



**PRÉFET
DE LA MANCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
départementale
des territoires et de la mer**

Service aménagement durable
des territoires

Unité accompagnement
des territoires et planification

Affaire suivie par :
M. Patrice Robin
02 33 06 39 56
patrice.robin@manche.gouv.fr

Saint-Lô, le

03 OCT. 2025

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la DDTM sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de Saint Lô Agglo, préalablement transmis.

Ce projet de modification concerne pour une grande partie la rectification d'erreurs matérielles que le rapport de la modification justifie pleinement.

Pour les autres volets de la modification, les dispositions prévues remplissent des objectifs importants inscrits au code de l'urbanisme, tels que la restauration de la nature en ville ou le renouvellement urbain. Néanmoins, le rapport pourrait davantage compléter la justification sur certains points afin, d'une part, de rappeler en quoi les objectifs cités supra sont remplis et, d'autre part, d'expliquer en quoi les possibilités de construire ne sont pas diminuées pour lever d'éventuelles fragilités sur le cadre de la procédure.

Les OAP des zones Aux modifiées au titre de la correction d'erreurs matérielles devront être aussi modifiées pour assurer la constructibilité des zones concernées dans leur ensemble.

En ce qui concerne les dispositions du règlement sur les extensions en zone A et N, celles-ci sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. J'attire votre attention sur la prise en compte à l'échelle de l'unité foncière du bâti existant pour déterminer la surface maximale des extensions qui, lorsque les annexes sont déjà nombreuses (cas d'une ancienne exploitation agricole transformée en habitation), pourrait générer des droits à construire importants.

Vous trouverez en annexe le détail des observations que nous avons évoquées en réunion. Elles comportent quelques recommandations pour clarifier ou préciser des dispositions.

En conclusion, compte tenu des observations du présent avis et des remarques détaillées en annexe, **j'émet un avis favorable** sur votre projet de modification simplifiée n°1 du PLUi.

Veuillez agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur adjoint

Pierre Arnaud Martin

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

Guillaume BARRON

Monsieur Fabrice LEMAZURIER
Président de Saint Lô Agglo
Service urbanisme
101 rue Alexis de Tocqueville
CS 43708
50008 Saint Lô cedex

Note de contexte : principales observations soulevées en réunion PPA

- Réintroduction de la destination « commerce et activités de service » dans les zones urbaines dédiées à l'accueil d'activités économiques (page 9 du rapport de présentation) :
Afin de ne pas porter préjudice aux commerces de centre-ville, en visant les commerces de plus de 500 m² de surfaces de ventes, le règlement devrait comporter une disposition interdisant explicitement les opérations d'ensemble de plus de 500m² portant sur la réalisation de plusieurs cellules commerciales.
- Ajout d'une dérogation pour les équipements d'intérêt collectif en zone UE (page 16) :
La différence entre "équipements publics" et "services public ou d'intérêt collectifs", à l'article UE2, est difficile à concevoir. En quoi notamment les objectifs poursuivis au travers la règle seront-ils atteints en supprimant son application pour les services publics ou d'intérêt collectifs?
Cependant, à l'article UE3, les objectifs de la règle visent explicitement les équipements d'intérêt collectifs qui sont exemptés d'application de la même règle, sauf « mention contraire ». Or il n'y a pas de mention contraire dans l'article UE3.

ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

Afin de garder une cohérence au règlement, il est proposé de reprendre cette partie :

- soit en simplifiant avec une mention « non réglementé »,
 - soit en clarifiant les objectifs portant sur des catégories d'équipements plus précises, notamment en faisant la distinction par exemple entre les bâtiments et les ouvrages techniques relevant chacun des équipements publics ou de services public ou d'intérêt collectifs.
- Précision sur le calcul de l'emprise au sol pour les extensions et les annexes (page 18) :
L'objectif de la modification est de maîtriser les extensions au regard des constructions existantes dans l'unité foncière. Cependant la nouvelle règle ne permettrait pas d'empêcher des situations d'agrandissement au delà de la simple extension, notamment quand les annexes existantes de l'habitation sont nombreuses et/ou de surface importante (ce cas de figure peut se rencontrer pour l'habitat ancien par exemple). Pour rappel, le règlement d'une zone A ou N ne peut autoriser, hors STECAL, des constructions nouvelles pour des habitations en application du code de l'urbanisme. Une règle locale ne doit pas permettre de contourner cette interdiction. Il faudrait plutôt une règle cumulative : "*L'emprise au sol de l'extension doit représenter 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes de l'unité foncière au maximum et avoir une emprise au sol maximale de 50m²*".
 - modification du zonage Ub2 en Uxm pour uniformiser la réglementation en entrée de ville (page 43) :
Cette modification pourrait être vue comme diminuant des possibilités de construire dès lors qu'elle ne permettrait plus de réaliser une construction à destination d'habitation (par exemple dans le cadre d'une division parcellaire) : en effet le

règlement de la zone UXm n'autorise que les extensions des habitations existantes. Le recours à la modification simplifiée dans ce cas particulier serait fragile au regard de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme (CU) au 2°, sous réserve d'une justification complémentaire.

- Modification d'une parcelle en zone U vers de la zone N (page 45) :

Cette disposition favorise la nature en ville. Néanmoins, elle pourrait conduire à réduire les possibilités de construire dans la partie de la zone U concernée et à l'instar du point précédant elle semble présenter une fragilité au titre du L. 153-41 CU, sauf à avancer la rectification d'une erreur matérielle.

- Modification d'une OAP densité en OAP densification et extension de son périmètre (page 53) :

Ce point de la modification doit contribuer à une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne école Jules Verne et s'inscrit à ce titre dans une démarche vertueuse pour apporter une offre de logements au sein de l'aire urbaine.

La modification conduit à changer l'emprise sur le règlement graphique de l'identification d'un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologiques. Le code de l'urbanisme n'est pas explicite sur la notion de réduction d'une protection au sens de l'article L. 153-31 CU au regard d'une possible compensation sur site. Cependant, la surface protégée est inchangée et comporte de fait une zone humide boisée en plus, qu'il sera intéressant de préserver à long terme.

Un principe remarquable est mis en œuvre, qui consiste à conserver l'aménité d'une vue depuis la rue principale sur la partie la plus naturelle du secteur. L'OAP pourrait être plus explicite en désignant un "dégagement de visibilité depuis la rue du Général Koening à l'ouest".

- Concernant la modification des OAP :

Les modifications des périmètres de deux zones Aux, prévues dans le cadre des corrections d'erreurs matérielles ne sont pas accompagnées d'une modification concomitante des OAP correspondantes. Or, au titre du R151-20 CU, les zones AU en question ne seront constructibles, dans leur ensemble, que si elles font l'objet d'une OAP, a fortiori dans leur ensemble aussi. Cela concerne donc les OAP « St André de l'Epine site 50446-eco-1 » p. 555 des OAP et « St Georges Montcoq site 50475-eco-2 » p. 570 des OAP.