Envoyé en préfecture le 07/04/2023
Reçu en préfecture le 07/04/2023
Affiché le 07/04/2023
ID : 050-200066389-20230403-12268-DE-1-1

Communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo
Arrondissement de Saint-Lô
Département de la Manche

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 3 AVRIL 2023

bc2023-04-03-002 : Modification de la délibération relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Lô.

Le bureau de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo, dûment convoqué le vingt huit mars deux mil vingt trois, s'est réuni le trois avril deux mil vingt trois, à dix-huit heures, à l'hôtel de la communauté - 101 rue Alexis de Tocqueville - Saint-Lô - Salle de conseil, sous la présidence de Monsieur Fabrice LEMAZURIER, président

Madame Touria MARIE est désigné(e) pour remplir les fonctions de secrétaire.

Étaient présents :

BOURGVALLÉES : M. Claude JAVALET, CONDÉ-SUR-VIRE : M. Laurent PIEN, DANGY : M. Dominique PAIN, LA BARRE-DE-SEMILLY : M. Loïc RENIMEL, LE DÉZERT : Mme Florence MAZIER, LE MESNIL-AMEY : M. Jacques CLAIRAUX, MARIGNY-LE-LOZON : M. Fabrice LEMAZURIER, MOON-SUR-ELLE : Mme Lydie BROTIN, MOYON-VILLAGES : M. Jean-Pierre LOUISE, PONT-HÉBERT : M. Michel RICHOMME, SAINTE-SUZANNE-SUR-VIRE : M. Antoine AUBRY, SAINT-FROMOND : M. Dominique QUINETTE, SAINT-GEORGES-MONTCOCQ : M. Jean-Yves LAURENCE, SAINT-GILLES : M. Jean-Luc LEROUXEL, SAINT-JEAN-D'ELLE : Mme Marie-Pierre FAUVEL, SAINT-LÔ : M. Hervé LE GENDRE, M. Jean-Yves LETESSIER, Mme Touria MARIE, SAINT-PIERRE-DE-SEMILLY : M. Jean-Claude BRAUD, TESSY-BOCAGE : Mme Jocelyne RICHARD, THÈREVAL : M. Thierry DUBOURG, TORIGNY-LES-VILLES : M. Mickaël GRANDIN

Étaient absents excusés et représentés :

AGNEAUX : M. Alain SEVÊQUE donne pouvoir à M. Laurent PIEN, SAINT-CLAIR-SUR-L'ELLE : Mme Maryvonne RAIMBEAULT donne pouvoir à M. Fabrice LEMAZURIER, SAINT-JEAN-DE-DAYE : Mme Nicole GODARD donne pouvoir à M. Dominique QUINETTE

Étaient excusés :

CANISY : M. Jean-Marie LEBÉHOT, DOMJEAN : M. Louis JANNIÈRE, SAINT-AMAND-VILLAGES : M. Jean LEBOUVIER, SAINT-LÔ : M. Alexandre HENRYE, Mme Emmanuelle LEJEUNE, Mme Virginie MÉTRAL, M. Jérôme VIRLOUVET, TESSY-BOCAGE : M. Michel RICHARD

- nombre de conseillers en exercice	33
- nombre de conseillers titulaires présents	22
- nombre de pouvoirs	3
- nombre d'absents non représentés	8

Envoyé en préfecture le 07/04/2023
Reçu en préfecture le 07/04/2023
Affiché le 07/04/2023
ID : 050-200066389-20230403-12268-DE-1-1

BUREAU COMMUNAUTAIRE
Réunion du 3 avril 2023

Service instructeur	**:**	**Direction urbanisme habitat foncier** **Service urbanisme et planification**
Titre du rapport	**:**	**Modification de la délibération relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Lô**
Rapporteur	**:**	**Monsieur Laurent PIEN, vice-président**

Mesdames, Messieurs,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le schéma de cohérence territoriale du pays saint-lois approuvé le 18 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme de Saint-Lô approuvé le 24 juin 2013, modifié le 21 juillet 2014, le 27 février 2017, le 2 juillet 2018 et le 8 juillet 2019,

Vu la délibération n°cc2021-11-22-003 donnant délégation de pouvoir du conseil communautaire au bureau communautaire dans son article 3.4 permettant au bureau de prendre les décisions concernant les avis sur la modification, la modification simplifiée des documents d'urbanisme, qu'il s'agisse des plans locaux d'urbanisme (PLU) du territoire communautaire ou des territoires voisins et des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des programmes locaux de l'habitat (PLH) ou des plans de déplacement urbain (PDU) des territoires voisins pour lesquels le délai d'expression est d'un mois (soit à compter de la réception du dossier, soit dans le cadre d'une enquête publique),

Vu la délibération n°bc2023-01-23-009 du 23 janvier 2023 lançant la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Lô,

Vu l'information faite aux élus de la commission aménagement du territoire du 10 novembre 2022 et du 23 mars 2023.

CONSIDERANT ce qui suit :

Cette délibération complète la délibération n°bc2023-01-23-009 reçue en préfecture le 30 janvier 2023 et affichée le 31 janvier 2023, notamment pour l'instauration de deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global sur le secteur du Hutrel,

La commune de Saint-Lô a approuvé son plan local d'urbanisme le 24 juin 2013 avec un projet d'aménagement et de développement durable avec les axes suivants :

- affirmer le dynamisme économique,
- renforcer la politique de l'habitat et l'accueil de populations nouvelles,
- préserver le cadre de vie.

Sur ces bases, la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo a souhaité modifier le plan local d'urbanisme de Saint-Lô. Les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification sont les suivantes :

- ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt au sud-ouest du site Agglo 21 à vocation économique,
- évolution règlementaire article 12 du règlement écrit concernant le stationnement,
- adaptation de certains points du règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- mise à jour des annexes.

La présente délibération vient préciser les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt au sud-ouest du site Agglo 21 à vocation économique, avec une modification des règlements graphique et écrit ainsi que de l'orientation d'aménagement et de programmation. L'ouverture à l'urbanisation se fera par la création d'un secteur 1 AUt indicé et une partie des zones Us et 1AUt adjacentes seront réduites au profit de ce secteur. Au sud, une partie de la zone 2AUt sera classée en zone naturelle,
- l'évolution règlementaire article 12 du règlement écrit concernant le stationnement, pourra se faire dans une ou plusieurs zones du PLU.

La présente délibération complète la délibération précédente sur le point suivant

- l'instauration de deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global sur le secteur du Hutrel,

Pour rappel :

Cette procédure n'aura pas pour conséquence de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance. Ainsi, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Les évolutions envisagées entrent dans le champ d'application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ». Les évolutions apportées ne peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors qu'une ouverture à l'urbanisation est prévue. Ainsi cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

<u>Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt</u>

En application des dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, toute modification du plan local d'urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une

zone doit donner lieu à une délibération motivée de l'organe délibérant qui « *justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Saint-Lô est un pôle majeur au sens du schéma de cohérence du pays saint-lois, lieu de localisation préférentiel des équipements et des services. Le site Agglo 21 est un projet phare du schéma de cohérence territoriale, en cours de développement permettant de répondre aux besoins et d'attirer des entreprises innovantes.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, l'un des objectifs est d'affirmer le dynamisme économique de Saint-Lô notamment en soutenant l'activité et de créer de nouveaux secteurs dédiés à ces activités économiques près des axes structurants en s'appuyant sur des sites porteurs tel que le site Agglo 21.

L'agglomération urbaine Saint-Loise dispose de neuf parcs d'activités (Delta, Neptune I, Neptune II, Atlantique, Europe -tranche 1 et 2, parc tertiaire du golf, pôle Agglo 21, la Chevalerie) implantés le long d'axes structurants, notamment la RN174 et situés le plus souvent en entrées de ville. La commune d'Agneaux compte deux zones d'activités (la Croix Carrée et Flanquet). Ces parcs d'activités sont aujourd'hui pour la plupart commercialisés.

En effet, sur la zone d'activités du Flanquet à Agneaux, une parcelle est disponible de 4983 m². Sur le site Agglo 21, une seule parcelle ne fait pas l'objet d'un compromis de vente, d'une délibération ou d'une option d'achat, sa surface est de 2378 m².

La modification a été engagée pour permettre l'accueil de deux entreprises avec des besoins en surfaces importants se situant autour de 5 hectares pour chacune d'elles. Sur les territoires de Saint-Lô, Agneaux ou Saint-Georges Montcocq, il reste quelques zones d'activités non pourvues mais celles-ci ne présentent pas de surfaces suffisantes à l'accueil de ces projets particuliers.

La zone concernée par la modification se situe au sud-ouest du site Agglo 21, elle fait environ 10 hectares à l'entrée sud-est de Saint-Lô. L'ensemble du site Agglo 21 a fait l'objet d'une acquisition foncière par la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo ainsi la zone 2AU est toujours active selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La modification se situe en continuité de la zone 1AUt déjà bâtie ou en cours d'aménagement. De plus, une voirie a été prévue pour permettre la connexion entre les deux zones.

Le secteur d'Agglo 21 répond aux besoins des entreprises voulant s'installer avec la proximité des grands axes, mais aussi par son accessibilité en mobilités douces, les transports en commun. Ces éléments sont des atouts pour trouver de la main d'œuvre et augmenter ainsi le nombre d'emplois sur le pôle urbain.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une procédure de modification du plan local d'urbanisme qui permettra de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation, afin d'encadrer le développement et imposer une qualité urbaine, architecturale et paysagère. L'aménagement de la nouvelle zone sera en cohérence avec les entreprises déjà implantées. De plus, l'intégration paysagère de la zone sera un axe fort avec la création d'un bosquet, la création d'un espace tampon boisé et de plusieurs voies douces le long des habitations.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt se justifie.

<u>Justification de l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global</u>

Le schéma de cohérence territorial approuvé en décembre 2013 affiche comme objectif principal de *« conforter la capacité de Saint-Lô et de son agglomération, notamment par l'explicitation de sa vocation stratégique, économique et d'équipements structurants à l'égard de l'ensemble du Pays ».* Il s'agit notamment de *« développer l'attractivité de l'agglomération*

avec notamment un développement démographique à réinitier principalement à Saint-Lô, autour d'une activité résidentielle d'une densité appropriée, permettant à la fois le développement d'une urbanisation « de grande ville » et l'accueil de populations spécifiques (jeunes actifs, cadres, étudiants, locatif libre, accession, etc…) ».

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, approuvé en juin 2013, la ville de Saint-Lô a défini des objectifs démographiques et parallèlement des secteurs à urbaniser. Le secteur du Hutrel apparaît être opportun pour le développement futur de la ville. Il s'agit d'ailleurs des derniers grands espaces disponibles à l'intérieur de la ceinture routière express et à proximité immédiate de la ville-centre.

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo est en cours d'élaboration depuis fin 2017, le secteur du Hutrel pour la ville de Saint-Lô est déjà évoqué comme un secteur aux enjeux forts. Le plan local d'urbanisme intercommunal a placé sur ce secteur une partie des objectifs de production de logements de la ville de Saint-Lô. A ce titre, l'aménagement de cette zone doit être qualitatif et cela fera de ce quartier le principal quartier nouveau des quinze prochaines années. La réflexion sur l'aménagement doit donc être menée sereinement et sans pression foncière.
Préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L.151-41,5°, du code de l'urbanisme), il apparait nécessaire d'instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire. Cela permettra à la collectivité de prendre le temps de la réflexion pour la mise en place d'un projet et de contenir l'évolution urbaine qui subit actuellement de fortes pressions sur le foncier constructible.
Dans ces conditions, l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global se justifie.

Ainsi dans le cadre de la procédure de modification, les pièces modifiées seront :

- les orientations d'aménagement,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les annexes et toute autre pièce le nécessitant.

Pour rappel, les modalités de concertation se feront par l'organisation d'une réunion publique et la tenue de registres de concertation au siège de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo et à la mairie de Saint-Lô.

Le bureau communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité :

- les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de Saint-Lô telle initiée dans le rapport,
- l'autorisation au président à prendre toute décision afin de mener à bien la modification du plan local d'urbanisme de Saint-Lô,
- les modalités de concertation comme présentées dans le rapport.

Ainsi délibéré en séance.

Le président de Saint-Lô Agglo certifie le caractère exécutoire de la présente délibération reçue en préfecture le 7 avril 2023 et affichée le 7 avril 2023

Extrait certifié conforme

Signé électroniquement

Monsieur Fabrice LEMAZURIER