

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNAUTE DE COMMUNES CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE
L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SEVES ET TAUTE

AINSI QUE

L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE
FEUGERES - GONFREVILLE - RAIDS



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE N° E 1900023 / 14

DU 13 MAI 2019 A 10H AU 14 JUIN 2019 A 16H30

PARTIE 1

RAPPORT DE LA COMMISSION ET ANNEXES

MME. ANTOINETTE DUPLASSE, PRESIDENTE,

M. GERARD PASQUETTE, COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

M. ALAIN RENOUF, COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1	CADRE DE L'ENQUETE UNIQUE	4
1.1	L'objet de la demande	4
1.2	Le demandeur	4
1.3	Les acteurs en présence	4
1.4	Textes régissant l'enquête.....	5
1.5	L'organisation de l'enquête.....	6
1.6	La visite des lieux	7
1.7	L'arrêté de prescription d'enquête	7
2	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE	8
2.1	Territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute.....	8
2.2	La description du projet	9
2.3	Enjeux du projet	9
3	CONTENU DU DOSSIER.....	10
3.1	LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	10
3.1.1	3.1 Rapport de présentation	11
3.1.2	Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) (17 pages).....	27
3.1.3	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (72 pages)	29
3.1.4	Le règlement.....	31
3.1.5	Les servitudes d'utilité publique	33
3.1.6	Les annexes sanitaires	34
3.1.7	Autres annexes	34
-	Défense incendie.....	34
-	Droit de préemption urbain.....	34
-	Classement sonore	34
4	CONTENU DU DOSSIER.....	35
4.1	Le bilan de la concertation.....	35
4.2	Avis des Personnes Publiques Associées	36
4.3	Plan des dispositions particulières.....	41
5	ABROGATION DES CARTES COMMUNALES	41
5.1	ABROGATION DES 3 CARTES COMMUNALES SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SEVE et TAUTE.....	41

6	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	42
6.1	Publicité et information du public	42
6.2	L'affichage.....	43
6.3	Le dossier mis à disposition du public	43
6.4	Les entretiens au cours des permanences	44
	Siège de la COCM La Haye :	44
6.5	La participation du public et le climat de l'enquête.....	49
6.6	Synthèse des observations du public	50
6.7	Clôture de l'enquête publique	51
7	PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE.	51
8	QUESTIONS POSEES, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE	51
9	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE	75
10	PIECES JOINTES.....	76
11	ANNEXES	77

1 CADRE DE L'ENQUÊTE UNIQUE

1.1 L'objet de la demande

Elle concerne le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) portant sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves- Taute (CCST) et l'abrogation des cartes communales de Feugères, Gonfreville et Raids.

Le 11 septembre 2016, la Communauté de Communes de Sèves-Taute a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son périmètre, soit 12 communes.

1.2 Le demandeur

C'est la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM), laquelle est née de la fusion de 3 Communautés de Communes au 1^{er} janvier 2017 :

La communauté de communes de La Haye du Puits

La communauté de communes de Lessay

La communauté de communes de Sèves-Taute

La procédure d'élaboration mise en place par la CC Sèves-Taute a été poursuivie par la CC COCM, afin de doter les communes du document d'urbanisme dont elles ont besoin.

1.3 Les acteurs en présence

Le 04 avril 2019 M. le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête unique relative à ce projet.(annexe 1)

Cette dernière est composée des membres suivants :

Mme Antoinette DUPLÉNNE, Présidente de la commission,

M. Gérard PASQUETTE, commissaire enquêteur,

M. Alain RENOUF, commissaire enquêteur.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM) dont le siège est situé 20 rue des Aubépines – La Haye du Puits 50250 LA HAYE.

1.4 Textes régissant l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute est régi par :

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-19 à L. 153-22 ;

Le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

Il doit intégrer les dispositions législatives suivantes :

La loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 Juillet 2010 issue du « Grenelle de l'Environnement » qui complète les objectifs imposés aux PLU par ceux d'aménagement de l'espace, de préservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques et de la réduction de l'émission de gaz à effet de serre ;

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » qui confirme l'intercommunalité comme l'échelle pertinente pour permettre la construction de logements tout en contenant l'étalement urbain et en préservant au mieux la biodiversité et les ressources. Les PLU doivent favoriser la densification des zones urbaines. Les superficies minimales pour construire sont supprimées.

Le PLUi doit respecter les orientations définies par les documents de rang supérieur élaborés par l'Etat ou d'autres collectivités territoriales.

Par délibération du 11 septembre 2013, le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes Sèves-Taute a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ensemble de son périmètre (soit 12 communes) ;

Par délibération du 2 février 2016 le Conseil Communautaire de l'ancienne communauté de communes Sèves-Taute décide de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU intercommunal Sèves-Taute selon les dispositions de la loi ALUR ;

Vu, L'arrêté préfectoral en date du 3 octobre 2016, créant la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche à compter du 1^{er} janvier 2017, issue de la fusion des communautés de communes de la Haye du Puits, de Lessay et de Sèves-Taute ;

Vu, Le procès-verbal de conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes Sèves-Taute en date du 21 décembre 2016 contenant le compte rendu du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu, les statuts de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche et notamment sa compétence « Plans Locaux d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » ;

Par délibération en date du 2 février 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a décidé d'achever la procédure d'élaboration du PLUi du territoire de Sèves-Taute ;

Par délibération en date du 1^{er} février 2018 le Conseil Communautaire de la CC COCM a prescrit l'abrogation des cartes communales du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute ;

Par délibération du 15 mars 2018, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur Ouest Centre Manche a opté pour l'application des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme modernisé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Sèves-Taute ;

Par délibération en date du 31 mai 2018 le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a présenté le bilan de la concertation publique et a arrêté le projet de PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute ;

Par décision N° E19000023/14 du 4 Avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a procédé à la désignation d'une commission d'enquête ;

Par arrêté N° 2019-001 du 17 avril 2019 Monsieur le Président de La Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 13 Mai 2019 au 14 Juin 2019 et fixé les modalités de cette enquête. (annexe 2)

1.5 L'organisation de l'enquête

La première réunion concernant cette enquête publique a eu lieu le 10 avril 2019 en présence de M. Thierry RENAUD vice-président de la communauté de communes en charge de l'urbanisme, M. Hégésippe BELLANGER en charge du dossier, et Mme Antoinette DUPLÉNNE, présidente de la commission d'enquête, afin de fixer les dates et lieux des permanences et préparer la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

Les dossiers d'enquête ont été mis à disposition des membres de la commission d'enquête le 23 avril au siège de la CC COCM à La Haye.

Le 23 avril, a eu lieu la réunion de présentation du dossier, en présence de la commission, de M. RENAUD et de M. BELLANGER. Ont été abordés l'historique de constitution du dossier, la présentation du territoire, les modalités de la concertation, le contenu du PADD, les risques, les OAP, etc. Une réunion interne de commission a ensuite eu lieu pour l'organisation du travail entre les membres.

Le 3 mai, une réunion d'information aux élus et secrétaires de mairies a eu lieu à Périers à la demande conjointe du maître d'ouvrage (MO) et de la commission, en présence de M. RENAUD, M. BELLANGER et de Mme Antoinette DUPLÉNNE et de M. Gérard PASQUETTE.

Une présentation a été faite par M. BELLANGER sur le déroulement de l'enquête, l'organisation et la mise en œuvre pratique de la réception du public ainsi que le contenu du dossier.

Un complément d'information concernant l'accès du public au dossier et l'utilisation du registre d'enquête a été apporté par la Présidente de la commission d'enquête.

1.6 La visite des lieux

Sur proposition du maître d'ouvrage et à la demande des membres de la commission, une visite du territoire a été faite le 30 avril pour une partie du territoire en compagnie de MM. RENAUD et BELLANGER et les membres de la commission.

Compte tenu de l'ampleur du territoire, une seconde visite s'est avérée nécessaire, et a été faite le 14 mai, en présence des mêmes personnes

Cette visite des lieux nous a permis de découvrir le territoire et de mieux appréhender les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) qui pour certaines sont soumises à des contraintes réglementaires (liées à la mise en place de l'assainissement collectif, préservation du cône de vue sur un monument etc...).

1.7 L'arrêté de prescription d'enquête

Par arrêté du 17 avril 2019 (N° 2019-001), M. le président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique pour la période allant du lundi 13 mai 2019 à 10h00 au vendredi 14 juin 2019 à 16h30, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à La Haye 20 rue des Aubépines (50250), siège institutionnel de la Communauté de Communes **C**ôte **O**uest **C**entre **M**anche.

Des permanences ont été assurées dans les 12 communes de l'ancienne communauté de communes de Sèves-Taute à savoir :

Auxais, Feugères, Gonfreville, Gorges, Marchésieux, Nay, Périers, Le Plessis-Lastelle, Raids, Saint-Germain-sur-Sèves, Saint-Martin-d'Aubigny et Saint-Sébastien-de-Raids.

En sus, deux permanences ont été tenues au siège de l'enquête (siège de la Communauté de Communes à La Haye), le premier et dernier jour de l'enquête.

L'arrêté du Président précise également :

Les dates et horaires des permanences dans chacune des communes concernées ainsi que les jours et heures d'ouverture des mairies.

Les coordonnées du site internet de la cc COCM où est publié l'avis d'enquête (www.cocm.fr).

Le lieu où un poste informatique est mis à la disposition du public pour la consultation du dossier : au pôle administratif de la cc COCM.

L'adresse mail : enquetepublique.plui.st@cocm.fr ou peuvent être adressées les observations par courriel.

Les modalités d'affichage et d'information du public via la presse.

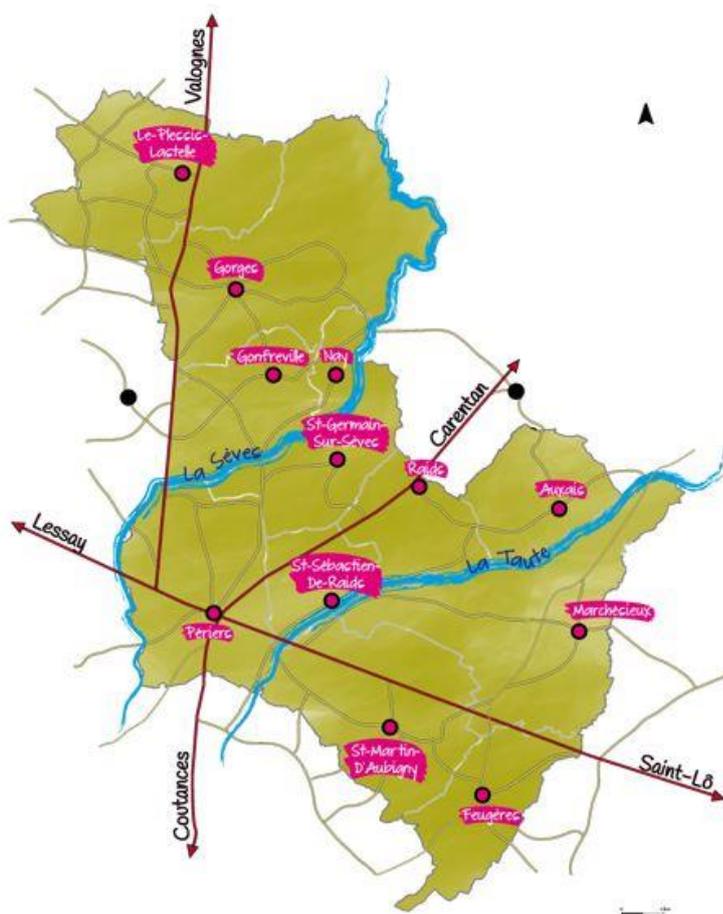
2 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

2.1 Territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute

L'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute comprenait 12 communes au 1^{er} janvier 2014.

Le PLUi a été lancé par l'ancienne communauté de communes de Sèves-Taute sur son territoire communautaire. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la démarche d'élaboration de ce document est poursuivie par la nouvelle communauté de communes Côte Ouest Centre Manche sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes de Sèves-Taute.

Le territoire de l'ancienne communauté de communes de Sèves-Taute couvre une superficie de 135,41 Km² et comptait 5 756 habitants en 2014.



Il comprend 12 communes, dont 10 dépendent du canton de Périers, et 2 du canton de Carentan.

Il comprend une unité urbaine (Périers) et, hormis Marchésieux et Saint-Martin-d'Aubigny, neuf autres communes qui comptent moins de 500 habitants.

Périers	2 365	Nay	74
Auxais	172	Le Plessis Lastelle	247
Feugères	347	Raids	177
Gonfreville	152	Saint Germain sur Sèves	209
Gorges	346	Saint Martin d'Aubigny	592
Marchésieux	728	Saint Sébastien de Raids	347

Périers a une image de zone urbaine car chef-lieu de canton, le reste du territoire est de caractère rural, avec présence importante de marais (20 % du territoire), il est soumis aux influences urbaines de Carentan, Saint-Lô et Coutances.

Le territoire est traversé par deux grands axes routiers : Saint-Lô-Lessay (RD 900) et Coutances-Carentan (RD 971), puis un axe secondaire : Périers-Valognes (RD 24).

2.2 La description du projet

La situation actuelle en termes d'urbanisme est la suivante :

3 communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme : Marchésieux, Périers et Saint-Martin-d'Aubigny ;

3 communes d'une carte communale : Feugères, Gonfreville et Raids ;

6 communes sont en Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Auxais, Gorges, Nay, Le Plessis-Lastelle, Saint-Germain-sur-Sèves, Saint-Sébastien-de-Raids.

Ces 3 PLU ont fait l'objet d'élaborations séparées mais assez récentes : les documents ont été approuvés en 2007, 2008 et 2013.

Après approbation du futur document d'urbanisme, l'ensemble des communes de l'ancien territoire de la CC Sèves-Taute sera doté d'un document unique et commun à l'ensemble de son territoire, un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**, objet de la présente enquête.

2.3 Enjeux du projet

Les objectifs annoncés pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal par la délibération du conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves-Taute du 11 septembre 2013 sont de :

Renforcer Périers comme pôle-centre pour garantir la présence des commerces, des équipements, des services, dans l'intérêt général de la communauté de communes,

Favoriser un développement urbain modéré du secteur sud et conforter les activités liées aux loisirs et au tourisme vert,

Maîtriser le développement urbain au nord, préserver les milieux naturels et les paysages, développer le tourisme de pleine nature.

En ont été déduites plusieurs orientations stratégiques :

Maîtriser l'étalement urbain et la consommation des espaces (notamment agricoles) en favorisant les opérations de réhabilitation et en proposant une offre en logements adaptée à différents publics (acquisition, location, logements sociaux...),
Préserver le patrimoine naturel en s'assurant de la qualité paysagère et architecturale des projets de construction et en veillant au maintien du maillage bocager et des continuités écologiques,
Maîtriser les impacts de l'activité humaine sur l'environnement (consommation de l'espace, consommations énergétiques, déchets...).

3 CONTENU DU DOSSIER

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le dossier présenté à l'enquête publique est ainsi constitué :

A : Dossier d'arrêt, lequel comprend :

Pièce N°0 : Pièces administratives (principalement les délibérations prises au cours de l'élaboration du projet) ;

Pièce N°1 : Rapport de présentation (467 pages) ;

Pièce N°2 : Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Pièce N°3 : Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;

Pièce N°4 : Règlement (écrit, et cartes de zonage par planches) ;

Pièce N°5 : Annexes : Servitudes d'Utilité publique, Annexes sanitaires, Défense incendie, Droit de Prémption urbain ;

Pièce N°6 : Cahier de Recommandations architecturales, paysagères et environnementales

B : Dossier annexe au projet de PLUi, comprenant

Pièce N°0 : Pièces administratives (résumé non technique) ;

Pièce N°1 : Bilan de la concertation ;

Pièce N°2 : Avis des Personnes Publiques associées (PPA) ;

Pièce N°3 : Mémoire en réponse aux avis ;

Pièce N°4 : Note complémentaire sur le projet démographique ;

Pièce N°5 : Note complémentaire sur la consommation d'espace ;

Pièce N°6 : Note complémentaire sur la production de logements ;

Pièce N°7 : Note complémentaire sur les secteurs de taille et capacité limitées (STECAL) ;

Pièce N°8 : Note complémentaire sur l'assainissement collectif,

Pièce N°9 : Note complémentaire sur la préservation du bocage,

Pièce N° 10 : Plan des dispositions particulières.

C : Abrogation des cartes communales : Notice de présentation.

3.1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation a été réalisé par un groupement d'études, constitué de FUTUR PROCHE (aménagement, urbanisme et paysage, mandataire), IDEA Recherche, Hardy Environnement et Agricultures & Territoires (Chambre d'agriculture de la Manche)

Il est composé de 467 pages comportant les thèmes suivants :

- I Analyse du contexte réglementaire supra communal,
- II Diagnostic sociodémographique et économique,
- III Diagnostic urbain et fonctionnel,
- IV Etat initial de l'environnement,
- V Principales conclusions du diagnostic,
- VI Choix retenus pour établir le projet de PLU,
- VII Le projet de PLUi et le contexte réglementaire,
- VIII Incidences du projet sur l'environnement,
- IX Evaluation environnementale.

3.1.1 Analyse du contexte réglementaire supra communal

Compte tenu de sa situation géographique, le PLUi doit être compatible avec les quatre documents suivants :

SCoT du Centre Manche Ouest (approuvé en 2010)

Aussi dénommé SCOT de Coutances, ce document s'inscrit dans des enjeux globaux, ceux de l'Etat (équilibre et solidarité entre territoires, consommation économe du sol, protection des richesses paysagères et écologiques, ...) déclinés au niveau du Pays de Coutances, terre de bocages et marais, mais aussi soumis à une pression importante au niveau du littoral.

Pour anticiper et encadrer le développement territorial futur, le PADD fixait comme cadre de référence la création d'environ 5 000 logements à l'horizon 2020.

Les orientations générales du DOG sont les suivantes :

Garantir les grands équilibres écologiques et le respect des unités paysagères,

Vers un développement de l'habitat équilibré et durable,

Assurer le dynamisme du tissu économique en favorisant synergies et complémentarités entre secteurs.

Pour ce qui concerne plus particulièrement le territoire de Sèves-Taute, on peut noter :

Périers est reconnu pôle d'équilibre, dont le rôle de centralité est à maintenir et renforcer, le développement urbain doit y être organisé en y concentrant les équipements et les services ;

Priorité à la densification, au renouvellement ou à l'extension en continuité des bourgs (combler des dents creuses) ;

Les périmètres d'extension devront respecter des densités minimales de logements, soit :

- environ 20logt/ha dans ou autour des centres urbains ;
- de l'ordre de 15logt/ha dans les continuités autour des bourgs ;
- pas moins de 8logt/ha partout ailleurs.

Objectif, d'augmenter la part d'habitat collectif, semi-collectifs, locatifs et sociaux dans toutes les intercommunalités ;

Mise en place et protection des trames vertes et bleues ;

Au niveau économique, aucune réserve pour un nouveau site structurant n'est prévue, seules des zones d'activité de petite dimension (<5ha) sont possibles, en proximité du pôle d'équilibre ou de bourgs principaux.

Parc Naturel des Marais du Cotentin et du Bessin

Le territoire de Sèves-Taute fait partie de cet organisme, créé en 1991, il représente 146 000 ha, 120 communes et 75 000 hab.

Le PLUi doit être compatible avec la Charte, selon sa dernière version (2010-2022), qui comporte quatre grandes vocations :

- Gérer et protéger la biodiversité et la ressource en eau pour les générations futures ;
- Maintenir et améliorer l'attractivité du cadre de vie ;
- Utiliser l'environnement comme atout pour le développement économique ;
- Cultiver l'appartenance au territoire pour être acteurs du projet et s'ouvrir aux autres.

Ces quatre grandes vocations sont ensuite déclinées en treize orientations, desquelles sont établies plusieurs mesures par orientation.

SDAGE du bassin Seine/Cours d'eau côtiers normands

Ce Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été adopté en 2015 par le Comité de Bassin Seine-Normandie. Il fixe les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau, en visant notamment l'atteinte du bon état écologique de 62% des rivières et le bon état chimique de 28% des eaux souterraines.

Le SDAGE a une portée juridique dans la mesure où les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec ses orientations et dispositions.

SAGE Douve-Taute

Le territoire de Sèves-Taute est concerné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Douve-Taute, approuvé en 2016.

Il décline et précise les objectifs du SDAGE au niveau d'un bassin versant : Douve, Taute, Sinope et des cours d'eau de la côte Est de la Manche, soit 1 000 km sur 184 communes. Quelques enjeux particuliers au territoire (qualité des eaux littorales, submersion et évolution du trait de côte, baie des Veys) rejoignent les objectifs généraux de qualité des milieux aquatiques.

Là aussi, les PLUi doivent être ou se rendre compatibles avec les orientations de ce document.

Par ailleurs, le PLUi doit prendre en compte les documents suivants :

SCRE de Basse-Normandie : Schéma Régional de Cohérence Écologique de Basse-Normandie, qui fixe des objectifs au niveau préservation de la biodiversité par le biais des trames vertes et bleues ;

Plans Climat Énergie Territoriaux : sont applicables celui des marais du Cotentin et du Bessin, et celui du Département de la Manche. Ils ont pour ambition de réduire de manière notable les émissions de gaz à effet de serre, et d'adapter les territoires face au changement climatique ;

Plan Vélo de la Manche : mise en place d'une politique d'itinéraires cyclables ;

Charte GEPER : Charte pour une Gestion Économe et Partagée de l'Espace Rural, qui préconise une vision commune sur un usage de l'espace économe en sols, en aménagements et en environnement ;

Plan Climat Air Énergie Territorial : Un tel plan est actuellement en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

De nombreux autres documents de programmation ou d'orientation peuvent avoir une influence lors de la mise au point du projet de PLUi :

SRCAE de Basse-Normandie (Schéma Régional Climat Air Énergie) ;

SRE de Basse-Normandie (Schéma Régional Éolien) ;

SRADT de Basse-Normandie (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire) ;

PDH de la Manche (Plan Départemental de l'Habitat) ;

PDALPD de la Manche (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) ;

SDAVG (Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage) ;

PRAD de Basse-Normandie (Plan Régional de l'Agriculture Durable) ;

PPRDF de Basse-Normandie (Plan Pluriannuel de Développement Forestier) ;

SCoRAN de Basse-Normandie (Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique) ;

SDTAN de la Manche (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique).

Enfin le territoire de Sèves-Taute est soumis, selon le Code de l'Urbanisme, à 86 servitudes d'utilité publique, réparties en plusieurs catégories, applicables sur tout ou partie de celui-ci.

3.1.1.2 Diagnostic socio démographique et économique

a. La population

De manière globale, le territoire a perdu de la population depuis les années 70 jusqu'aux années 2000 (6310 → 5670 hab), mais progresse depuis (5756 en 2014).

Le sud du territoire est attractif et progresse en population, en revanche Périers perd de la population depuis 1982. Les évolutions de population sont plus liées au solde migratoire (entrées-sorties) qu'au solde naturel (naissances-décès).

b. L'habitat

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 1968 :

	1968	2014
Ensemble	2 133	3 034
Résidences principales	1 889	2 461
Rés. Secondaires et logmts occasionnels	91	261
Logements vacants	153	312

Le croisement de l'évolution du nombre de logements avec l'évolution de la population indique une baisse du nombre de personnes par logement (correspondant à un desserrement des familles).

La construction neuve s'élève à environ une quinzaine de logements par an, comprenant du collectif (sur Périers), des individuels groupés (au sud du territoire) et des individuels purs.

Les trois communes les plus peuplées ont moins de résidences secondaires car soumises à une demande de construction de maisons pour l'installation de ménages, compte tenu de l'attractivité (proximité des grands axes, des services et des grandes villes).

Le parc locatif privé s'établit à 488 logements en 2014, celui public se situe à 280, concentrés à nouveau sur les trois communes les plus peuplées (Périers, Marchésieux et Saint-Martin-d'Aubigny).

Pour maintenir le nombre d'habitants, il convient de mettre à disposition chaque année un nombre de résidences principales correspondant au desserrement des familles, au renouvellement du parc (démolitions, fusions, réhabilitations) et aux logements vacants ou réaffectés en secondaire. Ce besoin est estimé à **24 logements** par an (dont la moitié pour Périers).

Pour l'accueil de nouveaux ménages, le PLUi est basé pour la période 2018-2030 sur un taux de croissance démographique de 0,40 %, soit des besoins de l'ordre de **11 logements** annuels (correspondant à environ **24 habitants** supplémentaires).

Au-delà du nombre, une politique de logement devra permettre de :

Organiser la croissance démographique de chaque commune (même si les bourgs équipés en devront accueillir la majeure partie) ;

Mobiliser le parc de logements vacants (une OPAH est prévue) ;

Répondre aux besoins en petits logements, tant pour les jeunes ménages que pour les ménages vieillissants ;

Favoriser l'habitat semi-collectif ou en individuel groupé pour réduire la pression foncière et proposer des coûts abordables.

c. L'économie

La population de 15 à 64 ans est stable entre 2009 (3 329) et 2014 (3 323). Le territoire détient un taux de chômage (7,3 %) légèrement inférieur à la moyenne du département. La part des retraités (10,9 %) augmente régulièrement, alors que celle des étudiants (7 %) diminue.

La structure professionnelle est dominée par les ouvriers et les employés.

Globalement, le territoire révèle un profil plutôt agricole, mais l'emploi est largement concentré sur Périers (1 317 sur 1 981), pôle économique en pleine dynamique, accentué par présence de la tannerie. L'emploi local est plus important au sud du territoire dans les communes moyennes (Marchésieux, Saint-Martin d'Aubigny, Saint-Sébastien-de-Raids), le nord comprenant surtout de l'emploi public ou agricole.

A l'échelle de l'ensemble Sèves-Taute, la plupart des actifs travaillent à l'intérieur du territoire, une petite partie se déplace pour travailler à l'extérieur (Saint-Lô, Coutances, Carentan), mais un nombre plus important vient travailler des territoires voisins.

Au niveau équipements de service et de commerce, Périers en concentre la majorité, quelques petits commerces subsistent avec difficulté ailleurs. L'offre est diverse, ce qui permet au consommateur de trouver l'essentiel, la distance des pôles commerciaux majeurs permettant de ne pas trop subir leur concurrence.

Sèves-Taute est un territoire du pays de Coutances dont le caractère rétro-littoral induit des retombées économiques touristiques parmi les plus faibles. Patrimoine et paysages riches (notamment de marais) sont cependant un atout, de même qu'une offre notable en hébergements de tourisme qui permet au territoire de « rivaliser » avec ses voisins.

d. L'agriculture

Le maintien et le développement de cette activité est un souhait majeur de la collectivité, en conciliation avec son projet de planification urbaine, selon la charte de « Gestion Économe et Partagée de l'Espace Rural ». Un diagnostic partagé a été réalisé, permettant d'éclairer les choix de la Collectivité, de manière à ne pas compromettre la pérennité des exploitations agricoles viables.

L'agriculture occupe 80 % de la superficie du territoire, avec 127 sites principaux d'exploitations professionnelles, répartis de manière relativement homogène sur le territoire. Le nombre de sièges d'exploitation a baissé en 10 ans (162 → 122), avec une augmentation correspondante de la surface moyenne par exploitation (64 → 83 ha). L'âge moyen des exploitants est de 47,5 ans, le renouvellement des générations constitue donc un enjeu majeur, dans un territoire où les terres sont très convoitées par les agriculteurs. L'activité agricole se caractérise par la forte prédominance d'élevage laitier, complétée par de l'activité de production de céréales de vente. Les parcelles de marais du bas-pays sont utilisées pour une pratique de fauche et pâturage, alors que les cultures sont plutôt présentes sur les terres du haut-pays.

La production agricole de lait est transformée à proximité par des coopératives dynamiques, voire innovantes.

Au final, l'agriculture joue un rôle économique et professionnel très important pour le territoire, mais avec des fragilités sur le revenu. Des contraintes sont identifiées, le PLUi devra prendre en compte celles sur lesquelles il pourra influencer : gestion de la dispersion de l'habitat pour éviter des conflits d'usage ou des impossibilités d'épandage ou de construction de bâtiments, équilibre zones naturelles-zones agricoles, préservation des haies et des zones humides

3.1.1.3 Diagnostic urbain et fonctionnel

a. L'histoire locale

Elle est fortement marquée par l'histoire de la Normandie : de nombreux fiefs étaient présents, dont les manoirs qui subsistent sont le signe d'une certaine aisance pour des familles de seigneurs devenus anglo-normands avec la conquête de l'Angleterre par Guillaume le Conquérant. Mais le territoire eut aussi à souffrir des guerres des rois d'Angleterre et de l'occupation des barons anglais, qui n'étaient souvent que les descendants des chevaliers normands ayant participé à la conquête.

Le territoire a également été marqué par les conséquences des bombardements et des combats lors du débarquement de armées alliées en Normandie.

Au niveau patrimoine architectural, on peut noter deux monuments classés au titre des Monuments Historiques, et huit inscrits à ce titre (principalement des manoirs, ou restes de châteaux ou églises anciens). De nombreux autres éléments du patrimoine sont remarquables (églises, chapelles, manoirs ou châteaux, moulins, étables et écuries...), bien que non classés.

Par ailleurs il existe un patrimoine vernaculaire important (*qui se rapporte à un pays ou à sa population*) par le maintien de nombreux édifices caractéristiques de la typologie des constructions anciennes associant terre et pierres, puis par l'existence de bâtiments issus de la Reconstruction après-guerre.

b Le développement urbain

Les communes du territoire de Sèves-Taute s'organisent toutes autour d'un centre bourg plus ou moins marqué. Cependant on constate aussi l'existence de très nombreux îlots dispersés, peu denses en général et composés d'habitats individuels.

Le centre-bourg de Périers accueille de nombreux services, commerces et équipements, justifiant son rôle de ville-centre.

La densité est très variable, entre un îlot de la reconstruction à Périers avec 100 logements à l'hectare (mais la typologie des logements, de conception dépassée, rend ceux-ci non-attractifs) et les hameaux où parfois n'existent que 5 logements à l'hectare. Entre les deux, les lotissements ou les cités récents présentent une densité approchant les 15 logements à l'hectare.

L'architecture est de type très variable, entre le bâti rural ancien construit en terre, les maisons de bourg présentant un classicisme de la Reconstruction, des pavillons de forme et qualité disparates et quelques bâtiments principalement publics à l'architecture très contemporaine.

L'urbanisation s'est faite en général en continuité avec les noyaux existants, sauf quelques communes qui construisent entre deux noyaux assez proches afin de créer une continuité urbaine.

c La consommation d'espace pour l'habitat

Entre 2002 et 2012 la consommation foncière semble importante au regard du nombre de logements construits : environ 40 ha pour 276 logements, soit une moyenne de 6,9 logements à l'hectare. La majeure partie des constructions neuves s'est faite au sud du territoire.

Pour l'établissement du projet de PLUi, et en vertu de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, ont été recherchées les capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis existants (comblement des dents creuses) : 22,45 ha, dont le 1/3 sur Périers.

Au niveau économique, des parcelles libres ont été identifiées sur les zones d'activité existantes, pour environ 25 %.

d Les déplacements

Deux axes principaux structurent le territoire : la RD 900 traverse d'Est en Ouest, entre Lessay et Saint-Lô ; la RD 971 relie Périers à Carentan (au Nord-Est) et à Coutances (au Sud). A ces axes principaux s'ajoute l'axe historique (voie romaine) qui monte vers le nord (RD 24). Par ailleurs, un réseau de petites routes maille tout le territoire.

Les déplacements domicile/travail alimentent le trafic, car 70 % des actifs du territoire travaillent sur une autre commune que leur lieu de résidence.

Au niveau transports collectifs, seule une ligne de bus dessert le territoire, vers Valognes (gare SNCF), et Coutances, rendant difficile l'alternative à la voiture. Le Conseil Départemental de la Manche propose une réponse partielle à cette absence de transports collectifs avec un service de navettes à la demande qui relie une fois par semaine Périers depuis toutes les communes du territoire.

e Les équipements et services

Sur le territoire le niveau d'équipement est hétérogène, les quatre communes les plus peuplées concentrent la quasi-totalité des commerces, équipements et services, même si presque toutes les communes disposent d'une salle des fêtes. Sur la commune de Périers on trouve une gendarmerie, un centre des Finances Publiques et un Pôle de services à la population (émanation de la CC COCM), une bibliothèque, un pôle santé et un EHPAD. Marchésieux dispose également d'une médiathèque.

Au niveau scolaire deux RPI (un au nord et un au sud) permettent de conserver des écoles maternelles de proximité, Périers dispose de trois écoles : une maternelle et une élémentaire publiques, ainsi qu'une école privée proposant les deux niveaux. Compte tenu de la position excentrée de Périers en bordure du territoire, 50% des élèves accueillis sont issus de communes voisines extérieures.

Le Collège de Périers accueille les élèves du territoire, pour le Lycée ceux-ci se répartissent entre Carentan ou Coutances, et dans une moindre mesure vers Saint-Lô.

3.1.1.4 État initial de l'environnement

a Site et milieu naturel

L'essentiel du territoire est traversé par de larges vallées plates accompagnant les rivières qui coulent vers la baie des Veys, au Nord-Est. Seuls deux reliefs se distinguent : le Mont-Castre au Nord-Ouest (130 m) et au Sud-Ouest un relief sur Saint-Martin-d'Aubigny à 89 m. Les marais, bien présents au Nord-Est, ne sont qu'à une altitude de 2 m au-dessus des plus hautes mers.

Deux carrières restent en activité : l'une exploite la tourbe sur les communes de Gorges et du Plessis-Lastelle, l'autre extrait du sable sur la commune de Saint-Sébastien de Raids.

Le réseau hydrographique est assez dense, comprenant deux rivières principales (Sèves et Taute), et quatre affluents. L'état écologique des masses d'eau « cours d'eau » est moyen à médiocre, celui des masses d'eau souterraines est également mauvais pour l'état chimique (principalement à cause des pesticides), sauf une. En application de la Directive Cadre sur l'Eau, l'objectif de bon état en 2015 ne peut être respecté, il est différé à 2021.

Il n'y a pas de problèmes majeurs d'inondation (sauf un problème ponctuel en centre-ville de Périers), cependant la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte par le PLUi, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Au niveau assainissement collectif, le territoire comporte cinq stations d'épuration, dont quatre de petite taille (inférieure ou égale à 300 Eh). Des travaux d'agrandissement ou de mise aux normes sont étudiés, dans l'optique d'anticiper les évolutions de flux futures. Les zonages d'assainissement ont été actualisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Un diagnostic des installations individuelles a été réalisé en 2010, qui a relevé quelques points noirs (5%), mais aussi de nombreuses installations non conformes (à hauteur de 50%). Dans le futur, la capacité des terrains à accueillir un assainissement autonome sera vérifiée avant de délivrer des autorisations de construire.

L'alimentation en eau potable est suffisante, tant en termes de quantité que de qualité, les capacités nominales de production ne sont pas atteintes.

La collecte et le traitement des déchets sont bien organisés et adaptés aux besoins du territoire, une unité de méthanisation performante située à proximité traite la fraction organique en produisant compost, chaleur et électricité.

Comme presque partout en France, le territoire ne maîtrise pas ou peu sa consommation énergétique : habitat gourmand en énergie, transports majoritairement automobiles, activités économiques encore fortement consommatrices d'énergie. Conscient de ce constat, le territoire s'est engagé dans une démarche de transition énergétique, dont le plan d'action comprend entre autres la production locale d'énergies renouvelables, et la mise en œuvre d'un urbanisme durable.

b Le cadre naturel et paysager

Le territoire de Sèves-Taute est caractérisé par plusieurs types de paysages finement imbriqués :

Marais et ses franges bocagères

Prairies au bocage plus ou moins ouvert,

Espaces de landes et de boisements (seulement sur les deux reliefs).

Ces marais, larges (tourbière de Gorges) ou en « vallées » suivant les cours d'eau constituent des entités paysagères qui contraignent les axes de communication d'une part, et d'autre part limitent les points de vue aux seules traversées (hormis le donjon du Plessis-Lastelle).

Autre conséquence de ces milieux humides (les enveloppes de zones potentiellement humides s'étendent sur plus de 8 500 ha, soit 60 % du territoire), il existe de nombreux zonages d'inventaires et de protection réglementaires des espaces naturels remarquables (ZICO, ZPS, ZNIEFF, etc.). Ceux-ci couvrent 30 % du territoire, principalement à l'Est. Le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bassin tient une place particulière, avec des enjeux identifiés de gestion hydraulique, de maintien de la diversité des pratiques de gestion, de préservation des communautés animales et végétales rares et originales.

Concernant le bocage, celui-ci est globalement bien préservé, avec plus de 1 400 ml de haies recensées, dont la conservation fera l'objet d'un enjeu au niveau du PLUi.

La forêt n'est présente que sur les reliefs, mais avec une biodiversité remarquable.

En application des évolutions du Code de l'Environnement, une attention particulière a été portée aux corridors écologiques. S'appuyant sur le travail préalable effectué au niveau du SCOT et du PNR, un travail d'identification de corridors écologiques a été mené par groupes d'espèces dont la présence est marquée ou sensible dans le territoire et par sous-trames (boisée, aquatique et humide, landes, prairiale et bocagère).

c Les risques et nuisances

Les risques naturels majeurs sont bien sûr liés à l'omniprésence de l'eau, et notamment : inondation par cours d'eau ou par remontée de nappe, zones sous le niveau marin. La zone est également concernée à un moindre niveau par chute de blocs, cavités, retrait et gonflement d'argile, séismes, radon.

Il existe également trois risques technologiques majeurs : minier, ICPE et sols potentiellement pollués.

Lors de l'élaboration du PLUi, il devra bien sûr être pris en compte les 3 200 ha concernés par le risque inondation, les 2 700 ha situés sous le niveau marin, ou à plus ou moins 1 m du niveau des plus hautes mers (niveau actuel, ou à plus long terme avec les prévisions d'élévation du niveau marin).

3.1.1.5 Principales conclusions du diagnostic

Le croisement de la synthèse des constats avec les enjeux permet de dégager des besoins, qui ont été utilisés pour déterminer au niveau politique les choix retenus par le projet de PLUi.

Cette démarche a été utilisée par thèmes : équilibre social de l'habitat, développement économique, développement agricole, patrimoine naturel et bâti, développement urbain, aménagement de l'espace, transports mobilités et communications, commerces équipements et services, géographie et topographie, gestion de la ressource en eau, consommation énergétique, préservation du milieu naturel et de la biodiversité, risques et nuisances.

3.1.1.6 Choix retenus pour établir le projet de PLUi

Après la phase de constat et de diagnostic, il convient de préciser le projet politique pour le territoire : quel projet, quels objectifs, quel scénario démographique ?

C'est l'objet du PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

La transcription de ce projet politique se fera par l'intermédiaire d'un règlement écrit et graphique (zonage), ainsi que par des OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation).

a. Orientations générales et objectifs chiffrés du PADD

Le PADD doit fixer (art L151-5 du Code de l'Urbanisme) des *objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*.

En fonction des enjeux relevés lors du diagnostic, les orientations générales du PADD sont les suivantes, par thème :

HABITAT : Faciliter la revitalisation du centre de Périers, favoriser la rénovation de l'habitat en particulier les logements vacants, améliorer les conditions de logement pour tous entre les différentes périodes de la vie ;

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Renforcer l'emploi et les activités existantes sur tout le territoire, en accueillir des nouvelles, maintenir les commerces et services au plus près de la population, développer la dynamique « tourisme de nature » avec une action spécifique vers l'étang des Sarcelles ;

DEVELOPPEMENT AGRICOLE : Maintenir et développer l'agriculture, pérenniser les exploitations existantes et leur donner de la visibilité, soutenir les activités de valorisation ;

PRESERVATION du PATRIMOINE NATUREL et BÂTI : Valoriser les paysages et le patrimoine, faciliter les rénovations du bâti existant avec changement d'affectation pour celui de qualité, prise en compte des paysages au niveau des projets, protection des cônes de vue ;

DEVELOPPEMENT URBAIN : Accueillir des nouveaux habitants sur Périers et les bourgs équipés, tout en permettant un développement maîtrisé des autres communes, limiter la consommation d'espace agricole par les extensions urbaines (économique ou habitat) ;

AMENAGEMENT de L'ESPACE : Favoriser l'urbanisation des espaces libres dans les centres ville et bourgs, un objectif chiffré est fixé : en moyenne sur le territoire 50% en réhabilitation/optimisation et 50% en extension urbaine (avec une modulation pour Périers : 65%-35% et l'inverse pour les autres communes 35%-65%), une densité minimale est fixée : 12/15 logements/ha pour Périers, 10/12 pour les bourgs équipés, et 8/10 sur le reste ;

TRANSPORTS MOBILITES et COMMUNICATIONS : Améliorer l'offre en déplacements, renforcement des itinéraires de déplacement doux ;

COMMERCES EQUIPEMENTS et SERVICES : Maintenir et optimiser les commerces et services au plus près de la population (et notamment les écoles) ;

GEOGRAPHIE et TOPOGRAPHIE : Valoriser les haies, protéger les boisements, prendre en compte les risques (carrières) ;

GESTION de la RESSOURCE en EAU : Protéger les différentes formes de ressource en eau, prendre en compte la gestion des eaux pluviales et usées ;

CONSOMMATION ENERGETIQUE : Développer les énergies renouvelables (filiale bois-énergie, méthanisation, éolien, solaire), promouvoir une mobilité plus durable ;

PRESERVATION du MILIEU NATUREL et de la BIODIVERSITE : Valoriser les éléments constitutifs des trames vertes et bleues ;

RISQUES et NUISANCES : Prendre en compte les risques.

En tant que document de projet, servant de base à la traduction réglementaire, le PADD a été élaboré de façon à pouvoir traduire chaque orientation de manière cohérente au règlement écrit et/ou graphique, ou aux OAP qui les complètent.

b Optimisation des espaces libres

Une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties, desservi par un accès individuel.

Après visite de terrain, ont été recensées les surfaces de dents creuses par commune, pour un total de 21,2 hectares.

c Etablissement du règlement

Le règlement graphique du PLUi délimite, sur l'ensemble du territoire :

Des zones urbaines dites « U », urbanisées ;

Des zones à urbaniser dites « AU » ;

Des zones agricoles dites « A » ;

Des zones naturelles dites « N », naturelles et forestières.

Et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement écrit.

Des sous-zones indicées permettent de préciser une affectation particulière (ex : UT, zone urbaine à vocation touristique).

Dans les zones agricoles (A), en principe inconstructibles sauf pour les constructions ou installations liées à l'activité agricole, sont définies en nombre limité des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) à destination d'activités économiques existantes non strictement agricoles, leur permettant de poursuivre leur activité, avec des possibilités encadrées d'extension.

Apparaissent également au règlement les éléments particuliers : emplacements réservés (pour des projets d'intérêt public ou général), espaces boisés classés existants ou à créer, éléments de paysage à protéger (haies, jardins, arbres remarquables...) bâtis à protéger (160 recensés), bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (156).

Le projet d'un nouveau boulevard urbain au Sud de Périers est mentionné par un tracé de principe sur le règlement graphique.

d Etablissement des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zone urbaine ou à urbaniser, doivent être établies en cohérence avec le PADD.

Le projet de PLUi distingue des OAP sectorielles et trois OAP thématiques :

Les OAP sectorielles en tous secteurs organisent sur des zones repérées dans les communes au titre des futures zones constructibles les conditions de desserte par les voies et les réseaux, l'insertion des constructions dans leur environnement, la destination et la nature des constructions autorisées, et les objectifs de densité minimale de construction. Un plan de principe est joint à chaque OAP sectorielle.

Une OAP thématique qui concerne l'habitat sur tout le territoire (sauf le projet urbain de Périers) définit la programmation et l'optimisation foncière : objectif de 24 habitants supplémentaires par an pour atteindre 6 100 habitants en 2030 (+ 240), une production moyenne annuelle d'environ 35 logements (+490), une répartition de ces logements entre Périers (45 à 50%) et le reste du territoire, combinant optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés et extensions d'urbanisation (besoin foncier limité à environ 25

ha pour les secteurs à dominante habitat et 15 ha pour ceux à dominante économique), densité minimale de 15 à 8 logements à l'hectare selon les secteurs, limitation des extensions en emprise sur les espaces agricoles, transitions paysagères à créer en franges urbaines en contact avec l'espace agricole...

Une OAP thématique concernant le projet urbain de Périers : réhabilitation du parc ancien, lutte contre la vacance, mixité sociale et générationnelle, composition d'un front bâti structurant permettant l'effet vitrine commerciale...

Une OAP thématique « Paysages des marais » : valorisation du patrimoine local et des espaces naturels, protection des éléments constitutifs de la qualité paysagère : marais, cours d'eau, haies, boisements, Trame verte et bleue, cônes de vue...

e. Production de logements et consommation d'espace

Selon le PLUi, l'objectif de 490 logements à l'horizon 2030 (comprenant ceux nécessaires pour la maintien seul de la population et ceux correspondant aux nouveaux habitants) sera atteint en partie sans consommation d'espace (optimisation des espaces disponibles dans les actuelles zones urbaines pour 175 logements, changement de destinations pour environ 65 logements) et pour le reste par extensions urbaines pour 250 logements, entraînant un besoin foncier estimé à 25 hectares.

Ces 25 ha sont eux-mêmes subdivisés en espaces classés UA ou 1AU (urbanisables de suite) pour 70%, le reste est classé en 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification de PLUi.

3.1.1.7 Le projet de PLUi et le contexte réglementaire

Ce chapitre examine et justifie les éléments de compatibilité avec les documents supra communaux ; SCOT, Charte du Parc Naturel Régional, SDAGE et SAGE, et les éléments de prise en compte du SCRE de Basse-Normandie, du PCET du Département de la Manche, du Plan Vélo de la Manche et de la charte GEPER.

3.1.1.8 Incidences du projet sur l'environnement

Dans le cadre du projet de PLUi, les zones potentielles de développement (proposées par les élus) ont été investiguées par un écologue afin d'en relever l'usage actuel, l'intérêt environnemental, l'impact si urbanisation, puis l'impact après prise en compte de mesures ERC (Evitement, Réduction, Compensation) et de propositions de conservation d'éléments notables au titre de la biodiversité ou du paysage, etc. 49 zones ont ainsi fait l'objet d'une reconnaissance pour une surface de 56 ha, ce qui a permis de guider la collectivité dans le choix des zones à urbaniser et des principes d'aménagement à appliquer.

Il a ensuite été procédé à l'analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLUi au titre de tous les aspects sensibles ou mesurables : sur la santé, le bruit, la diversité biologique, la faune, la flore, les paysages, les eaux, les sols, etc.

Le projet pour chaque thème induit des effets positifs et d'autres à caractère négatifs, qui sont listés.

Un paragraphe spécifique est consacré à l'évaluation des incidences sur les trois zones Natura 2000, indiquant que les règlements graphiques et écrits du projet ont bien pris en compte ces espaces d'intérêt majeur, avec une incidence nulle sur les sites Natura 2000.

Sujet majeur également, résultant de la structure du territoire, une évaluation des incidences sur l'activité agricole fait l'objet d'une analyse par rapport à la préservation des sites d'exploitation, des terres fondamentales à la production et des surfaces épandables de manière à vérifier qu'aucune surface d'extension de l'urbanisation ne met en péril l'équilibre d'une exploitation.

3.1.1.9 Evaluation environnementale

L'article L 104-1 (et suivants) du code de l'urbanisme stipule que les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lesquels ceux-ci doivent être réalisés) doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En application de ces règles le PLUi de l'ancienne communauté de communes de Sèves-Taute a fait l'objet d'une évaluation environnementale

L'évaluation intégrée au rapport de présentation présente les éléments suivants :

Mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives du plan sur l'environnement et la santé humaine.

En reprenant les thèmes utilisés supra pour lister les incidences, un tableau présente les mesures prises dans le règlement graphique, dans le règlement écrit et dans les OAP pour réduire les incidences. Des indicateurs de suivi sont listés et valorisés à l'état actuel, à titre d'état zéro.

Critères, indicateurs et modalités de suivi.

Un tableau récapitule par thématique l'ensemble des indicateurs de suivi à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi. Sont indiqués également la fréquence de suivi (qui peut être annuelle, tous les 5 ans ou reportées à la fin du PLUi) et les structures référentes.

Méthodologie utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale.

L'élaboration de l'état initial s'est appuyée sur une recherche bibliographique, la consultation des données disponibles dans les études ayant présidé à l'établissement des documents et plans supra communaux, la consultation des collectivités et organismes

présents dans l'emprise et des campagnes d'investigation sur le terrain. L'analyse des impacts du projet de PLUi a ensuite été effectuée selon deux échelles : celle du territoire au global et celle détaillée sur les zones AU.

Trois niveaux d'impact potentiels existent :

Faibles, entraînant peu de perturbations significatives ;

Moyens, qui nécessitent la mise en place de mesures d'évitement ou de réduction : l'ensemble des mesures prises dans le projet (aux règlements graphique, écrit et dans les OAP) a pour objectif de faire baisser le niveau d'impact à faible ;

Forts qui génèrent des perturbations très importantes : les projets concernés ont été remis en question.

Résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Sont reprises dans ces quelques pages la synthèse de l'état initial de l'environnement, les incidences du projet sur l'environnement à l'échelle des zones AU et du territoire, les mesures pour éviter et réduire les incidences négatives et enfin les incidences sur les zones Natura 2000.

Analyse de la commission :

Après analyse du contexte réglementaire supra communal (SCOT, Parc Naturel, SDAGE et SAGE) qui impose certaines contraintes, le rapport de présentation est un document qui présente :

Un diagnostic socio-démographique et économique (avec notamment l'évolution récente de la population et des logements, l'état de l'emploi dans ses différents aspects, dont l'agriculture, très présente), urbain et fonctionnel ;

L'état initial de l'environnement dans ses différentes composantes (site et milieu, cadre naturel et paysages, risques et nuisances, etc.) ;

Les choix retenus pour établir le projet de PLUi, après croisement des constats avec les enjeux, et réflexion politique sur la prise en compte des besoins qui en découlent ;

La transcription de ces choix dans les pièces du projet de PLUi : règlement écrit et graphique, OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;

Les incidences du projet sur l'environnement, qui procède à l'analyse des effets notables de la mise en œuvre du PLUi au titre de tous les aspects sensibles ou mesurables : sur la santé, le bruit, la diversité biologique, la faune, la flore, les paysages, les eaux, les sols, etc ;

L'évaluation environnementale : Document réglementaire qui expose les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives du plan sur l'environnement et la santé humaine et présente les indicateurs de suivi et leurs modalités.

Ce rapport est très conséquent (467 pages), mais il inclut l'évaluation environnementale, souvent présentée séparément.

La démarche de production du projet de PLUi est déroulée au fil du rapport de manière logique et claire, même si l'abondance des détails de réflexion entraîne un document volumineux dont la prise de connaissance est ardue.

De nombreux tableaux sont présents, notamment lorsqu'il s'agit de présenter l'état des lieux, les enjeux, les choix et leurs incidences selon tous les thèmes examinés (une quinzaine en tout au plus fort du détail).

Le rapport est en conformité et justifie les pièces principales du PLUi (règlements graphique et écrit, OAP), même si celles-ci ont parfois une divergence avec le PADD (notamment sur la notion de consommation d'espace, voir ci-après).

Contenu modernisé

Le décret n° 2015-1783 publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015 emporte une nouvelle codification de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du PLU, en préservant les outils préexistants, et en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les collectivités avec une possibilité d'application pour les procédures d'élaboration initiées avant le 1^{er} janvier 2016 avec droit d'option par délibération.

La cc COCM par délibération en date du 1^{er} février 2018 a opté pour une intégration du contenu modernisé du PLU.

Cette application se traduit par :

a) Une nouvelle structure du règlement et de ses articles :

- Nouvelle structure thématique et flexible du règlement
- Sécurisation des diverses modalités de rédaction des règles, notamment par objectifs ou par représentation sur des documents graphiques.
- Clarification et incitation à l'usage de l'illustration des règles écrites ;

b) Simplification et clarification

- Les règles d'implantation ne sont plus obligatoires : le règlement des se compose à la carte.
- L'écriture des règlements des PLUi « ruraux » est simplifiée en permettant le renvoi au contenu du RNU dans certaines zones U.

c) Accompagnement de l'émergence de projets

- Possibilité de classer les friches urbaines en zone AU pour faciliter leur modernisation.
- Création de secteur d'aménagement « de projet » ou les OAP sectorielles permettent de se dispenser de règlement.
- Possibilité de favoriser les projets conjoints dépassant l'échelle de la parcelle par un dispositif de mutualisation des règles.

d) Préservation du cadre de vie

- Sécurisation de la possibilité de différencier les règles s'appliquant aux bâtiments neufs de celles s'appliquant aux bâtiments existants.
- Explication et regroupement des outils permettant de traiter les enjeux environnementaux à l'échelle de l'unité foncière, et introduction du coefficient de biotope dans la nouvelle nomenclature.

e) Intensification urbaine

- Traduction des objectifs de densité et des bonus de constructibilité de fixer des minimums et maximums dans les règles de hauteur, d'emprise au sol et de stationnement.

f) Mixité fonctionnelle et sociale

- Accroissement des possibilités de différenciation des règles par l'introduction de 20 sous-destinations regroupées en 5 destinations.

- Possibilité de rédiger des règles adaptées au rez-de-chaussée, de hauteur sous plafond pour en favoriser la mutabilité, de surélévation du plancher bas pour prévenir les risques d'inondation.

3.1.2 Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)

3.1.2.1 - Contenu du PADD

Le P.A.D.D définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il est précisé que le P.A.D.D n'est pas directement opposable aux autorisations d'occupation du sol, mais toutes les pièces du dossier de PLUi doivent être compatibles avec lui.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères architecturales, patrimoniales et environnementales.

3.1.2.2 – Le socle du projet un territoire solidaire, ouvert et favorisant le mieux vivre

Une place dans un territoire élargi aisément accessible et au cœur d'un espace appuyé sur St LO, Carentan, Coutances et le littoral. Le territoire de Sèves-Taute constituera des portes d'entrée du nouveau groupement intercommunal, atout dont il pourra tirer avantage. Ce positionnement est une valeur stratégique.

- Une économie plus favorable.
- Une organisation interne adaptée au territoire : un pôle structurant relayé par 3 archipels : au Nord Gorges, Le Plessis Lastelle, Nay et Gonfreville, au Centre St Germain sur Sèves, Saint Sébastien de Raids, Raids et Auxais, au Sud Marchésieux, Feugères, St Martin d'Aubigny. Cette organisation du territoire garantit la valorisation du capital agricole et des richesses paysagères et environnementales.

3.1.2.3 – Agir pour un développement solidaire et durable en se logeant, en habitant, en étudiant.

- L'accueil d'environ 24 habitants supplémentaires chaque année, soit environ 336 habitants supplémentaires à horizon 2030, une production annuelle d'environ 35 logements soit environ 490 logements sur la période.

Répartition de la production de logements			
Périers	nord	centre	Sud
45 à 50 %	10 à 15 %	10 à 15 %	25 à 30 %

Il s'agit de renforcer Périers tout en permettant un développement maîtrisé des communes les moins équipées.

- Programmer une production de logements respectueuse du territoire. Cette production combinera réhabilitation du parc ancien, optimisation du foncier dans les espaces urbanisés et des extensions d'urbanisation.

	Organisation de la production de logements			
	Pôle structurant	Les archipels	Territoire Sèves-Taute	
Réhabilitation optimisation	65 %	35 %	30 % 20 %	50%
Besoin en extension	35 %	65 %	50 %	

La densité minimale est fixée de l'ordre de 12/15 logements/ha à Périers, 10/12 logements/ha dans les bourgs équipés et 8/10 logements/ha sur le reste du territoire. La création de logements est possible sur l'ensemble des communes grâce à la rénovation et à la résorption de la vacance.

- Améliorer les conditions de logement pour tous. Les rénovations du bâti existant seront facilitées. Les opérations nouvelles à vocation d'habitat participeront à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social.
- Faciliter la revitalisation du centre de Périers : une opération portée par la démarche « opération de revitalisation du centre bourg », et une revitalisation commerciale et artisanale.

– Agir pour un développement solidaire et durable en travaillant.

- Renforcer l'emploi et les activités existantes sur tout le territoire : le maintien et le développement des activités artisanales installées hors site d'activité sera pris en compte et organisé. Le maintien et le développement de l'agriculture.
- Accueillir de nouvelles activités pour disposer de nouveaux emplois.

– Agir pour un développement solidaire et durable en découvrant.

- Développer les dynamiques touristiques, le développement de la dynamique « tourisme de nature », une action spécifique sera portée vers l'étang des Sarcelles prioritairement vers une destination « sport, santé, nature ». La bordure des marais de Gorges à valoriser, sera orientée tourisme vert et pleine nature.

– Agir pour un développement solidaire et durable en consommant moins d'énergie.

- Soutenir les actions en faveur de la baisse des émissions de gaz à effet de serre : accueillir la population nouvelle au plus près des services, favoriser la rénovation de l'habitat, promouvoir une mobilité durable, améliorer la prise en compte de la biodiversité, développer des énergies renouvelables.

3.1.2.4 – Promouvoir un cadre de vie de qualité

- Maintenir les commerces et services au plus près de la population.
- Maintenir et optimiser les équipements au service de la population, l'accueil de nouveaux habitants sera mis à profit pour assurer le maintien des équipements et services, les espaces publics seront traités dans un souci de démarche qualitative, le projet facilitera autant que possible une amélioration des accès aux nouvelles technologies.
- Valoriser les ressources naturelles du territoire. Le projet permettra de valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, permettra de protéger les marais, les cours d'eau et les principaux boisements. La prise en compte des différentes formes de ressource en eau et la valorisation des haies.
- Valoriser les paysages et le patrimoine, une attention particulière est à développer sur la prise en compte du paysage, favoriser la rénovation du bâti ancien, le traitement qualitatif et la mise

en valeur des bourgs et entrées de bourg. La valorisation du patrimoine a pour objet de préserver et de révéler sa richesse.

- Améliorer l'offre en déplacements.
- Limiter l'étalement urbain : sur la période 2000/2013 la consommation d'espace par l'urbanisation s'est située aux environs de 80 ha. Un objectif chiffré en matière de lutte contre l'étalement urbain de 50 %, soit une quarantaine d'ha : 25 ha pour les secteurs à dominante habitat, 15 ha pour les secteurs à dominante économique.

Analyse de la commission : *Le PADD porte un projet ambitieux de développement du territoire de Sèves-Taute en organisant le territoire en trois archipels autour du pôle structurant de Périers, en situant ce territoire en porte d'entrée d'un espace appuyé sur les villes de St Lo, Carentan, Coutances et le secteur littoral. Son objectif, est d'accueillir de nouveaux habitants pour atteindre une population de 6 100 habitants à horizon 2030. Afin d'assurer le développement constaté sur le territoire, la production moyenne de logements est estimée à 35 logements/an sur la période. La cohésion entre les chiffres des différents documents PADD – OAP – Rapport de Présentation n'est pas aisée, cependant, les notes complémentaires fournies par le pétitionnaire, en réponse aux avis de PPA, précisent les objectifs, notamment en matière de consommation d'espace, d'optimisation des zones urbanisées de réhabilitation du bâti ancien et de résorption de la vacance.*

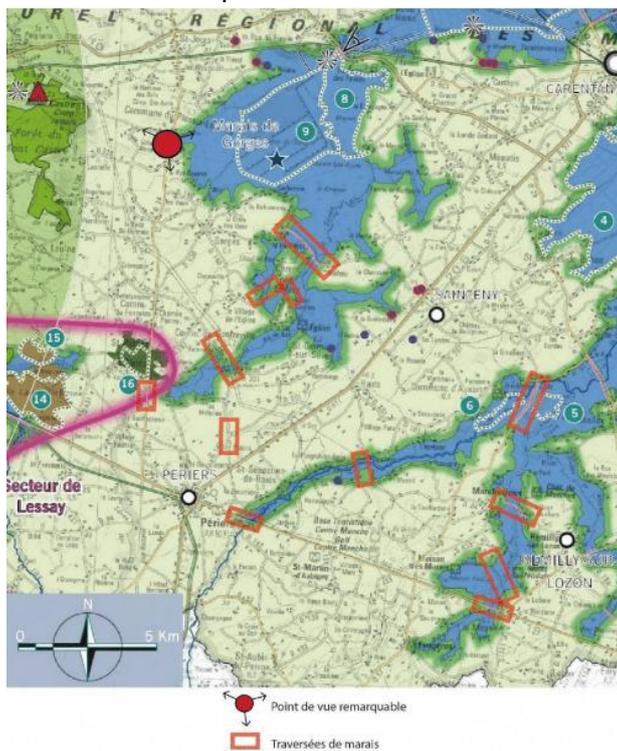
3.1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En application des articles L151-6 à L151-8 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

- a) Les OAP au service des projets :
 - Les orientations d'aménagement et de programmation dans leur contexte réglementaire.
 - Exploiter les OAP dans votre projet.
- b) OAP Thématiques : programmation habitat et optimisation foncière.
 - Une territorialisation de la politique de l'habitat.
 - L'accueil des habitants dans leur diversité et les parcours résidentiels.
 - Une diversification de la production de logements
 - Une optimisation de l'espace urbanisable.
- c) Comprendre la mise en œuvre des OAP sectorielles
 - Affectation et vocation des espaces
 - Composition et qualité urbaine
 - Qualité paysagère et environnementale.
 - Accessibilité, mobilité et stationnement.
- d) Les territoires d'OAP sectorielles :

e) OAP Thématique : paysage des marais, cet objectif a pour but de valoriser les emblématiques du territoire.

- Les franges bocagères des marais
- Les traversées de marais
- Les points de vue remarquables



f) Liste des OAP par communes et par vocations d'usage

Communes	Habitat			Equipements publics		Economique		Touristique
	Nombre	Surface (ha)	Logements	Nombre	Surface (ha)	Nombre	Surface (ha)	Surface(ha)
Feugères	3	1,88	17					
Gonfreville	3	1,22	10					
Gorges	3	2,25	19					
Marchésieux	3	3,83	49	1	0,4	1	2,20	
Nay	1	0,26	2					
Périers	4	9,15	121			2	8,30	
Le Plessis Lastelle	3	1,54	13					
Raids	1	1,29	8	1	0,25			
St-Germain/Sèves	2	0,95	8					
St Martin d'Aubigny	3	2,79	34					2,70
St Sébastien de Raids	1	1,88	15					
	27	27,04	296	2	0,65	3	10,50	2,70

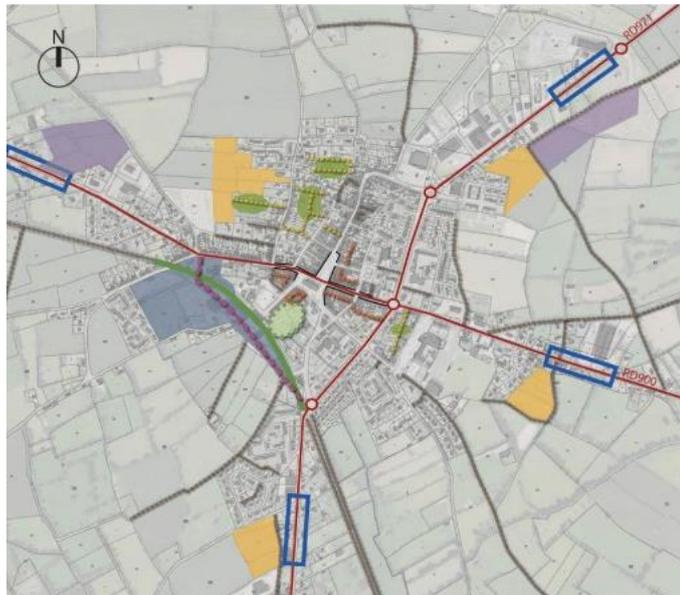
Analyse de la commission :

Les OAP « sectorielles », clairement déclinées, permettent de mettre en valeur le projet et pas seulement la règle. Elles contribuent à une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés.

Ce tableau permet de vérifier que la densité de construction pour l'habitat s'établit dans ce PLUi à 11 logements/ha, moyenne entre les densités fixées pour Périers (12 à 15 logements/ha), les bourgs équipés (10 à 12 logements/ha) et les autres communes (8 à 10 logements/ha).

La quasi-totalité des OAP étant constitué d'extensions urbaines (malgré le classement de certaines en « dents creuses », voir ci-après réponse des maîtres d'ouvrage paragraphe sur la consommation d'espace), on constate que la somme des OAP est égale à 40,89 ha, proche de l'objectif fixé par le PADD.

OAP Thématique projet urbain de Périers



g) Légende commune aux OAP sectorielles

Analyse de la commission :

Le dossier bien détaillé place les orientations d'aménagement dans le contexte réglementaire et définit de façon précise les actions de chaque OAP. En fin de document la légende commune aux OAP sectorielles facilite la compréhension de chaque OAP et en facilite la consultation.

3.1.4 Le règlement

Règlement graphique

- Règlement graphique à l'échelle intercommunale 1/18000^{ème}
- Règlement graphique planche Nord 1/7500^{ème}

- Règlement graphique planche Ouest 1/7500^{ème}
- Règlement graphique planche Est 1/7500^{ème}
- Règlement graphique du centre-ville de Périers 1/2500^{ème}
- Règlement graphique plan des dispositions particulières

Règlement écrit

Dispositions générales communes à tout le territoire

Division du territoire en zones :

- Les zones Urbaines dites « U »
- Les zones à urbaniser dites « zones AU »
- Les zones agricoles dites « zones A »
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

a) Destination des constructions

- 5 destinations 20 sous-destinations

b) Dispositions applicables au patrimoine bâti et aux éléments naturels identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

- Edifice religieux et bâtiment remarquable
- Petit patrimoine et bâtiment vernaculaire
- Haie, arbre remarquable, palmier de chine, alignements d'arbres remarquables et jardins familiaux.

c) Dispositions applicables aux espaces boisés à protéger et aux terrains cultivés à protéger.

- Espaces boisés classés
- Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

d) Stationnement, équipement et réseaux

- Stationnement
- Equipement et réseaux

e) Dispositions particulières

- Eoliennes
- Zones humides
- Secteurs protégés au titre de l'article R151-34 du CU
- Risques spécifiques

Règlement applicable aux zones urbaines

- Zone UA et ses secteurs UAcv et Uap
- Zone UE
- Zone UT
- Zone UZ et ses secteurs UZe et UZru

Règlement applicable aux zones à urbaniser

- Zone 1AUh
- Zone 1AUz
- Zones 2AUh et 2AUt

Règlement applicable aux zones agricoles et naturelles

- Zone A et ses secteurs
- Zone n et ses secteurs

Annexe n° 1 : essences locales préconisées sur le territoire.

Annexe n° 2 : Lexique

Analyse de la commission d'enquête :

Les cartes du règlement graphiques disposent d'une échelle permettant une lecture aisée au niveau du parcellaire, la carte intercommunale donne un aperçu global du droit au sol du territoire du PLUi, chaque carte possède une légende claire et précise. La commission considère que la lecture du règlement graphique par le public ne pose aucun problème.

Le règlement écrit, rédigé selon les directives de la modernisation du PLU, a été simplifié et clarifié et comporte 3 grands chapitres thématiques reprenant les grandes orientations de la loi ALUR :

- *L'affectation des zones : **Où puis-je construire ?***
- *Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : **Comment prendre en compte mon environnement ?***
- *Les équipements et les réseaux : **Comment je m'y raccorde.***

3.1.5 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (S U P) sont des limitations administratives au droit de propriété instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement.

Les différents types de S.U.P

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.126-1 et R.126.1, ne retient juridiquement que les S.U.P affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Les S.U.P sont classées en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, naturel, culturel et sportif,
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications
- Les servitudes relatives à la défense nationale,
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

L'application des S.U.P

Les S.U.P s'imposent aux documents d'urbanisme. Aux termes des articles précités, elles doivent être annexées au PLUi, cette annexion conditionnant leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Le document a bien été produit par le maître d'ouvrage.

Les S.U.P retenues par le territoire

- A5 – servitude relative aux canalisations publiques d'eau et assainissement
- AC1 – servitude de protection des monuments historiques (classés inscrits)
- AS1 – Servitude instaurant un périmètre de protection des eaux potables et minérales.
- EL3 – Servitude de halage et de marchepied
- I3 – servitude relative au transport de gaz naturel
- I4 – servitude relative aux canalisations de transport d'électricité
- PT1 – servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
- PT2 – Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.
- T7 – Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

Le plan des servitudes à l'échelle 1/18000^{ème} est annexé.

3.1.6 Les annexes sanitaires

L'alimentation en eau potable :

Le dossier présente pour chaque commune le plan des réseaux de distribution de l'eau potable.

L'assainissement :

Le plan des réseaux d'assainissement des eaux usées pour les communes :

- Périers
- St Martin d'Aubigny, bourg.
- ST Martin d'Aubigny, étang des Sarcelles
- Marchésieux
- Feugères

3.1.7 Autres annexes

- **Défense incendie**

Pour chaque commune figure le plan et le bilan général des poteaux incendie arrêtés en 2016.

- **Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain est une procédure qui permet à une personne publique, par exemple une commune, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain.

- Délibération en date du 6 décembre 2017 instaurant le droit de préemption urbain sur le territoire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.
- Délibération du 15 Mars 2018 instaurant un droit de préemption sur la parcelle Z32 sur la commune de Raids.

- **Classement sonore**

Le dossier comporte l'arrêté préfectoral donnant pour chaque tronçon d'infrastructure routière le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et la largeur des secteurs affectés par le bruit.

DOSSIER ANNEXE AU PROJET DE PLUi

4 CONTENU DU DOSSIER

4.1 Le bilan de la concertation

Afin de répondre aux règles de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération initiale de prescription du PLUi (en date du 11 septembre 2013) a fixé les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Mise à disposition des éléments du projet et des documents de synthèse, au fur et à mesure de l'avancement de la démarche, au siège de la CdC Sèves-Taute ;
- Mise en ligne de synthèse des documents d'étude sur le site internet de la CdC ;
- Mise à disposition de registres destinés à recevoir les remarques, avis et propositions des habitants et des acteurs locaux à la CdC et dans chaque commune ;
- Organisation de réunions publiques (au moins 6 réunions) ;
- Articles dans la presse locale.

Il s'agit de modalités définies à minima qui pourront être complétées en cours de procédure en fonction des propositions formulées par le bureau d'études.

Au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLUi un bilan de la concertation sera établi par délibération du Conseil communautaire (objet du document établi par IDEA Recherche en avril 2018).

Les actions mises en œuvre :

Elles se sont déroulées au fur et à mesure des phases du projet, avec adaptation des moyens utilisés selon ces phases :

- ✓ Phase diagnostic :
 - Edition d'un flyer distribué à toute la population (PLUi : qu'est-ce, à quoi ça sert, combien de temps ça dure, qui peut participer, comment s'informer ?) ; stand de communication sur le marché de Périers ;
 - Organisation d'ateliers ouverts au public (6 et 25/11/2014, 25/11/2014), destinés à laisser exprimer les éléments de diagnostic du territoire par ses habitants ;
 - Edition de la Lettre N° 1 (mars 2015) du PLUi, présentant les principaux éléments du diagnostic.
- ✓ Phase PADD :
 - Organisation d'ateliers ouverts au public (27/04, 8/06/2015, 12/3/2016), permettant de réfléchir sur des principes d'orientation souhaitables pour l'aménagement du territoire ;

- Edition de la Lettre N° 2 (février 2016) présentant la synthèse du PADD ;
- Mise en place (mai 2016) dans les 12 communes de panneaux d'exposition présentant les orientations du PADD au regard des éléments du diagnostic.
- ✓ Phase règlement et finalisation :
 - Edition de la Lettre N° 3 (novembre 2017) qui présente la traduction réglementaire issue du PADD (Règlement écrit et graphique, OAP, etc.) ;
 - Mise en place (janvier 2018) d'une nouvelle exposition présentant le projet de PLUi dans son ensemble.
- ✓ Réunions publiques : 6 réunions publiques ont été organisées :
 - 12/03/2015, présentation du diagnostic : la démarche est bien perçue, sans opposition exprimée, mais plutôt des interrogations sur les effets du PLUi sur l'urbanisation future ;
 - 26/04 et 17/05/2016, présentation du projet politique et stratégique d'aménagement du territoire : demande de précisions mais pas de remise en cause du projet de PADD ;
 - 23, 29 et 30/01/2018, présentation des grands principes du projet et de sa déclinaison réglementaire : pas de mise en cause des principales orientations du projet de PLUi.
- ✓ Registres de concertation : 13 registres ont été mis à disposition du public (un dans chaque commune et un au siège de la Communauté de communes à Périers), du mois d'octobre 2014 au mois de mars 2018. Deux observations ont été inscrites, deux courriels reçus et six courriers. La majeure partie concernait des demandes à caractère individuel, par contre une demande était une proposition d'associations locales pour participer à la concertation.
- ✓ Site internet : tout au long de la procédure une rubrique sur le PLUi a été mise à jour régulièrement, avec des informations utiles, les liens pour télécharger les documents d'étude et les supports de concertation.

Analyse de la commission :

La multiplicité des supports d'échange, de participation et d'information tout au long de la démarche a permis d'associer la population, de recueillir son avis et ses attentes et de diffuser une communication fournie et détaillée.

4.2 Avis des Personnes Publiques Associées

Au mois de juin et août 2018, le projet de PLUi du territoire de Sèves-Taute a été transmis pour avis, respectivement, à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche et aux Personnes Publiques Associées (PPA) désignées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). A l'issue des trois mois de consultation, 26 communes ont émis un avis sur le projet et 11 avis de Personnes Publiques ont été reçus.

PPA	Date	AVIS
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Manche	12 septembre 2018	FAVORABLE
INAO	26 septembre 2018	PAS D'OBJECTION
PNR des Marais du Cotentin et du Bessin	8 octobre 2018	FAVORABLE (3 remarques)
Communauté de communes Coutances Mer et Bocage	22 octobre 2018	FAVORABLE
Communauté d'Agglomération du Cotentin	29 octobre 2018	FAVORABLE
Mission régionale d'autorité environnementale de Normandie	9 novembre 2018	(7 recommandations)
Chambre d'Agriculture de la Manche	16 novembre 2018	FAVORABLE
Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie	19 novembre 2018	FAVORABLE
Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Coutances	28 novembre 2018	FAVORABLE (2 réserves)
CDPENAF de la Manche	29 novembre 2018	DEFAVORABLE (au titre de l'Art L.153-17) et FAVORABLE SOUS RÉSERVES (au titre des Art L.151-13 et L.151-12)
DDTM de la Manche (service aménagement durable des territoires)	29 novembre 2018	RESERVÉ (215 remarques et observations)
26 communes		FAVORABLE (2 observations)

La Communauté de communes a dans un premier temps apporté des réponses aux réserves, aux recommandations et aux observations des PPA en rédigeant un mémoire en réponse (pièce complémentaire N°3) et 7 autres notes complémentaires ciblées sur les thèmes suivants :

- Pièce N° 4 : Note complémentaire sur le projet démographique ;
- Pièce N° 5 : Note complémentaire sur la consommation d'espace ;
- Pièce N° 6 : Note complémentaire sur la production de logements ;
- Pièce N° 7 : Note complémentaire sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ;
- Pièce N° 8 : Note complémentaire sur l'assainissement collectif ;

- Pièce N° 9 : Note complémentaire sur la préservation du bocage ;
- Pièce N° 10 : Règlement graphique – Plan des dispositions particulières.

Tous ces documents ont été joints au dossier d'enquête publique et ils ont été à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Ce travail a permis, de toute évidence, de donner un éclairage et des explications sur chacun de ces thèmes et en particulier sur la consommation d'espace et le projet démographique. Il a également permis de préciser les liens entre les différentes pièces du dossier telles que le PADD et les OAP.

Néanmoins de nombreuses questions et observations ciblées sur un point précis sont restées sans réponse et cela même si le thème concerné a été traité dans l'une des pièces complémentaires précitées.

La commission d'enquête a donc décidé de reprendre méthodiquement toutes les réserves, les recommandations et les observations émises par les PPA (environ 265) , de les classer par thèmes sous la forme de 2 tableaux (en pièces jointes) et de les rapprocher des réponses apportées par la COCM (mémoire en réponse et pièces complémentaires).

Ce travail a permis d'identifier toutes les questions restées sans réponse ou qui demandaient des précisions. L'ensemble de ces questions a été repris dans le Procès-verbal de synthèse (PVS), au même titre que toutes les observations émises par le public dans les registres, ainsi que les questions soulevées par la commission.

La COCM a, dans les délais impartis, répondu à ce PVS en apportant une attention particulière aux réponses posées par le public et par la commission d'enquête. Pour ce qui est des questions des PPA demandant un complément de réponse, certes certains points ont de nouveau été éclaircis mais la COCM a confirmé que tous les thèmes abordés faisaient l'objet des pièces complémentaires précitées et que toutes les questions posées par les PPA trouvaient leurs réponses dans ces documents.

En final, la commission d'enquête s'est largement appuyée sur les éléments fournis et leur analyse pour rédiger ses conclusions et son avis motivé.

Pièce N° 3 : Mémoire en réponse :

Ce document reprend les observations des PPA. Il apporte d'une part des réponses et d'autre part, en fonction des thèmes abordés, il renvoie vers les notes complémentaires correspondantes.

Pièce N° 4 : Note complémentaire sur le projet démographique :

Cette note donne des précisions sur le projet démographique :

- Échéances prévisionnelles du PLUi : 2019-2033 soit 14 années ;
- Population du territoire : 5761 habitants (5756 en 2014) ;
- Croissance annuelle population limitée à +0,4% (perspective SCOT : +0,65%), soit une croissance de 336 Habitants (pour mémoire, PLU Périers : 1,05%, PLU St Martin d'Aubigny : 2,47%, PLU Marchésieux : 1,77% ;
- Élaboration du PLUI accompagnée par un travail préalable de réalisme ;

- Territoire placé en espace attractif pour de nombreux habitants (proximité Coutances, Carentan, St Lô et littoral du Cotentin) ;
- Développement probable de la tannerie (groupe Kéring) ;
- Revitalisation du centre-bourg de Périers.

Commentaire de la commission d'enquête :

Cette pièce complémentaire répond aux observations des PPA, en particulier pour ce qui concerne l'argumentation liée à l'objectif d'accueil de plus de 0.40 % (plus 24 habitants par an) et les bornes temporelles du PLUi.

Pièce N° 5 : Note complémentaire sur la consommation d'espace :

Cette pièce complémentaire traite des points suivants :

- Analyse de la consommation d'espace sur la période écoulée à partir du croisement de données provenant de l'EPF et du CEREMA. Le résultat donne une estimation de 72 ha en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Délimitation des espaces urbanisés dans le but de les intégrer à une zone urbaine à vocation dominante habitat. Cette analyse basée sur une série de critères de qualification des zones urbaines a conduit à retenir au titre des espaces urbanisés, 28 secteurs sur la totalité du territoire.
- Qualification des surfaces constructibles, pour la production future de logements, pour l'accueil des activités économiques et pour l'accueil des équipements au service de la population. Ces surfaces sont classées en 3 catégories : Extension, Optimisation et surface non comptabilisée.
- Bilan de la consommation d'espace induite par le PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête :

Les chiffres annoncés sont cohérents. Des parcelles comptabilisées en « Optimisation » pourraient être requalifiées en « Extension ». Des propositions de la commission en matière de regroupement de zones UA et de délimitation des OAP sont notées directement dans le tableau d'analyse des Avis des PPA.

Pièce N° 6 : Note complémentaire sur la production de logements :

Ce document traite de la répartition de la production de logements issue du règlement et des OAP au regard des orientations générales fixées par le PADD :

Production de logements **SANS** étalement urbain : (le tableau page 3 est explicite et ambitieux)

Logements neufs

88 répartis sur 100% des surfaces potentiellement constructibles de Périers (3,5 ha) et 33% (3,4 ha) pour les autres communes.

Logements vacants réhabilités

154 dont les 2/3 se trouvent à Périers

Logements suite changement de destination

40 quasiment tous en dehors de Périers

(Sous total : 282 logements)

Production de logements **AVEC** étalement urbain : (tableau p 5)

228 logements répartis sur les $\frac{3}{4}$ des surfaces potentiellement constructibles de la commune de Périers (102 logements sur 7 ha) et les $\frac{4}{5}$ (126 logements sur 11ha) pour les autres communes.

(Sous total : 228 logements sur 18 ha)

Commentaires de la commission d'enquête :

La répartition de logements est globalement conforme aux objectifs fixés dans le PADD (cf tableau page 7).

Périers : 50,98 % pour 45 à 50 %

Nord : 13,14 % pour 10 à 15 %

Centre : 10,59 % pour 10 à 15 %

Sud : 25,29 % pour 25 à 30 %

Pièce N° 7 : Note complémentaire sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

Cette pièce complémentaire fixe les principes retenus pour la délimitation des STECAL.

La zone A du projet de PLUI compte 2 types de STECAL :

- Des STECAL (AY) à vocation économique en lien avec l'agriculture (soit 27 STECAL AY) ;
- Des STECAL (AZ) à vocation économique sans lien avec l'agriculture (soit 3 STECAL AZ).

Les secteurs d'habitat dispersés en zone agricole sont tous intégrés en zone A et ne font pas l'objet de STECAL, à l'inverse des secteurs économiques isolés en zone agricole.

Commentaires de la commission d'enquête :

Les secteurs d'habitat dispersés en zone agricole pourraient être redéfinis en STECAL.

Pièce N° 8 : Note complémentaire sur l'assainissement collectif :

Ce document traite de la situation des 5 stations d'épuration réparties sur le territoire. Chacune de ces stations fait l'objet d'une fiche synthèse qui récapitule ses caractéristiques, celles du réseau d'assainissement associé, l'historique des travaux, le fonctionnement actuel et des commentaires sur les dysfonctionnements et les améliorations en cours, futures et à envisager.

Commentaire de la commission d'enquête :

Il est indispensable qu'un point de situation soit fait en matière de réalisation et de planification des travaux. En particulier pour les STEP de Périers (Les Perruques) et de ST Martin d'Aubigny (Bourg) et les travaux de la cité Saint Pierre à Périers.

Ce point de situation pourrait permettre d'établir :

- *Une programmation des travaux au niveau des STEP et d'en déduire un phasage de l'urbanisation ;*

- Un lien entre les capacités nouvelles des STEP et des réseaux avec le nombre des raccordements futur.

Pièce N° 9 : Note complémentaire sur la préservation du bocage :

Cette note complémentaire réaffirme l'orientation politique visant à ne pas « surprotéger » les haies déjà prises en compte dans d'autres dispositifs tel que la politique agricole commune ou les arrêtés de protection de captage et elle détaille les dispositifs de valorisation des haies qui ont été intégrés dans les différentes pièces de PLUi (OAP, règlement graphique, règlement écrit, etc.)

Commentaires de la commission d'enquête :

La règle destinée à encadrer la modification ou la suppression des haies en établissant une obligation de déclaration préalable est de toute évidence primordiale. Sa diffusion et l'information du public le seront tout autant.

4.3 Plan des dispositions particulières

5 ABROGATION DES CARTES COMMUNALES

5.1 ABROGATION DES 3 CARTES COMMUNALES SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SEVE et TAUTE

Le Contexte

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrit par délibération en date du 11 Septembre 2013 du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de Sèves et Taute à laquelle appartiennent les communes de Auxais – Feugères – Gonfreville – Gorges – Marchésieux – Nay – Périers – Le Plessis Lastelle – Raids – St Germain Sur Sèves – St Martin d'Aubigny – St Sébastien de Raids. La prescription d'abrogation des cartes communales a été votée à l'unanimité lors du conseil communautaire de la COCM le 1^{er} février 2018.

Suite à l'arrêté du projet de PLUi de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM) en date du 31 Mai 2018, conformément à la réglementation, le projet de PLUi soumis à l'enquête publique doit également comporter l'abrogation des cartes communales de Feugères, Gonfreville et Raids.

Le dossier d'abrogation des cartes communales :

Concernant l'enquête publique unique, le dossier d'abrogation est celui qui a été présenté aux personnes publiques associées, il comprend notamment pour chaque commune :

- Un plan de zonage comparant les zones ouvertes à l'urbanisation de la carte communale et les zones définies dans le cadre du projet de PLUi en superposition.
- Un comparatif des surfaces urbanisables
- Il décrit pour chaque commune concernée, les surfaces urbanisables existantes sur la carte communale actuelle, les surfaces urbanisables en extension ou rétention prévues au PLUi.

Conclusion de la note de présentation

Globalement, le PLUi permettra :

- Une réduction des surfaces urbanisable sur la commune de Gonfreville (environ 3,7 hectares).
- Une reprise à quelques détails près des surfaces urbanisables sur les communes de Feugères et Raids
- Une identification des changements possibles de destination des bâtiments agricoles.
- L'adossement d'un règlement à chaque zone pour adapter le droit à bâtir et les règles constructives au contexte.

Commentaires de la commission :

La commission constate que le dossier est synthétique mais clair et précis. Il permet de bien visualiser l'existant et le futur par superposition. Il est accompagné pour chaque commune d'un aperçu du plan de zonage de la carte communale et d'un extrait du règlement graphique du projet de PLUi permettant une comparaison entre les différents zonages. Il est également accompagné d'un résumé non technique du PLUi du territoire de Sèves-Taute.

6 LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 Publicité et information du public

La publicité légale :

L'avis au public a été publié selon les modalités suivantes : (annexe 3)

1^{er} avis : Ouest France du 25 Avril 2019 et la Manche Libre du 27 Avril 2019

2^{ème} avis : Ouest France du 14 Mai 2019 et La Manche Libre 18 Mai 2019 (Annexe).

Analyse de la commission :

Les publications légales ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires.

Un article complémentaire est paru dans l'Ouest France du 21 Mai 2019 et dans la Manche Libre du 17 Mai 2019.

L'information complémentaire du public :

Un article complémentaire rappelant l'enjeu du projet de PLUi et l'enquête publique en cours est paru dans l'Ouest France du 21 Mai 2019.

Un article similaire complémentaire est paru dans la Manche Libre en date du 17 Mai 2019, cet article rappelle le projet et l'enquête en cours. Une confusion ayant été faite dans cet article entre la mise à disposition du dossier dans les mairies et les permanences des commissaires enquêteurs, la commission d'enquête en accord avec la COCM a décidé de tenir une permanence supplémentaire en mairie de Périers le 5 Juin 2019 de 9 h à 12 h.

Analyse de la commission :

Le public ayant été nombreux lors de la permanence tenue le 23 Mai 2019 à Périers, la commission d'enquête a jugé utile d'assurer une permanence supplémentaire aux heures indiquées dans l'article complémentaire.

6.2 L'affichage

L'affichage a été réalisé au siège de l'enquête ainsi que dans toutes les communes du territoire concerné par le projet.

La vérification de l'affichage a été réalisée par les membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences.

Analyse de la commission :

Les affiches réalisées sont conformes à l'article R 123-11 du code de l'environnement. Ces affichages réalisés par les mairies et le siège de l'enquête ont permis une bonne information du public. Ils étaient tous apposés en des points permettant le stationnement et leur lecture depuis la voie publique.

6.3 Le dossier mis à disposition du public

Le dossier a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête de la COCM ainsi que dans les 12 communes où ont eu lieu les permanences de la commission d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public des mairies et du siège de la COCM.

Le dossier mis à disposition du public dans les lieux concernés était composé des éléments suivants :

0/ Les pièces administratives

1/ Le rapport de présentation comprenant notamment :

- Préambule
- Chapitre 1 : Analyse du contexte réglementaire supracommunal.
- Chapitre 2 : Diagnostic sociodémographique et économique.
- Chapitre 3 : Diagnostic urbain et fonctionnel
- Chapitre 4 : Etat initial de l'environnement
- Chapitre 5 : Principales conclusions du diagnostic
- Chapitre 6 : Choix retenus pour établir le projet de PLUi
- Chapitre 7 : le projet de PLUi et le contexte réglementaire

- Chapitre 8 : Incidences du projet sur l'environnement
- Chapitre 9 : Evaluation Environnementale

2/ Le projet d'aménagement et de développement durable

3/ Les orientations d'aménagement et de programmation

4/ Le règlement

- 4.1 – règlement graphique à l'échelle intercommunale
- 4.2.1 – règlement graphique planche Nord
- 4.2.2 – règlement graphique planche Ouest
- 4.2.3 – règlement graphique planche Est
- 4.3 – règlement graphique centre-ville de Périers
- 4.4 – règlement écrit
- 4.5 – règlement graphique plan des dispositions particulières.

5/ Pièces annexes

- Liste et fiches des servitudes
- Plan des servitudes
- Plan des réseaux alimentation en eau potable
- Plan des réseaux d'assainissement des eaux usées
- Zonage d'assainissement des eaux usées
- Défense incendie
- Droit de préemption urbain
- Classement sonore

Ainsi qu'une pièce informative : Le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales

Dossier annexe au projet de PLUi :

- 0 – Pièces administratives
- 1 – Bilan de la concertation
- 2 – Avis des personnes publique associées
- 3 – Mémoire en réponse aux avis
- 4 – Note complémentaire « projet démographique »
- 5 – Note complémentaire « Consommation d'espace »
- 6 – Note complémentaire « Production de logements »
- 7 – Note complémentaire « STECAL »
- 8 – Note complémentaire « assainissement collectif »
- 9 – Note complémentaire « Préservation du bocage »
- 10 – Plan des dispositions particulières.

6.4 Les entretiens au cours des permanences

Siège de la COCM La Haye :

Première permanence le lundi 13 mai 2019 de 10h00 à 12h00

Au cours de la permanence le C.E a reçu 2 personnes qui n'ont pas déposé d'observation.

M. et Mme Héroult de St Germain sur Sèves venus prendre connaissance du zonage de parcelles leur appartenant, ces parcelles sont en 1 AUh

Deuxième permanence le Vendredi 14 juin 2019 de 14h30 à 16h30

Au cours de la permanence le C.E a reçu 3 personnes qui ont déposé une observation :

- M. Vincent POULAIN Marchèsieux souhaite savoir si l'étoile N° 20 correspond à l'identification du changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle ZS 84, 2 rue le Bute.
- M. Emmanuel Cardet Marchèsieux présente un projet de d'activité économique agricole et d'habitat partagé et souhaite un zonage AZ sur la parcelle 67 ou 59 – 64 – 66.
- M. Pascal HEBERT la Ventinière à Marchèsieux souhaite avoir la confirmation que les bâtiments repérés en petit patrimoine peuvent faire l'objet d'un changement de destination. –
- Au nom de l'indivision HEBERT demande que la partie b de la parcelle ZM soit intégrée à la zone constructible.

Feugères : Permanence du Mardi 14 Mai 2019 de 16 h à 19 h

Au cours de la permanence le C.E a reçu 4 personnes qui ont déposé une observation

- M. Yon Gérard : consultation du plan de zonage terrain constructible sur St Martin d'Aubigny.
- Mme DORLEANS Elodie : propriétaire des parcelles en STECAL Ay N° 3 – implantation des extensions sur les parcelles 144 – 151.
- M. LEPASTOUREL Gilbert : propriété située en zone A, demande si possibilité de construire une piscine.
- M. VINCENT Francis : propriétaire de la parcelle 34 (en partie en zone U et en zone A), souhaite construire un garage, vu la conformation du terrain la distance de construction des annexes en zone A (35 m) n'est pas suffisante.

Saint Sébastien de Raids : Permanence du Mercredi 15 mai 2019 de 13 h 30 à 15 h 30

Au cours de la permanence, le C.E a reçu une visite

Périers : Permanence du jeudi 23 Mai 2019 13 h 30 à 17 h 30 (permanence prolongée d'une heure)

Au cours de la permanence le CE a reçu 13 personnes dont 7 ont déposé une observation.

- Mme LAMY : Demande le changement de destination de l'immeuble situé 10 place Général de Gaulle à Périers.
- Famille HOSTELET- CHAUMETTE : demande la viabilisation de la parcelle ZD 70

- M. Mme Michel LEMOIGNE : Propriétaire de la parcelle 29 (le Bethelin) zone UA souhaite savoir quand sera réalisé l'assainissement collectif qui conditionne l'urbanisation de cette parcelle.
- M. Michel LEVILLAIN : Signale que les parcelles 102 et 105 sont régulièrement inondées, demande que la municipalité procède à l'entretien du fossé.
- M. BLONDEL Pierre-François et Mme BLONDEL (mère) souhaite que la parcelle 30 située « le Mexique » zone A soit constructible pour réaliser des bâtiments agricoles et une maison d'habitation – développement de son activité agricole pour l'approvisionnement de sa boucherie.
- Mme RIHOUE Camille – Mme OURRY Cédric – souhaitent que la grange située sur la parcelle 115 sur la commune de Raids soit « catégorisée comme bâtiment à changement de destination ».
- M. et Mme CHAMPION souhaitent le classement en petit patrimoine ou bâtiment remarquable le bâtiment situé à Manne (18) Périers.

1 courrier reçu

Gorges : Permanence du vendredi 24 mai 2019 de 9h00 à 12h00

Au cours de la permanence, le C.E n'a reçu aucune visite

Le Plessis Lastelle : permanence du 24 mai 2019 de 14h30 à 17h30

Au cours de la permanence, le C.E n'a reçu aucune visite

Gonfreville : permanence du mercredi 28 mai 2019 de 10 h à 12 h

Au cours de la permanence, le C.E n'a reçu aucune visite

1 observation

Saint Germain sur Sèves : permanence du Mercredi 28 Mai 2019 de 14 h 30 à 16 h 30.

Au cours de la permanence, le C.E a reçu 3 personnes dont 2 ont déposé une observation :

- M. Parey Guy demande le changement de destination d'une grange située sur la parcelle ZB 45 lieu-dit les Milleries à Périers.
- Indivision Noël demande le changement de destination d'un commerce 186, rue du Carentan à Périers.

-

Nay : Permanence du mercredi 5 juin 2019 de 10 h à 12 h

Au cours de la permanence, le CE a reçu 1 personne

Marchésieux : Permanence du vendredi 7 juin 2019 de 9 h à 12 h

Au cours de la permanence, le CE a reçu 16 personnes. Compte tenu du nombre de personnes restant à entendre à midi, le CE a prolongé sa permanence d'une demi-heure, puis a invité les personnes restantes à se présenter l'après-midi à la permanence de Saint Martin d'Aubigny.

- Mme POISSON Virginie en accord avec le projet de PLUi.
- M. KUZNIAC souhaite la possibilité de réhabiliter la dépendance située sur la parcelle ZA 48.
- M. Jacques BANSE Souhaite réhabiliter le bâtiment situé sur la parcelle ZA 67.
- M. Daniel LEPELLEY demande une modification de zonage pour la parcelle ZM 164 village de la Couillarderie.
- M. Hugues LEVIAUTRE demande une modification de zonage de la parcelle ZL 72 située entre sa maison et le bâtiment technique communal.
- M. André ANGER souhaite une identification en changement de destination des bâtiments de son ancienne exploitation située 1, la Varde à Marchèsieux.
- Mme LEGIONNET Colette demande une modification de zonage pour la parcelle ZP 87 Village de la Déraiserie à Marchèsieux.
- M. SALMON Christophe demande un changement de destination possible pour le bâtiment situé sur la parcelle ZM13 attenant à sa maison.
- M. SEIGNEURIE Jérôme concerné par l'OAP 45 en accord avec le projet de PLUi ;
- M. SEIGNEURIE Louis souhaite que la dépendance formant un L avec son~~t~~ habitation sur la parcelle ZS 46 puisse faire l'objet d'un changement de destination.
- M. SEIGNEURIE Jérôme, demande que ses bâtiments en terre situés sur la parcelle ZS 156 puissent faire l'objet d'un changement de destination.
- Mme. DE NEFF TERRA, souhaite que la parcelle ZM 44 reste constructible.
- M. Patrick POULAIN souhaite que les bâtiments situés sur la parcelle ZA 87 soient identifiés en changement de destination possible.

1 courrier

Saint Martin d'Aubigny : Permanence du Vendredi 7 Juin 2019 de 13 h 30 à 16 h 30

Au cours de la permanence, le C E a reçu 10 personnes dont 6 ont fait une déposition.

- M.et Mme François-Marie HEBERT souhaitent que la parcelle ZN 133 ayant fait l'objet d'une division de parcelle soit constructible (1^{ère} parcelle urbanisée).
- M. AVICE Sylvain - GODEFROY Virginie demande une modification de zonage de la parcelle ZM 120 (bordure de la zone UA)
- Famille DEMAUTIS – MAUDUIT- PATUREL : propriétaire d'un immeuble 6, place du général De Gaulle à Périers, ancien commerce souhaite la transformation en immeuble d'habitation.
- M. SAUGRAIN Roger Propriétaire d'une parcelle (162) de 380 m² située dans le bourg conteste le classement en emplacement réservé de cette parcelle.
- M. DELAUNEY Jean-Pierre village Mary manoir repéré en bâtiment remarquable souhaiterait un changement de destination possible pour les écuries et étables.

- Mme BERTEAUX la Pilboutière conteste l'identification en changement de destination possible de bâtiments utilisés actuellement en stockage de foin et matériel.

RAIDS : Permanence du mardi 11 juin 2018 de 10 h à 12 h

Au cours de la permanence, le C E n'a reçu aucune personne.

Courriers reçus :

- Mme LETOURNEUR Pierrette St Sébastien de Raids demande une modification de zonage pour la parcelle ZA 43 en zone constructible.
- M. Rémy BAILHACHE Périers demande une modification de zonage de la parcelle AO 98 en zone constructible.
- M. DESDEVISES St Martin d'Aubigny, demande une protection des haies bocagères des parcelles 75 – 116 -117.

Courrier reçu à la CCOCM le 17 Juin 2019 caché de la poste du 15/06/2019

Mme. TEULIER

Ce courrier parvenu après clôture de l'enquête est transmis à la CCOCM mais ne fera pas l'objet d'une analyse par la commission d'enquête.

Courriels

- Renovates in France M. PHILLIP Arthur, demande une modification de zonage pour les parcelles ZC 105 et ZC 120 à Gorges.
- MANCHE NATURE : donne un avis défavorable au projet de PLUi.

Récapitulatif des permanences et des observations reçues

Dates et heures	Lieux	Personnes reçues	Observations reçues	Courriers et Courriels
Lundi 13 mai 2019, 10h00 - 12h00	Siège de la CC Côte Ouest Centre Manche 20 rue des Aubépines 50250 La Haye	5	3	1 + 2
Mardi 14 mai 2019, 16h00 - 19h00	Mairie de Feugères 5 place du pressoir 50190 Feugères	4	2	0
Mercredi 15 mai 2019, 13h30 - 15h30	Mairie de Saint-Sébastien-de-Raids 1 La Sublinière 50190 Saint-Sébastien-de-Raids	1	0	0
Jeudi 23 mai 2019, 13h30 - 16h30	Mairie de Périers 1 place du Général De Gaulle-BP 27 50190 Périers	13	8	1

Vendredi 24 mai 2019, 9h00 - 12h00	Mairie de Gorges 14 rue du château 50190 Gorges	0	0	0
Vendredi 24 mai 2019, 14h30 - 17h30	Mairie de Le Plessis- Lastelle 5 rue de Beaucoudray 50250 Le Plessis-Lastelle	0	0	0
Mercredi 28 mai 2019, 10h00 - 12h00	Mairie de Gonfreville Village Doux 50190 Gonfreville	0	1	0
Mercredi 28 mai 2019, 14h30 - 16h30	Mairie de Saint- Germain-sur-Sèves Le bourg 50190 Saint-Germain-sur- Sèves	3	2	0
Mercredi 5 juin 2019, 10h00 - 12h00	Mairie de Nay rue de haut 50190 Nay	1	0	0
Mercredi 5 juin 2019, 14h30 - 16h30	Mairie de Auxais Village l'Angoterie 50500 Auxais	0	0	0
Vendredi 7 juin 2019, 9h00 - 12h00	Mairie de Marchésieux 1 rue de l'église 50190 Marchésieux	16	14	1
Vendredi 7 juin 2019, 13h30 - 16h30	Mairie de Saint- Martin-d'Aubigny 8 village de l'église 50190 Saint-Martin- d'Aubigny	10	8	0
Mardi 11 juin 2019, 10h00 - 12h00	Mairie de Raids Le bourg 50500 Raids	0	0	0

6.5 La participation du public et le climat de l'enquête

Au cours des permanences, la participation du public a été conviviale et fructueuse. Les conditions d'accueil dans les mairies ont été de bonne qualité.

L'accueil des élus a toujours été courtois.

Les membres de la commission d'enquête constatent une bonne participation du public lors des permanences.

REMARQUE IMPORTANTE :

Les 38 dépositions relevées sur l'ensemble des 13 registres d'enquête, les 3 courriers et les 2 courriels, font l'objet pour chacun d'une question dont le contenu est identique à la déposition, un courrier et un courriel reçus après la fermeture de l'enquête font simplement l'objet d'une transmission à la CCOCM.

L'ensemble de ces questions est traité au chapitre « questions du public » dans lequel il y a la réponse du maître d'ouvrage ainsi que l'analyse de la commission d'enquête.

6.6 Synthèse des observations du public

ELEMENTS STATISTIQUES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Méthodologie

Pendant la durée de l'enquête, le public disposait de trois moyens pour exprimer par écrit ses observations, remarques ou suggestions : les registres d'enquête, le courrier postal et le courrier électronique.

2. Identification des requêtes

Thèmes	Nombre d'observations
Observations relatives au zonage	17
Identification des bâtiments en changement de destination possible	16
Changement de destination commerces centre-ville de Périers	3
Construction d'annexes en zone A	2
Assainissement	2
Autres	7

3. Participation

Dans les communes où ont eu lieu les permanences et au siège de l'enquête de la CCOCM, les membres de la commission d'enquête ont rencontré pendant les permanences : **53 personnes.**

	Nombre d'observations
Observations consignées écrites sur les registres	38
Courriers postaux ou déposés par le requérant	3
Courriers électroniques reçus sur la boîte mail dédiée	2
Total	43

4. Thématique

Le dépouillement des requêtes consignées par le public identifie 5 thèmes principaux dans lesquels sont analysées une par une les observations, une observation peut concerner plusieurs thèmes.

6.7 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le vendredi 14 juin 2018 à 16 h 30.

Les registres d'enquête ont été remis au pôle de la communauté de Sèves-Taute à Périers par les maires des différentes communes et remis à la présidente de la commission d'enquête qui s'est rendue sur place pour clore les dossiers, une copie a été remise à la CCOCM.

Les registre des communes de Nay et Gorges ont été remis ultérieurement à la COCM ils ne contenaient aucune observation.

7 PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE.

Le procès-verbal de fin d'enquête a été remis le mardi 25 juin 2019 par les membres de la commission d'enquête à Monsieur Thierry RENAUD Vice-Président de la COCM accompagné de Monsieur BELANGER en charge du dossier à la COCM. Une lecture conjointe du document a été effectuée. Le document comporte le procès-verbal accompagné de la liste des 47 questions du public, des 6 questions de la commission d'enquête, de la liste des 3 courriers reçus par la commission, des 2 courriels ainsi que la copie intégrale des 13 registres d'enquête.

8 QUESTIONS POSEES, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE

Réponses du maître d'ouvrage au **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Remises en main propre à la Présidente de la Commission d'enquête en version
papier et dématérialisée le 5 juillet 2019 à La Haye

Le Maître d'ouvrage

Monsieur Thierry RENAUD
Vice-Président de la COCM

Réponses du maître d'ouvrage au **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Le mardi 25 Juin 2019, la commission d'enquête s'est déplacée au siège de la CC Côte Ouest Centre Manche, pour présenter à Monsieur Thierry RENAUD, Vice-Président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, chargé de l'urbanisme, le bilan de l'enquête publique et lui remettre le **Procès-Verbal de Synthèse**. Celui-ci comprend les observations du public, celles de la commission d'enquête et la copie intégrale des observations qui ont été consignés dans les registres, les courriers et courriels qui ont été reçus au cours de l'enquête et la synthèse des avis des PPA.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche du 17 Avril 2019, prescrivant les modalités de l'enquête publique, la commission d'enquête informe M. le Vice-Président ou son représentant, qu'il a la possibilité de produire un mémoire en réponse en le faisant parvenir dans un délai de 15 jours à compter de la date de remise du procès-verbal de synthèse.

Le vendredi 5 juillet 2019, les réponses du maître d'ouvrage ont été remises en main propre à la Présidente de la Commission d'enquête en version papier et dématérialisée au siège de la CC Côte Ouest Centre Manche à La Haye.

Les réponses du maître d'ouvrage portent sur les observations du public et les commentaires de la commission d'enquête. A noter qu'une partie des réponses du maître d'ouvrage a été validée par le comité de pilotage du PLUi du territoire de l'ancienne communauté de communes Sèves-Taute réunit le 2 juillet 2019.

Dans ses commentaires, la commission d'enquête estime que certaines questions et observations émises par les PPA nécessiteraient des réponses plus précises. Après vérification, il s'avère que l'annotation « Réponse attendue » apparaît à 173 reprises dans l'annexe n°1 au procès-verbal de synthèse. La Communauté de Communes ne peut raisonnablement pas apporter de réponses détaillées et argumentées à ces « Réponse attendue » dans le temps imparti au maître d'ouvrage pour fournir ses réponses. En effet, cela serait au détriment de la qualité des réponses apportées aux observations du public et aux suppléments d'information demandés par la commission d'enquête. Par ailleurs, la Communauté de Communes a apporté des réponses et des précisions à la quasi-totalité des sujets annotés « Réponse attendue » au sein du mémoire en réponse aux avis et des notes complémentaires annexés au dossier d'enquête publique. Du fait du nombre de remarques similaires entre les avis et au sein même des avis, le comité de pilotage a fait le choix avant l'enquête publique de ne pas apporter de réponses isolées à certaines remarques mais de plutôt rédiger des réponses globales, tout en étant détaillées et argumentées, sur les sujets les plus récurrents au sein des avis.

Lorsque la Communauté de Communes n'a pas apporté de réponse à certaines remarques, il s'agit dans la plupart des cas de remarques correspondant à :

- des recommandations ou de simples observations ;
- des remarques citées à plusieurs reprises évoquant le même sujet ;
- ou encore à des sujets qui ne sont pas du ressort du PLUi.

Quelques exemples remarques issues des avis ne nécessitant pas de réponse de la part de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche ont été annexés au sein de l'annexe n°1 aux réponses du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, il semble qu'une observation n'a pas été comptabilisée dans le tableau en page 5 du procès-verbal de synthèse. Il s'agit de l'observation figurant dans le registre de la mairie de Gonfreville. Néanmoins, l'observation en question (R7 - 01) est bien présente dans le résumé des observations du public. Si cet oubli était confirmé, cela porterait à 38 le nombre d'observations déposées dans les registres mis à la disposition du public.

Fait à LESSAY le Vendredi 5 Juillet 2019

La commission d'enquête

Antoinette DUPLLENNE

Le Maître d'ouvrage

Monsieur Thierry RENAUD
Vice-Président de la Communauté
de Communes Côte Ouest Centre Manche

RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Vous trouverez en annexe la copie intégrale des observations du public qui ont été consignées sur les registres d'enquête ou transmises par courrier ou courriel.

Numérotation des questions du public :

Les observations sont repérées suivant le N° du registre et le N° de l'observation. (Exemple R1, O1 = registre N°1, observation N°1). Les courriers sont identifiés par la lettre C et les courriels par la lettre Ce

1- Observations relatives au zonage :

R1 – O2 : M. Emmanuel CARDET exploitant agricole à la Varde à Marchésieux présente un projet d'exploitation bio en fonctionnement collectif : diversification des productions, habitat partagé, accueil d'activités artisanales, lieu d'échange et de formation. Pour ce faire il souhaite un zonage AZ sur la parcelle 67 au lieu-dit la Basière qu'il souhaite acheter ou éventuellement sur les parcelles 59 - 64 – 66 lieu-dit la Maturie dont il va être propriétaire par échange.

Réponse du maître d'ouvrage :

D'après les informations fournies par Monsieur CARDET, plusieurs éléments du projet (diversification des productions, lieu d'échange et de formation...) semblent réalisables dans le cadre de la réglementation de la zone agricole et notamment des activités dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole. Par contre au vu de l'état d'avancement du projet, la création d'un secteur AZ pour la réalisation de ce projet semble prématurée.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse qui est cohérente.*

R1 – O3 : Indivision HEBERT à Marchésieux demande que partie b de la parcelle ZM 53 soit intégrée à la zone constructible 1AUh au bourg.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZM 53, commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. L'intégration dans la zone 1AUh de la partie b de cette parcelle engendrerait une consommation d'espaces excessive. A noter que cette parcelle est classée dans le PLU actuel en zone agricole.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R4 - O2 : Famille HOSTELET CHAUMETTE demande la viabilisation d'un terrain ZD 70 sis à la Chapelle, situé entre 2 maisons et actuellement en friche.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZD 70, au lieu-dit « La Chapelle » sur la commune de Périers) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Le lieu-dit « La Chapelle » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Périers. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « La Chapelle ». A noter que ce lieu-dit est classé dans le PLU actuel en zone agricole et en secteur Ah (secteur au sein duquel les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées).

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R4 - O5 : M. BLONDEL Pierre-François à Périers, propriétaire de la parcelle N° 30 au Mexique, souhaite développer un élevage agricole en liaison avec la boucherie de ses parents, demande la possibilité de construire une habitation sur cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZS 30, commune de Périers) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Dans le cadre d'un projet lié à l'activité agricole, le règlement de la zone agricole autorise les constructions nouvelles pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants nécessitant un besoin de présence. A noter que cette parcelle est classée dans le PLU actuel en zone agricole.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse du maître d'ouvrage, le règlement écrit de la zone A précise les conditions de construction sur cette zone.*

R7- 01 : M. MARTINEAU Jacques, propriétaire de la parcelle ZK1 la lande à Gonfreville souhaite que ce terrain reste en zone à vocation économique comme il était dans la carte communale, ce terrain possède l'eau et l'électricité.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZK 1, commune de Gonfreville) n'étant ni située dans une zone d'activité, ni occupée actuellement par une activité économique, elle n'a pas été retenue comme zone à vocation économique. Qui plus est, cette parcelle est en partie boisée et située à proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « LANDE BOISEE DE SAINT-PATRICE-DE-CLAIDS ». En conséquence, la parcelle concernée a été classée en zone naturelle.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R11 – O4 : M. LEPELLEY Daniel la Bretonnière à Marchésieux, propriétaire de la parcelle ZM 164 demande la possibilité de mettre son terrain constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZM 164, au lieu-dit « La Couillarderie » sur la commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Le lieu-dit « La Couillarderie » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Marchésieux. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « La Couillarderie ».

Analyse de la commission : *La commission estime que ce village aurait éventuellement pu faire l'objet d'un STECAL habitat intégrant cette parcelle entourée de 4 habitations et anciennement classée en zone Nh du PLU.*

R11 – O5 : M. LEVIAUTRE Hugues les Planques à Marchésieux, demande le classement en zone constructible de la parcelle ZL 72 située entre son habitation et le hangar des services techniques de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZL 72, au lieu-dit « Les Planques » sur la commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Le lieu-dit « Les Planques » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Marchésieux. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « Les Planques ». A noter que ce lieu-dit est classé dans le PLU actuel en secteur Na (secteur au sein duquel les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées).

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse, la parcelle concernée est effectivement excentrée par rapport à la zone urbaine.*

R11 – O7 : M. et Mme LEGIONNET demandent que la parcelle ZP 87 devienne constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZP 87, au lieu-dit « La Déraiserie » sur la commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Le lieu-dit « La Déraiserie » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Marchésieux. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « La Déraiserie ». A noter que cette parcelle est classée dans le PLU actuel en zone agricole.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R11 - O12 : Mme DE NEEF TERRA les Blots à Marchésieux, souhaite que sa parcelle ZM 44 prédisposée constructible par la présence de son seul bâtiment (construit par la commune) puisse le rester. La proposition visée par le PLUi ne le lui permettrait plus, qu'en sera-t-il ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZM 44, au lieu-dit « Les Blots » sur la commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Le lieu-dit « Les Blots » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Marchésieux. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « Les Blots ».

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R11 – O14 : M. LEPELLEY Daniel (Voir R11 – 04)

R12 – O1 : M. et Mme François-Marie HEBERT la Déraiserie à Marchésieux, ont fait une séparation cadastrale au lieu-dit le chêne brûlé, la seconde parcelle ZN 133 se trouve en zone A dans le PLUi, ils souhaitent retrouver sa constructibilité.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZN 133, au lieu-dit « Le chêne brûlé » sur la commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. Le lieu-dit « Le chêne brûlé » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Marchésieux. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « Le chêne brûlé ». A noter que ce lieu-dit est

classé dans le PLU actuel en secteur Na (secteur au sein duquel les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées).

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R12 – O2 : M. AVICE Sylvain et Mme GODEFROY Virginie demandent de mettre en zone constructible la parcelle ZM 120 située rue de Minostrande à Marchésieux.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZM 120, commune de Marchésieux) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. L'intégration dans la zone UA de cette parcelle engendrerait une consommation d'espaces excessive. Par ailleurs, cette parcelle se situe à proximité immédiate des installations hippiques de l'ancien centre équestre de la Minostrande. Il apparaît souhaitable de maintenir un recul minimum entre les installations et les habitations. A noter que cette parcelle est classée dans le PLU actuel en zone agricole.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse, elle estime effectivement que cette parcelle qui est séparée de la zone UA par une voie, constituerait une consommation d'espace supplémentaire.*

R12 – O8 : M. CAPELLE Benoit et Mme MEDEVILLE Julie village de l'église St Martin d'Aubigny, Ont un projet de construction (compromis signé) sur la parcelle AS 62 au village de la Viclinière (parcelle en zone A au PLUi) signalent que les parcelles AR 128 et AR 34 sont construites, ces constructions ne figurent pas sur le zonage du PLUi. Demandent que la parcelle AS 62 soit considérée en dent creuse.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (AS 62, commune de Saint-Martin-d'Aubigny) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. L'intégration dans la zone UA de cette parcelle engendrerait une consommation d'espaces excessive.

Analyse de la commission : *la commission s'est rendue sur place et a constaté que les parcelles AR 128 et AR 34 sont effectivement urbanisées. Compte tenu de cette situation la commission estime que la zone UA pourrait plutôt se développer en direction de St Jean et redonner le caractère agricole aux parcelles 47 -46 -147 - 148*

R1 – C1 : Mme Pierrette LETOURNEUR propriétaire de la parcelle ZA 43 située Les Plains sur la commune de St Sébastien de Raids en zone A, demande que cette parcelle soit intégrée à la zone UA.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (ZA 43, commune de Saint-Sébastien-de-Raids) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. L'intégration dans la zone UA de cette parcelle engendrerait une consommation d'espaces non nécessaire pour l'atteinte des objectifs d'accueil de nouveaux habitants dans l'archipel Centre.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse, elle estime que cette parcelle est en limite extérieure de la zone UA*

R4 – C1 – : M. BAILHACHE, propriétaire de la parcelle AO 98 à Périers située en zone A, demande la modification du zonage de cette parcelle en zone urbanisable, cette parcelle se situe entre les zones urbanisées de Périers et Vaudrimesnil.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (A0 98, commune de Périers) est située en zone agricole dans le projet de PLUi. L'intégration dans la zone UA de cette parcelle engendrerait une consommation d'espaces excessive. A noter que cette parcelle est classée dans le PLU actuel en zone agricole.

Analyse de la commission : *l'intégration de cette parcelle à la zone UA peut être considérée comme logique, elle constituerait une continuité d'urbanisation avec la commune de Vaudrimesnil.*

Ce1 - : M. PHILIPP Arthur par l'intermédiaire de M. DAVIES Stephen demande que les parcelles ZC 105 et ZC 120 à Gorges, en zone A au PLUi, qui bénéficiaient de certificats d'urbanisme positifs lors de leur achat, redeviennent constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles en question (ZC 105 et 120, au lieu-dit « Bricquebost » sur la commune de Gorges) sont situées en zone agricole. Le lieu-dit « Bricquebost » n'a pas été retenu comme zone urbaine à dominante habitat afin notamment de renforcer le bourg de Gorges. En conséquence, les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, ne sont pas autorisées au lieu-dit « Bricquebost ». Selon le courrier électronique de Monsieur DAVIES, il s'avère que les deux derniers CUB demandés sur les parcelles en question ont reçu un avis négatif.

Analyse de la commission : *La commission estime que ce village aurait éventuellement pu faire l'objet d'un STECAL habitat intégrant partiellement ces 2 parcelles.*

2 - Observations relatives aux changements de destination des commerces

R4 – O1 : M. LAMY 10, place Général de Gaulle, local commercial inoccupé demande si possible de changer la destination à usage d'habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (AK 140, au numéro 10 de la place du Général de Gaulle à Périers) est située dans un secteur de préservation du commerce de proximité identifié au règlement graphique. Ce secteur avait été défini lorsque la pharmacie située sur la parcelle en question était encore activité. Il est vrai que depuis la fermeture de la pharmacie (information non connue lors de l'arrêt du projet de PLUi), la pertinence de ce secteur de préservation du commerce de proximité sur la place du Général De Gaulle est remise en cause. Le secteur en question pourrait être réduit jusqu'à la parcelle AK 125 exclue sans que cela ne remette en cause l'objectif de préservation des commerces de proximité dans le centre-bourg de Périers. Sachant que même si les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux pourraient être autorisés sur la place du Général De Gaulle, les commerces actuels peuvent bien entendu poursuivre leur activité et des nouveaux commerces peuvent également s'implanter.

Analyse de la commission : *la commission d'enquête estime que cette modification de la zone de préservation du commerce de proximité ne porte pas atteinte à l'objectif de « préservation du commerce de proximité » mis en œuvre par la CC COCM et approuve cette décision.*

R8 – O2 : Indivision NOEL demande la possibilité de changer de destination à usage d'habitation le local commercial situé 186, rue de Carentan à Périers.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (AI 186, au numéro 7 de la rue de Carentan à Périers) n'est pas située dans un secteur de préservation du commerce de proximité identifié au règlement graphique. Cet ancien rez-de-chaussée commercial peut donc faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R12 - O3 : la famille DEMEAUTIS-MAUDUIT- PATUREL, propriétaire de l'immeuble situé 6, place Général de Gaulle comprenant un ancien commerce au rez-de-chaussée souhaite que le local puisse être transformé à usage d'habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle en question (AK 270, au numéro 6 de la place du Général de Gaulle à Périers) est située dans un secteur de préservation du commerce de proximité identifié au règlement graphique. Ce secteur avait été défini lorsque la pharmacie située sur la parcelle AK 140 était encore activité. Il est vrai que depuis la fermeture de la pharmacie (information non connue lors de l'arrêt du projet de PLUi), la pertinence de ce secteur de préservation du commerce de proximité sur la place du Général De Gaulle est remise en cause. Le secteur en question pourrait être réduit jusqu'à la parcelle AK 125 exclue sans que cela ne remette en cause l'objectif de préservation des commerces de proximité dans le centre-bourg de Périers. Sachant que même si les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux pourraient être autorisés sur la place du Général De Gaulle, les commerces actuels peuvent bien entendu poursuivre leur activité et des nouveaux commerces peuvent également s'implanter.

Analyse de la commission : *la commission d'enquête estime que cette modification de la zone de préservation du commerce de proximité ne porte pas atteinte à l'objectif de « préservation du commerce de proximité » mis en œuvre par la CC COCM et approuve cette décision.*

3 – Observations relatives à l'identification des bâtiments en changement de destination possible.

R1 – O1 : M. POULAIN Vincent, souhaite savoir si l'étoile n° 20 correspond bien au changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle ZS 84 située 2, le Butel, envisage la restauration du bâtiment.

Réponse du maître d'ouvrage

L'étoile n°20 sur la commune de Marchésieux correspond au bâtiment situé sur la parcelle ZS 154 et non au bâtiment situé sur la parcelle ZS 84. Néanmoins, la restauration envisagée du bâtiment sur la parcelle ZS 84 peut être réalisée sans que cela nécessite un changement de destination. En effet, les bâtiments étant attenants à l'habitation, ils constituent des annexes et possèdent donc la destination d'habitation.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R1 – O3 : M. Pascal HEBERT la Ventinière à Marchésieux, souhaite avoir confirmation que les bâtiments repérés en petit patrimoine sur la parcelle ZH 83 peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les bâtiments qui ont été repérés sur la parcelle ZH 83 sur la commune de Marchésieux, ont été repérés en bâtiments remarquables à protéger. Ce repérage ne permet pas le changement de destination. Pour qu'un changement de destination soit envisageable, il faut que les bâtiments soient désignés par une étoile rouge numérotée. Néanmoins, les réhabilitations de bâtiments existants et leurs extensions

peuvent être envisagées pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole et considérées comme le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse qui offre la possibilité pour ces bâtiments de réaliser des activités accessoires ou complémentaires à l'exploitation agricole.*

R2 - O2 : M. PIEDAGNEL Michel à Feugères indique sur la parcelle AO 126 un garage pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Réponse du maître d'ouvrage :

Si le bâtiment en question est celui situé sur la parcelle A 125 sur la commune de Feugères. Ce bâtiment ne peut pas être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car il ne présente pas les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...). Par ailleurs, étant donné sa situation en bordure de la RD 900, la transformation de ce garage en habitation engendrerait des problèmes de sécurité routière.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R4 – O6 : Mme RIHOUEZ Camille – M. OURRY Cédric à Marchésieux, demandent l'identification de la grange située sur la parcelle 115 à Raids en changement de destination possible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Si le bâtiment en question est celui situé sur la parcelle X 115 sur la commune de Raids. Ce bâtiment peut être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car il présente les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...).

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R4 – O7 : M. CHAMPION propriétaire du bâtiment situé 18 Manne à Périers demande que ce bâtiment soit classé soit en petit patrimoine soit en bâtiment remarquable.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les bâtiments situés sur la parcelle en question (ZM 18 à Périers) semblent présenter des qualités patrimoniales intéressantes. Ces bâtiments peuvent être repérés en bâtiments remarquables à protéger.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R8 – O1 : M. PAREY Guy, demande l'identification de la grange située aux Milleries à Périers sur la parcelle ZB 45 en changement de destination possible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment en question, situé sur la parcelle ZB 45 sur la commune de Périers ne peut pas être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car il ne présente pas les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...).

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R11 – O2 : M. KUZNIAC la Renauderie à Marchésieux, souhaite que soit identifiée en changement de destination possible une dépendance située sur la parcelle ZA 48.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment en question, situé sur la parcelle ZA 48 sur la commune de Marchésieux peut être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car il présente les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...).

***Analyse de la commission :** la commission est en accord avec cette réponse*

R11 – O3 : M. BANSE Gruchy à Marchésieux, souhaite que soit identifié en changement de destination possible un bâtiment situé sur la parcelle ZA 67.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment en question situé sur la parcelle ZA 67 sur la commune de Marchésieux est d'ores et déjà désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

***Analyse de la commission :** la commission est en accord avec cette réponse*

R11 – O6 : M. ANGER André les Quesneries à Marchésieux, souhaite que soit identifiée en changement de destination possible une partie des bâtiments de son ancienne exploitation 1, la Varde.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les informations fournies ne permettent pas une localisation précise de l'observation. Le maître d'ouvrage ne peut pas apporter de réponse à cette observation.

***Analyse de la commission :** Lors de sa venue à la permanence M. ANGER a spécifié oralement que le bâtiment concerné était un bâtiment de la reconstruction à usage de salle de traite.*

R11- O8 : M. SALMON Christophe demande que le bâtiment situé sur la parcelle ZM 13 soit identifié en changement de destination (la parcelle ZM13 a été divisée, l'habitation actuelle est isolée sur le cadastre).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment en question, situé sur la parcelle ZM 13 sur la commune de Marchésieux peut être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car il présente les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...).

***Analyse de la commission :** la commission est en accord avec cette réponse*

R11 – O10 : M. Louis SEIGNEURIE 12, le Hameau du Boscq à Marchésieux, souhaite que la dépendance formant un L avec sa maison d'habitation sur la parcelle ZS 46 soit identifiée en changement de destination.

Réponse du maître d'ouvrage :

La restauration en habitation de la dépendance en question sur la parcelle ZS 46 sur la commune de Marchésieux ne nécessite pas de changement de destination. En effet, la dépendance étant attenante à l'habitation, elle constitue une annexe à celle-ci et possède donc la destination d'habitation.

***Analyse de la commission :** la commission est en accord avec cette réponse*

R11- 011 : M. Jérôme SEIGNEURIE village Savastier à Marchésieux, demande que les bâtiments en terre situés sur la parcelle ZS 156 soient identifiés en changement de destination

Réponse du maître d'ouvrage :

Les bâtiments en question, situés sur la parcelle ZS 156 sur la commune de Marchésieux ne peuvent pas être désignés comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car ils ne présentent pas les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...).

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R11 - 013 : M. Patrick POULAIN, la Renauderie à Marchésieux, propriétaire de la parcelle ZA 87 souhaite que les deux bâtiments désignés par lui sur la parcelle 87 soient identifiés en changement de destination.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les deux bâtiments en question, situés la parcelle ZA 87 sur la commune de Marchésieux, étant localisés à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles, ne peuvent pas être désignés comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, ceci afin de ne pas compromettre le développement de l'exploitation agricole concernée.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse, Conformément au règlement de la zone A, ces bâtiments pourraient faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement d'affectation pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation ou dans le cas d'activité complémentaire à l'activité agricole.*

R12 – 05 : M. DEBEAUPTE la Renauderie à Marchésieux demande l'identification de son exploitation en changement de destination. (Demande orale reçue par le commissaire enquêteur lors de la permanence).

Réponse du maître d'ouvrage :

Les informations fournies ne permettent pas une localisation précise de l'observation. Le maître d'ouvrage ne peut pas apporter de réponse à cette observation.

Analyse de la commission : *Demande en liaison avec la demande R 11 – 013*

R12 - 06 : M. DELAUNAY Jean-Pierre St Martin d'Aubigny, demande la possibilité de changement de destination du bâtiment repéré en bâtiment remarquable sur la parcelle 236 village Mary.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment en question, situé sur la parcelle AI 236 sur la commune de Saint-Martin-d'Aubigny peut être désigné comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Car il présente les caractéristiques requises (état général, localisation, caractéristiques architecturales...). Le bâtiment en question sera désigné par l'étoile n°5 qui était positionnée sur un mauvais bâtiment.

Analyse de la commission : *la commission est en accord avec cette réponse*

R12 – 07 : Mme BERTAUX Martine la Pilboudière St Martin d'Aubigny, demande de supprimer l'étoile n° 8 B au lieu-dit la Pilboudière, le bâtiment est actuellement utilisé pour du stockage de foin et de matériel agricole. (Mme Bertaux n'est pas propriétaire de ce bâtiment)

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bâtiment en question, situé sur la parcelle AO 202 sur la commune de Saint-Martin-d'Aubigny peut être conservé comme bâtiment pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. En effet, l'étoile n°8 b sur la commune de Saint-Martin-d'Aubigny étant située en zone agricole, toutes les demandes de changement de destination sur le bâtiment en question devront recevoir l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Analyse de la commission : la commission est en accord avec cette réponse

4 – Observations concernant la construction d'annexes en zone A

R2 – O1 – Mme DORLEANS Elodie – demande si elle peut aménager une annexe à sa maison d'habitation sur la parcelle 144 zone A à Feugères, cette parcelle est la division de la parcelle 151 zone U où se situe sa maison.

Réponse du maître d'ouvrage :

Madame DORLEANS ne peut pas construire une annexe à son habitation sur la parcelle AC 144 située en zone agricole, étant donné que son habitation est située en zone UA sur la parcelle AC 131. Néanmoins, l'annexe à son habitation peut tout à fait être réalisée sur la parcelle AC 131 dans la zone UA.

Analyse de la commission : Il semble à la commission que la délimitation de la zone UA réserve une zone agricole non justifiée à l'arrière des terrains limitant fortement les possibilités de construction d'annexes, la commission propose de reporter la limite de la zone UA à la haie de fond des parcelles.

R2 – O2 – M. PIEDAGNEL Michel demande la possibilité de recevoir un garage et extension de l'habitation sur la parcelle AO 127.

Réponse du maître d'ouvrage :

Si la parcelle en question est la parcelle A 127 sur la commune de Feugères. La parcelle en question peut recevoir un garage et une extension de l'habitation située sur la parcelle A 128. Les deux parcelles constituent une même unité foncière.

Analyse de la commission : La commission d'enquête comprend que la parcelle A 127 ne contenant aucune construction ne peut recevoir ni garage ni extension, par contre cette possibilité est offerte sur la parcelle A 128 déjà construite.

Demande orale identique concernant M. VINCENT Francis, parcelle n° 34 à Feugères, compte tenu de la conformation de son terrain la distance d'implantation de 35 m est insuffisante.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les informations fournies ne permettent pas une localisation précise de l'observation. Le maître d'ouvrage ne peut pas apporter de réponse à cette observation.

Analyse de la commission : Le courriel de M. VINCENT reçu après la clôture de l'enquête (15 juin 2019 13h 42) précise les parcelles n° 37 et 36, faute de plan précis la commission ne peut apporter une réponse.

5 – Observation relative à l'assainissement collectif

R4 - O3 : M. LEMOIGNE Michel propriétaire parcelle 29 au Bethelin à Périers, titulaire d'un certificat d'urbanisme conditionnant l'urbanisation de cette parcelle à la mise en service de l'assainissement collectif, souhaite connaître dans quels délais seront réalisés les travaux d'assainissement collectif. (P.J. CU 22/12/2016)

Réponse du maître d'ouvrage :

La compétence « assainissement collectif » étant une compétence communale, le maître d'ouvrage ne peut pas se prononcer sur les délais de réalisation des travaux d'assainissement collectif.

***Analyse de la commission :** la commission est en accord avec cette réponse*

R4 – O8 : M. LEMOIGNE Michel en complément de l'observation R4-O3, après relecture du règlement écrit souhaite avoir confirmation que la parcelle 29 au Bethelin peut être raccordée à un système d'assainissement individuel

Réponse du maître d'ouvrage :

Selon le règlement écrit du projet de PLUi, en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

***Analyse de la commission :** la commission est en accord avec cette réponse*

6 – Autres observations

R4 – O4 : M. LEVILLAIN Michel signale que les parcelles 102 et 105 sont régulièrement inondées, demande que soit repris l'entretien régulier du fossé par la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage ne peut pas se prononcer sur l'entretien des fossés par les communes.

***Analyse de la commission :** La commission attire l'attention du maître d'ouvrage sur le fait que la zone 1AUH devra prendre en compte l'évacuation des eaux pluviales de ce fossé*

R11 – O1 : Virginie POISSON Minostrande à Marchésieux, est en accord avec le projet de PLUI

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage prend acte de cet accord.

***Analyse de la commission :** dont acte*

R11 – O9 : M. SEIGNEURIE Jérôme propriétaire des parcelles 158 et 162. (L'OAP 45 se situe sur la parcelle 158) est d'accord avec le PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage prend acte de cet accord.

Analyse de la commission : dont acte

R11 – C1 : M. et Mme DESDEVISES la Sagerie à St Martin d'Aubigny, demandent une protection des haies des parcelles 75 – 116 et 117 pour ne pas aggraver les problèmes d'inondation dont ils sont victimes (dossier COCM suivi par M. Endelin)

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la lutte contre l'érosion des sols, les haies en bordure des parcelles AB 75, AB 116 et AB 117 peuvent être identifiées en haies à protéger dans le règlement graphique.

Analyse de la commission : la commission prend acte de cet engagement

R12 – 04 : M. SAUGRAIN Roger St Martin d'Aubigny, propriétaire de la parcelle 162 conteste son classement en emplacement réservé.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n°16 sur la commune de Saint-Martin-d'Aubigny a été défini afin d'aménager un nouvel espace de stationnements dans le centre du bourg de Saint-Martin-d'Aubigny. Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (...).

Analyse de la commission : *il semble à la commission que cet emplacement réservé de 380 m² pour réaliser un stationnement ne présente pas des conditions de sécurité optimum et qu'un autre parking existe à proximité. (M. Saugrain a déclaré qu'un certificat d'urbanisme lui a été refusé au motif de l'absence de visibilité pour la sortie).*

R12 – 07 : Mme BERTAUX Martine la Pilboutière à St Martin d'Aubigny, demande la possibilité de classer « en arbre remarquable » 2 platanes de la parcelle 76 à la Pilboutière.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la valorisation des paysages, les deux platanes en bordure de la parcelle AO 76 peuvent être identifiés en arbres remarquables à préserver dans le règlement graphique.

Analyse de la commission : la commission prend acte de cet engagement

Ce 2 : M. BELLEFANT pour MANCHE NATURE émet un avis négatif au PLUi

Aux motifs suivants :

- **Evolution démographique** : dichotomie entre les désirs calculés par le bureau d'étude et les chiffres locaux et officiels de l'INSEE qui invalide totalement la nécessité de construire autant de logements.
- **Consommation d'espace** : L'objectif de réduire de moitié la consommation d'espace ne sera pas atteint : dents creuses considérées comme non consommatrices d'espace. Souligne la nécessité de densifier les bourgs et de limiter l'expansion des petites communes.
Constituer des réserves foncières éviterait l'achat par les chasseurs d'exploitations agricoles.
L'identification du linéaire de haie et sa reconstitution doivent être organisés afin d'éviter les ruissellements des eaux de pluie.

- Changement de destination des bâtiments agricoles : avis défavorable, loin des bourgs et des lieux d'activité, les bâtiments d'habitation des fermes doivent rester à vocation agricole pour le logement des exploitants et des salariés agricoles.
- Protection bocagère : l'ensemble du paysage bocager (haies plates, talus, arbres isolés, zone humide, fossés, mares) doit être identifié et protégé au sens de la loi paysage. Les massifs boisés, à défaut de plan de gestion, doivent être classés en EBC.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces observations étant similaires à celles qui avaient été formulées lors de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les réponses à celles-ci ont été apportées au sein du mémoire en réponse aux avis et des notes complémentaires annexés au dossier d'enquête publique.

***Analyse de la commission :** la commission a pris acte des notes complémentaires du maître d'ouvrage. Elle a formulé ses observations après analyse de ces différents thèmes et y répond dans ses commentaires.*

Courrier joint de Mme TEULIER cachet de la poste en date du 15/06/2019 reçu à la CCOCM le 17 Juin 2019

Réponse du maître d'ouvrage

Ce courrier ayant été reçu après la clôture de l'enquête publique, il n'a semble-t-il pas à figurer dans le rapport d'enquête publique.

***Réponse de la commission :** Ce courrier parvenu après la date de clôture de l'enquête n'a pas été pris en compte par la commission.*

Commentaires de la Commission d'enquête concernant le mémoire en réponse

RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS ET DES RECOMMANDATIONS DE LA DDTM

Le tableau en annexe reprend par thèmes les observations et les recommandations émises par les PPA. Les « notes Complémentaires » rédigées par le comité de pilotage, annexées au dossier d'enquête publique afin de pouvoir être consultées par le public ont déjà apporté des explications, il s'agit des documents suivants :

- Pièce N° 3 : Mémoire en réponse ;
- Pièce N° 4 : Note complémentaire sur le projet démographique ;
- Pièce N° 5 : Note complémentaire sur la consommation d'espace ;
- Pièce N° 6 : Note complémentaire sur la production de logements ;
- Pièce N° 7 : Note complémentaire sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ;
- Pièce N° 8 : Note complémentaire sur l'assainissement collectif ;
- Pièce N° 9 : Note complémentaire sur la préservation du bocage ;
- Pièce N° 10 : Règlement graphique – Plan des dispositions particulières.

Néanmoins la commission estime que certaines questions et observations nécessiteraient des réponses plus précises.

La commission d'enquête souhaite d'autre part un supplément d'information concernant les points suivants :

➤ **Objectifs du PADD : Limitation de l'étalement urbain**

La mise en œuvre du PADD fixe un objectif en matière de lutte contre l'étalement urbain d'une consommation d'une quarantaine d'ha composés de 25 hectares pour le secteur à dominante urbaine et 15 ha à dominante économique. Pour mesurer au mieux cette limitation de consommation d'espace, la commission souhaiterait connaître les surfaces urbanisables résiduelles à la date de lancement du PLUi dans les différents documents d'urbanisme des communes du territoire.

Réponse du maître d'ouvrage :

➤ **Objectifs du PADD : Limitation de l'étalement urbain**

Les documents d'urbanisme des communes du territoire sont composés de trois Plans Locaux d'Urbanisme (Marchésieux, Périers et Saint-Martin-d'Aubigny) et de trois cartes communales (Feugères, Gonfreville et Raids). Ces six documents d'urbanisme comprennent des surfaces urbanisables résiduelles très importantes. Dans les zones à vocation d'habitat (zones U et AU des PLUs et zones constructibles des cartes communales), les surfaces résiduelles constructibles sont estimées à près de 77 hectares.

	Documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale)		
		Surface totale (ha)	Surface constructible résiduelle (ha)
zones à vocation d'habitat (zones U et AU des PLUs et zones constructibles des cartes communales)	PLU de Marchésieux (U, UA, 1AU, 1AUa, 2AU, 2AUa et Nh)	45,9	24,1
	PLU de Périers (UD, UM, 1AUM et 2AU)	141,0	28,5
	PLU de Saint-Martin-d'Aubigny (U, 1AU, 2AU et Nh)	35,8	16,3
	Carte communale de Feugères (Zone constructible)	11,8	1,6
	Carte communale de Gonfreville (Zone constructible)	15,3	4,7
	Carte communale de Raids (Zone constructible)	7,5	1,4
	TOTAL	257,3	76,6

Le projet de PLUi procède à une réduction considérable de ces surfaces constructibles, de l'ordre de 63% (soit 48,4 ha).

	Documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale)			Projet de PLUi Sèves-Taute			BILAN			
		Surface totale (ha)	Surface constructible résiduelle (ha)		Surface totale (ha)	Surface constructible (ha)	Evolution surface totale		Evolution surface constructible	
							ha	%	ha	%
zones à vocation d'habitat (zones U et AU des PLUs et zones constructibles des cartes communales)	PLU de Marchésieux (U, UA, 1AU, 1AUa, 2AU, 2AUa et Nh)	45,9	24,1	Projet de PLUi sur Marchésieux (UA et 1AUh)	26,1	5,5	- 19,8 ha	- 43 %	- 18,6 ha	- 77 %
	PLU de Périers (UD, UM, 1AUM et 2AU)	141,0	28,5	Projet de PLUi sur Périers (UA, Uacv, 1AUh et 2AUh)	115,2	12,6	- 25,8 ha	- 18 %	- 15,9 ha	- 56 %
	PLU de Saint-Martin-d'Aubigny (U, 1AU, 2AU et Nh)	35,8	16,3	Projet de PLUi sur Saint-Martin-d'Aubigny (UA, 1AUh et 2AUh)	26,0	5	- 9,8 ha	- 27 %	- 11,3 ha	- 69 %
	Carte communale de Feugères (Zone constructible)	11,8	1,6	Projet de PLUi sur Feugères (UA et 1AUh)	15,6	1,7	+ 3,8 ha	+ 32 %	+ 0,1 ha	+ 6 %
	Carte communale de Gonfreville (Zone constructible)	15,3	4,7	Projet de PLUi sur Gonfreville (UA et 1AUh)	12,2	1,9	- 3,1 ha	- 20 %	- 2,8 ha	- 60 %
	Carte communale de Raids (Zone constructible)	7,5	1,4	Projet de PLUi sur Raids (UA et 1AUh)	7,6	1,5	+ 0,1 ha	+ 1 %	+ 0,1 ha	+ 7 %
	TOTAL		257,3	76,6		202,7	28,2	- 54,6 ha	- 21,2 %	- 48,4 ha

La réduction a été la plus importante au niveau des zones à urbaniser (1AU et 2AU) des 3 PLUs.

	PLUs communaux		Projet de PLUi Sèves-Taute		BILAN	
		Surface totale (ha)		Surface totale (ha)	Evolution	
					ha	%
Zones à urbaniser à vocation d'habitat	PLU de Marchésieux (1AU, 1AUa, 2AU et 2AUa)	18,8	Projet de PLUi sur Marchésieux (1AUh)	4,02	- 14,8 ha	- 79 %
	PLU de Périers (1AUM et 2AU)	24,5	Projet de PLUi sur Périers (1AUh et 2AUh)	5,5	- 19 ha	- 78 %
	PLU de Saint-Martin-d'Aubigny (1AU et 2AU)	13,86	Projet de PLUi sur Saint-Martin-d'Aubigny (1AUh et 2AUh)	3,7	- 10,2 ha	- 73 %
TOTAL		57,16		13,22	- 44 ha	- 77 %

➤ **Dents creuses :**

La commission souhaiterait connaître la méthodologie retenue pour la détermination des dents creuses, certaines présentent des surfaces et des situations relevant plus de l'extension que de l'optimisation d'urbanisation, exemple :

- Gorges 7040 m² - 7030 m²
- Raids 5920 m²
- Feugères 6000 m²

Réponse du maître d'ouvrage :

➤ **Dents creuses :**

La méthodologie retenue pour la détermination des dents creuses a été détaillée dans la note complémentaire sur la consommation d'espace. Au sein de cette note, l'expression « dents creuses » a été remplacée par le terme « surfaces constructibles en optimisation ».

A été considérées comme « surfaces constructibles en optimisation », les surfaces non-bâties situées dans les espaces urbanisés. Ce travail d'identification a été effectué dans les zones UA, 1AUh et 2AUh. Pour distinguer les surfaces en optimisation de celles en extension, la règle qui a été appliquée est la suivante : les surfaces en optimisation sont bordées sur au moins 3 limites périphériques par des parcelles bâties.

Il n'a pas été défini de surface maximale pour les surfaces constructibles en optimisation. C'est avant tout la configuration des lieux qui a été mise en avant. En revanche, les surfaces inférieures à 500m² n'ont pas été prises en compte. Il est considéré qu'en dessous de 500m², il est peu probable que la surface soit construite dans le contexte rural du territoire Sèves-Taute.

Par ailleurs, les surfaces dont les caractéristiques sont telles que l'urbanisation à l'échéance du PLUi (14 ans) est fortement improbable, n'ont pas été comptabilisées. Dans ces caractéristiques se trouvent la non accessibilité depuis la voie, la préservation de zone humide, la vocation en terrain d'agrément lié à une propriété bâtie, la présence de verger ou boisement en bon état et entretenu.

A noter que la surface de 6000 m² sur la commune de Feugères correspond à l'actuel terrain de football. Cette surface a été considérée comme artificialisée et donc comme surface constructible en optimisation, bien qu'elle ne soit pas bordée sur au moins 3 limites périphériques par des parcelles bâties.

Réponse de la commission : aux 2 questions ci-dessus :

La consommation d'espace

C'est un sujet qui a nécessité de la part de la commission une analyse particulière, compte-tenu des enjeux (application des lois SRU et ALUR), de la présence dans les différents documents de chiffres parfois confus, et des contestations qui ont été exprimées au cours de la procédure par les PPA (DDTM notamment), et l'association Manche Nature.

a) La base du dossier de projet de PLUi est exprimée page 16 du PADD : « Sur la période 2008-2013 la consommation d'espace par l'urbanisation s'est située aux environs de 80 hectares, . . » ; le PADD fixe « un objectif chiffré en matière de lutte contre l'étalement urbain de l'ordre de 50 %, soit une quarantaine d'hectares composées de 25 hectares pour les secteurs à dominante habitat et 15 hectares pour les secteurs à dominante économique ».

b) Cependant le bilan de consommation d'espace présenté page 32 de la note complémentaire N° 5 fait apparaître une consommation totale de 52,70 ha, ce chiffre ne respecte pas l'objectif du PADD (la déduction de 10,30 ha de « terrains d'agrément et autres surfaces non agricoles » semble artificielle et ne convainc pas la commission, un verger, un parc arboré ou un terrain d'agrément situés en zone constructible n'ont pas lieu d'être déduits car susceptibles d'être construits à n'importe quel moment).

c) La commission a souhaité se faire une opinion sur la notion de « dents creuses », cette dénomination étant contestée par la DDTM pour de nombreuses surfaces de grande ampleur situées en périphérie de zones construites. Nous avons donc effectué une rectification des données du tableau page 26 de la note N° 5 pour la production de logements en réintégrant dans la colonne extension les surfaces ne répondant pas selon nous à la notion de dent creuse. Les totaux sont alors les suivants :

	<i>Optimisation</i>	<i>Extension</i>	<i>Non comptabilisé</i>
<i>Totaux Note N° 5</i>	<i>13,75</i>	<i>23,1</i>	<i>20</i>
<i>Totaux recalculés</i>	<i>10,55</i>	<i>26,6</i>	<i>19,7</i>

Les surfaces « non comptabilisées » sont quant à elles, pour 95 %, rattachables à de l'optimisation, car situées à l'intérieur des zones urbanisables (les 8 ou 9 ha de la SIREC à Périers en étant l'exemple-type).

d) Il s'avère ensuite nécessaire de confronter les chiffres obtenus avec les objectifs du PADD.

Celui-ci est basé sur la limitation de l'étalement urbain à une surface d'une quarantaine d'hectares. La commission considère donc que les surfaces en optimisation, si elles sont bien comptabilisables en

consommation d'espace, ne le sont pas en termes d'étalement urbain. Le tableau de la page 32 s'établit alors de la manière suivante :

	Habitat	Economique	Equipements	Total
Extension	26,6	11,85	1,2	39,65

L'objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain est ainsi respecté.

2) Par ailleurs, la commission a souhaité, sur ce même thème, pouvoir faire un comparatif entre les surfaces urbanisables résiduelles des actuels documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) et celles créées en extension dans le projet de PLUi. Le résultat est significatif, puisqu'il représente une diminution de 63,2 %, ce qui manifeste bien l'effort d'optimisation accepté par l'intercommunalité pour accueillir une croissance de population sur une surface en réduction.

➤ **Urbanisation des villages**

Quels sont les critères qui ont défini les zones urbaines à vocation d'habitat, il semble à la commission que le classement en zone UA de groupe de moins de 10 habitations sans équipement collectif ne corresponde pas à une zone urbaine à vocation d'habitat. Par ailleurs certains groupements de même nombre ne sont pas retenus.

➤ **Réponse du maître d'ouvrage :**

➤ **Urbanisation des villages**

Les critères qui ont été utilisés pour la définition des zones urbaines à vocation d'habitat, ont été détaillés dans la note complémentaire sur la consommation d'espace. Dans cette note, il est expliqué que le nombre relativement important de zones UA s'explique par le fait que le territoire est bocager et qu'il s'est historiquement développé de manière éparpillée. Conscient des impacts que ce type d'urbanisation peut avoir en termes de consommation d'espace, le comité de pilotage a défini une série de critères pour limiter le nombre de zones urbaines à vocation d'habitat. Cette démarche d'analyse a conduit à ne retenir que 28 secteurs au titre des espaces urbanisés du territoire pouvant être délimités en zone UA et accueillir éventuellement des constructions nouvelles. A noter que cette démarche multicritère a amené le comité de pilotage à classer en zone UA certains lieux-dits de petite taille et en zone agricole d'autres hameaux de taille plus importante. C'est la capacité d'accueil des lieux qui a été prise en compte.

Dans le cadre de la préparation du dossier d'approbation du PLUi et pour tenir compte d'observations formulées notamment dans le cadre de la consultation des services, certaines zones UA de petite taille et contribuant faiblement à la mise en œuvre du PADD pourraient être reconsidérées. Les zones UA et UE citées ci-dessous pourraient éventuellement être intégrées à la zone agricole sans que cela ne remette en cause la cohérence du projet :

<p>Zone UA au lieu-dit La Butte sur la commune du Plessis-Lastelle</p>	
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

<p>Zone UA au lieu-dit La Dominerie sur la commune de Saint-Germain-sur-Sèves</p>	
<p>Zone UA au lieu-dit Le Val de Nay sur les communes de Gonfreville et de Nay</p>	
<p>Zones UA et UE au lieu-dit Le Fairage sur la commune de Saint-Martin-d'Aubigny</p>	

- **Réponse de la commission :** la commission prend note de cet engagement qui fera l'objet d'une réserve.
- La commission estime d'autre part que la zone UA du village de la Sonnerie à Gonfreville, village de 6 habitations, zone de petite taille, devrait également être intégrée à la zone agricole, conformément à l'avis de la DDTM qui regrette la multiplicité des zones U sur le secteur de Gonfreville. Cette zone 1AUh OAP secteur 8 présentant une zone humide dans son centre n'apparaît pas opportune, cette demande fera l'objet d'une réserve.

➤ **Règlement graphique :**

Sur la commune de Périers l'OAP « village enchanté » secteur 28 intègre les parcelles 122 et 123, la représentation de la zone 1AUh sur le règlement graphique identifie uniquement la parcelle 123 en zone 1AUh, la parcelle 122 étant en zone U.

Réponse du maître d'ouvrage :

➤ **Règlement graphique :**

Nous vous confirmons que la parcelle ZP 123 sur la commune de Périers est en zone 1AUh et que la parcelle ZP 122 en zone U. Cette différence de zonage s'explique par le fait que les travaux de viabilisation sur parcelle ZP 122 pour le futur lotissement « Le village Enchanté » sont en cours.

Par contre, en effet la trame indiquant les secteurs concernés par une OAP sectorielle nécessite d'être étendue à la parcelle ZP 122 et une partie de la parcelle ZP 121 pour que le règlement graphique soit en parfaite concordance avec les Orientations d'Aménagement de Programmation.

➤ **Réponse de la commission :** *La commission prend acte de cet engagement de modification du plan.*

➤ **Protection des haies du bocage paysager**

P.218 du rapport de présentation, il est indiqué que la commune de St Martin d'Aubigny avec une densité de 150 ml/ha est la commune présentant le bocage le plus remarquable, au vu des observations recueillies, il semble que ces données aient évolué. Sur la commune de Marchésieux des problèmes de ruissellement sont également constatés, ces communes sont celles qui présentent le développement urbain le plus important. Quelles mesures réglementaires seront mises en œuvre pour la protection des haies ?

➤ **Réponse du maître d'ouvrage**

➤ **Protection des haies du bocage paysager**

Les mesures réglementaires pour la protection des haies qui ont été intégrées dans les différentes pièces du PLUi ont été détaillées dans la note complémentaire sur la préservation du bocage. Ces mesures réglementaires comprennent :

- L'identification dans le règlement graphique de plus de 160 kilomètres de haies et 14 kilomètres d'alignement d'arbres en éléments de paysage à préserver ;
- L'obligation de maintenir les haies et talus existants en limite de propriété dans le règlement écrit des zones U, AU, A et N ;
- La création d'une OAP thématique « Frange bocagère des marais » visant à garantir l'entretien de la trame bocagère et le maintien des haies sur plus de 2 250 hectares ;
- Une localisation des haies à maintenir ou à créer dans les OAP sectorielles ;
- De nombreuses recommandations pour la prise en compte des haies et talus dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

Ces mesures réglementaires permettent une préservation des haies qui pourrait être impactées par les projets d'aménagement et d'urbanisation. A noter que les propositions de protection des haies dans le cadre du PLUi ont recueilli l'avis favorable du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin.

Par ailleurs, le bocage est d'ores et déjà valorisé par plusieurs dispositifs sur le territoire de Sèves-Taute. En premier lieu, le maillage bocager bénéficie dans le cadre de la Politique Agricole Commune d'une identification et d'une prise en compte au titre des Surfaces d'Intérêt Ecologique, particularités topographiques. Plusieurs captages d'eau potable sont présents sur le territoire de Sèves-Taute. Dans le cadre de la préservation de la qualité des eaux de ces captages, les destructions de haies à proximité des points de captage sont très limitées par les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique. Le bocage et le bois issu des haies est également une ressource importante pour le territoire de Sèves-Taute. Plusieurs chaudières à bois ont été recensées par le Parc des Marais sur le territoire Sèves-Taute. De plus, de très nombreux Plans de Gestion du Bocage ont été réalisés depuis 1997 sur le territoire pour mettre en œuvre une gestion raisonnée et durable de la ressource en bois. Pour poursuivre, la structuration et le

développement de la filière bois-énergie localement, un technicien bocage va être prochainement recruté par la communauté de communes, en partenariat avec le Parc des Marais et la communauté de communes de la Baie du Cotentin. Afin de tenir compte de ces dispositifs et démarches de valorisation du bocage, le choix a été fait de ne pas rajouter une protection systématique des haies dans le PLUi mais de trouver les dispositions adaptées aux particularités du territoire de Sèves-Taute.

En ce qui concerne l'observation relative à la valeur de 150ml/ha sur la commune de Saint Martin d'Aubigny, il peut être complété que cette valeur est basée sur l'exploitation de valeurs datant de 2009/2010 tel que le précise le rapport de présentation du PLUi. Dans le cadre de la prise en compte des observations formulées par le public, la demande R11-C1 de protection de haies pourrait tout à fait être prise en compte dans le PLUi.

➤ **Réponse de la commission :** *La commission prend acte avec intérêt de l'intention de la CC COCM de recruter un technicien bocage et souhaite que sa compétence s'étende au contrôle de la bonne application des réglementations en vigueur en matière de protection des haies éléments essentiels du paysage bocager.*

➤ **Périmètre de protection des forages**

Il conviendra de mettre à jour le rapport de présentation concernant le forage de la Doucerie à Marchésieux (Enquête publique terminée) l'arrêté d'approbation devra être annexé au PLUi.

➤ **Périmètre de protection des forages**

Les informations concernant le captage des Douceries seront mises à jour dans le rapport de présentation. La procédure pour l'instauration des périmètres de protection étant désormais bien avancée (l'enquête publique s'est déroulée du 5 mars au 5 avril 2019), le classement des parcelles concernées par les périmètres de protection immédiate et rapprochée sensible pourrait être revu. Par anticipation de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), les parcelles concernées pourraient être classées en zone naturelle protégée (secteur Np).

Les périmètres de protection des captages d'eau constituant des Servitudes d'Utilités Publique (AS1), la servitude relative au captage des Douceries sera ajoutée à la liste des servitudes, dès lors que l'arrêté de DUP du captage des Douceries sera effectif. Comme pour les arrêtés de DUP des forages F1 et F2 le Marais (Cf Mémoire en réponse aux avis), l'arrêté de DUP des Douceries sera intégré aux fiches des servitudes. A noter que les périmètres de protection du captage des Douceries figurent d'ores et déjà sur le plan des servitudes.

Analyse de la commission : *la commission prend acte de cet engagement qui fera l'objet d'une réserve*

9 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Fait le Vendredi 12 juillet 2019

La commission d'enquête.

Gérard PASQUETTE

Commissaire enquêteur

Alain RENOUF

Commissaire enquêteur

Antoinette DUPLLENNE

Présidente de la commission

Copie adressée à M. le Président du Tribunal Administratif de Caen

10 PIECES JOINTES

1 – Procès-verbal de Synthèse

2 – Réponse du maître d'ouvrage au PVS

3 - Le tableau des avis PPA après réponse au PVS et analyse de la commission d'enquête.

11 ANNEXES

1. Ordonnance du Tribunal Administratif de Caen du 4 avril 2019
2. Arrêté d'ouverture d'enquête n° 2019-001 du 17 avril 2019
3. Annonces légales publiées dans la presse et article de presse
4. Copie des registres d'enquête