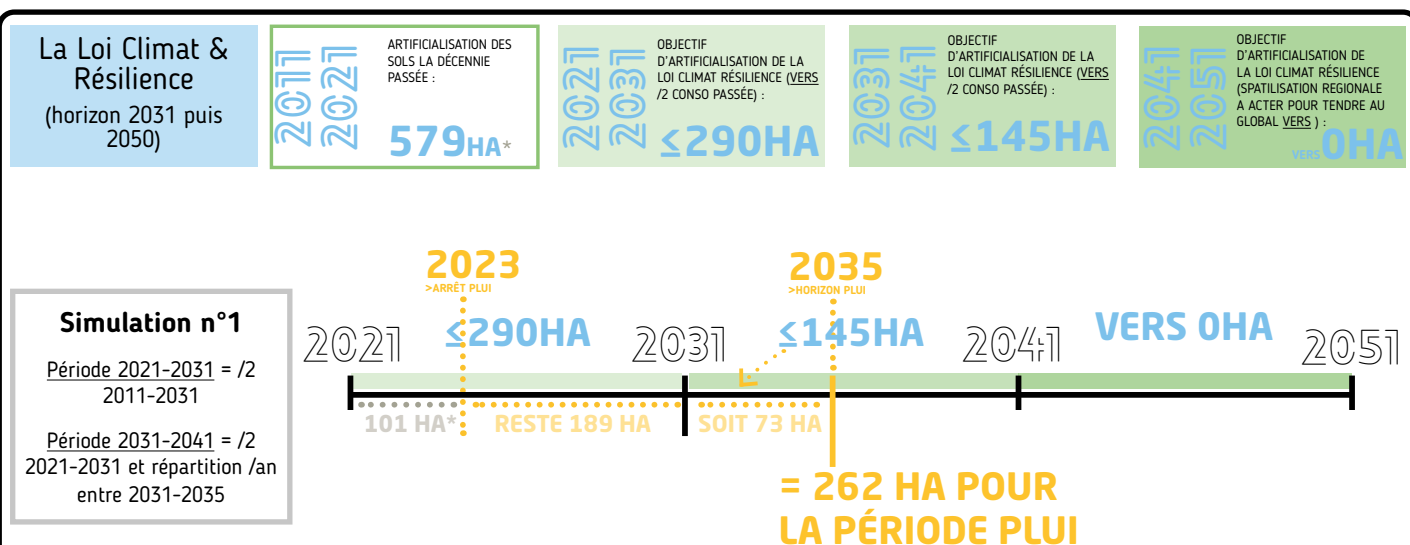


Si la consommation d'espaces engendrée par les STECAL (1ha) et les emplacements réservés (9ha) est prise en compte, la réduction de la consommation d'espaces est de -46% par rapport à la décennie passée ce qui reste plus volontariste que les objectifs du PADD (cf partie "bilan surfacique du zonage et de la consommation d'espaces engendrée par le PLUi").

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.**

SIMULATION N°1



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. **Le PLUi ayant un horizon 2035, il s'est agi de rapporter l'enveloppe foncière 2031-2041 au nombre d'années "PLUi" de cette période (2031-2035) soit 73 ha (~14.5ha/an).**

Pour la période PLUi l'enveloppe foncière maximale est donc de 262 ha.

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

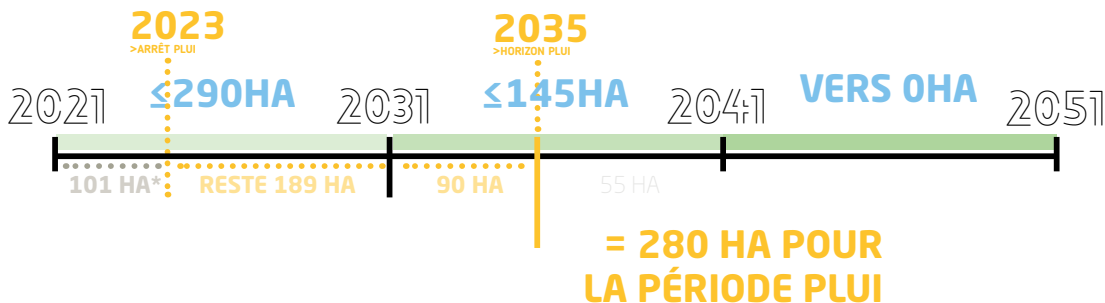
OBJECTIF D'ARTIFICIALISATION DE LA LOI CLIMAT RÉILIENCE (VERS /2 CONSO PASSÉE) :
≤145HA

OBJECTIF D'ARTIFICIALISATION DE LA LOI CLIMAT RÉILIENCE (SPATILISATION REGIONALE 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

Le travail des choix établis lors du PADD a fait l'objet de deux scénarios environnementaux comparés :

- le scénario "fort" suivant strictement les indications du SCoT et du PLH mais n'intégrant pas la démarche de la Loi Climat et Résilience,
- le scénario "modéré" permettant d'atteindre les objectifs d'accueil du SCoT et du PLH mais en jouant sur une forte optimisation de la densification pour suivre une **consommation d'espaces projetée de -48% par rapport aux 10 dernières années à l'arrêt de projet.**

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.

Le Choix du scénario Modéré correspond à une optimisation des incidences environnementales :

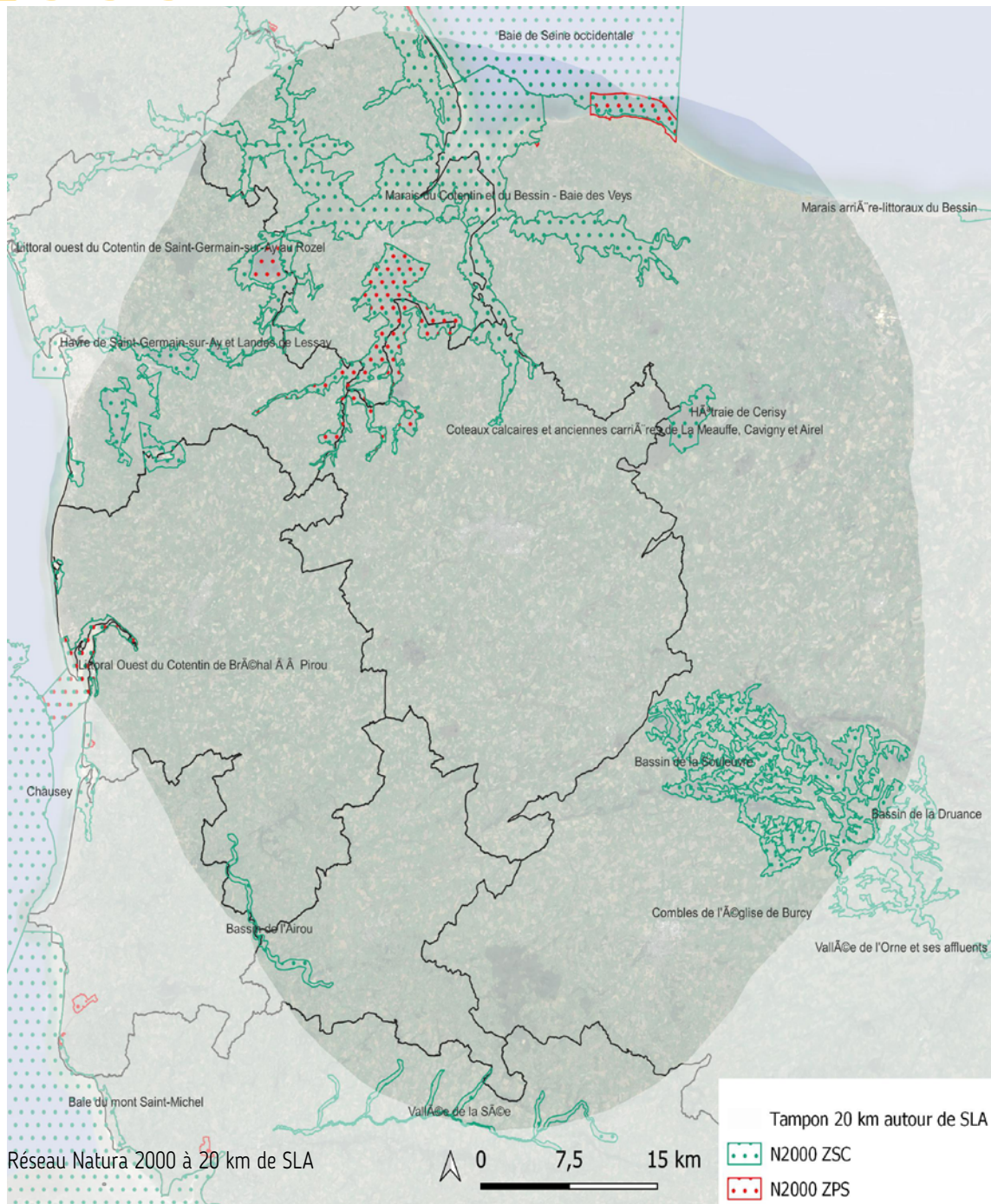
	Scénario fort 11 400 habitants supplémentaires en 2035	Scénario modéré 10 000 habitants supplémentaires en 2035	Analyse ERC
Consommation en eau potable domestique induite (45 000 L consommés par personne et par an. Source SLA)	607 506 m ³ supplémentaires par an en 2035	532 900 m ³ supplémentaires par 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.

Le processus d'évaluation environnementale et d'évitement-réduction itératif des incidences environnementales a donné lieu à plusieurs solutions de substitution. Elles ont été évaluées, débattues et argumentées notamment lors des phases de concertation et de consultation des instances et acteurs du territoire.

Ce travail a notamment porté sur 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%.
- 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 a 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.

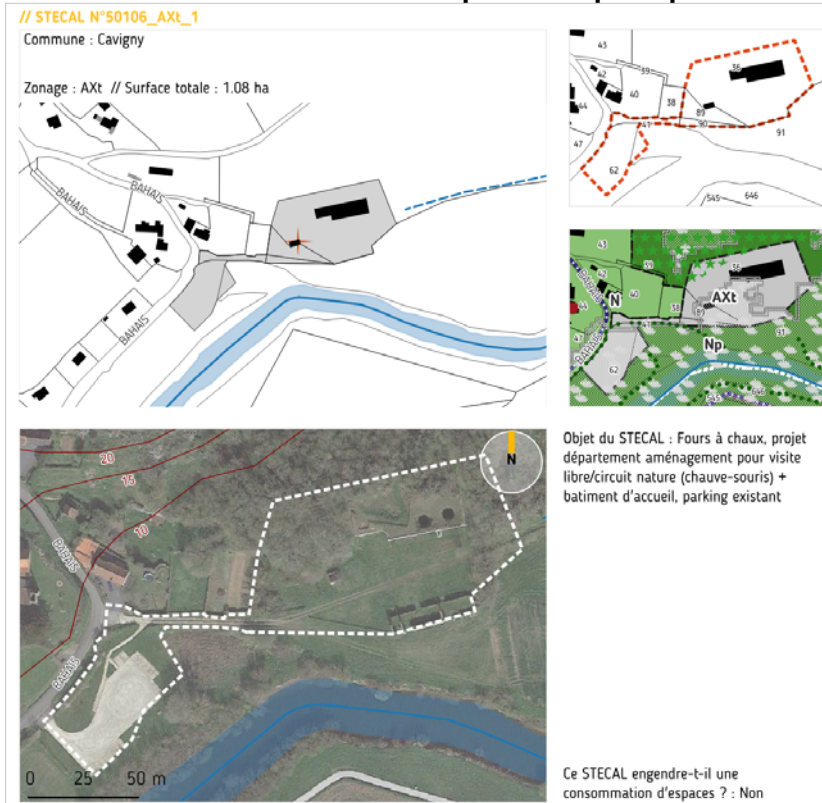
ANALYSE DES INCIDENCES N2000



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'Aïrou	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 Drunance	11 km

- **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 Airlé : 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 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



Les éléments complets sont à consulter dans le rapport de justification

Critère de suivi par grand axe et orientation du PADD	Donnée à TO	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 pars 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 créés	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 ville-centre			
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	