DEPARTEMENT DE LA MANCHE

°°°°°°°°°°°°

COMMUNAUTE DE COMMUNES
COTE OUEST CENTRE MANCHE

°°°°°°°°°°°°°

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA-HAYE-DU-PUITS

AINSI QUE
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE
SAINT SAUVEUR DE PIERREPONT, BOLLEVILLE, DOVILLE, NEUFMESNIL, LITHAIRE ET MOBECQ

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE N° E 18000025B / 14

DILIGENTEE DU 28 MAI 2018 A 9H AU 28 JUIN 2018 A 17H30

PARTIE 1 / 9

RAPPORT DE LA COMMISSION ET ANNEXES

M. DANIEL LUET, PRESIDENT,

MME ANTOINETTE DUPLENNE, COMMISSAIRE ENQUETEUR.

M. JACQUES MARQUET, COMMISSAIRE ENQUETEUR.

SOMMAIRE

1 LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE 3
1.1 L'objet de la demande 3
1.2 Le demandeur 3
1.3 Les acteurs en présence 3
1.4 Textes régissant l'enquête 4
1.5 L'organisation de l'enquête 5
1.6 La visite des lieux 6
1.7 L'arrêté de prescription d'enquête 7
2 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE 7
2.1 Territoire de l'ancienne Communauté de Communes de La-Haye-du-Puits 7
2.2 La description du projet 8
2.3 Enjeux du projet 10
3 CONTENU DU DOSSIER 10
3.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 10
3.1.1 Rapport de présentation 10
3.1.2 Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) (21 pages) 28
3.1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (51 pages) 31
3.1.4 Le règlement 33
3.1.5 Les servitudes d'utilité publique 36
3.1.6 Les annexes sanitaires 39
3.1.7 Les autres annexes 40
3.1.8 Le bilan de la concertation 40
3.2 ABROGATION DES 6 CARTES COMMUNALES SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAYE DU PUITS 42
4 L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 44
4.1 . Avis des personnes publiques associées et réponses du maître d'ouvrage 44
4.2 Synthèse de la commission d'enquête 71
5 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE 72
5.1 Publicité et information du public 72
5.2 L'affichage 72
5.3 Le dossier mis à disposition du public 73
5.4 Les entretiens au cours des permanences 74

Siège de la COCM La Haye du Puits : 74
5.5 La participation du public et le climat de l'enquête 78
5.6 Synthèse des observations du public 78
5.7 Clôture de l'enquête publique 79
6 PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE 79
7 QUESTIONS POSEES, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE 80
7.1 Questions du public 80
7.2 Les courriers 102
7.3 Les courriers électroniques 108
7.4 Questions de la Commission d'Enquête 111
8 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE 116
9 ANNEXES 117

1 LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 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 La Haye du Puits (CCLHP) et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont.

Le 21 juin 2012, la Communauté de Communes de La Haye du Puits a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

1.2 Le demandeur

La Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM)

La Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche est née de la fusion de 3 Communautés de Communes au 1er janvier 2017 :

- La communauté de communes de La Haye du Puits
- La communauté de communes de Lessay
- La communauté de communes de Sèves Taute

Le PLUi mis en place par la CCLHP a poursuivi son élaboration afin de doter les communes du document d'urbanisme dont elles ont besoin.

1.3 Les acteurs en présence

Le 05 avril 2018, 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.

Cette dernière est composée des membres suivants :

- M. Daniel LUET, Président
- Mme Antoinette DUPLENNE, commissaire enquêteur titulaire
- M. Jacques MARQUET, commissaire enquêteur titulaire
- M. Eric LASSERON, commissaire enquêteur suppléant

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 La Haye du Puits 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 pertinent pour permettre la construction de logements tout en contenant l'étalement urbain et en préservant 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 21 juin 2012, le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Par délibération du 24 juillet 2014, le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits a opté pour l'application des dispositions de la loi pour un « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » dite loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 ;

Par délibération du 26 mai 2016, le Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits a opté pour l'application des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme modernisé au 1er janvier 2016 au plan local d'urbanisme intercommunal ;

Par délibération en date du 2 février 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche autorise l'achèvement des procédures de documents d'urbanisme initiées sur le territoire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche ;

Par délibération en date du 18 mai 2017 le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a présenté le bilan de la concertation publique ;

Par délibération en date du 18 mai 2017 le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a arrêté le projet de PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits ;

Par délibération en date du 1er février 2018 le Conseil Communautaire a prescrit l'abrogation des cartes communales du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits ;

Par décision N° E18000025b/14 du 5 Avril 2018, Monsieur le Président du tribunal Administratif de Caen a procédé à la désignation d'une commission d'enquête ;

Par arrêté N°ARR2018-001 du 3 Mai 2018 Monsieur le Président de La Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 28 Mai 2018 au 28 Juin 2018 et fixé les modalités de cette enquête.

1.5 L'organisation de l'enquête

La première réunion concernant cette enquête publique a eu lieu le 27 mars 2018 en présence de Mme Julie MORIN en charge du dossier, M. Thierry RENAUD vice-président de la communauté de communes en charge de l'urbanisme et M. Daniel LUET commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Caen à la demande du président de la communauté de communes.

A l'issue de cet entretien, il a été décidé de solliciter la mise en place d'une commission d'enquête en lieu et place d'un seul commissaire enquêteur. Cette commission d'enquête a été désignée par M. le Président du tribunal Administratif de Caen le 05 avril 2018, elle porte le N° E18000025b/14.

La réunion de préparation de l'enquête avec l'autorité organisatrice a eu lieu le 17 avril 2018 dans les locaux de la communauté de communes au pôle de Lessay 11 place Saint-Cloud.

Participaient à cette réunion :

- Mme Julie MORIN chargée de mission développement durable et PLUi à la COCM.
- M. Thierry RENAUD vice-président de la COCM en charge de l'urbanisme
- Les membres titulaires de la commission d'enquête :
    - M. Daniel LUET
    - Mme Antoinette DUPLENNE
    - M. Jacques MARQUET
      Et le commissaire enquêteur suppléant M. Eric LASSERON

Au cours de cette réunion, les points suivants ont été abordés :

- La période, le nombre de permanences et les lieux des permanences.
- Le nombre de dossiers à mettre à la disposition du public.
- Les éléments nécessaires à l'abrogation des 6 cartes communales.
- Les moyens d'information du public concernant l'enquête

Les dossiers d'enquête ont été remis aux membres de la commission d'enquête.

Le 28 avril, la commission s'est réunie à Lessay afin de préparer l'enquête. Au cours de cette réunion, la commission a décidé de demander au maître d'ouvrage (MO), au vu des anomalies constatées dans le dossier, une réunion pour revoir le dossier afin de le corriger avant l'ouverture de l'enquête.

Le 09 mai une réunion a eu lieu comprenant la commission d'enquête, Mme MORIN, M. RENAUD, et M. CLAVREUL du bureau d'études ARCHITOUR qui était en liaison téléphonique avec l'ensemble des présents.

Toutes les anomalies et erreurs relevées dans le dossier par les membres de la commission ont été signalées à M.CLAVREUL. Il a été décidé à la demande de la commission de rééditer le dossier après correction.

Le 15 mai une réunion d'information aux élus et secrétaires de mairies a eu lieu à Lessay à la demande du maître d'ouvrage (MO) en présence de Mme MORIN, M. RENAUD et des membres de la commission d'enquête.

Une présentation a été faite par Mme MORIN sur le déroulement de l'enquête, de l'organisation et de 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 ainsi que l'utilisation du registre d'enquête a été apporté par le Président 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 pour une partie en compagnie de Mme Julie MORIN et une seconde partie en compagnie de M. Thierry RENAUD.

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 château etc…).

1.7 L'arrêté de prescription d'enquête

Par arrêté du 03 mai 2018 (N° ARR2018-001), 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 28 mai 2018 à 9h00 au jeudi 28 juin 2018 à 17h30, soit pendant32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à La-Haye-du-Puits 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 7 communes de l'ancienne communauté de communes de La-Haye-du-Puits à savoir :

Surville, Montsenelle, Doville, Neufmesnil, St Nicolas de Pierrepont, St Sauveur de Pierrepont et Varenguebec.

Deux permanences à la mairie de La Haye du Puits.

Et deux permanences au siège de la COCM à La-Haye-du-Puits.

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 COCM où est publié l'avis d'enquête (www.cocm.fr).

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 La-Haye-du-Puits

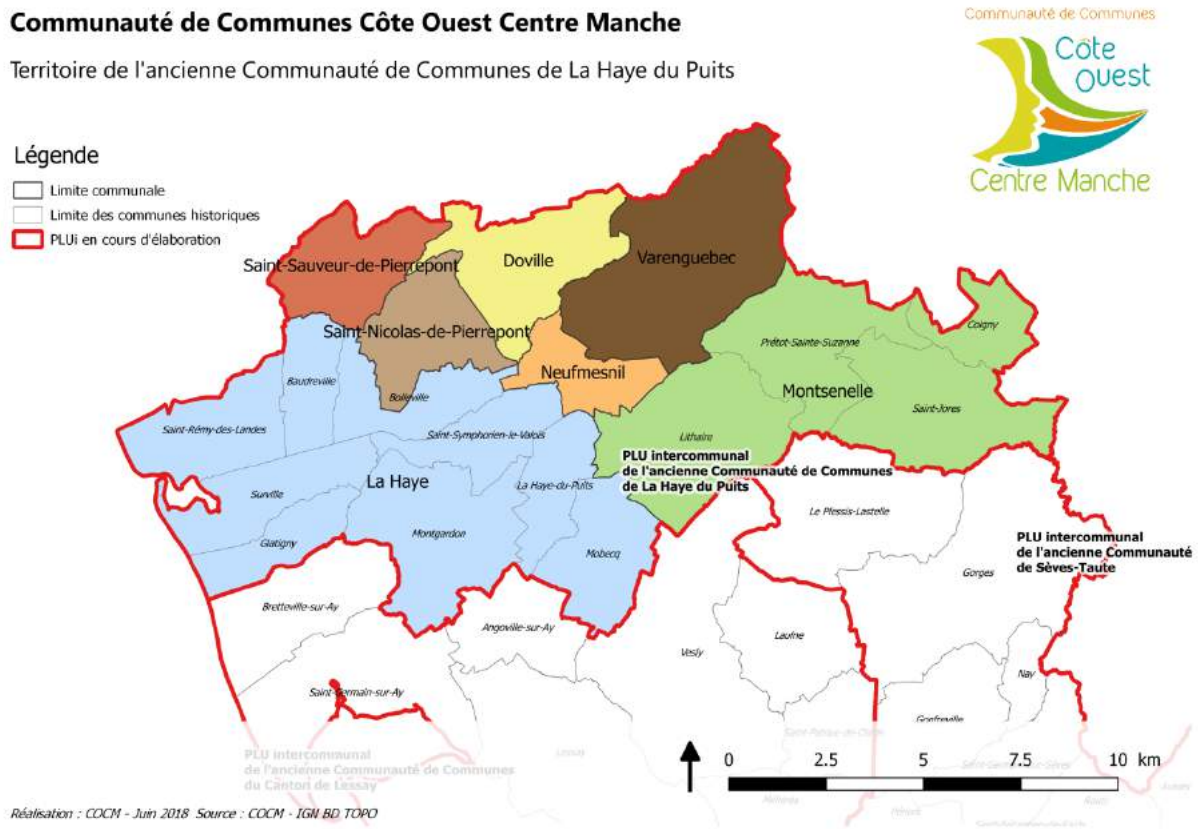
L'ancienne Communauté de Communes de La-Haye-Du-Puits comprenait 18 communes au 1er janvier 2014 dont certaines ont fusionné au 1er janvier 2016 :

- ✓ La commune nouvelle de LA HAYE (Baudreville, Bolleville, Glatigny, La-Haye-du-Puits, Mobecq, Montgardon, St-Rémy-des-Landes, St Symphorien le Valois et Surville).
- ✓ La commune nouvelle de MONTSENELLE (Coigny, Lithaire, Prétot et St Jores).

Le PLUi a été lancé par l'ancienne communauté de communes de La-Haye-du-Puits 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 La Haye-du-Puits.

Le territoire de l'ancienne communauté de communes de La-Haye-du-Puits couvre une superficie de 160,81 Km2 et comptait 7019 habitants en 2014.



L'ancienne communauté de communes est entièrement comprise dans le canton de La-Haye-du-Puits, à l'exception de la commune de St-Jores qui est située dans le canton de Périers.

Le territoire est de caractère rural soumis aux influences urbaines de Cherbourg, Saint-Lô et Coutances.

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 (PLU)
- 3 communes d'un Plan d'Occupation des Sols (POS)
- 6 communes d'une carte communale (CC)
- 6 communes en Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Communes déléguées en (PLU)

- St Symphorien le Valois
- Montgardon
- La Haye du Puits

Ces 3PLU ont fait l'objet d'une élaboration conjointe, les documents ont été approuvés en 2008.

Communes déléguées en (POS)

- St Rémy des Landes
- Surville
- Glatigny

Les 3 communes déléguées littorales disposent de documents POS anciens, antérieurs à la loi littoral de 1986.

Ces documents ont été annotés par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme en prenant en compte les dispositions introduites par la loi littoral.

Communes déléguées en Carte Communale (CC)

- St Sauveur de Pierrepont
- Bolleville
- Doville
- Neufmesnil
- Lithaire
- Mobec

Communes en (RNU)

- Baudreville
- St Nicolas de Pierrepont
- Varenguebec
- Prétot Ste Suzanne
- St Jores
- Coigny

Suite à l'approbation du futur document d'urbanisme, l'ensemble des communes de l'ancien territoire de la CCLHP sera doté d'un document unique et commun à l'ensemble de son territoire, un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **i**ntercommunal, 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 La Haye du Puits du 25 juin 2015 sont de :

- Soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique ambitieux et réaliste.
- Créer les conditions d'un mode de développement équilibré et respectant le caractère rural du territoire.
- Préserver et gérer les ressources naturelles du territoire, mettre en valeur le cadre de vie.
- Poursuivre un développement économique appuyé sur les ressources locales.
- Promouvoir des modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une préservation de la qualité de vie.

3 CONTENU DU DOSSIER

3.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1.1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation a été réalisé par le cabinet ARCHITOUR (architecture et urbanisme) LE MANS est composé de 350 pages comportant les thèmes suivants :

A. Présentation Générale
B. Etat initial de l'environnement
C. Occupation humaine du territoire
D. Les activités humaines
E. Parti d'aménagement et justification
F. Evaluation Environnementale

3.1.1.1 Présentation générale

Contexte Géographique et Administratif

La Communauté de communes **C**ôtes **O**uest **C**entre **M**anche résulte de la fusion de 3 communautés de communes au 1er Janvier 2017 :

- La CC de la Haye du Puits
- La CC de Lessay
- La CC de Sèves et Taute.

Le PLUi a été lancé par l'ancienne CC de la Haye du Puits qui comprenait 18 communes au 1er Janvier 2014, certaines ont fusionné au 1er Janvier 2016, à ce jour le territoire est composé de 7 communes LA HAYE, St SAUVEUR DE PIERREPONT, St NICOLAS DE PIERREPONT, DOVILLE, VARENGUEBEC,

NEUFMESNIL, MONTSENELLE. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme l'élaboration du document a été poursuivie par la COCM, sur le périmètre de l'ancienne CC de La Haye du Puits.
C'est un territoire rural qui couvre une surface de 160,81 Km² et comptent 7019 habitants en 2014. L'agglomération principale s'étend sur le territoire de 3 communes déléguées : La Haye du Puits, St Symphorien le Valois et Montgardon. La partie Ouest du territoire borde le littoral, la partie centrale alterne entre monts et marais et sur la partie Est les marais et le bocage.
Les influences urbaines sont représentées par les villes de Cherbourg au Nord, St Lô et Coutances au Sud et Carentan sur la frange Est.
La desserte routière est représentée par les routes départementales :
RD 900 : Coutances – Valognes – Cherbourg
RD 650 : route du littoral
RD 903 : Carentan – La Haye du Puits – Barneville/Carteret
RD 24 : Périers – Valognes.

Appartenances intercommunales

- Le Pays de Coutances
- Le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin
- Manche Numérique
- SYMEL (Syndicat Mixte des Espaces Littoraux)
- Structures à l'échelle intercommunale : SIAEP du Bauptois – SIAEP des sources de Pierrepontais – SIAEP de la région de Portbail – Syndicat d'Assainissement Roselières – Syndicat Départemental d'Energie de la Manche.

Documents supérieurs devant être pris en compte

- SCOT du Centre Manche Ouest
- SDAGE du Bassin Seine Normandie
- SAGE (SAGE Douve et Taute – SAGE Sienne, Soule Côtiers ouest du Cotentin)
- SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)
- PCET (Plans Climat Energie Territoriaux)
- SRCAE (Schéma Régional Climat Air et Energie)
- La loi Littoral
- La charte du PNR

3.1.1.2 Etat initial de l'environnement

a. **Milieu physique**

Le territoire intercommunal repose sur un socle ancien à l'origine de son relief vallonné.
Le réseau hydrographique est très dense (la rivière la Senelle, ruisseaux le Gorget, le Buisson, Le Mouloir) réseau hydrographique important de la réserve naturelle de la Sangsurière et de l'Adriennerie.

b. Climat, énergie, qualité de l'air

Le climat du territoire est un climat océanique. La qualité de l'air est jugée bonne à très bonne.
Le territoire dispose d'un potentiel solaire qui n'est pas suffisant pour être attractif. Le territoire est en grande partie concerné par des zones favorables au développement éolien.

c. Espaces naturels et biodiversité

Sur le territoire sont recensés :

- 9 ZNIEFF de type 1
- 3 ZNIEFF de type 2
- 3 sites NATURA 2000 (2 ZSC – 1 ZPS)

La synthèse des milieux naturels fait ressortir les points suivants :

Points forts	Points faibles
• Une densité du bocage qui participe à l'identité du territoire. • Des haies sur talus. • Une prise en compte du rôle de la haie dans les documents d'orientation (SIAT). • Une potentielle valorisation énergétique via la mise en place d'une filière bois. • Un patrimoine naturel très important (3 sites Natura 2000, de nombreuses ZNIEFF). • Une grande diversité de milieux et de paysages (bois, zones humides, littoral landes). • Des espèces animales rares et emblématiques du territoire.	• Manque d'entretien des haies sur certains secteurs. • La qualité des eaux de la Senelle est jugée mauvaise à médiocre en raison de ruissellements et du mauvais entretien des cours d'eau. • Une perte de bonnes terres agricoles boisées ou en friche au profit de boisements de loisirs (100 ha de terres agricoles ont été replantés à Lithaire.

Les enjeux du PLUi

- Assurer la préservation du réseau de haies, en concertation avec le monde agricole, en fonction des enjeux locaux, en fonction de l'intérêt de la haie.
- Préserver les espaces « naturels »
- Protéger les continuités écologiques
- Economiser les espaces agricoles et « naturels » par un mode d'urbanisation privilégiant la maîtrise des extensions urbaines.
- Protéger les surfaces agricoles utiles du phénomène de reboisement pour des activités de loisirs.

d. Analyse paysagère

L'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits se partage entre 4 grandes identités naturelles :

- La zone littorale et son havre
- Les marais
- Les plateaux
- La vallée
- Le secteur des Monts

Synthèse de la zone littorale et son havre

Enjeux du PLUi

- **Concilier la préservation du patrimoine naturel et paysager avec le maintien** des activités et usages.
- Prise en compte des risques d'évolution du cordon dunaire et des risques de submersion.
- Maîtrise de l'impact saisonnier de la forte fréquentation touristique.
- Maintien ou non de l'habitat léger.
- Délimitation des Espaces Proches du Rivage.
- Respect de la Loi Littoral.

Synthèse du marais

Enjeux du PLUi

- Concilier la préservation du patrimoine naturel et paysager avec le maintien d'activités et usages adaptés.
- Le maintien de l'ouverture du paysage, vigilance sur la végétation spontanée.
- Prise en compte des vues depuis les voies principales.
- L'entretien du paysage par le pâturage et la fauche plutôt que les cultures
- Le maintien de l'inondabilité du site par la bonne gestion des fossés et niveaux d'eau.
- La préservation de la ressource en eau.
- La maîtrise des fermes abandonnées en habitat et les risques de conflit d'usage.
- L'appropriation de la vue par l'habitat et la bonne intégration du bâti.
- La production de ressources biologiques : production agricole.
- La préservation de la qualité et la diversité des milieux, support de l'initiation à l'environnement.

Synthèse des plateaux

Enjeux du PLUi

- Le respect des matériaux et des teintes d'origine dans la réhabilitation du bâti.
- La valorisation des bourgs.
- L'intégration des bâtiments agricoles.
- La cohabitation activité agricole/habitat.
- L'ouverture du bocage en respectant les conditions hydrauliques, environnementales, paysagères et culturales.

Synthèse de la Vallée du Buisson et de la Senelle.

Enjeux du PLUi

- La limitation du mitage du paysage notamment sur les versants.

- L'appropriation des vues
- La préservation des co-visibilités avec les accès et points de vue vers les monts.
- L'intégration du bâti et la qualité de ce paysage depuis les panoramas des monts.

Synthèse des Monts

Enjeux du PLUi

- Prise en compte des panoramas depuis les monts.
- Préservation des paysages identitaires, des panoramas, points de vue et points d'appels référentiels.
- Traitement des portes/vues et accès vers le grand paysage et les sites touristiques.
- L'intégration du bâti perceptible depuis les Monts, dans et sur les franges des grands paysages.
- La qualité des abords du patrimoine.

Synthèse et enjeux de paysage

Unités paysagères

Enjeux du PLUi

- Maîtriser l'évolution des paysages selon les usages et les activités
- Préserver des activités spécifiques
- Vigilance sur la proximité habitat/exploitations agricoles.
- Favoriser une meilleure intégration du bâti et de son environnement.

Préservation des grands paysages

Enjeux du PLUi

- Préservation des paysages identitaires, des panoramas des points de vue.
- Vigilance sur les covisibilités paysages/patrimoine/urbanisme.
- Vigilance sur l'intégration des constructions.

Valorisation des silhouettes de bourg par rapport au grand paysage

Enjeux du PLUi

- Protection des points d'appels référentiels (églises, châteaux, moulins).
- Traitement des portes/vues et accès vers le grand paysage et les sites touristiques.
- L'intégration du bâti dans et sur les franges des grands paysage ouverts et reliefs.
- La qualité des abords du patrimoine.

Entrées de villes et traversées de bourgs.

Enjeux du PLUi

- Identification des cœurs de bourgs/image de référence de chaque commune.
- Prise en compte d'un périmètre plus large lié au patrimoine et aux vues.
- Qualité de l'architecture et de l'espace public.
- Harmonie des couleurs de façade, des clôtures, homogénéité des matériaux.
- Implantation des services, intégration des stationnements. Gestion de la circulation de la vitesse.

Les risques naturels et technologiques

Les risques identifiés sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits sont nombreux :

- Risques d'inondation, érosion, submersion
- Glissement de terrain
- Chute de blocs
- Cavités
- Risques de retrait et de gonflement des argiles
- Risques sismiques

3.1.1.3 Occupation humaine du territoire

Le territoire de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits présente un développement urbain sous trois formes chronologiques :

1 / Le développement urbain traditionnel rural, lente organisation du bâti entre bourg et hameaux.

2 / La période de reconstruction suite aux démolitions de la seconde guerre mondiale.

3 / Le développement urbain contemporain depuis la seconde moitié du 20ème siècle.

Principal centre bourg : La HAYE du PUITS

Gros bourgs : St JORES, LITHAIRE, PRETOT Ste SUZANNE et BOLLEVILLE.

Les autres communes constituent des petits bourgs (église, mairie) disposant parfois de gros hameaux (Cosnadière, La Benoiterie). La typologie de l'habitat agricole y est très affirmée : maison du journalier, maison du petit agriculteur, ferme familiale, ferme seigneuriale ou ferme manoir.

<u>Enjeux du PLUi</u>

- Préserver les éléments caractéristiques de ce patrimoine tout en l'adaptant aux contraintes et besoins actuels.
- Concilier les attentes actuelles en termes de confort, surface habitable, surface de terrain en préservant ce patrimoine.

  Châteaux et manoirs : patrimoine très riche, six monuments ou site protégés au titre des Monuments historiques sont recensés sur le territoire.
- La préservation, la restauration des églises et cimetières dépendent de la sensibilité architecturale et de l'engagement de la commune.

3.1.1.4 Les activités humaines

✓ Démographie

Depuis 1968 la population de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits est stable, en 2009 le territoire regroupe 6832 habitants, la population est concentrée sur La Haye du Puits :1685 habitants et deux autres communes, St Symphorien le Valois 822 habitants et Lithaire 554 habitants. La stabilité du territoire est à relier à un léger gain migratoire qui vient

compenser le déficit du solde naturel. Ce solde négatif évoque un fort vieillissement de la population.

- ✓ Les ménages.
  Depuis 1968 le nombre de ménages ne cesse d'augmenter : de 1990 à 2009 on passe de 2 548 ménages à 3 024 soit + 19 %.

- ✓ Les niveaux de revenus
  Le territoire compte 4029 foyers fiscaux parmi lesquels 59 % sont imposables.
  Le revenu annuel moyen est de 15 864 €.

Enjeux du PLUi

La définition de l'horizon démographique souhaité par l'ancienne communauté de communes est :

- Le dynamisme du territoire et la croissance démographique
- La maîtrise du vieillissement de la population
- Le rééquilibre démographique de la commune de la Haye du Puits.

- ✓ Le logement
  L'ancienne communauté de communes concentre 4 079 logements en 2009, le rythme de croissance est de 32 logements par an, 74 % sont des résidences principales occupées à 92 % par les propriétaires.
  On compte 240 ou 459 logements vacants selon les sources. Les principales raisons de la vacance sont le désintérêt voire le refus de vendre ou de louer. Les logements recensés sont souvent dans un état dégradé.
  Les résidences secondaires sont au nombre de 815 soit 20 % du parc, ce chiffre intègre les Résidence Mobiles de Loisirs (RML) situées sur le littoral.
  Le logement locatif compte 842 résidences principales en location sur le territoire.
  Le parc de logements sociaux est composé (source DDTM) de 212 Logements : 191 dans le parc public, 11 en logements communaux, 10 dans le parc locatif privé.
  Les structures d'accueil spécifique : le territoire regroupe 6 établissements d'hébergement pour personnes âgées soit 163 places d'accueil dont 64 médicalisées.
  Logement des personnes défavorisées : l'ancienne communauté de communes ne dispose d'aucune structure d'accueil d'urgence et d'insertion.
  Le parc de logements indignes représente 15 % du parc total.
  Accueil des gens du voyage : le nouveau schéma 2012/2018 prévoit une petite aire de passage sur la commune de La Haye du Puits.

  Enjeux du PLUi

- L'adaptation quantitative et qualitative de l'offre de logement en fonction des objectifs démographiques et des objectifs de consommation d'espace → soutien à une croissance démographique plus forte pour accueillir de jeunes ménages.
- L'équilibrage et le renforcement démographique de la Haye du Puits
- L'adaptation de l'offre de logements aux besoins :
    - Locatif et locatif social
    - Personnes âgées
    - Jeunes ménages
- La résorption des logements potentiellement indignes.
- La rénovation thermique des logements
- La résorption de la vacance.
- La réduction de la consommation d'espace et la réduction des déplacements contraints vers les services.
- Le dynamisme du territoire et la croissance démographique.
- La maîtrise du vieillissement de la population.
- La sensibilisation et la pédagogie autour des enjeux d'un habitat durable (taille des parcelles, densité, proximité des pôles).

✓ Economie et emploi

Au 31/12/2010 le territoire comptait 694 établissements, le secteur des transports, commerce et services regroupe 40 % des établissements.

Le secteur artisanal est une composante importante du territoire. Le secteur industriel compte des structures de plus de 50 voire plus de 100 salariés (imprimerie 141 salariés).

Le taux de création d'entreprise10, 8 % est globalement inférieur aux autres référentiels.

Le taux de chômage 8,2 % est légèrement inférieur à la moyenne départementale.

Les zones d'activités existantes sont au nombre de deux situées sur la commune de La Haye du Puits :

- La zone de la Canurie (6 ha), dont 4 parcelles disponibles.
- La zone du Carrousel (11 ha) est principalement axée vers le commerce et l'artisanat.

La communauté de communes porte le projet de création d'une nouvelle zone d'activité de 11 ha, située sur la commune de St Symphorien le Valois, la zone de l'Etrier (37 lots) axée principalement sur l'artisanat ainsi que quelques lots réservés à l'espace commercial.

<u>Enjeux du PLUI</u>

- Le maintien des entreprises existantes et le soutien à leur développement.

- L'équilibre entre économie résidentielle et productive.
- Le soutien à la création d'entreprises
- La transmission des entreprises.
- Le développement des outils d'accueil d'entreprises en adéquation avec les besoins exprimés et les enjeux d'équilibre avec l'existant.
- L'enjeu de la répartition spatiale du commerce : maintien du dynamisme commercial, équilibre centre-bourg/périphérie.
- Le lien avec les enjeux agricoles : valorisation des ressources locales : agriculture raisonnée, produits locaux, énergies renouvelables.
- Utilisation du numérique pour le développement du territoire.
- Développement des infrastructures pour l'accueil et le développement des entreprises.
- Qualité des zones d'activité existantes et en projet en lien avec l'image de qualité du territoire.

✓ L'agriculture

En 2010 le territoire comptait 223 exploitations agricoles dont 147 professionnelles pour une Surface Agricole Utile (SAU) de 10 391 ha (données AGRESTE). Le recensement agricole fait apparaître une diminution des exploitations individuelles de 11,7%. Les productions sont orientées vers les activités maraîchères et polyculture/ élevage sur le littoral et vers la production bovine sur les parties centrales et Est.

Il faut noter le développement d'un phénomène de boisement de terres agricoles de bonne qualité pour la création de réserves de loisirs. Cette évolution se fait au détriment des productions et activités agricoles. Ce phénomène concerne principalement les communes de Baudreville, Doville et Lithaire 80 %.

<u>Enjeux du PLUi</u>

- Préserver les espaces agricoles de :
    - La consommation d'espace par l'urbanisation
    - La consommation d'espace par les boisements de loisirs sur les terres de bonne valeur agronomique.
- Sur le devenir du bâti agricole :
    - Encourager le maintien des sièges d'exploitation agricole en activité.
    - En l'absence d'activité agricole, permettre une évolution du patrimoine bâti de qualité, compatible avec la proximité d'autres activités agricoles.
    - Identifier précisément les bâtiments agricoles, les projets et les tiers pour adapter les règles d'urbanisme à la vocation des constructions.
- Offrir des possibilités de diversifications aux activités agricoles.
- Assurer une bonne cohabitation entre agriculture et habitations.
    - Vigilance sur les possibilités de développement de l'habitat en campagne.
    - Eviter les transitions trop dures entre espaces urbains et agricoles.

- ✓ Le tourisme

14 des 18 communes de l'ancienne communauté de communes font partie du Parc Naturel Régional des Marais du Bessin et du Cotentin. Les principaux sites touristiques sont :

- Le Mont de Doville
- Le Mont Castre
- Le Havre de Surville
- Les marais de la Sangsurière
- Un nombre important de sites remarquables relevant du patrimoine bâti.

L'offre de randonnée se caractérise par 8 circuits, en outre les voies vertes Portbail/Carentan et Rocheville/Coutances se croisent à La Haye du Puits.
La capacité d'accueil du territoire est de 4 825 lits dont 750 lits marchands et 4 075 lits non marchands.

On note l'absence d'offre d'accueil de campings cars.
Les touristes sont majoritairement français 87 %, en 2010 l'office de tourisme a reçu environ 3 300 visiteurs.

<u>Enjeux du PLUi</u>

- Le développement de l'hébergement (quantitatif et qualitatif)
- La gestion des campings cars.
- La valorisation de l'offre touristique existante (itinérance) + liaison avec le littoral + continuité voie verte.
- La valorisation touristique d'atouts du territoire (pêche, agriculture, tourisme nature).
- L'accessibilité aux sites touristiques, signalisation.
- L'implication des acteurs publics et privés dans le développement touristique du territoire.

- ✓ Services et équipements

La Haye du Puits est selon la définition de l'INSEE, un pôle de service intermédiaire structurant en matière de commerce et de services.
La commune de la Haye du Puits possède environ 160 commerces, les autres communes possèdent quelques commerces : St Symphorien le Valois 6 – Prétot-Ste Suzanne (multiservice) – Neufmesnil (dépôt vente) – Glatigny (restaurant) et un bar à Surville.

- ✓ Equipements de santé

La quasi-totalité de l'offre de santé est située sur la commune de La Haye du Puits. On compte 6 généralistes dont 3 ont plus de 55 ans. Pour répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs l'ancienne communauté de communes a

réalisé la construction d'un Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire(PSLA) sur la commune de La Haye du Puits.
Le territoire regroupe 6 établissements d'hébergement pour personnes âgées pour un total de 163 places dont 69 médicalisées.

- ✓ Etablissements scolaires
  L'ancienne communauté de communes compte au total 4 écoles et un collège pour un effectif de global de 879 élèves.
- ✓ Petite enfance
  On recense sur le territoire 168 enfants de moins de 3 ans et 208 enfants de 3 à 5 ans, l'accueil des enfants est réalisé par les assistantes maternelles du territoire. Le Relai Assistantes Maternelles (Bambino) est intercommunal situé à La Haye du Puits et dispose également d'une salle à Prétot-Ste Suzanne. Une Maison d'Assistantes Maternelles est ouverte à St Jores.
- ✓ Accueil périscolaire
  La ville de La Haye du Puits gère en directe le service d'accueil périscolaire. Les communes de Bolleville, St Jores et Lithaire disposent d'un service d'accueil géré par la communauté de communes.
- ✓ Accueil de loisirs
  L'ancienne communauté de communes gère un accueil de loisirs les mercredis après-midi et durant les vacances scolaires sur 2 sites : la Haye du Puits et Prétot Ste Suzanne. Un pôle jeunesse est en projet.
- ✓ Vie Associative
  Le territoire regroupe 112 associations dans des domaines variés (chasse, loisirs, culture, associations mémorielles…)
- ✓ Equipements sportifs et culturels
  Il y a 20 équipements sportifs sur le territoire intercommunal dont un tiers sur la commune de La Haye du Puits. Le territoire compte un office des sports de compétence communautaire qui compte 1 031 licenciés.
- ✓ La culture
  Le pôle central est La Haye du Puits qui propose : un cinéma, un centre culturel-médiathèque, une école de musique, 2 troupes de théâtre amateur, un atelier théâtre. La commune de Bolleville a mis en place un point lecture.
- ✓ Equipements publics et administratifs
  La commune de la Haye du Puits concentre les services publics suivants : bureau de poste, services à la personne, trésor public, Pompiers. La maison intercommunale fait le lien avec les structures physique ment absentes du territoire (CAF, MSA, pôle emploi…).

<u>Enjeux du PLUi</u>

- Le maintien du dynamisme commercial.
- L'équilibre centre/bourg périphérie dans les nouvelles zones commerciales en projet

- La santé : l'accès à l'offre de santé pour les personnes les moins mobiles (nécessité de prévoir à proximité du PSLA et des zones de services, des zones d'habitat).
- Personnes âgées : offres d'hébergement adaptées aux différents âges et aux différentes dépendances.
- Petite enfance : l'offre pour les besoins atypiques et les revenus modestes en particulier selon les choix démographiques souhaités.
- Jeunesse : le développement des activités jeunesse (ados) et des équipements dédiés.
- Equipements scolaires : le maintien des équipements et le lien avec les équipes en place.
- Sport : les équipements couverts (pour le tissu associatif et pour la pratique libre).
- Culture : le développement de l'offre culturelle (animation)
- Le lien avec les enjeux du numérique.

Equipement au service du Développement Durable

✓ Assainissement collectif

Selon le rapport d'activité de 2015, les capacités restantes des différentes STEP sont les suivantes : capacité nominale = 8 295 EH, capacité utilisée = 3 928 EH, capacité restante 4 367EH.

✓ Assainissement non collectif

Selon le rapport du SPANC de 2011, 2 934 foyers sont en assainissement non collectif dont seulement 10 % de ces installations sont jugées conformes ou opérationnelles.

Il faut cependant noter que depuis 2011 les communes de Bolleville, Doville Lithaire et Prétot-St Suzanne ont réalisé leur projet d'assainissement collectif, Bolleville et Lithaire font partie du syndicat de la Roselière et sont raccordées à la STEP de l'agglomération.

✓ Eau potable.

La production est assurée par 4 ouvrages dont la capacité moyenne journalière est de 3 850 m3/, soit 1 405 250 m3/an. Les besoins actuels sont d'environ 570 000 m3/an, Les futurs besoins sont estimés entre 1500 et 3000 m²/j soit 650 000 m3/an.

Le secteur n'a pas de problème au point de vue quantité. Toutefois, l'eau sur les communes de Lithaire et de La Haye du Puits présente des teneurs en nitrates et pesticides assez élevées, mais inférieures à la CMA.

✓ Le numérique

Le territoire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits est couvert par l'internet haut débit (ADSL >2 Mbit/s).

L'accès au numérique Haut débit est un passage obligé pour le développement d'un territoire.

Enjeux du PLUi

- Prendre en compte la cartographie des risques dans l'élaboration du PLUi (plan de zonage)
- Etre en compatibilité avec les 2 SAGE couvrant le territoire lorsque ceux-ci seront approuvés.
- Faire coïncider les scénarios de développement démographique avec le dimensionnement des infrastructures.
- Favoriser une rentabilisation des équipements existants par une localisation appropriée des futures opérations.
- Continuer l'effort entrepris pour une amélioration et une mise aux normes du parc d'installation d'assainissement non collectif.
- Protéger les points de captage par un respect du périmètre et une lutte contre les pollutions diffuses.

✓ Infrastructures routières.

Le territoire est couvert par deux principaux axes : Nord/sud pour la RD 900, Est/Ouest pour la RD 903. Deux autres voies ont également une importance : la RD 24 qui traverse le territoire dans sa partie centrale et la RD 650 qui suit le trait de côte. Outre ces principaux axes de circulation le territoire est irrigué par de nombreuses voies départementales et communales.
Une seule route est classée voie bruyante : la RD 900.
Mobilité professionnelle : la majorité des communes a une vocation résidentielle, seule la commune de La Haye du Puits a un volume de flux entrant représentant plus de la moitié des flux globaux. La voiture est le mode de transport le plus utilisé.
Le territoire n'est desservi que par une seule ligne régulière de transport en commun : ligne Valognes/Coutances, 2 arrêts sont desservis sur la commune de La Haye du Puits.
Aucune aire de covoiturage n'est présente ni aménagée sur le territoire.
Transports scolaires
L'offre pour les transports scolaires est bien présente, l'offre de transport scolaire qui permet de nombreuses liaisons vers l'ensemble du département est présente sur le territoire de la COCM.
Déplacements doux : l'ancienne CDC de la Haye du Puits est dotée d'un vaste réseau de chemins de randonnée de 8 boucles ouvertes à de multiples usages (marche, VTT, cheval). La voie verte est très présente sur le territoire.

3.1.1.5 Parti d'aménagement et justifications

✓ Eléments à prendre en compte

- L'Article L.101-1 du code de l'urbanisme

- Les lois sur l'eau des 3 janvier 1992 et 30 Décembre 2006
- La loi sur l'archéologie préventive du 1 er août 2003 et le code du patrimoine
- La loi littoral du 3 Janvier 1986
- La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)
- Les servitudes d'utilité publique

✓ Outils réglementaires et orientations d'aménagement et de programmation
Les Opérations d'Aménagement et de Programmation
- Les OAP « Thématiques »
- Les OAP « spatialisées »

✓ Le règlement d'urbanisme
Une partie des règles s'appliquent sur l'ensemble du territoire, indépendamment des zones
- Zones urbaines : UA (centre ancien) – UB (zone à dominante d'habitat récent) – UZ (activité)
- Zones à urbaniser : 1AU (secteur à urbaniser, ouverture immédiate) comprend un secteur 1AUh et un secteur 1AUz (à vocation principale d'activité économique)
- Zone agricole : comprend un secteur Ap (paysages sensibles) un secteur Ai (zone d'extension possible à long terme)
- STECAL : la zone A comprend des secteurs Ah (agricole de hameau) – Az (agricole d'activités) At (agricole de tourisme)
- Zone Naturelle : N comprend les secteurs Nf (espaces forestiers) – Ne (périmètre de protection des captages) - Np (espaces naturels à protéger) – Nz (naturel d'activité) et Nt (naturel de tourisme).
- Changement de destination de bâtiments en zone A et N : 115 bâtiments ont été identifiés (108 à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique) 7 pour une vocation d'activité autre.
- Emplacements réservés (26 emplacements ont été identifiés).

✓ Eléments de patrimoine et de paysage à protéger
Le règlement précise les dispositions applicables pour la protection de ces éléments. Les éléments ont été inventoriés sur la base de leurs qualités paysagères, patrimoniales et écologiques.
- Zones humides : les zones répertoriées proviennent de plusieurs sources : les zones pré-localisées par la DREAL, les zones caractérisées par des études de terrain.
- Les espaces boisés classés : cet outil a été mobilisé sur les espaces boisés les plus importants en superficie, dans le but de préserver la vocation forestière de ces zones.

Itinéraires de randonnée à préserver : ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments à préserver.

- Secteurs soumis à des risques ou des nuisances : le règlement précise des mesures destinées à prendre en compte ces risques et nuisances.

✓ Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espaces et superficie des zones

Les espaces examinés répondent à plusieurs critères

- Inscription à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'un bourg ou de hameaux
- Absence d'activité agricole à proximité immédiate
- Absence de risques majeurs
- La desserte en réseaux/voies et sécurité des accès
- La faible sensibilité environnementale.

Au total 69,9 ha sont susceptibles d'être consommés par l'habitat dont 39,2 ha en densification et 30,7ha en extension urbaine, auxquels il faut ajouter 11,7 ha en développement économique.

Evolution de la superficie des zones par rapport aux documents d'urbanismes existants :

- Total des zones U : 472,39 ha (+ 66,89 ha)
- Total des zones AU : 50,39 ha (– 30,98 ha)
- Total des zones N : 4 576,93 ha (+ 3 545,79 ha)
- Total des zones A : 11 313,88 ha (+ 7 958,18 ha)
- Espaces boisés classés : 972,38 ha (+ 931,05 ha)

Analyse de la commission :

Le rapport de présentation est un document composé :

- *D'une présentation générale qui décrit géographiquement et administrativement le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits.*
- *De la description précise de l'état initial de l'environnement du territoire qui est riche en espaces naturels (ZNIEFF, Sites Natura 2000), paysages : monts, marais, bordure littorale, et patrimoine.*
- *D'une analyse de l'occupation du territoire qui décrit le développement urbain du territoire par étape. L'évolution de la démographie et du logement présente des données assez anciennes dues à la durée dans le temps de l'élaboration du PLUi.* ***Une actualisation aurait été un plus dans l'argumentation du PLUi.***
- *De la description de l'économie du territoire, de son bilan et de ses enjeux.*
- *Des services et équipements présents sur le territoire, des transports et des*

infrastructures

Chaque élément fait l'objet d'une synthèse comportant ses atouts, ses faiblesses et les enjeux du PLUi.
Le parti d'aménagement et les justifications sont repris sous forme de tableau présentant : l'objectif inscrit au PADD, la justification des choix, la traduction réglementaire (règlements écrits et graphiques) la traduction dans les OAP.
Le rapport de présentation est un document complet agrémenté de cartes, tableaux et photos.

3.1.1.6 Evaluation environnementale

En application de à l'article L 104-1 (et suivants) du code de l'urbanisme qui 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.

Le PLUi de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits impacté sur son territoire par une zone Natura 2000 a fait l'objet d'une évaluation environnementale

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

- Description dont l'évaluation a été effectuée
- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire, national, et le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré.
- La présentation des mesures envisagées pour : Eviter, Réduire, Compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible et qu'il doit prendre en considération.
- Une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et un exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

- Un résumé non technique.

Le scénario au fil de l'eau montre l'intérêt d'un document de planification pour le territoire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits, en prenant en compte les tendances les plus impactantes, sans prendre en compte les éventuelles évolutions de la législation qui iraient dans le sens d'une restriction plus importante des usages du sol.
Selon ce scénario, les tendances actuelles pourraient impacter durablement les paysages et l'environnement de l'ancien territoire intercommunal : morcellement du paysage, mitage de l'espace agricole, atteinte à l'intégrité des grandes entités naturelles comme le littoral et les marais.

La conclusion de l'évaluation environnementale porte les éléments suivants :

- L'évaluation environnementale répond aux enjeux environnementaux et paysagers définis dans le cadre de l'état initial de l'environnement par des réponses : réglementaires et technique.
- Les grands équilibres environnementaux sont préservés par une consommation de foncier maîtrisée et par une préservation des composantes de la trame verte et bleue locale.
- Les clés de répartition des logements permettent à la fois de s'inscrire en cohérence avec les grands enjeux actuels de limitation de la consommation d'espace, de polarisation, de rapprochement des lieux.
- Toutefois les densités attendues et annoncées au PADD ne sont pas atteintes et sont même relativement faibles sur le pôle urbain 15,6 log/ha eu lieu de 20 attendus). Cette densité interroge sur le nombre et la superficie des zones retenues.
- Met en œuvre une déclinaison logique entre enjeux, orientation du PADD et traduction réglementaire.
- Porte une réflexion de projet globale et transversale avec des déclinaisons réglementaires compatibles entre elles.
- Est le fruit d'une méthode de travail favorable au partage du projet et donc à sa mise en œuvre sur le long terme.
- Offre des plus-values par rapport aux documents actuels
- S'inscrit dans une logique : « Eviter, Réduire, Compenser ».
    - En choisissant des secteurs peur ou pas contraints
    - En définissant dans le règlement l'ensemble des dispositions techniques ou les études complémentaires à mener pour caractériser au mieux les risques ou la sensibilité environnementale des secteurs et adapter et concevoir l'aménagement en fonction.
    - En protégeant dans le règlement les milieux sensibles.
    - En apportant des réponses ciblées dans les OAP sectorielles à des enjeux localisés spécifiques au site.

Au final, l'analyse de l'ensemble des secteurs fait ressortir que certains d'entre eux sont notablement impactés par des contraintes environnementales. (Cas de la zone d'activité impactée par une zone humide).

L'analyse du projet, dans son état actuel, ne fait pas ressortir, à priori, d'incidence significative sur les sites Natura 2000.
Toutefois des propositions sont formulées afin d'apporter des garanties supplémentaires :

- ✓ Sur le site Natura 2000 « littoral Ouest du Cotentin de St Germain sur Ay au Rozel (ZSC) :
  - Proposer une limite d'extension ou un coefficient de constructibilité des bâtiments et des installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
  - Exclure les aménagements nécessaires à l'activité forestière, peu présente sur la partie littorale et qui contribue à la fermeture des milieux, néfaste pour le site Natura 2000.
- ✓ Sur le site Natura 2000 « Marais du Cotentin et du Bessin »
  - Redessiner les contours des zones Np aux limites des sites Natura 2000.
  - Ne pas autoriser (section1 article 2 de la zone N) les installations de type éoliennes ou pour la méthanisation agricole à l'intérieur de la zone N.

Analyse de la commission :
Dans le cadre de la loi SRU la directive européenne de juin 2001 a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes dite « évaluation stratégique des incidences sur l'environnement ». Le PLUi du territoire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits, impacté par une zone Natura 2000, est soumis à Evaluation Environnementale et avis de l'Autorité Environnementale.
L'évaluation environnementale a été réalisée par le cabinet GAMA Environnement, un travail itératif a été réalisé entre ce cabinet, le cabinet Architour et le Maître d'œuvre pendant la phase d'élaboration du PLUi.
Un scénario au fil de l'eau a permis de décomposer le territoire en trois grandes identités : Le littoral, les marais et « l'arrière-pays » : Monts et Bocages, répondant chacun à des dynamiques et des règles différentes.
Une note de synthèse, points de vigilance et propositions complémentaires accompagne chaque thématique.
Le dispositif de suivi des impacts du PLUi présente le choix des indicateurs par thème et sous-thème avec définition de l'indicateur, de la disponibilité et de la périodicité. ***Il faut noter cependant qu'il est donné peu de précisions concernant le recueil et la centralisation des informations des différents organismes assurant le suivi.***
Dans l'état actuel, l'analyse ne fait pas ressortir à priori d'incidence notable sur l'environnement cependant des propositions sont formulées pour conforter et optimiser la prise en compte des sites Natura 2000.

3.1.2 Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) (21 pages)

Rappels

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 P.L.U.i doivent être compatibles avec lui.

3.1.2.2 La présentation du projet

Le projet s'articule autour de cinq axes thématiques imbriqués.

Axe 1 : « soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique ambitieux et réaliste »

Objectif A : « viser un scénario démographique ambitieux ayant pour objectif de maintenir le dynamisme du territoire et limiter le vieillissement de la population » :

- en créant les conditions permettant d'opérer une croissance démographique de 0.5 % par an en moyenne, soit tendre vers une population de 7500 habitants à horizon 2030, en renforçant l'attractivité du territoire, en maintenant son dynamisme, en limitant le vieillissement de la population tout en couplant ces ambitions avec une volonté de développement économique.

Objectif B : « engager une production de logements adaptée à l'ensemble des besoins et à chaque secteur avec une action ciblée sur la vacance » :

- en assurant la production de 777 logements pour la période 2014 – 2030,
- en conduisant une action ciblée sur la vacance couplée à des actions contre l'habitat indigne,
- en proposant un équilibre entre offre locative et accession à la propriété ainsi qu'une diversité de production des types de logement nécessaire au maintien d'un équilibre social et générationnel dans le territoire.

Axe 2 : « créer les conditions d'un mode de développement équilibré et respectant le caractère rural du territoire »

Objectif A : « répondre aux besoins en équipement et garantir une équité d'accès aux services » :

- en adaptant l'offre en services et équipements auprès de la population et des entreprises, plus particulièrement sur le pôle de La Haye du Puits.

Objectif B : « opérer un développement équilibré de l'habitat permettant la vitalité de l'ensemble des communes, le renforcement du pôle de La Haye du Puits et l'accès aux services » :

- en recherchant une optimisation des équipements existants et en consolidant les secteurs les mieux équipés,
- en adoptant une approche adaptée au caractère rural mais en concentrant la majeure partie des services, commerces et entreprises à l'agglomération de La Haye du Puits,
- en permettant une croissance de la population dans cette agglomération tout en proposant à l'ensemble du territoire de proposer une offre de logements, en orientant l'accueil de population sur le pôle urbain et sur les bourgs équipés et en modulant les possibilités de construction en fonction des contraintes de développement des espaces urbains et des capacités d'accueil en densification des espaces urbanisés suivant des objectifs de production de logement répartis sur 5 niveaux et dans une logique de 4 secteurs géographiques.

Axe 3 : « préserver et gérer les ressources naturelles du territoire, mettre en valeur le cadre de vie »

Objectif A : « préserver et valoriser les ressources naturelles » :

- en protégeant les espaces naturels sensibles par une limitation de l'urbanisation,
- en préservant les rôles écologiques et antiérosifs de la haie, les zones humides, en limitant l'imperméabilisation générée par les opérations d'aménagement urbain et en protégeant la ressource en eau.

Objectif B : « mettre en valeur les paysages dans leur diversité et le cadre de vie rural » :

- en mettant en œuvre des mesures de protection des paysages, des monts, des marais et du littoral,
- en marquant des coupures claires entre les espaces urbanisés et en garantissant une qualité de traitement des espaces publics.

Axe 4 : « poursuivre un développement économique appuyé sur les ressources locales »

Objectif A : « permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire et favoriser l'implantation de nouvelles » :

- en créant un environnement favorable au développement économique en travaillant sur le maintien et le développement des entreprises présentes, en accueillant de nouvelles structures et en développant des services adaptés aux besoins des entreprises,
- en développant une offre diversifiée en taille localisée principalement sur le pôle d'activité de La Haye du Puits et en complétant cette offre par des outils, des espaces de services et une desserte en très haut débit.

Objectif B : « assurer le développement des activités agricoles dans une logique de dynamisme économique et de mise en valeur paysagère et environnementale du territoire » :

- en contenant l'urbanisation pour éviter la perte de surfaces agricoles,
- en encourageant la pérennité des exploitations en sécurisant les reprises, en encadrant les possibilités offertes dans le secteur agricole en constructions nouvelles, réhabilitations et changement de destination,
- en stimulant les opérations de diversification tout en permettant à la structure du bocage de préserver ses fonctions agronomiques et environnementales.

Objectif C : « conforter les activités commerciales dans une logique d'accès aux services et préserver les équilibres » :

- en maintenant les linéaires commerciaux du centre de La Haye du Puits, en soutenant l'activité des commerces présents dans les bourgs et en maintenant une offre de stationnement.

Objectif D : « promouvoir un développement touristique appuyé sur la découverte et la mise en valeur du territoire » :

- en mettant en valeur les chemins de randonnée et voie verte et en développant leur continuité, en mettant en relation les nombreux sites naturels et en préservant et en mettant en valeur les édifices patrimoniaux remarquables,
- en développant et en diversifiant l'offre en hébergement touristique.

Axe 5 : « promouvoir des modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une préservation de la qualité de vie »

Objectif A : « définir des principes d'aménagements urbains durables et respectueux de l'identité rurale locale » :

- en adoptant une logique de densification et d'épaississement urbain en continuité avec les espaces actuellement urbanisés et en préservant des espaces tampons entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels,

- en privilégiant des formes urbaines qui économisent l'énergie, en optimisant la voirie et les réseaux et en recherchant des densités plus élevées pour les opérations à vocation d'habitat.

Objectif B : « préserver et mettre en valeur l'identité architecturale et patrimoniale du territoire » :

- en mettant en valeur le patrimoine rural afin de préserver le caractère originel de ces constructions,
- en adaptant les règlements aux caractéristiques des sites, notamment urbains.

Objectif C : « encourager les modes de déplacement alternatifs à l'automobile dans une logique d'économie des ressources et de rapprochement habitat/emplois/services » :

- en encourageant les alternatives aux déplacements automobiles, en améliorant l'offre et les conditions de déplacement piétons et cycles, en rééquilibrant la place de la voiture dans les espaces urbains et en améliorant les liaisons vers le littoral.

Objectif D : « prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances » :

- en prenant en compte, du fait de la présence des marais et du littoral, le risque inondation dans les choix d'aménagement.

Analyse de la commission :
les choix retenus dans le cadre du P.A.D.D, en cohérence avec le diagnostic, définissent les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Ces choix donnent une direction volontariste au projet de territoire.

3.1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (51 pages)

Cadre juridique

Créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (quartier, commune, territoire intercommunal…). Le rôle des O.A.P a été conforté par

la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renforcé (ALUR) et par le décret de modernisation du règlement n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 comme principal outil de projet d'aménagement au sein du PLUi.

Rappels utiles et définitions

Pour être efficace, l'OAP doit respecter un certain nombre d'exigences : répondre aux objectifs déclinés dans le P.A.D.D, affirmer des choix adaptés aux besoins des habitants et aux caractéristiques du territoire, être compréhensible pour favoriser une bonne appropriation de tous et pouvoir être applicable pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il convient de rappeler que les OAP sont opposables à ces autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité (« ne pas aller à l'encontre de la règle »).

Outre l'articulation des OAP avec les autres pièces du PLUi, il est indispensable de rappeler la nécessaire cohérence entre le P.A.D.D et l'O.A.P : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe la philosophie et les grands objectifs du PLUi. Il exprime le projet du territoire. Les OAP doivent concourir à sa mise en œuvre.

Le dossier présenté

Ce dossier se compose de deux parties :

- Les OAP « thématiques » : elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Les projets présentés devront démontrer leur compatibilité avec l'ensembles des principes et objectifs globaux suivants : économiser le foncier et les réseaux dans les opérations d'ensemble et individuelles, économiser l'énergie, intégrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable, aménager des espaces publics de qualité, adapter le traitement des voies à leurs usages, aménager les traversées de bourg, gérer les eaux pluviales en secteur urbanisé, protéger les zones humides, protéger le bocage, préserver ses fonctions hydrauliques et paysagères, valoriser les paysages emblématiques du territoire.

L'OAP « habitat » (page 25 du document), en lien direct avec le PADD, comprend une série de 4 objectifs principaux définis en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic et ainsi annoncés :

- assurer une production de 777 logements sur la période 2014 – 2030,
- maîtriser le foncier sur les zones prioritaires de l'armature urbaine,
- produire des logements répondant à la diversité des besoins,
- encourager la production de formes de logement durables qui contribuent à l'attractivité du territoire.

Plus précisément, outre la fixation d'objectifs en termes d'offre nouvelle de logements, le PLUi affiche la volonté de maîtriser le foncier et de mettre en œuvre une politique de mobilisation foncière volontariste. A cette volonté forte s'ajoutent des éléments forts concernant la typologie des logements à construire ainsi que des actions à mener en vue de l'amélioration et la réhabilitation du parc existant, public et privé.

-Les OAP « spatialisées » : elles portent sur le secteur délimité au règlement graphique et définissent les conditions d'aménagement garantissant le respect de la prise en compte des objectifs d'intégration aux contextes urbains, architecturaux et paysagers, d'insertion dans le cadre existant mais également dans les zones naturelles et agricoles, de manière à optimiser qualitativement et quantitativement l'urbanisation des espaces concernés. Cent treize OAP ont été instituées sur le territoire intercommunal.

L'ensemble des OAP présentées fixe bien le programme d'actions correspondant, expression des mesures concrètes que le PLUi entend mettre en œuvre.

Analyse de la commission :
les OAP « spatialisées » en particulier, 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. Certaines zones avec un potentiel constructible important auraient pu faire l'objet d'OAP supplémentaires.

3.1.4 Le règlement

Règlement écrit
Préambule

Le règlement précise les règles qui s'appliquent aux constructions, aménagements….Il comprend deux ensembles de documents : un document écrit et des documents graphiques. Les prescriptions écrites et graphiques définissent les dispositions règlementaires applicables pour chaque zone identifiée dans les documents graphiques. Il s'applique sur la totalité du territoire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits.

Le document écrit présenté traduit les objectifs stratégiques définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), mentionne les règles communes à toutes les zones et précise les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque zone.

Les documents graphiques délimitent les zones (plan de zonage) où s'appliquent les règles édictées dans le document écrit et complètent les prescriptions écrites par

l'inscription d'autres prescriptions tels que les différents espaces naturels et paysagers, le patrimoine bâti protégé….).

Il s'impose aux demandes de permis de construire ou d'aménager et définit les droits à construire pour chaque parcelle.

Le cadre juridique

Le décret n° 2015 – 1783 DU 28 décembre 2015 modernise le code de l'urbanisme. Ce décret consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Il réaffirme aussi le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLUi : le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale, la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain et la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Par délibération en date du 28 mai 2016, le conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits a fait le choix de se conformer aux nouvelles dispositions issues du décret précité. Le règlement prend donc la nouvelle forme issue de ce texte.

La structure et le contenu du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il doit être compatible avec le SCOT et prendre en compte les documents supra communaux (SDAGE, SRCE, SRCAE, charte du PNR, PCET….).

Le nouveau règlement apporte une plus grande lisibilité, une meilleure prise en compte des enjeux contemporains de l'urbanisme, une plus grande souplesse pour certains secteurs et une expression améliorée des règles volumétriques et d'implantation.

Il est désormais structuré en 3 blocs thématiques :

- destination des constructions, usages des sols et natures d'activité : destinations et sous-destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, mixité fonctionnelle et sociale
- caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie et implantation des constructions, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, stationnement

- équipements et réseaux : desserte par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux.

Les règles édictées permettent de déterminer, en fonction des zones :

- ce qui est constructible sur le terrain,
- comment la construction doit être desservie par les voies et les réseaux,
- comment la construction doit être implantée sur le terrain,
- le volume et la densité des constructions,
- quel aspect extérieur doit présenter la construction,
- quelle gestion des espaces extérieurs,
- quelles performances énergétiques et environnementales doivent avoir les constructions.

Les différents zonages utilisés

Les différents zonages et sous zonages indicés sont présentés dans le document 4 « règlement » et dans un document annexe spécifique. Le règlement se décline en 4 principales zones : U, UA, A et N, répartition visant à assurer la protection des zones naturelles et agricoles tout en valorisant et permettant le développement des espaces urbains.

▪ Le territoire urbanisé « U » (zone urbaine) se partage en trois zones délimitées au regard des caractéristiques urbanistiques du tissu bâti et des types d'activité présents.

UA : zone urbaine de centre ancien

UB : zone urbaine à dominante d'habitat récent

UZ : zone urbaine d'activités

Vocation de la zone UA : engager un renouvellement urbain et poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect des caractéristiques traditionnelles.

Vocation de la zone UB : évoluer par densification du tissu urbain, à accueillir tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations.

Vocation de la zone UZ : permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant un potentiel d'implantation.

▪ La zone « 1AU » (zone à urbaniser, ouverture immédiate) intègre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (UAcv et UAL). Cette zone est desservie par des équipements permettant une urbanisation immédiate.

▪ La zone agricole « A » comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique (secteurs Ap, ApL et Ai)ainsi que cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL Az, AzL, At, AtL, Ah).

▪ La zone naturelle « N » comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Cette zone comprend cinq secteurs (NL, Np, NpL, Nf et Ne). Cette zone comprend aussi quatre STECAL (Nz, NzL, Nt et Nlo).

Le règlement graphique

Outre les zones et les secteurs évoqués, il fait apparaître également les éléments pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent en plus du règlement de la zone. Il s'agit en particulier des éléments de paysage, d'environnement et de patrimoine, des éléments relevant de l'application des dispositions de la loi littoral, des risques et nuisances et des équipements, réseaux et emplacements réservés.

Analyse de la commission d'enquête:
La structure thématique du règlement adoptée, mieux adaptée aux diversités locales et aux évolutions dans le temps du territoire, doit permettre de répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise règlementaire confortée. En ce sens, le règlement présenté permet de s'orienter davantage vers un urbanisme de projet.

3.1.5 Les servitudes d'utilité publique

Généralités

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

Les servitudes relatives au transport de l'énergie :

- I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz

- I4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques

Les servitudes relatives aux communications :

- PT1 : servitude relative à la protection des centres de réception radioélectrique
- PT2 : servitude relative à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception (transmissions radioélectriques)
- PT3 : servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques

Les servitudes concernant le patrimoine protégé :

- AC1 : servitude relative aux monuments historiques classés et inscrits
- AC2 : servitude relative aux sites et monuments naturels
- AC3 : servitude relative aux réserves naturelles

Les servitudes relatives au littoral :

- EL9 : servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL)

Les servitudes relatives à la protection de la ressource en eau :

- AS1 : servitude relative aux périmètres de protection rapprochée d'un captage d'adduction publique

Les servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement :

- A5 : servitude relative à la pose de canalisations d'eau potable et d'assainissement

Les servitudes relatives aux relations aériennes :

- T7 : servitude relative à la protection de la circulation aérienne

3.1.5.1 Les plans sectoriels

Ce document a l'échelle de 1/5000ème sur le zonage des bourgs et hameaux principaux permettait une localisation des parcelles plus aisée.

3.1.6 Les annexes sanitaires

L'alimentation en eau potable : données de cadrage présentées

Le dossier mentionne quatre éléments : les gestionnaires du réseau et les modes de gestion en vigueur, les communes regroupées par chacun des gestionnaires et le rendement des réseaux pour 2012. Il est précisé également le nombre de points de captage et la localisation de ces points.

L'assainissement

L'assainissement a pour objectif de protéger la santé des habitants et de sauvegarder la qualité du milieu naturel, en particulier celle de l'eau, grâce à une épuration avant rejet.

L'assainissement collectif

Le dossier, sur la base de données 2015, précise les communes concernées, les modes de fonctionnement utilisés ainsi que la comparaison entre la capacité actuelle et la capacité nominale. La situation projetée fait état d'une capacité adaptée aux 718 nouveaux logements, hormis les communes de Doville et Saint-Jores.

L'assainissement non collectif

Les indications présentes au dossier font état d'une part importante (66.41 %) des foyers du territoire reliés à un assainissement non collectif. Ce dossier fait état d'une situation en constante évolution (réseaux en construction, projets finalisés…)malgré un nombre limité d'installations conformes ou opérationnelles (10 % des 3000 installations d'ANC).

La gestion des déchets

Le dossier, sur la base de données de 2012, présente les évolutions des différentes collectes : ordures ménagères, emballages-journaux-magazines et verre. Il mentionne également la situation concernant la quantité de déchets en refus de tri. Globalement, la déchetterie intercommunale située à La Haye du Puits, assure la gestion des « déchets ménagers et assimilés » (DMA) soutenue, pour certaines prestations, par plusieurs unités de traitement spécialisées.

Analyse de la commission :
Sur l'alimentation en eau potable : le dossier présenté aurait mérité d'être mieux étayé en apportant des éléments d'information sur la ressource, le réseau, les interconnexions de l'eau distribuée.

Sur l'assainissement non collectif : une présentation plus détaillée, y compris sur le plan technique, aurait pu permettre d'éclairer davantage le public : présentation des différents systèmes, les principes de traitement, la nature des sols, la situation

projetée détaillée pour les eaux usées.

<u>Sur la défense incendie :</u> le dossier aurait pu faire état des dispositifs existants sur le territoire de la CCLHP.

3.1.7 Les autres annexes

Les pièces présentes au dossier :

- La délibération d'arrêt du projet de PLUi et présentant le bilan de la concertation N° DEL20170518-216 du 18 mai 2017.
- La délibération N° 2016-10-01 du Comité Syndical du Pays de Coutances du 4 octobre 2016 validant la délimitation des Espaces Proches du Rivage inscrits au PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits.
- La délibération du conseil communautaire de l'ancienne CC de La Haye du Puits validant le choix de mise en forme du PLUi suivant le contenu modernisé du code de l'urbanisme en application des dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.
- La délibération DEL20180201-001 du 1er février 2018 de la C.O.C.M prescrivant l'abrogation des cartes communales du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits en vue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).
- L'arrêté N° ARR2018-001 du 3 mai 2018 de la C.O.C.M portant organisation de l'enquête publique sur le projet de PLUi de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits porté par la Communauté de Communes Côte OUEST Centre Manche et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint Sauveur de Pierrepont.
- La décision N° E18000025b / 14 du 5 avril 2018 du Tribunal Administratif de CAEN désignant les membres de la commission d'enquête relative à l'élaboration du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits ainsi que l'abrogation de certaines cartes communales des communes faisant partie de la communauté de communes, à savoir Doville, Saint Sauveur de Pierrepont, Bolleville, Neufmesnil, Lithaire et Mobecq.

3.1.8 Le bilan de la concertation

Les obligations légales de la concertation concernant le PLUi

- l'article L153-8 CU définit les modalités de collaboration avec les communes membres.

- les articles L153-11 CU, L103-2 CU, L103-3 CU, L103-4 CU précisent les modalités de concertation avec le public.

Le rappel des modalités de la concertation décidées par le conseil communautaire

La délibération de prescription du PLUi du 21 juin 2012 a précisé les modalités retenues par la communauté pour assurer la population d'un bon niveau d'information, d'une compréhension claire des enjeux et d'un droit d'expression sur le projet. Ces différents moyens sont résumés ainsi :

- les moyens pour informer : dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du public mis à la disposition au siège de l'ancienne communautés de communes, mise en ligne des synthèses des documents d'études sur le site internet de l'ancienne communautés de communes, organisation de réunions publiques, mise à disposition des synthèses des documents d'études dans les communes.

- les moyens pour recueillir les avis, observations et suggestions du public et des acteurs locaux : pendant la phase d'études, mise à disposition d'un registre à l'ancienne communauté de communes ainsi que dans les communes.

Les actions mises en œuvre

- trois réunions publiques de lancement les 24, 25 et 26 juin 2013, respectivement à La Haye du Puits, Varenguebec et Doville pour présenter la démarche PLUi, informer sur les modalités de concertation et inviter le public à répondre à l'enquête réalisée auprès des habitants. Réunions publiques relayées par la presse et soutenues par la distribution de tracts et par de l'affichage.

- une enquête réalisée auprès des habitants : 303 ménages ont répondu, soit 10% du total des ménages du territoire. Cinq enjeux ont retenu l'attention des habitants : le cadre de vie, les équipements et services à la population, l'habitat et le logement, les déplacements et mobilités et enfin les activités économiques.

- deux forums agricoles les 24 septembre 2013 et le 21 janvier 2014 ; ils ont permis, lors du premier forum, de présenter la démarche PLUi aux exploitants agricoles et de réaliser auprès d'eux une enquête permettant d'établir un diagnostic agricole et d'enrichir en particulier les travaux de zonage et de règlement. Le second forum a permis de restituer les résultats de l'enquête précitée et de livrer un diagnostic assorti de plans.

- trois réunions publiques de restitution du diagnostic et d'échanges sur les enjeux le 17 juin 2014 à Bolleville, le 18 juin 2014 à La Haye du Puits et le 19 juin 2014 à Prétot Sainte Suzanne. Réunions soutenues par les moyens d'information déjà évoqués (tracts, presse, affichage, site internet).

- deux réunions « acteurs locaux » le 18 juin 2014, l'une rassemblant les commerçants, artisans et acteurs du tourisme, la seconde avec les industriels et les artisans. Ces deux réunions ont permis d'échanger sur la vision du développement du territoire et de prendre en compte certains projets.

- deux ateliers thématiques en ruche le 9 septembre 2014. Le premier sur le thème « architecture, paysage et cadre de vie » et le second consacré aux déplacements dans le territoire. Ces échanges ont permis d'identifier un certain nombre d'éléments , traduits dans des outils règlementaires du PLUi.

- une exposition sur le diagnostic et les enjeux du territoire au cours de l'été 2014 implantée successivement dans la maison intercommunale, la mairie de La Haye du Puits, au forum des associations ainsi que chez certains commerçants.

- un registre mis à la disposition du public dans chaque mairie, dès la phase diagnostic, accompagné des documents relatifs au diagnostic et au PADD.

- trois réunions publiques de présentation et d'échanges avec les élus et le bureau d'études sur le PADD les 22, 28 et 30 septembre 2015 auxquelles ont participé 80 personnes.

- une exposition sur le PADD, présentée au 2ème semestre 2015 dans la maison intercommunale puis à la médiathèque et à l'office de tourisme.

Analyse de la commission :
cette large concertation s'est inscrite dans la logique et dans l'esprit du processus d'élaboration. Elle a permis d'informer et de recueillir les avis du public et des communes tout au long de la vie du document afin d'intégrer au mieux, dans le respect des objectifs communautaires, leurs attentes

3.2 ABROGATION DES 6 CARTES COMMUNALES SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAYE DU PUITS

Le Contexte

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été prescrit par délibération en date du 25 juin 2015 du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits à laquelle appartiennent les communes de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint Sauveur de Pierrepont.

La prescription d'abrogation des cartes communales a été votée à l'unanimité lors du conseil communautaire de la COCM le 1er février 2018.

Suite à l'arrêté du projet de PLUi de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM) en date du 18 mai 2017, conformément à la réglementation,

le projet de PLUi soumis à l'enquête publique doit également comporter l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint Sauveur de Pierrepont.

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 notable des surfaces urbanisables (environ 7,5 hectares).
- Une localisation des zones de développement qui prend mieux en compte les sensibilités environnementales et paysagères.
- L'adossement d'un règlement à chaque zone pour adapter le droit à bâtir et les règles constructives au contexte.
- Un avis favorable à l'unanimité des membres de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) a été émis lors de la séance du 08 février 2018.

Commentaires de la commission :
La commission constate que le dossier est synthétique mais claire et précise. Il permet de bien visualiser l'existant et le futur par superposition. Il est également composé d'un plan au format A0 représentant la globalité de chaque territoire communal pour chacune des 6 communes concernées.

4 L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 . Avis des personnes publiques associées et réponses du maître d'ouvrage.

DDTM

Service aménagement durable des territoires : Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises dans l'avis.

Observations	Réponse de la COCM
Nécessité d'actualiser les données de tenir compte du temps écoulé et du nombre de logements créés entre 2014 et la date d'approbation du PLUi.	Il apparait difficile d'actualiser l'ensemble des données du diagnostic. L'établissement du PLUi a été un processus long, établi sur plusieurs années. Il est donc logique que les données initiales ne soient pas les dernières publiées. Les projections ont été établies sur la base des données démographiques de 2011 et le nombre de logements existants en 2014. En suivant cette logique, il faudrait retirer des besoins les logements construits sur le territoire entre 2014 et 2017. Il faudrait disposer des données permis de construire et retrancher ce chiffre du nombre de logement à construire. Ce qui conduit à bouger toute l'architecture du PLUi, les surfaces à urbaniser, leur répartition et les arbitrages opérés. Ces données seront donc complétées dans le PLUi, mais uniquement à titre d'information. Ce qui permettra d'ficher des données plus récentes.

Dépassement des objectifs du PADD

Le zonage offre la possibilité d'accueil de 698 logements (après application d'un taux de rétention foncière), alors que l'objectif du PADD était de 660 constructions neuves.

Présence de nombreuses dents creuses constructibles non comptabilisées au sein du potentiel constructible et qui s'y ajoutent.

Consolider l'argumentation des besoins en surface constructibles dans le PLUi au regard des besoins et ajuster le cas échéant le zonage en conséquence.

Il s'agit effectivement d'un dépassement, mais qui reste très mesuré : +5,7% par rapport aux objectifs du PADD, ce qui ne remet pas en cause l'équilibre du projet.

Les possibilités de densification ont été définies sur la base d'une analyse parcellaire. Il est difficile d'être totalement exhaustif dans cette approche. Aussi, certainement que des terrains relevés ne seront pas bâtis d'ici 2030, alors que de nouvelles constructions seront peut-être réalisées sur des terrains où on ne le pressentait pas. Précisons qu'il s'agit d'une estimation, avec une part d'inconnues. L'objectif poursuivi a été de faire en sorte que cette estimation soit la plus réaliste possible.

<u>Sur le taux de rétention foncière :</u>

Il est rappelé que beaucoup de terrains ne pourront être construits que dans le cadre d'une division foncière. Cette « mise sur le marché » de terrains à bâtir se fera sur un temps long, au-delà de 2030. C'est pourquoi il est utopique de considérer qu'ils pourront tous être construits d'ici 2030.

Axer l'ensemble du projet sur ces terrains risquerait d'aboutir à des situations de blocages qui pourraient pénaliser le développement du territoire.

Pour autant, une partie très importante du développement urbain est orienté vers ces terrains en densification (53% des logements après application du taux de rétention foncière), permettant une économie d'espace.

Sur la polarisation :

Ajouter un tableau au rapport de présentation du PLUI justifiant de la bonne atteinte des objectifs du PADD / Production de logements Objectifs du PADD

Production de logements	Objectifs du PADD	Capacité du zonage
Pôle urbain	42 %	38 %
Bourgs équipés	40 %	35 %
Bourgs et villages	17 %	24 %
Autres espaces	0 %	3 %

La correspondance n'est pas exacte, mais on rappelle ici que le zonage prend en compte le potentiel d'accueil limité à La Haye du Puits : zones humides aux pourtours du bourg, limites de la rocade et de la voie verte. La polarisation sur La Haye du Puits a été opérée autant que le permettaient les capacités d'accueil du pôle.

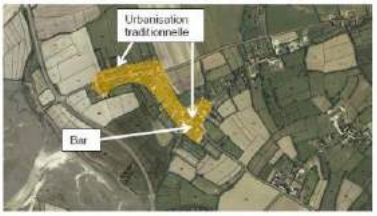
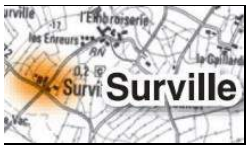
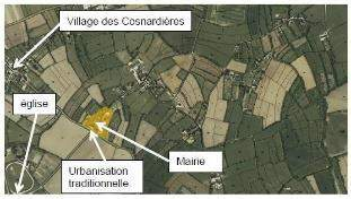
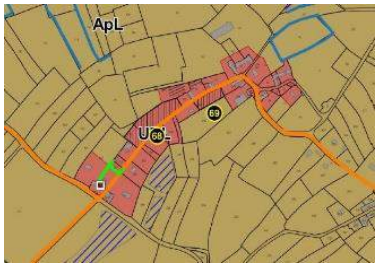
Sur le respect des densités SCoT :

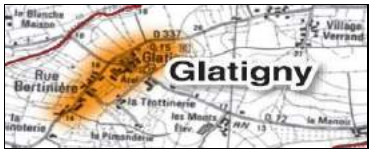
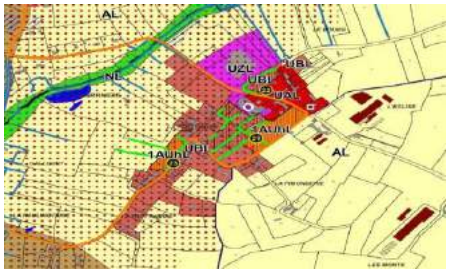
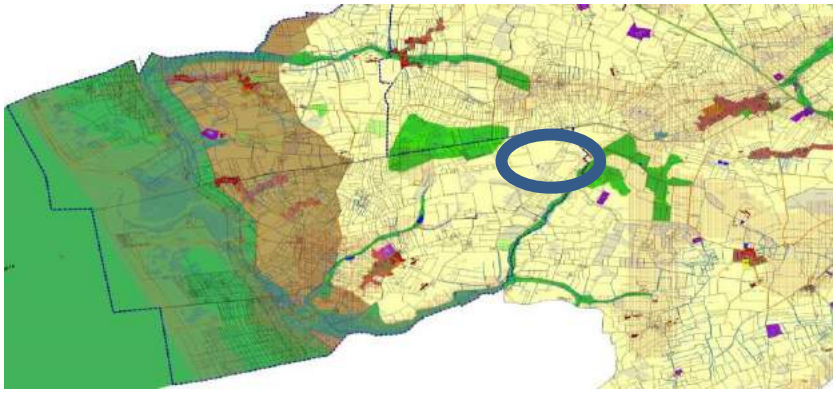
Les densités par secteurs ne respectent pas toujours exactement les objectifs du SCoT (15,6 log/ ha en densification sur le pôle de La Haye au lieu de 20 log/ha au SCoT). Ce résultat tient compte de la présence de nombreuses zones humides au

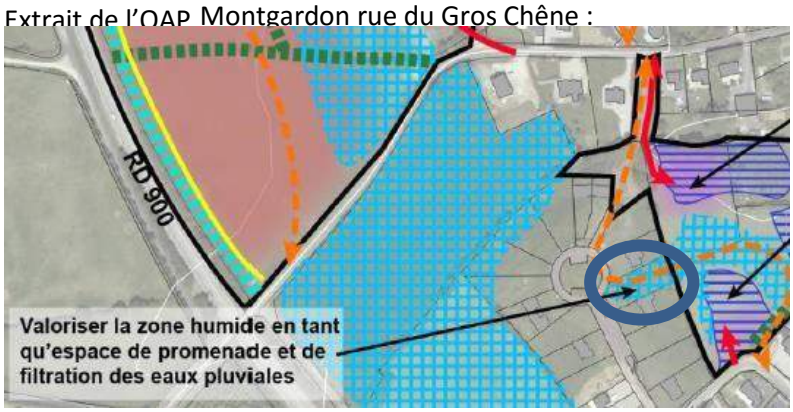
Justifier de la compatibilité du projet avec les objectifs du SCOT en matière de densités et de polarisation.	sein du bourg de La Haye. De plus, les extensions urbaines définies sont réduites en surface et affichent des densités plus fortes que celles exigées au SCoT (19,1 log/ha alors que le SCoT exige 15 log/ha). A noter également que 90% des capacités à construire sur le pôle de La Haye se situent en densification ce qui limite fortement les consommations d'espaces, répondant ainsi aux objectifs du SCoT. t une économie d'espace
Définition des espaces de niveau 4 Le PADD du PLUi répartit les espaces et la production	Corriger les cartes 1 et 3 du PADD localisant les pôles / bourgs / hameaux suivant leur niveau : Identifier Village Cotteley à Neufmesnil comme un espace de niveau 3 (et bourg à inscrire en niveau 4)

prévue selon 5 niveaux d'urbanisation. La définition de niveau 4 a évolué au fil du projet la localisation et la désignation de ces espaces de niveau 4 sur les cartes 1 et 3 du PADD est demeurée inchangée. Ex : les cartes 1 et 3 du PADD désignent comme espace de niveau 4 le lieu-dit le Cotteley à Neufmesnil les OAP et le règlement prévoient un développement de l'urbanisation u village Cotteley avec une zone 1AUh en limite nord-ouest. Les orientations du PADD ne prévoient de constructions en extension urbaine que pour les espaces de niveau 1 à 3	Identifier Baudreville-La Mahauderie comme un seul ensemble urbain Supprimer La Bruyère (Montgardon) Ces adaptations ne modifient pas les orientations générales du PADD qui consistent à conforter le pôle de La Haye et les bourgs équipés du territoire.
Zones UZ et 1AUz - Commune de Doville, la délimitation de la zone UZ et du secteur de carrière appellent des observations (concordance par rapport au périmètre autorisé, sensibilité environnemental	La carrière doit aujourd'hui se mettre en conformité avec les dispositions prévues à l'arrêté préfectoral d'autorisation de l'exploitation. La délimitation sera à corriger au zonage en fonction des informations à récupérer auprès de la commune. Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent bien sur les espaces non urbanisés.

e etc.) présentées au sein de l'annexe 1. - Sur la commune de La Haye, les zones UZ et 1AUz sont situées à moins de 75 m de l'axe de la route départementale RD 900 ; Cet axe est classé voie à grande circulation. Une partie de ces zones est soumise aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme (loi Barnier). - Revoir la définition de la loi Barnier au rapport de présentation, les espaces non bâtis tels que la zone 1AUz sont soumis aux dispositions applicables aux espaces non urbanisés, même s'ils sont situés au sein d'une agglomération. - le PLUi prend partiellement en compte les principes de la loi Barnier via les dispositions prévues dans le règlement et les OAP (P. 209 – 210) du rapport de présentation, toutefois il ne comprend pas l'étude requise au titre de l'article L.111-8 qui permettrait la	C'est suivant cette définition que les règles ont été définies au PLUi. On pourra revoir les termes utilisés p.209 du Rapport de Présentation et parler de la notion « d'espaces non urbanisés » (et non hors agglomération). Les éléments de réponse aux dispositions de la loi Barnier, permettant de réduire le recul de 75 m, sont exposés au rapport de présentation (qui comprend un état initial du site et une justification du parti d'aménagement retenu), à l'OAP n°55 (qui précise les mesures à respecter) et au règlement de la zone 1AU. L'étude Loi Barnier est ainsi intégrée aux différents documents du PLUi. Pour répondre à l'observation de l'Etat, ces éléments seront extraits et annexés au PLUi.

réduction de la marge de recul à 20 m, comme prévu par le règlement.	
Concernant la loi littoral - Justifier la différence entre la délimitation des 4 villages au sens de la loi littoral identifiés par le SCOT et le rapport de présentation concernant le lieu-dit la Tannière à St Rémy des Landes et le village de la Cosnadière à Surville. - La délimitation des zones urbaines dans le règlement dépasse celle des villages délimités dans le rapport de présentation. La continuité avec le village de certaines dents creuses constructibles mérite d'être justifiée. Il est suggéré la création d'un sous-zonage associé à un règlement adapté pour les secteurs des zones UB dont la continuité avec le village apparaît contestable ou	La Cosnardière : SCoT  RP du PLUi Zonage du PLUi Comme pour St Rémy des Landes, l'OAP précisera les implantations pour garantir qu'on assurera une continuité de l'urbanisation. De plus, la continuité de l'urbanisation vers l'ouest sera justifiée au rapport de présentation (modification de la carte du rapport de présentation). Surville  ST   Ajouter une OAP sur ce village, précisant les implantations, pour garantir qu'on assurera une continuité de l'urbanisation, sur le même principe que pour St Rémy des Landes et la Cosnardière. Glatigny

ténue. (Village de Surville et de la Cosnardière).	 SCoT RP du PLUi  Zonage du PLUi Compléter l'OAP en précisant les implantations sur l'OAP 23. Reprendre les mêmes principes que sur les autres villages, permettant d'assurer une continuité de l'urbanisation.
Espaces remarquables Le SCOT Centre Manche Ouest considère comme espaces remarquable les ZNIEFF de type 1 et mentionne la lande de Surville dans sa liste. Il est recommandé de classer en ZNIEFF du type 1 la Lande de Surville ou de justifier son non classement	A identifier en espace remarquable au rapport de présentation et à inscrire en zone naturelle au PLUi. 

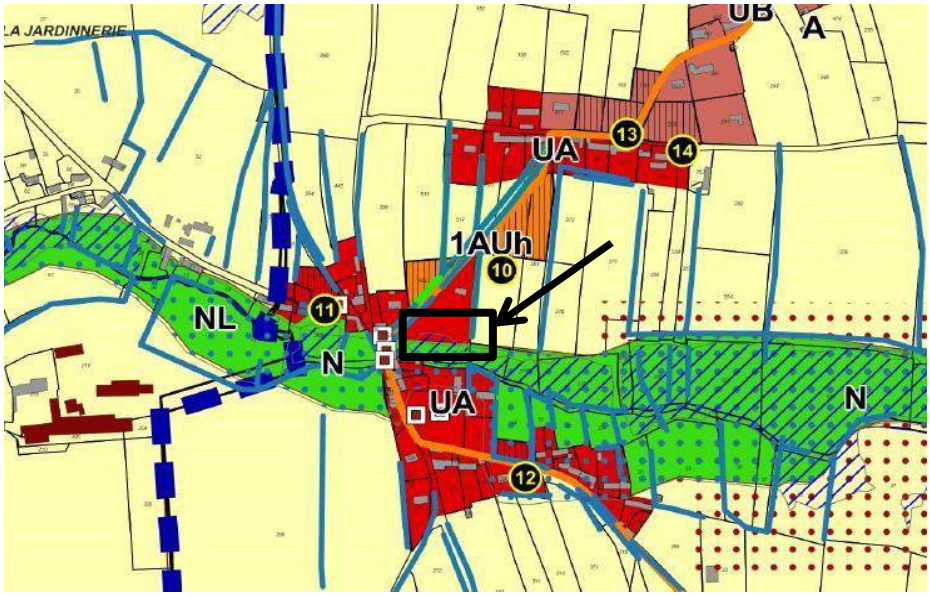
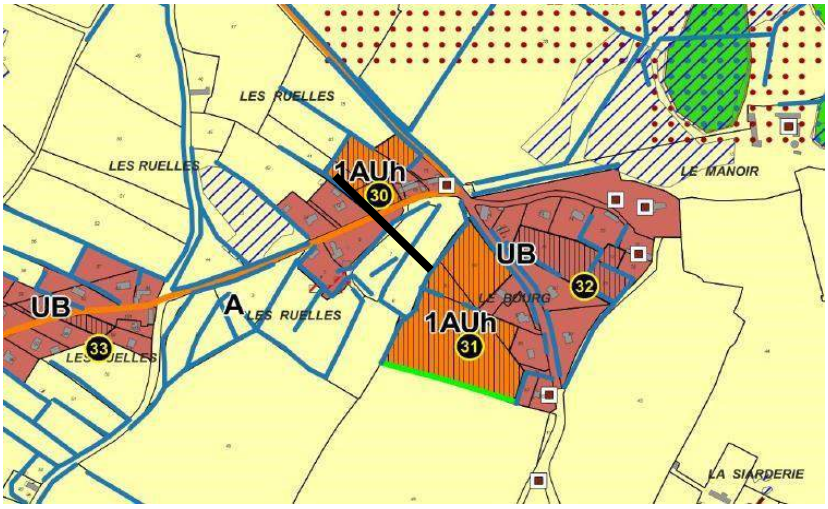
Concernant les OAP La présence de constructions récentes qui ne figurent pas sur les plans justifie d'actualiser certains points des OAP. P.43 zone humide à valoriser, localisation d'une circulation piétonne entre le lotissement existant et la zone 1AUh ne peut plus être créée à cet endroit. (Observations par commune en annexe)	Extrait de l'OAP Montgardon rue du Gros Chêne :  Cette parcelle est désormais construite, il faut actualiser l'OAP et ne pas indiquer de chemin piéton. Si d'autres cas de ce type se révèlent, les OAP concernées seront à modifier.
Les OAP spatialisées appellent des observations en matière de déplacements	L'Etat émet un certain nombre d'observations, commune par commune, pour améliorer les conditions de sécurité routière. Ces observations seront examinées en détails et pourront donner lieu ponctuellement à des adaptations des OAP concernées. Cependant, les OAP n'ont pas vocation à figer tous les éléments du projet. Certains aspects seront à préciser dans le projet lui-même, notamment les sens de circulation.
STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) - Compléter le caractère exceptionnel des STECAL pour les secteurs autres que le secteur Ah. - Certains secteurs identifient des équipements d'intérêt collectif qui ne justifient pas de recourir à la délimitation de	Préciser au rapport de présentation que ces STECAL correspondent à des activités existantes et qu'elles n'engagent pas de développement de nouvelles activités dans les zones A et N. Il s'agit donc d'exceptions au sein des zones naturelles et agricoles. Le règlement des zones A et N autorise les équipements publics, les stations d'épuration pourraient être reclassées en zone A ou N. Pour l'EHPAD de Montsenelle, un classement Ah parait mieux approprié. La maison de retraite de Neufmesnil (At) pourrait être classée en Ah, en s'assurant que l'occupation hébergement est bien admise en Ah. Les équipements publics type terrains de sports/loisirs n'ont pas non plus d'utilité à figurer dans un STECAL.

STECAL, il est recommandé de modifier le zonage et le règlement appliqué à ces équipements. - La rédaction du règlement de certains secteurs (en particulier Nlo) ne semble pas répondre pleinement aux critères prévus par l'article L.151-13 du CU qui conditionne la mise en place des STECAL.	Les secteurs Nlo (loisirs) sont à caractériser au rapport de présentation page 213. Certains sites s'apparentent davantage à des activités touristiques (camping) et pourraient être inscrits en Nt. Le règlement de la zone Nt doit être adapté pour autoriser explicitement les campings. Au besoin, la définition des sous-secteurs N peut être adaptée en fonction des destinations souhaitées. Sur 4 STECAL At : exclure les parcelles agricoles : Le Mont Scolan (Montgardon), L'Auvrairie (Varenguebec), La Croute (St Nicolas DP), la Héroullerie (Prétot SS). Idem pour 2 secteurs AtL : la Tannière (St Rémy des L), La Renaudière (Glatigny) et un secteur AzL : La Bergerie (St Rémy DL). Il s'agit de resserrer les limites de la zone autour de l'activité.
Secteur Ah La compatibilité des différents secteurs Ah avec les orientations du PADD devra être consolidée (capacité des sols à l'assainissement non collectif), opportunité du secteur Ah des Hauts Vents à Montgardon (problématique de sécurité routière).	
Secteurs naturels de loisirs et de tourisme Nlo - Le règlement commun de la zone est peu précis et potentiellement inadapté aux caractéristiques de ces différents secteurs.	

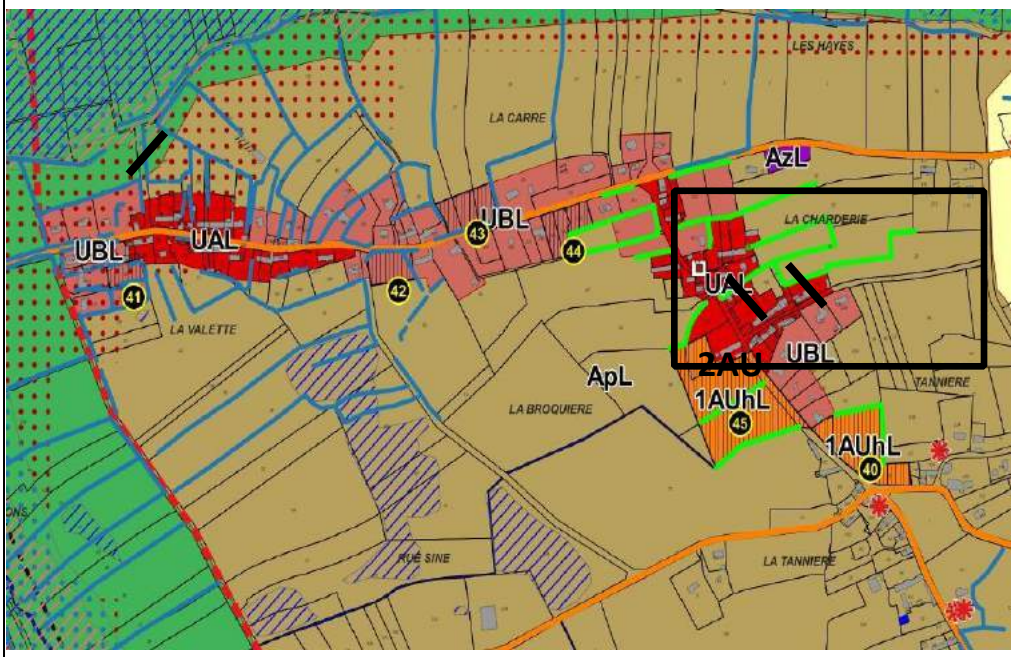
- Il est demandé que les différentes catégories de secteurs naturels de loisirs soient distinguées et que des règlements spécifiques soient adaptés à leurs caractéristiques respectives. (chapitre E.2.2.5 du rapport de présentation)	
Secteurs d'activité et de tourisme. Remarques concernant les secteurs « z » et « t ». - Le zonage en secteur Az des stations d'épuration de Doville et La Haye, de l'EHPAD de Montsenelle et secteur At de 3 ha à Neufmesnil sont inappropriés. - La taille de 4 secteurs At apparaît importante au regard de l'existant et de leur présentation comme gîte. - Certains secteurs de petite taille sont presque invisibles au niveau du règlement graphique.	

Assainissement collectif - Station d'épuration de la Haye : il est constaté une arrivée d'eau parasites importante, il serait pertinent que les travaux prévus sur le réseau soient mentionnés dans le PLUi.	Mentionner les travaux prévus sur le réseau. Une étude a été menée par SOGETI en 2012, listant les travaux d'amélioration à prévoir. Un certain nombre de travaux ont été réalisés, notamment : - Réalisation du réseau de Lithaire - Interventions sur les postes de refoulement - Réhabilitations ponctuelles (défauts de branchements) - Réfection de réseaux (rue de Bretagne et rue Flandres Dunkerque à La Haye du Puits). D'autres travaux restent à réaliser, étalés suivant un programme pluriannuel 2018-2022, validé par délibération du syndicat d'assainissement du 7 février 2013 : - Réfection réseau rue de la Cavée à La Haye du Puits - Réfection réseau rue de la Fontaine des Bois et rue des Planquettes à La Haye du Puits -Réfection réseau rue de l'Angleterre à Montgardon La STEP dispose de capacités d'extension : 2 nouveaux bassins possibles sur des terrains propriété communale. Une partie des zones AU est à basculer en 2AU, correspondant à la partie qui ne peut être traitée immédiatement dans la configuration actuelle de la STEP
- Station d'épuration de Doville : sa capacité a recevoir les effluents de nouvelles habitation est limitée 115 EH en 2016 pour une capacité nominale de 150 EH, il semblerait utile d'examiner l'éventualité d'une extension ou d'un raccordement à une autre station et de prévoir une programmation dans le temps de l'urbanisation pour tenir compte des capacités du système.	Préciser que la Maison de Retraite, désormais inoccupée, dégage environ 60 équivalents-habitants ; Cette observation n'appelle pas de modification des dispositions du PLUi.
- Station de Montsenelle, Il existe un doute quant à la	

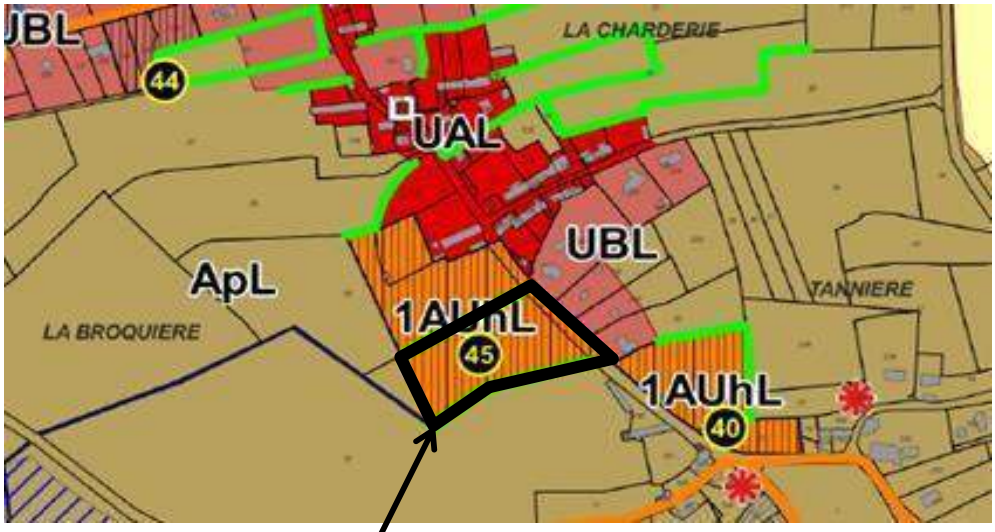
capacité de la station à traiter l'ensemble des effluents liés à l'urbanisation prévue au bourg de ST Jores, avec également arrivée d'eaux parasites. Il est recommandé de lancer un diagnostic du réseau et de prévoir les travaux à réaliser dans les années à venir. - Absence de concordance entre le zonage du PLUi et le zonage d'assainissement collectif au niveau de la commune de Doville et de l'ancienne commune de St Jores. Une révision de ces zonages est à prévoir.	
Assainissement non collectif Des secteurs situés en zonage d'assainissement non collectif présentent des difficultés importantes au regard du critère d'aptitude des sols à l'épuration et à la dispersion des eaux usées : secteur littoral notamment des anciennes communes de	Des adaptations sont à apporter au zonage pour tenir compte des difficultés d'assainissements autonomes, principalement liées à la présence d'une nappe haute, notamment sur le littoral : Baudreville : réduction de la zone U au voisinage du cours d'eau (risque d'inondation) :

Surville et St Rémy des Landes et du bourg de Varenguebec (zone 1AUh de la Lucasserie). Compte tenu des enjeux en matière de qualité des eaux (havre de Surville, eaux de baignade, eaux des parcs ostréicoles de St Rémy des Landes, une réflexion concernant la faisabilité d'un système d'assainissement collectif au niveau de St Rémy des Landes, la Cosnardière et Surville est recommandée. Une programmation de l'urbanisation qui tienne compte de cette problématique doit être envisagée. (voir annexe 3 de l'ARSN).	 Mobecq : suppression du secteur 30, car sensibilité forte à la remontée de nappe. 

St Rémy des Landes : supprimer le secteur 41 et basculer les secteurs 40 et 45 en zone 2A, et envisager la suppression d'une partie de la zone 45 (Parcelle la plus au sud. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera conditionnée à la mise en place d'un assainissement collectif.



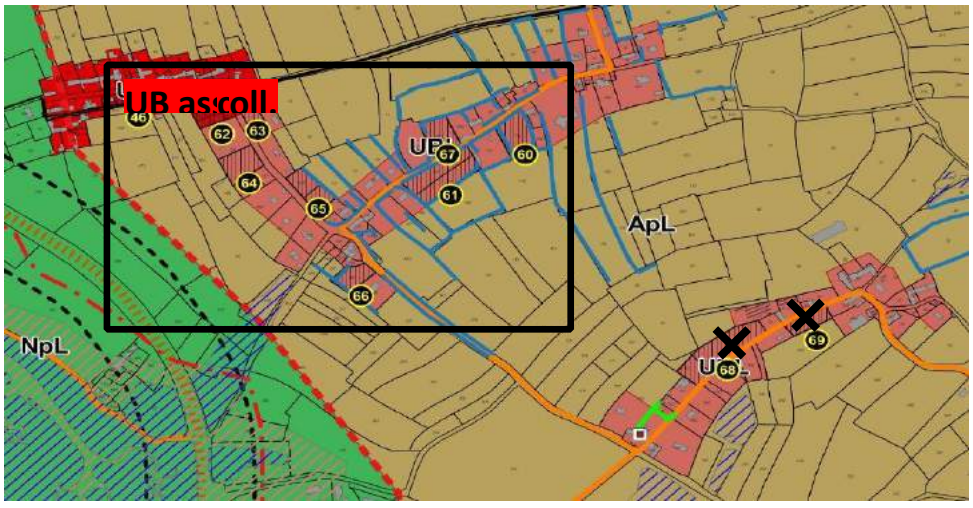
Zoom sur la modification du secteur 45 ST Rémy des Landes

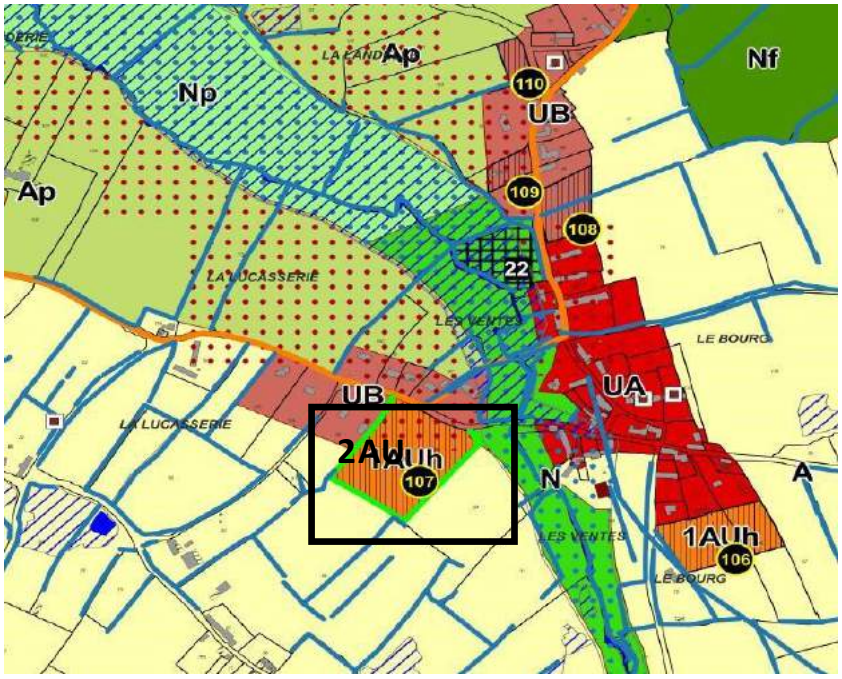


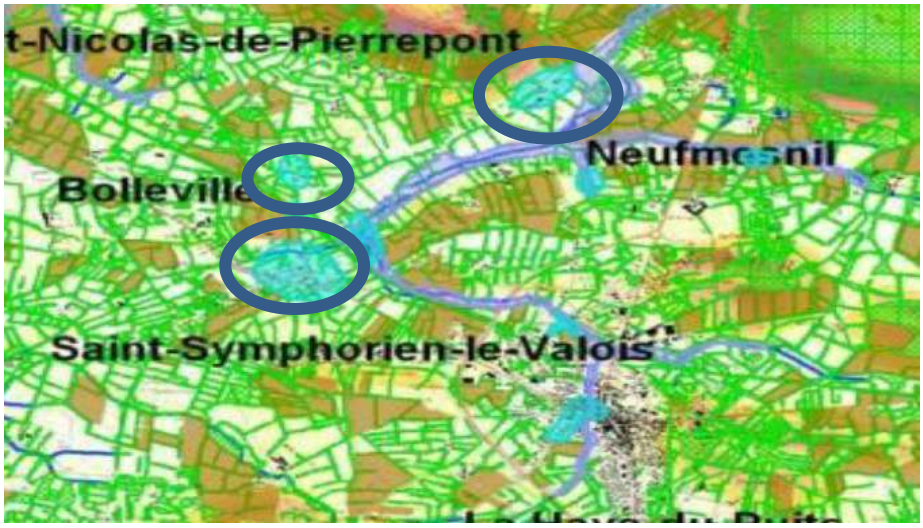
Contour de lapartie dezone AU dont la suppression est envisagée

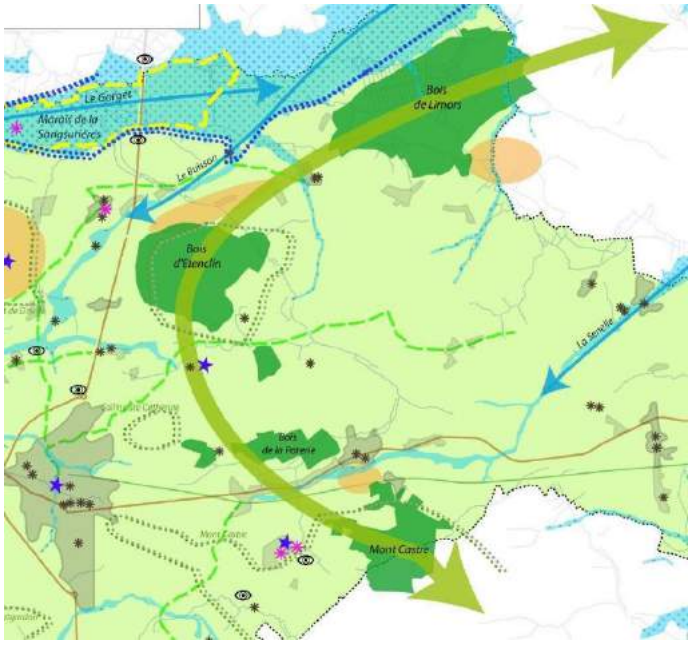
<u>Surville et La Cosnardière :</u> soumettre la constructibilité à la Cosnardière à la réalisation d'un assainissement collectif. Les nouvelles habitations dans le village ne seront autorisées que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif. Le règlement de la zone UB coll. autorisera ainsi les nouvelles constructions de type annexes (garages, abris de jardin,…) mais interdira les nouvelles habitations tant qu'un système d'assainissement collectif n'aura pas été mis en place.

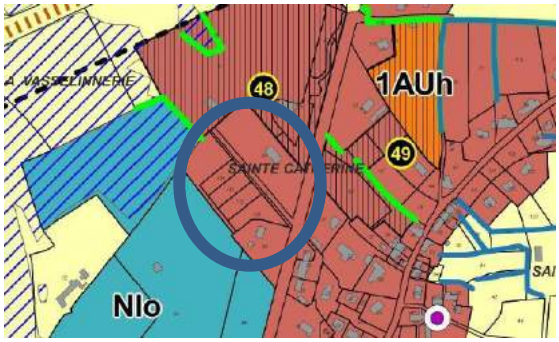
A noter que le secteur 46 est situé sur le village de la Cosnardière mais fait partie de la commune de St Rémy des Landes.



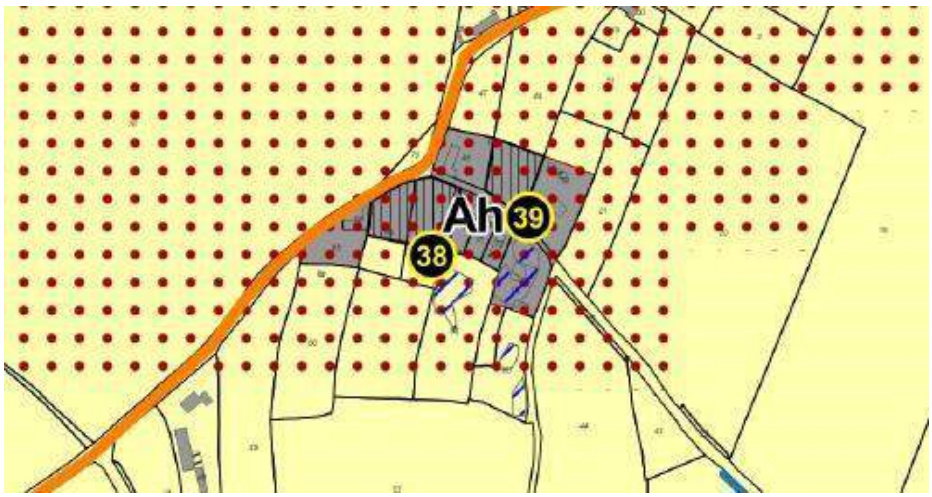
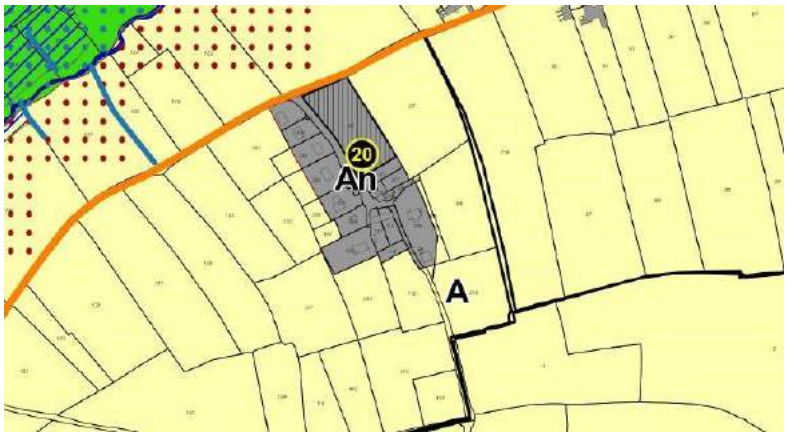
	Varenguebec : passage du secteur 107 en 2AU, compte tenu des sensibilités en terme de remontée de nappe. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'un assainissement collectif. 
Risques naturels - Sur un même plan figurent l'ensemble des zonages et des secteurs soumis à des prescriptions particulières par le règlement cette présentation affecte la lisibilité du document et a pour conséquence le non-report des différents niveaux de risque existant pour certains risques naturels. - Les zones soumises à des risques inondations par	Les risques seront localisés sur un plan annexe au règlement pour faciliter la lecture des plans. La couche risque de remontée de nappe reportée au zonage est celle produite par le BRGM et non par la DREAL. Le document sera actualisé avec la couche DREAL. Idem pour la couche « zone sous le niveau marin » qui est à actualiser. Les zones inondables repérées par les élus au rapport de présentation (p.87) concernent des zones de ruissellement. Ils seront ajoutés au plan comportant les zones de risques, mais uniquement à titre d'information.

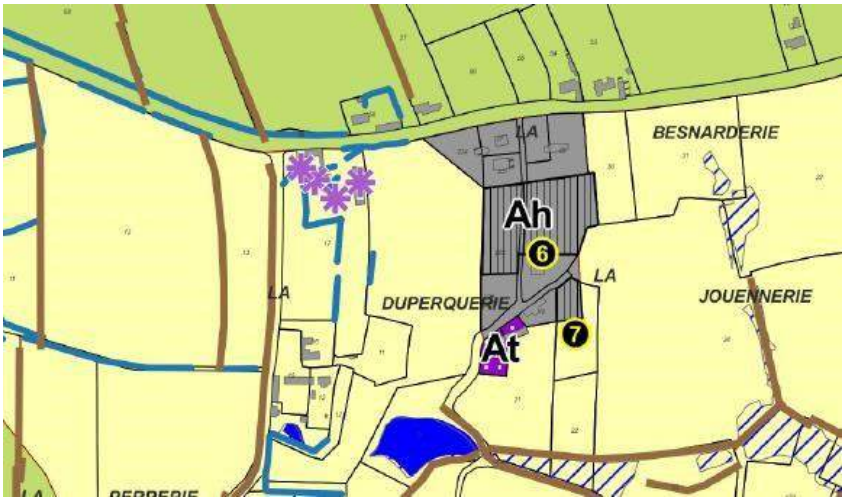
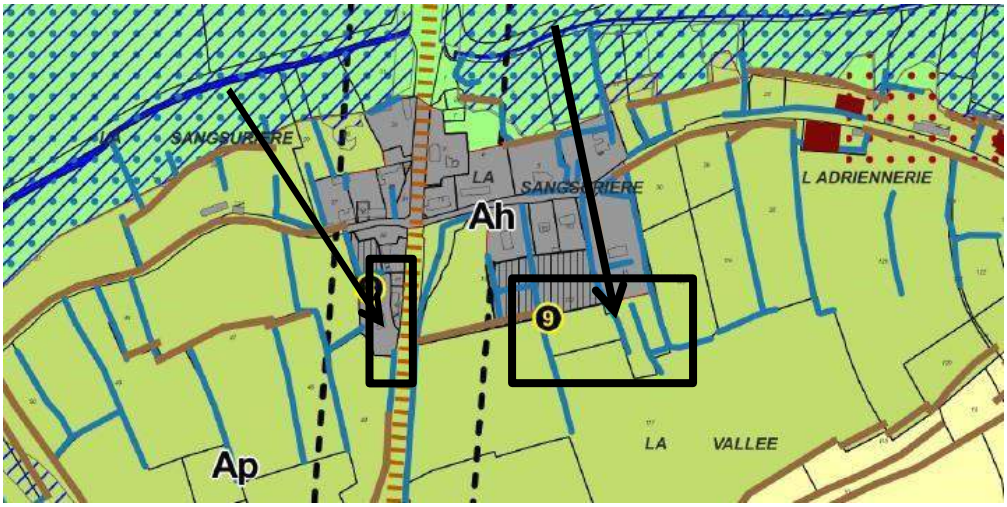
remontée de nappe figurant au règlement sont beaucoup plus restreintes que les zones concernées par une risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux cartographiées par la DREAL. - Le report au règlement graphique des zones sous le niveau marin apparaît également incomplet ou illisible. (bande de précaution, secteur des marais). - Il conviendrait également d'expliquer pourquoi les « zones inondables élus » présentées en page 87 du RP ne sont pas comprises dans les zones inondables par débordement de cours d'eau reportées au règlement graphique. Ces points sont à revoir et à justifier.	
Trame verte - Revoir la définition des espaces boisés classés du littoral	Ajouter le dossier présenté à la CDNPS en annexe au PLUi.

en conséquence à l'avis émis par la CDNP du 26 Avril 2017. - Le PADD (P.19) identifie une continuité écologique à protéger entre le Mont Castre, le bois de la Poterie, le bois d'Etenclin et le bois de Limors, toutefois l'OAP et le règlement ne protègent que partiellement les haies situées le long de cette continuité. Les pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanismes pourraient participer d'avantage aux objectifs du PADD en matière de continuité écologique.	 La continuité écologique indiquée au PADD est très schématique. En réalité, cette continuité ne s'opère pas par une logique de couloir mais plutôt par la préservation d'une trame bocagère dans son ensemble, en tant que « matrice ». La protection de la trame bocagère a fait l'objet d'une approche participative impliquant les acteurs locaux et notamment les agriculteurs. Cette démarche a abouti à un résultat partagé collectivement que la CC ne souhaite pas remettre en cause. Cette observation ne donnera donc pas lieu à des protections complémentaires
Servitudes d'Utilité Publique (SUP) Les textes du document 5 n'ont pas été mis à jour et complétés au regard du porté à connaissance du 23 Août 2016, ils n'indiquent par les références exactes de chacune des SUP applicables sur le territoire ni les actes les ayant institués. L'annexion d'une SUP au PLUi	Le texte des servitudes sera à mettre à jour sur la base des informations transmises dans le Porter à connaissance de l'Etat.

conditionne son opposabilité aux autorisations d'urbanisme. Les annexes relatives aux SUP devront être revues et complétées au regard du porté à connaissance et des indications annexes au présent avis.	
Autres observations techniques de l'Etat (note annexe 1) Terrains non bâtis en zone U et <u>non comptabilisés</u> dans le potentiel d'accueil de logements	Ces points devront faire l'objet d'un examen plus détaillé, en réunion technique. Les terrains en zone U non comptabilisés dans les projections de logements seront : ○ soit ajoutés dans le potentiel d'accueil de logements soit non ajoutés mais on devra alors justifier de leur maintien en zone U. Exemple : espaces verts autour de la voie verte rue de la Gare à St Symphorien LV. Une trame espace vert pourra être ajoutée au zonage. Il peut également s'agir de terrains bâtis mais où la construction n'apparait pas au cadastre. Exemples : La Haye du Puits Ici un permis d'aménager va être prochainement déposé.  St Symphorien LV Ici il s'agit de terrains déjà construits, le cadastre n'ayant pas été mis à jour.

2) Non respect des objectifs de densité définis au SCoT sur certaines OAP	Sur le non-respect des objectifs de densité définis au SCoT : les objectifs de densité ont été abordés suivant une approche globale. Certains secteurs se prêtent à une densité plus forte (centres bourgs, proximité de services,…) alors que d'autres non (secteurs plus isolés, environnement moins urbain). Cependant la moyenne globale de l'ensemble des terrains additionnés les uns aux autres respecte les objectifs du SCoT.
3) Erreurs matérielles : Zones humides identifiées aux OAP et non reportées au zonage (zone de l'Etrier), parcelles actuellement bâties en limite de bourgs et classées en N (ex : Montgardon rue du Gros Chêne)	Les erreurs matérielles sont à corriger : oubli de constructions existantes, zones humides à reporter,…
4) OAP à préciser : liaisons, implantation du bâti, prise en compte de zones humides, sécurité des accès, protection de haies,…	Certaines OAP seront à préciser. Les flèches matérialisant les accès ne sont pas à interpréter comme des sens de circulation : elles indiquent simplement le positionnement indicatif de l'accès qui peut être une entrée/sortie.
5) OAP à ajouter : chemin de la Canurie (protection de la haie), bourgs littoraux (dents creuses),	Certaines OAP peuvent être ajoutées. Sur la Canurie, la protection de la haie n'est pas souhaitée.
6) Emplacements réservés : Destinations à préciser/corriger : ERn°4 (logements)	Le tableau des emplacements réservés sera repris pour corriger et préciser certaines destinations.

7) STECAL : justifier que les secteurs d'accueil de logements sont bien en densification et non en extension urbaine. Les Hauts Vents à Montgardon : justification difficile car peu de logements existants et pas de capacité limitée sur le bourg (pas cohérent avec le PADD	Justifications à préciser au rapport de présentation. Certaines adaptations sont à envisager au zonage : a.Le hameau des Hauts Vents sera reclassé en zone agricole pour assurer la compatibilité PADD / zonage.  b.Le hameau de la Cuirotterie (Bolleville) sera réduit pour supprimer la partie en extension nordest 

	c. la Besnarderie (Doville : à supprimer car la continuité entre les 2 hameaux n'est pas évidente., chacun faisant moins de 5 logements.  d. La Sangsurière : un secteur à retirer en extension (n°9) préciser également le recul « loi Barnier » (à recaler à l'entrée du hameau plus au sud)  Ces modifications/précisions ne modifient pas les orientations générales du PLUi, elles peuvent donc s'opérer suite à l'enquête publique.
Autres observations techniques (report ici des principales observations)	Rapport de présentation :

1. Observations sur le Rapport de présentation :	
a) Manque certaines figures	a. Ce problème est lié à l'enregistrement au format pdf. Les pdf vont être régénérés. Un rapport de présentation complet sera transmis pour le démarrage de l'enquête publique.
b) Justifier la compatibilité du PLUi avec le PCET, le PGRI, le SDAGE, le schéma départemental des carrières, les schémas départementaux de gestion des déchets	b. A compléter
c) Risques naturels à mettre à jour / compléter	C mettre à jour / compléter
d) Précisions à apporter sur la loi littoral	d Précisions à apporter
e) Compléments nécessaires sur la partie tourisme	e Compléments à apporter
f) Compléments à apporter sur la partie équipements-réseaux	f Compléments à apporter
g) Changement de destination : compléter les justifications. Ecarts entre les	g A compléter. Le diagnostic agricole reportait les intentions des agriculteurs enquêtés, alors que l'inventaire du bâti affiché au zonage s'est opéré suivant des critères différents. h. Compléments à apporter

cartes de diagnostic agricole et le relevé des bâtiments au zonage h) Justifier davantage la prise en compte du SAGE concernant l'assainissement 2) Règlement a) Corrections à apporter sur le chapitre risques b) Vérifications diverses sur le zonage c) Précisions sur la loi littoral 3) Servitudes / annexes a)Annexer les zonages d'assainissement manquants b) Annexer certains plans de réseaux d'eau potable manquants. c) Annexer les secteurs soumis aux nuisances sonores liées aux axes routiers.	3) A compléter/corriger 4) A compléter/corriger

ARS

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

Assainissement et eaux usées

La station de Roselières d'une capacité nominale de 7700 EH est saturée lors de fortes précipitations, une vérification des branchements s'avère donc nécessaire pour limiter les débits par temps de pluie.

Assainissement non collectif : dans l'ensemble des zones à urbaniser retenues dans les bourgs et hameaux les plus importantes sont situées en zone humide et de remontées de nappe. Trois secteurs au regard de ce critère d'aptitude des sols à l'épuration et à la dispersion des eaux usées présentent des difficultés, il s'agit de Surville, St Rémy des Landes et Varenguebec.

SDIS

Fiche technique : accès des secours.

DDTM

Secrétariat de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. (CDPNAF)

- Avis favorable à l'unanimité au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme
- Avis favorable à l'unanimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation des STECAL du PLUi.
- Avis favorable à l'unanimité au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme le règlement des zones A et N du PLUi sous réserve de modifier dans le rapport de présentation les dispositions contenues dans ce règlement pour les extensions et les annexes de bâtiments dans les zones A et N.

SCOT du pays du Cotentin

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques formulées.

Parc Natural Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

Précisions méritant d'être apportées dans le règlement écrit : Les vallées de marais se composent d'une zone humide, inondable appelée « marais » dont le périmètre correspond à la zone « Nature 2000 » et d'un espace de transition entre marais et bocage appelé frange bocagère des marais. La charte du parc propose des prescriptions différentes et complémentaires pour des deux espaces dans un double objectif de préservation et de valorisation des vallées de marais.	A préciser dans la partie enjeux du diagnostic. Ces 2 entités se voient appliquer des règles de protection distinctes : Np pour les marais et Ap pour les franges des marais. Adapter le règlement de la zone Np pour autoriser les aménagements nécessaires aux activités qui permettent d'assurer la gestion et l'animation de ces espaces. Compléter le règlement Ap tel que proposé par le PNR, pour assurer une continuité de l'urbanisation et éviter la dispersion du bâti.

Chambre d'agriculture de la Manche

Avis favorable assorti des remarques suivantes

Position défavorable sur les outils réglementaires	

utilisés. - La représentation du contour des zones humides issu de la cartographie DREAL : la méthode d'inventaire utilisée ne correspond pas à la définition fixée dans les arrêtés interministériels de 2008 et 2009. Notre demande de ne pas reporter ces informations sur un document opposable vise à ne pas favoriser de contentieux. - Utilisation de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger….» Alors que les agriculteurs sont les principaux gestionnaires des zones humides l'application d'un nouvel outil réglementaire destiné à l'usage agricole des parcelles ne parait pas justifiée. - La Chambre d'Agriculture demande que la lutte contre le phénomène d'étalement urbain ne se traduise pas par une sur-protection des espaces agricoles pour des raisons paysagères au détriment des activités économiques. - La chambre suggère pour maintenir la concertation : Lors de l'examen des demandes de permis de construire que les communes s'assurent que les agriculteurs concernés pourront poursuivre l'épandage des effluents d'élevage conformément à la réglementation. La mise en place d'une « commission bocagère intercommunale » pour gérer les dispositions inscrites dans l'OAP préservation et valorisation du bocage, intégrant des élus locaux, des agriculteurs référents ainsi que des propriétaires.	Ces points nécessiteront un échange avec les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture pour aboutir à une vision partagée. Il s'agira de juger si le report en annexe des zones humides sera jugé suffisamment protecteur par les services de l'Etat. Dans l'affirmative, les zones humides pourront être reportées sur un plan annexe avec report vers les dispositions du SAGE et non application des dispositions L.151-23 du CU.

CCI OUEST NORMANDIE

Avis favorable assorti des remarques suivantes

Le pôle d'équilibre de la Haye du Puits mérite une attention tout particulière : la commune dispose d'une offre commerciale diversifiée et dynamique. Cette situation est à conforter et à préserver.	Voir avis de l'Etat
- L'attention donnée à l'enveloppe architecturale des bâtiments commerciaux des centre bourg est à relier avec la préservation du front bâti englobant la Place du Général de Gaulle, la rue de l'église St Jean et l'impasse Jamot. - La mise en valeur des portes rue du champ de foire et sa place qui n'est pas aujourd'hui un espace public	

qualitatif. - L'interdiction de changement de destination sur la commune de la Haye du Puits doit être réfléchie au cas par cas. Il est nécessaire de porter la réflexion sur l'immeuble en global notamment sur l'accessibilité et non sur le rez-de-chaussée uniquement. - Le stationnement chemin de la Canurie, associé au flux des camions générés par l'entreprise de démolition s'avère à certains moments compliqué. - La rédaction du zonage UZ et plus particulièrement son article 2 reste vague et pose question : « les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité » il faudra être vigilant sur les termes et envisager l'implantation sous l'angle de la complémentarité. - Nous restons vigilant aux AOP 55 et 56 concernant l'espace tampon entre la zone d'habitat et le secteur économique. La cohabitation peut s'avérer délicate, ces points sont à examiner avec une grande attention en terme d'intégration paysagère et de flux. - En ce qui concerne le volet touristique, le territoire est doté d'un riche patrimoine naturel et bâti. Néanmoins, certains sites ne sont pas valorisés : havre de Surville non indiqué depuis la RD 650, une signalétique depuis la Haye du Puits valoriserait le site du Mont Castre.	

Comité Régional CONCHYLICULTURE

N'a pas de remarque à formuler

Communauté de Communes de la BAIE du COTENTIN

Ne formule aucune remarque

Communauté d'agglomération le COTENTIN

Aucune observation sur le dossier transmis

MRAE

Résumé de l'avis

La communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, devenue compétente en matière de document d'urbanisme, a arrêté le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits (environ 7000 habitants) le 18 mai 2017. Il a ensuite été transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception de 25 Août 2017.

La démarche d'évaluation environnementale a été bien appréhendée et globalement bien mise en œuvre. Le document contient des éléments qui en attestent mais le descriptif de la méthode employée est trop général et synthétique.

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent l'espace littoral, les marais et leur biodiversité, ainsi que les paysages ruraux.

Sur la forme, le document est globalement de qualité et bien documenté, L'état initial de l'environnement aborde bien les thématiques attendues, même si quelques ajustements et compléments seraient utiles. L'analyse des incidences, réalisée de manière thématique, devrait être en revanche plus ciblée sur les impacts précis du projet de PLUi. Elle est néanmoins complétée par une analyse sectorielle plus approfondie. Quant à l'analyse des incidences Natura 2000, elle est globalement proportionnée au regard des enjeux, mais des compléments seraient nécessaires sur la thématique de l'eau.

Sur le fond, le projet de PLUi prévoit la création de 777 logements entre 2014 et 2030, dont 15 % par changement de destination, soit 660 à construire réellement. Pour y parvenir, environ 70 hectares sont urbanisables pour le logement, dont 39 en densification et 31 en extension. Le projet de PLUi hiérarchise le développement de l'urbanisation en le concentrant sur le « pôle urbain » de la Haye du Puits, puis sur les « bourgs équipés », « les bourg-villages comprenant des espaces de vie commune aménagés », les « espaces agglomérés comprenant un nombre significatif de logements », et enfin les « autres ensembles bâtis et bâti dispersé, sans activité agricole ». le développement de l'activité économique (extension de 11,5 hectares de la zone d'activité) est concentré dans le pôle urbain. Ces choix permettent de contenir le mitage de l'espace rural, bien qu'au regard du plan de zonage, il subsiste plusieurs zones à urbaniser dans des secteurs très ruraux.

Par ailleurs, les secteurs environnementaux sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, zone humide Ramsar, réserve naturelle...) sont dans l'ensemble bien préservés, mais quelques modifications seraient nécessaires pour une protection optimum de ces milieux. Le bocage est mis en avant dans le PLUi et les haies ayant un rôle hydraulique ou paysager sont préservées, mais pas celles ayant uniquement un rôle écologique, ce qui sont préservées dans les projets d'urbanisation. Enfin des problématiques liées à l'assainissement non-collectif dans des secteurs sensibles mériteraient une attention particulière.

Réponse de la COCM

« Une mise à jour de la carte Natura 2000 sera réalisée.

4.2 Synthèse de la commission d'enquête

La commission considère que dans la réponse du maître d'ouvrage aux avis des PPA, celui-ci a répondu globalement aux observations de façon satisfaisante.

Elle constate également que le maître d'ouvrage a pris l'engagement de mettre en œuvre un certain nombre d'actions correctives.

Conformément à la règlementation, tous les avis et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont été intégrés au dossier avant l'ouverture de l'enquête et donc consultables par le public.

5 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 Publicité et information du public

La publicité légale :

L'avis au public a été publié selon les modalités suivantes :

1er avis : Ouest France du 12/13 mai 2018 et la Manche Libre du 19 mai 2018

2ème avis : Ouest France du 1er juin 2018 et La Manche Libre du 02 juin 2018. (Annexe 3).

Analyse de la commission *:*
Les publications légales ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires sauf la publication dans le journal La Manche Libre qui a été diffusée le 19 mai soit seulement 9 jours avant l'ouverture de l'enquête.

L'information complémentaire du public :

Une information complémentaire au public annonçant l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les onze permanences tenues par une commission d'enquête a été diffusée dans le journal Ouest France du lundi 21 mai 2018 en complément des affichages réglementaires. (annexe 3)

Analyse de la commission *:*
Cette diffusion dans la presse ainsi que l'accès au site internet de la COCM ont contribué à l'information du public.

5.2 L'affichage

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

Exemples d'affichage

La vérification de l'affichage réalisée par les membres de la commission d'enquête lors de leurs permanences et de leurs passages inopinés confirme la conformité de celui-ci.

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.

5.3 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 8 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 :

- Présentation générale
- Etat initial de l'environnement
- Occupation humaine du territoire
- Les activités humaines
- Parti d'aménagement et justifications
- Evaluation environnementale
- Annexe 1 : Cartes de synthèse du diagnostic
- Annexe 2 : Cartes du diagnostic agricole
- Annexe 3 : Etude de caractérisation des zones humides
- Divers documents dont le périmètre d'application de l'article 2 du règlement du SAGE Douve Taute

2/ Le projet d'aménagement et de développement durable

3/ Les orientations d'aménagement et de programmation

4/ Le règlement

- Le règlement écrit
- Plan de zonage secteur La Haye du Puits au 1/10000ème
- Plan de zonage secteur Marais au 1/10000ème
- Plan de zonage secteur Montsenelle au 1/10000ème
- Plan de zonage secteur de l'agglo de La Haye du Puits au 1/2500ème
- Zonage du territoire découpé au 1/10000ème

- Zonage dans les bourgs et les hameaux au 1/5000ème
- Légende des plans de zonage

5/ Les servitudes d'utilité publique et ses annexes

- Plan de servitudes secteur La Haye du Puits au 1/10000ème
- Plan de servitudes secteur Marais au 1/10000ème
- Plan de servitudes secteur Montsenelle au 1/10000ème

6/ Les annexes sanitaires assorties de :

- Dossier de plans assainissement
- Dossier de plans eau potable

7/ Les autres annexes

8/ Le bilan de la concertation

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

5.4 Les entretiens au cours des permanences

Siège de la COCM La Haye du Puits :

Première permanence le lundi 28 mai 2018 de 9h00 à 12h00

Au cours de cette permanence, le commissaire enquêteur (CE) a reçu 4 personnes.

M. et Mme Yves LEBLOND sont venus faire une déposition concernant une demande de constructibilité d'un terrain leur appartenant.

M. LEFORESTIER est venu faire une déposition concernant un terrain lui appartenant situé sur la commune de MOBECQ.

Une personne est venue se renseigner sur les conditions d'accès à un terrain lui appartenant et qui devient constructible dans le futur PLUi . Je lui ai expliqué que cette question se posera lors de la viabilisation de son terrain.

Deuxième permanence le jeudi 28 juin 2018 de 14h30 à 17h30

Au cours de cette permanence, le C E a reçu 6 personnes dont 3 ont fait une déposition.

M. et Mme Gilbert LEHADOUEY sont venus faire une déposition concernant la réhabilitation d'un bâtiment sur leur propriété.

M. Raymond FAUTRAT qui est venu faire une déposition concernant des parcelles qu'il souhaite faire classer en zone UB.

Mme LOZIER et M. BEUVE accompagnés de Maître Arnaud DEBUYS avocat. Ils sont venus me présenter leurs projets respectifs. Maître DEBUYS a insisté sur le caractère légal et fondé de leurs demandes. Ils m'ont remis 2 documents qui ont été annexés au registre.

Montsenelle : Permanence du mercredi 30 mai 2018 de 14h30 à 17h30

Au cours de la permanence, le CE a reçu 3 personnes.

Mme Anne FONTAINE de Coigny souhaite proposer des terrains lui appartenant à la COCM. Elle fera une déposition lors de la prochaine permanence de La Haye du Puits.

M. LETOT propriétaire d'une Habitation Légère de Loisirs (HLL) à Surville s'inquiète du devenir des terrains de loisirs en bord de mer.

M. OSMOND propriétaire d'une HLL sur la commune de Glatigny se pose la même question que M. LETOT

St Sauveur de Pierrepont : Permanence du jeudi 07 juin 2018 de 9h00 à 12h00

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

Il est à noter que le CE a eu un problème lors de cette permanence : A son arrivée personne n'était présent et le CE a dû attendre 9h30 pour que la mairie soit ouverte. Le retard d'ouverture de la mairie n'a pas perturbé le déroulement de la permanence.

Neufmesnil : Permanence du vendredi 08 juin 2018 de 9h00 à 12h00

Au cours de la permanence, le CE a reçu 3 personnes dont une a fait une déposition.

Mme Valérie BAREY de Neufmesnil demande qu'une parcelle lui appartenant devienne constructible.

Les deux autres personnes reçues par le CE transmettront par courrier postal ou par mail leurs observations.

La Haye du Puits : (mairie)

Première permanence le lundi 11 juin 2018 de 14h30 à 17h30

Au cours de la permanence, le CE a reçu 7 personnes dont 6 ont fait des dépositions :

- M. Michel CUQUEMEL demande des certificats d'urbanisme sur une parcelle lui appartenant.

- Indivision CUCQUEMEL (Michel, Monique, Jacques) demande qu'une parcelle soit classée en zone U.
- Menuiserie MESLIN à Glatigny : demande un reclassement de terrains. M. MESLIN va déposer un courrier avec descriptif de sa demande.
- M. Eric QUERUEL de Montgardon souhaite construire une habitation sur un terrain lui appartenant.
- La paroisse de La Haye du Puits souhaite connaître la destination de parcelles lui appartenant sur la commune de St Symphorien le Valois.
- M. GUILLEMETTE, propriétaire d'une parcelle a Montgardon à un projet de 2 constructions.

- **Courrier :** des consorts VILLEDIEU propriétaires de parcelles devenues non constructibles pour cause de zone humide.

Deuxième permanence le samedi 23 juin de 9h00 à 12h00

Au cours de la permanence, le CE a reçu 5 personnes.

- M. et Mme SERRES ont consulté le dossier concernant le zonage d'une parcelle.
- M. BASNEVILLE de Mobecq a déposé une observation (N° 10).
- M. le Maire délégué de St Symphorien le Valois a pris des informations sur le déroulement de l'enquête.
- M. MONCEAU a déposé un courrier (N°4)
- Un jeune couple habitant en zone A voudrait construire une petite maison sur son terrain et a pour projet d'acheter des parcelles agricoles pour « un projet de réalisation de maisons écologiques ». ils vont faire une déposition par mail.

Doville : Permanence du jeudi 14 juin 2018 de 14h30 à 17h30

Au cours de la permanence, le CE a reçu 6 personnes dont 4 ont fait des dépositions :

- M. BEUVE demandant une modification de zonage.
- M. et Mme LOZIER sont venus confirmer oralement qu'ils avaient déposé un courrier.
- Mme AUVRAY demande la modification du zonage concernant une parcelle lui appartenant.
- Mme VERMURGHEN s'interroge sur les motifs de classement de certaines parcelles.
- Mme HOLE demande la possibilité de construire une annexe. Mme HOLE a fait deux dépositions : une le 12 juin et une le 14 juin.

Varenguebec : Permanence du vendredi 15 juin 2018 de 14h30 à 17h30

Au cours de la permanence, le CE a reçu 3 personnes.

- Une personne venue se renseigner sur la destination de sa parcelle cadastrée N° 43 qui est située en zone A. Cette personne n'a pas souhaité faire de déposition.
- Mme PICOT souhaite réhabiliter une construction non habitable actuellement.
- M. LIOT souhaite restaurer en habitation un bâtiment actuellement inhabitable.

Surville : Permanence du samedi 16 juin 2018 de 9h00 à 12h00

Au cours de la permanence, le C E a reçu 3 personnes dont 2 ont fait une déposition.

- M. JOURDAN qui souhaite détruire un garage non cadastré mais existant depuis plus de 20 ans pour en construire un nouveau en lieu et place de l'ancien.
- M. DESJARDIN Maire de Surville qui a fait une déposition concernant l'interdiction d'implantation de vérandas et piscines sur la commune de Surville.

St Nicolas de Pierrepont : Permanence du mercredi 19 juin 2018 de 14h30 à 17h30

Au cours de la permanence, le C E a reçu 5 personnes dont 2 ont fait une déposition.

- M. et Mme LOUESSARD de St Nicolas de Pierrepont qui souhaitent savoir si leur parcelle N° 78 est constructible.
- Mesdames VALLEE, AUBERT et LEGOUEY souhaitent que leur parcelle E 27 soit constructible.

Tableau Récapitulatif des personnes reçues et dépositions effectuées au cours des permanences par la commission d'enquête du 28/05 au 28/06 2018

Commune	Date	Horaires permanences	Nombre de personnes	Nombre de dépositions	Conditions d'accueil
Siège de l'enquête(COCM)	28/05/2018	9h00/12h00	4	2	Bonnes
Montsenelle	30/05/2018	14h30/17h30	3	2	Bonnes
St Sauveur de Pierrepont	07/06/2018	9h00/12h00	0	0	Pb horaire
Neufmesnil	08/06/2018	9h00/12h00	3	1	Bonnes
La Haye du Puits	11/06/2018	14h30/17h30	7	6	Bonnes
Doville	14/06/2018	14h30/17h30	5	4	Bonnes
Varenguebec	15/06/2018	14h30/17h30	3	2	Bonnes
Surville	16/06/2018	9h00/12h00	3	2	Bonnes
St Nicolas de Pierrepont	19/06/2018	9h00/12h00	2	2	Bonnes
La Haye du Puits	23/06/2018	9h00/12h00	5	4	Bonnes
Siège de l'enquête(COCM)	28/06/2018	14h30/17h30	6	3	Bonnes
TOTAL			41	28	

Nb: Le retard d'ouverture à Saint Sauveur de Pierrepont n'a pas perturbé le déroulement de la permanence.

5.5 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 42 dépositions relevées sur l'ensemble des 9 registres d'enquête, font l'objet pour chacune d'une question dont le contenu est identique à la déposition, sauf la déposition N°19 qui paraît incompréhensible aux membres de la commission d'enquête.
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.

5.6 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
Zonage	36
Lisibilité des documents	2
Changement de destination des bâtiments	5
Zones humides	4
Règlement	1
HLL (Habitations Légères de Loisirs)	2
Concertation	1
Sécurité routière	1
Loi ELAN	2
Assainissement	1
Autres	11

3. Participation

Dans les communes où ont eu lieu les permanences et au siège de l'enquête de la COCM, les membres de la commission d'enquête ont rencontré pendant ses permanences : **45 personnes.**

	Nombre d'observations	Nombre de requérants
Observations consignées écrites sur les registres	42	55
Courriers postaux ou déposés par le requérant	14	13
Courriers électroniques reçus sur la boite mail dédiée	6	8
Total	62	76

4. Thématique

Le dépouillement des requêtes consignées par le public identifie plus de 20 sujets qui sont regroupés en une dizaine de thèmes.

5.7 Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le jeudi 28 juin 2018 à 17h30.

L'ensemble des registres d'enquête a été remis à la commission d'enquête après la fermeture au siège de la communauté de communes à LA HAYE.

Les registres ont été clos par les membres de la commission d'enquête.

Cette procédure s'est déroulée sans incident.

6 PROCES VERBAL DE FIN D'ENQUÊTE

Le procès-verbal de fin d'enquête a été remis le vendredi 06 juillet 2018 par les membres de la commission d'enquête à Monsieur Thierry RENAUD Vice-Président de la COCM accompagné de Madame Julie MORIN 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 51 questions du public, des 8 questions de la commission d'enquête, de la liste des 13 courriers reçus par la commission, des 6 courriels ainsi que la copie intégrale des 9 registres d'enquête.

7 QUESTIONS POSEES, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE

7.1 Questions du public

Les questions sont repérées suivant le N° du registre et le N° de déposition.
(Exemple R1, D1)

Question N° 1 : (R1, D1) De M. et Mme Yves LEBLOND demeurant 56 rue Ste Catherine à St Symphorien le Valois 50250 LA HAYE.

Propriétaires des parcelles cadastrées N° 68, 69, 70, 71 et 72 sur la commune de NEUFMESNIL. Nous souhaitons sur la parcelle cadastrée N° 68 ériger une construction. Cette parcelle étant située idéalement à proximité immédiate des réseaux et d'une sortie routière sécurisée sur la RD 136.
Cette parcelle est située en continuité immédiate d'une zone urbanisée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces terrains sont situés en extension de l'urbanisation de l'agglomération de La Haye du Puits. Il n'a pas été prévu d'extension urbaine sur ce secteur.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.
Il est néanmoins précisé que sous réserve des dispositions réglementaires l'avenir de ce secteur pourrait être revu dans un avenir lointain.

Analyse de la commission :

La commission estime la réponse cohérente. La demande de constructibilité sur les parcelles évoquées par le requérant n'est donc pas recevable pour les raisons principales suivantes :

- *Accentuation de la dispersion de l'habitat,*
- *Non renforcement des centres bourgs,*
- *Consommation d'espaces agricoles.*

Question N° 2 : (R1, D2) De M. Michel LEFORESTIER (au nom de M. et Mme) demeurant à VERNOUILLET 14 rue des acacias 78540.

Propriétaire de la parcelle ZH 94 située sur la commune de MOBECQ
Cette parcelle a déjà fait l'objet de l'obtention de deux certificats d'urbanisme N° CU 5033005K0015 et CU5033007K0004, la parcelle en objet étant une « dent creuse », je demande qu'elle devienne constructible dans le cadre du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce terrain n'a pas été retenu car situé au sein d'un hameau assez petit. Il est rappelé que l'urbanisation doit être limitée dans les hameaux. Ce point a été rappelé dans l'avis de l'Etat sur le projet de PLUi, qui demande à revoir certains hameaux inscrits

en zone constructible. La demande de modification du zonage n'est pas retenue. Le comité de pilotage note que les certificats d'urbanisme dont il est fait état sont caducs.

Analyse de la commission :

La commission considère la réponse du maître d'ouvrage cohérente par rapport aux avis des services de l'Etat afin de limiter l'urbanisation de petits hameaux.

Question N°3 : (R1, D3) De Mme DURAND Marie-Hélène demeurant 33, rue de Surville à SURVILLE.

Suite à sa consultation du dossier Mme DURAND considère que les plans ne permettent pas de repérer les parcelles cadastrées. Elle conclut que ce manque de lisibilité conduit à un défaut d'information.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les plans de zonage sont émis à plusieurs échelles et sur plusieurs secteurs. Tenant compte de cette remarque, le document sera retravaillé pour améliorer la qualité de lecture des plans, en adaptant les couleurs, figurés ou tailles de caractères.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.

Dépositions N° D4, D5,D6, D7, D8 et D9 : concernent des dépôts de courrier (voir registre)

Question N°4 : (R1 D10) M. Georges AMBROISE demeurant 16, rue des écoles 50250 BOLLEVILLE.

Considère que le dossier est illisible et ne comprend pas que soient indiquées comme constructibles des parcelles voisines de la sienne n'ayant aucun accès au domaine public.

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas d'indication sur la localisation de cette parcelle, néanmoins les parcelles du secteur ont toutes un accès à la voie publique. Il est précisé que la zone U correspond à un caractère urbain.
Si certains éléments du dossier apparaissent peu lisibles, ils doivent être signalés plus précisément afin de pouvoir être améliorés dans la version définitive du PLUi.

Analyse de la commission :

Concernant la lisibilité des documents, voir commentaire de la question précédente. Quant à la localisation d'une parcelle non identifiée, la commission ne dispose pas des éléments nécessaires pour formuler son avis.

Question N°5 : (R1D11) M. et Mme LEHADOUEY Gilbert, demeurant 1, Impasse des Lilas à GLATIGNY 50250 LA HAYE.

Souhaitent réhabiliter un bâtiment dans la continuité de ceux déjà restaurés en 1992 et 1999 ; s'agissant d'un corps de ferme nous souhaitons homogénéiser cet ensemble en finissant les restaurations. Ce bâtiment est situé sur la parcelle ZA 160 située sur la commune de GLATIGNY 50250.

Nous souhaitons restaurer ce bâtiment en gîtes afin d'héberger nos travailleurs saisonniers.

Réponse du maître d'ouvrage :

Statut agricole donc changement de destination possible. Pas besoin d'une étoile au plan de zonage.

Analyse de la commission :

La commission prend acte que le maître d'ouvrage va donner une suite favorable à la demande du requérant

Question N°6 : (R1D12) De M. Raymond FAUTRAT demeurant 8, rue Ennigerlot à LESSAY.

Propriétaire des parcelles cadastrées N° 51 et 52 situées en continuité de l'OAP N° 33 sur la commune de Mobecq. Je souhaite que ces parcelles soient classées en zone UB dans le futur PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces terrains constitueraient une extension de l'urbanisation sur ce hameau, alors que le PLUi n'autorise que le « remplissage » des terrains non bâtis à l'intérieur des principaux hameaux. De plus, une partie du terrain a été remblayée avec des matériaux inertes. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La commission estime la réponse cohérente. La demande de constructibilité sur les

parcelles évoquées par le requérant n'est donc pas recevable pour les raisons principales suivantes :

- *Accentuation de la dispersion de l'habitat,*
- *Non renforcement des centres bourgs,*

Consommation d'espaces agricoles.

Par ailleurs, la commission n'ayant pas connaissance de la nature des matériaux de remblai, si tel est le cas ne peut que donner un avis défavorable à l'urbanisation d'un tel terrain.

Le jeudi 28 Juin 2018 lors de la permanence à 16 h 30, le Commissaire Enquêteur a reçu Mme LOZIER et M. BEUVE accompagnés de Maître Arnaud DEBUYS, avocat qui a remis 2 documents, l'un concernant Mme LOZIER, l'autre concernant M. BEUVE. Ces documents ont été argumentés par Maître DEBUYS. (Ces documents ont été joints aux courriers antérieurs de Mme LOZIER et de M. BEUVE)

Question N° 6 bis : (R2, D1) De M. Cuquemelle de La Haye du Puits.

M. Cuquemelle demande sur la parcelle ZB 8 située le Carpiquet 1 ou 2 certificats d'urbanisme.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La réponse du Maître d'Ouvrage est conforme aux objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD et à la loi ALUR.

Question N° 7 : (R2, D2) de l'indivision Cuquemelle (Michel, Monique et Jacques) La Haie du Puits.

Ils demandent que la parcelle Z B 18 située le Carpiquet soit classée en zone U sur la partie haute attenante à la maison de Mme Lemoncheux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.

La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La réponse du Maître d'Ouvrage est conforme aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du PADD et à la loi ALUR.

Question N° 8 : (R2, D3) De M. Meslin menuisier à Glatigny.

M. Meslin demande un reclassement en zone U Z L des parcelles qui l'étaient au PLU. (Voir courrier N .de M. MESLIN.)

Réponse du maître d'ouvrage :

Après concertation avec le responsable de l'entreprise, le zonage sera modifié afin de coller au plus près aux besoins de l'entreprise : diminution de l'emprise de la zone UZL au Nord-Est et augmentation sur l'arrière des bâtiments.

Analyse de la commission :

La Commission prend en compte l'engagement du Maître d'ouvrage. Elle emettra une réserve sur ce sujet.

Question N° 9: (R2, D4) De M. Queruel Eric demeurant à Montgardon.

M. Queruel est propriétaire d'un gîte sur la parcelle 37 lieu-dit le Haut du Mont (gîte non identifié sur le plan de zonage). M. Queruel souhaite construire une habitation pour lui personnellement sur cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle :

4ème niveau : les espaces urbains aménagés de façon structurée, agglomérée et continue, comprenant un nombre significatif de logements (5 à 10 et plus) mais sans espaces de vie commune aménagés, et ne comptant pas la présence de sites d'activités agricoles générant des retraits obligatoires pour les constructions et les épandages

Gite à identifier en At, mais pas de nouvelle habitation autorisée.

Analyse de la commission :

La Commission prend note de l'engagement du Maître d'œuvre concernant l'identification du gîte et confirme le règlement en matière de construction en application des critères fixés au PADD.

Question N° 10 : (R2, D5) de la paroisse de la Haie du Puits représentée par son Président.

La paroisse souhaite vérifier la destination des parcelles AB 157-146 et 143 situées sur la commune de St Symphorien le Valois.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces parcelles sont inscrites en zone 1AUh.

Analyse de la commission :

La commission confirme cette inscription en zone 1AUh

Question N° 11 : (R2, D6) De M. Charles Guillemette demeurant route de Bretteville à Montgardon 50250 LA HAYE.

M. Guillemette est propriétaire de la parcelle N° 48 (OAP 35 qui prévoit 7 logements sur les parcelles 48 et 49), il a un projet pour 2 constructions. Est-ce que l'OAP remet ce projet en cause. La parcelle OZD 33 située Le petit Meudon sur le précèdent PLU était prévue pour une zone artisanale.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les OAP définissent un objectif en nombre de logements de façon à garantir une utilisation économe des espaces à construire.
Le projet de 2 logements ne peut se faire que si le demandeur apporte la garantie (par un schéma d'aménagement) que pourront être réalisés ultérieurement 5 logements supplémentaires dans des conditions satisfaisantes (desserte, surface des lots,…).

Analyse de la commission :

La Commission prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage qui est conforme à la définition de l'OAP.

Question N°12: (R2 D7) De M. LENOEL Johan demeurant rue de la fontaine du bois à La Haye du Puits.

M. LENOEL souhaite que sa parcelle cadastrée ZA 0043 sur la commune de La Haye du Puits soit constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces terrains sont situés en extension de l'urbanisation de l'agglomération de La Haye du Puits. Il n'a pas été prévu d'extension urbaine sur ce secteur.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces en périphérie des espaces urbains.
La demande de modification du zonage n'est pas retenue. Il est néanmoins précisé que l'extension future de l'agglomération pourrait être envisagée sur ce secteur à très long terme sous réserve des possibilités règlementaires.

***Analyse de la commission* :**

La réponse du Maître d'Ouvrage est conforme aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du PADD et à la loi ALUR.

Question N°13: (R2 D8) De M. Michel CUQUEMELLE demeurant 3 rue de la du bois à La Haye du Puits.

M. CUQUMELLE demande un Certificat d'Urbanisme sur les parcelles N° 33 0710039 et 33 0710041 situées à Mobecq (une parcelle comporte une grange donc construite).

Réponse du maître d'ouvrage :

A localiser plus précisément, Pas de réponse possible.

Analyse de la commission :

La Commission prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage en l'absence de précisions concernant la nature exacte du bâtiment à restaurer.

Question N° 14: (R2 D9) De M. et Mme BIANCHERI Georges et Marie-Christine demeurant à Saint-Rémy-des-Landes.

M. et Mme BIANCHERI , propriétaires d'une maison sur la parcelle ZC 130 et détenant les parcelles ZC 129, ZC 130 et ZC 52 pour un total de 4149 m2 demandent un permis de construire sur la parcelle cadastrée ZC 52 après avoir fait par un géomètre, un détachement d'environ 2000 m2 gardant l'entrée principale par la RD 526 située sur la commune de Saint Rémy des Landes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Une partie de la parcelle est située en UAL, constructible.

Analyse de la commission :

La Commission prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage. Elle considère que la parcelle N° ZC 52 n'est pas urbanisable en totalité mais uniquement dans sa partie nord en continuité de l'urbanisation actuelle.

Question N°15: (R2 D10) De M. Bruno BASNEVILLE demeurant 7 la Gastellerie 50430 VESLY.

M. BASNEVILLE souhaite construire une habitation sur la parcelle cadastrée N° 43 section 2B à Mobecq. Il souhaite construire cette maison en bordure de route ou la zone ne comporte pas d'humidité. Sur le plan de zonage, cette partie d'environ 5 à 600 m2 n'est pas signalée comme humide.

M. BASNEVILLE a joint un courrier et un plan qui sont annexés au registre.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit plutôt de la section ZB ?
Ces terrains constitueraient une extension de l'urbanisation sur ce hameau, alors que le PLUi n'autorise que le « remplissage » des terrains non bâtis à l'intérieur des principaux hameaux. De plus les terrains présentent des caractéristiques de zone humide. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La réponse du Maître d'Ouvrage est conforme aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du PADD et à la loi ALUR.

Question N° 16 : (R2 D11) De Mme Anne FONTAINE à St SYMPHORIEN le VALOIS

Propriétaire des parcelles 83 avec construction existante, 61 constructibles et 19 située en zone 1AUZ. Mme Fontaine souhaite vendre la totalité de ses biens en priorité à la collectivité. Elle souhaite la réalisation d'un habitat pour personnes âgées.

Voir Nota benné : Mme Anne FONTAINE précise qu'elle est prête à toute discussion au sujet des parcelles 83, 61 et 19 pour la sérénité et le bien-être de tous.

Réponse du maître d'ouvrage :

Négociation foncière à mener avec la collectivité, le cas échéant. En revanche ces terrains sont identifiés à vocation économique, et non d'habitat.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage, cependant il est à noter que les parcelles N° 83 et 61 sont situées en zone UB et que seule la parcelle N° 19 est située en zone 1AUz.

Question N° 17 : (R2D12) De Mme Brigitte FONTAINE à ST SYMPHORIEN LE VALOIS

Suggère dans sa déposition des projets innovants : espaces publics, habitat limité, lieux de loisirs, espaces dédiés aux personnes âgées, à mobilité réduite etc…

Réponse du maître d'ouvrage :
Ces thèmes ont été traités dans le PLUi, avec des réserves pour des espaces publics ou la projection de logements en centre-ville.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.

Question N° 18 : (R2D13) De M. Antoine EVE demeurant, Le Retour, 50250 MONTGARDON.

Demande que sa parcelle cadastrée 343 ZB 0050 actuellement en zone A soit transférée en zone constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La réponse du Maître d'Ouvrage est conforme aux objectifs de modération de la

consommation d'espaces du PADD et à la loi ALUR.

Question N° 19 : (R2 D14) Mme HEBERT – SANSON.

Terrain ST Michel du Boscq sur MONTSENELLE – LITHAIRE « terres agricoles » et VARENGUEBEC.

Cette déposition faite le 28 Juin 2018 apparaît incompréhensible à la Commission d'Enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Même remarque que celle formulée par la Commission d'Enquête

Analyse de la commission :

La commission n'a pas de commentaires à faire sur ce sujet.

Question N° 20 : (R3, D1) De M. Marc JOURDAN demeurant 26 rue Bontemps à Surville.

M. JOURDAN, propriétaire des parcelles cadastrées N° 531, 593 et 672 sur lesquelles est construite une maison d'habitation et un garage. Le garage non cadastré existe depuis plus de 20 ans. Il souhaite pouvoir le démolir et en reconstruire un nouveau de meilleure qualité.
Question de M. JOURDAN : Quelle est la démarche à suivre pour être dans la légalité.

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande de certificat d'urbanisme à déposer pour voir si le projet est réalisable.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Monsieur JOURDAN pouvant faire les démarches nécessaires afin de réaliser ou pas son projet.

Question N° 21 : (R3, D2) De M. Jean-Pierre DESJARDIN demeurant rue de la Vesquerie à Surville 50250 LA HAYE.

M. DESJARDIN est Maire de la commune déléguée de Surville.

La question de M. DESJARDIN porte sur l'autorisation d'implantation de vérandas et également de piscines sur la commune de Surville sachant que le règlement du POS

qui va donc disparaitre stipule « Pas de véranda » sans qu'aucune explication n'ai pu lui être donnée quant à ce règlement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les vérandas constituent des extensions de construction, elles ne sont pas interdites. Elles doivent respecter le règlement et les OAP quant à leurs qualités d'intégration architecturale / paysagère. De même pour les piscines, qui doivent être en continuité des constructions existantes sur les communes littorales.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage à M. DESJARDIN Maire délégué de Surville. En effet, dans le futur PLUi, les règles d'urbanisme seront différentes et ces types de constructions pourront être réalisés

Question N° 22 : (R4, D1) De M. LETOT Daniel

M. LETOT est propriétaire d'une Habitation Légère de Loisirs (HLL) sur la commune de Surville et s'inquiète du devenir des terrains de loisirs en bordure de mer.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces occupations restent illégales.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

Question N° 23 : (R4, D2) De M. OSMOND

M. OSMOND est propriétaire d'une Habitation Légère de Loisirs (HLL) sur la commune de Glatigny et s'inquiète du devenir des terrains de loisirs en bordure de mer.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces occupations restent illégales.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

Question N° 24 : (R4 D3) De M. Bernard SCHEFFEN demeurant 26 la Peignerie à Lithaire.

M. SCHEFFEN est propriétaire des parcelles cadastrées AC 497, 260, 475 et 264.

A l'examen des plans, il constate que sa parcelle AC 475 est passée en zone agricole, ce qui n'est et ne sera jamais sa destination, étant bordée par un ruisseau au nord-est, la rendant inaccessible. Il demande donc son reclassement.

Quant à la parcelle AC 264, bien que se trouvant dans une zone urbanisée (comme indiqué dans les documents joints). Celle-ci a également fait l'objet d'un classement en zone agricole. Pour les mêmes raisons d'accès que celles indiquées ci-dessus, elle ne pourra jamais être exploitée en agriculture.

De plus, cette parcelle ayant eu un CU en 2011 avait été viabilisée (eau, électricité…). Il en demande donc le classement en ZU.

Il remarque enfin que de façon incompréhensible la parcelle construite AC 548 n'est pas du tout impactée par le redécoupage. Quelle en est la raison ?

Enfin, M. SCHEFFEN demande de prendre en compte sa demande.

Pièce jointe en annexe

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle AC 264 a récemment été desservie par un assainissement collectif, dans le cadre de l'aménagement du réseau sur Lithaire. Une voie existe pour la desservir. Cette parcelle doit en effet être réintégrer en zone urbaine.

Analyse de la commission :

La Commission prend acte de l'engagement du Maître d'Ouvrage à réintégrer en zone urbaine la parcelle AC 264. Elle émettra une réserve concernant la réintégration en zone urbaine de cette parcelle.

Question N° 25 : (R5, D1 et D2) De Mme Marie-Françoise HOLE demeurant à Doville.

Déposition de Mme HOLE le 12 juin 2018.

Mme HOLE souhaite obtenir l'autorisation de construire une annexe (et non une extension de sa maison) sur la parcelle ZI 3 pour y ranger son matériel d'entretien agricole.

Observation effectuée en mairie de Doville le 12 juin 2018 :

- Construction limitée à 70m2 d'emprise au sol.
- Hauteur maximum de 5 mètres.

- Bardage bois de couleur naturelle
- Toiture en bac acier gris/noir.
- Moins de 35 mètres de l'habitation principale.

Complément aux deux dépostions ci-dessus le 14 juin 2018 (D2)

« Notre projet à très court terme est de procéder à la construction sur cette même parcelle et dissociée de la maison, une annexe à usage de rangement de matériels agricoles divers.

La volonté de dissocier l'habitation de l'annexe est liée au fait de conserver et mettre en valeur deux silos anciens (petit patrimoine du début du 20ème siècle).

Je m'engage par ailleurs à respecter les conditions édictées par le règlement écrit contenu dans le dossier de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage :

Situation en zone Ap, projet réalisable.

Analyse de la commission :

La commission d'enquête considère la réponse du maître d'ouvrage cohérente.

Question N° 26 : (R5, D3) De M. jacques BEUVE demeurant Le petit haut fecq 14310 MONTS EN BESSIN, agissant pour le compte de l'indivision BEUVE.

M. BEUVE demande la modification du zonage en y incorporant les parcelles 42 et 73 en zone 1AUh situées sur la commune de Doville. La parcelle 42 est contiguë à la parcelle 47 déjà construite (la parcelle 47 étant une emprise de la 42).Les réseaux eau, électricité … étant à proximité.
Concernant la parcelle 73, celle-ci est contiguë à la zone 1AUh et présente les mêmes caractéristiques de nature de sol.

Voir courrier JURIADIS (avocat) déposé le 28 Juin 2018 lors de la permanence à la COCM.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle 42 identifiée en zone humide.
Idem pour la partie sud de la parcelle 73.

La surface des zones AU a été dimensionnée au regard des besoins d'accueil de nouveaux logements. La consommation d'espace doit être limitée. Le choix s'est porté sur des terrains d'un seul tenant en prolongement direct nord du bourg et en épaississement du centre bourg.
Il est souligné que L'OAP tient compte de la présence de zones humides.

La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Le 23 juillet, la commission d'enquête s'est rendue sur place et a fait le constat suivant :

- *Concernant la parcelle 42, la commission a constaté que cette parcelle présente des caractéristiques de zone humide (prairie dense et verte, présence de joncs (plante caractéristique des zones humides)).*
- *Concernant la parcelle 73, la constructibilité n'est pas recevable car elle ne répond pas aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du PADD et à la loi ALUR. Cette remarque s'applique également à la parcelle 42.*

Question N° 27 : (R5, D4) De M. et Mme LOZIER demeurant à Doville.

M. et Mme LOZIER ont déposé un courrier annexé au registre N° 5.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur demande de l'Etat, dans son avis formulé sur le projet de PLUi, le comité de pilotage envisage de retourner ces terrains en zone A non constructibles car la continuité urbaine entre les deux hameaux n'est pas évidente.

Analyse de la commission :

La commission constate que les services de l'Etat ont émis l'avis suivant : « Les créations de logements prévues par les OAP (6 sur le secteur 6 et 1 sur le secteur 7) doubleront le nombre d'habitations présentes sur le secteur. Une OAP sectorielle aurait pu être utile pour l'espace concerné par l'OAP 6 afin d'optimiser la structure du nouvel ensemble urbanisé (hameau) ainsi formé. Elle aurait également permis de préciser les accès envisagés ».
Les services de l'Etat recommandent une vigilance concernant la capacité des sols à l'assainissement non collectif.
La commission considère que la décision relève du choix du maître d'ouvrage.

Question N° 28 : (R5, D5) De Mme Marie-Paule AUVRAY demeurant 1^{E}, route de la croix Blondel 50390 Besneville

Mme AUVRAY demande la modification du zonage de sa parcelle cadastrée ZK 156 en zone constructible.(Déposition faite à Doville, ce qui suppose que sa parcelle est située sur cette commune).

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains.

De plus, proximité de la station d'épuration (nuisances potentielles) et caractère linéaire de l'urbanisation à proscrire.
La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La commission considère que l'argumentation de la COCM est conforme à l'esprit et à la règle des objectifs du PLUi

Question N° 29 : (R5, D6) De Mme Sonia VERMURGHEN demeurant La Cuiroterie à Doville.

Mme VERMURGGHEN pose les questions suivantes :

- Pourquoi les parcelles N° 42, 73, 74, 70, 77, et 78 sont-elles classées en zone humide.
- Pourquoi les parcelles N° 84, 61, 26, et 202 sont-elles déclassées en zone inconstructibles.

Elle souhaite enfin connaître la possible destination de bâtiments agricoles en cas de cessation d'activité et de non reprise.

Réponse du maître d'ouvrage :

Des investigations complémentaires ont été menées dans le cadre de l'étude, associant relevés floristiques et sondages à la tarière. L'étude s'est appuyée sur les critères de détermination des zones humides, précisés dans des arrêtés interministériels.
La localisation des zones AU a été étudiée avec la commune, une priorité a été donnée sur le secteur nord. La surface des zones AU a été établie en fonction des besoins.
Changement de destination : seuls les bâtiments étoilés en zones A et N pourront changer de destination.

Analyse de la commission :

Les conditions de constructions sur des zones humides définies par des études de sol, ont permis de déterminer les impacts sur l'environnement et sur les techniques de construction.
Quant au changement de destination des bâtiments, le règlement du PLUi est précis sur ce sujet.

Question N° 30 : (R5 D7) De M. Daniel ENAULT demeurant le bourg à Doville.

M. ENAULT a remis un document de deux pages en annexe du registre qui traite des points suivants :

- Dossier très difficile à appréhender

- Changements d'affectation

- Densité

- Artisans

- Zones humides

- OAP 6 et 7

- OAP 1, 2 et 3

Réponse du maître d'ouvrage :

Le comité de pilotage estime que ces questions ont été largement débattues au cours du travail d'élaboration du PLUi, auquel la commune de Doville a été associée.

Analyse de la commission :

La commission d'enquête considère que tous ces éléments sont étudiés dans le rapport de présentation et sont traduits dans le PADD.

Question N° 31 : (R5 D8) De Mme Marie- Hélène ENAULT le bourg 50250 Doville.

Mme ENAULT dans sa déposition évoque les points suivants :

1/ A Doville, villages de la Besnardière et Jouennerie : Ces deux villages forment un ensemble de 11 maisons existantes. De plus, près de la maison que j'ai numérotée 1 sur le plan ci-joint, à l'ouest du village de la Besnardière, vous marquez que les bâtiments peuvent être transformés. Pourquoi vouloir supprimer les constructions prévues alors que cela ferait un village digne de ce nom ? Je demande donc que les constructions prévues le soient toujours.

2/ Du côté de la Renauderie, puisque d'anciens bâtiments peuvent être réhabilités, pourquoi ne pourrait-on pas construire sur la parcelle ZK 160 qui est entre deux et où passent l'eau et l'électricité.

3/ Le long du chemin de la vigne au sud de la parcelle ZK 55, possibilité de réserve communale ou constructible, pour quelques maisons (déjà des constructions de l'autre côté du chemin)

4/ Sur la carte, le centre équestre situé à la Cuiroterie ne bénéficie d'aucune mention spéciale. Est-ce normal ?

5/ Remarque : Il est écrit « zones 1 et 2 constructibles » tout de suite → ce sont les zones 2 et 3 qui sont constructibles tout de suite.

6/ Il est dommage que sur une carte PLUi, les cours d'eau ne soient pas indiqués (ce sont eux qui débordent) EX : dans la parcelle ZK 61, il y a un cours d'eau (ruisseau) qui va du nord au sud.

7/ Il n'y a pas si longtemps, de la chapelle du Mont de Doville, nous pouvions apercevoir la mer. Maintenant la vue est bouchée par les arbres qui ont poussé du côté de St Nicolas de Pierrepont.

8/ Au début, on nous a beaucoup parlé de concertation avec les habitants = très peu de présents.

Mais finalement, les absents ont gagné du temps = les questions étaient tellement orientées qu'il était difficile de donner son avis.

Pièce jointe annexée

Réponse du maître d'ouvrage :

1/ voir réponse M. LOZIER (Q27 C2)

2/ La Renauderie ne constitue pas un hameau répondant aux critères du PADD et n'est donc pas retenu en secteur constructible.

3/ La surface des zones AU a été dimensionnée au regard des besoins d'accueil de nouveaux logements. La consommation d'espace doit être limitée. Le choix s'est porté sur des terrains d'un seul tenant en prolongement direct nord du bourg et en épaississement du centre bourg.

4/ Le centre équestre exerce une activité agricole, il doit donc être inscrit en zone A.

5/ Observation exacte. A corriger sur les OAP n°1-2-3

6/ Le plan de zonage s'appuie sur un fond de plan cadastral qui ne répertorie pas nécessairement tous les cours d'eau.

7/ Pas d'outil au PLUi pour interdire les boisements.

8/ Libre appréciation.

Analyse de la commission :

Le choix des zones constructibles reste cohérent avec celles de la carte communale en vigueur. Leurs délimitations ont néanmoins été modifiées, en particulier au nord du bourg où des grandes zones ont été ajoutées, en cohérence avec les dispositions du PADD qui le désigne comme bourg équipé.
La commission constate que les mesures de concertation mises en œuvre ont

permis à la population de largement s'exprimer.
Les remarques, suggestions et avis ont permis de faire évoluer le dossier.

Question N° 32 : (R6 D1) De M. Alain DEBRIX demeurant la Jouennerie à Neufmesnil.

M. DEBRIX cessera son activité d'exploitant agricole dans 10 ans. Il souhaite que sa parcelle cadastrée F 13 de 3 ha 76a soit constructible dans le PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. Il est cependant précisé qu'à plus long terme et sous réserve des dispositions réglementaires le choix pourrait être fait d'urbaniser ce secteur.
Néanmoins cela mériterait le cas échant d'étudier plus finement le caractère inondable ou non de la parcelle.

Analyse de la commission :

La commission estime la réponse cohérente. La demande de constructibilité sur la parcelle évoquée par le requérant n'est donc pas recevable pour les raisons suivantes :

- *Accentuation de la dispersion de l'habitat,*
- *Non renforcement des centres bourgs,*
- *Consommation d'espaces agricoles.*

Question N° 33 : (R6 D2) De M. Didier COFFIN demeurant Hameau Vaigneur à Neufmesnil.

Déposition de M. COFFIN

« J'habite sur les parcelles A 262, 47 48 et 259. La rue qui mène à mon domicile ne permet pas de supporter une circulation plus intense. De plus, nous avons environ 50 mètres pour sortir du village donc nous ne concevons pas de faire tout le tour du village en cas de sens unique ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUi ne détermine pas les sens de circulation routière.

Analyse de la commission :

Le 23 juillet, les membres de la commission d'enquête se sont rendus sur place pour

constater les problèmes évoqués par le requérant concernant la circulation routière. En effet, les membres de la commission ont constaté sur place l'étroitesse et le manque de visibilité de la voie actuelle d'accès. Cette voie étroite comprise entre des murs de pierre et des habitations ne peut être élargie.
D'autre part, la suggestion d'une circulation en sens unique ne nous parait pas envisageable étant donné le dénivelé entre la voie envisagée dans l'OAP 96 page 49 (à l'opposé de l'accès actuel) et la voie existante située en contre-bas.
En conclusion, la commission estime que le réseau viaire lié à lOAP 96 ne présente pas des conditions de sécurité suffisantes.
La commission d'enquête émettra une réserve demandant la suppression de l'OAP N°96 et suggère au maître d'ouvrage de reporter cette surface urbanisable sur la zone Ai située sur les parcelles N° 22, 23, 24 et 25 qui permettrai l'extension de l'urbanisation du centre bourg.

Question N° 34 : (R6 D3) De M. et Mme Liliane et Robert PICHE demeurant Hameau Vaigneur à Neufmesnil (résidence secondaire).

Mme PICHE aimerait avoir plus d'informations sur le projet visant la parcelle A 75.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce terrain est appelé à accueillir de nouvelles habitations. Pas de projet avancé sur ce terrain. Voir les dispositions de l'OAP n°96 pour plus de précisions.

Analyse de la commission :

La commission constate que dans les orientations de l'OAP 96, ce terrain est appelé à accueillir neuf constructions à l'avenir.

Question N° 35 : (R6 D4) De Mme Patricia BELAMY demeurant à Neufmesnil.

Mme BELAMY est propriétaire de la parcelle cadastrée A 244, située au village les Roulands avec toutes les servitudes. Ce terrain se situe en bord de route et Mme BELAMY souhaite rendre ce terrain constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. De plus, les voies ne sont pas assez larges. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La commission estime la réponse cohérente. La demande de constructibilité sur la parcelle évoquée par le requérant n'est donc pas recevable pour les raisons

suivantes :
- *Accentuation de la dispersion de l'habitat,*
- *Non renforcement des centres bourgs,*
- *Consommation d'espaces agricoles*

Question N° 36 : (R6, D5) De Mme Valérie BAREY demeurant La Haizerie 50250 Neufmesnil

Mme BAREY demande à ce que sa parcelle cadastrée B 88 à Neufmesnil devienne constructible

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. De plus, la volonté est de prioriser le développement sur le Village Cotteley, et le terrain est touché par une zone humide et une zone inondable. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La commission estime la réponse cohérente. La demande de constructibilité sur la parcelle évoquée par le requérant n'est donc pas recevable pour les raisons suivantes :
- *Accentuation de la dispersion de l'habitat,*
- *Non renforcement des centres bourgs,*
- *Consommation d'espaces agricoles*

Question N° 37 : (R6 D6) Mme Anne FONTAINE (Voir R2 D11)

Réponse du maître d'ouvrage :

Même réponse que question 17.

Analyse de la commission :

Voire réponse à la question N° 17

Question N° 38 : (R6 D7) Mme VILLEDIEU (Voir Courrier N° C1)

Réponse du maître d'ouvrage :

Les besoins en zones à urbaniser à vocation économique ont été évalués à environ 10 ha, avec la volonté d'articuler les réserves foncières autour du pôle de l'Etrier

(secteur Intermarché). C'est pourquoi il n'a pas été déterminé de zone à urbaniser sur le secteur désigné dans la demande.

De plus, l'ensemble du secteur inscrit entre la voie de contournement RD900 et la RD 900E1 (route de Lessay) présente une forte sensibilité aux zones humides. Cela se vérifie à la fois par des observations de terrain, par les informations transmises par la DREAL et par l'étude SAFEGE réalisée dans le cadre du projet Etrier (en annexe du rapport de présentation du PLUi).

Concernant les dispositions de la loi ELAN, elles ne sont pas aujourd'hui connues précisément (décrets, modalités d'applications,…). Difficile de suspendre les travaux du PLUi, considérant que des modifications au code de l'urbanisme sont opérées presque tous les ans.

Analyse de la commission :

La commission constate que la réponse du maître d'ouvrage concernant les zones humides est pertinente. A ce jour, la loi ELAN est toujours à l'état de projet.

Question N° 39 : (R7 D1) de M. et Mme LOUESSARD de Saint Nicolas de Pierrepont.

M. et Mme LOUESSARD sont propriétaires de la parcelle N° 44 sur laquelle est construite leur maison et de la parcelle N° 78 qui est non construite. Ils souhaitent savoir si la parcelle N° 78 est constructible. A quelle date peuvent-ils vendre ou construire et selon quelles formalités.

Réponse du maître d'ouvrage :

Références cadastrales incomplètes, manque section. Pas de réponse possible.

Analyse de la commission :

S'il s'agit bien des parcelles N° 44 et 78 situées à l'intérieur de l'OAP 104, celles-ci sont situées en zone UB, donc constructibles après approbation du PLUi.

Question N° 40 : (R7 D2) De Mesdames VALLEE, AUBERT et LEGOUEY.

Propriétaires de la parcelle cadastrée Z E 27 sur la commune de Saint Nicolas de Pierrepont, souhaitent obtenir la possibilité d'urbanisation de ladite parcelle, celle-ci se trouvant entourée de deux parcelles déjà construites (parcelles 16 et 18).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés

au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Dont acte. La réponse de la COCM est bien argumentée. La commission d'enquête donne donc un avis conforme à cette réponse.

Question N° 41 : (R9 D1) De M. et Mme PICOT demeurant l'Audruie 50250 à Varenguebec.

M. et Mme PICOT sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZE 67 située à la Dauderie sur la commune de Varenguebec ayant une construction non habitable. Ils souhaitent à l'avenir, la restaurer à destination d'une habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une ancienne bergerie de trop petite dimension et trop isolée pour lui autoriser un changement de destination.

Analyse de la commission :

La restauration de ce type de construction ne correspond pas aux orientations en matière d'habitat inscrites dans les O A P.
La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

Question N° 42 : (R9 D2) De M. Maxime LIOT demeurant village de l'Aurairie à Varenguebec.

M. LIOT est propriétaire de la parcelle cadastrée Z M 78 située à l'Aurairie ayant une construction non habitable. Il souhaite à l'avenir la restaurer à destination d'une habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une construction principalement constituée d'un auvent. Il n'a pas été recensé au moment de l'inventaire des bâtiments car il ne remplit pas les critères pour le changement de destination.

Analyse de la commission :

La restauration de ce type de construction ne correspond pas aux orientations en matière d'habitat inscrites dans les O A P.
La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

7.2 Les courriers

Courrier N° C1 : Les Consorts VILLEDIEU déposé en mairie de La Haye du Puits le samedi 09 juin par Mme Catherine VILLEDIEU demeurant 6/8 rue Guy De La Brosse 75 005 PARIS.

Les consorts VILLEDIEU « propriétaires des parcelles ZE5 et ZC2 et 3, et également par les parcelles AD 116, 117, 118 et 119 (sur la commune de La Haye du Puits) et concernés par le nouveau zonage qui passe en non constructible ZE 5Q, ZC2 – 3, AD 116 et AD 119 sur la base d'une cartographie CARMEN réalisée sans sondages d'hydromorphie des sols (voir votre annexe 3 au rapport de présentation, qui ne fait mention qu'aucun relevé sur nos terrains), nous tenons à préciser notre étonnement sur ce nouveau zonage, surtout que d'autres terrains de la commune restent constructibles malgré le même zonage humide.

Pour les parcelles ZE5 et ZC2 et 3, je veux bien entendre que ces terrains sont en extension de la zone bâtie vers la zone non bâtie et que leur urbanisation puisse être remise en cause, cependant, sans logique, AD117, 118 restent en zone constructible, alors que AD 116, 119 passent en non constructible.

Il est a préciser une grande discordance entre les cartographies DREAL établies sans sondage, et la cartographie CARMEN zones humides «(carto arrêté du 1/10/2009 – établie non prospectée), et que ce nouveau zonage n'a fait l'objet d'aucun sondage.

En fin, les jours prochains devraient voir arriver la loi ELAN, il est tout à fait surprenant que ce PLUi n'attende pas la nouvelle réglementation pour la prendre en compte, le projet devrait être mis en suspens pour être adapté aux dernières évolutions législatives vu la proximité chronologique.

En l'état, je vous invite donc à reporter la mise en œuvre du PLUi afin qu'il puisse prendre en compte la loi ELAN, et à revoir le zonage et la reclassification des parcelles AD 116 et 119 afin de les rétablir dans le périmètre de la zone constructible AU. De même, concernant les autres parcelles Z 5, ZC2 et 3 nous souhaiterions que ces parcelles demeurent en zone constructible. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°38

Analyse de la commission :

Voir réponse question N° 38

Courrier N° C2 : De M. Bruno LOZIER demeurant la Jouennerie 50250 DOVILLE

M. LOZIER, propriétaire des parcelles ZK 26 et 202 sur la commune de DOVILLE est concerné par le futur zonage en zone non constructible de ses terrains.

M. LOZIER, fait état dans son courrier, qu'il dispose d'un arrêté de non opposition en date du 7/10/2015 l'autorisant pour une division foncière en deux parcelles.

M. LOZIER demande donc que ses parcelles soient reconduites en zone U dans le PLUi et non en zone Ah comme prévu.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°27

Analyse de la commission :

Voir réponse à la question N°27

Courrier N°C3 : M. Michel FONTAINE demeurant Hôtel Broudet LE VAL DE CIE 50260 BRICQUEBEC en COTENTIN

Demande la modification de classification de la parcelle 558ZC 19 en zone constructible et non en zone d'activité.

De même, M. Fontaine considère que la zone d'activité rendra la maison invendable (parcelle 558 AB 83).

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle destinée à l'activité économique. La demande de modification du zonage n'est pas retenue, cela remettrait en cause le projet de la collectivité.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Courrier N°C4 : M. Guy FONTAINE demeurant 10, rue la Jaunaie 35235 THORIGNE FOUILLARD.

Le contenu du courrier adressé par M. Guy FONTAINE reprend les propos du courrier de M. Michel FONTAINE (ci-dessus)

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle destinée à l'activité économique. La demande de modification du zonage n'est pas retenue, cela remettrait en cause le projet de la collectivité.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Courrier N° C5 : Mme Brigitte FONTAINE 20, rue de la Normandie 35510 CESSON SEVIGNE.

Le contenu du courrier adressé par Mme Brigitte FONTAINE reprend les propos des courriers de Mrs Michel et Guy FONTAINE (ci-dessus)

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle destinée à l'activité économique. La demande de modification du zonage n'est pas retenue, cela remettrait en cause le projet de la collectivité.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Courrier N° C6 : M. Jean-Pierre MONCEAU 12, rue de Bretteville MONTGARDON

Classement des parcelles ZD 39 et 73 en zone AUh comportant une zone humide M. MONCEAU porte observation sur la non communication du résultat des sondages réalisés sur sa parcelle N° 73 ni sur le périmètre concerné

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'annexe au rapport de présentation sur les zones humides précise les contours de la zone humide inventoriée, le secteur concerné est détaillé page 24 de ce document.

Analyse de la commission :

L'étude des zones humides s'est appuyée sur les critères de détermination, précisés dans des arrêtés interministériels et complétée par l'étude SAFEGE (annexe 3 du rapport de présentation).

Courrier N° C7 : M. LAURENT Jean-Luc 26, route du Mont à St SYMPHORIEN le VALOIS 50250 LA HAYE.

Demande la modification de zonage de sa parcelle N° 558ZE00062, cette parcelle est à ce jour classée en zone A. M. LAURENT demande qu'elle soit classée en zone Nlo (naturelle loisirs)

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Contact pris avec l'exploitant du camping, la parcelle sera intégrée en zone Nlo car cela correspond à la seule possibilité d'extension du camping.

Analyse de la commission :

La commission prend note de l'engagement du maître d'ouvrage. Elle émettra une réserve concernant ce sujet.

Courrier N° C8 : Menuiserie MESLIN 1, route de la Rocque GLATIGNY 50250 LA HAYE.

Sur le POS actuel les sections 247 ZC N° 180, 204ZC N° 166 et 204ZC N° 167 sont constructibles pour de futures constructions, hors le projet de PLUi ampute sérieusement cette disponibilité et ne permettra pas à notre société de se développer et de pérenniser ainsi l'emploi (54 salariés).

Un projet de permis de construire pour une extension est à l'étude pour 2018.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°8

Analyse de la commission :

Voir réponse à la question N°8

Courrier N° C9 : M. BOUETEL Alfred 1, bis Marcel Cerdant 50300 AVRANCHES

M. BOUETEL demande que sa parcelle cadastrée AI 106 sur la commune de Lithaire redevienne constructible.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

La commission estime la réponse cohérente. La demande de constructibilité sur la parcelle évoquée par le requérant n'est donc pas recevable pour les raisons suivantes :

- *Accentuation de la dispersion de l'habitat,*
- *Non renforcement des centres bourgs,*
- *Consommation d'espaces agricoles*

Courrier N° C10 : Mme ENAULT, le bourg 50250 DOVILLE

Emet de multiples observations concernant le zonage de plusieurs parcelles au niveau du bourg de Doville.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Voir réponse à la question N°31

Courrier N° C11 : Alpino AGOSTINIS, les Cauchards St Nicolas de Pierrepont 50250 LA HAYE

M. AGOSTINIS, propriétaire des parcelles 558 AD 116, 117 et 118 concerné par l'OAP N° 50, attire l'attention du Maître d'Ouvrage sur différents points. En l'état, il

estime donc que le projet d'OAP N° 50 n'établit pas avec suffisamment de précision quel type d'opération peut être réalisé sur ces parcelles. En conséquence, il demande que soit revue cette OAP et qu'elle soit établie avec la participation du propriétaire, et non par la commune de manière unilatérale et à son bénéfice exclusif.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

M. AGOSTINIS a fait parvenir en date du 26/06/2018 une copie d'un courrier complémentaire adressé à la commune de La Haye par l'intermédiaire de ABATIR.NET proposant à la commune l'acquisition de la parcelle AD 110.

La copie intégrale de ces courriers est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP constitue un premier niveau de composition du projet. Libre au propriétaire de définir ensuite plus en détails son projet, en lien avec la collectivité, et dans le respect des dispositions du PLUi.

Analyse de la commission :

L'OAP définit des orientations d'aménagement. Le projet présenté doit être compatible avec les orientations.
Une partie du secteur de l'OAP N° 50 est désignée comme secteur sensible ou la capacité d'infiltration des eaux doit être préservée. Le projet devra donc respecter les dispositions du SAGE et de la loi sur l'eau.

Courrier N° C12 : JURIADIS (avocats) : concernant la déposition R5 D3 des Consorts BEUVE

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°26

Analyse de la commission :

Voir réponse à la question N° 26

Courrier N° C13 : Mme Anne FONTAINE : concerne la déposition R2 D11

Réponse du maître d'ouvrage :
Voir réponse question n°16

Analyse de la commission :

Voir réponse à la question N°16

Courrier N° C14 : courrier non daté, non signé, émanant des Consorts LEONARD demeurant, 5, impasse DEVONSHIRE Regiment 14960 ASNELLS posté le 29/06/2018, réceptionné à la COCM le 2 juillet 2018.

Ce courrier, parvenu hors délai ne peut être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. Il est joint à titre informatif.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Même réponse que la commission d'enquête : ce courrier, parvenu hors délai ne peut être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. Il est joint à titre d'information.

Analyse de la commission :

Courrier ne pouvant être pris en compte étant parvenu hors délai au siège de l'enquête.

7.3 Les courriers électroniques

Courrier électronique N°CE1 : De Mme Nelly BOISARD envoyé le dimanche 17 juin 2018.

Mme BOISARD dans son courrier demande que les zonages de ses parcelles situées dans les OAP 68 et 69 soient corrigés, l'une étant coupée par la moitié et l'autre n'étant pas incluse dans la zone constructible et étant identifiable comme « dent creuse ».

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la prise en compte de l'avis de l'Etat au titre du respect des dispositions de la loi Littoral, ces deux parcelles seront retirées de la zone constructible. Ces terrains ne seront pas inscrits en zone constructible.

Analyse de la commission :

La commission constate qu'en réponse à l'avis de l'Etat la COCM a retiré les OAP 68 et 69 pour des raisons liées aux risques de remontées de nappes et à la gestion

des eaux (assainissement).
La commission considère cette décision justifiée. Par voie de conséquence, ces dispositions s'appliquent aux terrains du requérant

Courrier électronique N°CE2 : De M. Jean-Luc LAURENT demeurant 26 route du mont à St Symphorien le Valois.

Ce courrier électronique confirme le courrier N° C7

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse au courrier n°C7

Analyse de la commission :

Voir réponse au courrier N° C7

Courrier électronique N° CE3 : De Mme LEONARD 5 impasse Devonshire régiment 14960 ASNELLES.

Mme Léonard demande que sa parcelle cadastrée A726 située le Champ du Rang à SURVILLE reste constructible.

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle non incluse dans la zone constructible, car constitue une extension de l'urbanisation. Sur les espaces urbanisés sur les communes littorales, la priorisation a été donnée à l'urbanisation en remplissage des bourgs et à leur extension immédiate. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Les zones littorales étant des secteurs sensibles, la commission approuve la décision du maître d'ouvrage de ne pas accorder de nouvelles constructions sur ces territoires.

Courrier électronique N° CE 4 : Mmes HEBERT Marie-Thérèse, HEBERT Véronique et CHARPENTIER Marie-Brigitte, demeurant 16, rue du Moulin à BOLLEVILLE (50250)

Conteste divers points concernant les parcelles cadastrées section 063A N° 161, 163, 166, 188, 332, 333, 334. Les contestations portent sur les zones humides, les zones naturelles.

Concernant la collecte et le traitement des eaux usées, elles contestent la capacité d'évacuation du ruisseau du Moulin.

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces secteurs présentent une prédisposition forte aux zones humides et aux remontrées de nappe.

Des investigations ont été faites : voir annexe au rapport de présentation « étude de caractérisation des zones humides » page 29.

La collectivité a la volonté de développer la partie ouest du bourg. De plus, la rue du Moulin est étroite et non adaptée à un développement de l'urbanisation (+ circulation poids lourds vers Agri Demeter).

La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Concernant les rejets, le Syndicat d'assainissement bénéficie d'une autorisation préfectorale de rejet.

Analyse de la commission :

La commission prend acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Courrier électronique N° CE 5 : M. MORE Fabien 1, route des Ailettes 50250 MONTSENELLE

Demande que les parcelles 415/OD/0083, 84, 86, 87, 88,259, 56, 105, 104, 103, 102 deviennent constructibles soit partiellement ou en totalité à des fins soit de protection de matériels agricoles, soit l'hébergement touristique atypique.

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles D 259, 86, 87 et 88 sont à intégrer en At pour permettre le développement de l'activité de gite actuelle (projet touristique non identifié au moment de la définition du zonage). Les autres parcelles sont à maintenir en A, zonage spécialement adapté à la réalisation d'une activité agricole.

Analyse de la commission :

La commission considère que le changement d'affectation de certaines parcelles en zonage à vocation touristique peut permettre le développement de cette activité.

Courrier électronique N°CE 6 : M. MORE Fabien 1, route des Ailettes 50250 MONTSENELLE

Souhaite la création d'un vaste bois publique sur le territoire de la COCM ;

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ne relève pas du PLUi.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

7.4 Questions de la Commission d'Enquête

Question N°1 :

Agriculture

- Il est constaté dans le rapport de présentation Page 167 un phénomène important de boisement des terres agricoles à valeur agronomique.
  Une mesure des enjeux du PLUi prévoit :
  - ✓ De préserver les espaces agricoles de : « la consommation d'espaces par les boisements de loisirs sur les terres de bonne valeur agronomique ».

  Quelles mesures concrètes seront prises ?

Réponse du maître d'ouvrage ;

Un travail de recherche d'outils a été mené pour déterminer si le PLUi pouvait agir en ce sens. Des échanges ont eu lieu sur ce sujet avec la DDTM et la Chambre d'Agriculture. Malheureusement, le PLUi ne dispose pas d'outils permettant d'interdire le boisement de parcelles agricoles.
Les outils mobilisables sont à rechercher dans les dispositions du code rural ou par le biais d'une politique foncière (Zone Agricoles Protégées,…).

Analyse de la commission :

La commission considère la réponse du maître d'ouvrage pertinente.

Question N°2 :

Assainissement

- Sur 3000 installations en assainissement non collectif seulement 10,3 % (données SPANC) sont conformes

Une mesure des enjeux du PLUi prévoit :

✓ De continuer l'effort entrepris pour une amélioration et une mise aux normes des installations d'assainissement non collectif.

La COCM prévoit-elle la mise en place d'aides ?

- Sur certains secteurs en extension d'urbanisation il y a lieu de faire une modification du zonage d'assainissement, cette modification aurait pu être faite dans le cadre de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage :
Une réflexion est menée, en complément du PLUi, sur les actions à engager par la collectivité en matière d'assainissement collectif et non collectif. Le SPANC agit actuellement auprès de ces pétitionnaires. Des aides sont envisageables via l'Agence de l'eau, notamment sur les communes littorales.

La collectivité fait le choix de mettre à jour le zonage d'assainissement après l'approbation du PLUi pour mieux tenir compte des modifications attendues au zonage du PLUi.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Question N°3 :

Logement

- Page 152 du rapport de présentation il est précisé que la COCM dépasse le seuil de 5000 habitants, le nouveau schéma d'accueil des gens du voyage prévoit une petite aire de passage.

Y -a-t-il un emplacement réservé à cet effet ?

- Page 139 du rapport de présentation concernant la vacance des logements il est fait état de 240 logements vacants, une autre source de données (FILOCOM) fait état de 459 logements vacants.

La COCM dispose-t-elle de données plus précises ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Aire Gens du Voyage :

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage est en cours de révision. Sur le territoire de la CC COCM L'aire d'accueil (de petit passage) pourrait être positionnée sur Périers.

Vacance des logements :

Les données statistiques (INSEE, Filocom) citées ont été complétées par une étude complémentaire menée sous forme d'enquête auprès des Maires pour identifier la vacance « sévère, c'est-à-dire celle structurelle, non liée aux périodes de revente des logements. Les chiffres relevés sont ainsi nettement inférieurs aux données statistiques officielles.

Analyse de la commission :

La commission souhaite que l'étude complémentaire sur les statistiques de vacance des logements soit jointe au dossier de PLUI.

Question N°4:

Tourisme

- Le camping-carisme est un mode de vacances de plus en plus présent, la COCM ne dispose d'aucune aire d'accueil aménagée.

Une mesure des enjeux du PLUi prévoit :

- ✓ La gestion des camping-cars

Un emplacement réservé a-t-il été prévu à cet effet ?

- L'impact saisonnier est important sur les communes littorales, arrivée massive de vacanciers dans des HLL non réglementaires en bordure de côte.

Des mesures seront-elles prises pour réglementer les HLL ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Camping-car :
Quelques places seront proposées dans le cadre du réaménagement de la place du Champ de Foire, à La Haye du Puits. De plus, le camping situé sur la commune déléguée de St Symphorien le Valois dispose d'une aire d'accueil dédiée au camping-car

HLL :
Le règlement transpose les dispositions de la loi Littoral qui interdit ce type d'installation dans les espaces proches du rivage.

Des secteurs At / Nt ont été définis pour l'évolution de projets d'accueil touristique.
Le camping de St Symphorien est classé en zone Nlo pour autoriser son développement.
Il existe de plus de nombreux campings littoraux sur d'autres communes de la CCCOCM

Analyse de la commission :

Le classement en zone Nlo d'une parcelle supplémentaire au terrain de camping de St Symphorien le Vallois conforte la réponse concernant le stationnement des camping-cars.
Concernant les HLL, la commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Question N° 5:

Cartes de zonage

- Les périmètres de protection des exploitations agricoles, et les périmètres d'épandages ne figurent pas sur ces cartes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les périmètres « agricoles » dépendent de 2 réglementations : ICPE et Règlement Sanitaire Départemental. En fonction du nombre d'animaux hébergés, les distances sont variables. Repérer ces périmètres figerait à un instant « t » la réglementation, alors que l'usage des bâtiments évolue. Ces distances ne sont donc pas reportées sur les plans de zonage. Par contre, le diagnostic agricole porté en annexe au PLUi constitue une base d'informations utiles pour l'instruction des demandes d'urbanisme. Il doit cependant être tenu compte des évolutions des exploitations agricoles (arrêt, reprises, extensions, changement d'usage de bâtiments agricoles,…) et donc des modifications des périmètres de recul à respecter.

Analyse de la commission :

La commission considère qu'avant l'instruction d'un dossier d'urbanisme, une concertation préalable doit être réalisée entre les parties concernées.

Question N° 6 :

Les surfaces nouvelles à urbaniser

- Réactualisation du tableau P. 27 à 31 du document 3 liste des OAP

Réponse du maître d'ouvrage :

Après prise en compte des adaptations à apporter au PLUi, le tableau sera mis à jour.

Analyse de la commission :

Il est nécessaire qu'une mise à jour du document N°3 (liste des OAP) soit réalisée avant l'approbation du dossier final. La commission émettra une réserve à ce sujet.

Question N° 7 :

Défense incendie

- Ce thème n'est pas traité dans le cadre du document 6 annexe sanitaire, il serait opportun de produire une cartographie des bornes et réserves incendie sur le territoire de l'ancienne communauté de commune de la Haye du Puits.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les arrêtés municipaux sur la défense extérieure contre l'incendie seront joints au dossier de PLUi.

Analyse de la commission :

La commission recommande que la COCM se conforme à l'avis des services de l'Etat précisés en page 54 du mémoire en réponse. La commission émettra une recommandation sur ce sujet.

Question N° 8

Servitudes d'utilité publique

Document 5 tableau récapitulatif il y a 11 servitudes.

Rapport de présentation page 206 il y a 12 servitudes.

La servitude AC2 (sites classés) dans le rapport de présentation ne figure pas dans le document 5.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il manque effectivement la servitude AC2 dans le tableau du document 5. La servitude AC2 sera réintégrée.

Analyse de la commission :

La commission prend acte de la réponse du maître d'ouvrage

8 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Fait le vendredi 27 Juillet 2018

La commission d'enquête.

Antoinette DUPLENNE

Commissaire enquêteur

Jacques MARQUET

Commissaire enquêteur

Daniel LUET

Président de la commission

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

9 ANNEXES

1. Ordonnance du Tribunal Administratif de Caen du 05 avril 2018
2. Arrêté d'ouverture d'enquête du 03 mai 2018
3. Annonces légales publiées dans la presse et article de presse
4. Justificatifs d'ouverture et de fermeture de l'adresse Mail dédiée
5. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées sur le projet de PLUi
6. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (version Word, le maitre d'ouvrage n'ayant pas fourni de PDF ni de version papier prévue au procès-verbal de synthèse)

CB

DECISION DU

05/04/2018

N° E18000025b /14

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu enregistrée le 28/02/2018, la lettre par laquelle le Président de la communauté de communes de la Côte Ouest Centre Manche sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes de La Haye-du-Puits ainsi que l'abrogation de certaines cartes communales des communes faisant partie de la communauté de communes, à savoir Doville, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Bolleville, Neuf mesnil, Lithaire et Mobecq ;*

Vu la décision du Président du tribunal en date du 21/03/2018, désignant Monsieur Daniel LUET en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique susvisée ;

Vu le courrier du Président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche en date du 29/03/2018, indiquant vouloir la désignation d'une commission d'enquête ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants R. 123-5 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : La décision en date du 21/03/2018 désignant Monsieur Daniel LUET en qualité de commissaire enquêteur est annulée.

ARTICLE 2 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

Monsieur Daniel LUET

Membres titulaires :

Madame Antoinette DUPLENNE
Monsieur Jacques MARQUET

Membre suppléant :

Monsieur Eric LASSERON

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de la communauté de communes de la Côte Ouest Centre Manche et aux membres de la commission d'enquête.

Fait à Caen, le 05/04/2018

Le Président,

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL,

signé Robert LE GOFF

Patricia LEGENTIL KARAMIAN

Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche

ARRETE DU PRESIDENT

N° ARR2018-001

Arrêté portant organisation de l'enquête publique unique sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits porté par la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont

Le Président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits du 21 juin 2012 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

VU les comptes rendu des débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de chacun des Conseils Municipaux de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits

VU le compte rendu du débat sur le Projet d'Aménagement et Développement Durables en Conseil Communautaire du 25 juin 2015 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits en date du 24 juillet 2014 optant pour l'application des dispositions de la loi pour un « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » dite loi ALUR promulguée le 24 mars 2014

VU la délibération du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits du 26 mai 2016 optant pour l'application des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme modernisé au 1er janvier 2016 au plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU les compétences de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche du 2 février 2017 autorisant l'achèvement des procédures de documents d'urbanisme initiées sur le territoire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche du 18 mai 2017 présentant le bilan de la concertation publique ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche du 18 mai 2017 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération de prescription de l'abrogation des cartes communales du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits du 1er février 2018

Vu les différents avis recueillis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté et sur l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont ;

Vu la décision du 5 avril 2018 de Monsieur le président du tribunal administratif de Caen ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20180503-ARR2018-001-AU
Date de télétransmission : 03/05/2018
Date de réception préfecture : 03/05/2018

Arrête

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique unique ayant pour objet :

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits,
- L'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont,

Cette enquête publique se déroulera du 28 mai 2018 à 9 heures au 28 juin 2018 à 17 heures 30 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Article 2 : Une commission d'enquête a été constituée par le tribunal administratif de Caen par décision du 05 avril 2018. Elle est composée comme suit :

Président :

Monsieur Daniel LUET (Responsable laboratoire en retraite)

Membres titulaires :

Madame Antoinette DUPLENNE (Assistante de direction en retraite)

Monsieur Jacques MARQUET (Directeur territorial région Normandie en retraite)

Membre suppléant :

Monsieur Eric LASSERON (Retraité de la fonction publique territoriale)

Article 3 : Les pièces du dossier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Président ou un membre de la commission d'enquête, seront tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures du siège de la Communauté de Communes à La Haye et dans les mairies des communes suivantes : La Haye, Montsenelle, Doville, Neufmesnil, Saint Nicolas de Pierrepont, Saint Sauveur de Pierrepont et Varenguebec, et à la mairie de la commune déléguée de Surville pour le secteur littoral ; pendant la durée de l'enquête, du 28 mai 2018 à 9 heures au 28 juin 2018 à 17 heures 30 inclus :

HORAIRES DE MAIRIES

Communes	Adresse	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
La Haye	Place Patton - La Haye du Puits	14h00 - 17h30	8h30 - 12h30 14h00 - 17h30	8h30 - 12h30	8h30 - 12h30 14h00 - 17h30	8h30 - 12h30 14h00 - 17h30	9h00 - 12h00
Surville (La Haye)						9h00 - 12h00	
Montsenelle	2 route de Prétot - Lithaire	9h00 - 12h30 13h30 - 17h00	9h00 - 12h30 13h30 - 17h00	9h00 - 12h30 13h30 - 17h00	9h00 - 12h30 13h30 - 17h00	9h00 - 12h30 13h30 - 17h00	
Doville	L'église	10h30 - 12h30	16h00 - 18h00		13h30 - 15h00		
Neufmesnil	Village de l'église			16h00 - 18h00		10h00 - 12h00	
St Nicolas de Pierrepont	Le bourg		13h30 - 15h00		10h00 - 12h00		
St Sauveur de Pierrepont	Halte de Pierrepont	10h30 - 12h00			9h30 - 11h00		
Varenguebec	Le bourg		10h00 - 12h00			14h00 - 17h30	

Siège de la Communauté de Communes Côté Ouest Centre Manche

Siège de la Communauté de Communes Côté Ouest	20 rue des aubépines - La haye du Puits 50250 LA HAYE	8h30 - 12h 13h30 - 17h30	8h30 - 12h 13h30 - 17h30	8h30 - 12h 13h30 - 17h30	8h30 - 12h 13h30 - 17h30	8h30 - 12h 13h30 - 17h30	

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20180503-ARR2018-001-AU
Date de télétransmission : 03/05/2018
Date de réception préfecture : 03/05/2018

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal à l'attention de M. le Président de la commission d'enquête au siège de la Communauté de Communes 20 rue des aubépines - La Haye du Puits, 50250 LA HAYE.

L'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme intercommunal fait partie intégrante du dossier, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent être consultés dans les mêmes conditions.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du siège de la Communauté de Communes dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible pendant la durée de l'enquête publique sur le site Internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : www.cocm.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante dédiée : enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr *(nota : cette adresse mail sera active uniquement durant la période de l'enquête publique à savoir du 28 mai 2018 à 9 heures au 28 juin 2018 à 17 heures 30 incius)*

Article 4 : Le Président ou un membre de la commission d'enquête sera présent au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies où auront lieu les permanences (voir tableau ci-dessous)

Permanances	Communes	Adresse
Lundi 11 juin 2018 : 14h30-17h30 Samedi 23 juin 2018 : 9h-12h	**La Haye**	Place Patton - La Haye du Puits
Samedi 16 juin 2018 : 9h-12h	Surville (La Haye)	
Mercredi 30 mai 2018 :14h30-17h30	**Montsenelle**	2 route de Prétot - Lithaire
Jeudi 14 juin 2018 : 14h30-17h30	Doville	L'église
Vendredi 8 juin 2018 : 9h-12h	Neufmesnil	Village de l'église
Mardi 19 juin 2018 : 14h30-17h30	St Nicolas de Pierrepont	Le bourg
Jeudi 7 juin 2018 : 9h-12h	St Sauveur de Pierrepont	Halte de Pierrepont
Vendredi 15 juin 2018 : 14h30-17h30	Varenguebec	Le bourg
Lundi 28 mai 2018 : 9h-12h (ouverture) Jeudi 28 juin 2018 : 14h30-17h30 (fermeture)	**Siège de la Communauté de Communes Côté Ouest**	20 rue des aubépines - La haye du Puits 50250 LA HAYE

Article 5 : À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président ou un membre de la commission d'enquête.

Après la fermeture de l'enquête publique, la commission d'enquête rencontrera, dans la huitaine, le président de la Communauté de Communes ou son représentant et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de la Communauté de Communes ou son représentant disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20180503-ARR2018-001-AU
Date de télétransmission : 03/05/2018
Date de réception préfecture : 03/05/2018

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commission d'enquête transmettra au président de la Communauté de Communes ou son représentant, le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. La commission d'enquête transmettra également une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Caen.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de de la Communauté de Communes et sur le site Internet www.cocm.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : L'organe délibérant de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits et sur l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vue de cette approbation.

L'abrogation des cartes communales sera également soumise à approbation de Monsieur le Préfet de la Manche.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet www.cocm.fr.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies où auront lieu les permanences des membres de la commission d'enquête.

Article 9 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Julie MORIN, (en charge du dossier) à la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche.

Article d'exécution

La Haye, le 3 Mai 2018

Le Président,

COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE OUEST CENTRE MANCHE ★ 50250 ★

Henri LEMOIGNE

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20180503-ARR2018-001-AU
Date de télétransmission : 03/05/2018
Date de réception préfecture : 03/05/2018

Ouest-France Manche
12-13 mai 2018

Projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ancienne communauté de communes de La Haye-du-Puits et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet arrêté de PLUi et sur l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont pendant 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai 2018 à 9 h 00 au jeudi 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus.

Par arrêté en date du 3 mai 2018, M. le Président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes de La Haye-du-Puits et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont. Le siège de l'enquête est fixé à la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, 50250 La Haye.

Au terme de l'enquête publique, le dossier de PLUi et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont devront être approuvés par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche et au vu de cette délibération, M. le Préfet de la Manche décidera l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont.

À cet effet, M. le Président du tribunal administratif de Caen a constitué une commission d'enquête composée comme suit :

Président : M. Daniel Luet, responsable laboratoire en retraite.

Membres titulaires : Mme Antoinette Duplenne, assistante de direction en retraite ; et M. Jacques Marquet, directeur territorial Région Normandie en retraite.

Membre suppléant : M. Éric Lasseron, retraité de la fonction publique territoriale.

L'enquête se déroulera simultanément :

- au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, 50250 La Haye,
- dans les mairies des communes suivantes : La Haye, Montsenelle, Doville, Neufmesnil, Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Saint-Sauveur-de-Pierrepont et Varenguebec, et à la mairie de la commune déléguée de Surville pour le secteur littoral.

Les pièces du dossier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le président ou un membre de la commission d'enquête, seront tenus à la disposition du public du 28 mai 2018 à 9 h 00 au 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus dans les lieux indiqués ci- dessous aux jours et heures habituels d'ouverture aux administrés, à l'exception des jours fériés,

- au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, 50250 La Haye, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30,
- La Haye, place Patton, La Haye-du-Puits, 50250 La Haye, le lundi de 14 h 00 à 17 h 30, les mardi, jeudi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30, le mercredi de 8 h 30 à 12 h 30 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00,
- Surville, mairie déléguée, Le Bourg, Surville, 50250 La Haye, le vendredi de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montsenelle, 2, route de Prétot, Lithaire, 50250 Montsenelle, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00,
- Doville, l'Église, 50250 Doville, le lundi de 10 h 30 à 12 h 30, le mardi de 16 h 00 à 18 h 00 et le jeudi de 13 h 30 à 15 h 00,
- Neufmesnil, Village de l'Église, 50250 Neufmesnil, le mercredi de 16 h 00 à 18 h 00 et le vendredi de 10 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Le Bourg, 50250 Saint-Nicolas-de-Pierrepont, le mardi de 13 h 30 à 15 h 00 et le jeudi de 10 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Halte de Pierrepont, 50250 Saint-Sauveur-de-Pierrepont, le lundi de 10 h 30 à 12 h 00 et le jeudi de 9 h 30 à 11 h 00,
- Varenguebec, Le Bourg, 50250 Varenguebec, le mardi de 10 h 00 à 12 h 00 et le vendredi de 14 h 00 à 17 h 30.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique au siège de la communauté de communes, siège de l'enquête.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet aux jours et heures définis ci-dessous :

- au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, le lundi 28 mai 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 et le jeudi 28 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30,
- La Haye, le lundi 11 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30 et le samedi 23 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Surville (mairie déléguée de La Haye), le samedi 16 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montsenelle, le mercredi 30 mai 2018, de 14 h 30 à 17 h 30,
- Doville, le jeudi 14 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30,
- Neufmesnil, le vendredi 8 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nicolas-de-Pierrepont, le mardi 19 juin 2018, de 14 h 30 à 17 h 30,
- Saint-Sauveur-de-Pierrepont, le jeudi 7 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Varenguebec, le vendred 15 juin 2018, de 14 h 30 à 17 h 30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal à l'attentionde M. le Président de la commission d'enquête au siège de la communauté de commnes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, La Haye-du-Puits, 50250 La Haye. L'évaluation environnementale du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal fait partie intégrante du dossier, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent être consultés dans les mêmes conditions.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.cocm.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante dédiée :
enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr
(nota : cette adresse mail sera active uniquement durant la période de l'enquête publique à savoir du 28 mai 2018 à 9h 00 au 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche dès la publication du présent arrêté.

À l'expiration du délai d'enquête, le registres d'enquête seront clos et signés par le président ou un membre de la commission d'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de la communautéde communes et sur le site internet :
www.cocm.fr
pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme Julie Morin, (en charge du dossier) à la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

LA MANCHE LIBRE

19 MAI 2018

Communauté de communes Côte Ouest - Centre Manche

COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE OUEST CENTRE MANCHE

Enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes de LA HAYE-DU-PUITS et l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et ST-SAUVEUR-DE-PIERREPONT

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet arrêté de PLUi et sur l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT pendant 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai 2018 à 9 h au jeudi 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus.

Par arrêté en date du 3 mai 2018, M. le Président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes de LA HAYE-DU-PUITS et l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT. Le siège de l'enquête est fixé à la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, 50250 LA HAYE.

Au terme de l'enquête publique, le dossier de PLUi et l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT devront être approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche et au vu de cette délibération, M. le Préfet de la Manche décidera l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT.

A cet effet, M. le Président du Tribunal Administratif de Caen a constitué une commission d'enquête composée comme suit :

Président : M. Daniel LUET, responsable laboratoire en retraite.

Membres titulaires : Mme Antoinette DUPLENNE, assistante de direction en retraite ; et M. Jacques MARQUET, directeur territorial région Normandie en retraite.

Membre suppléant : M. Eric LASSERON, retraité de la fonction publique territoriale.

L'enquête se déroulera simultanément :

- Au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, 50250 LA HAYE.
- Dans les mairies des communes suivantes : LA HAYE, MONTSENELLE, DOVILLE, NEUFMESNIL, SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT et VARENGUEBEC, et à la mairie de la commune déléguée de SURVILLE sur le secteur littoral.

Les pièces du dossier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Président ou un membre de la commission d'enquête, seront tenus à la disposition du public du 28 mai 2018, à 9h, au 28 juin 2018, à 17h30 inclus, dans les lieux indiqués ci-dessous aux jours et heures habituels d'ouverture aux administrés, à l'exception des jours fériés.

- Au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, 50250 LA HAYE, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 16h30.
- La Haye, place Patton, LA HAYE-DU-PUITS, 50250 LA HAYE, le lundi de 14h à 17h30, les mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30, le mercredi de 8h30 à 12h30 et le samedi de 9h à 12h.
- Surville, Mairie déléguée, Le Bourg, SURVILLE, 50250 LA HAYE, le vendredi de 9h à 12h.
- Montsenelle, 2 route de Prétot, LITHAIRE, 50250 MONTSENELLE, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.
- Doville, L'Eglise, 50250 DOVILLE, le lundi de 10h30 à 12h30, le mardi de 16h à 18h et le jeudi de 13h30 à 15h.
- Neufmesnil, Village de l'Eglise, 50250 NEUFMESNIL, le mercredi de 16h à 18h et le vendredi de 10h à 12h.
- Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Le Bourg, 50250 SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, le mardi de 13h30 à 15h et le jeudi de 10h à 12h.
- Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Halte de Pierrepont, 50250 SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT, le lundi de 10h30 à 12h et le jeudi de 9h30 à 11h.
- Varenguebec, Le Bourg, 50250 VARENGUEBEC, le mardi de 10h à 12h et le vendredi de 14h à 17h30.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes, siège de l'enquête.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet aux jours et heures définis ci-dessous :

- Au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, le lundi 28 mai 2018 de 9h à 12h et le jeudi 28 juin 2018 de 14h30 à 17h30.
- LA HAYE, le lundi 11 juin 2018 de 14h30 à 17h30 et le samedi 23 juin 2018 de 9h à 12h.
- SURVILLE (mairie déléguée de LA HAYE), le samedi 16 juin 2018 de 9h à 12h.
- MONTSENELLE, le mercredi 30 mai 2018 de 14h30 à 17h30.
- DOVILLE, le jeudi 14 juin 2018 de 14h30 à 17h30.
- NEUFMESNIL, le vendredi 8 juin 2018 de 9h à 12h.
- SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, le mardi 19 juin 2018 de 14h30 à 17h30.
- SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT, le jeudi 7 juin 2018 de 9h à 12h.
- VARENGUEBEC, le vendredi 15 juin 2018 de 14h30 à 17h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal à l'attention de M. le Président de la Commission d'Enquête au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, LA HAYE-DU-PUITS, 50250 LA HAYE.

L'évaluation environnementale du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait partie intégrante du dossier, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent être consultés dans les mêmes conditions.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : www.cocm.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante dédiée : enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr (nota : cette adresse mail sera active uniquement durant la période de l'enquête publique à savoir du 28 mai 2018 à 9h au vendredi 28 juin 2018 à 17h30 inclus).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche dès la publication du présent arrêté.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président ou un membre de la commission d'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet www.cocm.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme Julie MORIN (en charge du dossier) à la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche.

Ouest-France Manche
Vendredi 1er juin 2018

Projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ancienne communauté de communes de La Haye-du-Puits et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet arrêté de PLUi et sur l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont pendant 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai 2018 à 9 h 00 au jeudi 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus.

Par arrêté en date du 3 mai 2018, M. le Président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes de La Haye-du-Puits et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont. Le siège de l'enquête est fixé à la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, 50250 La Haye.

Au terme de l'enquête publique, le dossier de PLUi et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont devront être approuvés par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche et au vu de cette délibération, M. le Préfet de la Manche décidera l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont.

À cet effet, M. le Président du tribunal administratif de Caen a constitué une commission d'enquête composée comme suit :

Président : M. Daniel Luet, responsable laboratoire en retraite.

Membres titulaires : Mme Antoinette Duplenne, assistante de direction en retraite ; et M. Jacques Marquet, directeur territorial Région Normandie en retraite.

Membre suppléant : M. Éric Lasseron, retraité de la fonction publique territoriale.

L'enquête se déroulera simultanément :

- au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, 50250 La Haye,
- dans les mairies des communes suivantes : La Haye, Montsenelle, Doville, Neufmesnil, Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Saint-Sauveur-de-Pierrepont et Varenguebec, et à la mairie de la commune déléguée de Surville pour le secteur littoral.

Les pièces du dossier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le président ou un membre de la commission d'enquête, seront tenus à la disposition du public du 28 mai 2018 à 9 h 00 au 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus dans les lieux indiqués ci- dessous aux jours et heures habituels d'ouverture aux administrés, à l'exception des jours fériés,

- au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, 50250 La Haye, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30 et le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 30,
- La Haye, place Patton, La Haye-du-Puits, 50250 La Haye, le lundi de 14 h 00 à 17 h 30, les mardi, jeudi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h 00 à 17 h 30, le mercredi de 8 h 30 à 12 h 30 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00,
- Surville, mairie déléguée, Le Bourg, Surville, 50250 La Haye, le vendredi de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montsenelle, 2, route de Prétot, Lithaire, 50250 Montsenelle, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00,
- Doville, l'Église, 50250 Doville, le lundi de 10 h 30 à 12 h 30, le mardi de 16 h 00 à 18 h 00 et le jeudi de 13 h 30 à 15 h 00,
- Neufmesnil, Village de l'Église, 50250 Neufmesnil, le mercredi de 16 h 00 à 18 h 00 et le vendredi de 10 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Le Bourg, 50250 Saint-Nicolas-de-Pierrepont, le mardi de 13 h 30 à 15 h 00 et le jeudi de 10 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Halte de Pierrepont, 50250 Saint-Sauveur-de-Pierrepont, le lundi de 10 h 30 à 12 h 00 et le jeudi de 9 h 30 à 11 h 00,
- Varenguebec, Le Bourg, 50250 Varenguebec, le mardi de 10 h 00 à 12 h 00 et le vendredi de 14 h 00 à 17 h 30.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique au siège de la communauté de communes, siège de l'enquête.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet aux jours et heures définis ci-dessous :

- au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, le lundi 28 mai 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 et le jeudi 28 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30,
- La Haye, le lundi 11 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30 et le samedi 23 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Surville (mairie déléguée de La Haye), le samedi 16 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montsenelle, le mercredi 30 mai 2018, de 14 h 30 à 17 h 30,
- Doville, le jeudi 14 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30,
- Neufmesnil, le vendredi 8 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nicolas-de-Pierrepont, le mardi 19 juin 2018, de 14 h 30 à 17 h 30,
- Saint-Sauveur-de-Pierrepont, le jeudi 7 juin 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Varenguebec, le vendredi 15 juin 2018, de 14 h 30 à 17 h 30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal à l'attention de M. le Président de la commission d'enquête au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20, rue des Aubépines, La Haye-du-Puits, 50250 La Haye. L'évaluation environnementale du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal fait partie intégrante du dossier, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent être consultés dans les mêmes conditions.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.cocm.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante dédiée :
enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr
(nota : cette adresse mail sera active uniquement durant la période de l'enquête publique à savoir du 28 mai 2018 à 9 h 00 au 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche dès la publication du présent arrêté.

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le président ou un membre de la commission d'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de la communauté de communes et sur le site internet :
www.cocm.fr
pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Mme Julie Morin, (en charge du dossier) à la communauté de communes Côte Ouest Centre Man-

LA MANCHE LIBRE

2 JUIN 2018

Communauté de communes Côte Ouest - Centre Manche

COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE OUEST CENTRE MANCHE

Enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes de LA HAYE-DU-PUITS et l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et ST-SAUVEUR-DE-PIERREPONT

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet arrêté de PLUi et sur l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT pendant 32 jours consécutifs, du lundi 28 mai 2018 à 9 h au jeudi 28 juin 2018 à 17 h 30 inclus.

Par arrêté en date du 3 mai 2018, M. le Président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes de LA HAYE-DU-PUITS et l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT. Le siège de l'enquête est fixé à la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, 50250 LA HAYE.

Au terme de l'enquête publique, le dossier de PLUi et l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT devront être approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche et au vu de cette délibération, M. le Préfet de la Manche décidera l'abrogation des cartes communales de BOLLEVILLE, DOVILLE, LITHAIRE, MOBECQ, NEUFMESNIL et SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT.

A cet effet, M. le Président du Tribunal Administratif de Caen a constitué une commission d'enquête composée comme suit :

Président : M. Daniel LUET, responsable laboratoire en retraite.

Membres titulaires : M^me^ Antoinette DUPLENNE, assistante de direction en retraite ; et M. Jacques MARQUET, directeur territorial région Normandie en retraite.

Membre suppléant : M. Eric LASSERON, retraité de la fonction publique territoriale.

L'enquête se déroulera simultanément :

- Au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, 50250 LA HAYE.
- Dans les mairies des communes suivantes : LA HAYE, MONTSENELLE, DOVILLE, NEUFMESNIL, SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT et VARENGUEBEC, et à la mairie de la commune déléguée de SURVILLE sur le secteur littoral.

Les pièces du dossier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Président ou un membre de la commission d'enquête, seront tenus à la disposition du public du 28 mai 2018, à 9h, au 28 juin 2018, à 17h30 inclus, dans les lieux indiqués ci-dessous aux jours et heures habituels d'ouverture aux administrés, à l'exception des jours fériés.

- Au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, 50250 LA HAYE, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12 h et de 13h30 à 16h30.
- La Haye, place Patton, LA HAYE-DU-PUITS, 50250 LA HAYE, le lundi de 14h à 17h30, les mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30, le mercredi de 8h30 à 12h30 et le samedi de 9h à 12h.
- Surville, Mairie déléguée, Le Bourg, SURVILLE, 50250 LA HAYE, le vendredi de 9h à 12h.
- Montsenelle, 2 route de Prétot, LITHAIRE, 50250 MONTSENELLE, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.
- Doville, L'Eglise, 50250 DOVILLE, le lundi de 10h30 à 12h30, le mardi de 16h à 18h et le jeudi de 13h30 à 15h.
- Neufmesnil, Village de l'Eglise, 50250 NEUFMESNIL, le mercredi de 16h à 18h et le vendredi de 10h à 12h.
- Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Le Bourg, 50250 SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, le mardi de 13h30 à 15h et le jeudi de 10h à 12h.
- Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Halte de Pierrepont, 50250 SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT, le lundi de 10h30 à 12h et le jeudi de 9h30 à 11h.
- Varenguebec, Le Bourg, 50250 VARENGUEBEC, le mardi de 10h à 12h et le vendredi de 14h à 17h30.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique au siège de la Communauté de Communes, siège de l'enquête.

Les membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet aux jours et heures définis ci-dessous :

- Au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, le lundi 28 mai 2018 de 9h à 12h et le jeudi 28 juin 2018 de 14h30 à 17h30.
- LA HAYE, le lundi 11 juin 2018 de 14h30 à 17h30 et le samedi 23 juin 2018 de 9h à 12h.
- SURVILLE (mairie déléguée de LA HAYE), le samedi 16 juin 2018 de 9h à 12h.
- MONTSENELLE, le mercredi 30 mai 2018 de 14h30 à 17h30.
- DOVILLE, le jeudi 14 juin 2018 de 14h30 à 17h30.
- NEUFMESNIL, le vendredi 8 juin 2018 de 9h à 12h.
- SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, le mardi 19 juin 2018 de 14h30 à 17h30.
- SAINT-SAUVEUR-DE-PIERREPONT, le jeudi 7 juin 2018 de 9h à 12h.
- VARENGUEBEC, le vendredi 15 juin 2018 de 14h30 à 17h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par courrier postal à l'attention de M. le Président de la Commission d'Enquête au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche, 20 rue des Aubépines, LA HAYE-DU-PUITS, 50250 LA HAYE.

L'évaluation environnementale du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal fait partie intégrante du dossier, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sont joints au dossier et peuvent être consultés dans les mêmes conditions.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : www.cocm.fr

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse suivante dédiée : enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr (nota : cette adresse mail sera active uniquement durant la période de l'enquête publique à savoir du 28 mai 2018 à 9h au vendredi 28 juin 2018 à 17h30 inclus).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche dès la publication du présent arrêté.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président ou un membre de la commission d'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera déposée au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet www.cocm.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Des informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M^me^ Julie MORIN (en charge du dossier) à la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche.

Ouest-France
Lundi 21 mai 2018

L'enquête relative au PLUi bientôt consultable

La Haye — Onze permanences tenues par une commission d'enquête permettront au public de se prononcer sur l'enquête relative au Plan local d'urbanisme intercommunal, dès le 28 mai.

Le 21 juin 2012, les élus de la communauté de communes prenaient la délibération de prescription du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Démarche qui s'est déroulée entre 2013 et 2017. Elle aura permis à l'ensemble des acteurs de s'exprimer sur le projet, dans l'objectif de réaliser un document partagé entre élus, habitants, acteurs du territoire et personnes publiques associées.

Information et concertation ont été assurées par voie de presse, le site internet, la mise à disposition de documents dans les communes et à la communauté de communes. Ce qui a été travaillé ? Le cadre de vie, les paysages, le patrimoine, les équipements et services, l'habitat, la mobilité, les activités économiques, etc.

Un mois à disposition

Les conclusions de l'enquête sont des atouts pour l'avenir du territoire. Du lundi 28 mai au jeudi 28 juin, onze permanences permettront au public de consulter le dossier de l'enquête publique relative au projet de PLUi de l'ancienne communauté de communes de La Haye-du-Puits et l'abrogation des cartes communales de Bolleville, Doville, Lithaire, Mobecq, Neufmesnil et Saint-Sauveur-de-Pierrepont.

Un registre sera à disposition pour y noter ses remarques. **« On peut aussi tout visualiser sur le site Internet de Côte Ouest Centre-Manche »**, remarque Julie Morin, de COCM. Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courriel à enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr.

Trois enquêteurs choisis par le tribunal administratif de Caen tiendront les permanences : **« À l'issue de l'enquête, les observations seront remises à la collectivité, le rapport sera ensuite remis au président, les conclusions seront consultables une année au siège de COCM. »**

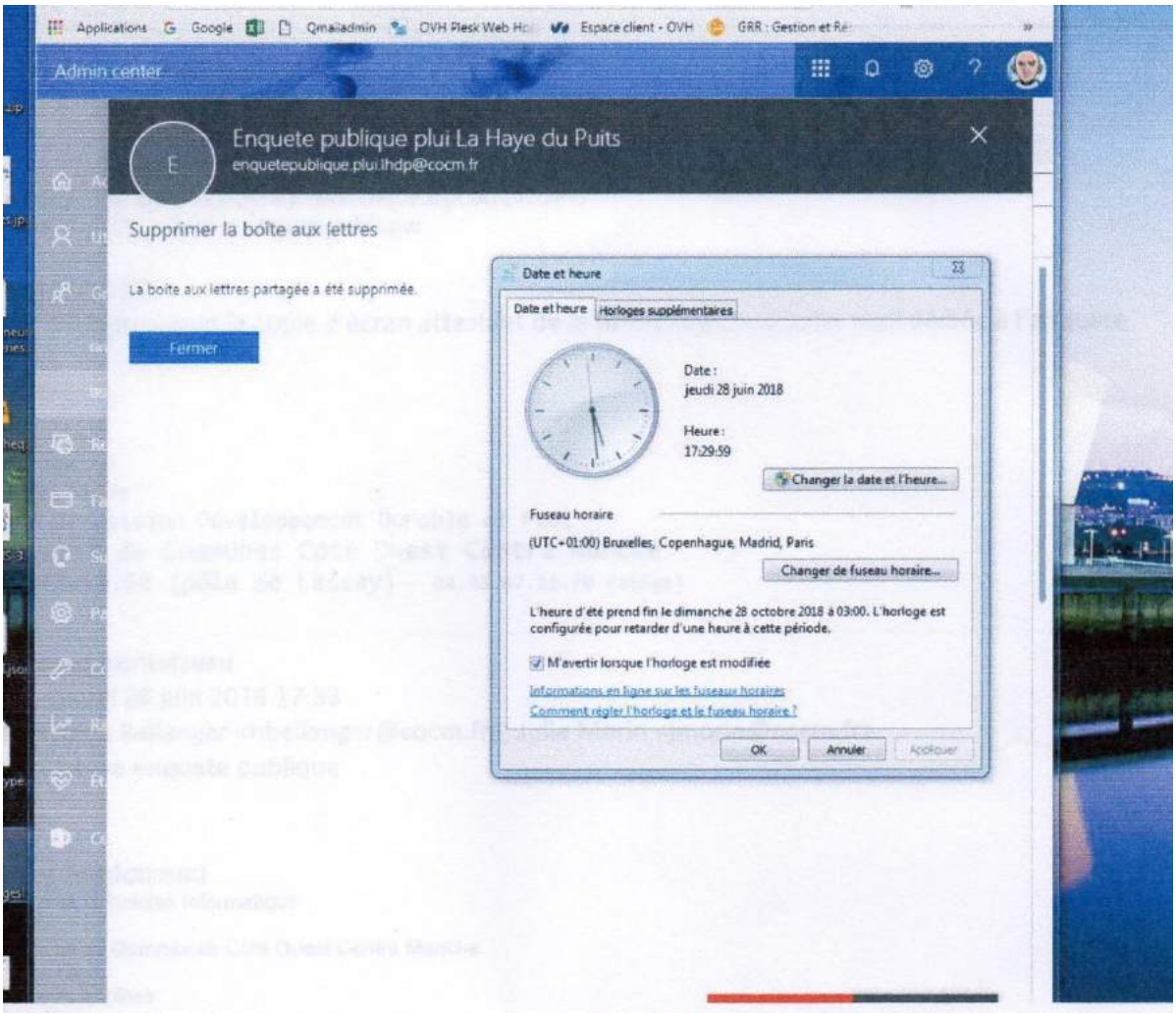
L'approbation de l'enquête est prévue pour la fin de l'année. Ensuite **« les projets comme l'extension de la zone d'activité à vocation commerce et artisanat (derrière Intermarché) devrait voir le jour »**, tout comme des secteurs d'ouverture à l'urbanisation autour de La Haye, Varenguebec, Doville, Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Bolleville et Montsenelle, avec l'idée de conforter les espaces dotés de services que sont les écoles, les commerces et l'assainissement collectif, entre autres.

De : Julie Morin
Envoyé : lundi 28 mai 2018 09:00
À : Enquete publique plui La Haye du Puits <enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr>
Objet : test ouverture

Test ouverture

Julie Morin
jmorin@cocm.fr
Chargée de mission Développement Durable et PLUi
Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche
02.33.45.50.50 (pôle de Lessay) - 02.33.07.11.79 (siège)

19/06/2018


Applications
Google
Qmailadmin
OVH Plesk Web Ho
Espace client - OVH
GRR : Gestion et Ré
Admin center
Enquete publique plui La Haye du Puits
enquetepublique.plui.lhdp@cocm.fr
Supprimer la boîte aux lettres
La boîte aux lettres partagée a été supprimée.
Fermer
Date et heure
Date et heure
Horloges supplémentaires
Date :
jeudi 28 juin 2018
Heure :
17:29:59
Changer la date et l'heure...
Fuseau horaire
(UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris
Changer de fuseau horaire...
L'heure d'été prend fin le dimanche 28 octobre 2018 à 03:00. L'horloge est configurée pour retarder d'une heure à cette période.
M'avertir lorsque l'horloge est modifiée
Informations en ligne sur les fuseaux horaires
Comment régler l'horloge et le fuseau horaire ?
OK
Annuler
Appliquer

COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE OUEST CENTRE MANCHE

PLUi de l'ex CC de La Haye du Puits

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MEMOIRE EN REPONSE

Ce document présente les adaptations proposées par le Comité de Pilotage au projet de PLUi tel qu'il a été arrêté par délibération du 18 mai 2017 et transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Ces compléments et adaptations proposées ont pour objectif de lever les réserves formulées par certaines Personnes Publiques sur ce projet de PLUi et fournir des informations sur les adaptations susceptibles d'être apportées au dossier final de PLUi, après l'enquête publique.

Ce document est destiné à être annexé au dossier d'enquête publique de façon à pouvoir être consulté par le public. Il s'agit de garantir une prise de connaissance complète par le public : du projet de PLU, des avis formulés à son endroit par les Personnes Publiques concernées et des adaptations envisagées par la CC pour répondre aux observations exprimées.

Les adaptations proposées ici sont susceptibles de modifier certaines pièces du projet de PLUi, mais ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLUi.
Ces adaptations ne seront apportées au document qu'après clôture de l'enquête publique, remise du rapport d'enquête par le commissaire enquêteur et après analyse dudit rapport par la commission communale en charge de l'élaboration du PLUi.

Ce document est le résultat de l'analyse des avis des PPA opérée par le Comité de pilotage du 1er décembre 2017 (liste des présents jointe en annexe).

1

Contexte général

L'élaboration Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrite par délibération en date du 21 juin 2012.

Par délibération du 18 mai 2017, la CC Cote Ouest Centre Manche a arrêté le projet de PLUi portant sur le secteur de l'ex-CC de La Haye du Puits, suite à la fusion communautaire du 1er janvier 2017.

Ce projet de PLUi a été transmis pour avis aux Personnes Publiques désignées aux L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les avis suivants ont été réceptionnés par la CC :

1) Avis du Préfet de la Manche, notifié le 10 octobre 2017, intégrant les éléments de l'avis de la MRAE
2) Avis de la CDPENAF, notifié le 19 juin 2017
3) Avis de la Chambre d'Agriculture, notifié le 30 octobre 2017
4) Avis du Parc Naturel Régional des Marais du Bessin et du Cotentin, notifié le 16 octobre 2017
5) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, notifié le 30 octobre 2017
6) Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Cotentin, notifié le 29 septembre 2017
7) Avis du Comité Régional de la Conchyliculture, notifié le 17 août 2017
8) Avis de la CC de la Baie du Cotentin, notifié le 7 septembre 2017
9) Avis de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin, notifié le 20 octobre 2017

Les autres Personnes Publiques consultées n'ont pas formulé d'avis au cours des 3 mois suivant leur saisie, leur avis est donc réputé favorable.

La suite de ce document détaille les corrections et précisions proposées par le Comité de Pilotage PLUi, réuni le 1er décembre 2017.

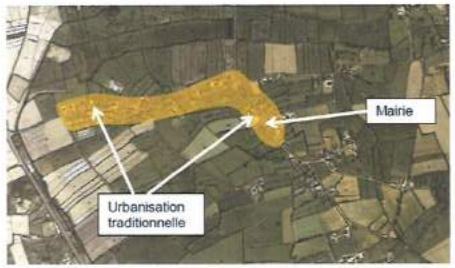
Les incidences sur les dispositions du projet de PLU sont détaillées ici, de façon à ce que le public puisse être informé pleinement des adaptations susceptibles d'y être apportées.

Observation des PPA	Avis technique du COPIL du 1er décembre 2017
1) Etat / CDPENAF	
Actualiser les données pour déterminer les logements restant à construire et les surfaces adaptées	Il apparait difficile d'actualiser l'ensemble des données du diagnostic. L'établissement du PLUi a été un processus long, établi sur plusieurs années. Il est donc logique que les données initiales ne soient pas les dernières publiées. Les projections ont été établies sur la base des données démographiques de 2011 et le nombre de logements existants en 2014. En suivant cette logique, il faudrait retirer des besoins les logements construits sur le territoire entre 2014 et 2017. Il faudrait disposer des données permis de construire et retrancher ce chiffre du nombre de logement à construire. Ce qui conduit à bouger toute l'architecture du PLUi, les surfaces à urbaniser, leur répartition et les arbitrages opérés. Ces données seront donc complétées dans le PLUi, mais uniquement à titre d'information. Ce qui permettra d'afficher des données plus récentes.
Dépassement des objectifs du PADD 1) Le zonage offre la possibilité d'accueil de 698 logements (après application d'un taux de rétention foncière), alors que l'objectif du PADD était de 660 constructions neuves. 2) De plus, présence de dents creuses en zones urbaines non comptabilisées. **Justifier davantage :** - **Le taux de rétention foncière à 40%** - **La polarisation de la construction sur le Pôle de La Haye du Puits** - **Le respect des objectifs de densité du SCoT**	1) Il s'agit effectivement d'un dépassement, mais qui reste très mesuré : +5,7% par rapport aux objectifs du PADD, ce qui ne remet pas en cause l'équilibre du projet. 2) Les possibilités de densification ont été définies sur la base d'une analyse parcellaire. Il est difficile d'être totalement exhaustif dans cette approche. Aussi, certainement que des terrains relevés ne seront pas bâtis d'ici 2030, alors que de nouvelles constructions seront peut-être réalisées sur des terrains où on ne le pressentait pas. Précisons qu'il s'agit d'une estimation, avec une part d'inconnues. L'objectif poursuivi a été de faire en sorte que cette estimation soit la plus réaliste possible. <u>Sur le taux de rétention foncière :</u> Il est rappelé que beaucoup de terrains ne pourront être construits que dans le cadre d'une division foncière. Cette « mise sur le marché » de terrains à bâtir se fera sur un temps long, au-delà de 2030. C'est pourquoi il est utopique de considérer qu'ils pourront tous être construits d'ici 2030. Axer l'ensemble du projet sur ces terrains risquerait d'aboutir à des situations de blocages qui pourraient pénaliser le développement du territoire. Pour autant, une partie très importante du développement urbain est orienté vers ces terrains en densification (53% des logements après application du taux de rétention foncière), permettant une économie d'espace. <u>Sur la polarisation :</u> Ajouter un tableau au rapport de présentation du PLUi justifiant de la bonne atteinte des objectifs du PADD :

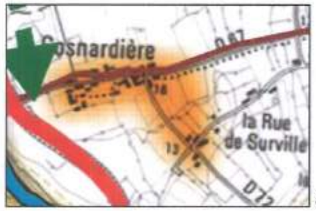
Production de logements	Objectifs du PADD	Capacité du zonage
Pôle urbain	42%	38%
Bourgs équipés	40%	35%
Bourgs et villages	17%	24%
Autres espaces	0%	3%

	La correspondance n'est pas exacte, mais on rappelle ici que le zonage prend en compte le potentiel d'accueil limité à La Haye du Puits : zones humides aux pourtours du bourg, limites de la rocade et de la voie verte. La polarisation sur La Haye du Puits a été opérée autant que le permettaient les capacités d'accueil du pôle. Sur le respect des densités SCoT : Les densités par secteurs ne respectent pas toujours exactement les objectifs du SCoT (15,6 log/ ha en densification sur le pôle de La Haye au lieu de 20 log/ha au SCoT). Ce résultat tient compte de la présence de nombreuses zones humides au sein du bourg de La Haye. De plus, les extensions urbaines définies sont réduites en surface et affichent des densités plus fortes que celles exigées au SCoT (19,1 log/ha alors que le SCoT exige 15 log/ha). A noter également que 90% des capacités à construire sur le pôle de La Haye se situent en densification ce qui limite fortement les consommations d'espaces, répondant ainsi aux objectifs du SCoT.
Incohérences entre les cartes du PADD localisant les bourgs et hameaux à développer et le plan de zonage	Corriger les cartes 1 et 3 du PADD localisant les pôles / bourgs / hameaux suivant leur niveau : • Identifier Village Cotteley à Neufmesnil comme un espace de niveau 3 (et bourg à inscrire en niveau 4) • Identifier Baudreville-La Mahauderie comme un seul ensemble urbain • Supprimer La Bruyère (Montgardon) Ces adaptations ne modifient pas les orientations générales du PADD qui consistent à conforter le pôle de La Haye et les bourgs équipés du territoire. *Carte 1 : Développement du territoire (accueil de population, développement économique, commercial…)* PLUi de la Communauté de communes de La Haye du Puits

4

Doville : délimitation de la zone de carrière ne correspond pas à l'arrêté préfectoral	La carrière doit aujourd'hui se mettre en conformité avec les dispositions prévues à l'arrêté préfectoral d'autorisation de l'exploitation. La délimitation sera à corriger au zonage en fonction des informations à récupérer auprès de la commune.
Loi Barnier : mauvaise définition de la limite d'espace urbanisé et étude à annexer au PLUi	Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent bien sur les espaces non urbanisés. C'est suivant cette définition que les règles ont été définies au PLUi. On pourra revoir les termes utilisés p.209 du Rapport de Présentation et parler de la notion « d'espaces non urbanisés » (et non hors agglomération). Les éléments de réponse aux dispositions de la loi Barnier, permettant de réduire le recul de 75 m, sont exposés au rapport de présentation (qui comprend un état initial du site et une justification du parti d'aménagement retenu), à l'OAP n°55 (qui précise les mesures à respecter) et au règlement de la zone 1AU. L'étude Loi Barnier est ainsi intégrée aux différents documents du PLUi. Pour répondre à l'observation de l'Etat, ces éléments seront extraits et annexés au PLUi.
Loi littoral : écarts entre la définition des villages au rapport de présentation et la limite des zones U au zonage Surville, La Cosnardière : dépassement de l'emprise du village tel que définie au SCOT St Rémy des Landes : emprise de la zone U en cohérence avec le contour SCoT mais pas avec le contour de village défini au rapport de présentation du PLUi **A justifier** L'Etat conseille de **compléter les OAP sur les villages** (mode d'implantation des logements) pour s'assurer que l'urbanisation se fera en continuité du village	<u>Saint Rémy des Landes :</u> SCoT  RP du PLUi Zonage du PLUi Définir la limite du village suivant la définition SCoT pour plus de cohérence. La carte délimitant le village au rapport de présentation sera adaptée pour mieux correspondre à la définition SCoT. L'OAP portant sur le village précisera que l'urbanisation doit s'opérer de façon progressive, du bourg vers la périphérie, de façon à assurer une continuité de l'urbanisation. L'OAP définira donc des principes d'implantation à respecter et un ordre dans la construction des terrains.

La Cosnardière :



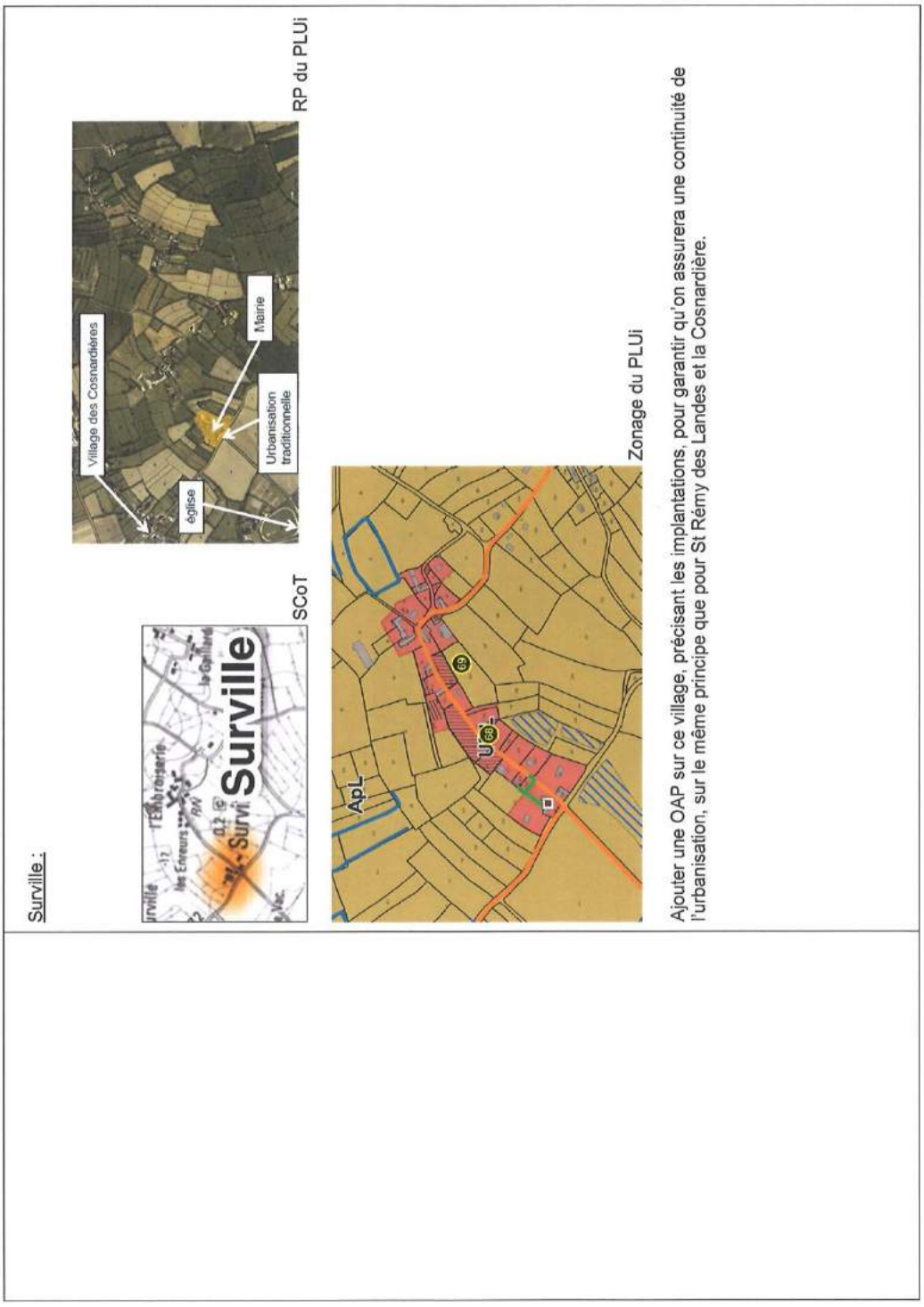
SCoT

RP du PLUi

Zonage du PLUi

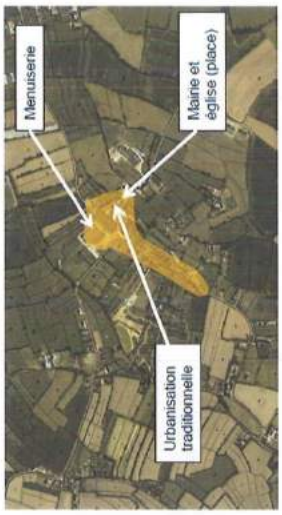
Comme pour St Rémy des Landes, l'OAP précisera les implantations pour garantir qu'on assurera une continuité de l'urbanisation.
De plus, la continuité de l'urbanisation vers l'ouest sera justifiée au rapport de présentation (modification de la carte du rapport de présentation).

6

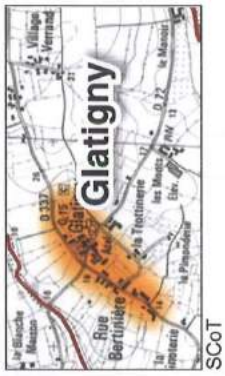

Surville :
SCoT
Surville
RP du PLUi
Village des Cosnardières
Mairie
Urbanisation traditionnelle
église
Zonage du PLUi
ApL
Ajouter une OAP sur ce village, précisant les implantations, pour garantir qu'on assurera une continuité de l'urbanisation, sur le même principe que pour St Rémy des Landes et la Cosnardière.
7

8

Glatigny :

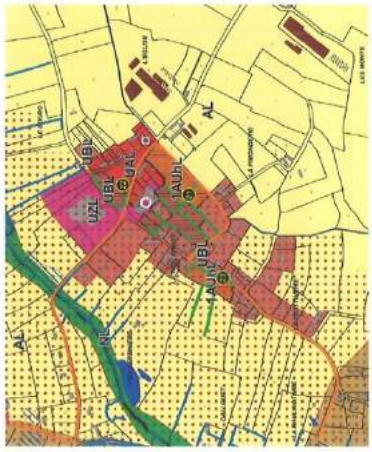


RP du PLUi



SCoT

Zonage du PLUi

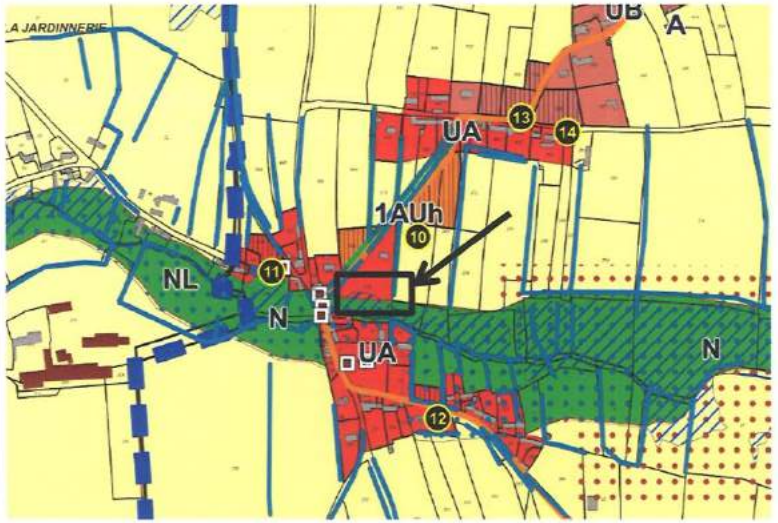


Compléter l'OAP en précisant les implantations sur l'OAP 23. Reprendre les mêmes principes que sur les autres villages, permettant d'assurer une continuité de l'urbanisation.

Recommandation de classer la Lande de Surville en espace remarquable (ZNIEFF type 1)	A identifier en espace remarquable au rapport de présentation et à inscrire en zone naturelle au PLUi.
Certaines constructions récentes n'apparaissent pas sur les documents	Extrait de l'OAP Montgardon rue du Gros Chêne : Cette parcelle est désormais construite, il faut actualiser l'OAP et ne pas indiquer de chemin piéton. Si d'autres cas de ce type se révèlent, les OAP concernées seront à modifier.

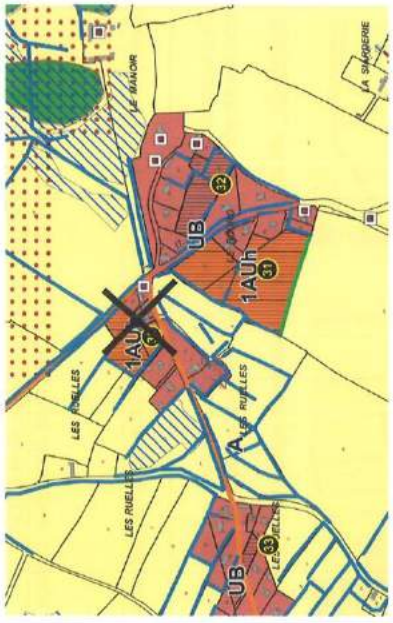
9

Observations sur la sécurité routière / accès aux secteurs à urbaniser	L'Etat émet un certain nombre d'observations, commune par commune, pour améliorer les conditions de sécurité routière. Ces observations seront examinées en détails et pourront donner lieu ponctuellement à des adaptations des OAP concernées. Cependant, les OAP n'ont pas vocation à figer tous les éléments du projet. Certains aspects seront à préciser dans le projet lui-même, notamment les sens de circulation.
STECAL Le **caractère exceptionnel** des STECAL Ah est justifié, mais pas d'arguments sur les autres STECAL (Az, At, Nz, Nt)	Préciser au rapport de présentation que ces STECAL correspondent à des activités existantes et qu'elles n'engagent pas de développement de nouvelles activités dans les zones A et N. Il s'agit donc d'exceptions au sein des zones naturelles et agricoles.
STECAL 1) Certaines sont définies pour des **équipements** (stations d'épuration, EHPAD) 2) Justifier les secteurs Nlo 3) Taille trop importante de 4 STECAL At	1) Le règlement des zones A et N autorise les équipements publics, les stations d'épuration pourraient être reclassées en zone A ou N. Pour l'EHPAD de Montsenelle, un classement Ah parait mieux approprié. La maison de retraite de Neufmesnil (At) pourrait être classée en Ah, en s'assurant que l'occupation hébergement est bien admise en Ah. Les équipements publics type terrains de sports/loisirs n'ont pas non plus d'utilité à figurer dans un STECAL. 2) Les secteurs Nlo (loisirs) sont à caractériser au rapport de présentation page 213. Certains sites s'apparentent davantage à des activités touristiques (camping) et pourraient être inscrits en Nt. Le règlement de la zone Nt doit être adapté pour autoriser explicitement les campings. Au besoin, la définition des sous-secteurs N peut être adaptée en fonction des destinations souhaitées. 3) Sur 4 STECAL At : exclure les parcelles agricoles : Le Mont Scolan (Montgardon), L'Auvrairie (Varenguebec), La Croute (St Nicolas DP), la Héroullerie (Prétot SS). Idem pour 2 secteurs AtL : la Tannière (St Rémy des L), La Renaudière (Glatigny) et un secteur AzL : La Bergerie (St Rémy DL). Il s'agit de resserrer les limites de la zone autour de l'activité.
Station d'épuration de La Haye du Puits : problème sur le réseau de collecte. A signaler au rapport de présentation.	Mentionner les travaux prévus sur le réseau. Une étude a été menée par SOGETI en 2012, listant les travaux d'amélioration à prévoir. Un certain nombre de travaux ont été réalisés, notamment : - Réalisation du réseau de Lithaire - Interventions sur les postes de refoulement - Réhabilitations ponctuelles (défauts de branchements) - Réfection de réseaux (rue de Bretagne et rue Flandres Dunkerque à La Haye du Puits). D'autres travaux restent à réaliser, étalés suivant un programme pluriannuel 2018-2022, validé par délibération du syndicat d'assainissement du 7 février 2013 : - Réfection réseau rue de la Cavée à La Haye du Puits - Réfection réseau rue de la Fontaine des Bois et rue des Planquettes à La Haye du Puits - Réfection réseau rue de l'Angleterre à Montgardon

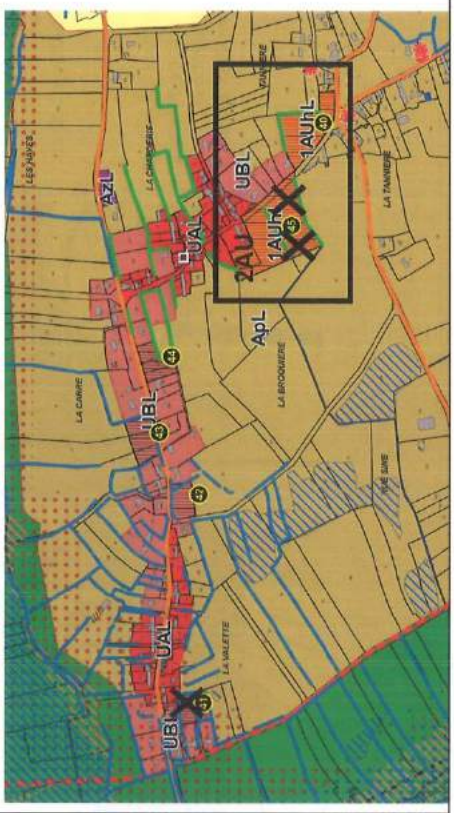
STEP de Doville **Examiner les possibilités d'extension**	La STEP dispose de capacités d'extension : 2 nouveaux bassins possibles sur des terrains propriété communale. Une partie des zones AU est à basculer en 2AU, correspondant à la partie qui ne peut être traitée immédiatement dans la configuration actuelle de la STEP.
STEP Montsenelle / St Jores **Doute sur la capacité.** Conseille de lancer une étude diagnostic réseaux.	Préciser que la Maison de Retraite, désormais inoccupée, dégage environ 60 équivalents-habitants.
Prévoir la mise à jour des zonages d'assainissement de Doville et St Jores	Cette observation n'appelle pas de modification des dispositions du PLUi.
Assainissement non collectif Secteur aux difficultés pour l'aptitude des sols à l'ANC : Surville, Saint-Rémy-des-Landes et Varenguebec Surville : Zone UBL qui offre 20 logement ou la nappe et subaffleurante = rejet dans les fossés et donc pollution dans le havre de Surville St-Rémy DL : 1 AUhL de la Broquière et du Val de la Tannière il y a une remontée de nappe 0-1m + topo = rejets vers la Dure et le havre de Surville Réflexion à engager sur la mise en place d'assainissement collectif Varenguebec : 1AUh de la Lucasserie en zone 0-1m sauf à démontrer que les sols sont perméables et non hydromorphes, cette zone à urbaniser devra être retirée du projet de PLUi	Des adaptations sont à apporter au zonage pour tenir compte des difficultés d'assainissements autonomes, principalement liées à la présence d'une nappe haute, notamment sur le littoral : Baudreville : réduction de la zone U au voisinage du cours d'eau (risque d'inondation) : 

12

Mobecq : suppression du secteur 30, car sensibilité forte à la remontée de nappe

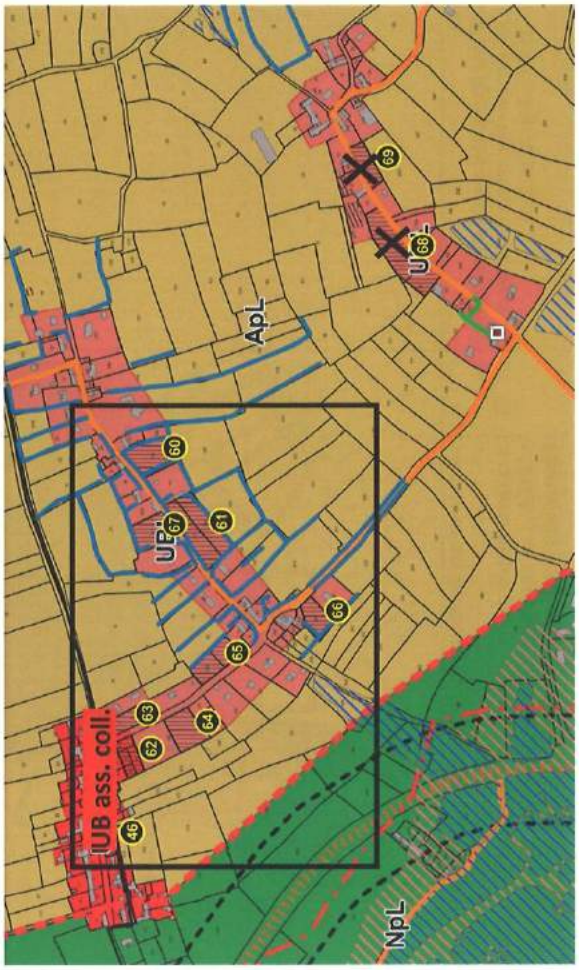


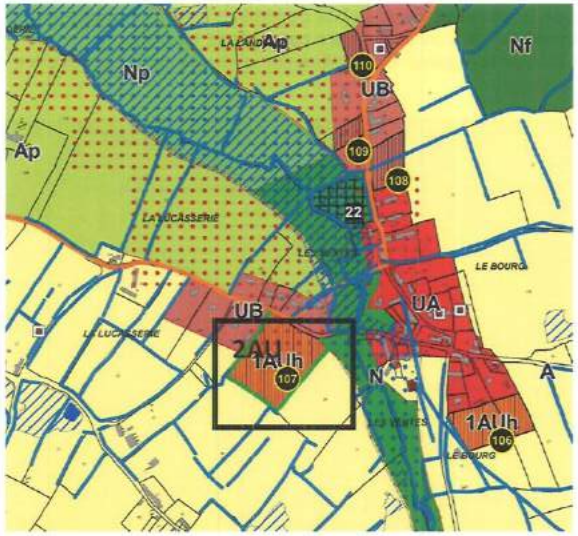
St Rémy des Landes : supprimer le secteur 41 et basculer les secteurs 40 et 45 en zone 2AU, et envisager la suppression d'une partie de la zone 45 (parcelle la plus au sud). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera conditionnée à la mise en place d'un assainissement collectif.



13

Surville et La Cosnardière : soumettre la constructibilité à la Cosnardière à la réalisation d'un assainissement collectif. Les nouvelles habitations dans le village ne seront autorisées que si elles peuvent se raccorder à un réseau d'assainissement collectif. Le règlement de la zone UB coll. autorisera ainsi les nouvelles constructions de type annexes (garages, abris de jardin,...) mais interdira les nouvelles habitations tant qu'un système d'assainissement collectif n'aura pas été mis en place.
A noter que le secteur 46 est situé sur le village de la Cosnardière mais fait partie de la commune de St Rémy des Landes.



	Varenguebec : passage du secteur 107 en 2AU, compte tenu des sensibilités en terme de remontée de nappe. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'un assainissement collectif. 
Risques 1) Faire figurer les zones de risque en annexe des plans de zonage pour faciliter la lecture 2) Incohérence sur les zones de risque de remontée de nappe reportées au règlement graphique	1) Les risques seront localisés sur un plan annexe au règlement pour faciliter la lecture des plans. 2) La couche risque de remontée de nappe reportée au zonage est celle produite par le BRGM et non par la DREAL. Le document sera actualisé avec la couche DREAL. Idem pour la couche « zone sous le niveau marin » qui est à actualiser.

3) Zones inondables définies par les élus non reportées au zonage	3) Les zones inondables repérées par les élus au rapport de présentation (p.87) concernent des zones de ruissellement. Ils seront ajoutés au plan comportant les zones de risques, mais uniquement à titre d'information.
Espaces boisés classés Reprendre les observations de la CDNPS	Ajouter le dossier présenté à la CDNPS en annexe au PLUi.

15

Trame verte Les haies protégées au zonage ne portent que partiellement sur la continuité écologique identifiée au PADD	 La continuité écologique indiquée au PADD est très schématique. En réalité, cette continuité ne s'opère pas par une logique de couloir mais plutôt par la préservation d'une trame bocagère dans son ensemble, en tant que « matrice ». La protection de la trame bocagère a fait l'objet d'une approche participative impliquant les acteurs locaux et notamment les agriculteurs. Cette démarche a abouti à un résultat partagé collectivement que la CC ne souhaite pas remettre en cause. Cette observation ne donnera donc pas lieu à des protections complémentaires.
Servitudes Textes à mettre à jour	Le texte des servitudes sera à mettre à jour sur la base des informations transmises dans le Porter à connaissance de l'Etat.
Autres observations techniques de l'Etat (note annexe) 1) Terrains non bâtis en zone U et non comptabilisés dans le potentiel d'accueil de logements 2) Non respect des objectifs de densité définis au SCoT sur certaines OAP	Ces points devront faire l'objet d'un examen plus détaillé, en réunion technique. 1) Les terrains en zone U non comptabilisés dans les projections de logements seront : o soit ajoutés dans le potentiel d'accueil de logements o soit non ajoutés mais on devra alors justifier de leur maintien en zone U. Exemple : espaces verts autour de la voie verte rue de la Gare à St Symphorien LV. Une trame espace vert pourra être ajoutée au zonage. Il peut également s'agir de terrains bâtis mais où la construction n'apparait pas au cadastre.

16

3) Erreurs matérielles : Zones humides identifiées aux OAP et non reportées au zonage (zone de l'Etrier), parcelles actuellement bâties en limite de bourgs et classées en N (ex : Montgardon rue du Gros Chêne)

4) OAP à préciser : liaisons, implantation du bâti, prise en compte de zones humides, sécurité des accès, protection de haies,...

5) OAP à ajouter : chemin de la Canurie (protection de la haie), bourgs littoraux (dents creuses),

6) Emplacements réservés : Destinations à préciser/corriger : ERn°4 (logements)

7) STECAL : justifier que les secteurs d'accueil de logements sont bien en densification et non en extension urbaine.
Les Hauts Vents à Montgardon : justification difficile car peu de logements existants et pas de capacité limitée sur le bourg (pas cohérent avec le PADD)

Exemples :

La Haye du Puits

Ici un permis d'aménager va être prochainement déposé.

St Symphorien LV

Ici il s'agit de terrains déjà construits, le cadastre n'ayant pas été mis à jour.

2) Sur le non respect des objectifs de densité définis au SCoT : les objectifs de densité ont été abordés suivant une approche globale. Certains secteurs se prêtent à une densité plus forte (centres bourgs, proximité de services,...) alors que d'autres non (secteurs plus isolés, environnement moins urbain). Cependant la moyenne globale de l'ensemble des terrains additionnés les uns aux autres respecte les objectifs du SCoT.

3) Les erreurs matérielles sont à corriger : oubli de constructions existantes, zones humides à reporter,...

4) Certaines OAP seront à préciser. Les flèches matérialisant les accès ne sont pas à interpréter comme des sens de circulation : elles indiquent simplement le positionnement indicatif de l'accès qui peut être une entrée/sortie.

5) Certaines OAP peuvent être ajoutées. Sur la Canurie, la protection de la haie n'est pas souhaitée.

6) Le tableau des emplacements réservés sera repris pour corriger et préciser certaines destinations.

7) Justifications à préciser au rapport de présentation. Certaines adaptations sont à envisager au zonage :

a. Le hameau des Hauts Vents sera reclassé en zone agricole pour assurer la compatibilité PADD / zonage.

b. Le hameau de la Cuirotterie (Bolleville) sera réduit pour supprimer la partie en extension nord-est

18

c. La Besnarderie (Doville) : à supprimer car la continuité entre les 2 hameaux n'est pas évidente, chacun faisant moins de 5 logements

d. La Sangsurière : un secteur à retirer en extension (n°9). Préciser également le recul « Loi Barnier » (à recaler à l'entrée du hameau, plus au sud)

Ces modifications/précisions ne modifient pas les orientations générales du PLUi, elles peuvent donc s'opérer suite à l'enquête publique.

19

Autres observations techniques (report ici des principales observations)	
1) Observations sur le Rapport de présentation : a. Manque certaines figures b. Justifier la compatibilité du PLUi avec le PCET, le PGRI, le SDAGE, le schéma départemental des carrières, les schémas départementaux de gestion des déchets c. Risques naturels à mettre à jour / compléter d. Précisions à apporter sur la loi littoral e. Compléments nécessaires sur la partie tourisme f. Compléments à apporter sur la partie équipements-réseaux g. Changement de destination : compléter les justifications. Ecarts entre les cartes de diagnostic agricole et le relevé des bâtiments au zonage h. Justifier davantage la prise en compte du SAGE concernant l'assainissement 2) Règlement a. Corrections à apporter sur le chapitre risques b. Vérifications diverses sur le zonage c. Précisions sur la loi littoral 3) Servitudes / annexes a. Annexer les zonages d'assainissement manquants	1) Rapport de présentation : a. Ce problème est lié à l'enregistrement au format pdf. Les pdf vont être régénérés. Un rapport de présentation complet sera transmis pour le démarrage de l'enquête publique. b. A compléter c. A mettre à jour / compléter d. Précisions à apporter e. Compléments à apporter f. Compléments à apporter g. A compléter. Le diagnostic agricole reportait les intentions des agriculteurs enquêtés, alors que l'inventaire du bâti affiché au zonage s'est opéré suivant des critères différents. h. Compléments à apporter 2) A compléter / corriger 3) A compléter / corriger

20

b. Annexer certains plans de réseaux d'eau potable manquants c. Annexer les secteurs soumis aux nuisances sonores liées aux axes routiers	
2) Chambre d'agriculture	
Défavorable à l'utilisation de certains outils : 1) Représentation de la couche zones humides DREAL (ZH avérées) sur le règlement graphique 2) Utilisation de l'article L151-23 du CU pour la protection des zones humides alors que les agriculteurs sont les principaux gestionnaires des zones humides	Ces points nécessiteront un échange avec les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture pour aboutir à une vision partagée. Il s'agira de juger si le report en annexe des zones humides sera jugé suffisamment protecteur par les services de l'Etat. Dans l'affirmative, les zones humides pourront être reportées sur un plan annexe avec report vers les dispositions du SAGE et non application des dispositions L.151-23 du CU.
1) PNR MCB	
Précisions à apporter sur la distinction des enjeux entre « les vallées de Marais » et les « franges bocagères des marais »	A préciser dans la partie enjeux du diagnostic. Ces 2 entités se voient appliquer des règles de protection distinctes : Np pour les marais et Ap pour les franges des marais.
Intégrer les objectifs de valorisation touristique de la charte du Parc	Adapter le règlement de la zone Np pour autoriser les aménagements nécessaires aux activités qui permettent d'assurer la gestion et l'animation de ces espaces. Compléter le règlement Ap tel que proposé par le PNR, pour assurer une continuité de l'urbanisation et éviter la dispersion du bâti.
2) CCI	
Des tableaux et cartes ont disparu p 138, 140, 146 notamment. Certaines données mériteraient d'être actualisées.	*Voir avis de l'Etat*
3) MRAE	
Diagnostic – sites naturels [Page 7 – diagnostic environnemental] Ces illustrations sont néanmoins parfois de taille trop réduite et quelques modifications ou ajouts seraient pertinents.[…] il est à souligner que la carte relative à Natura 2000 (p. 36 du RP) est erronée car les deux sites Natura 2000 (ZSC Marais du	Une mise à jour de la carte Natura 2000 sera réalisée. Des cartes pourront être redimensionnées au cas par cas.

Cotentin et du Bessin – Baie des Veys et ZPS Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys) ne se superposent pas entièrement notamment sur l'ex-commune de Saint-Jores ; par ailleurs le nom de la ZPS est inexact puisque « basses vallées » est au pluriel.	
Diagnostic : trame verte et bleue [Page 7 –TVB] Les enjeux mis en avant à la page 49 renvoient vers des cartes de synthèses 2a et 2b qui ne semblent pas figurer au dossier. […] Par ailleurs, la carte des zones humides présente celles qui sont observées, mais l'atlas de la DREAL identifie également des secteurs de prédisposition à la présence de zones humides, qu'il aurait été utile de mentionner	Les corrections seront apportées dans la synthèse page 49. La carte de prédisposition des zones humides sera ajoutée.
Diagnostic : zones humides [Page 7 – Zones Humides] le rôle des mares pourrait également être rappelé et leur recensement effectué.	Le rôle des mares sera rappelé. Le recensement de terrain et la caractérisation des mares ne pourront être effectués.
Diagnostic : paysages [Page 7 – analyse paysagère] I conviendrait de présenter dans cette partie paysage le site classé des « rochers du sommet de la butte du Vieux Chateau, à Lithaire » (il est certes mentionné dans le rapport mais dans la partie relative au tourisme p. 176). Par ailleurs, les sites relevant de l'inventaire du patrimoine géologique national auraient pu être mentionnés.	Le site classé des « rochers du sommet de la butte du Vieux Chateau, à Lithaire » sera présenté dans la partie analyse paysagère. Les sites relevant de l'inventaire du patrimoine géologique national seront mentionnés et cartographiés.
Diagnostic : risques [page 7 – risques naturels] Les risques naturels sont bien décrits hormis le recul du trait de côte. […] Bien que présente sur le plan des servitudes, il serait utile dans le rapport de mentionner la présence d'une canalisation de transports de matières dangereuses. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pourraient également être listées.	Le risque en lien avec le recul du trait de côte fera l'objet d'un point complémentaire. La présence de la canalisation de transports de matières dangereuses sera mentionnée. La liste à jour des ICPE pourra figurer dans le RP sur la base des informations transmises par l'Etat.

22

Incidences sur l'environnement [page 8 – l'analyse des incidences sur l'environnement] Sur le fond, l'analyse des incidences est inégale, parfois suffisamment détaillée, parfois très générale sans déclinaison locale. Il aurait ainsi été préférable de cibler les analyses sur le projet de PLUi plutôt que de lister « les incidences potentielles d'un projet d'aménagement à l'échelle intercommunal ». la rédaction de l'analyse relative à la consommation d'espace est confuse notamment sur les densités pour lesquelles des projections sont réalisées et pour lesquelles le rapport indique qu'elles sont inférieures à celles fixées par le PADD aurait néanmoins été utile de décrire davantage les impacts sur le paysage, a minima pour les secteurs de projets importants. La thématique est certes traitée mais quelques photos auraient permis d'apprécier les incidences (ou l'absence d'incidences) visuelles des projets. Il en est de même pour les impacts sur l'activité agricole, sur laquelle il aurait été nécessaire de disposer d'éléments détaillés sur les exploitations agricoles concernées. Enfin, l'analyse réalisée sur les secteurs couverts par une OAP aurait pu être menée sur d'autres zones à enjeu : à titre d'exemple, la zone Ah au nord de Doville est en partie dans la zone humide Ramsar alors qu'elle peut accueillir quelques nouvelles habitations ; de même la carrière de Doville fait l'objet d'un zonage Uz en ZNIEFF de type 1 qui est un peu plus large que la partie actuellement exploitée.	La liste des incidences potentielles est volontairement un peu généraliste. Elle sert à mettre en valeur les différents leviers mobilisés dans les règlements graphique et écrit pour répondre à ces incidences potentielles. L'évaluation environnementale est utilisée ici comme outil de : - **sensibilisation** mettant en avant les incidences potentiellement négatives d'un projet d'urbanisme sur l'environnement - **justification et de valorisation** des réflexions menées par la collectivité. L'évaluation a été menée de manière continue avec un amendement du document au fur et à mesure des échanges. L'idée est donc de mettre en valeur les choix de la collectivité favorables à l'environnement. Des compléments / modifications pourront être faits sur certains cas spécifiques comme ceux mentionnés ci-contre. Par exemple : - Justifier l'enjeu relatif du zonage RAMSAR par rapport aux Natura 2000 et à la réserve naturelle, qui sont eux pris en compte. Justifier aussi de l'impact « relatif » de nouvelles constructions sur la RAMSAR - Il est vrai que la zone Uz (carrière de Doville) s'inscrit largement dans la ZNIEFF de type 1 « Mont de Doville » (plus de 23 ha). A noter toutefois que : - La carrière se trouve déjà en bonne partie dans le périmètre de la ZNIEFF - Un éventuel agrandissement de l'exploitation induit la réalisation d'études d'impacts poussées prenant en considération les enjeux de la ZNIEFF De plus, le zonage Uz pourra être adapté en fonction de la mise en conformité de la carrière avec l'autorisation préfectorale d'exploiter (*Voir avis de l'Etat*)
Incidences Natura 2000 [Page 8 – Natura 2000] Les éléments de synthèse (p. 332) devraient donc exclure les recommandations et être mis à jour	L'évaluation environnementale sera mise à jour pour : - effacer les recommandations déjà prises en compte dans le PLUi version arrêt de projet - évaluer l'impact résiduel de la non prise en compte de certaines recommandations

23

pour n'analyser que les éventuels impacts résiduels issus des choix définitifs du PLU. *L'autorité environnementale recommande de mettre à jour l'analyse des incidences Natura 2000 pour ne mettre en évidence que les éventuels impacts résiduels du PLUi arrêté*	Ce travail permettra une formulation plus conclusive de l'évaluation sur l'impact ou non du PLUi sur l'environnement et le site Natura 2000.
Indicateurs de suivi [page 9 – indicateurs de suivi] il aurait été pertinent de préciser les moyens prévus par le maître d'ouvrage pour réaliser et piloter ce suivi (personnel, comité de pilotage…)	Ces indicateurs pourraient être précisés, à définir en réunion technique.
Résumé non technique [Page 9 - résumé non-technique] Quelques illustrations le rendraient plus attractif et pédagogique.	L'ajout d'illustrations est envisagé par le bureau d'études en charge du PLUi et sera réalisé si cela sert l'argumentaire.
Démarche itérative [Page 10 – Qualité de la démarche itérative] *L'autorité environnementale recommande de compléter la description de la démarche itérative mise en œuvre pour l'élaboration du PLUi : scénarios, rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, la nature des observations, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés.*	L'approche méthodologique « évaluation environnementale » sera développée. Des rappels sur le positionnement de l'évaluation environnementale aux étapes clef (définition du scénario de développement notamment) pourront être intégrés.
Espace littoral [page 10 – les enjeux propres au littoral] A ce titre, il serait opportun que le PLUi classe la ZNIEFF de type 1 « lande de Surville » en zone NpL au lieu de A (agricole) Toutefois, le plan de zonage fait apparaître un zonage AL à l'est du zonage ApL, mais il ne figure pas dans le règlement écrit. Or les coupures d'urbanisation concernent ces secteurs, pour lesquels il conviendrait d'interdire ou d'encadrer fortement les constructions y compris à usage agricole. En l'espèce, le rapport de présentation ne fournit pas les éléments d'analyse attendus dans la partie relative à la	Inscription de la ZNIEFF « Landes de Surville » en zone N *(voir avis de l'Etat).* Les justifications quant à la prise en compte de la loi littoral, et notamment des coupures d'urbanisation, seront précisées au rapport de présentation. Impossible de quantifier le développement touristique. Le développement touristique est une intention formulée dans le document « projet » mais sa traduction concrète dépasse la démarche PLUi. L'évaluation d'un impact potentiel sur la base de chiffres de fréquentation hypothétiques se révèle hasardeux.

traduction locale des principes de la loi littoral (p. 120 et s. du RP). Le PADD prévoit de « promouvoir un développement touristique appuyé sur la découverte et la mise en valeur du territoire », qu'il aurait été intéressant de quantifier et d'évaluer. Quelques données sont présentes par ailleurs mais elles ne constituent pas des éléments d'analyse spécifiques (ex. fréquentation actuelle et future des espaces naturels, capacité chiffrée des réseaux, qualité des eaux de baignade, pêche de loisir…).	
Consommation d'espace [Page 11 – Consommation d'espaces] Pour être à jour, il serait intéressant de connaître également la consommation depuis 2012. (Construction de logement) Il serait utile d'actualiser ces données en retranchant les constructions réalisées et prévues sur la période 2014-2017. Pour autant, il aurait été opportun de différencier les communes de niveau 2 et 3 pour la réalisation des 55 % de logements. En effet, au regard de leurs caractéristiques, il aurait été nécessaire de porter l'effort de construction surtout sur le niveau 2.	*Voir avis de l'Etat*
Rétention foncière et phasage Aucun phasage n'est prévu et aucunes zones à long terme (2AU) ne sont identifiées. Le taux de rétention foncière appliquée par endroit (40%) apparaît assez élevé et devrait être mieux justifié. Par ailleurs, malgré les chiffres cités ci-dessus portant sur la répartition des logements, le plan de zonage laisse apparaître au final des zones à urbaniser proportionnellement importantes sur des secteurs actuellement faiblement urbanisés dont la vocation à se développer pourrait être mieux argumentée vis-à-vis de l'objectif du PADD de concentrer	*Voir avis de l'Etat*

25

l'urbanisation : cela concerne par exemple, les zones 1AUh à Mobecq, Neufmesnil, Varenguebec, Pretot-Sainte-Suzanne (OAP n° 86).	
Agriculture [page 12 - -agriculture] Une attention a donc été portée, mais il aurait été intéressant de disposer d'informations sur les choix effectués quant aux zones à urbaniser en extension du tissu urbain (30 hectares) et sur les conséquences de cette urbanisation pour les exploitations effectivement concernées.	La logique générale est de limiter la consommation de foncier. Les terrains ont été choisis avec les élus locaux et en profitant de leur connaissance de terrain de manière à limiter au maximum l'impact du développement sur les exploitations agricoles. Il est aussi important de rappeler le contexte très compliqué pour le choix des terrains voués à accueillir une urbanisation nouvelle. La protection des zones humides a fortement réduit les possibilités de développement. A cela il faut ajouter les éventuelles contraintes environnementales et les logiques urbaines (continuité, proximité...) qui limitent aussi les alternatives.
Biodiversité [Page 12 – Biodiversité] Toutefois, en termes d'affichage, il serait plus opportun de classer l'intégralité des sites Natura 2000 en zone N et ainsi éviter de laisser certaines parties en zone agricole (Ap). Ces recommandations figurent d'ailleurs dans le rapport de présentation lui-même (p. 328 à 331). En revanche l'existence de ce zonage agricole protégé (Ap) autour des sites Natura 2000 constitue une zone tampon bénéfique à leur préservation.	Ok pour suivre les recommandations formulées dans l'évaluation environnementale.
Carrière de Doville en ZNIEFF [Page 12 – Biodiversité] Par ailleurs, la ZNIEFF de type 1 « Mont de Doville » est en partie couverte par un zonage UZ qui englobe et dépasse la carrière actuelle. Cette même ZNIEFF est également concernée par le zonage Nlo correspondant à des secteurs naturels de loisirs et de tourisme pouvant accueillir des installations légères. Par conséquent, il serait nécessaire que le rapport justifie ces zonages et démontre qu'ils sont compatibles avec la préservation de cette ZNIEFF de type 1.	Cf ci-dessus sur la question de la zone Uz en ZNIEFF 1.
Haies Il aurait été nécessaire de classer les haies ayant un rôle écologique au titre de	Les haies identifiées comme assurant un rôle écologique sont bien protégées au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La protection des haies s'est appuyée sur des critères précis qui aident à la **justification et à l'adhésion** des

26

l'article L. 151-23 du CU.	acteurs locaux. C'est dans cette optique que la sélection des haies à protéger s'est opérée. La protection des haies à « enjeu écologique » nécessite de bien pouvoir expliquer ce qui est entendu par « enjeu écologique ». La majorité des haies jouent un rôle d'habitat ou peuvent participer à pérenniser la TVB, et recouvre donc un enjeu écologique. Ainsi, le critère « enjeu écologique » n'a pas été retenu du fait qu'il rendait la justification et la sélection des haies à protéger compliquées, et peu lisible pour le pétitionnaire. Notons que **les haies protégées pour leur rôle hydraulique ou paysager recouvrent aussi un enjeu écologique.**
Compatibilité haies inscrites aux OAP et haies protégées au zonage [Page 12 – Biodiversité] Le PLUi indique parfois que des haies sont identifiées à enjeu mais ne sont pas reprises pour autant dans les OAP, sans en donner d'explication.	Reprendre au zonage les haies ciblées dans les OAP.
Espaces boisés classés [Page 12 – Biodiversité] Certains EBC des communes littorales ayant été déclassés, il aurait été utile de le justifier en présentant quelques éléments du dossier transmis à la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS).	Eléments à porter en annexe du PLUi. *Voir avis de l'Etat*
OAP [Page 12 – Biodiversité] Une OAP spatialisée aurait été utile sur certains secteurs, telle la zone 1AUh de Montgardon	Des OAP seront ajoutées sur les secteurs où une maîtrise de l'urbanisation s'avère nécessaire. En ce qui concerne la zone 1AUh de Montgardon, elle a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager fixant les modalités d'aménagement de la zone. *Voir avis de l'Etat*
Zones humides et zones Ah [Page 12 – Biodiversité] Par ailleurs, la zone Ah au nord de Doville est en partie dans la zone humide Ramsar, et devrait bénéficier d'un zonage N sur cette partie. Les mares quant à elles ne font pas l'objet d'un inventaire, or elles peuvent être situées sur des zones non humides et elles contribuent au maintien des continuités écologiques.	Une partie de cet ensemble Ah (La Sangsurière) sera rebasculé en zone agricole (secteur en extension) *(voir avis de l'Etat).*
Règlement zone Np [Page 12 – Biodiversité] Il conviendrait d'adapter le règlement écrit de la zone Np afin de rendre possible les	A modifier au règlement de la zone Np.

27

affouillements et exhaussements et travaux nécessaires au maintien ou à la restauration du fonctionnement hydraulique du marais	
Butte du Vieux Château / Lithaire [page 14 – paysages] Le site classé des « rochers du sommet de la butte du Vieux Château, à Lithaire » est classé en zone Nlo (secteur naturel de loisirs et de tourisme). Pour une protection optimale, un classement N aurait été préférable ; à défaut, il conviendrait de justifier que ce zonage n'est pas susceptible de porter atteinte au site classé.	Ne pas inscrire de secteur Nlo sur le site haut (vestiges), pas de nécessité d'accueillir de nouvelles constructions ou aménagements : inscription en zone A.
Eau et assainissement [page 14 – Eau et Assainissement] : L'autorité environnementale recommande de décrire de façon plus précise et chiffrée la problématique de l'alimentation en eau potable afin de démontrer l'adéquation qualitative et quantitative entre les besoins et la ressource, y compris en période tendue, et en incluant les différents usages de l'eau.	Très difficile : les unités de distribution ne correspondent pas au limites administratives. A ce titre, il ne faut pas connaître uniquement le développement souhaité sur l'ex CdC de LHDP mais le développement sur des territoires autres et ramené aux unités de distribution. La question est également à envisager en considérant les nouvelles interconnexions possibles du réseau AEP à une échelle plus large. Il est proposé de sollicités les syndicats concernés sur la base du développement prévu.
Assainissement Doville et St Jores [eaux usées Saint Jores et Doville] des zones d'urbanisation différées (2AU) auraient pu être instaurées pour adapter la construction de nouvelles habitations aux capacités effectives du réseau.	*Voir avis de l'Etat*
STEP La Haye En outre, le PLUi ne mentionne pas le fait que la station principale, celle de Saint-Symphorien-le-Valois (capacité de 7700 équivalent-habitants) présente occasionnellement des difficultés liées à une saturation des eaux collectées lors de fortes pluies. Il conviendrait donc de s'assurer que les nouvelles constructions n'engendreront pas de rejets directs dans le milieu naturel en cas de saturation de la station.	*Voir avis de l'Etat*

4) Comité Régional Conchyliculture
Pas d'observations
5) CC de la Baie du Cotentin
Pas d'observations
6) CA Le Cotentin
Pas d'observations
7) Syndicat Mixte SCoT
Pas d'observations

Assainissement non collectif Surville, Saint-Rémy-des Landes et Varenguebec disposent de sols dont l'aptitude à l'épuration et à la dispersion des eaux usées est difficile [...]Il en est de même pour Varenguebec [...]Du fait de ces sensibilités environnementales, il aurait été souhaitable d'argumenter davantage quant à l'opportunité de développer ces secteurs. Ainsi, dans le cadre de l'évaluation environnementale, compte-tenu du choix d'urbaniser dans ces secteurs sensibles, il aurait été nécessaire d'envisager la faisabilité d'un système d'assainissement collectif, ou de recommander un système autonome adapté garantissant la préservation du milieu.	*Voir avis de l'Etat*
Eaux pluviales Il serait nécessaire que le PLUi localise les principales zones d'habitat impactées et expose clairement la manière dont est pris en compte le risque. Plus généralement, la superposition de tous les risques sur le plan de zonage réglementaire ne rend pas la lecture aisée, d'autant plus que la légende ne figure pas sur les plans.	Les secteurs de risque de ruissellement ont été identifiés dans la phase diagnostic et ont notamment permis de cibler les haies à rôle hydraulique. La protection des haies est donc un levier fort pour protéger les populations et les biens face au risque de ruissellement. Une annexe cartographique au zonage affichera les risques, clarifiant la lecture des plans.
Recul du trait de côte L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des risques sur le recul du trait de côte, de rendre plus lisible les risques identifiés en adoptant une cartographie appropriée et de présenter les principaux secteurs de projets concernés avec les mesures réglementaires associées.	A compléter au PLUi.

- **Zones UZ et 1AUz**

Sur la commune de Doville, la délimitation de la zone UZ et du secteur de carrière de Doville appellent des observations (concordance par rapport au périmètre autorisé, sensibilité environnementale, etc) présentées au sein de l'annexe 1.

Sur la commune de La Haye, les zones UZ et 1AUz situées au sud et à l'ouest du pôle urbain sont situées à moins de 75 m de l'axe de la route départementale (RD) 900. Cet axe est classé voie à grande circulation. Une partie de l'emprise de ces zones est donc soumise aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme (loi Barnier).

Le rapport de présentation indique que les dispositions de la loi Barnier s'appliquent uniquement hors agglomération. Cette définition est inexacte au vu de la jurisprudence qui indique que la notion « d'espace non urbanisés » figurant à l'article L.111-6 doit s'apprécier « objectivement », au regard de la « réalité physique de l'urbanisation », et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière ou du zonage effectué par un document d'urbanisme[3]. Les espaces non bâtis, tels que la zone 1AUz, sont soumis aux dispositions applicables aux espaces non urbanisés, même s'ils sont situés au sein de l'agglomération au sens du code de la voirie routière.

Le PLUi prend partiellement en compte les principes de la loi Barnier via des dispositions prévues dans le règlement et les OAP et exposées en pages 209-210 du rapport de présentation. Toutefois, il ne comprend pas l'étude requise au titre de l'article L.111-8 et qui permettrait la réduction de la marge de recul à 20 m, comme prévu par le règlement du PLUi. Il vous est demandé d'annexer cette étude au rapport de présentation du PLUi avant son approbation.

⇨ Concernant la loi littoral

- **Continuité par rapport aux villages**

Le rapport de présentation du PLUi présente en pages 120-121 une délimitation des quatre villages (au sens de la loi littoral) identifiés sur le territoire par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Centre Manche Ouest approuvé le 12 février 2010. Cette délimitation à une échelle plus fine s'avère plus restrictive au niveau des bourgs que celle figurant en annexe 6 du SCoT ; ainsi, elle n'inclut pas le lieu-dit la Tannière dans le village de Saint-Rémy-des-Landes (cf chapitre A2 de l'annexe 1). En revanche, elle est légèrement étendue le long de la rue de Surville, au village « La Cosnardière ». Il serait utile de justifier ces différences.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme stipule « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* » La délimitation des zones urbaines dans le règlement dépasse celle des villages délimités dans le rapport de présentation. La continuité avec le village de certaines dents creuses constructibles mérite d'être justifiée (cf. par exemple les parcelles concernées par les OAP 60 et 69). Le PLU gagnerait à définir dans les OAP des schémas d'aménagement de ces villages programmant le sens de l'urbanisation afin de s'assurer que celle-ci se fera à tout moment en continuité à partir du village. De même, il vous est suggéré la création d'un sous-zonage associé à un règlement adapté pour les secteurs des zones UB dont la continuité avec le village apparaît à l'heure actuelle contestable ou ténue (cf. villages de Surville et de la Cosnardière en particulier).

3 cf. https://www.senat.fr/rap/l09-128/l09-1282.html

- **Espaces remarquables**

L'article R.121-4 du code de l'urbanisme indique que les landes côtières les plus remarquables font partie des milieux susceptibles d'être classés en espaces remarquables du littoral. De plus, le SCoT Centre Manche Ouest considère comme espaces remarquables les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, exception faite des habitations ou constructions agricoles[4], et mentionne la lande de Surville dans la liste des espaces remarquables retenus par le ScoT.

En conséquence, il vous est formulé la recommandation de classer la ZNIEFF du type 1 « Lande de Surville » en espaces remarquables du littoral ou de justifier les raisons de son non classement.

⇨ Concernant les orientations d'aménagement et de programmation

La présence de constructions récentes qui ne figurent pas sur les plans justifie d'actualiser certains points des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ainsi, rue du Gros Chêne à la Haye, une maison a été construite sur une parcelle que les OAP (p 43) désignent comme une zone humide à valoriser et la localisation d'une circulation piétonne entre le lotissement existant et la zone 1AUh ; cette liaison ne peut plus être créée à cet endroit.

Les OAP spatialisées appellent des observations en particulier en matière de déplacements. Ainsi, en ce qui concerne les accès et liaisons automobiles, je note que la majorité des schémas d'aménagement prévoient les entrées vers les secteurs à urbaniser mais ne prévoient pas les sorties de ces secteurs. Les prescriptions de l'OAP B3 et les recommandations de l'OAP C1 limitent le risque induit par cette situation de voir se développer des quartiers clos sur eux-mêmes avec des aménagements par exemple en raquette. Cependant, le couplage des entrées et des sorties n'est pas toujours judicieux en matière de visibilité et de sécurité routière. Il peut donc être pertinent dans certains cas de prévoir dès maintenant la mise en place de sens uniques et de sorties distinctes des entrées.

Vous trouverez des observations communes par communes, ainsi que des suggestions concernant des ajustements possibles des OAP en annexe.

⇨ Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définies au sein des zones agricoles et naturelles

- **Respect des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme**

Le règlement du projet de PLUi définit 65 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones agricoles et naturelles en application de l'article L.151-13 du CU.

Cet article précise que ce type de secteur peut être définit « à titre exceptionnel ». Or, ce caractère exceptionnel n'est argumenté dans le rapport de présentation que pour les secteurs Ah. La justification du caractère exceptionnel des autres catégories de secteurs gagnerait à être complétée.

Certains secteurs identifient des équipements d'intérêt collectif qui ne justifient pas de recourir à la délimitation de STECAL et qui auraient pu être autorisés sous d'autres types de zone (cf. annexe 1 – partie B – 2). Il vous est formulé la recommandation de modifier le zonage et le règlement applicable à ces équipements.

4 Pages 34 et 97 du document d'orientations générales du SCoT.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MANCHE

Direction départementale des territoires et de la mer

Service aménagement durable des territoires

Unité planification

Saint-Lô, le 10 OCT. 2017

Communauté de Communes CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
12 OCT. 2017

Monsieur le président,

L'ancienne communauté de communes (CC) de la Haye-du-Puits a prescrit le 21 juin 2012 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire. Les services de l'État ont été associés à l'élaboration de ce document et ont pu émettre des observations tout au long du processus, dans le cadre de réunions ou par écrit.

La communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, compétente depuis le 1er janvier 2017, a décidé de poursuivre cette procédure et a arrêté le projet de PLUi de l'ancienne CC de la Haye-du-Puits par délibération du conseil communautaire le 18 mai 2017. Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), vous m'avez transmis pour avis ce projet de PLUi arrêté.

Après examen, il s'avère qu'un grand nombre des observations émises par mes services dans le cadre de l'association ont été prises en compte. Le projet de PLU arrêté le 18 mai 2017 appelle néanmoins plusieurs observations complémentaires de la part des services de l'État. Ces observations figurent ci-après, ainsi que dans les annexes jointes où vous trouverez en particulier des remarques spatialisées commune par commune sur les zones constructibles prévues par le PLUi.

⇨ **Concernant le projet de développement et la consommation d'espace**

- **Observations générales**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUi débattu le 25 juin 2015 indique que la communauté de communes souhaite engager *« un projet de développement démographique ambitieux et réaliste »*, qui prévoit que la population de ménages du territoire tende vers 7500 habitants en 2030. Il précise que *« la production nécessaire pour atteindre [cet] objectif démographique est évaluée à 777 logements pour la période 2014 - 2030 »*, répartis entre changements de destination de bâtiments existants (15 %), densification du bâti et extension urbaine.

Monsieur Henri LEMOIGNE
Président de la communauté de communes
Côte Ouest Centre Manche
20 rue des Aubépines
50250 LA HAYE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Manche
477 Boulevard de la Dollée – BP 60 355 – 50 015 Saint-Lô Cedex – Tél : 02 33 06 39 00 – Fax : 02 33 06 39 09
Site Internet : www.manche.gouv.fr - Horaires d'ouverture au public : 8h30-12h00 / 13h30-17h00

Mes services ont attiré l'attention de l'ancienne CC de la Haye-du-Puits sur certains points relatifs aux scénarios de développement étudiés (Réf. courrier du 4 décembre 2014). Certaines remarques restent d'actualité comme la nécessité d'actualiser les données et de tenir compte du temps écoulé et du nombre de logements créés entre 2014 et la date d'approbation du PLUi pour déterminer la surface constructible à prévoir.

En termes d'objectifs de production de logements, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient 113 espaces sur lesquels sont fixés des objectifs de production de logements, correspondant à un total cumulé minimal de 809 logements. Le rapport de présentation[1] dénombre quant à lui une capacité totale de construction offerte par le zonage de 825 logements[2], qui équivalent à une production effective attendue de 698 logements, après application des taux de rétention foncière estimés par le PLUi (0 et 40 % selon les secteurs). En dernier lieu, le besoin de construction entre 2014 et 2030 exprimé par le PADD est de 660 logements. Ainsi, l'application des modalités de mise en œuvre du PLUi dépasse l'objectif affiché par le PADD.

De plus, on observe au sein des zones urbaines l'existence de nombreuses dents creuses constructibles qui ne sont pas comptabilisées au sein du potentiel constructible précité, et s'y ajoutent. Ces espaces ne font pas l'objet d'une OAP spatialisée, y compris hors du pôle urbain.

Dans un double souci de modération de consommation des espaces agricoles et naturels et d'amélioration de la cohérence interne votre projet, il conviendrait de consolider l'argumentation des besoins en surface constructible dans le PLUi au regard des besoins et d'ajuster, le cas échéant, le zonage en conséquence. De même, la justification de la compatibilité du projet avec les objectifs du SCoT en matière de densités et de polarisation mérite d'être complétée (cf. page 56 de l'annexe n°2).

- **Définition des espaces de niveau 4**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi repartit les espaces et la production de logements prévue selon cinq niveaux d'urbanisation (niveaux 1 à 5). Ces différents espaces sont localisés sur les cartes 1 et 3 du PADD.

La définition des espaces de niveau 4 a évolué au fil du projet avant d'être stabilisée. J'observe cependant que la localisation et la désignation de ces espaces de niveau 4 sur les cartes 1 et 3 du PADD est demeurée inchangée.

Il vous est formulé la recommandation d'apporter les compléments d'explication sur ce point et de corriger les éventuelles erreurs matérielles ; toute modification d'une orientation du PADD sans nouveau débat dans les conseils municipaux et communautaire constituant une potentielle fragilité juridique pour le dossier.

Ainsi, à titre d'exemple, les cartes 1 et 3 du PADD désignent comme espace de niveau 4 le lieu-dit Cotteley à Neufmesnil. Or, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement prévoient un développement de l'urbanisation au Village Cotteley, avec notamment une zone 1AUh en limite nord-ouest de l'urbanisation actuelle. Les orientations du PADD relatives à la répartition de la production de logements sur le territoire ne prévoient des constructions en extension urbaine que pour les espaces de niveaux 1 à 3.

Les dispositions des pièces du PLU opposables aux autorisations d'urbanisme doivent être cohérentes avec le PADD (articles L.151-6 et L.151-8 du code de l'urbanisme).

1 Page 240 du rapport de présentation.
2 Les 16 logements supplémentaires sont inclus dans les chiffres relatifs au pôle urbain.

- **Montgardon**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : PLU approuvé le 07/01/2008.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle (hors STECAL) : modification des types de zones ; pôle urbain : suppression de zone AU au profit de zones N ; bourg de Montgardon : suppression de zones AU au profit de la zone A.

Observations :

Pôle urbain :

Il serait utile de mettre à jour le fond cadastral.

La parcelle ZD 112, bâtie et classée en zone UD au PLU de 2008 est classée en zone N au projet de PLU. Il conviendra de vérifier s'il s'agit d'une erreur matérielle ou d'un choix motivé.

L'emplacement réservé n° 8 passe par la porte d'entrée d'une parcelle bâtie.

Le lotissement Rue du Gros Chêne a fait l'objet de nombreuses nouvelles constructions au cours des deux dernières années et est à présent presque entièrement construit, y compris au niveau d'espaces qualifiés en page 43 de l'OAP comme des zones humides à préserver et à mettre en valeur. La vue aérienne présentée ci-dessous à titre d'illustration (prise de vue campagne 2015-2016, source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017) n'est déjà plus à jour. En particulier, le passage prévu par l'OAP vers la zone 1AUh concernée par l'OAP 34 (parcelle ZD 106) est totalement coupé par une maison neuve.

Bourg de Montgardon :

Le choix de ne pas définir de schéma d'aménagement pour le lotissement viabilisé faisant l'objet de l'OAP 37 mériterait d'être expliqué. De plus, son découpage pourrait figurer sur le plan de zonage.

La zone 1AUh est actuellement une parcelle agricole utilisée pour les cultures.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

RD 528 (secteur 36):
absence de trottoir jouxtant le secteur 36

Secteur 36 :
Il serait opportun de prévoir l'aménagement d'une « porte d'entrée d'agglomération » et la création d'un trottoir sur la droite jouxtant le secteur 36 pour réduire la vitesse et sécuriser le déplacement des piétons.

- **Saint-Symphorien le Valois**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : PLU approuvé le 29/01/2008.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle (hors STECAL) : pôle urbain : modification des types de zones, suppression de zone AU au profit de la zone A, extension vers le nord et en dent creuse ; La Gosselinerie : ajustements à la marge.

Observations :

Les zones urbaines comprennent de nombreuses dents creuses, à priori non comptabilisées dans le potentiel urbanisables. Certaines ont peut-être vocation à rester non urbanisées (par exemple, les espaces verts et alignements d'arbres non protégés par le PLU le long de la rue de la Gare). Cependant, en l'absence de dispositions dans le PLU allant à l'encontre de leur urbanisation, il conviendrait soit de les comptabiliser dans le potentiel urbanisable, soit de justifier pourquoi elles ne sont pas comptabilisées comme telles.

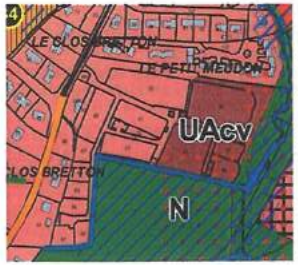
Concernant l'ouest du pôle urbain :

Plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes de la Haye-du-Puits. Projet arrêté le 18 mai 2017

Annexes à l'avis de l'Etat

Sommaire

Sommaire 1
Annexe 1 : Observations spatialisées sur les zones constructibles 3
A) Bourgs et zones urbaines 3
1 Secteur de la Haye-du-Puits (La Haye et Neufmesnil) 3
2 Secteur littoral de la commune nouvelle de La Haye 14
3 Secteur du Bauptois = commune nouvelle de Montsenelle 25
4 Secteur des marais (Doville, Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Varanguebec) 32
B) Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones agricoles et naturelles – article L.151-13 du code de l'urbanisme 40
1 Hameaux constructibles (Ah) 41
2 STECAL à vocation de loisirs, d'activités ou de tourisme 45
Annexe 2 : Autres observations relatives au dossier de PLU 50
A) Contexte législatif et réglementaire 50
1 Modernisation des PLU 50
2 Numérisation des PLU 50
B) Le rapport de présentation 50
C) Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 57
D) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 57
E) Le Règlement 58
1 - Règlement graphique 58
2 - Règlement littéral 59
F) Les annexes 60
1 - Servitudes d'utilité publique 61
2 – Annexes sanitaires 62
3 – Autres annexes 62
Annexe 3 : Avis de l'ARS Normandie 63
Annexe 4 : Informations relatives aux risques industriels et technologiques et aux carrières 66
Annexe 5 : Plan de la servitude PT250003103 70



Source : © IGN – BDORTHO HR ® - 2017

La parcelle AA 332, située le long de la Voie Verte est classée en zone UA (cf. ci-dessous). Cette parcelle qui ne comporte qu'un bâti léger dans sa moitié nord, ne fait l'objet d'aucune OAP. Bien qu'elle ait été repérée en page 117 du rapport de présentation et malgré sa surface non négligeable et sa situation à proximité du centre ville, elle n'est donc pas probablement comptabilisée en surface disponible à la construction. Il conviendrait de vérifier le souhait de la collectivité en ce qui concerne cette parcelle, de le justifier et d'adapter les pièces opposables du PLUi en conséquence.

Les zones concernées par les OAP 24, 25, 26 auraient mérité une OAP plus détaillée avec une prise en compte de la topographie et des différents équipements alentours. Par exemple, le terrain de sport et le terrain voisin en UB ne font pas l'objet d'une OAP, et la liaison entre ces terrains et le secteur de l'OAP 25 n'est pas prévue. L'équipement public prévu par l'emplacement réservé n° 4 ne figure pas non plus en page 36 du document n° 3 du PLUi. Un projet d'ensemble aurait permis de maintenir les efforts d'aménagement autour d'un des sièges de la nouvelle Communauté de Communes Côte-Ouest-Centre-Manche, du pôle de santé et de l'intersection de Voies Vertes.

La suppression des volumes secondaires prévue par l'OAP 27 mérite d'être expliquée.

Concernant la zone concernée par les OAP 28 :

- l'intérêt du classement de la petite zone humide construite au nord-est en 1AU plutôt qu'en U mériterait d'être expliqué
- il existe un fort dénivelé entre la route et la zone AU
- il conviendrait de prendre en compte dans la réflexion le reste de muret de pierre qui soutient le bord du champ.

La zone concernée par l'OAP 29 est fortement enclavée, son accessibilité devra être réfléchie pour ne pas tomber dans une circulation en raquette.

Il aurait été opportun que la zone UZ située chemin de la Canurie fasse l'objet de principes d'aménagement dans les OAP, en particulier en ce qui concerne les parcelles situées le plus à l'est qui ne sont pas encore bâties. Il serait souhaitable que la haie située au niveau de la parcelle ZA 161 puisse être conservée.

⇨ **Concernant les risques naturels**

Vous avez fait le choix de faire figurer sur un même plan l'ensemble des zonages et des secteurs soumis à des prescriptions particulières par le règlement. Le fait de ne pas faire figurer les secteurs concernés par des risques naturels sur des documents graphiques du règlement distincts affecte leur lisibilité et a en particulier pour conséquence le non-report des différents niveaux de risque existant pour certaines catégories de risques naturels.

De plus, les « zones soumises à des risques inondation par remontée de nappe » figurant au règlement graphique sont beaucoup plus restreintes que les zones concernées par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux cartographiées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Normandie.

Le report au règlement graphique des zones sous le niveau marin (risque de submersion marine) apparaît également incomplet et/ou illisible : bande de précaution, secteur de marais, etc.

Il conviendrait également d'expliquer pourquoi les « zones inondables élus » présentées en page 87 du rapport de présentation ne sont pas comprises dans les zones inondables par débordement de cours d'eau reportées au règlement graphique.

Il conviendra de revoir et/ou de justifier ces points.

⇨ **Concernant la trame verte**

Afin de répondre pleinement aux dispositions de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, je vous invite à revoir la définition des espaces boisés classés du secteur littoral en conséquence de l'avis émis par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites lors de sa session du 26 avril 2017.

Le règlement du PLUi identifie certaines haies au titre de la loi Paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) et les soumets à des dispositions prévues dans le règlement et dans l'OAP thématique D1. Comme l'illustre le schéma en page 19 des OAP ces dispositions ne concernent qu'une portion ciblée des haies présentes sur le territoire. Le PADD (page 19) identifie une continuité écologique à protéger entre le Mont Castre, le bois de la Poterie, le Bois d'Etenclin et le Bois de Limors. Toutefois, l'OAP et règlement ne protègent que partiellement les haies situées le long de cette continuité écologique. Les pièces du PLUi opposables aux autorisations d'urbanisme pourraient participer davantage à la mise en œuvre des objectifs du PADD en matière de continuités écologiques.

⇨ **Concernant les servitudes d'utilité publique (SUP)**

Les textes figurant dans le « document n° 5 : servitudes d'utilité publique » n'ont pas été mis à jour et complétés au regard du porter-à-connaissance du 23 août 2016. De plus, ils n'indiquent pas les références exactes de chacune des SUP applicables sur le territoire et des actes les ayant instituées. Or l'annexion d'une SUP au PLU conditionne son opposabilité aux autorisations d'urbanisme. Les annexes du PLU relatives aux SUP devront être revues et complétées au regard du porter-à-connaissance précité et des indications en annexes du présent avis.

En conclusion, j'émets un **avis favorable** sur le projet de PLUi de l'ancienne communauté de communes de la Haye-du-Puits **sous réserve** de la prise en compte des observations émises dans le présent avis et ses annexes. Ces observations ont pour objectif d'améliorer la cohérence interne de votre projet et sa sécurité juridique pour la réalisation de votre projet de territoire dans les meilleures conditions possibles.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que mes services seront attentifs à la cohérence entre les différents documents de planification en cours d'élaboration sur le territoire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

Les services de l'État, et en particulier la direction départementale des territoires et de la mer, sont à votre disposition pour toute précision ou complément d'information qui vous paraîtraient nécessaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires et de la mer

Jean Kugler

PJ : Annexes
Plaquette « Numériser les documents d'urbanisme »
Informations relatives à la sécurité incendie

Copie à : Préfecture de la Manche
Sous-préfecture de Coutances
DDTM 50 - SADT/URBA
DDTM 50 - Délégation territoriale Centre

Enfin, dans sa rédaction actuelle, le règlement de certains secteurs (en particulier le secteur Nlo) ne semble répondre pleinement aux critères prévus par l'article L.151-13 du CU qui conditionnent la mise en place des STECAL.

- **Secteurs Ah**

Le projet de PLUi définit cinq secteurs « Ah » au sein de la zone agricole où les constructions neuves à usage d'habitation sont admises.

La compatibilité de ces différents secteurs Ah avec les orientations du PADD devra être consolidée. D'autres points, tels que la question de la capacité des sols de ces secteurs à l'assainissement non collectif, appellent également des remarques (cf. annexe 1 – partie B – 1).

En particulier, l'opportunité du secteur Ah des Hauts Vents, à Montgardon, sur lequel d'autres problématiques (sécurité routière, …) viennent s'ajouter à celles-ci, mérite d'être réinterrogée.

- **Secteurs naturels de loisirs et de tourisme (Nlo)**

Le règlement définit huit secteurs Nlo « secteurs naturels de loisir et de tourisme », qui correspondent à des espaces de natures très différentes (secteurs naturels à préserver, camping, terrains de sports). Le règlement commun de la zone est peu précis et potentiellement inadapté aux caractéristiques de ces différents secteurs (cf. annexe 1 – partie B – 2 – 1).

Il vous est demandé que les différentes catégories de secteurs naturels de loisirs soient distinguées et que des règlements spécifiques soient adaptés à leurs caractéristiques respectives.

La justification de ces secteurs et leur règlement devra être ajoutée au chapitre E.2.2.5 du rapport de présentation.

- **Secteurs d'activités et de tourisme.**

En application des orientations du PADD (Axe 4), le projet de PLUi définit 32 secteurs indicés « z » destinés à des activités économiques et 20 secteurs indicés « t » destinés à l'hébergement hôtelier et touristique. Certains d'entre eux appellent des remarques.

Le zonage en secteur Az des stations d'épuration de Doville et La Haye et de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de Montsenelle est inapproprié. De même le secteur At de 3 ha à Neufmesnil, présenté comme un gîte, est en réalité une maison de retraite.

La taille de quatre secteurs At apparaît très importante au regard de l'existant et de leur présentation comme des gîtes. Il conviendrait de limiter la taille des secteurs aux besoins et/ou de justifier leur délimitation.

Il pourrait également être utile de vérifier ou d'affiner l'emprise prévue pour certains des autres secteurs (cf. annexe 1 – partie B – 2).

Enfin, certains secteurs de petite taille sont presque invisibles au niveau du règlement graphique. Il conviendra de résoudre ce problème matériel qui a trait à la lisibilité de votre document.

⇨ **Concernant l'assainissement**

- **Assainissement collectif**

Concernant la station d'épuration de La Haye, il est constaté une arrivée d'eaux parasites très importantes qui traduit un problème au niveau du réseau de collecte. Des saturations hydrauliques sont présentes surtout dans les mois de pluie[5]. Dans la lettre de conformité à la directive ERU, transmise par mes services cette année, il est relevé ce point en soulignant que pour l'année 2016, année relativement sèche, des déversements en milieu naturel représentent 8 % des arrivées d'eau station. Il serait pertinent que les travaux prévus sur le réseau soient mentionnés dans le PLUi, et que le calendrier de leur réalisation soit pris en compte dans une programmation dans le temps de l'urbanisation future sur les zones du PLUi destinées à être raccordées à cette station.

La station d'épuration de Doville est récente (2013). Néanmoins, sa capacité à recevoir les effluents de nouvelles habitations est limitée. En effet, le nombre de personnes raccordées était estimé à 115 EH en 2016 pour une capacité nominale de la station de 150 EH. Il semblerait donc utile d'examiner l'éventualité d'une extension de la station ou d'un raccordement à une autre station, et de prévoir une programmation dans le temps de l'urbanisation pour tenir compte des capacités du système d'assainissement collectif.

Il existe également un doute quant à la capacité de la station d'épuration de Montsenelle à traiter l'ensemble des effluents liés à l'urbanisation future prévue au niveau du bourg de Saint-Jores. Par ailleurs, un problème d'arrivée d'eaux parasites est aussi signalé sur cette station ; des saturations hydrauliques sont présentes. Afin d'anticiper l'évolution prévisible de cette situation en lien avec le développement de ce bourg, je vous recommande de lancer un diagnostic du réseau de collecte et de prévoir dans les années qui viennent la réalisation de travaux.

Enfin, j'observe une absence de concordance entre le zonage du PLUi et le zonage d'assainissement collectif au niveau de la commune de Doville et de l'ancienne commune de Saint-Jores. Une révision de ces zonages d'assainissement est à prévoir.

- **Assainissement non collectif**

Deux secteurs situés en zonage d'assainissement non collectif présentent des difficultés potentiellement importantes au regard du critère d'aptitude des sols à l'épuration et à la dispersion des eaux usées : il s'agit du secteur littoral, notamment au niveau des anciennes communes de Surville et Saint-Rémy-des-Landes, et du bourg de Varanguebec (zone 1AUh de la Lucasserie).

Compte tenu des enjeux en matière de qualité des eaux (havre du Surville, eaux de baignade, eaux des parcs ostréicoles de Saint-Rémy-des-Landes), je vous invite à engager une réflexion concernant la faisabilité de la mise en place d'un système d'assainissement collectif au niveau des villages de Saint-Rémy-des-Landes, La Cosnardière et Surville. Dans l'intervalle, une programmation de l'urbanisation qui tienne compte de cette problématique doit être envisagée.

Pour plus de précisions sur ce point, je vous invite à vous référer à l'avis de l'Agence Régionale de Santé Normandie joint en annexe 3.

En lien avec ces investissements qui seront à réaliser, il vous est formulé la recommandation d'engager une réflexion à l'échelle intercommunale sur la fiscalité de l'aménagement, en particulier au regard des possibilités de moduler la taxe d'aménagement par secteur.

5 cf. rapport annuel du SATESE.

Secteur 32 :
voirie trop étroite pour l'accès futur mais possibilité d'utiliser cet accès à un usage de sente piétonnière

Secteur 32:
accès existant présentant une emprise suffisante pour l'accès futur du secteur 32

L'urbanisation du secteur 32 pourrait être réalisée en utilisant l'accès existant au niveau de la parcelle n° ZC 72 comme accès principal de la future zone urbanisée. Le cas échéant, la création d'un emplacement réservé pourrait être prévue à cet effet.
L'autre accès situé à proximité de l'église pourra être utilisé comme sente piétonnière.

Au point de vue de la sécurité routière, certains accès devront faire l'objet d'une vigilance.

Secteur 31 : visibilité de sortie du secteur 31 sur la RD 142 masquée par la mairie

RD 142:
absence de cheminement vers l'arrêt de bus

Au droit de la mairie qui masque la sortie sur la RD 142, si la création d'une sortie plus sécurisée est possible, il pourrait être envisagé de prévoir un sens unique entrant dans le secteur 31.
D'autre part, il serait opportun de prévoir la sécurisation du cheminement piétons depuis le secteur 31 vers l'arrêt du bus existant.

Neufmesnil

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : carte communale approuvée les 7 mars et 29 mai 2006.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : modification importante de la délimitation des zones au niveau du bourg et du Village Cotteley ; suppression de la zone constructible du hameau Roulland.

Observations :

La parcelle n° F 139, situé en zone UA à côté de la parcelle faisant l'objet de l'OAP 101 mais non couverte par une OAP sectorielle, n'est pas comptabilisée dans le potentiel urbanisable malgré le fait qu'elle ne soit pas bâtie à l'heure actuelle.

La compatibilité de l'objectif de création de logement prévu par l'OAP 101 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

Le zonage de zone urbaine de la parcelle n° A 86 (OAP 98) mériterait d'être expliqué. C'est également le cas pour le zonage en zone UA de la totalité de la surface de la parcelle n° B 116, parcelle ne présentant pas un caractère urbanisé et située à moins de 75 m de l'axe de la RD 900.

Il serait opportun que la limite des espaces urbanisés de la commune non concernés par l'interdiction de constructions et installations prévue par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme dans une bande de 75 mètres autour de l'axe de la RD 900 soit définie et expliquée dans le rapport de présentation.

Les cartes 1 et 3 du PADD désignent le Village Cotteley comme un espace de niveau 4 (et non de niveau 3). Les surfaces urbanisables qui y sont prévues sont à justifier au regard du caractère d'espace de niveau 4 de ce secteur et des dispositions du PADD (cf. page 2 de l'avis de l'Etat). Pour mémoire, le PADD ne prévoit pas de constructions en extension urbaine pour les espaces de niveau 4. Au sein d'un espace répondant à cette qualification, il convient donc de démontrer que les espaces où les OAP prévoient de nouvelles constructions peuvent être qualifiés de « dents creuses » (cf. zone 1AUh et secteur concerné par l'OAP 98).

L'OAP n° 96 prévoit deux entrées pour les véhicules automobiles au sein de la zone 1AUh, mais ne définit pas de sortie.

La compatibilité de l'objectif de création de logements prévu par l'OAP 95 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

2 **Secteur littoral de la commune nouvelle de La Haye**

Cf. observations en pages 3 à 5 et 7 de l'avis de l'Etat sur la prise en compte de la loi littoral, sur les espaces boisés classés, et sur la problématique de l'assainissement.

La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut en particulier certaines zones urbaines (notamment la totalité des villages de Surville et la Cosnardière), qui ne sont dès lors pas soumises aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.

- **Glatigny**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : Plan d'occupation des sols (POS) approuvé 24/10/1980 (antérieur à la loi littoral) + application directe des dispositions de la loi littoral.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : évolution importante.

Observations :

Secteur 48 :
Il serait opportun de prévoir un sens unique entrant à proximité du giratoire.
Il pourrait être envisagé de prévoir l'accès principal du secteur 48 au niveau du sommet de côte de la RD 900E1 groupé avec la circulation piétonne prévue à cet endroit.

Secteur 49 :
En l'absence d'un aménagement adapté, l'accès sud du secteur 49 devrait se faire uniquement en sens unique en venant de la Haye-du-Puits à cause du sommet de côte de la RD 900E1 et du manque de visibilité.
Il est noté que l'OAP ne représente que l'une deux entrées existantes des parcelles ZE 87-88.

Concernant la Gosselinerie :

La zone UB de la Gosselinerie ne fait pas l'objet de schéma d'aménagement. De plus, les deux plus grandes dents creuses ne font pas l'objet d'une OAP sectorielle et ne sont donc probablement pas comptabilisées dans le potentiel urbanisables. Il s'agit :
- du lotissement constitué des parcelles n° ZC 107 à 112 dans la zone UB au niveau duquel une seule construction est actuellement en cours ;
- de la parcelle n° ZB 100 au niveau de laquelle une construction prévue.

Par ailleurs, la parcelle n° ZB 96 (OAP 57) est un verger de pommiers en bon état, situé juste devant un hangar et proche de la fin de la zone urbanisée. La compatibilité de l'objectif de création de logement prévu par l'OAP 57 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait aussi d'être démontrée. L'inclusion de cette parcelle et de sa voisine (parcelle ZB 16) dans la zone UB pourrait être reconsidérée.

Anciennes communes hors pôle urbain

- **Baudreville**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : l'ancienne commune de Baudreville est soumise au règlement national d'urbanisme.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : fin de l'application des articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme.

Observations :
Un grand nombre de dents creuses constructibles sont des vergers.

Concernant l'OAP n°10 : on constate un fort dénivelé de la route et entre le terrain et la route.
Les parcelles choisies suppriment la coupure d'urbanisation entre deux secteurs qualifiés respectivement comme de niveau 3 et de niveau 4 par le PADD, et confortent le bourg.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Route de la Villarderie : mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par l'habitation

Route de la Villarderie : mauvaise visibilité de sortie à gauche masquée par le talus

L'accès proposé, situé en virage et avec une mauvaise visibilité de sortie sur la route de la Villarderie, ne pourra pas être utilisé comme sortie. La sortie est à prévoir dans la partie rectiligne de la voirie communale. La mise en place d'un sens unique pourrait être envisagé.

Enfin, la compatibilité de l'objectif de création de logement prévu par l'OAP avec les orientations en matière de densité du SCoT mériterait d'être démontrée.

- **Bolleville**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : carte communale approuvée les 16 juin et 25 novembre 2008.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : limitation (voire suppression) des zones existantes mais ajout de 2 zones 1AUh actuellement non constructibles. Les zones constructibles restent majoritairement cohérentes avec celles de la carte communale existante, tout en tenant compte de la législation actuelle, des orientations du PADD et de la qualité de bourg équipé (niveau 2) du bourg de Bolleville.

Observations :

Il est observé des incohérences entre les délimitations des zones constructibles des OAP 15 et 16 et le zonage. Il conviendra de les corriger.

Au niveau de l'ensemble UB – 1 AUh concerné par l'OAP 15 : il existe une belle haie en 2e ligne (qui pourrait marquer la transitions entre la zone destinée à être urbanisée et celle destinée à rester en A, et contribuer à l'intégration paysagère de l'ensemble) qui n'est pas identifiée au titre de la loi paysage ni prise en compte dans l'OAP.

- **Mobecq**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : carte communale approuvée les 6 octobre et 12 décembre 2008.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : maintien des deux zones existantes mais limitation de leur surface. Le potentiel constructible est plus concentré sur le bourg.

Observations :

L'une des sources de difficultés potentielles pour l'urbanisation de ce village est sa topographie.
Un risque de chute de bloc recensé par la cartographie de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) au fond de la parcelle n° ZC 5 est reporté mais peu lisible au niveau du règlement graphique.

La zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP 30 comprend à l'heure actuelle un bâtiment agricole sur la parcelle, au niveau de l'entrée existante et à proximité de l'accès envisagé.

De plus, la compatibilité de l'objectif de création de logement prévu par l'OAP 31 avec les orientations en matière de densité du SCoT mériterait d'être démontrée.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Les schémas d'aménagement 30 à 32 prévoient les accès en entrée pour les véhicules automobiles mais non la localisation des sorties prévues pour ces véhicules.

L'accès prévu à l'espace faisant l'objet de l'OAP 32 est un passage sur terrain privé ne bénéficiant d'aucun emplacement réservé.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Les OAP 48 à 50 prévoient toute des entrées pour les véhicules automobiles mais pas la localisation des sorties.

Secteur 50 :

L'OAP prévoit des accès à la zone à urbaniser au niveau des RD 136 (à l'ouest) et ED 506 (au sud).
Les difficultés suivantes ont été relevées au niveau de ces voies :

Débouché de la parcelle sur la RD 506 (secteur 50) : visibilité de sortie à droite masquée par les plantations

RD 136 (secteur 50) : faible largeur de voirie (3,80 mètres) pour un double sens.

Pour dégager la visibilité des accès au secteur 50, il pourrait être pertinent de prévoir l'aménagement de chicanes sur la RD 506 avec une limitation de vitesse à 30 km/h. De même, il serait cohérent de prévoir la même limitation de vitesse sur la RD 136 à cause de sa faible largeur.

De plus, il serait intéressant de profiter de la parcelle AD 102 située en dent creuse entre la zone 1AUh et la RD 900E1 (à l'est) pour assurer un accès sécurisé au droit du secteur le plus dense. Le cas échéant, un emplacement réservé pourrait être à prévoir au niveau de cette parcelle.

Proposition de débouché de la parcelle (dent creuse) sur la RD 900E1 (secteur 50) : avec une bonne visibilité à gauche,

Proposition de débouché de la parcelle (dent creuse) sur la RD 900E1 (secteur 50) : comme à droite.

Secteur 52 : Il y a une mauvaise visibilité de sortie à gauche sur la RD 136.

Débouché du chemin rural sur la RD 136 (secteur 52) : visibilité de sortie à gauche masquée par le talus

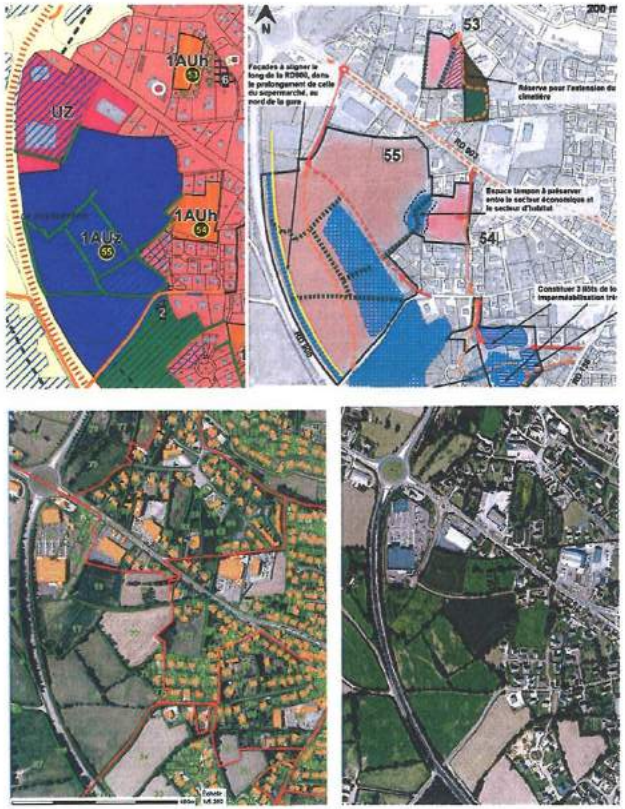
Nord de l'agglomération (page 41 des OAP) :

Sommet de la côte

Le projet d'aménagement du carrefour destiné aux secteurs 48 et 49 est trop près du giratoire existant. Il pourrait être envisagé de le déplacer vers le sud.

Débouché de la parcelle sur la RD 900E1 (secteur 49 – accès sud) : visibilité de sortie à gauche limitée par le sommet de côte

Débouché de la parcelle sur la RD 900E1 (secteur 49 – accès nord) :
le débouché de la parcelle est très proche du giratoire



La délimitation de l'espace concerné par l'OAP 53 diffère entre les documents graphiques du règlement et le schéma d'aménagement en page 43 des OAP. L'OAP 53 prévoit l'entrée de la zone 1AUh pour les véhicules non motorisés mais non sa sortie. L'objet de l'emplacement réservé (ER) n° 6 est d'après le règlement un espace public ; or, d'après les OAP, cet espace correspond à une réserve pour l'extension du cimetière. En revanche, l'OAP désigne comme « espace public à aménager » l'espace intermédiaire entre l'ER n° 6 et la zone 1AUh, qui est désigné par le règlement comme un élément boisé ou arboré protégé au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Enfin, le sud de la parcelle AA 24, classé en zone UB par le règlement et probablement pas comptabilisé dans le potentiel urbanisable, est à l'heure actuelle un espace non urbanisé ; au niveau de l'OAP page 43, cet espace est coloré en vert mais sans qu'une légende ou des prescriptions ne soient associés à cette représentation. Il semble nécessaire de clarifier et de mettre en cohérence les différentes pièces du PLUi concernant les projets prévus à proximité de l'église de Saint-Symphorien-le-Valois.

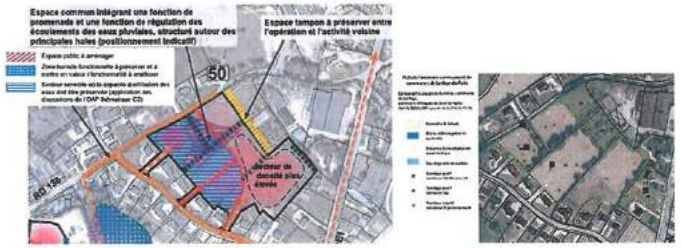
Le principe d'aménagement prévu pour la zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP 54 favorise un aménagement en raquette. En outre, la situation de la parcelle voisine n° AB 89, classée en zone UB, mériterait d'être expliquée.

L'OAP 55 applicable à la zone 1AUz prévoit deux accès entrants pour les automobiles mais n'indique pas la localisation envisagée pour la (les) sortie(s) des véhicules motorisés. De plus, le PLU n'indique pas si le chemin déjà existant au nord de la zone, qui fournit un accès au nord-est de la zone, sera utilisé ou supprimé.

Les parcelles n° ZC 72 et 73 sont désignées au niveau du règlement comme des zones humides protégées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Cependant, elles ne sont pas désignées au niveau des OAP comme de zone humide fonctionnelle à préserver et à mettre en valeur. Il serait opportun de vérifier et d'expliquer ce point.

Concernant le nord du pôle urbain :

Les parcelles en dent creuses de la zone UB à côté du camping et du PRL ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc probablement pas comptabilisées dans le potentiel urbanisable. C'est également le cas de parcelles situées le long de la voie verte (parcelles AA 67, AC 115 et 116), des parcelles situées au nord de la zone UB (parcelles ZE 30, 31, 113), de la parcelle ZD 111, et de diverses dents creuses au sein du tissu urbain.



La zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP 50 a fait l'objet de sondages dans le cadre de l'étude de caractérisation des zones humides dont les résultats figurent en annexe du rapport de présentation. Celle-ci a Des sols de classe Va (zones humides) ont été identifiés au niveau de la parcelle AD 115 et d'une partie des parcelles AD 116 et 117. Ces espaces ne sont pas désignés comme zone humide au règlement graphique, ni comme zone humide à préserver au niveau du schéma d'aménagement de l'OAP 50. La majorité de l'espace concerné est en revanche désigné comme « secteur sensible où la capacité d'infiltration des eaux doit être préservée » et soumis aux dispositions de l'OAP thématique C2 qui limite le coefficient d'imperméabilisation à 50 % mais n'interdit pas les constructions et remblais. De plus, la limite des zones humides semble dépasser la limite nord de ce secteur sensible, et au moins une partie des liaisons automobiles prévues empiètent semble-t-il sur la zone humide. J'attire votre attention sur le fait que les projets devront respecter les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux et de la loi sur l'eau.

Par ailleurs l'OAP 50 prévoit un espace tampon à préserver entre l'opération et l'activité voisine au niveau des parcelles n° AD 108 et 109, alors qu'il s'agit de dents creuses classées en zone UB par le règlement. Il serait intéressant d'indiquer le devenir souhaité de ces parcelles.

Le sens des hachures du figuré utilisé pour les espaces publics à aménager diffère entre la légende et le schéma en page 42 des OAP.

A ce titre, la présence d'une programmation dans les OAP du sens de l'urbanisation en débutant par les dents creuses les plus proches de la zone UAL aurait contribué à la solidité juridique du PLUi au regard des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
La présence d'un schéma d'aménagement aurait également permis de s'assurer que l'urbanisation des dents creuses de la zone UBL autorisée par le projet de PLUi n'obèrera pas les possibilités d'évolution ultérieure de ce village, par exemple en prévoyant la présence d'accès à des portions de parcelles situées actuellement en deuxième rideau

La problématique de la gestion des eaux (assainissement, etc.) doit également être prise en compte. D'après la cartographie de la DREAL, la majorité de la zone UBL est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 0 et 1 m de profondeur (risque d'inondation des réseaux et sous-sols).

3 Secteur du Bauptois = commune nouvelle de Montsenelle

- **Coigny**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : L'ancienne commune de Coigny est soumise au règlement national d'urbanisme.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : fin de l'application des articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme.

Observations :

Les parcelles n° ZB 58 et 90 ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel urbanisable. Il convient de le justifier.

Une vigilance sera nécessaire concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles (niveau faible à moyen).

La compatibilité des objectifs de création de logements prévus par les OAP 70 et 71 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

L'urbanisation de l'espace concerné par les OAP 72 et73 sera à l'origine d'une densification importante du bourg. Il sera nécessaire d'être particulièrement vigilant quant à la qualité du plan d'aménagement d'ensemble de ces espaces. Il faudra également qu'il prenne bien en compte les problèmes de sécurité routière vis-à-vis des accès qui sont particulièrement contraignants (cf. ci-dessous).

Le règlement graphique prévoit une identification au titre de l'article L.151-23 du CU de la haie située au nord de la parcelle n° ZB 111, alors qu'elle est constituée d'arbustes et que l'OAP 72 la désigne comme haie / boisement à planter / recomposer. Il conviendrait de vérifier ce point.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Concernant l'espace faisant l'objet des OAP 72 et 73, l'OAP prévoit pour trois accès entrants pour les véhicules automobiles mais ne localise pas les sorties.

L'entrée nord-ouest prévue par le schéma d'aménagement est située au niveau d'un jardin (parcelle n° ZB 100). Il pourrait être utile de vérifier s'il n'est pas nécessaire de prévoir un emplacement réservé pour sa réalisation.

Les flèches correspondant à l'entrée sud sont à recaler par rapport à la localisation des bâtiments et accès existants.

Secteur 72 :
Le chemin rural qui longe le secteur 72 n'est pas adapté pour la circulation automobile.
Il convient de modifier la localisation de l'accès envisagé au niveau de la zone 1AUh en tenant compte des problématiques de sécurité routière sur la RD 338. La visibilité au niveau du débouché du chemin rural n'est pas suffisante pour une sortie. L'accès existant en sortie d'agglomération pourrait être utilisé.

Débouché du chemin rural (CR) sur la RD 338 : mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par le mur longeant le virage de la RD 338

Route des Lavandières : emprise de voirie très étroite

Secteur 73 :
Pour sécuriser la sortie du secteur 73 et compte-tenu de l'étroitesse de l'emprise de la route des Lavandières, il est préconisé une zone de rencontre sur cette voie depuis le virage à angle droit jusqu'à l'arrêt du bus existant. Les deux extrémités de cette zone de rencontre seront matérialisées par des plateaux ralentisseurs.

- **Lithaire**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : carte communale approuvée les 18 et 26 avril 2013.

nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 0 et 1 m de profondeur (risque d'inondation des réseaux et sous-sols).

La compatibilité de l'objectif de création de logements prévu par l'OAP 69 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

- **La Cosnardière**

Le village de la Cosnardière est situé à la limite entre Surville et Glatigny. Le PLUi permet de l'appréhender de façon globale en s'affranchissant des limites des anciennes communes.

Une habitation située dans les espaces proches du rivage à proximité immédiate de la zone UAL (parcelle n° A 68 de Surville) est classée en zone NpL. Il convient d'expliquer ce choix.

Certaines parcelles classées en zone urbaine et non bâties ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel urbanisable (cf. parcelles n° A 132 et A 196) ; il convient, au minimum, de le justifier.

La compatibilité des objectifs de création de logement prévus par les OAP 62 et 66 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

Délimitation du village (loi littoral) :
Vue aérienne (source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017) :

SCoT :

Rapport de présentation du PLU (page121) :

L'emprise des zones urbaines (constructibles) définie par le règlement du projet de PLUi dépasse fortement au niveau de la rue de Surville celle du village défini par le SCoT approuvé en 2010 et celle définie en page 121 du rapport de présentation du projet de PLUi. De plus, aucun schéma d'aménagement n'est prévu dans les OAP en ce qui concerne ce village.
L'urbanisation de la zone UBL présente encore à certains endroits un caractère relativement diffus. Le comblement des dents creuses contribuera à renforcer la continuité d'urbanisation vis-à-vis du village historique (zone UAL) et la solidité de l'intégration de ces ensembles bâtis dans le village. Dans l'intervalle, la continuité avec le village des dents creuses situées le plus à l'est reste ténue (cf. OAP 60).

L.121-8 du code de l'urbanisme. En particulier, l'urbanisation de la partie du secteur 45 située le long de la RD 72 confortera la continuité entre le village et la 1AUhL concernée par l'OAP 40 ; il pourrait donc être pertinent de définir un ordre d'urbanisation en ce sens.

En l'état, le schéma d'aménagement en page 40 des OAP ne prévoit des dispositions que pour le secteur allant de la zone UAL de la mairie aux zones 1AUhL :

Le village de Saint-Rémy-des-Landes est situé au cœur d'une zone agricole au paysage sensible. Une OAP plus prescriptive en ce qui concerne les formes urbaines et la répartition du bâti futur au sein de la zone aurait pu contribuer à la préservation de la qualité du paysage. En particulier, l'emprise et les dispositions prévues pour le secteur 45 sont susceptibles d'induire un épaississement de la largeur d'une partie du village en direction de la mer.

La problématique de la gestion des eaux (assainissement, etc.) doit également être prise en compte. D'après la cartographie de la DREAL, le secteur 40 et le sud du secteur 45 sont concernés par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 0 et 1 m de profondeur (risque d'inondation des réseaux et sous-sols).

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

En matière de liaisons automobiles, l'OAP prévoit seulement un accès entrant au niveau du secteur 45.

Débouché de la parcelle sur la RD 72 (secteur 45) : visibilité de sortie à gauche masquée par la haie

Débouché de la voirie communale sur la RD 72 (secteur 40) : visibilité de sortie à droite masquée par le talus longeant le virage et absence de trottoir sur la RD 72

Secteur 45 :
L'accès devra permettre une bonne visibilité de sortie sur la RD 72 (dégagement de visibilité à prévoir).
Secteur 40 :
Il conviendra de prévoir une sortie sécurisée au niveau du carrefour existant avec un dégagement de visibilité à droite. Pour assurer la sécurité des déplacements des piétons, il faudra prévoir aussi la création d'un trottoir sur la RD 72 ainsi que l'allongement de l'agglomération comprenant l'emprise du secteur 40.

- **Surville**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : POS approuvé 27/12/1978 (antérieur à la loi littoral) + application directe des dispositions de la loi littoral.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : évolution importante.

Observations :

Seul l'un des bâtiments du château de Surville fait l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il serait intéressant d'expliquer ce choix.

Les parcelles n° A 544-545 en bordure sud-est du village, zonées en ApL, sont déjà aménagées. Il pourrait être pertinent de vérifier leur destination.

A l'heure actuelle, la portion du chemin piétonnier repéré en orange au règlement graphique située entre les lieux-dit l'Embroiserie et l'Essort n'est pas entretenue et est très peu visible sur le terrain.

Délimitation du village (loi littoral) :
Vue aérienne :
(source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017)

SCoT :

Rapport de présentation du PLU (page 120) :

L'emprise de la zone urbaine (constructible) définie par le règlement du projet de PLUi dépasse fortement celle du village défini par le SCoT approuvé en 2010 et celle définie en page 120 du rapport de présentation du projet de PLUi. De plus, aucun schéma d'aménagement n'est prévu dans les OAP en ce qui concerne le bourg de Surville.
Si la moitié sud de l'espace faisant l'objet de l'OAP 68 est bien en continuité du village, la situation du lieu-dit l'Embroiserie et des terrains faisant l'objet de l'OAP 69 et de la moitié nord de l'OAP 68 est plus ambiguë. La présence d'une programmation dans les OAP du sens de l'urbanisation future aurait contribué à la solidité juridique du PLUi au regard des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

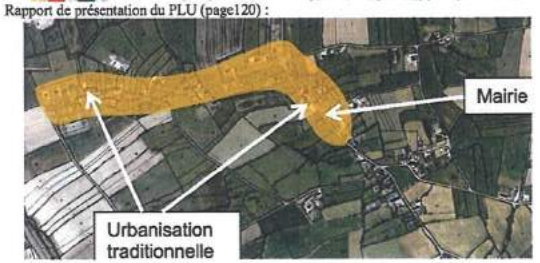
La problématique de la gestion des eaux (assainissement, etc.) doit également être prise en compte. D'après la cartographie de la DREAL, la quasi-totalité de la zone UBL est concernée par un risque de remontée de

La compatibilité des objectifs de création de logements prévus par les OAP 40 et 41 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.
Certaines parcelles classées en zone urbaine et non bâties ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel urbanisable, notamment à proximité du carrefour entre les RD 72 et 526 ; il convient, au minimum, de le justifier.

Délimitation du village (loi littoral) :
Vue aérienne (source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017) :

SCoT :

Rapport de présentation du PLU (page120) :



Le PLUi exclut de la limite actuelle du village le hameau de la Tannière, qui à l'échelle du SCoT, semblait en faire partie. L'urbanisation des zones 1AUhL prévue par le PLU renforcera la continuité d'urbanisation entre le centre du village et ce hameau, ce qui permettra à terme une intégration plus affirmée et plus solide de cet ensemble bâti dans le village. Toutefois, ce hameau étant classé en zone naturelle, son reclassement en zone urbaine ne sera possible, le moment venu, que via une procédure de révision du PLUi.

La zone 1AUhL concernée par l'OAP 45 est en continuité directe du village. La continuité d'urbanisation apparaît à l'heure actuelle plus ténue en ce qui concerne la zone 1AUhL concernée par l'OAP 40 et les dents creuses entre la Valette et les Charderies. Le secteur concerné par l'OAP 43 en particulier semble encore majoritairement agricole. La présence au niveau du schéma d'aménagement d'une programmation du sens de l'urbanisation future aurait contribué à la solidité juridique du PLUi au regard des dispositions de l'article

Secteur 21 : La voirie de la rue de la Trottinerie, d'une largeur de 3 mètres, ne sera pas adaptée au futur trafic engendré par l'urbanisation de ce secteur

Secteur 21 : La voirie de la rue de la Trottinerie, d'une largeur de 3 mètres, ne sera pas adaptée au futur trafic engendré par l'urbanisation de ce secteur

La rue de la Trottinerie est étroite et présente une mauvaise visibilité de sortie sur la RD 337.

Secteur 21 :
mauvaise visibilité de sortie à gauche de la rue de la Trottinerie sur la RD 337 masquée par l'habitation

Secteur 21 :
mauvaise visibilité de sortie à droite de la rue de la Trottinerie sur la RD 337 masquée par la haie

La sortie actuelle de la rue de la Trottinerie sur la RD 72 ne bénéficie pas non plus tout à fait, en l'état, des caractéristiques suffisantes en matière de visibilité et de sécurité routière.

Secteur 21 : visibilité de sortie à droite de la rue de la Trottinerie sur la RD 72 masquée en partie par la haie longeant le virage

Secteur 21 : visibilité de sortie à gauche de la rue de la Trottinerie sur la RD 72 masquée en partie par la haie longeant le virage

Pour permettre l'urbanisation de l'espace couvert par l'OAP 21, il conviendrait de mettre en sens unique au moins une partie de la future voie du lotissement, depuis la RD 337 en allant vers la RD 72.

La sortie du futur aménagement pourrait se faire sur la RD 72 de façon à avoir une visibilité minimale de 60 mètres de part et d'autre de la RD 72. Ce dispositif pourrait être renforcé par la création d'un plateau et d'une limitation de vitesse de 30 km/h sur la RD 72.

Cela favorisera aussi la vie du bourg et la sécurité des cheminements dans le bourg (mairie, équipements publics).

Un plan d'aménagement d'ensemble serait judicieux pour bien prendre en compte ce problème de circulation et de sécurité routière.

Secteur 22 et entrée nord de l'agglomération :

L'absence de bâti, à l'entrée de l'agglomération de Glaciation sur la RD 337, n'incite pas les automobilistes à ralentir : il sera nécessaire, comme l'OAP le prévoit, de réaliser un aménagement pour sécuriser cette entrée.

Entrée agglomération RD 337 : l'absence de bâti n'incite pas à ralentir à l'approche de l'agglomération

Secteur 22 : bonne visibilité depuis la RD 72 pour accéder à la zone UBL

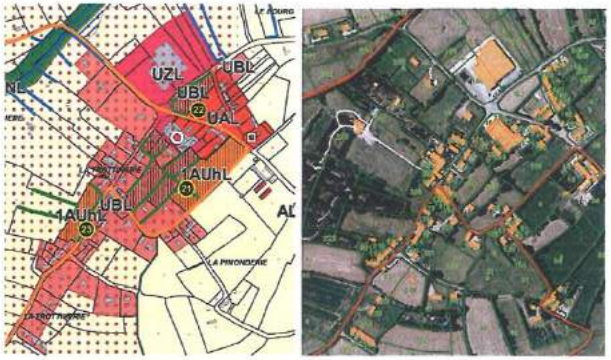
Secteur 22: bonne visibilité de sortie à gauche, sur la RD 72, pour la zone en passant devant la mairie

Secteur 22: bonne visibilité de sortie à droite, sur la RD 72, pour la zone en passant devant la mairie

- **Saint Rémy des Landes**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : POS approuvé 07/07/1980 (antérieur à la loi littoral) + application directe des dispositions de la loi littoral.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : évolution importante.

Observations :



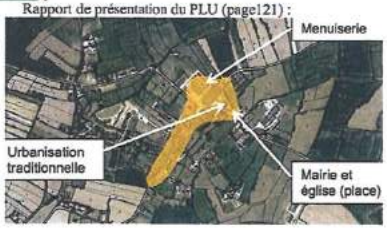
La parcelle n° ZA 226, la partie non bâtie de la parcelle n° ZA 237 et l'extrémité sud-ouest de la parcelle n° ZC 56, incluses dans la zone UB, ne sont pas comptabilisées dans le potentiel urbanisable ; il serait opportun de l'expliquer.

De plus, la compatibilité de l'objectif de création de logement prévu par l'OAP 21 avec les orientations en matière de densité du SCoT mériterait d'être démontrée.

Délimitation du village (loi littoral) :
Vue aérienne (source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017) :

SCoT :

Rapport de présentation du PLU (page121) :



L'emprise de la zone urbaine (constructible) définie par le règlement du projet de PLUi dépasse celle du village défini par le SCoT approuvé en 2010 et celle définie en page 121 du rapport de présentation du projet de PLUi.

Si les espaces faisant l'objet des OAP 21 à 23 sont bien en continuité du village, la situation de certaines dents creuses est plus ambiguë. La présence au niveau de schémas d'aménagement d'une programmation du sens de l'urbanisation future aurait contribué à la solidité juridique du PLUi au regard des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

En l'état, le schéma d'aménagement en page 35 des OAP ne prévoit des dispositions que pour une partie du cœur du village :

La zone 1AUhL concernée par l'OAP 23 ne fait pas l'objet d'un schéma d'aménagement en page 35 des OAP. Outre la problématique liée à la loi littoral, la prise en compte du contexte environnemental, et en particulier des boisements à l'est du bourg de Glatigny dont cet espace constitue l'accès depuis le bourg, aurait mérité une approche plus localisée. Par exemple, le maintien de l'accès à l'ensemble boisé situé derrière la zone 1 AUhL pourrait être à prévoir. En l'état, seules quelques haies de cet ensemble boisé font l'objet d'une identification au titre de la loi paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme), et la disposition du nom de la zone sur les documents graphiques du règlement ne permet pas de voir si une protection de ce chemin a été prévue.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Secteur 21 :

L'OAP 21 prévoit des accès possibles en entrée pour les automobiles au sud-ouest et au sud-est de l'îlot (rue de la Trottinerie), mais elle ne prévoir pas la localisation de sortie(s) pour ces véhicules.

Or, il s'avère que certains des accès possibles à ces terrains posent des problèmes en termes de visibilité et ne peuvent être pris de façon sûre que dans un sens de circulation.
Ainsi, par exemple, un accès depuis la RD 337 (non prévu par l'OAP) pourrait être envisagé au niveau de la parcelle n° ZC 174, à condition d'être en sens unique et de ne servir qu'à entrer sur le terrain.

De même le gabarit de la voirie de la rue de la Trottinerie et la visibilité au niveau de leurs débouchés existants sur les ER 337 et 72 appellent des remarques.

Il aurait pu être envisagé de définir un schéma d'aménagement au niveau de cette zone, afin de s'assurer que la densification prévue participe à une structuration de cet ensemble bâti en un véritable quartier du bourg de Doville.

Le choix d'inclure dans la zone 1AUh une portion de la zone humide à préserver mériterait d'être expliqué. Une illustration (dans le rapport de présentation) du type d'aménagement envisagé pourrait être utile.

La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut en particulier l'ensemble du bourg de Doville, qui n'est dès lors pas soumise aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.

Une vigilance sera nécessaire concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles (moyen au sud du bourg).

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Les accès aux zones destinées à être urbanisées devront faire l'objet d'une réflexion afin d'assurer une bonne visibilité en sortie. Il pourrait en particulier être envisagé de prévoir dans l'OAP si la sortie doit être couplée ou non avec l'entrée, le double sens n'étant pas toujours idéal.

Le schéma d'aménagement ne définit pas les accès et liaisons à prévoir pour l'espace faisant l'objet de l'OAP 3.

Secteur 1 et 2 : La voirie de la VC 101, d'une largeur de 3 mètres, ne sera pas adaptée au futur trafic engendré par l'urbanisation des zones 1 AUh

Secteur 1 : mauvaise visibilité de sortie à droite, de la VC 101 sur la RD 137 masquée par la haie longeant le virage

Secteur 3: mauvaise visibilité de sortie à gauche sur la RD 337 masquée par la haie

Secteur 2 : mauvaise visibilité de sortie à droite sur la VC 101 masquée par la haie

La VC 101 est étroite et présente une mauvaise visibilité de sortie à droite sur la RD 137. Ce point devra être pris en compte pour permettre l'urbanisation des secteurs 1 et 2. Par exemple, il pourrait être envisagé de mettre en sens unique cette voie, depuis la RD 137 en allant vers la RD 337 favorisant aussi la vie du bourg (équipements publics).

- Concernant la zone UZ de la carrière de Doville :

Le périmètre du secteur de carrière (tramage de points noirs) est supérieur à celui du périmètre de la carrière autorisé par l'arrêté préfectoral n° 07-246 du 25 juin 2007 ; il est nécessaire de justifier la délimitation choisie pour le secteur de carrière, notamment vis-à-vis de ce point.

De même, il conviendra de justifier le choix d'étendre la zone destinée à des activités (zone UZ) sur des espaces naturels situées en zones naturelles écologiques d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Mont de Doville » et de type 2 « Sommets gréseux du Cotentin », et d'en évaluer les incidences.

Le classement en zone urbaine et non en zone à urbaniser de ces espaces mériterait également d'être expliqué.

Saint-Nicolas de Pierrepont

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : La commune de Saint-Nicolas-de-Pierrepont est soumise au règlement national d'urbanisme.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : fin de l'application des articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme.

Observations :

Certaines dents creuses ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel constructible (cf. parcelles n° ZC 165, ZD 78 et 80). Il convient de le justifier.

La compatibilité des objectifs de création de logements prévus par les OAP 102, 103, 104 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

La problématique de la gestion des eaux (assainissement, etc.) doit également être prise en compte. D'après la cartographie de la DREAL, la majorité de la zone 1AUh est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 0 et 2,5 m de profondeur (risque d'inondation des réseaux et sous-sols). La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut en particulier la zone 1AUh, qui n'est dès lors pas soumise aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.

- Concernant la Louetterie :

Une vigilance sera nécessaire concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles (aléa de niveau moyen au nord de la voie communale).

Il n'y a pas d'accès existant à la parcelle ZD 74 qui fait l'objet de l'OAP n° 104.

Au niveau du secteur concerné par l'OAP 103, une illustration de l'articulation envisagée entre aménagement et préservation des haies aurait été intéressante.

- Concernant le bourg :

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Observations :

L'OAP (page 48) ne comprend un schéma d'aménagement que pour les zones 1AUh situées au nord de la voie verte. Cependant, le règlement du PLU inclut dans la zone UB l'ensemble de l'urbanisation linéaire vers le sud le long de la RD 24 jusqu'au lieu-dit Les Belles Croix. Il prévoit ainsi le comblement de nombreuses dents creuses entre la RD 24 et la zone Ai. Or, la zone Ai est classée comme telle pour préserver des possibilités d'évolution ultérieure de l'urbanisation. Afin que l'urbanisation des dents creuses de la zone UB n'obère pas ces possibilités, il aurait été pertinent de prévoir (par exemple sur un schéma d'aménagement de l'OAP) les accès à cette zone Ai. Il serait également opportun d'anticiper les conséquences d'un déplacement important de la limite de l'agglomération.

De plus, la compatibilité des objectifs de création de logement prévus par les OAP 91, 93, 94 avec les orientations en matière de densité du SCoT mériterait d'être démontrée.

Le règlement protège les alignements d'arbres en direction du château et de l'église Sainte-Suzanne sur le territoire de l'ancienne commune de Prétot-Sainte-Suzanne mais non sur celui de l'ancienne commune de Saint-Jores. Ce point mériterait d'être revu ou expliqué.

La délimitation entre la zone UB et la zone Ap au nord du bourg de Saint-Jores et l'absence de schéma d'aménagement mériteraient également d'être expliqués vu la sensibilité paysagère de ce secteur.

Certaines dents creuses ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel constructible. Il convient de le justifier.

De même, le lotissement (parcelles AB 268 à 278), à côté de la zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP 89, ne fait pas l'objet d'une OAP et n'est pas comptabilisé dans le potentiel urbanisable, malgré le fait qu'il ne soit pas bâti et constitue donc un potentiel constructible important. Il est nécessaire de revoir, ou au minimum de justifier, ce point.

La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut l'ensemble du bourg de Saint-Jores qui n'est dès lors pas soumise aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

L'OAP 88 prévoit un accès entant pour les automobiles mais ne localise pas la future sortie.

L'OAP 89 ne prévoit pas les accès et liaisons pour les automobiles au niveau du futur aménagement. Le règlement définit des emplacements réservés (ER) pour des accès depuis le lotissement voisin, mais uniquement au niveau de la zone UB : ER 20 sur la parcelle n° AB 266 (voirie existante), et ER 21, d'une largeur plus réduite, sur la portion de la parcelle n° AB 275 où l'OAP prévoit une liaison piétonne. De plus, l'emprise de l'ER 21 est peu lisible sur les documents graphiques du règlement.

Afin de favoriser une connexion des nouveaux quartiers entre eux et vis-à-vis des équipements publics (mairie, école, terrain de sport,...) et des commerces, il serait opportun de compléter le schéma d'aménagement en ce qui concerne les accès et liaisons automobiles à prévoir, en cohérence avec les orientations de l'OAP thématique B3 pour les voies secondaires. Il pourrait également être vérifié si des compléments sont à prévoir en ce qui concerne les liaisons piétonnes, par exemple entre les zones 1AUh et le terrain de sport.

Il pourrait être pertinent de prévoir un aménagement de la voirie de la Herellerie pour réaliser des accès complémentaires pour les secteurs 88 (au niveau des conteneurs) et 89. La possibilité de prévoir une continuité du cheminement piétonnier depuis le secteur 88 jusqu'à la rencontre de la voie verte pourrait également être étudiée.

4 Secteur des marais (Doville, Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Varanguebec)

Doville

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : carte communale approuvée les 18 juillet et 10 octobre 2005.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : Le choix des zones constructibles reste cohérent avec celles de la carte communale en vigueur ; leurs délimitations ont néanmoins été modifiées : en particulier, la zone de la carrière a été agrandie et des grandes zones à urbaniser ont été ajoutées au nord du bourg en cohérence avec les dispositions du PADD qui le désigne comme bourg équipé (niveau 2).

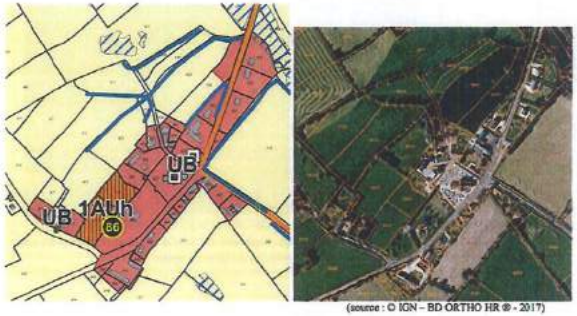
Observations :

- Concernant les zones U et AU du bourg de Doville :

Une mise à jour du fond cadastral pourrait être utile.

Concernant la zone UB du Carrefour Turin : son caractère de zone urbaine et l'inclusion dans la zone constructible de la parcelle faisant l'objet de l'OAP 5 mériteraient d'être justifiés.

&[22]La problématique de la gestion des eaux (assainissement, etc.) doit également être prise en compte. D'après la cartographie de la DREAL, la zone 1AUh à proximité de l'église, qui est située en zonage d'assainissement non collectif, est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 1 et 2.5 m de profondeur (risque d'inondation des sous-sols). La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut en particulier l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de Prétot-Sainte-Suzanne, qui ne sont dès lors pas soumises aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.



(source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017)

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Concernant la zone 1AUh concernée par l'OAP 86, le schéma d'aménagement prévoit un accès entrant pour les automobiles mais ne localise pas la sortie.

Débouché de la parcelle sur RD 267 (secteur 86) : mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par le mur de propriété

RD 267 (secteur 86) : voirie de faible largeur (3 mètres) qui devra être élargie et décalée pour permettre la visibilité de sortie du secteur 86

Débouché de la RD 267 sur RD 67 (secteur 86) : visibilité de sortie à gauche masquée par le support de la ligne téléphonique et le non entretien des accotements

Débouché de la parcelle sur la RD 267 (secteur 83) : mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par les ruines et la végétation

Débouché de la parcelle sur RD 267 (secteur 83) : visibilité de sortie à gauche masquée par le talus planté

Débouché de la RD 267 sur RD 24 (secteur 83) : mauvaise visibilité de sortie à gauche masquée par l'habitation

Secteur 86 :
Il conviendrait de prévoir un décalage de la RD 267 pour sécuriser l'accès du secteur 86. Cette nouvelle section de RD devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.
Il conviendra également de s'assurer de maintenir le dégagement de visibilité du carrefour constitué par les RD 267 et RD 67.

Secteur 83 :
Compte tenu de la mauvaise visibilité de sortie du terrain, il aurait été souhaitable de pouvoir prévoir un sens unique entrant sur la RD 267.
Au droit du carrefour constitué par les RD 267 et RD 24, il pourrait être envisagé la mise en place d'un plateau ralentisseur pour sécuriser ce carrefour et l'accès futur sur la RD 24 du secteur 83.

- **Saint-Jores**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : L'ancienne commune de Saint-Jores est soumise au règlement national d'urbanisme.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : fin de l'application des articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme.

Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : les deux zones existantes sont maintenues mais significativement agrandies par rapport à la carte communale en vigueur ; en certains points, la délimitation des zones constructibles au niveau du projet de PLUi rappelle d'ailleurs plus celle du POS antérieur abrogé par délibération du 18 avril 2013 ; de plus, de nouvelles zones à urbaniser de taille importante sont ajoutées sur des espaces précédemment non urbanisables. Les surfaces urbanisables sont plus ambitieuses que celle de la carte communale de 2013, ce qui est cohérent avec les dispositions du PADD relatives aux bourgs équipés (niveau 2).

Observations :

Une mise à jour du fond cadastral serait utile.

L'inclusion dans les zones urbaines des espaces situés au sud des parcelles n° AI 176, 15, 19, 20, 23 mérite d'être expliquée.

Certaines dents creuses ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisées dans le potentiel constructible (cf. parcelles n° AP 84, AC 540, 255, 321, ...). En revanche une construction est en cours au niveau de la parcelle n° AC 547 qui est comprise dans le périmètre de l'OAP 76.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Une densification du bourg est prévue. Il faudra cependant réfléchir aux accès aux différents secteurs urbanisables.

Les points suivant ont été relevés concernant les secteurs faisant l'objet d'un schéma d'aménagement en page 45 des OAP.

L'OAP prévoit pour des accès entrants pour les véhicules automobiles mais ne localise pas les sorties. Or, certains de ces accès présentent des problèmes de visibilité en sortie.

Débouché de la parcelle sur RD67E (secteur 76) : mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par l'habitation

Rue de la Pergnerie (secteur 76) : prévoir un élargissement de voirie

Secteur 76 :
Il conviendra de prévoir l'extension de l'agglomération sur la RD 67E. L'accès nord, au secteur 76 devra se limiter à une entrée par la RD 67E, car la sortie est masquée sur la droite par une habitation et le virage de la RD 67E. D'autre part, dans cette zone il convient de prévoir un aménagement sécurisé pour les traversées piétons. Concernant l'accès sud du secteur 76, il serait opportun, dans la mesure du possible, de prévoir un élargissement de la voirie communale de la Pergnerie ; il pourrait être utile de vérifier si un emplacement réservé doit être prévu.

Débouché de la voie communale sur RD 903 (secteur 78) : mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par l'habitation

Débouché du CR sur la RD 140 (secteur 81) : mauvaise visibilité de sortie à gauche masquée par les plantations de la voie verte

Secteur 78 :
Il pourrait être envisagé un sens unique entrant depuis la RD 903 à cause de la mauvaise visibilité de droite.

Secteur 81 :
Pour sécuriser la sortie de la voie communale sur la RD 140, il est recommandé de prévoir l'élagage de plantations jouxtant la voie verte pour permettre un dégagement de visibilité sur la gauche en sortant de la voie communale.

- **Prétot-Sainte-Suzanne**

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : L'ancienne commune de Prétot-Sainte-Suzanne est soumise au règlement national d'urbanisme.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : fin de l'application des articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme.

Observations :

Le choix d'avoir classé en zone A et non en zone Ap ou N les terrains situés à proximité du château situé au sud de la RD 267 entre le bourg et l'église mériterait d'être expliqué.

Certains espaces non bâtis ne font pas l'objet d'une OAP et ne sont donc pas comptabilisés dans le potentiel urbanisable. Il conviendrait de le justifier.

Au niveau du bourg, la pertinence du classement en zone Ai d'une partie de la parcelle n° B 343 mériterait d'être vérifiée.

Le report du risque de chute de blocs inventorié par la DREAL au sud de la zone UA est illisible sur le règlement graphique.

La délimitation de la zone UB de l'Eglise appelle des observations. Le classement en zone urbaine des parcelles n° B 692 au nord (espace boisé situé à proximité de la dépression topographique où figure une zone humide) et des parcelles n° B 397 et 398, à l'est (où figurent un bâtiment agricole et un jardin non bâti) n'apparaît pas pertinente.

espaces de niveau 4 mériterait cependant d'être justifié au regard des critères prévus en page 5 du PADD. Une constructibilité de ce secteur semble donc peu cohérente avec les dispositions du PADD visant à orienter prioritairement l'accueil de population sur le pôle urbain et sur les bourgs équipés.

La compatibilité de l'objectif de création de logements prévu par l'OAP 39 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait aussi d'être démontrée.

En outre, deux aspects relatifs à la configuration des lieux sont également en défaveur de son urbanisation. En effet, le secteur est situé au niveau d'un virage de la route départementale (RD) 136, ce qui complique la sortie pour les parcelles faisant l'objet de l'OAP 38. Le terrain faisant l'objet de l'OAP 39 est quant à lui la seule sortie d'un champ exploité ; or, la création d'une autre sortie pour ce champ paraît compliquée vu la topographie et la configuration en virages de la RD.

Une suppression de ce secteur Ah serait donc opportune.

2 STECAL à vocation de loisirs, d'activités ou de tourisme

1. Secteurs naturels de loisirs (Nlo)

Le règlement définit huit secteurs Nlo « secteurs naturels de loisir et de tourisme ».
Ils ne sont pas caractérisés dans le rapport de présentation au chapitre 2.2.5 Zone naturelle : N (pages 213-214). Une liste figure cependant en page 231.

Cet ensemble de secteurs faisant l'objet d'un règlement commun regroupe des espaces de natures très différentes :

- les grands secteurs Nlo du Mont Castre et du Mont Doville, destinés à être préservés et dont la valorisation se fait principalement en tant que lieux de promenade et de randonnée ;
- le petit secteur naturel du Moulin Pinel situé au niveau d'une boucle d'une rivière en limite communale entre Doville et Neufmesnil ;
- des terrains pas ou peu aménagés, situés en continuité ou à proximité des bourgs Bolleville, Lithaire, Prétot- et Saint-Jores (dont des terrains de sport) ;
- le camping et le parc résidentiel de loisirs (PRL) de Saint-Symphorien-le-Valois.

Concernant la délimitation des secteurs Nlo :

La délimitation du secteur Nlo correspondant l'espace pique-nique du bourg de Prétot-Sainte-Suzanne n'est pas lisible au niveau du règlement graphique : le secteur est caché par son nom.

Il conviendra de résoudre ce problème matériel.
La situation en zone inondable de ce secteur appelle également une vigilance quant à ce qui peut y être autorisé.

Le secteur Nlo du Mont Castre inclut le site classé « « Rochers du sommet de la butte du Vieux Château » (cf. plan 5c). Ce site classé et les espaces qui l'entourent présentent des enjeux de protection en raison des qualités patrimoniales et paysagères des lieux (vestiges médiévaux, variétés des ambiances paysagères, points de vue, etc.) et de la forte visibilité du site (le site classé surplombe le territoire alentours d'environ 30 à 40 m). Un règlement plus protecteur pourrait donc être plus adapté sur ce secteur, au-delà même du périmètre de protection du site classé.
Des enjeux similaires peuvent également être constatés au niveau du Mont Doville.

Concernant le secteur Nlo de St-Symphorien-le-Valois :

La parcelle ZE 136 et l'extrémité Est de la parcelle ZE 135 de St-Symphorien-le-Valois où sont situés le bâtiment l'accueil et la piscine du PRL sont classés par le PLU en zone UB, alors qu'elles sont incluses dans le périmètre du permis d'aménager valant permis de construire accordé en 2013 pour le PRL, et que le reste du périmètre du PRL est zoné en secteur Nlo. Il conviendrait de vérifier l'opportunité de ce choix.

Concernant le règlement littéral :

Le règlement du projet PLUi prévoit que soient admis dans les secteurs Nlo « *en plus des éléments admis dans l'ensemble [des zones naturelles]* :

- *les réhabilitations, constructions et installations liées aux loisirs et ouvertes au public, à condition de préserver le caractère naturel du site ;*
- *le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à condition de préserver le caractère naturel du site.* »

Ce règlement est inadapté aux caractéristiques des différents secteurs.

Ainsi, en dépit de la présence dans l'un des secteurs d'un camping et d'un PRL (cf. ci-dessus), le règlement n'autorise pas la pratique du camping.

Réciproquement, l'autorisation du stationnement des résidences mobiles et caravanes est inadaptée pour les autres secteurs. Elle ne respecte pas les dispositions de l'article R.111-42 du code de l'urbanisme relatif aux résidences mobiles de loisirs. Elle apparaît peu pertinente pour les secteurs du Mont Doville et du Mont Castre (qui inclut notamment un site classé au sein duquel le stationnement de caravanes doit être interdit quelle qu'en soit la durée1), ainsi que pour le secteur Nlo de Neufmesnil qui est situé en zone inondable.

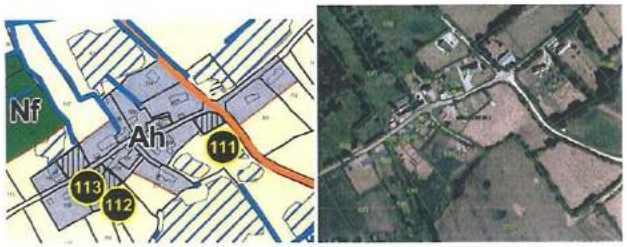
De plus, le règlement ne fixe pas « *les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles [...] les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.* »

Par ailleurs, l'expression « liées aux loisirs et ouvertes au public » ne correspond pas à la terminologie des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Cela créée à la fois une fragilité juridique pour cette disposition du PLU, et une ambiguïté concernant la nature des constructions et installations qui peuvent être autorisées dans ces secteurs. J'attire votre attention sur le fait que ce manque de précision peut conduire à autoriser des constructions ou installations qui ne seraient pas souhaitables dans certains des espaces naturels zonés actuellement en secteur Nlo.

La limitation de l'emprise au sol totale des constructions à 30 % de la superficie de l'unité foncière peut également être inadaptée pour les secteurs où les unités foncières sont de grande taille.

Enfin, on peut s'interroger sur l'opportunité de zoner des terrains de sports qui sont des équipements collectifs (cf. sous-destination « équipements sportifs ») et peuvent donc être autorisés hors STECAL (article L.151-11 du CU), dans des secteurs qui, au vu de leur règlement, doivent être qualifiés de STECAL.

Varanguebec – La Dupinerie :



Situation actuelle : La commune de Varanguebec est soumise au règlement national d'urbanisme.

Observations :

La parcelle ZB 135 (OAP 112) est déjà construite.

Le bâtiment existant sur la parcelle ZB 146 est une grange, et la portion la parcelle ZB 147 faisant l'objet de l'OAP 113 semble avoir un caractère plutôt agricole. De plus, la parcelle ZB 146 est en partie concernée par la présence d'une zone humide avérée, et l'ensemble de la zone Ah présente un risque de remontée de nappe phréatique entre 0 et 1 m de profondeur en période de très hautes eaux (risque pour les réseaux et sous-sols) ; en l'absence de réseau d'assainissement collectif, il convient de s'assurer de l'aptitude des sols de la zone constructible à l'épuration des eaux usées. L'inclusion dans la zone Ah de l'ensemble formé par la parcelle ZB 146 et la portion de la parcelle ZB 147 concernée par l'OAP 113 pourrait être reconsidérée.

Bolleville – La Cuirotterie :

Situation au niveau de la carte communale de Bolleville approuvée les 16 juin et 25 novembre 2008 : zone constructible, sauf pour la parcelle A 111 située en zone non constructible.

Observations :

Le PADD ne prévoit pas de constructions en extension urbaine pour les espaces de niveau 4. A ce titre, il serait nécessaire de démontrer que l'espace concerné par l'OAP 20 peut être qualifié de « dent creuse ».

De plus, il est indiqué en page 241 du rapport de présentation que pour les espaces de niveau 4, les constructions neuves en dent creuses ne sont envisagées qu'en cas de capacité d'accueil limitée sur les

bourgs équipés du secteur. Les OAP 15 à 19 indiquent un objectif de création d'au moins 73 logements au niveau du bourg de l'ancienne commune de Bolleville. En outre, Bolleville fait partie de la commune nouvelle de La Haye et du secteur non littoral de cette commune, qui inclut le pôle urbain. Il conviendra de justifier l'existence de ce secteur Ah au regard de ces points.

La pertinence de l'inclusion dans la zone de parcelle A 111 (fond de jardin non constructible à l'heure actuelle) mériterait d'être justifiée, de même que la limite ouest de la zone au niveau de la parcelle A 320.

La haie à l'Est de la parcelle A 96 (OAP 20) serait dans la mesure du possible à conserver. Il aurait été opportun que le PLU le prévoie.

Le secteur n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, il convient de s'assurer de la capacité des sols à l'assainissement non collectif.

La moitié nord du secteur Ah, y compris la parcelle concernée par l'OAP 20, est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (cf. p 86 du rapport de présentation et http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map).

Montgardon – Les Hauts Vents :

Situation au PLU de Montgardon approuvé le 7 janvier 2008 : partie au nord de la route en secteur Nhr (où seuls sont autorisés les changements de destination, l'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexes à celles-ci) ; partie au sud de la route en secteur Nhc (où sont admises les constructions nouvelles à usage d'habitation).

Observations :

Situé dans le sud de la partie non littorale de la commune nouvelle de La Haye, à moins d'1 km du bourg de Montgardon (où les OAP prévoient la construction d'au moins 18 logements) et à moins d'1,5 km du pôle urbain (où est concentré la majorité du potentiel constructible), ce secteur constructible ne peut être justifié par une capacité d'accueil limitée sur les bourgs équipés du secteur.

De plus, il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, et est concerné par un risque de remontées de nappe phréatique en période de très hautes eaux (entre 1 m et 2,5 de profondeur au nord, et entre 0 et 1 m de profondeur au sud) : cf. http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map.

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation diffuse au sein de la zone agricole qui comprend moins d'une dizaine d'habitations, et est désigné par les cartes du PADD comme un espace de niveau 4 ; son inclusion dans les

1 **Hameaux constructibles (Ah)**

5 secteurs Ah sont délimités au règlement graphique. Le règlement les définit ainsi :

« - Ah : agricole de hameau. Il comprend les espaces bâtis ne présentant pas de véritable caractère urbain et présentant une capacité d'accueil de nouveaux logements en densification. (Les Hauts vents, La Besnarderie, La Cuirotterie, La Dupinerie, La Sangsurière). »

Dans ces secteurs, outre ce qui est autorisé dans l'ensemble de la zone agricole et dans l'ensemble des STECAL de la zone agricole, le règlement du PLU autorise *« les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes »*.

Doville – La Sangsurière :

Situation au niveau de la carte communale de Doville approuvée les 18 juillet et 10 octobre 2005 : majoritairement en zone constructible, sauf pour une partie de la parcelle ZH 6, le sud des parcelles ZI 42 et 43 et la quasi-totalité de l'espace concerné par l'OAP 9, qui sont actuellement situés en zone non constructible.

Observations :

Le PADD ne prévoit pas de constructions en extension urbaine pour les espaces de niveau 4. A ce titre, il serait nécessaire de démontrer que les espaces où les OAP prévoient de nouvelles constructions, et en particulier celui concerné par l'OAP 9, peuvent être qualifiés de « dents creuses ».

La compatibilité de l'objectif de création de logements prévu par l'OAP 9 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

Ce secteur est situé de part et d'autre d'une voie à grande circulation. Il conviendrait que le rapport de présentation du PLU expose la manière dont les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme ont été prises en compte au niveau de ce secteur. Il serait en particulier utile de préciser quelle est la limite des espaces urbanisés au sens de ces articles, et son articulation avec la délimitation de la zone constructible. Ainsi, il pourrait par exemple être utile de vérifier si le sud de la parcelle ZI 42, non bâti, doit être inclus dans l'espace urbanisé non soumis aux interdictions prévues à l'article L.111-6. De plus, j'attire votre attention sur le fait que le règlement de la zone A, applicable aux secteurs Ah, prévoit que *« Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins : 75 m par rapport à l'axe des RD900 et RD650, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes* [qui n'incluent pas les constructions neuves à usage d'habitation] *- dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m »*.

Une question se pose aussi en ce qui concerne l'accessibilité de la portion de la parcelle ZI 38 concernée par l'OAP 8. Il serait intéressant de préciser l'accès envisagé, et de vérifier qu'un emplacement réservé n'est pas nécessaire.

La majorité du secteur Ah est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (cf. p 86 du rapport de présentation et http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map). La partie située au nord de la route est également concernée par un risque d'inondation des réseaux et sous-sols par remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux, et est située à proximité de zones humides et de zones inondables par débordement de cours d'eau. Il serait pertinent de délimiter la zone au plus près du bâti, en particulier pour la parcelle ZI 32 et pour les parcelles situées au nord-est de la zone.

Doville – La Besnarderie :

Situation au niveau de la carte communale de Doville approuvée les 18 juillet et 10 octobre 2005 : zone constructible, sauf pour la parcelle ZK 224 et le bord de la parcelle ZK 24 situés en zone non constructible.

Observations :

Urbanisation diffuse. Le secteur Ah est composé de deux petits ensembles de bâti dispersé séparés par plus de 80 m, et de l'espace non bâti entre eux. Le bâtiment existant sur la parcelle ZK 202 semble être une grange.

La compatibilité de ce secteur avec les orientations du PADD du PLUi relatives à la répartition de la production de logements sur le territoire (cf. tableau p 6 du document n° 2) doit être démontrée. En particulier, il sera nécessaire de justifier, le cas échéant, que ce secteur puisse être qualifié d' « espace aggloméré comprenant un nombre significatif de logements » (niveau 4) et que les espaces constructibles prévus puissent être qualifiés de « dents creuses ».

Les créations de logements prévues par les OAP (6 sur le secteur 6 et 1 sur le secteur 7) doubleront le nombre d'habitations présentes sur le secteur. Une OAP sectorielle aurait pu être utile pour l'espace concerné par l'OAP 6 afin d'optimiser la structure du nouvel ensemble urbanisé (hameau) ainsi formé. Elle aurait également permis de préciser les accès envisagés.

Le choix d'inclure dans la zone la parcelle ZK 224, située en bordure de la RD 137, mériterait d'être expliqué. La possibilité de nouvelle(s) construction(s) à usage d'habitation sur cette parcelle pose une question en ce qui concerne les accès qui seraient alors à prévoir.

La majorité du secteur est concerné par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 1 m et 5 m de profondeur (risque d'inondation des sous-sols au sud de la zone ; risque pour les infrastructures profondes au nord). Le secteur n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, une vigilance est nécessaire en ce qui concerne la capacité des sols à l'assainissement non collectif.

Carrefour RD 137 et RD 502 (secteur 106) :
carrefour **dangereux** à cause de la mauvaise visibilité de sortie à droite masquée par le bâtiment.

RD 137 (secteur 107) :
extension d'agglomération et création de trottoir à prévoir

Secteur 106 :
Le carrefour constitué par les RD 137 et RD 502 est très dangereux actuellement : il faudrait trouver une autre possibilité d'accès au centre-bourg depuis le secteur 106 (dans la mesure du possible, la sortie sur la RD 502 est à bannir, au moins pour les déplacements en direction du bourg de Varanguebec).

Secteur 107 :
Il convient de prévoir une extension d'agglomération aménagée pour sécuriser le déplacement des piétons.

B) Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein des zones agricoles et naturelles – article L.151-13 du code de l'urbanisme

L'article L151-13 du code de l'urbanisme stipule :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.».

Le règlement du PLUi de l'ancienne CC de la Haye-du-Puits définit 9 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en application des dispositions de cet article L. 151-13 :

- **Ah : secteur agricole de hameau (5 secteurs ; 11.76 ha).** Il comprend les espaces bâtis ne présentant pas de véritable caractère urbain et présentant une capacité d'accueil de nouveaux logements en densification. (Les Hauts Vents, La Besnarderie, La Cuirotterie, La Dupinerie, La Sangsurière).
- **Nlo : secteur naturel de loisirs et de tourisme (8 secteurs ; 61.57 ha).** Il comprend les sites de loisirs où des installations légères peuvent être autorisées.
- **Secteurs d'activités (32 secteurs ; 44.4 ha).** Ils comprennent les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
  - Az : secteur agricole d'activités.
  - AzL : secteur agricole d'activités en secteur littoral.
  - Nz : secteur naturel d'activités. Il identifie l'exploitation de tourbière de Baupte (17,28 ha).
  - NzL : secteur naturel d'activités en secteur littoral. Le règlement indique que les deux secteurs concernés sont situés dans les espaces remarquables au sens de la loi littoral.
- **Secteurs de tourisme (20 secteurs ; 18.34 ha).** Ils comprennent les sites d'hébergement touristique actuellement existant sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles et, pour le secteur Nt, des espaces naturels.
  - At : secteur agricole de tourisme.
  - AtL : secteur agricole de tourisme en secteur littoral.
  - Nt : secteur naturel de tourisme.

La liste de ces secteurs et leurs caractéristiques principales figurent en pages 212 à 214 du rapport de présentation (sauf pour les secteurs Nlo).

Les STECAL du projet de PLUi ont été soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Manche le 8 juin 2017.

Au sud du bourg, une maison située à côté de la zone 1AUh (OAP 106) est classée en zone agricole. Il conviendrait d'expliquer ce choix.

Le caractère urbain de la partie nord de la zone UB (à partir du calvaire) apparaît peu évident. La parcelle n° ZC 55 semble être une parcelle agricole, et les espaces entre les deux derniers bâtiments au nord-est de la zone sont des entrées de champ. Ces parcelles ou portions de parcelles ne sont par ailleurs pas prises en compte parmi les dents creuses constructibles recensées. Il conviendrait de revoir la délimitation du nord de la zone UB. Au minimum, la zone UB pourrait s'arrêter avant les entrées de champ précitées.

Si le zonage UB d'une portion de la parcelle n° ZC 123 est maintenu, il conviendrait de démontrer la compatibilité de l'objectif de création de logements prévu par l'OAP 110 avec les orientations du SCoT en matière de densité.

L'espace faisant l'objet de l'OAP 108 correspond également à des entrées de parcelles exploitées (parcelles n° ZC 47 et 76.

La problématique de la gestion des eaux doit également être prise en compte. Pour mémoire, le bourg de Varanguebec, qui est traversé et longé par un cours d'eau se déversant dans le marais de l'Adriennerie, est situé en zonage d'assainissement non collectif.

D'après la cartographie de la DREAL, les zones urbaines et la zone 1AUh concernée par l'OAP 107 est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 0 et 1 m de profondeur (risque d'inondation des réseaux et sous-sols). La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut en particulier une partie de la zone 1AUh et des zones urbaines, qui ne sont dès lors pas soumises aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.

La majorité de l'emplacement réservé n° 22, situé en zone N et destiné à un espace public est situé en zone inondable et en zone humide. Il serait intéressant de préciser le type d'espace public projeté.

Une vigilance sera aussi nécessaire concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles (niveau faible à moyen).

(source : © IGN – BD ORTHO HR ® - 2017)

Le schéma d'aménagement en page 51 des OAP fait mention d'une réserve pour un espace public au niveau de la parcelle n° ZC 86 et d'une réserve pour l'extension du cimetière au niveau de la parcelle n° ZC 85. Or, au niveau du règlement graphique, il ne figure au niveau de ces parcelles (non comptabilisées comme potentiel urbanisable) ni emplacement réservé, ni périmètre d'un secteur concerné par une OAP.

De plus, l'extension du cimetière semble déjà avancée, et l'espace enclot de murs dépasse la limite de la parcelle n° ZC 85 pour s'étendre jusqu'à la limite est de la parcelle n° ZC 137. Il convient donc de vérifier la délimitation de la zone UA : il pourrait être pertinent d'y inclure la parcelle n° ZC 137.

Le tracé prévu pour la liaison piétonne appelle également des interrogations. Elle est existante au sud de la parcelle n° ZC 137, mais ne semble pas pouvoir se poursuivre en ligne droite (comme prévu par l'OAP) jusqu'à la parcelle n° ZC 86, vu la présence des murs autour de l'extension du cimetière. La portion située au nord de la parcelle n° ZC 137 semble envisagée sur la parcelle n° ZC 138, malgré le fait que cette parcelle est classée en zone agricole, et sans qu'un emplacement réservé soit prévu. Enfin la portion située entre prévue le parking de la salle polyvalente et la parcelle n° ZC 86 correspond un chemin de terre existant qui est étroit et présente une forte différence de niveau par rapport aux terrains qui l'entourent. La question de l'accessibilité à ce futur espace public se pose donc.

La zone 1AUh faisant l'objet de l'OAP 107 (parcelle n° ZC 29) est à l'heure actuelle une parcelle cultivée.

Remarques et recommandations en matière de déplacements et de sécurité routière :

Le schéma d'aménagement en page 51 des OAP prévoit des accès entrants pour les automobiles mais ne localise pas les futures sorties.

La circulation au sein du bourg est compliquée. L'arrivé de nouvelles constructions implique de repenser le bourg au point de vue de la circulation routière. Il pourrait être utile de vérifier si des emplacements réservés sont à prévoir pour cela.

Le schéma d'aménagement de l'OAP 102 prévoit un accès entrant pour les véhicules automobiles au nord-ouest de la zone 1AUh, depuis la RD 427. Elle mentionne également « 2 accès possibles à la zone » en désignant des liaisons automobiles à prévoir au sud (sur la RD 327) et à l'est (sur la RD 127) ; cependant, le schéma représente ces accès comme des sorties de la zone : il serait utile de clarifier l'écriture avec d'assurer une cohérence et d'éviter les erreurs d'interprétation.

Le choix de circulation au sein de la zone à urbaniser a des incidences en matière de sécurité routière.

Débouché de la parcelle sur RD 327 (secteur 102) : visibilité de sortie à gauche pouvant être masquée par la haie à cause de l'étroitesse de l'accotement et voirie de faible largeur (3 mètres)

RD 127 (secteur 102) : visibilité de sortie à gauche masquée par la haie longeant la RD 127

Débouché de la RD 327 sur la RD 127 (secteur 102) : visibilité de sortie à gauche correcte mais route très sinueuse

Débouché de la RD 327 sur la RD 127 (secteur 102) : visibilité de sortie à droite masquée par le talus longeant le virage

Secteur 102 :

Vis-à-vis du projet de sortie sur la RD 327, il serait opportun de prévoir l'élargissement de cette route jusqu'au carrefour avec la RD 127. De même, les plantations projetées ne devront pas masquer la visibilité de sortie sur la RD 327.
Si le choix d'un accès sur la RD 127 est maintenu (mauvaise visibilité de sortie et route sinueuse), il faudra prévoir des dégagements de visibilité ainsi que la mise en place d'un plateau ralentisseur sur la RD 127 pour sécuriser les lieux.

Un décalage de l'entrée d'agglomération serait également à prévoir.

Saint-Sauveur de Pierrepont

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : carte communale approuvée les 27 juin et 4 juillet 2013.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : l'unique zone constructible, de petite taille, est réduite au sud et légèrement étendue au nord-est pour englober des bâtiments existants.

Observations :

La compatibilité de l'objectif de création de logements prévu par l'OAP 105 avec les orientations du SCoT en matière de densité mériterait d'être démontrée.

Une vigilance sera nécessaire concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles (niveau moyen au niveau du bourg).

La problématique de la gestion des eaux (assainissement, etc.) doit également être prise en compte. D'après la cartographie de la DREAL, la parcelle concernée par l'OAP 105 est concernée par un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux entre 1 et 2.5 m de profondeur (risque d'inondation des sous-sols). La zone soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe figurant au règlement graphique du PLUi ne reprend pas l'intégralité de celle cartographiée par la DREAL et exclut en particulier la parcelle urbanisable, qui n'est dès lors pas soumise aux dispositions particulières prévues par le règlement littéral ; il convient de revoir ce point.

Le risque de chute de blocs recensé par la DREAL au niveau de la voie verte, au sud du bourg, est illisible sur les documents graphiques du règlement.

Varenguebec

Situation actuelle en matière de documents d'urbanisme : La commune de Varanguebec est soumise au règlement national d'urbanisme.
Evolution des zones constructibles par rapport à la situation actuelle : fin de l'application des articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme.

Observations :

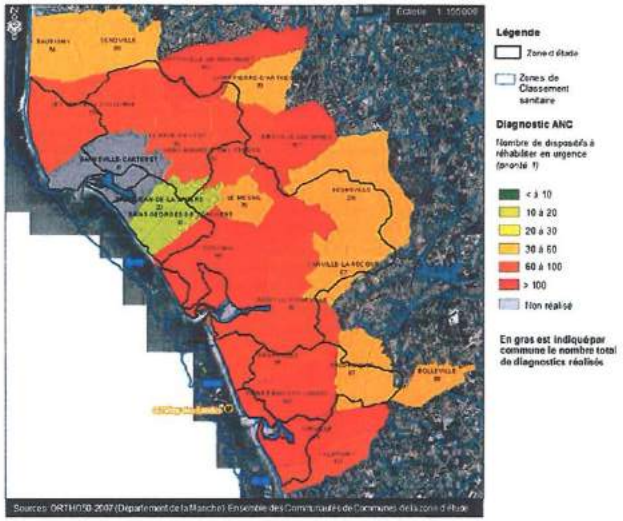


Figure 38 : Synthèse des diagnostics ANC sur la zone d'étude
Nombre d'installations ANC en priorité 1 par commune

Illustration 2: extrait du profil de vulnérabilité de la zone de production conchylicole de Saint-Rémy-des-Landes (50-09)

Les profils de vulnérabilité recommandent en particulier les actions suivantes sur le volet « assainissement-gestion des eaux pluviales » :

- poursuivre les contrôles de conformité des installations d'assainissement non collectif ;
- proscrire les filières ANC avec rejet vers le milieu hydraulique superficiel pour limiter le risque de contamination microbiologique ;
- inciter dans le cadre des documents d'urbanismes (PLU, SCoT...) à privilégier le traitement des eaux pluviales par dispersion dans le sol pour tout nouveau projet d'urbanisation et lors de réaménagement de construction existante en zone perméable et par lagunage en zones humides ou argileuse.

E. Parti d'aménagement et justification

- Page 214 et annexe 2 au rapport de présentation « cartes du diagnostic agricole » : Les bâtiments désignés par le règlement comme pouvant changer de destination ne sont pas justifiés individuellement. La localisation sur les cartes du diagnostic agricole de bâtiments « qui pourraient faire l'objet d'une transformation » ne concorde pas avec celle des bâtiments pouvant changer de destination et ne permet donc pas de justifier les choix de la collectivité sur ce point.
- De même, une présentation des différents éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et des raisons de leur protection aurait été intéressante.
- Page 214 – emplacement réservés : Il serait intéressant de préciser la nature des équipements publics prévus.

- Pages 217 à 219 et 238 à 241 – Projet de développement :
  - Le desserrement des ménages prévu demeure élevé. De même, les taux de rétention foncière prévus demeurent élevés ; ils gagneraient à être plus justifiés, en particulier en ce qui concerne le taux de 40 % prévu en densification des bourgs équipés.
  - Polarisation : La répartition du développement entre niveaux d'urbanisation prévue par le PLUi est dans le principe très positive et cohérente dans l'esprit avec les règles de développement prévues du SCoT. Elle peut toutefois sembler moins favorable dans les chiffres. Ainsi, la comparaison des indices de construction (IC) communaux (nombre de logements programmés par an pour 1000 habitants) peut laisser croire que la répartition prévue majore plutôt l'attractivité de communes semi-rurales ou rurales au détriment du pôle d'équilibre du SCoT, et ne montre pas vraiment de différence entre les bourg de niveau 2 et de niveau 3. Afin de mieux justifier le respect de la prescription du SCoT visant un développement urbain prioritaire vers le pôle d'équilibre (pôle urbain de La Haye) il pourrait être judicieux de plus détailler les situations locales du territoire qui ont conduit aux chiffres observés, comme cela est fait pour les densités. Pour mémoire, le code de l'urbanisme prévoir que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale explique « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables ».
  - Densités : Le SCoT Centre Manche Ouest approuvé le 12 février 2010 fixe des seuils de densité à respecter : 20 logements par hectares en dents creuses des centres urbains denses, 15 logements par hectares en continuité avec les centres urbains denses, 8 logements par hectares dans les autres cas. Le PLU fixe des objectifs de densité gradués suivant les caractéristiques des secteurs urbains conformément aux objectifs du SCoT : densités fortes dans le centre-ville de la Haye-du-Puits et règles de hauteur jusqu'à R+3, densités plus modérées dans les petits bourgs et espaces moins denses et peu équipés. Cependant, les densités par secteur présentées dans le tableau en page 241 ne respectent pas toujours les seuils prévus. Les modulations et les inversions de taux de densité entre densification et extensions sont expliquées et justifient (au moins en partie) les différences par rapport aux objectifs du PADD. En revanche, la justification de la compatibilité avec les objectifs du SCoT en matière de densité nécessite d'être plus clairement exposée. De plus, l'excédent de surfaces urbanisables par rapport aux besoins, et le fait que certaines d'entre elles ne fassent pas l'objet d'une OAP risquent d'influencer défavorablement les densités observées lors de la mise en œuvre du PLUi.
- Pages 247-248 – Compatibilité du PLUi avec les dispositions des SAGE : Le territoire de la communauté de communes est concerné par le SAGE « Douve Toute » approuvé et par le SAGE « Sienne, Soulles, côtiers ouest du Cotentin » en cours d'élaboration. Le rapport de présentation comporte une analyse du PLUI avec les dispositions du SAGE « Douves-Taute ». Cependant, celui-ci comporte des dispositions sur l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif qui ne sont pas indiquées explicitement dans le rapport de présentation et pour lesquelles l'analyse de prise en compte dans le PLUI n'est pas réalisée. Par conséquent, le rapport de présentation est à compléter sur ce point.

F. Evaluation environnementale

- Contrairement à ce que laisse supposer la dénomination de ce document, c'est l'ensemble du rapport de présentation qui fait figure de rapport environnemental dans un PLU.
- Pages 215, 262, 264, 267-268, 325 – Espaces boisés classés (EBC) : La justification des déclassements des EBC du secteur littoral renvoie à la saisine de la CDNPS, qui ne figure pas dans le dossier. Le déclassement des EBC définis par les PLU de 2008 n'est pas expliqué.
- Page 317 : Il est indiqué que l'OAP 105 est située à Saint-Nicolas-de-Pierrepont, alors qu'elle se trouve à Saint-Sauveur de Pierrepont.
- Pages 333 à 342 – Indicateurs de suivi :
  - Il semblerait logique que l'indicateur relatif aux zones humides recréées soit complété par un indicateur relatif à la surface de zones humides détruites.

espaces proches du rivage, bande des 2 km, coupures d'urbanisation, espaces remarquables du littoral, etc. pourrait être opportune.

D. Les activités humaines

- Pages 175-178 et 231-232 – Tourisme : Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de la Haye du Puits est situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin et du Pays d'Art et d'Histoire du Coutançais, ce qui lui confère un intérêt patrimonial et naturel certain. De fait, le territoire recense de nombreux monuments historiques protégés, des bâtiments d'intérêt architectural réel, ainsi que des sites naturels également d'intérêt dont notamment sa façade littorale.

  Les éléments suivants ne figurent pas dans le rapport de présentation et pourraient utilement être ajoutés.

  La compétence tourisme est exercée à l'échelle de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche. Outre un regroupement obligatoire des 6 offices de tourisme actuellement présents sur ce territoire, la définition d'une nouvelle stratégie de développement touristique devra être définie à cette échelle.

  Le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de la Haye du Puits est signataire du contrat SPôTT - structuration de pôles touristiques territoriaux – Littoral Manche, une destination écotouristique à valoriser signé en 2015 par l'Etat et les acteurs locaux du territoire (Région, Conseil départemental, Manche Tourisme, les offices de tourisme etc..).

  Le contrat SPOTT « le littoral manchois, une destination écotouristique à valoriser » définit 2 objectifs stratégiques pour la destination :

  - Faire du littoral de la Manche, une destination touristique et écotouristique connue et reconnue bâtie autour de ses différentes caractéristiques identitaires ;
  - Proposer aux touristes une offre adaptée à leurs attentes et une expérience de séjour nouvelle dans un espace cohérent.

  Pour atteindre ces objectifs, les actions développées porteront prioritairement sur 4 axes : les stations balnéaires l'itinérance, les activités nautiques et le numérique.

  Il aurait été opportun que le document démontre en quoi il s'associe aux actions engagées dans le cadre du SPOTT du littoral manchois pour une mise en tourisme effective et concertée des liaisons douces, notamment en ce qui concerne le fait d'envisager :

  - des aménagements publics en lien avec l'offre de randonnée,
  - des connexions entre le littoral et l'arrière-pays.

- Page 182 - Etablissements scolaires, effectifs, évolutions : A titre d'information, il est à noter une baisse des effectifs au sein des écoles maternelles et élémentaires Le Chat Perché de La Haye, ainsi qu'à l'école de Montsenelle aux constats de la rentrée scolaire 2016. De plus, la fusion des écoles maternelle et élémentaire de La Haye sera effective à la rentrée 2017.

- Pages 189-190 (et p 3 annexes sanitaires) – alimentation en eau potable :
  - Deux captages présentent des problèmes de pollution par des produits phytosanitaires. Si cette situation aboutit à la fermeture des ces captages, il serait pertinent que La Haye envisage de sécuriser son approvisionnement en eau par une interconnexion plus importante avec d'autres réseaux.
  - Le syndicat intercommunal des eaux de Portbail a été dissout au 31/12/2016 suite au transfert de ses compétences au syndicat départemental d'eau de la Manche (SDeau50).
  - Le chiffre de 600m³/j mentionné en p 189 est à vérifier. De plus, les « besoins envisagés » présentés ne concernent que le Pierrepontais.
  - Il est indiqué que 7 points de captages sont recensés sur le territoire. Or, il en existe officiellement 8 :

- SIAEP du Bauptois = captage des sablons
- SDeau50 = 2 des 3 captages de La Pélerine de l'ex - SMP de la Côte des Isles
- SIAEP Sources du Pierrepontais = F1 Cour / F1 Chaussée/ F1 Launay (arrêté du 14/09/2016)
- SMP de l'Isthme du Cotentin = C1 Fontenay-Bas et C2 Fontenay-Haut.

- Défense incendie : La problématique de la défense incendie n'est traitée ni dans le rapport de présentation ni dans les annexes sanitaires.

  Concernant la défense extérieure contre l'incendie et les besoins en eau des communes, celle-ci devra être conforme et respecter les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie arrêté par Monsieur le Préfet de la Manche le 22 février 2017. Les établissements présentant des risques particuliers d'incendie doivent faire l'objet d'une étude spéciale de la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours qui peut déboucher localement sur une aggravation des besoins en eau et/ou un recoupement coupe-feu.

  A toutes fins utiles, vous trouverez en pièce jointe :

  - Une fiche technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours concernant les accès des secours aux différents bâtiments, habitations et établissement recevant du public.
  - Les caractéristiques et emplacements des hydrants de l'ensemble de la CC Côte Ouest Centre Manche.

- Qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles : Ces thématiques sont peu abordées dans le rapport de présentation (avec seulement une mention en page 277), et ne sont pas mentionnées dans les annexes sanitaires. A titre d'information complémentaire :

  La zone d'étude du PLU est concernée par deux profils de vulnérabilité des eaux conchylicoles ; ils portent sur :

  - la zone de production de Saint-Rémy-des-Landes (50-09) ;
  - la zone de production de Bretteville-sur-Ay (50-10).

  Ils indiquent un besoin de mise en conformité des réseaux d'assainissement non collectif.

Tableau 27 : Résultats des diagnostics ANC réalisés sur les communes de la CC du Canton de La Haye du Puits présentes sur le secteur du havre de Surville

Bassin versant	Communes	Nb foyers en 2010	Nb foyers en ANC en 2010	Nombre de diagnostics réalisés entre 2009 et 2011	Dispositif opérationnel (2)	Dispositif à surveiller (3)	Dispositif à risque (4)	Dispositif à risque avec risque sanitaire (5)	Non diagnostiqués
Durs + pourtours du Havre de Surville	Baudreville	73	70	67	11	13	25	18	2
	Bolleville (1)	105	98	83	9	15	30	29	15
	Glatigny	143	141	132	22	47	36	29	6
	Saint-Rémy-des-Landes	202	200	188	28	49	74	38	13
	Surville	312	306	275	24	63	157	31	33

(1) communes disposant de réseau d'assainissement collectif
(2) Dispositif opérationnel – Bon fonctionnement
(3) Dispositif à surveiller – Acceptable mais insuffisant, des travaux sont à envisager pour assurer un fonctionnement satisfaisant
(4) Dispositif à risque – Une réhabilitation d'une partie ou de l'ensemble du dispositif est à réaliser rapidement pour assurer une épuration des eaux usées satisfaisant à la réglementation
(5) Dispositif à risque avec risque sanitaire – Le dispositif doit être réhabilité au plus vite afin de faire cesser le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu naturel

Illustration 1: extrait du profil de vulnérabilité de la zone de production conchylicole de Saint-Rémy-des-Landes (50-09)

A. Présentation générale

- Pages 8-9 et 244 à 249 – Prise en compte et compatibilité avec les documents de portée supérieure:

  En application de l'article L.131-4 du CU, le PLUi du territoire de l'ancienne CC de la Haye-du-Puits doit être compatible avec le SCoT du Centre Manche Ouest, qui doit lui-même être compatible les chartes des parcs naturels régionaux (PNR), avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en vigueur sur son territoire, et prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

  Le SCoT du Centre Manche Ouest a été approuvé le 12 février 2010. Sa révision a été prescrite le 18 décembre 2012.

  Le code de l'urbanisme stipule également (article L.131-5) que le PLU doit prendre en compte les plans climat-air-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

  Lorsqu'un des documents précités est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

  Le PLUi a tenu compte du SCoT, de la charte 2010-2022 du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin, du SRCE de Basse-Normandie, du Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie approuvé en 2013, du SAGE Douve-Taute approuvé le 05/04/2016, et des plans climat-énergie territoriaux (PCET) du département de la Manche et du PNR des Marais du Cotentin et du Bessin.

  Il ne mentionne pas le PCET 2013-2020 du conseil régional de la Basse-Normandie consultable sur http://www.region-basse-normandie.fr/sites/default/files/documents/politiques/developpement-durable/plan-climat-energie-territorial.pdf

  De plus, il serait opportun de confronter également dès maintenant les dispositions prévues par le PLUi avec celles présentes dans les documents suivants :

  - Le plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie qui a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin et est entré en vigueur le 23 décembre 2015 : il précise des dispositions en matière d'aménagement et s'imposera au SCoT.
  - Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 (en particulier les orientations identifiées dans le SDAGE comme étant en lien avec les documents d'urbanisme – cf. pages 310 et 311 du rapport du SDAGE).
  - Le schéma départemental des carrières du département de la Manche approuvé par arrêté préfectoral du 11/05/2015
  - Les schémas départementaux de gestion des déchets.

  Pour information, le document stratégique de la façade Manche-Est-mer du Nord est en cours d'élaboration. Lorsque celui-ci sera approuvé, en application de l'article L.219-4 du code de l'environnement, le PLU devra démontrer la prise en compte (espaces terrestres) et la compatibilité (espaces marins) de la planification proposée avec les objectifs et mesures du document stratégique de façade.

B. Etat initial de l'environnement

- Pages 84 à 89 –Risques naturels :
  - La carte du risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux n'est pas à jour ; cf. http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map .
  - La cartographie du risque de chutes de blocs est peu lisible au niveau de la carte page 87.
  - Les cartographies des risques naturels connus sont téléchargeables sur internet : http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/risques-a1348.html .

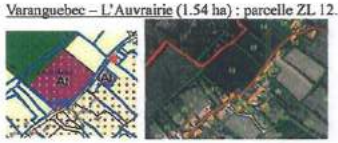
- Page 90 - Risques industriels et technologiques :
  - Les données relatives aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués sont disponibles sur http://basias.brgm.fr/ et http://basol.developpement-durable.gouv.fr/. Il conviendra de l'ajouter dans le rapport de présentation et d'inclure le paragraphe suivant : « *Pour ce qui concerne la base de données BASIAS, l'organisme BRGM est le seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendrait au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence d'une éventuelle pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les mesures techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques de pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement et des transports, du logement du tourisme et de la mer du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.* »
  - La communauté de communes est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (TMD). Cette canalisation n'est pas identifiée dans le rapport de présentation mais figure au plan des servitudes. Le tracé des canalisations TMD est consultable sur un site internet national à l'adresse ci-dessous. http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=CanalisationsTMD&service=CETE_Mediterr .

    Il convient de vérifier que le règlement concernant les zones touchées par les zones d'effets des canalisations de transport de matières dangereuses est bien adapté.
  - Certaines communes sont également concernées par des canalisations de transport de gaz GRDF.
  - Des informations relatives aux risques industriels et technologiques et aux carrières, dont une fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la communauté de communes, sont jointes en annexe 4.
- Chasse : Le rapport de présentation ne mentionne pas la présence sur le territoire de gabions. Des gabions déclarés sont recensés sur les anciennes communes de Glatigny (1), Surville (1), Saint-Rémy-des-Landes (1), Saint-Jores (2) et sur les communes de Saint-Sauveur-de-Pierrepont (1) et Varenguebec (8). Il convient d'en tenir compte.

C. Occupation humaine du territoire

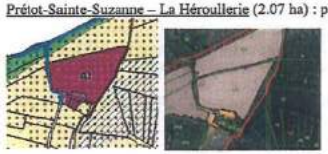
- Pages 120 à 131 et 222 + carte 2a – Traduction locale des principes de la loi littoral :
  - Cf. observations dans le courrier principal et observations relatives au règlement.
  - Page 120 : il est indiqué « *Les espaces pouvant cependant être qualifiés de hameaux au regard de leur morphologie urbaine correspondent à des ensembles de plus petite taille, isolés et distincts du bourg ou du village. Contrairement aux villages, la loi ne permet pas leur extension et la jurisprudence autorise leur densification à l'intérieur de leur périmètre urbanisé.* » Il serait plus exact de préciser que leur densification ne peut être autorisée que si elle n'est pas constitutive d'extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral, ce qui implique le respect de plusieurs critères cumulatifs parmi lesquels figure le fait que le hameau en question puisse être qualifié de zone d'urbanisation dense.
  - Page 122 – Espaces remarquables : La définition des espaces remarquables dans le PLUi reprend l'identification réalisée dans le SCOT. Il aurait été pertinent que le PLUi réalise une analyse affinée à son échelle au regard des caractéristiques des terrains concernés et des critères justifiant leur caractère remarquable (ou le cas échéant l'absence de caractère remarquable de certains espaces artificialisés).
  - La légende de la carte de synthèse du diagnostic 2a indique « Limite des Espaces Proches du Rivage à définir plus finement ». Cela semble traduire un aspect provisoire qui ne devrait plus exister à ce stade de la procédure. L'inclusion dans le rapport de présentation (ou ses annexes) d'une cartographie d'application spatiale de la loi littoral à une échelle plus fine qui résume clairement l'ensemble des éléments utiles : villages, bande des 100 m, limite des

Varanguebec – L'Auvrairie (1.54 ha) : parcelle ZL 12.



St-Nicolas-de-Pierrepont – La Croûte (1.43 ha) : parcelle ZI 95.

Prétot-Sainte-Suzanne – La Héroullerie (2.07 ha) : parcelle B 509.



Concernant les secteurs AtL :
Au niveau du secteur littoral, deux des trois secteurs AtL comprennent des espaces non bâtis (jardins ?). Une limitation au plus près du bâti favoriserait la démonstration de leur compatibilité avec des dispositions de la loi littoral.

La Haye / Saint-Rémy-des-Landes - La Tannière : parcelle ZB 49.

La Haye / Glatigny - La Renaudière : parcelle ZA 239.

La délimitation du troisième secteur AtL (La Roullanderie à Saint-Rémy-des-Landes) est illisible sur les documents graphiques du règlement :

Annexe 2 : Autres observations relatives au dossier de PLU

A) Contexte législatif et réglementaire

Le PLUi de l'ancienne CC de la Haye-du-Puits devra répondre aux obligations législatives et réglementaires en vigueur au moment de son approbation. Les dispositions du code de l'urbanisme (CU) en vigueur, ainsi que les anciennes versions, sont à tout moment consultables sur le site internet http://www.legifrance.gouv.fr/.

1 Modernisation des PLU

Plusieurs évolutions législatives et règlementaires sont intervenues entre la prescription et l'arrêt du projet de PLUi. Certaines prévoyaient des mesures transitoires qui laissaient à la collectivité la possibilité de choisir entre intégrer leurs dispositions dans le projet de PLUi en cours immédiatement ou lors de sa prochaine révision. En application des délibérations du 24/07/2014 et du 26/05/2016 du conseil communautaire de l'ancienne CC de la Haye-du-Puits, le projet de PLUi intègre les dispositions issues de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la réforme des PLU prévue par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations applicables à ce PLUi et aux actes qui seront instruits sur son territoire lorsqu'il sera en vigueur sont donc celles prévues par les actuels articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, qui étaient déjà applicables depuis le 1er janvier 2016 aux territoires couverts par une carte communale ou soumis au RNU, et qui ont été précisées par l' « arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » (NOR: LHAL1622621A).

2 Numérisation des PLU

En application de l'ordonnance n° 2013-1184 du 13 décembre 2013, de nouvelles obligations en matière de numérisation et de publication des documents d'urbanisme sont applicables depuis le 1er janvier 2016. La procédure en cours est concernée par ces dispositions. Une plaquette présentant les grandes lignes de ces nouvelles mesures est jointe au présent avis. Les services de la direction départementale des territoires et de la mer sont disponibles pour toute précision complémentaire.

B) Le rapport de présentation

Document n° 1

- Certains tableaux et illustrations ont disparu du document, totalement ou partiellement, au niveau du projet de PLUi arrêté transmis pour avis aux services de l'Etat (cf. par exemple, pages 64, 80, 134 à 140, 146, 151, 159, 161 à 164, 166, 174, 175, 178, 183 à 186). En raison de ce problème matériel, certaines données ou éléments d'analyse du projet sont manquants. Ce problème devra être corrigé avant l'approbation du PLUi. De plus, il pourrait être pertinent de vos assurer que ces informations soient mises à disposition du public lors de l'enquête publique.
- Il subsiste quelques références à l'ancien code de l'urbanisme abrogé le 01/01/2016 (cf. par exemple page 39, référence à l'ancien article L.130-1 du CU).

En conclusion, il apparaît nécessaire que le règlement définisse différentes catégories de secteurs naturels de loisirs, avec des règlements adaptés à leurs caractéristiques respectives.

2. Secteurs d'activités (secteurs indicés « z »)

Le PLU définit 27 secteurs Az, 2 secteurs AzL, 1 secteur Nz et 2 secteurs NzL.
Si la plupart des secteurs apparaît justifié au regard des pages 212-213 du rapport de présentation, trois secteurs Az parmi les plus grands ont une destination autre que l'activité économique :

- les stations d'épuration de la Haye et Doville :

Les stations d'épuration sont des équipements d'intérêt collectif relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

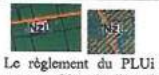
- l'EHPAD de Montsenelle :

La destination d'un EHPAD est l'habitat, et sa sous-destination l'« hébergement ».

La justification de l'emprise de certains secteurs Az méritera également d'être vérifiée (par exemple, secteur Az de la Champillerie à Prétot-Sainte-Suzanne).
En particulier, l'emprise du secteur Az de La Grande Flague à Mobecq, destiné à un artisan, semble peu cohérente avec la situation actuelle et avec le fait que ce secteur, situé dans la bande de 75 m autour de l'axe de la RD 900, est soumis aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme (qui sont traduites dans le règlement de la zone A).

Concernant le secteur AzL de la Ferme de la Bergerie à Saint-Rémy-des-Landes (2.38 ha) :
L'emprise de ce STECAL situé en secteur littoral et en limite d'espaces présentant des sensibilités (zones inondables, zones humides, espaces remarquables, ...) pourrait être revue à la baisse. De plus, la caractérisation de ce secteur comme une activité de vente de produits à la ferme semble incomplète.

Concernant les secteurs NzL :



Le règlement du PLUi indique (page 64) que les deux secteurs NzL sont situés dans les espaces remarquables du littoral. Ces secteurs sont situés au milieu de la zone NpL qui regroupe les espaces remarquables du littoral et les espaces proches du rivage. Cependant, au regard de la carte de synthèse 2a du diagnostic et des indications en page 122 du rapport de présentation, il semble que le secteur NzL de La Renaudière à Glatigny soit situé en dehors des espaces remarquables et que le secteur NzL de la rue des Mielles à Saint-Rémy-des-Landes soit situé en limite de ceux-ci. Le PLU gagnerait à caractériser et à justifier plus précisément ces secteurs et leur règlement.
De plus, la délimitation du secteur NzL de Glatigny est très peu lisible sur les plans du règlement graphique. Il conviendra de remédier à ce problème matériel.

3. Secteurs de tourisme (secteurs indicés « t »)

Le PLU définit 16 secteurs At, 3 secteurs AtL et 1 secteur Nt.
Les pages 213-214 du rapport de présentation les qualifient tous de gîtes.

Le secteur At situé au lieu-dit l'Hospice à Neufmesnil correspond à l'EHPAD Lemprière.

Cet établissement d'hébergement médicalisé pour personnes âgées est toujours en activité. Sa destination actuelle est l'habitat, sous-destination hébergement.
Si le classement en At reflète un objectif d'évolution de la destination de cet établissement, il serait opportun que le rapport de présentation l'explique. De plus, j'attire votre attention sur le fait qu'aucun bâtiment de ce secteur n'est désigné comme pouvant changer de destination.

La délimitation de certains secteurs mériterait d'être revue ou justifiée. En effet, ils comprennent de grandes prairies dont l'inclusion dans le secteur constructible ne semble pas nécessaire *a priori* à une activité de gîtes.

La Haye / Montgardon - Le Mont Scolan (2.89 ha) : parcelle ZI 77.

■ Eau potable

S'agissant de l'alimentation en eau potable, le projet de PLUi a bien pris en compte les périmètres de protection. Aucun développement de l'urbanisation à l'intérieur des périmètres n'est en effet proposé.
En matière d'approvisionnement en eau, il conviendra pour la Haye du Puits de sécuriser son approvisionnement en eau par une interconnexion plus importante avec le réseau d'adduction publique du syndicat intercommunal des sources du Pierrepontais, suite à la fermeture des 2 captages pour cause de pollution par des produits phytosanitaires.

Sous réserve d'une prise en compte des observations ci-dessus, j'émets en ce qui me concerne, un avis favorable au projet de PLUi de l'ex-communauté de communes de la Haye du Puits.

Pour la directrice générale, et par délégation,
L'ingénieur du génie sanitaire

Sabine LEPELTIER

Annexe 4 : Informations relatives aux risques industriels et technologiques et aux carrières

COMMUNE : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAYE DU PUITS

1 **Risques technologiques industriels**

Les risques industriels concernent la présence éventuelle :

- d'installations classées pour la protection de l'environnement relevant des régimes de l'autorisation et de l'enregistrement (ICPE A ou E)
- d'ouvrages d'infrastructure lié aux transports de matières dangereuses (Infrastructure TMD)
- de canalisations de transport de matières dangereuses (canalisation TMD)

La base de données des installations classées pour la protection de l'environnement est disponible à l'adresse suivante : http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr

Le tableau ci-dessous indique les différentes installations susceptibles d'être à l'origine d'accidents pouvant générer des zones de danger en dehors de leur emprise :

Commune	Canalisations TMD	ICPE A ou E et/ou Ouvrages TMD
Baudreville	Sans objet	Sans objet
Bolleville	Sans objet	Sans objet
Coigny*	Sans objet	Sans objet
Doville	Sans objet	Sans objet
Glatigny	Sans objet	Sans objet
Haye-du-Puits (La)*	Sans objet	Sans objet
Lithaire	Sans objet	Sans objet
Mobecq*	Sans objet	Sans objet
Montgardon*	Sans objet	Sans objet
Neufmesnil	Sans objet	Sans objet
Prétot-Sainte-Suzanne	Sans objet	Sans objet
Saint-Jores*	Voir fiche d'information jointe	Sans objet
Saint-Nicolas-de-Pierrepont	Sans objet	Sans objet
Saint-Rémy-des-Landes	Sans objet	Sans objet
Saint-Sauveur-de-Pierrepont	Sans objet	Sans objet
Saint-Symphorien-le-Valois*	Sans objet	Sans objet
Surville	Sans objet	Sans objet
Varenguebe	Sans objet	Sans objet

** Ces communes sont par ailleurs concernées par une canalisation de distribution de gaz GRDF.*

2 **Les risques miniers**

Les risques miniers résiduels concernent les désordres qui pourraient résulter de l'exploitation d'anciens sites miniers (mouvement de terrain, inondation émanation de gaz pollution des sols ou des eaux, émissions de rayonnements ionisants, autres aléas).

Annexe 3 : Avis de l'ARS Normandie

Agence Régionale de Santé Normandie

Direction de la santé publique
Pôle santé/environnement
Unité territoriale de la manche
Affaire suivie par Jean-Paul RIVALLAIN
Courriel : jean-paul.rivallain@ars.sante.fr

Tél. : 02.33.06.56.59
Fax : 02.33.06.56.84

Réf. : 734 JLP

Date : 17 août 2017

Objet : ancienne communauté de communes de la Haye du Puits- plan local d'urbanisme intercommunal

La directrice générale
de l'agence régionale de santé de Normandie

à

Monsieur le directeur départemental
des territoires et de la mer
Service aménagement durable des territoires
Unité de Planification
477 Boulevard de la Dollée
BP 60355

50015 SAINT-LO cedex

Après examen du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits, arrêté par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche le 18 mai 2016, j'ai l'honneur de vous faire connaître, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, les observations qu'appelle, de ma part, ledit projet.

Soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique ambitieux et réaliste, créer les conditions d'un mode de développement équilibré et respectant le caractère rural du territoire, préserver et gérer les ressources naturelles du territoire, mettre en valeur le cadre de vie et poursuivre son développement économique appuyé sur les ressources locales sont, avec la promotion de modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une préservation de la qualité de vie, les 5 grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui constitue le projet politique des élus.

S'agissant du premier axe du PADD, l'évolution de la démographie entre 1999 et 2009 montre que la croissance de la population sur le territoire de l'ex-communauté de communes est quasiment nulle (0,1%) avec un constat de forte baisse de la population du pôle principal qu'est la Haye du Puits qui est de 10% au profit des communes périphériques comme St Symphorien le Valois, Lithaire ou Mobecq.

L'objectif affiché de développement démographique de 0,5% visant à atteindre une population de 7500 habitants à l'horizon 2030 (+ 700 habitants par rapport à la population recensée en 2011) sur le territoire de l'ex-communauté de communes apparaît assurément ambitieuse.

La décision de concentrer majoritairement le développement urbain sur le pôle de la Haye du Puits puis sur les bourgs équipés de services, commerces et d'un réseau d'assainissement collectif est pertinent tant sur le plan sanitaire qu'environnemental (qualité des ressources en eau, limitation des déplacements, limitation des émissions de gaz à effet de serre...). Il en est de même en ce qui concerne le développement économique pour lequel il n'est pas prévu d'ouvrir de nouveaux espaces sur le territoire communautaire en dehors de ceux saturés à l'ouest de l'agglomération de la Haye du Puits.

■ Assainissement des eaux usées

La station d'épuration des Roselières d'une capacité nominale de 7700 équivalents habitants (EH) reçoit, pour traitement, les eaux usées de Bolleville, la Haye du Puits, Lithaire, Montgardon et St Symphorien le Valois.

ARS de Normandie
Délégation départementale de la Manche
Espace Claude Monet
3 place Jean Nouville
CS 56039
14050 CAEN Cedex 4
Tél. : 02 31 70 96 96
www.ars.normandie.sante.fr

Les services de l'ARS disposent de traitements constitués à des fins d'information ou de communication externe non transmissibles à des tiers. Conformément aux articles 39 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne peut obtenir communication et, le cas échéant, rectification ou suppression des informations le concernant, en s'adressant au Correspondant Informatique et Liberté :
ARS-NORMANDIE-JURIDIQUE@ars.sante.fr

En 2015, le nombre de raccords était de 3500 EH selon le rapport annuel du SATESE. La charge organique entrante était en moyenne, au regard des paramètres azote et carbone, de 3000 EH. La densité hydraulique calculée sur la moyenne des débits entrants était de 66%, soit voisine de 5000 EH. L'analyse des débits reçus sur l'année montre que l'évolution des volumes collectés suit assez fidèlement celle de la pluviométrie.
Ainsi, lors des fortes précipitations, la station est saturée avec les débits entrants supérieurs à 2000 m^3/j pour une capacité nominale de la station de 1155 m^3/j.

Une vérification des branchements s'avère donc nécessaire pour limiter les débits par temps de pluie et prévenir tout déversement d'eaux non traitées dans le milieu naturel, lié à l'augmentation des volumes d'eau à traiter résultant de l'urbanisation future. Il serait donc souhaitable qu'un phasage dans le temps de l'urbanisation soit instituer par la définition de zone d'urbanisation différée (zones 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation serait conditionnée à une amélioration des performances du réseau.

Pour les pôles secondaires équipés de systèmes d'assainissement collectif, leur station d'épuration possède des capacités d'accueil suffisantes pour accepter des flux supplémentaires d'effluents liés au développement de l'urbanisation projetée.

S'agissant des communes avec un assainissement non collectif, l'aptitude des sols à épurer et disperser les eaux usées restent une condition importante à la constructibilité des terrains.

Dans l'ensemble des zones à urbaniser retenues dans les bourgs et hameaux les plus importants, sont situés des zones humides et de remontées de nappe. L'absence de remontée de nappe entre 0 et 1 m ne suffit pas, notamment en présence de sols très argileux, pour garantir une bonne épuration et surtout une infiltration des eaux usées. En l'absence de sondage, c'est toutefois une indication intéressante qui associée à des observations de terrain (végétation, présence d'eaux propres ou sales dans les fossés, coupes de terrain le cas échéant) permet de se faire une idée de la qualité des sols. Trois secteurs, au regard de ce critère d'aptitude des sols à l'épuration et à la dispersion des eaux usées, présentent des difficultés. Il s'agit de Surville, Saint Rémy des Landes et Varanguebec.

- **Surville :** La délimitation des zones UBL de la rue de Surville et de Surville offre au moins une vingtaine de possibilités de construction de logements en densification du bâti existant dans des secteurs où la nappe est subaffleurante. La mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif se traduira par une augmentation des rejets dans les fossés d'écoulement des eaux pluviales bordant les voies de desserte (rue de Surville et route de l'Embroiserie).
  Ces rejets d'eaux traitées sur le plan organique ne le seront pas sur le plan bactériologique et participeront à une dégradation de la qualité des eaux du havre de Surville, des eaux de baignade et des eaux des parcs ostréicoles de Saint Rémy des Landes.

- **Saint Rémy des Landes** : les zones à urbaniser 1 AUhL de la Broquère et du Val de la Tannière sont situées en zone de remontée de nappe (0-1m). Aussi, la topographie entraine des rejets dans les fossés d'écoulement des eaux pluviales vers la rivière La Dure et le havre de Surville.
  Le suivi de la qualité de l'eau de La Dure effectué dans le cadre du réseau de mesure (RQM) financé par le Conseil départemental a mis en évidence des pics de pollution microbienne importants sur lesquels l'assainissement des habitats de la Valette semble être une des causes probables.
  L'examen des cartes des zones de remontées des nappes sur le secteur de St Rémy des Landes, Surville et Glatigny est intéressant et montre que les habitats anciens se trouvent sur des zones où les risques de remontées de nappes sont plus faibles (de 1 à 2,5m ou 2,5 à 5m), comme à la Valette, la Cosnardière et le bourg de Glatigny.

En conclusion, le développement de l'urbanisation sur Saint Rémy des Landes et de Surville passe, compte tenu de la sensibilité du milieu, notamment marin, aux pollutions bactériennes par une réflexion préalable sur la faisabilité de mise en place d'un système d'assainissement collectif.

- **Varanguebec :** La zone 1AUh de la Lucasserie au sud-ouest du bourg est située en intégralité en zone de remontée de nappe 0-1m. Sauf à démontrer que les sols sont perméables et non hydromorphes, cette zone à urbaniser devra être retirée du projet de PLUi.

1 - Servitudes d'utilité publique

Documents n° 5

- Pour mémoire, les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol. L'inclusion d'une SUP aux annexes du PLU est indispensable pour assurer son opposabilité aux autorisations d'urbanisme. Il convient donc de s'assurer que les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un report exhaustif au niveau des annexes du PLU. En conséquence :
  - le porter à connaissance relatif aux SUP transmis à la commune le 23 août 2016 devra être pris en compte afin de compléter et de mettre à jour les annexes du PLU relatives aux SUP, et en particulier l'annexe écrite ;
  - dans la perspective de la mise en œuvre du PLU, il convient d'ajouter une annexe écrite structurée, comportant notamment le tableau des SUP ; il pourrait également être utile d'indiquer pour chaque SUP ses effets.
  - le tableau des servitudes devra être revu afin de :
    - indiquer les références exactes des différentes SUP et des actes les ayant instituées,
    - mettre à jour les textes de référence en vigueur,
    - corriger et mettre à jour les noms et coordonnées des gestionnaires des SUP.
  - quand ils sont disponibles, les actes ayant institué les servitudes sont à ajouter (cette annexion de l'acte est particulièrement indispensable pour les SUP faisant l'objet d'un règlement particulier défini lors de leur institution, comme les SUP AS1, ou les SUP pour lesquelles la réglementation le prévoit de façon spécifique comme la SUP AC2) ;
  - le plan des SUP devra être corrigé selon les indications ci-après.
- SUP AC1 : Pour information, la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a modifié les dispositions applicables aux monuments historiques.
- SUP AS1 : Il doit être ajouté aux SUP citées dans le porter à connaissance du 23/08/2016 les SUP relatives aux périmètres de protection immédiat et rapprochée du FORAGE FE L1 DE LAUNAY sur la commune de SAINT-NICOLAS-DE-PIERREPONT, instituées par arrêté préfectoral du 14/09/2016.
- SUP AC2 :
  - La référence au site classé du Rocher du sommet de la butte du vieux château institué par arrêté du 19/11/1910 doit être ajoutée dans le tableau des SUP.
  - La référence du texte législatif qui permet d'instituer les protections, est aujourd'hui codifiée aux articles L 341-1 et suivants du code de l'environnement.
  - Le service responsable des servitudes AC2 et le gestionnaire de la servitude des sites classés est la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement « DREAL » Normandie - tél : 02-50-01-83-00.
  - Il serait utile d'illustrer la servitude AC2 à partir des cartographies et des fiches descriptives de la DREAL. Il en est de même pour l'acte instituant ces protections. Ces documents sont disponibles sur le site internet de la DREAL : http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/l-information-a-la-commune-r290.html.
- SUP PT2 :
  - Les communes déléguées littorales de la commune de La Haye sont grevées de la servitude PT250003103 Relai hertzien de Barneville à Percy instaurée par décret du 04/07/2013 et gérée par le ministère de la Défense. Cette SUP ne figure pas au plan N°5-a ; vous trouverez en annexe 5 un extrait du plan de la servitude pour permettre sa bonne annexion.

  - Les coordonnées du gestionnaire défense pour les SUP PT2 ont changé. Il convient de les modifier comme suit : BRCM Cherbourg – COMAR MANCHE – CC01 – 50115 Cherbourg en Cotentin Cedex.
- SUP T7 : Les coordonnées des gestionnaires ont également été modifiées ; il doit être indiqué :

  Direction de l'Aviation civile - Département SNIA Ouest - Pôle de Nantes - Zone aéroportuaire CS 14321 -44343 BOUGUENAIS cedex

  et

  BA 705 (Cinq-Mars-la-Pile) - SDRCAM Nord – RD 910 – 37076 TOURS CEDEX 02 - Tél : 02 47 96 19 92 – PNIA : 811 927 27 92 – Fax : 02 47 96 28 16
- Ouvrages à haute ou très haute tension du réseau public de transport d'électricité :
  - La DDTM de la Manche n'a pas connaissance d'un acte instituant une SUP de type I4 au niveau des ouvrages à haute tension représentés dont le gestionnaire est RTE.
  - Les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux (GMR) chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance du réseau public de transport d'électricité sur le territoire de Granville est : RTE - GMR Normandie – 15 rue des Carriers – 14123 IFS.
  - Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrage est invitée à contacter le du guichet unique sur : www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr.

2 – Annexes sanitaires

Documents n° 6

- Certains plans de zonage d'assainissement sont absents du dossier : communes de Varanguebec, Neufmesnil, St-Nicolas-de-Pierrepont, St-Sauveur-de-Pierrepont, anciennes communes de Glatigny, St-Rémy-des-Landes, Baudreville, Mobecq et Coigny.
- De plus, pour les territoires en zonage d'assainissement non collectif, une carte d'aptitude des sols à l'épuration des eaux usées aurait pu utilement être ajoutée au dossier.
- Certains plans des réseaux d'alimentation en eau potable sont absents du dossier : communes de Neufmesnil et Doville, anciennes communes de La Haye-du-Puits, Montgardon et Saint-Symphorien-le-Valois.

3 – Autres annexes

- L'article R.151-53 du CU stipule : « Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants : [...] 5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ; » Il conviendra de compléter les annexes du PLUi en conséquence. L'arrêté préfectoral du 26 octobre 2012 et la cartographie des fuseaux exposés au bruit en vigueur sont disponibles sur le site internet des services de l'Etat dans la Manche : http://www.manche.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit/Classement-sonore-actualise-le-26-octobre-2012.

Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article R.121-4 indique que « Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. » Il serait pertinent de caractériser les activités économiques concernées sur le territoire du PLUi et de préciser la disposition qui autorise « La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; » en conséquence.

- Les zones AL et NL sont peu mises en évidence : elles ne sont pas mentionnées explicitement dans le règlement littéral des zones A et N (pas même dans les cadres pour la zone A) ; de plus, la zone AL n'est pas mentionnée dans le chapeau « caractère de la zone » de la zone agricole (p 53).
- Certaines occupation du sol prévues dans le règlement commun à tous les STECAL de la zone A ou dans les dispositions applicables aux secteurs At-AtL ne peuvent pas être autorisés dans les secteurs AzL et AtL en application des dispositions de la loi littoral (stationnement de caravanes, yourtes, construction de bâtiments annexes). Il pourrait être envisagé de clarifier l'écriture du règlement sur ce point.
- De même, certaines occupations du sol autorisées dans l'ensemble des zones A et N ne peuvent pas y être autorisées de façon générale au niveau des communes littorales (station d'épuration,…).

- Page 13 – Zones humides : Au dernier paragraphe (autres secteurs), il pourrait être ajouté aux réserves « et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement ».

Zones urbaines et zones à urbaniser :

- Zone UZ – Section 1 – article 2 : Les habitations sont admises sous réserve de trois points. Il pourrait être utile de préciser s'il s'agit de conditions cumulatives.
- Zone UZ – Section 2 – article 1 : Le a- du 1) est intitulé « dispositions particulières » au lieu de « disposition générales ». Une relecture du règlement pourrait être à envisager pour corriger les erreurs matérielles qui subsistent.

Zones naturelles et forestières et Zones à vocation agricole :

- Pages 53 et 64 : Les chapeaux « caractère de la zone » comportent erreurs dans la liste et les nombres de secteurs.
- L'interdiction de la pratique du camping en dehors des terrains aménagés (article R.111-34 du CU) pourrait être explicitée.
- Zone A – Section 1 – article 2 : Le règlement prévoit que pour les changements de destination pour un usage d'habitation, il ne puisse être créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée. Il convient de vérifier la cohérence de cette mesure avec une gestion économe de l'espace et avec les orientations du PADD. En effet, d'après la page 282 du rapport de présentation, il est prévu la création de 117 logements par changement de destination alors que seuls 108 bâtiments sont identifiés pour un changement de destination pour un usage d'habitation ou d'hébergement.

F) Les annexes

Document n° 5 et 6

- Les articles R.151-51 à R.151-53 du CU listent les annexes réglementaires du PLU. Il pourrait être utile de vérifier si, au regard de cette liste, certains documents complémentaires devraient être annexés au PLUi avant son approbation (règlement local de publicité, périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, …).

avec les constructions observées sur le terrain en de nombreux points. Ces différences pourront justifier des ajustements ponctuels du zonage qu'il conviendra d'expliquer individuellement. Il vous est recommandé de procéder à une mise à jour du fond cadastral du PLUi avant son approbation. Un ajout sur les plans des découpages des lotissements autorisés serait également opportun. Cela pourrait non seulement consolider la justification de vos choix en matière de zonage mais également contribuer à un recensement plus précis du potentiel urbanisable existant au sein des zones urbaines.

- La situation du Mont Sainte-Catherine et des parcelles boisées à l'est du pôle urbain, classés en zone A et en espaces boisés classés, mériterait d'être vérifiée et justifiée.
- Quelques haies sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme alors qu'elles ont déjà été classées au titre du code rural dans le cadre de l'aménagement foncier de Doville.
- Les mares ne sont pas identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique et ne sont donc pas protégées, bien qu'elles soient des composantes de la trame bleue du territoire. Ce point pourrait être reconsidéré.
- Afin de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme, il conviendrait d'ajouter sur le plan les limites des communes et les sections cadastrales, les noms de certains lieux-dits et les noms des communes voisines.
- Il pourrait être utile de vérifier si des emplacements réservés sont à ajouter en vue d'éventuelles extensions (ou créations) de station d'épuration.
- La localisation de certaines indications doit être ajustée ; cf. par exemple le « champ de foire » au plan 17 du document n° 4-f.

2 - Règlement littéral

- Le règlement littéral du PLU ne doit contenir que des règles. Tout élément dont la nature (règle ou simple information) est sujette à interprétation peut être source de contentieux. A ce titre, il pourrait être utile de réexaminer le contenu du règlement littéral du projet de PLU et en particulier les dispositions générales et les chapeaux des règlements des différentes zones. Les éléments d'explication ou de justification ont vocation à figurer dans le rapport de présentation.

Loi littoral

- Vous avez choisi de retranscrire à la page 9 des dispositions générales les dispositions de la loi littoral prévues par le code de l'urbanisme. Cette retranscription appelle les observations suivantes :
  - Il convient de s'assurer que ces dispositions soient comprises comme des limitations qui se cumulent aux autres restrictions, et non comme des alternatives ouvrant des possibilités supplémentaires ; ainsi
    - Il serait utile de préciser que ce que les dispositions figurant en page 9 autorisent l'est dans la limite de ce qui est autorisé par le règlement de la zone concernée ;
    - Pour la bande des 100 m, il convient de préciser que « seuls sont autorisés » les constructions, installations et ouvrages cités : les dispositions de l'article L.121-17 du CU sont une exception aux dispositions de l'article L.121-16 qui sont la règle générale.
  - La retranscription effectuée est incomplète :
    - En particulier, elle ne reprend pas les dispositions des articles L.121-4 à L.121-6 du CU (exceptions, cas des stations d'épuration,…), L.121-7, L.121-11 (mise aux normes des exploitations agricoles), L.121-13 (notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage), L.121-16, les dispositions relatives aux campings et au stationnement de caravanes (L.121-9, L.121-14, L.121-18).
    - La retranscription de l'article L.121-12 ne reprend que le 1er alinéa sans intégrer l'ensemble de critères figurant aux alinéas suivants.
- De même, le règlement des zones NpL et NzL ne reprend pas l'intégralité des dispositions applicables aux espaces remarquables du littoral (articles L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du CU).

- Pour l'assainissement, outre le bilan des capacités résiduelles des stations d'épuration actuelles, il aurait été pertinent de prévoir un indicateur relatif à l'avancement de la réalisation de travaux dont la nécessité a été mise en évidence, comme l'extension de certaines stations d'épuration.
- En matière de consommation d'espace, les indicateurs prévus ne prennent pas en compte la surface consommée à vocation d'activités économiques, d'équipements ou de services. Des indicateurs relatifs aux densités observées au niveau des secteurs construits, au renouvellement urbain ou à d'autres problématiques du projet (comme par exemple le maintien des linéaires commerciaux du centre de La Haye du Puits) auraient également été intéressants.

C) Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- La version initiale du PADD débattu le 25 juin 2015 définissait les espaces de niveau 4 (pour lesquels la possibilité d'une autorisation de constructions en dents creuses est à étudier au cas par cas) comme « les espaces urbains aménagés de façon structurée, agglomérée et continue, comprenant plus de 10 logements mais sans espaces de vie commune aménagés ». Les ensembles bâtis de moins de 10 logements et le bâti dispersé relevaient du niveau 5 pour lequel le PADD prévoit que seuls les changements de destination peuvent être autorisés.

  Or, cette définition a été modifiée au niveau du PADD du projet de PLU arrêté. Le 4ème niveau est à présent défini comme « les espaces urbains aménagés de façon structurée, agglomérée et continue, comprenant un nombre significatif de logements (5 à 10 et plus) mais sans espaces de vie commune aménagés ». Cette évolution d'écriture a en particulier une incidence sur la justification des secteurs Ah définis par le règlement (cf. annexe 1 partie B – 1).

D) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document n° 3

- Pour mémoire, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité dans leur intégralité. De plus, elles peuvent permettre une programmation dans le temps de l'urbanisation future prévue par le PLU (phasage, sens de l'urbanisation, prévision de la réalisation préalable de certains équipements avant la construction de nouveaux logements, etc.).

Les OAP « thématiques »:

- Il aurait été préférable d'intégrer directement dans les OAP spatialisées l'étude de l'ensoleillement et du potentiel de production d'énergie renouvelable, plutôt que de la demander à chaque opérateur. Cette disposition permettrait d'optimiser les équipements collectifs à créer et faciliterait l'instruction et le jugement des services instructeurs sur la qualité des projets.
- Les panneaux solaires utilisés sur des installations destinées à de l'autoconsommation sont posés en surélévation de la toiture. La photographie du CAUE 76 (OAP p 9) laisse à penser qu'il s'agit d'une mauvaise intégration dans l'environnement bâti et que ces panneaux ne devraient pas être posés de cette façon.
- Concernant l'OAP F « Habitat » :
  - Le PADD précise la mise en œuvre d'une politique de l'habitat adaptée aux besoins actuels et futurs. L'orientation en matière d'habitat prescrit uniquement d'étudier l'opportunité d'intégrer une part de logements sociaux dans les secteurs de plus de 20 logements. Toutefois il n'y a pas de précision quant à la typologie et à la nature de ce parc, locatif ou en location/accession. Par ailleurs la part de logements adaptée aux PMR n'est également pas précisée.

  - L'objectif 4 relatif à la production de logements durables mériterait une description plus détaillée et pourrait être accompagné d'obligation de moyens (solaire électrique et thermique, durée d'ensoleillement).

Les OAP « spatialisées »:

- Schémas d'aménagement pages 32 et suivantes :
  - Tels que conçus, les aménagements hors périmètre des OAP ne seront pas à la charge du porteur de projet, comme par exemple la sécurisation d'un carrefour, le traitement des espaces verts commun ou encore la mise en valeur des zones humides. Cette situation pourrait porter préjudice à la cohérence d'ensemble de ces secteurs d'urbanisation.
  - Pour les zones limitrophes à la voie verte, une prescription pourrait imposer ou encourager la création d'accès afin d'en optimiser l'usage.
  - La légende des schémas d'aménagement fait référence à des accès et circulations piétonnes, mais n'évoque pas les cycles et autres modes de déplacement doux. Il pourrait être pertinent de réexaminer ce point pour chacun des espaces faisant l'objet d'un schéma d'aménagement.
  - Une mise à jour du fond cadastral et un ajout sur les plans des découpages des lotissements autorisés pourrait, dans certains cas, être utile.

E) Le Règlement

Documents n° 4

Prise en compte des risques :

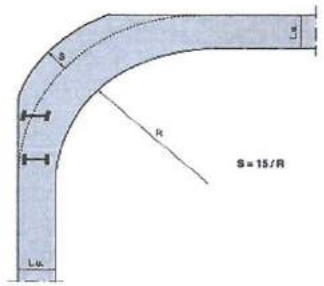
- Dans un souci de lisibilité, il serait utile de faire figurer les risques sur des documents graphiques du règlement séparés.
- D'une manière générale, les cartographies des risques naturels connus sur le territoire communal sont régulièrement mises à jour le site internet de la DREAL de Normandie. Une mise à jour de certaines données présentes dans le rapport de présentation et au niveau du règlement graphique pourrait être utile avant approbation définitive du PLU.
- Pages 7-8 du règlement littéral : Le règlement du PLU ne doit contenir que des règles (article R.151-9 du CU). Il conviendrait de vérifier le niveau d'opposabilité souhaité pour les extraits du site www.argiles.fr retranscrits dans les dispositions générales du règlement. Le cas échéant, il pourrait être opportun de les transférer vers le rapport de présentation ou vers les OAP.
- Concernant le risque de submersion marine :
  - les différents niveaux figurant sur l'atlas régional des zones sous le niveau marin (ZNM) ne sont pas reportés sur un document graphique du règlement ;
  - la délimitation des zones sous le niveau marin indiquée dans les pièces graphiques ne correspond pas aux zones situées sous le niveau marin de référence ;
  - les bandes de précaution situées derrière les ouvrages ne sont pas reportées dans le règlement graphique ;
  - aucune information n'est indiquée dans le règlement écrit sur les bandes de précaution ;
  - les dispositions générales du règlement relatives au risque de submersion (page 9 du règlement littéral) stipulent d'une part que « toute nouvelle construction est interdite » et d'autre part que « les nouvelles constructions […] sont admises », ce qui est contradictoire dans la mesure où le règlement ne précise dans quelles zones ou situations l'une ou l'autre de ces dispositions s'applique.

1 - Règlement graphique

- Le fond cadastral figurant sur les documents graphiques du règlement présente des incohérences

- Habitation : 3 m
- E.R.P. : 3 m pour une voie dont 8<1<12 m, 6 m pour une voie dont 1>12 m.
- I.G.H. : 3,50 m
- Autres : 3 m

Surlargeur :
S=15 / R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R étant exprimés en mètres).



Hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,50 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.

Pente : inférieure à 15 % (E.R.P. - Habitation - Autres)
10 % (I.G.H.)
Force portante pour un véhicule de 130 Kn
(90 Kn sur l'essieu arrière et 40 Kn sur l'essieu avant distants de 4,50 m).

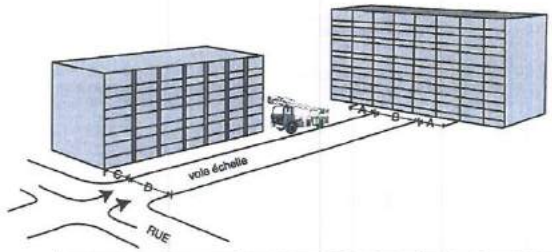
2.2.2 voie échelle

La « voie échelle » est une partie de la « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit afin de permette la mise en station des échelles :

- longueur minimale : 10 m ;
- Largeur, bandes réservées au stationnement exclues : 4 m ;
- pente maximum : 10 %
- résistance au poinçonnement : 100 Kn sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

* Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins).
Si cette section dessert un établissement recevant du public et si elle est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 m avec une chaussée libre de stationnement de 7 m de large au moins.

. Implantation des voies par rapport aux façades des bâtiments et en fonction de la hauteur des échelles susceptibles d'intervenir :



	E.R.P. Habitation	E.R.P.	Habitation
Types d'échelles aériennes	Voie parallèle à la façade de l'établissement	Voie perpendiculaire à la façade de l'établissement approchant jusqu'à moins de 1m de cette façade	
	distance C du bord de la chaussée à la façade	distance A du bord de la chaussée, au milieu des baies accessibles de la façade	accès aux escaliers
Echelles de 30 m.	doit être comprise entre 1 et 8 m.	inférieure à 6 m.	
Echelles de 24 m.	doit être comprise entre 1 et 6 m.	inférieure à 2 m.	
Echelles de 18 m.	doit être comprise entre 1 et 3 m.	0	

2.2.3 - aire de manœuvre

Suivant les cotes des schémas ci-après :
. pente inférieure à 10 %,
. force portante identique à celle définie au § 2.2.1 ci-dessus,
. hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m

2.2.4 - voie en impasse

Si la desserte nécessite l'utilisation de l'impasse sur une longueur supérieure à 15 m, elle devra être terminée par une aire de manœuvre et répondre aux caractéristiques des voies d'accès ci-dessus lorsqu'elles ne sont pas définies par les textes applicables au bâtiment concerné.
Dans le cas contraire, la partie accessible aux engins devra être nettement différenciée par rapport au reste de la voie.

Largeur utilisable 3 m.
Pente inférieure à 10 %.
Force portante identique à celle définie au § 2.2.1 ci-dessus.
Hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.

SERVICE DÉPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS
DE LA MANCHE
ETAT MAJOR
GROUPEMENT OPERATION
Service Prévision

FICHE TECHNIQUE N°87/10 : ACCES DES SECOURS

Outre les mesures fixées par les règlements relatifs à chaque type de bâtiments (habitation, établissement recevant du public, immeubles de grande hauteur, bâtiments industriels, etc...) l'accès des secours dans des circonstances acceptables est défini selon les principes ci-après :

I - GENERALITES

1 - VOIE

Une voie est un espace aménagé ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et (ou) les limites des propriétés.

La voie répond généralement à un profil comprenant :

- les trottoirs,
- la chaussée avec un espace réservé au stationnement des véhicules et un espace dit : largeur utilisable.

2- HAUTEUR LIBRE

La hauteur libre imposée pour le passage des véhicules est de 3.50 m.

3- LARGEUR UTILISABLE

La largeur utilisable d'une voie est la largeur minimale pour permettre aux véhicules d'incendie d'approcher près d'un bâtiment pour en assurer, avec le maximum d'efficacité, le sauvetage et la protection des personnes et des biens.

4 - CHEMINEMENT

Le cheminement des secours est constitué par des voies (voies d'accès aires de manœuvre, etc....) et des chemins permettant d'atteindre directement le bâtiment concerné.

Les chemins reliant les bâtiments doivent donc être dans le prolongement normal des voies ; ainsi, les secours, véhicules et personnels suivent un itinéraire orienté dans la même direction.

5 - DESSERTE

La desserte est l'aménagement permettant aux véhicules de protection et de lutte contre l'incendie, d'accéder à proximité d'un bâtiment. Elle comprend essentiellement :

- les voies d'accès ayant une largeur utilisable minimale ;
- les aires de manœuvre où, pour les cotes minimales indiquées, le stationnement est interdit.

Dans certains cas, la desserte peut s'effectuer pour une voie en impasse.
L'aire de manoeuvre sera obligatoire si cette desserte nécessite l'utilisation de l'impasse sur une longueur supérieure à 15 m.
Dans le cas contraire, la partie accessible aux engins devra être nettement différenciée par rapport au reste de la voie.

Une aire de manœuvre doit permettre aux véhicules de secours de reprendre le sens normal de la circulation en effectuant au plus une marche arrière de moins de 15 m.

II - CARACTERISTIQUES ET SCHEMAS DES DIFFERENTS AMENAGEMENTS

1 - REFERENCES ET TEXTES SUIVANT LA DESTINATION DES BATIMENTS

Habitation : arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié.

E.R.P. : Règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié.

I.G.H. : Règlement de sécurité du 18 octobre 1977 modifié.

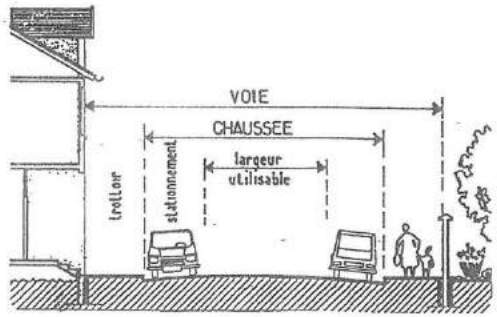
Autres : Code de la Construction et de l'Habitation et Code de l'Urbanisme.

DESSERTE	HABITATION					E.R.P.		I.G.H.	AUTRES
	FAMILLE					1er groupe	2è groupe		
	1	2	3A	3B	4				
Voie engins (a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Voies échelles (b)			X			X			
Si nécessaire									
Aires de manœuvre (c)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Impasse (d)	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(a) - les caractéristiques des voies engins sont définies au § 2.2.1 ci-après ;
(b) - les caractéristiques des voies échelles sont définies au § 2.2.2 ci-après s;
(c) - les caractéristiques des aires de manoeuvre sont définies au § 2.2.3 ci-après ;
(d) - les impasses sont définies au § 2.2.4 ci-après.

2 - VOIE

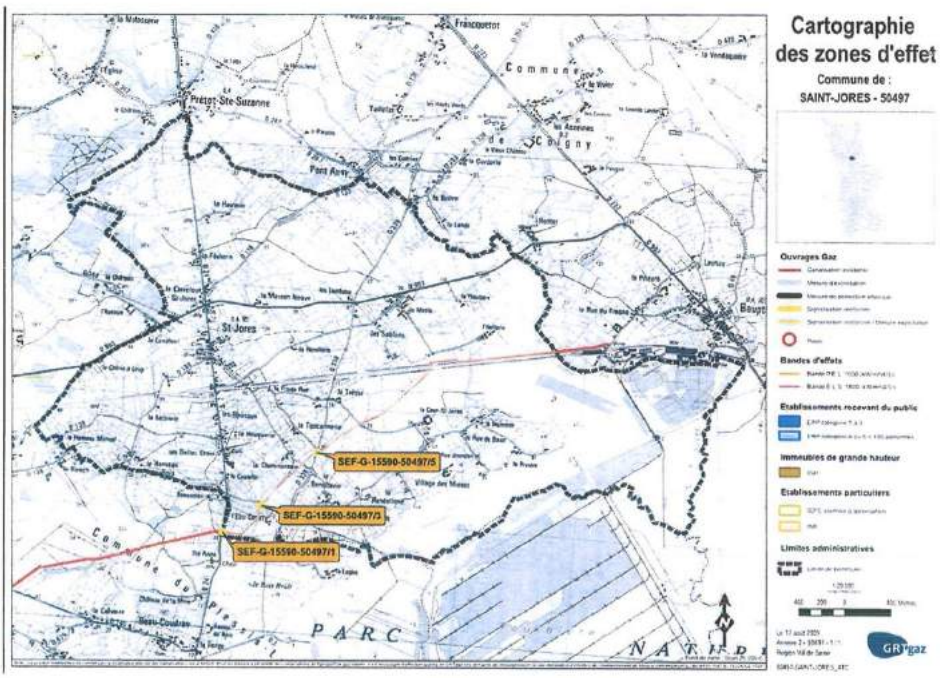
2.1. - Profil



2.2. - Caractéristiques

2.2.1 voie engin

Largeur utilisable :



c)

MINISTERE DE LA DEFENSE

Date : 16/04/2012
N° 12-04/03

SERVITUDES RADIOELECTRIQUES CONTRE LES OBSTACLES

Faisceau hertzien de :
BARNEVILLE-CARTERET (MANCHE)
à
PERCY MONT ROBIN (MANCHE)

Centre radioélectrique de :
BARNEVILLE-CARTERET
ANFR n° 050 057 0003
longitude : 001°48' 23" W
latitude : 49°22' 27" N
altitude : 62 mètres NGF
hauteur du support : 85 mètres hors sol
hauteur antenne : 48 mètres hors sol

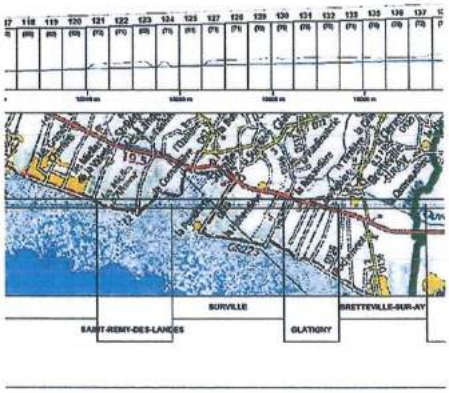
Centre radioélectrique de :
PERCY MONT ROBIN
ANFR n° 050 057 0002
longitude : 001°09' 41" W
latitude : 48°55' 44" N
altitude : 275 mètres NGF
hauteur du support : 64 mètres hors sol
hauteur antenne : 25 mètres hors sol

COMMUNES SOUS SERVITUDES

Echelle du plan :
- longueur (X) : 50000
- hauteur (Y) : 4500

Cotes maximales (en mètres NGF) à ne pas dépasser :

Zone spéciale de dégagement :



Annexe 5 : Plan de la servitude PT250003103

Les aléas miniers connus sur le territoire de la Normandie sont disponibles sur l'application cartographique du ministère en charge de l'environnement, pour les consulter, sélectionner la couche « aléa minier » de la carte prédispostions aux risques naturels disponible à l'adresse suivante :
http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/index.php?map=risques_naturels.map&service_idx=8W

3 Carrières

Les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières sont définies dans un schéma départemental des carrières, établi en application et dans les conditions des articles L515-3 et R515-8-1 à R515-8-7 du code de l'environnement.

Il comprend :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.

Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées au titre 1er du livre V du code de l'environnement doivent être compatible avec ce schéma.

La dernière révision du schéma départemental des carrières du département de la Manche a été approuvée par arrêté préfectoral du 11 mai 2015.

4 Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou de l'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, sont recensés sur la base de données BASOL, consultable sur le site http://basol.developpement-durable.gouv.fr/.

Les anciens sites industriels et activités de service sont recensés sur la banque de données BASIAS. L'inscription d'un site dans cette banque de données ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution sur ce site. Elle est consultable sur le site http://basias.brgm.fr/.

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Saint-Jores

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de Saint-Jores

La commune de Saint-Jores est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz exploitée par la société GRTgaz.

Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
16 rue Henri Rivière – BP 1236 – 76177 Rouen
(tel : 02 35 52 62 00)

Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Au-delà des servitudes attachées à la construction et à l'entretien de ces canalisations, la prise en compte des risques liés au gaz transporté a été établie par la nouvelle réglementation de 2006.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles, aux immeubles de grande hauteur (IGH) et aux installations nucléaires de base (INB). Ces contraintes s'apprécient au regard des distances de dangers génériques présentées dans les tableaux ci-après. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (ZEI), premiers effets létaux (ZPEL) et effets létaux significatifs (ZELS) des scénarios d'accident redoutés.

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Zone d'effet	Z_{ELS}	Z_{PEL}	Z_{EI}
Distance (m) pour la canalisation de diamètre DN 100 et pression 16 bars	5	10	10

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Les distances d'effets génériques mentionnées dans le tableau ci-dessus sont susceptibles d'être modifiées par l'étude de sécurité de GRTgaz et notamment en certains points singuliers identifiés le long du tracé de la canalisation. Ces distances sont issues du tableau générique national (source GDF/TIGF - mise à jour du 27 juillet 2007). Le scénario d'accident correspond à une rupture complète de la canalisation.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MANCHE

Direction départementale des territoires et de la mer

Service aménagement durable des territoires

Secrétariat de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Saint-Lô, le 19 JUIN 2017

Communauté de Communes
CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
26 JUIN 2017

Monsieur le Président

Dans le cadre de la consultation de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue par les articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le 23 mai 2017, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits.

Le dossier a été présenté lors de la séance du 8 juin 2017.

Je vous informe que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles, et forestiers de la Manche a émis :

- **un avis favorable** à l'unanimité au projet de PLUi de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme.
- **un avis favorable** à l'unanimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLUi de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits.
- **un avis favorable** à l'unanimité au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme sur le règlement des zones A et N du PLUi de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits sous réserve de motiver dans le rapport de présentation les dispositions contenues dans ce règlement pour les extensions et les annexes de bâtiments d'habitation dans les zones A et N.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

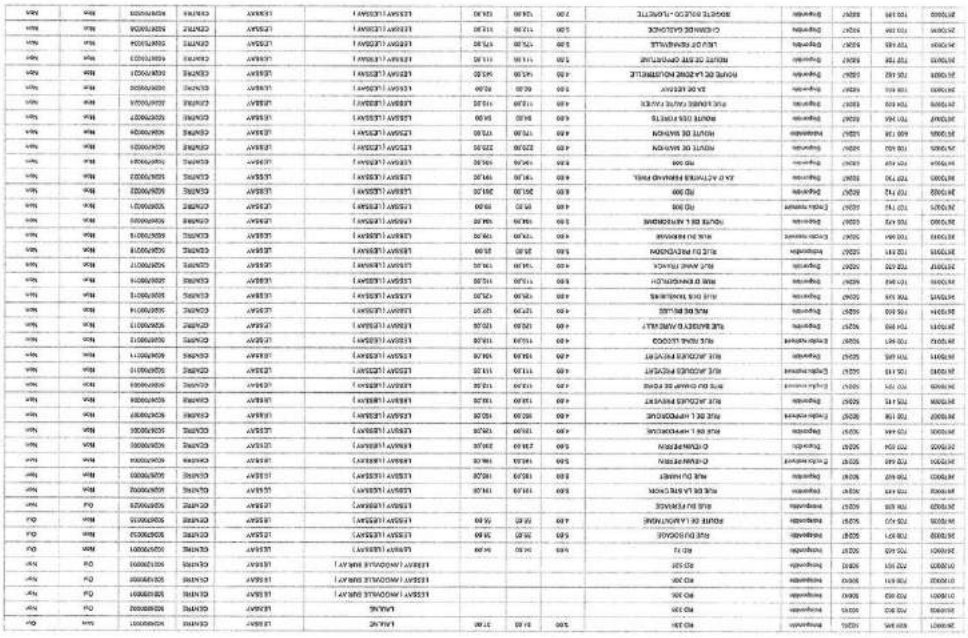
Pour le préfet et par délégation

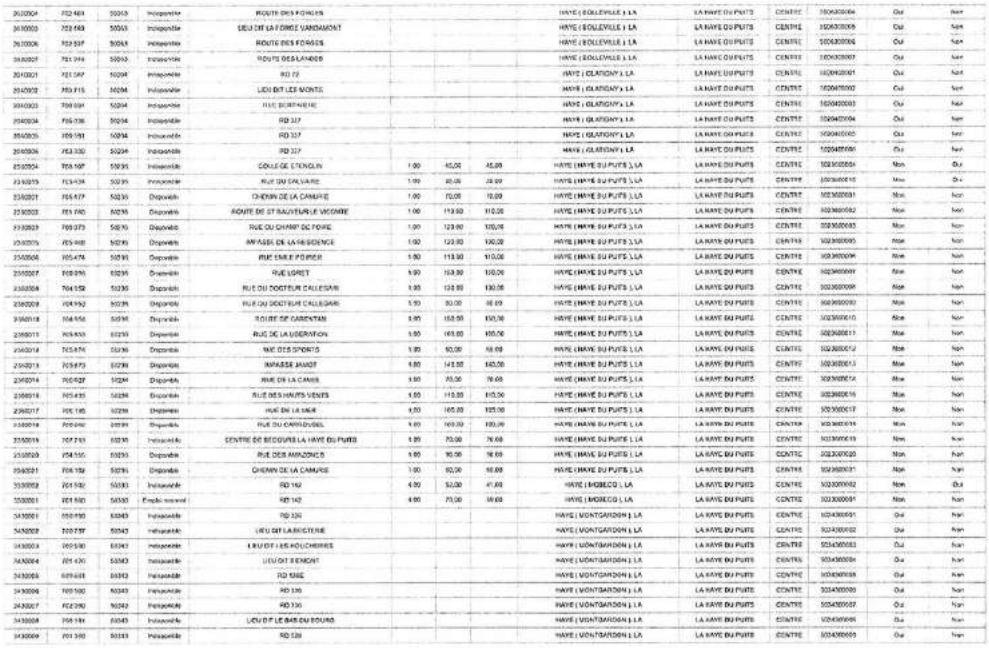
La directeur départemental
des territoires et de la mer

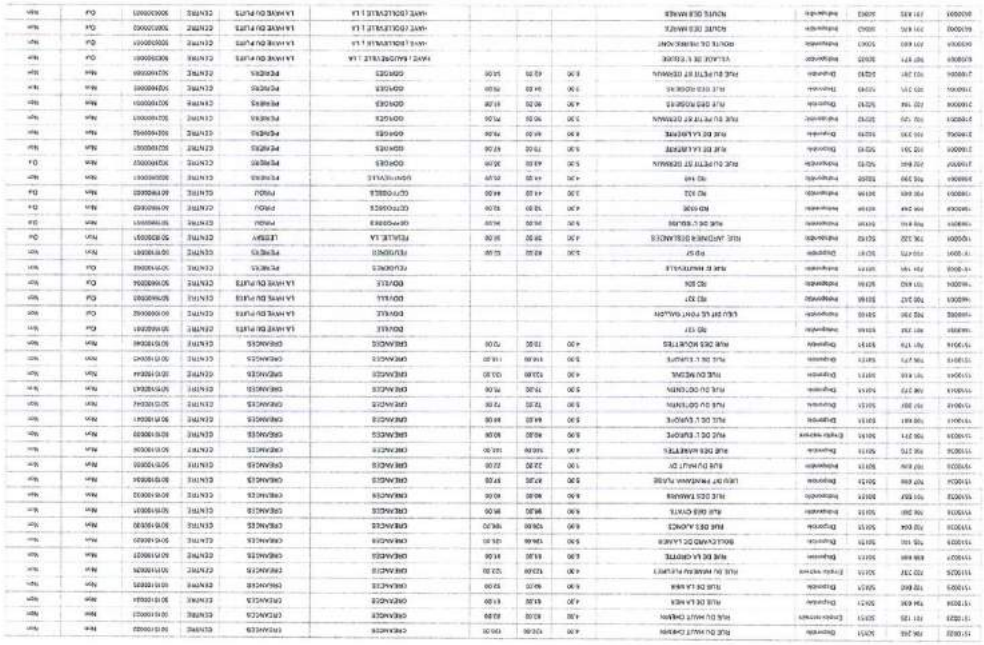
Jean Kuglet

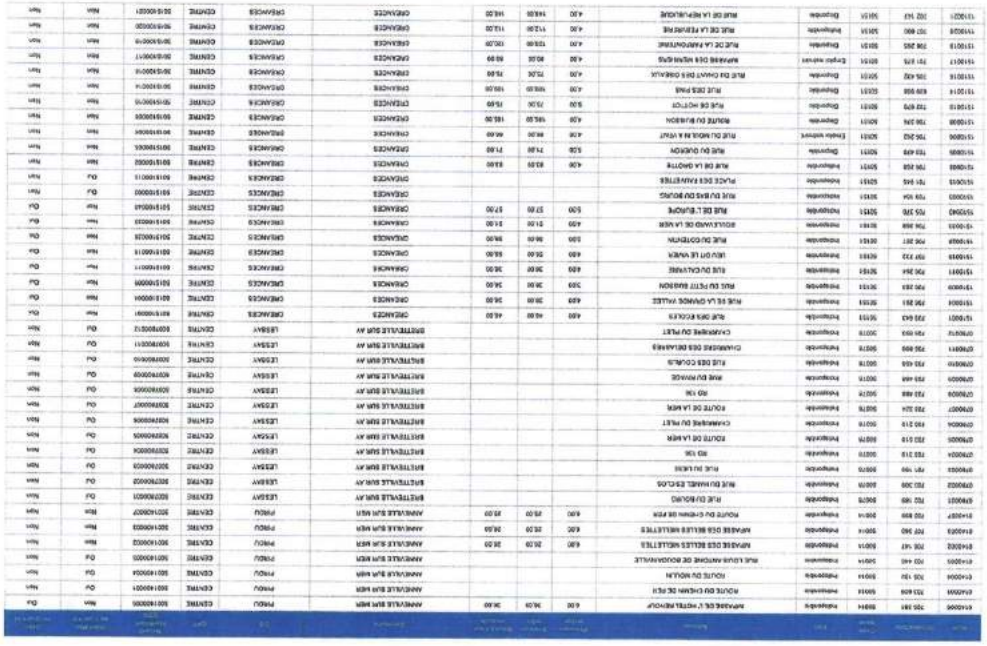
Monsieur Henri LEMOIGNE
Président de la communauté de communes
Côte Ouest Centre Manche
20 rue des Aubépines
50250 LA HAYE

Direction départementale des territoires et de la mer de la Manche
477, Boulevard de la Dollée – BP 60355 – 50015 Saint-Lô Cedex – Tél : 02 33 06 39 00 Fax : 02 33 06 39 09
Horaires d'ouverture au public : 8h30-12h00 / 13h30-17h00

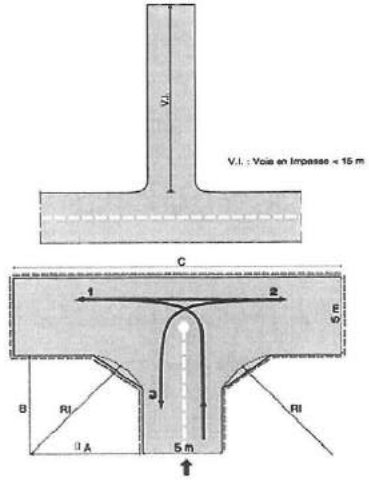






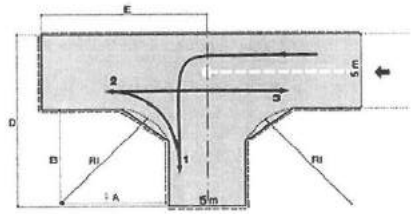


COTES MINIMALES des AIRES de MANOEUVRE, des VOIES en IMPASSE :



A : 7,20 m
B : 6,40 m
C : 17 m
RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule S = 15 / R



A : 7,20 m
B : 6,40 m
D : 11,75 m
E : 8,50 m
RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule S = 15 / R

3 - CHEMINS

Les chemins de liaison doivent avoir les caractéristiques suivantes :

1°) - Habitations

Largeur 1,40 m.
Longueur 60 m. habitation de 1ère et 2ème familles. Cette distance peut être modifiée s'il ne s'agit que d'un seul bâtiment ; 50 m. habitation 3ème B et 4ème familles.
Résistance : sol compact.
Pente : 15 % maximum.

2°) - E.R.P. (règlement de sécurité du 25 juin 1980 – art. CO 2)

Largeur 1,40 m.
Longueur 60 m.
Résistance : sol compact.
Pente : 10 % maximum.

NOTA : Les ERP du 2ème groupe (5ème catégorie) ne sont soumis qu'aux règles définies au § 3.1 ci-dessus concernant les habitations.

3°) - I.G.H. (règlement de sécurité du 18 octobre 1977 – art. GH 6)

Largeur 1,40 m.
Longueur 30 m.
Résistance : sol compact.
Pente : 10 % maximum.

4°) - Autres Bâtiments

Les règles définies pour l'habitation - § 3.1 ci-dessus, leur sont applicables.

L'autorité environnementale recommande de mettre à jour l'analyse des incidences Natura 2000 pour ne mettre en évidence que les éventuels impacts résiduels du PLUi arrêté.

- **Les choix** opérés pour établir les orientations du PLUi et leur traduction réglementaire sont exposés aux pages 207 et suivantes du rapport de présentation.

  Les explications fournies sont détaillées, du choix du scénario au nombre de logements nécessaires pour parvenir à l'objectif démographique fixé (p. 217). Le rapport indique qu'un travail d'identification des potentiels de densification et de renouvellement urbain a été mené au sein des bourgs et principaux hameaux du territoire, pour limiter l'extension urbaine. Le scénario retenu est volontariste puisqu'il vise à redynamiser la croissance démographique à un niveau supérieur à la période passée. Toutefois, il aurait été utile d'argumenter le choix du scénario retenu au regard des orientations du SCoT. De même, des précisions sur la classification en cinq catégories des espaces urbanisés (pôle urbain, bourgs équipés…) seraient pertinentes puisqu'elle détermine les objectifs de réalisation de logements en fonction de cette typologie.

  Les justifications du zonage et des mesures réglementaires sont quant à elles présentées de manière peu claire puisque les sous-zonages (ex. p. 212 pour la zone A) ne sont pas exhaustifs et diffèrent de ceux du règlement (p. 53 du règlement écrit), ce qui ne facilite pas la lecture, d'autant plus avec les variantes liées à la loi littoral (Ap et ApL…).

- Comme prévu au 6° de l'article R. 151-3 et à l'article R. 151-4 du CU, doivent être présentés **les indicateurs, mais aussi les modalités de suivi** retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLUi (p. 333 à342 du RP2) prévoit la mise en place d'indicateurs de suivi par thématique, qui, sans être exhaustifs, paraissent intéressants et de nature à vérifier les effets de la mise en œuvre du PLUi. Si les sources sont bien identifiées, il aurait été pertinent de préciser les moyens prévus par le maître d'ouvrage pour réaliser et piloter ce suivi (personnel, comité de pilotage…).

- **Le résumé non technique** (p. 343 à 350 du RP) reprend les points essentiels de l'évaluation environnementale. Quelques illustrations le rendraient plus attractif et pédagogique. Par ailleurs, il devrait être plus visible et apparaître dans le sommaire du rapport de présentation. C'est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Il doit être autonome et porter sur les éléments relatifs à l'évaluation environnementale du rapport de présentation (article R. 151-3 7° du CU).

  L'autorité environnementale souligne l'importance que revêt le résumé non technique pour la bonne information du public et recommande que ce document soit suffisamment complet et clair pour jouer pleinement ce rôle.

2.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans programmes qui concernent le territoire est présentée pages 244 et suivantes du rapport de présentation. Le maître d'ouvrage examine la compatibilité avec le SCoT du Centre Manche Ouest approuvé le 12 février 2010, la charte du parc naturel régional (PNR) des Marais du Cotentin et du Bessin, le SAGE Douve Taute, le SDAGE[5] du bassin de la Seine et cours d'eau côtiers normands, les PCET (Plan Climat Energie Territorial) du conseil départemental de la Manche et du PNR, le SRCAE[6] et le SRCE[7] de l'ex-région Basse-Normandie. La présentation qui est faite de ces schémas et de leur déclinaison permettent de démontrer la bonne articulation entre eux et le PLUi. Quelques cartes auraient néanmoins agrémenté cette analyse, notamment sur le SCoT. Concernant le SRCE, des informations plus détaillées figurent dans l'état initial de l'environnement (p.45).

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
6 Schéma régional climat air énergie
7 Schéma régional de cohérence écologique

2.4. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public.

Si la démarche d'évaluation environnementale a été bien appréhendée et mise en œuvre, en revanche la retranscription qui en est faite est trop générale et trop synthétique (p. 252 du RP). Le caractère itératif de la démarche est mentionné dans le rapport, aussi il aurait été nécessaire d'en expliquer la mise en œuvre.

Des éléments démontrant que la démarche a été menée figurent en effet ailleurs dans le dossier. A titre d'exemple, le rapport indique p. 248 qu'une étude sur les zones humides a été menée, et que « *les résultats de cette étude ont donné lieu à des adaptations du projet, en rebasculant certaines zone AU en zone naturelle et en apportant des prescriptions et recommandations sur la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement* ». Ce procédé correspond pleinement à la démarche, c'est pourquoi il aurait été utile de montrer les périmètres initiaux et éventuellement de décrire les conséquences de ce changement sur la mise en œuvre du projet de PLUi (par exemple rabattement vers une solution alternative) pour en apprécier toute la dimension. Il en est de même avec le diagnostic agricole, réalisé pour « *mesurer l'impact des choix d'urbanisme sur les activités agricoles* » (p. 208 du RP), sans que soient présentées les éventuelles modifications de scénarios.

Par ailleurs, la concertation avec le public pourrait être rappelée dans la méthodologie de l'évaluation environnementale, avec des éléments sur la prise en compte éventuelle de certaines remarques qui auraient induit une modification du projet de PLUi.

L'autorité environnementale recommande de compléter la description de la démarche itérative mise en œuvre pour l'élaboration du PLUi : scénarios, rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, la nature des observations, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés.

3. ANALYSE DU PROJET DE PLUI ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent l'espace littoral, les marais et leur biodiversité, ainsi que les paysages ruraux. Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité, mais portent sur les thématiques identifiées « à fort enjeu » par l'autorité environnementale.

3.1. SUR LES ENJEUX PROPRES AU LITTORAL

La loi du 3 janvier 1986 relative à la protection, l'aménagement et la mise en valeur du littoral (dite « loi littoral ») a inséré dans le code de l'urbanisme des dispositions particulières au littoral, de l'article L. 121-1 à l'article L. 121-30.

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) doit être définie par le maître d'ouvrage sur la base de critères motivés (article L. 121-13 du CU). En l'espèce, la délimitation de ces espaces s'appuie sur une analyse minutieuse des caractéristiques physiques des espaces concernés (p. 122 à 129 du RP). Ainsi, le PLUi délimite un espace plus large pour les EPR que celui prévu au SCoT, ce qui est bénéfique pour la protection du littoral, même si des variantes plus éloignées ont été proposées et non retenues. La limite des EPR est bien délimitée sur le plan de zonage.

De même, les espaces remarquables du littoral, qui correspondent aux espaces les plus sensibles en matière d'environnement (article L. 121-23 du CU) sont identifiés et protégés par le zonage NpL (zone naturelle de protection forte en secteur littoral). A ce titre, il serait opportun que le PLUi classe la ZNIEFF de type 1 « lande de Surville » en zone NpL au lieu de A (agricole) car elle présente les

le territoire avait gagné 9 habitants entre 1999 et 2009.

Sur cette même période (1999-2009), la communauté de communes a en revanche vu le nombre de ménages passer de 2548 à 3024, soit un gain de +476, et le nombre de logements passer de 3765 à 4079 (+314). Comme ailleurs, la communauté de communes connaît donc le phénomène du desserrement des ménages, qui conduit de plus en plus à une corrélation non-linéaire entre la construction de logements et le nombre d'habitants. Le rythme de construction s'établit donc en moyenne à 32 logements par an. A noter que la proportion de résidences secondaires ou occasionnelles est relativement importante avec 20 % du parc de logement, les autres étant les résidences principales (74%) et les logements vacants (6%). Enfin, le rôle de la ville centre, la Haye du Puits, tend à s'essoufflier depuis 2000, au regard de son rythme de construction par rapport aux autres communes de la communauté de communes (p. 148 du RP).

- **L'état initial de l'environnement** (pages 13 et s. du RP) aborde l'essentiel des thèmes attendus : le milieu physique, le climat/énergie/qualité de l'air, les espaces naturels et la biodiversité, le paysage et les risques naturels et technologiques. En complément du diagnostic évoqué ci-dessus, il permet d'avoir un regard sur les différents domaines visés à l'article L. 101-2 du CU qu'il convient de préserver ou d'améliorer dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Le territoire présente de nombreux zonages de protection et d'inventaire qui sont décrits dans l'état initial : trois sites Natura 2000, des ZNIEFF[3] de type I et II, un site Ramsar[4], une réserve naturelle...

  Le diagnostic environnemental est globalement de bonne qualité, riche et pédagogique avec de nombreuses cartes et photos. Ces illustrations sont néanmoins parfois de taille trop réduite et quelques modifications ou ajouts seraient pertinents.

  Ainsi, il est à souligner que la carte relative à Natura 2000 (p. 36 du RP) est erronée car les deux sites Natura 2000 (ZSC Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys et ZPS Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys) ne se superposent pas entièrement notamment sur l'ex-commune de Saint-Jores ; par ailleurs le nom de la ZPS est inexact puisque « basses vallées » est au pluriel.

  La trame verte et bleue, qui s'appuie notamment sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Basse-Normandie, est déclinée à l'échelle du PLUi. Elle s'appuie également sur le travail mené par le parc naturel régional des marais du Cotentin et du Bessin sur l'approche intercommunale des trames vertes et bleues. Les enjeux mis en avant à la page 49 renvoient vers des cartes de synthèses 2a et 2b qui ne semblent pas figurer au dossier. Par ailleurs, la carte des zones humides présente celles qui sont observées, mais l'atlas de la DREAL identifie également des secteurs de prédisposition à la présence de zones humides, qu'il aurait été utile de mentionner. Le territoire étant fortement impacté, le maître d'ouvrage a réalisé un inventaire précis des zones humides sur les zones présentant des enjeux forts. Cette étude est jointe en annexe du rapport de présentation.

  Si l'intérêt stratégique des zones humides est bien présenté (p. 41 du RP), de même que celui des haies dans le cadre du risque ruissellement (p. 88), le rôle des mares pourrait également être rappelé et leur recensement effectué.

  L'analyse paysagère est de bonne qualité, à l'appui de nombreuses photos. Il conviendrait de présenter dans cette partie paysage le site classé des « rochers du sommet de la butte du Vieux Chateau, à Lithaire » (il est certes mentionné dans le rapport mais dans la partie relative au tourisme p. 176). Par ailleurs, les sites relevant de l'inventaire du patrimoine géologique national auraient pu être mentionnés.

  Les risques naturels sont bien décrits hormis le recul du trait de côte (cf. 3.7) mais les risques technologiques sont présentés de manière très sommaire dans le rapport de présentation puisque seuls les sites et sols pollués sont présents. Bien que présente sur le plan des servitudes, il serait utile dans le rapport de mentionner la présence d'une canalisation de transports de matières

3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 zone humide d'importance internationale

dangereuses. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pourraient également être listées.

- **L'analyse des incidences sur l'environnement,** intitulée « *évaluation environnementale du règlement, zonage et des OAP thématiques* » dans le rapport de présentation, est présente p. 261 et suivantes du RP.

  Sous forme thématique, sont traitées les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité, les paysages et le patrimoine, le bocage, le littoral, les zones humides, l'eau et l'assainissement, les risques et les nuisances, la mobilité et les déplacements, le climat et l'énergie et enfin la consommation d'espaces et l'activité agricole.

  Sur le fond, l'analyse des incidences est inégale, parfois suffisamment détaillée, parfois très générale sans déclinaison locale. Il aurait ainsi été préférable de cibler les analyses sur le projet de PLUi plutôt que de lister « *les incidences potentielles d'un projet d'aménagement à l'échelle intercommunal* ». En revanche les solutions apportées pour minimiser les impacts sont plus précises et relèvent de la démarche « éviter-réduire-compenser ». A noter que la rédaction de l'analyse relative à la consommation d'espace est confuse notamment sur les densités pour lesquelles des projections sont réalisées et pour lesquelles le rapport indique qu'elles sont inférieures à celles fixées par le PADD (p. 285 et 289 du RP). La cohérence interne du PLUi est ainsi difficile à cerner : par exemple l'OAP n°36 (p. 39 des OAP) prévoit huit logements sur 0,6 hectares, or le rapport indique (p. 318 du RP) que « certaines OAP sont bien loin des objectifs fixés » notamment la n°36 qui offre 4,17 logements à l'hectare.

  Cette analyse thématique est complétée par une analyse sectorielle, réalisée sur les secteurs de projets faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il en résulte une analyse fine sous forme de tableau, mettant en évidence les mesures prises par le PLUi pour compenser les éventuels impacts.

  Il aurait néanmoins été utile de décrire davantage les impacts sur le paysage, a minima pour les secteurs de projets importants. La thématique est certes traitée mais quelques photos auraient permis d'apprécier les incidences (ou l'absence d'incidences) visuelles des projets. Il en est de même pour les impacts sur l'activité agricole, sur laquelle il aurait été nécessaire de disposer d'éléments détaillés sur les exploitations agricoles concernées. Enfin, l'analyse réalisée sur les secteurs couverts par une OAP aurait pu être menée sur d'autres zones à enjeu : à titre d'exemple, la zone Ah au nord de Doville est en partie dans la zone humide Ramsar alors qu'elle peut accueillir quelques nouvelles habitations ; de même la carrière de Doville fait l'objet d'un zonage Uz en ZNIEFF de type 1 qui est un peu plus large que la partie actuellement exploitée.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**, élément obligatoire en application de l'article R. 141-19 du code de l'environnement (CE) pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est abordée page 319 et suivantes du rapport de présentation. Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R. 414-23 du CE. Il comprend a minima une cartographie et une présentation illustrée du(des) site(s), accompagnées d'une analyse des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du PLUi sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation du(des) site(s) Natura 2000.

  En l'espèce, trois sites sont recensés dans les limites du territoire du PLUi. Sur la forme, l'évaluation des incidences Natura 2000 est examinée dans un chapitre distinct conformément au caractère autonome que doit revêtir cette évaluation. L'analyse est réalisée de manière précise, site par site avec des extraits cartographiques du plan de zonage. Sur le fond, son contenu apparaît globalement approprié au regard des enjeux et projets prévus par le PLUi, mais une analyse sur la qualité de l'eau aurait méritée une attention particulière (cf. partie 3.6 du présent avis sur les eaux usées). En revanche la rédaction laisse à penser qu'il s'agit d'un document de travail amont puisque des recommandations sont formulées pour l'élaboration du PLUi. D'ailleurs certaines de ces recommandations (par exemple : reclasser la zone agricole en zone naturelle pour se caler sur les limites du site Natura 2000) ont été reprises (p. 328, 329), d'autres non et cela sans explications (p. 330, 331). Les éléments de synthèse (p. 332) devraient donc exclure les recommandations et être mis à jour pour n'analyser que les éventuels impacts résiduels issus des choix définitifs du PLU.

AVIS DÉTAILLÉ

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

Le 21 juin 2012, le conseil communautaire de la communauté de communes de la Haye du Puits a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire, pour remplacer les différents documents d'urbanisme ou l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) en vigueur dans les communes concernées. Le 1er janvier 2017, la communauté de communes de la Haye du Puits a fusionné avec celles de Lessay et de Sèves Taute pour donner naissance à la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche. Le projet de PLUi a été arrêté le 18 mai 2017 par la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche (devenue compétente en matière de document d'urbanisme), puis transmis le 23 août 2017 pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 25 août 2017.

Le PLUi porte sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits (18 communes au 1er janvier 2014, puis 7 communes depuis le 1er janvier 2016 suite à des fusions et création de communes nouvelles). Le terme « communauté de communes » utilisé dans le présent avis fait donc référence à ce territoire, et le nom des anciennes communes est utilisé.

Le territoire comporte plusieurs communes littorales (avant fusion en commune nouvelle) au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement (CE) et est concernée par trois sites Natura 2000[2], à savoir la zone de protection spéciale (ZPS) « Basses vallées du Cotentin et Baie des Veys » (n° FR2510046) désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » et les zones spéciales de conservation (ZSC) « Littoral Ouest du Cotentin de Saint-Germain-sur-Ay au Rozel » (n° FR2500082) et « Marais du Cotentin et du Bessin – Baie des Veys » (n° FR2500088) désignées au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». C'est donc à double titre, en application des articles R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme (CU), que le PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Cette démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation du document. En application de l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme (CU), l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale décrite dans le rapport de présentation, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de PLUi remis à l'autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le *rapport de présentation* (RP) (350 pages) *et ses annexes (diagnostic agricole, étude des zones humides...) :*
- le *projet d'aménagement et de développement durables* (PADD) (21 pages) ;
- les *orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) (51 pages) ;
- le *règlement :*
  - le règlement écrit (72 pages) ;
  - le règlement graphique (trois plans de zonage au 1/10000ème, un plan de secteur au 1/2500ème, autres plans au 1/5000ème et au 1/10000ème) ;
- *les servitudes d'utilité publique ;*
- *les annexes* (annexes sanitaires, délibérations).

2 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2.1. COMPLÉTUDE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le contenu du rapport de présentation est défini aux articles R. 151-1 à R. 151-4 du CU. Il comprend notamment un diagnostic, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, ainsi qu'une analyse de l'état initial de l'environnement. Il comporte également les justifications sur la cohérence interne du PLU et sur les dispositions réglementaires retenues. Enfin, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport :

1°. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2°. Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3°. Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4°. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

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

6°. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont présents.

2.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'autorité environnementale souligne la qualité globale du rapport de présentation, agrémenté de nombreuses cartes, photos et schémas. Quelques problèmes de mises en forme laissent néanmoins penser que des illustrations sont absentes du rapport (p. 134 à 138, p. 146). De même des inversions de parties et de numéros de pages apparaissent dans le chapitre F sur l'évaluation environnementale notamment sur le sommaire (p. 250 du RP).

Situé sur la côte ouest du Centre-Manche, le territoire du PLUi de la communauté de communes de la Haye du Puits se caractérise par un paysage rural varié avec la présence de marais, de monts et bocage, et du littoral.

- **Le diagnostic** (p. 95 à 206) décrit l'histoire du développement urbain du territoire, la consommation d'espaces, la démographie, le logement, l'économie, les services et équipements, ainsi que les transports et la mobilité. Le territoire de la communauté de communes compte 6832 habitants en 2009. La population se polarise sur la commune de la Haye du Puits (1685 habitants) puis sur Saint-Symphorien-le-Valois (822 habitants) et Lithaire (554 habitants). Ces trois communes concentrent 45 % de la population de la communauté de communes. Le nombre total d'habitants est stable depuis 1968 : il a baissé entre 1968 et 1990 et a augmenté depuis 1990. Les quelques données de 2011 fournies p. 133 indiquent une légère baisse (-34 habitants) en deux ans (2009-2011), alors que

RÉSUMÉ DE L'AVIS

La communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, devenue compétente en matière de document d'urbanisme, a arrêté le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits (environ 7000 habitants) le 18 mai 2017. Il a ensuite été transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 25 août 2017.

La démarche d'évaluation environnementale a été bien appréhendée et globalement bien mise en œuvre. Le document contient des éléments qui en attestent mais le descriptif de la méthode employée est trop général et synthétique.

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent l'espace littoral, les marais et leur biodiversité, ainsi que les paysages ruraux.

Sur la forme, le document est globalement de qualité et bien documenté. L'état initial de l'environnement aborde bien les thématiques attendues, même si quelques ajustements et compléments seraient utiles. L'analyse des incidences, réalisée de manière thématique, devrait être en revanche plus ciblée sur les impacts précis du projet de PLUi. Elle est néanmoins complétée par une analyse sectorielle plus approfondie. Quant à l'analyse des incidences Natura 2000, elle est globalement proportionnée au regard des enjeux, mais des compléments seraient nécessaires sur la thématique de l'eau.

Sur le fond, le projet de PLUi prévoit la création de 777 logements entre 2014 et 2030, dont 15 % par changement de destination, soit 660 à construire réellement. Pour y parvenir, environ 70 hectares sont urbanisables pour le logement, dont 39 en densification et 31 en extension. Le projet de PLUi hiérarchise le développement de l'urbanisation en le concentrant sur le « pôle urbain » de la Haye du Puits, puis sur les « bourgs équipés », les « bourg-villages comprenant des espaces de vie commune aménagés », les « espaces agglomérés comprenant un nombre significatif de logements » et enfin les « autres ensembles bâtis et bâti dispersé, sans activité agricole ». Le développement de l'activité économique (extension de 11,5 hectares de la zone d'activité) est concentrée dans le pôle urbain. Ces choix permettent de contenir le mitage de l'espace rural, bien qu'au regard du plan de zonage, il subsiste plusieurs zones à urbaniser dans des secteurs très ruraux.

Par ailleurs, les secteurs environnementaux sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, zone humide RAMSAR, réserve naturelle...) sont dans l'ensemble bien préservés, mais quelques modifications seraient nécessaires pour une protection optimum de ces milieux. Le bocage est mis en avant dans le PLUi et les haies ayant un rôle hydraulique ou paysager sont préservées, mais pas celles ayant uniquement un rôle écologique, ce qui ne permet pas de bien prendre en compte l'enjeu identifié de la trame verte et bleue. Plusieurs secteurs de projets comportent des zones humides, très présentes sur le territoire, qui sont préservées dans les projets d'urbanisation. Enfin des problématiques liées à l'assainissement non-collectif dans des secteurs sensibles mériteraient une attention particulière.

Localisation de l'ex communauté de communes de la Haye du Puits (source : google earth)

Les 18 communes du territoire au 1er janvier 2014 (source : dossier de PLUi)

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits

intégrée au sein de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche (Manche)

N° : 2017-2276
Accusé de réception de l'autorité environnementale : 25 août 2017

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 25 août 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie a été saisie pour avis, par la nouvelle communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) portant sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de la Haye du Puits, intégrée depuis le 1er janvier 2017 au sein de la nouvelle communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

Conformément aux articles R. 104-23 et R. 104-24 du code de l'urbanisme (CU), l'avis est préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. L'agence régionale de santé (ARS) de Normandie a été consultée le 30 août 2017.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale, réunie le 9 novembre 2017 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégialement par l'ensemble des membres délibérants présents : Marie-Anne BELIN, Sophie CHAUSSI, Olivier MAQUAIRE, Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)[1], chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.

1 Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Syndicat Mixte du SCOT du Pays du Cotentin
Comité syndical du 29 septembre 2017

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :
- 9 NOV. 2017
DE CHERBOURG

Délibération n° 11-2017

Extrait du registre des délibérations du comité syndical du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Cotentin.
Mentions prescrites par la circulaire de M. le Préfet de la Manche en date du 3 juin 1885.
Nombre de conseillers en exercice : 24
Nombre de conseillers présents à la séance :..... 14
Date de la convocation : 8 septembre 2017
L'an deux mille seize, le vingt-neuf septembre à quatorze heures, le comité syndical du Syndicat Mixte du Schéma de cohérence Territoriale du Pays du Cotentin, s'est réuni en la salle Henri Cornat, en Mairie de Valognes, en séance plénière, sur convocation faite le huit septembre avec l'accomplissement des formalités prévues par la loi.
Etaient présents : Hubert Vignet, Jean-Marie Lincheneau, Florence Le Monnyer, Jean-Michel Maghe, Fabrice Rodriguez, Pierre Aubril, André Ade, Patrick Lerendu, Evelyne Noye, Hubert Coltas, Daniel Gancel, Patrice Gomerlel, Joanna Antoine.
Absents excusés : Les autres membres titulaires.
La séance est publique. La presse est présente.
M. Lerendu est désigné secrétaire de séance

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de la C.C. de la Haye du Puits

Le Syndicat Mixte du SCOT a été saisi pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté par la C.C. Côte Ouest Centre Manche, sur le territoire de l'ancienne C.C. de la Haye du Puits.

Limitrophe de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, le territoire de l'ancienne C.C. de la Haye du Puits regroupe 7 communes (18 avant la création de 2 communes nouvelles en 2016). Il couvre une superficie de 160,81 Km² et compte 6832 habitants en 2009.
L'agglomération principale s'étend sur le territoire de 3 communes déléguées : La Haye du Puits, St Symphorien le Valois et Montgardon, pour une population totale d'environ 2900 habitants.
Le territoire est de caractère rural, soumis aux influences urbaines de Cherbourg (50 Km), St Lô et Coutances. Carentan constitue un pôle rural exerçant une influence sur la frange Est du territoire.
La partie Ouest du territoire borde le littoral, la partie centrale alterne les monts et marais, et la partie Est les marais et bocage.

Les orientations du projet de PLUi :

Le PADD est structuré autour de cinq axes de développement :
Axe 1 : soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique ambitieux et réaliste.
Axe 2 : créer les conditions d'un mode de développement équilibré et respectant le caractère rural du territoire.
Axe 3 : Préserver et gérer les ressources naturelles du territoire, mettre en valeur le cadre de vie.
Axe 4 : poursuivre un développement économique appuyé sur les ressources locales.
Axe 5 : promouvoir des modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une préservation du cadre de vie.

Une particularité du projet de PLUi réside dans la structure des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, des OAP sont proposées pour chacune des zones 1AU et 2AU, mais aussi sur des zones urbaines concernées par des projets : soit un total de 113 secteurs d'OAP spatialisés.
A ces OAP spatialisées, s'ajoutent 15 OAP « thématiques », qui sont applicables à l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communautaire. Elles sont

regroupées en 6 thématiques : formes urbaines et énergie, espaces publics, eaux pluviales et zones humide, bocage, paysage, habitat.
Elles exposent notamment des règles d'alignement favorisant l'exposition solaire des constructions et l'économie de foncier, le traitement des espaces publics, des traversées de bourg, la gestion douce des eaux pluviales et la protection des zones humides, la gestion des haies, les paysages emblématiques, et enfin l'habitat sous forme d'une OAP reprenant les principaux objectifs quantitatifs et qualitatifs.
Dans chacune de ces OAP thématiques, on distingue les prescriptions (opposables) et les recommandations (non opposables), ainsi que le rappel des dispositions réglementaires en rapport.
Sur le plan de la gestion du linéaire bocager, les 3 OAP fixent des principes généraux (notamment sur classement des haies), des orientations relatives à la préservation des fonctions hydrauliques (orientation des plantations nouvelles par rapport à la pente, recommandation de reconstitution du talus en cas d'arrachage), et des fonctions paysagères (critères d'implantations pour renforcer le rôle paysager…).

Les objectifs poursuivis à l'échéance de 2030 :

La Communauté de Communes souhaite générer une croissance démographique de +0.5% par an d'ici 2030, générant un gain de 700 habitants (par rapport à 2011).
La production nécessaire pour atteindre l'objectif démographique est évaluée à 777 logements pour la période 2014 – 2030, avec une diversité permettant le maintien de l'équilibre social et générationnel, et avec le maintien à 28% de la part du locatif.
Les communes sont classées sur 5 niveaux, en fonction de leur niveau d'équipement et de services, et cette répartition se répercute sur la répartition des objectifs de logements :
40% de l'objectif est réalisé sur le pôle urbain de la Haye du Puits(niveau 1)
55% dans les bourgs de niveau 2 (équipés) et 3 (bourgs avec des espaces de vie commune)
5% dans les autres espaces agglomérés (niveau 4) et les autres ensembles bâtis (niveau 5).
Le projet de PLUi ouvre à l'urbanisation 70 ha pour l'habitat, 11,5 pour le développement économique, 8,6 pour les équipements, soit un total de90 ha.
Par rapport au document précédent, la consommation foncière est réduite de 150%.

Compatibilité avec le SCOT

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, arrêté par la C.C. Côte Ouest Centre Manche sur le territoire de l'ancienne C.C. de la Haye du Puits, n'appelle pas d'observation au titre du SCOT du Pays du Cotentin approuvé en 2011. En particulier, il ne remet pas en question l'équilibre général du projet porté par le Pays du Cotentin.

A ce titre, il peut faire l'objet d'un avis favorable de la part de notre syndicat.

Je vous invite à en délibérer.

Le comité syndical, à l'unanimité, émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par la C.C. Côte Ouest Centre Manche sur le territoire de l'ancienne C.C. de la Haye du Puits.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 29 septembre 2017.

La Présidente,

Yveline DRUEZ

la majeure partie des futurs habitants, des travaux seront toutefois nécessaires pour remédier aux capacités insuffisantes des stations de Saint-Jores et de Doville (p. 275). Comme indiqué précédemment (partie 3.2), des zones d'urbanisation différées (2AU) auraient pu être instaurées pour adapter la construction de nouvelles habitations aux capacités effectives du réseau. Ce phasage a d'ailleurs été identifié comme enjeu dans le rapport (p. 275) mais repris partiellement (ex. OAP n° 88 et 89 à Saint-Jores). En outre, le PLUi ne mentionne pas le fait que la station principale, celle de Saint-Symphorien-le-Valois (capacité de 7700 équivalent-habitants) présente occasionnellement des difficultés liées à une saturation des eaux collectées lors de fortes pluies. Il conviendrait donc de s'assurer que les nouvelles constructions n'engendreront pas de rejets directs dans le milieu naturel en cas de saturation de la station.

Concernant l'assainissement non collectif, des travaux ont été effectués récemment, notamment la création de réseaux d'assainissement collectifs sur quatre communes. En 2011, sur 4418 foyers, 2934 étaient reliés à un système individuel, dont la majeure partie (environ 90%) étaient jugés non conformes ou opérationnels.

Au regard des caractéristiques des terrains, trois secteurs raccordés en assainissement non collectif sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. En effet, Surville, Saint-Rémy-des-Landes et Varenguebec disposent de sols dont l'aptitude à l'épuration et à la dispersion des eaux usées est difficile. Ainsi, des rejets ne sont pas à exclure dans le milieu naturel, risquant une détérioration de la qualité des eaux. C'est notamment le cas sur le littoral sur lequel la qualité des eaux de baignade est un enjeu important, d'autant plus que la collectivité souhaite accueillir plus de touristes. Par ailleurs il convient de rappeler que le littoral est classé en site Natura 2000 et qu'il convient donc d'y apporter une vigilance particulière. Il en est de même pour Varengueville où les écoulements pourraient porter atteinte à la zone humide Ramsar située à proximité immédiate de la zone 1AUh la plus à l'ouest, et à proximité des sites Natura 2000. Du fait de ces sensibilités environnementales, il aurait été souhaitable d'argumenter davantage quant à l'opportunité de développer ces secteurs. Ainsi, dans le cadre de l'évaluation environnementale, compte-tenu du choix d'urbaniser dans ces secteurs sensibles, il aurait été nécessaire d'envisager la faisabilité d'un système d'assainissement collectif, ou de recommander un système autonome adapté garantissant la préservation du milieu.

L'autorité environnementale recommande de justifier davantage l'urbanisation dans les secteurs sensibles au regard de la question du traitement des eaux usées et de justifier le choix du dispositif d'assainissement à mettre en place pour garantir la préservation de la qualité des eaux.

Eaux pluviales

Le PLUi prévoit des dispositions sur la gestion des eaux pluviales dans les orientations d'aménagement thématiques (p. 16). Il n'existe pas de dispositions spécifiques dans les OAP sectorielles, ce qui laisse une marge importante d'appréciation pour les aménageurs. Le règlement écrit prévoit dans les dispositions générales que « *la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle* ».

Par ailleurs il convient de noter que le PLUi a étudié sur les communes littorales le croisement entre les zones à urbaniser et les axes de ruissellements (p. 278). En lien avec ce qui est indiqué ci-avant sur les eaux usées, l'absence d'impact sur le milieu naturel reste à démontrer.

3.7. SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire du PLUi est exposé à plusieurs types de risques identifiés dans le rapport de présentation : inondation (débordement de cours d'eau, submersion marine, remontées de nappe), glissements de terrain, chute de blocs, cavités, retrait-gonflement des argiles, sismicité et risques technologiques.

Les risques inondation figurent sur le document graphique et ont, selon le maître d'ouvrage, été pris en compte dans l'élaboration du PLUi. En effet, dans la partie relative à l'évaluation environnementale, le rapport (p. 276) indique que « *dans une logique éviter-réduire-compenser, le travail de zonage a consisté à écarter (dans la majorité des cas) les secteurs pressentis pour un développement, mais impactés par un risque. Etant donné la diversité et l'emprise des zones sensibles sur le territoire et la difficulté à trouver des alternatives, certains secteurs constructibles restent toutefois concernés par des risques. Dans ce cadre, le règlement vient préciser les modalités de prise en compte de ces risques (principalement par débordement de nappe)* ».

Pour plus de lisibilité, il serait nécessaire que le PLUi localise les principales zones d'habitat impactées et expose clairement la manière dont est pris en compte le risque. Plus généralement, la superposition de tous les risques sur le plan de zonage réglementaire ne rend pas la lecture aisée, d'autant plus que le légende ne figure pas sur les plans.

Enfin, les questions du recul du trait de côte et des conséquences d'une élévation du niveau de la mer (inondations, submersions, ...) mériteraient d'être abordées, avec une projection sur l'avenir et notamment sur la relocalisation éventuelle de certaines occupations actuelles. Le secteur de la Poudrière en bord de mer à Surville, classé en espace remarquable du littoral NpL au PLUi, semble en effet pouvoir être concerné à plus ou moins long terme.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des risques sur le recul du trait de côte, de rendre plus lisible les risques identifiés en adoptant une cartographie appropriée et de présenter les principaux secteurs de projets concernés avec les mesures réglementaires associées.

3.8. SUR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET LA RÉDUCTION DES GAZ À EFFET DE SERRE

Le territoire intercommunal, par son caractère relativement rural, a un impact assez limité sur le changement climatique global. Pour autant, à son échelle, des éléments peuvent être mis en place dans le PLUi pour favoriser l'adaptation au changement climatique, atténuer voire réduire les impacts sur le climat.

La prise en compte de ces enjeux apparaît dans le rapport de présentation (p. 18 et s.), dans lequel le maître d'ouvrage expose le potentiel photovoltaïque, éolien, ainsi que la filière bois. Par ailleurs la Charte du PNR (p. 142 du RP) définit des principes visant à construire ou rénover les nouveaux bâtiments de manière éco-citoyenne, par le développement des éco-matériaux et l'utilisation des couvertures en chaume pour la restauration du bâti.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD (p.13) comporte une orientation visant à « *promouvoir des modes d'aménagement durables pour un meilleur respect de l'environnement et une préservation de la qualité de vie* » en privilégiant des formes urbaines économes en énergie, par la disposition des habitations notamment. Les orientations d'aménagement reprennent ce principe et prévoient des prescriptions et recommandations allant dans ce sens. Ainsi les aménagements futurs devront être attentifs à la gestion de l'éclairage public par exemple. Les OAP « économiser l'énergie » et « intégrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable » traduisent la volonté de la collectivité de s'inscrire dans une démarche de maîtrise des dépenses énergétiques (par la forme urbaine) et de recours aux énergies renouvelables (solaire, éolien). Enfin le règlement écrit impose des obligations en matière de performance énergétique notamment par rapport à l'ensoleillement (ex. avec les zones 1AU p. 50 du règlement).

Sur le volet déplacement, la hiérarchisation du développement démographique (cf. partie 3.2 du présent avis sur la consommation d'espaces) permet les déplacements courts à pied ou à vélo, car il rapproche les habitants des pôles de vie (commerces, services). Comme indiqué dans la partie 3.2, le PLUi permet toutefois de développer certains bourgs et hameaux relativement éloignés des services, rendant de nouveaux habitants dépendants de la voiture individuelle.

Le PADD prévoit « *d'encourager les modes de déplacements alternatifs à l'automobile dans une logique d'économie de ressources et de rapprochement habitat/emplois/services* » (p. 15 du PADD). Des réaménagements de voiries et de stationnement sont en effet prévues dans les OAP (thématiques et sectorielles) et dans le règlement via des emplacements réservés.

(cartes p. 38 et p. 47). Une analyse de leur intérêt a été réalisé, notamment pour leur rôle hydraulique (p. 87-88). Le rapport indique (p. 223) que seules les haies majeures ont été protégées, pour leur rôle hydraulique ou paysager, en concertation avec la profession agricole. Le rôle écologique des haies n'a pas été retenu comme critère seul. A l'échelle du PLUi, si les haies majeures sont effectivement identifiées sur le plan de zonage, beaucoup ne le sont pas notamment dans l'espace agricole (zonage A), ce qui n'est pas optimum dans une optique de préservation des continuités écologiques. Une orientation d'aménagement spécifique sur le bocage est pourtant prévue, avec un côté pédagogique (p. 19 à 21 des OAP). Aussi aurait-il été nécessaire de classer les haies ayant un rôle écologique au titre de l'article L. 151-23 du CU. Il est pourtant rappelé dans le rapport de présentation (p. 44) l'importance des haies dans la trame verte et bleue et leur enjeu de préservation à ce titre (p. 49). Enfin, le PLUi indique parfois que des haies sont identifiées à enjeu mais ne sont pas reprises pour autant dans les OAP, sans en donner d'explication (ex. OAP n° 102, p. 311 du RP et p. 50 des OAP). Quant aux principaux boisements, ils sont protégés par le zonage Nf (naturel forestier) et/ou le classement en espaces boisés classés (EBC). Certains EBC des communes littorales ayant été déclassés (p. 262 du RP), il aurait été utile de le justifier en présentant quelques éléments du dossier transmis à la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (CDNPS).

Les zones humides ont fait l'objet d'une attention particulière, le territoire étant fortement concerné. Ainsi, le PLUi dispose d'un inventaire spécifique réalisé à partir de relevés de terrain, notamment sur les secteurs à enjeux. Le travail mené s'est appuyé sur l'inventaire des zones humides observées de la DREAL, mais pas des secteurs de prédisposition (forte/faible) à la présence de zones humides. Sur le fond, l'inventaire étant très précis, peu de différences apparaissent, mais il aurait été bien de le préciser. D'un point de vue réglementaire, les zones humides font l'objet d'une orientation d'aménagement (p. 17 des OAP) et sont reportées sur le plan de zonage. Des dispositions figurent dans le règlement écrit, permettant de les préserver. Les zones humides sont situées, pour la plupart, en zones naturelles ou agricoles, mais certaines sont situées sur des secteurs de projet. Pour autant, elles sont intégrées dans les orientations d'aménagement de ces secteurs, et sont ainsi préservées. C'est notamment le cas pour le projet de zone d'activité, dont l'OAP prévoit de mettre en valeur la zone humide (p. 43 des OAP). Sur d'autres secteurs, il serait néanmoins préférable d'éviter la superposition du tramage entre la zone humide et les espaces constructibles, pour lever toute ambiguïté (ex. OAP n° 1 p. 32). Tous les secteurs de projet ne font pas l'objet d'une OAP spatialisée, mais les zones humides sont néanmoins préservées par le plan de zonage réglementaire et sont retranchées des surfaces constructibles (tableau p. 27 à 31 des OAP). Une OAP spatialisée aurait été utile sur certains secteurs, telle la zone 1AUh de Montgardon (OAP n° 34) sur laquelle une zone humide grève la moitié de la zone. Par ailleurs, la zone Ah au nord de Doville est en partie dans la zone humide Ramsar, et devrait bénéficier d'un zonage N sur cette partie. Les mares quant à elles ne font pas l'objet d'un inventaire, or elles peuvent être situées sur des zones non humides et elles contribuent au maintien des continuités écologiques.

Concernant la réserve naturelle nationale de la Sangsurière et de l'Adriennerie, le zonage Np est de nature à favoriser sa protection. L'absence d'éléments identifiés à préserver est plutôt bénéfique pour la réserve puisque cela évite d'interférer avec le plan de gestion. Toutefois, pour permettre la gestion de la réserve, il conviendrait d'adapter le règlement écrit de la zone Np afin de rendre possible les affouillements et exhaussements et travaux nécessaires au maintien ou à la restauration du fonctionnement hydraulique du marais (ex. projet de renaturation du Gorget au nord de la réserve) ainsi que la possibilité de réaliser des aménagements légers pour sa mise en valeur (ex. observatoire…). Par ailleurs, toute la partie sud de la réserve bénéficie d'une zone tampon Ap « agricole au paysage sensible » qui comprend notamment les espaces situés aux franges des marais. Il aurait été souhaitable d'étendre cette zone Ap à l'ouest de la réserve, où de justifier pourquoi cette frange du marais ne nécessite pas une telle protection.

Enfin, le PLUi, s'il met globalement bien l'accent sur la préservation des éléments relatifs à la biodiversité, aurait pu mettre clairement en avant les mesures visant à restaurer les continuités écologiques. Le PADD (carte p. 19) identifie pourtant un corridor vert reliant les principaux espaces boisés, sans préciser s'il est à préserver ou à créer . De plus, le plan de zonage ne le traduit pas réglementairement. Les haies à valeur écologique auraient dû par exemple être préservées au titre de l'article L.151-23 du CU.

L'autorité environnementale recommande de préserver davantage de haies pour rendre cohérent le plan de zonage avec les enjeux identifiés sur la biodiversité, et de mettre en évidence les mesures visant à restaurer les continuités écologiques.

3.5. SUR LES PAYSAGES

Les éléments évoqués ci-dessus relatifs à la trame verte et bleue participent également à la qualité du paysage. Outre les haies paysagères identifiées, le PLUi identifie par ailleurs des éléments boisés ou arborés (bois, vergers) et des alignements d'arbres.

Le PLUi définit également un zonage spécifique Ap « agricole au paysage sensible » pour identifier des secteurs comprenant les espaces compris dans des panoramas remarquables et/ou situés au voisinage d'éléments de patrimoine remarquable et les espaces situés aux franges des marais (p. 53 du règlement), pour lesquels le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques pour encadrer les aménagements.

Par ailleurs, le PLUi définit des points de vue à préserver (p. 82 du RP), dont l'application réglementaire se trouve dans l'OAP thématique « valoriser les paysages emblématiques du territoire » (p. 23 des OAP). Pour une meilleure efficacité, il aurait pu être instauré des cônes de vues sur le plan de zonage, avec une profondeur de vue dans la limite de laquelle des dispositions réglementaires s'appliquent. L'OAP thématique sur la valorisation du bocage permet également, via la préservation des haies, de maintenir une qualité paysagère du territoire. Les OAP sectorielles imposent en outre une intégration paysagère des nouvelles constructions.

Comme indiqué précédemment, il aurait été opportun que le PLUi présente de manière plus approfondie les impacts en matière de paysage, avec des photos (voire des photos-montages), a minima pour les principales zones de projet.

Le site classé des « rochers du sommet de la butte du Vieux Château, à Lithaire » est classé en zone Nlo (secteur naturel de loisirs et de tourisme). Pour une protection optimale, un classement N aurait été préférable ; à défaut, il conviendrait de justifier que ce zonage n'est pas susceptible de porter atteinte au site classé.

3.6. SUR L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Le rapport de présentation (p.189) indique que l'alimentation en eau potable de la communauté de communes est gérée par deux communes en régie (La Haye du Puits et Lithaire) et par plusieurs syndicats intercommunaux d'alimentation en eau potable (SIAEP) pour les autres communes. Sept captages existent sur le territoire, qui font l'objet de périmètres de protection. Ces périmètres sont bien pris en compte et protégés par le PLUi.

Les besoins futurs ont été chiffrés (p. 189) et, dans la partie relative à l'analyse des incidences du PLUi (p. 275), il est indiqué que les capacités du réseau ne sont pas connus, mais que les bourgs ne devraient pas connaître de difficultés en termes de débits. Quelques données sont fournies sur le rendement des réseaux, mais il aurait été intéressant de détailler la consommation de l'eau et de quantifier les besoins, y compris pour les zones d'activités. A noter que la collectivité est concernée par des problèmes de qualité de l'eau liées à l'utilisation des produits phytosanitaires. Ainsi deux captages ont été fermés pour cause de pollution.

L'autorité environnementale recommande de décrire de façon plus précise et chiffrée la problématique de l'alimentation en eau potable afin de démontrer l'adéquation qualitative et quantitative entre les besoins et la ressource, y compris en période tendue, et en incluant les différents usages de l'eau.

Eaux usées

Le territoire intercommunal dispose de quatre stations d'épuration, qui sont aujourd'hui utilisées à moins de 50 % de leur capacité. Ainsi, le maître d'ouvrage (p. 187 du RP) indique que ces équipements seront en mesure d'accueillir les nouvelles populations. Dans le détail, si ce constat s'avère fondé pour

caractéristiques d'un espace remarquable du littoral au sens du code de l'urbanisme.

Concernant la bande des 100 m, dans laquelle aucune construction ni installation n'est autorisée sauf exception autorisée par la loi, le plan de zonage la délimite tout le long du littoral. Ainsi, aucun secteur n'est urbanisé en front de mer, mis à part le hameau de la Poudrière à Surville qui ne semble pas être considéré comme urbanisé au sens de la loi littorale (qui nécessite un nombre et une densité significative de constructions), puisque classé en espace remarquable du littoral (NpL).

Quatre coupures d'urbanisation sont identifiées sur les trois communes littorales et sont protégées par les différents zonages concernés (NpL et ApL). Toutefois, le plan de zonage fait apparaître un zonage AL à l'est du zonage ApL, mais il ne figure pas dans le règlement écrit. Or les coupures d'urbanisation concernent ces secteurs, pour lesquels il conviendrait d'interdire ou d'encadrer fortement les constructions y compris à usage agricole.

Les communes littorales doivent également déterminer leur capacité d'accueil (article L. 121-21 du CU) en fonction des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation par le public des espaces naturels sensibles et du rivage, etc. En l'espèce, le rapport de présentation ne fournit pas les éléments d'analyse attendus dans la partie relative à la traduction locale des principes de la loi littoral (p. 120 et s. du RP). Le PADD prévoit de « *promouvoir un développement touristique appuyé sur la découverte et la mise en valeur du territoire* », qu'il aurait été intéressant de quantifier et d'évaluer. Quelques données sont présentes par ailleurs mais elles ne constituent pas des éléments d'analyse spécifiques (ex. fréquentation actuelle et future des espaces naturels, capacité chiffrée des réseaux, qualité des eaux de baignade, pêche de loisir…).

3.2. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le PADD prévoit de « *soutenir le dynamisme du territoire par un objectif démographique ambitieux et réaliste* » et de « *créer les conditions d'un mode de développement équilibré et respectant le caractère rural du territoire* ». L'objectif du territoire est d'atteindre 7500 habitants en 2030, soit 700 habitants supplémentaires par rapport à 2011. Dans la période précédente (2002-2012), toutes destinations comprises, 66,65 hectares ont été consommés dont 48,14 ha pour l'habitat et 16,93 ha pour les activités économiques. Pour être à jour, il serait intéressant de connaître également la consommation depuis 2012.

Afin de parvenir à ses objectifs, le projet de PLUi prévoit la création de 777 logements entre 2014 et 2030, dont 117 (15 %) seront réalisés par changement de destination de bâtiments existants. Le nombre de logements à construire réellement est donc de 660. Il serait utile d'actualiser ces données en retranchant les constructions réalisées et prévues sur la période 2014-2017.

La répartition des objectifs de construction de logements a été hiérarchisée en s'appuyant sur cinq catégories de communes, identifiées selon le niveau d'équipement (p. 5 du PADD). Le « pôle urbain » de la Haye du Puits (niveau 1) concentrera à lui seul 40 % de la création de logements, tandis que les « bourgs équipés » (niveau 2) et les « bourgs/villages comprenant des espaces de vie commune aménagés » (niveau 3) devront réaliser 55 % des logements. Enfin, les 5 % restants pourront être réalisés dans les « espaces agglomérés comprenant un nombre significatif de logements » (niveau 4) et dans les « autres ensembles bâtis et bâti dispersé, sans activité agricole » (niveau 5). L'autorité environnementale souligne l'intérêt de cette démarche, qui permet de conforter le pôle de la Haye du Puits et de permettre un développement resserré autour des bourgs existants. Pour autant, il aurait été opportun de différencier les communes de niveau 2 et 3 pour la réalisation des 55 % de logements. En effet, au regard de leurs caractéristiques, il aurait été nécessaire de porter l'effort de construction surtout sur le niveau 2.

En termes de consommation d'espaces, il est prévu d'urbaniser 69,9 hectares pour le logement, dont 39,2 ha en densification et 30,7 ha en extension urbaine. Aucun phasage n'est prévu et aucunes zones à long terme (2AU) ne sont identifiées. Le taux de rétention foncière appliquée par endroit (40%) apparaît assez élevé et devrait être mieux justifié. Par ailleurs, malgré les chiffres cités ci-dessus portant sur la répartition des logements, le plan de zonage laisse apparaître au final des zones à urbaniser proportionnellement importantes sur des secteurs actuellement faiblement urbanisés dont la

vocation à se développer pourrait être mieux argumentée vis-à-vis de l'objectif du PADD de concentrer l'urbanisation : cela concerne par exemple, les zones 1AUh à Mobecq, Neufmesnil, Varenguebec, Pretot-Sainte-Suzanne (OAP n° 86).

Concernant la densité, le PLUi fixe pour le pôle de la Haye du Puits un objectif de 20 logements à l'hectare en densification et 15 en extension. Pour les bourgs équipés, la densité prévue est respectivement de 15 et 12 logements à l'hectare, et passe à 10 et 8 logements pour les communes de niveau 3. Si les densités paraissent globalement cohérentes avec la typologie des communes, la densité retenue de 8 logements à l'hectare pour les extensions des communes de niveau 3 paraît peu exigeante. Selon le rapport (p. 241) les densités prévues pourront être inférieures à celles fixées par le PADD et par le SCoT pour tenir compte de taille de certaines parcelles en densification, de leur forme ou de la présence de zones humides.

Le PLUi prévoit par ailleurs l'accueil d'activités économiques avec notamment une zone dédiée (1AUz) de 11,57 hectares pour conforter la zone existante et permettre de répondre aux besoins pour la période 2015-2030 voire au-delà (p. 228 du RP). Bien que d'autres petites zones soient présentes sur le territoire dans l'espace agricole (classées Az), cette zone d'activités concentre les disponibilités foncières sur le pôle urbain, ce qui va dans le sens d'une gestion mutualisée de la consommation de l'espace et limite ainsi le mitage de l'espace rural.

3.3. SUR L'AGRICULTURE

Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre du PLUi dont les cartes sont fournies en annexe 2 du rapport de présentation. Le rapport indique (p. 208) que ce diagnostic a permis d'identifier les exploitations, caractériser les terres exploitées par l'agriculture et mesurer l'impact des choix d'urbanisme sur les activités agricoles. Une attention a donc été portée, mais il aurait été intéressant de disposer d'informations sur les choix effectués quant aux zones à urbaniser en extension du tissu urbain (30 hectares) et sur les conséquences de cette urbanisation pour les exploitations effectivement concernées.

3.4. SUR LA BIODIVERSITÉ, LA TRAME VERTE ET BLEUE

Avec trois sites natura 2000, des ZNIEFF de type I et II, une zone humide Ramsar et une réserve naturelle, le territoire du PLUi est particulièrement riche en biodiversité. Le PLUi prend bien en compte les éléments relatifs à cet enjeu mais quelques remarques peuvent néanmoins être formulées.

Comme indiqué précédemment (partie 2.2 du présent avis), l'analyse des incidences Natura 2000 démontre que le projet de PLUi ne devrait pas avoir d'impact sur ces sites. Toutefois, en termes d'affichage, il serait plus opportun de classer l'intégralité des sites Natura 2000 en zone N et ainsi éviter de laisser certaines parties en zone agricole (Ap). Ces recommandations figurent d'ailleurs dans le rapport de présentation lui-même (p. 328 à 331). En revanche l'existence de ce zonage agricole protégé (Ap) autour des sites Natura 2000 constitue une zone tampon bénéfique à leur préservation.

Concernant les ZNIEFF, le maître d'ouvrage n'indique pas explicitement leurs modalités de protection. Pour autant, au regard du plan de zonage, la très grande majorité des ZNIEFF de type II est incluse dans le zonage naturel (Np, Nf, NzL…) correspondant aux secteurs de marais et aux boisements et quelques petits secteurs sont en zone agricole (A, Ap). Les ZNIEFF de type I, d'intérêt écologique plus avéré, sont bien protégées par le zonage N, Np, NL, Nf. Toutefois, comme indiqué précédemment (partie 3.1 du présent avis), la ZNIEFF de type 1 « lande de Surville » n'est pas protégée puisque située en zone agricole alors qu'elle constitue un espace remarquable du littoral et devrait être zonée en NpL. Par ailleurs, la ZNIEFF de type 1 « Mont de Doville » est en partie couverte par un zonage UZ qui englobe et dépasse la carrière actuelle. Cette même ZNIEFF est également concernée par le zonage Nlo correspondant à des secteurs naturels de loisirs et de tourisme pouvant accueillir des installations légères. Par conséquent, il serait nécessaire que le rapport justifie ces zonages et démontre qu'ils sont compatibles avec la préservation de cette ZNIEFF de type 1.

Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB) sont présentés dans l'état initial de l'environnement (p. 38 à 49 du RP). Le SRCE est bien décliné à l'échelle du territoire du PLUi.

Les haies notamment ont fait l'objet d'une étude spécifique donnant lieu à un recensement exhaustif

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MANCHE

Communauté de Communes CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
31 OCT. 2017

PF-PB-NM 17-067

Objet :
Consultation pour avis sur projet de PLUI arrêté ancienne CdC de LA-HAYE-DU-PUITS

Monsieur LEMOIGNE Henri
Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche
20, rue des Aubépines

50250 LA-HAYE

Saint-Lô, le 30 octobre 2017

Monsieur le Président, Cher Henri

Par courrier en date du 13 juillet 2017, vous sollicitez un avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de LA-HAYE-DU-PUITS.

A la lecture du projet, la Chambre d'agriculture porte son attention sur les points suivants :

- L'élaboration d'un document d'urbanisme à une échelle intercommunale évite la juxtaposition de projets communaux consommateurs d'espace et sans cohérence entre eux.
- Le diagnostic agricole réalisé expose, d'une part, le recensement des sites de production agricole, des parcellaires d'exploitation agricole et les enjeux agricoles du territoire, d'autre part. La préservation des terres agricoles pour réaliser les épandages, l'attente forte concernant la limitation du boisement de terres agricoles pour le loisir, les possibilités de diversification pour les activités agricoles, ainsi que la bonne cohabitation entre agriculteurs et citoyens, font partie des enjeux déterminant pour l'agriculture du territoire, énoncés dans le rapport de présentation. Enjeux que nous partageons.
- Les besoins en logement à l'horizon 2030 sont estimés à 777 environ. Pour répondre à ces besoins, un travail de repérage des dents creuses a été réalisé, afin de modérer la consommation d'espace. Sur 71 ha d'espace constructible consacrés à l'habitat, 41,4 ha, soit 58 %, sont envisagés en densification de l'enveloppe bâtie existante. Dans le même objectif de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel, il est inscrit la diminution de 50 logements vacants sur le territoire d'ici 2030 dans le projet de PLUI présenté. Parmi les 777 logements à créer, 117 sont prévus grâce à la réhabilitation et au changement de destination du bâti existant. L'ensemble de ces dispositions est en accord avec le principe de gestion économe des sols rappelé par la charte GEPER.
- L'inscription d'échéanciers au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le zonage 2AUh, destiné à l'habitat pour 1,32 ha permet une ouverture des zones à urbaniser progressive et contribue à une gestion raisonnée de ces zones. Cela compense la diminution modérée de consommation d'espace pour l'habitat, de l'ordre de 9 % par rapport à la dernière décennie, proposée par le projet de PLUI.
- La consommation d'espace pour les activités économiques est de 11,57 ha. Celle-ci diminue en moyenne de 57 % par an, par rapport à la période 2002 – 2012. Ces surfaces sont recentrées sur un site, celui de la zone d'activités de l'Etrier du pôle de LA-HAYE-DU-PUITS.

Siège Social
Maison de l'agriculture
Avenue de Paris
50009 SAINT-LÔ Cedex
Tél. 02.33.06.48.48
Fax. 02.33.06.49.99
accueil@manche.chambagri.fr

Equipe Cotentin
Espace d'Activités d'Armanville
71 Route de la Ferme
50700 VALOGNES
Tél. 02.33.95.46.00
Fax. 02.33.95.46.09
cotentin@manche.chambagri.fr

Equipe Bocage
9, rue de l'Ecluse Chette – BP 404
50204 COUTANCES Cedex
Tél. 02.33.19.02.60
Fax. 02.33.19.02.69
bocage@manche.chambagri.fr

Avenue de Paris
50009 SAINT-LÔ Cedex
Tél. 02.33.06.46.46
Fax. 02.33.06.49.53
bocage@manche.chambagri.fr

Equipe Baie
1, rue Enjourbault
St-Senier-sous-Avranches
50307 AVRANCHES Cedex
Tél. 02.33.79.41.70
Fax. 02.33.79.41.79
baie@manche.chambagri.fr

4, Place du Château
50140 MORTAIN
Tél. 02.33.91.21.00
Fax. 02.33.91.21.09
baie@manche.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret 185 000 049 00014 / APE 9411Z
www.manche.chambagri.fr

1/3

.../...

- Un inventaire hiérarchisé des haies a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Il met en évidence les haies ayant un rôle hydraulique ou un rôle paysager. Le règlement précise les coupes et travaux pour lesquelles les haies identifiées dans le zonage sont dispensées de déclaration préalable. Il explicite également de possibles suppression ou modification de ces haies, sous condition de compensation.

  La Chambre d'agriculture se félicite du travail initié par l'ancienne Communauté de Communes de LA-HAYE-DU-PUITS, dans la réalisation de ce PLUI et notamment par la rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Bocage, permettant une évolution du maillage bocager par des systèmes de compensation axés sur la fonctionnalité des haies identifiées.

En conséquence, la Chambre d'agriculture émet, au titre des articles L132-7 du code de l'Urbanisme, un **AVIS FAVORABLE** au projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de LA-HAYE-DU-PUITS.

Cependant, si la Chambre d'agriculture partage l'objectif affiché dans le PADD de préserver les zones humides, elle se positionne défavorablement sur les outils réglementaires utilisés :

- Représentation du contour des zones humides issu de la « cartographie DREAL - zones humides avérées » sur le document graphique. La méthode d'inventaire utilisée ne correspond pas à la définition fixée dans les arrêtés interministériels de 2008 et 2009. Notre demande de ne pas reporter ces informations, imprécises, sur un document opposable dans un rapport de conformité, vise à ne pas favoriser de contentieux juridiques pour les élus locaux. Elle a aussi pour objectif de ne pas constituer une source de confusion pour les agriculteurs qui pourraient s'appuyer sur ces documents en cas de projets de travaux autorisés ou non autorisés par la procédure Installations Ouvrages Travaux et Aménagements (IOTA).
- Utilisation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation...* ». Alors que les agriculteurs sont les principaux gestionnaires des zones humides, l'application d'un nouvel outil réglementaire destiné à l'usage agricole des parcelles, ne nous paraît pas justifiée. D'une part, les autorisations de travaux en zones humides sont déjà soumises à un cadre juridique précis. D'autre part, une majeure partie du périmètre du PLUI est intégrée dans le territoire du SAGE Douve-Taute, approuvé le 05 avril 2016, et dont l'article 2 de son règlement renforce déjà la réglementation générale sur la protection des zones humides.

D'une façon générale, la Chambre d'agriculture demande que la lutte contre le phénomène d'étalement urbain, préjudiciable à l'agriculture et à l'environnement, ne se traduise pas par une sur-protection des espaces agricoles pour des raisons paysagères notamment, au détriment parfois des activités économiques agricoles.

2/3

Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin
Une autre vie s'invente ici

Carentan les Marais, le 16 octobre 2017

Reçu à la Communauté de Communes
CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
24 OCT. 2017

Monsieur le Président
Communauté de Communes
Côte Ouest Centre Manche
20 Rue des Aubépines
50250 LA HAYE

Dossier suivi par : Joëlle RIMBERT

Objet : Avis Plui de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 31 juillet 2017, vous m'avez sollicité pour donner un avis sur le dossier de PLUI du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de la Haye-du-Puits.

Initié avec l'appui du Parc et des partenaires, en 2012, ce premier PLUI répond aux engagements pris dans la charte du Parc. L'ensemble des communes se trouve aujourd'hui doté d'un document de planification de qualité et cohérent au regard des enjeux du territoire.

Associé à toutes les étapes de la procédure, le Parc a eu l'occasion de s'exprimer de nombreuses fois durant l'élaboration du projet de PLUI. Les principales remarques émises par le Parc ont été prises en compte. Les orientations du projet de PLUi s'inscrivent, globalement, dans les principes de la charte 2010-2022 du Parc (adoptée par décret ministériel le 17 février 2010).

Ce projet ambitieux, en terme d'accueil de nouvelles populations, s'appuie sur tous les atouts de ce territoire : vocations des espaces ; types de services ; équilibre entre logement neuf et réhabilitation... Il redonne à l'agglomération de la commune de la Haye un rôle important en tant que ville centre, tout en gardant des objectifs significatifs pour les bourgs environnants afin d'apporter une "offre de campagne".

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont attractives pour les futurs habitants dans leurs principes d'aménagement, avec notamment, le maintien d'espaces "identitaires et jardinés" (vergers, haies existantes, zones humides...). Dans un secteur où les enjeux en terme de ruissellement et d'inondation préoccupent fortement les élus, la prise en compte des zones humides dans le choix des zones à urbaniser contribuera à améliorer la situation.

Les espaces agricoles et naturels sont préservés, au regard de leurs intérêts, pour un développement équilibré et attractif du territoire.

Cependant, deux précisions mériteraient d'être apportées dans le règlement écrit :
Les **vallées de marais** se composent d'une zone humide, inondable, appelée **"marais"** et dont le périmètre correspond à la zone Natura 2000, et d'un espace de transition entre marais et bocage appelé **"franges bocagères des marais"**.

Ces deux espaces, fonctionnellement liés, présentent des sensibilités et des enjeux différents. S'inscrivant dans un double objectif de préservation et de valorisation des vallées de marais, la charte du Parc propose des prescriptions différentes et complémentaires sur ces deux espaces.

.../...

Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin
Une autre vie s'invente ici

.../...

Ces deux espaces sont bien identifiés dans les règlements graphique et écrit du PLUI. Les prescriptions de la charte du Parc sont reprises pour partie et insérées dans différents paragraphes. Cependant, les objectifs de la charte du Parc, traitant de la mise en valeur "touristique" des marais et des franges bocagères, ne sont pas intégrés.

- Il s'agit **pour le marais** d'ouvrir la possibilité de réaliser des aménagements (légers, type observatoires, cheminements....) nécessaires aux activités permettant d'assurer l'animation de ces espaces, dans le respect, bien évidemment, des qualités et de la fonctionnalité de ces espaces. Le texte du paragraphe "dispositions particulières au secteur NP", de la page 69, pourrait être modifié de la manière suivante : "Les aménagements ou les extensions du bâti existant, dans les marais et sur les monts, nécessaires aux activités qui permettent d'assurer la gestion et l'animation de ces espaces, pourront être envisagés dans le respect des qualités et de la fonctionnalité écologique de ces espaces et de la sensibilité des paysages. Les projets devront démontrer une qualité d'intégration particulière, à travers la recherche d'un mode d'implantation, l'utilisation de matériaux et couleurs respectant l'identité paysagère du site".

- **Pour les franges bocagères des marais,** des projets visant à développer des activités touristiques permettant de valoriser les vallées de marais, mais également de profiter des vues exceptionnelles sur ces paysages, doivent pouvoir se réaliser. Le rôle de l'agriculture doit être rappelé et privilégié. Le texte suivant pourrait être intégré au paragraphe relatif aux "dispositions particulières au secteur AP", page 58 : "Pour les franges bocagères des marais, le principe de continuité de l'urbanisation sera recherché, excepté lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages destinés à un usage agricole ou à la valorisation touristique ou culturel du marais. Ces projets devront démontrer une qualité d'intégration particulière, à travers la recherche d'un mode d'implantation, l'utilisation de matériaux et couleurs respectant l'identité du site. La fonctionnalité des exploitations agricoles, essentielles à la bonne gestion du marais sera préservée".

Le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales apportent des éléments pour améliorer l'intégration des projets. Il traite toutes les questions importantes que doivent se poser les pétitionnaires. Sa diffusion doit être prévue le plus en amont possible, dès les premiers contacts avec la collectivité pour donner envie d'aller rechercher des conseils plus pratiques vers les professionnels. Les logos du Parc et de la Région, ayant soutenu financièrement sa réalisation, pourraient apparaître en page de couverture. La fiche technique sur l'accueil des chauve-souris, de la collection du Parc, compléterait utilement la rubrique pour aller plus loin, de la page 21.

Sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus, j'émets un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes de la Haye-du-Puits.

Souhaitant vivement que notre collaboration se poursuive dans le cadre de la mise en œuvre de nos projets de territoire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Marc LEFEVRE PO JM Joly

Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin • Maison du Parc • 3 village Ponts d'Ouve St-Côme-du-Mont • 50630 CARENTAN-LES-MARAIS • Tél. 02 33 71 61 90
• info@parc-cotentin-bessin.fr • Accueil touristique • Tél. 02 33 71 65 30 • Fax. 02 33 71 65 31 • accueil@parc-cotentin-bessin.fr • www.parc-cotentin-bessin.fr
51 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Baie du Cotentin
communauté de communes de la

CARENTAN, le 7 septembre 2017

Monsieur le Président

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes Côte Ouest
Centre Manche
20 rue des Aubépines
50 250 LA HAYE

Communauté de Communes
Côte Ouest Centre Manche
12 SEP. 2017

OBJET : Avis PPA arrêt du projet PLUI de l'ancienne CCLHDP

REFER. : AM/VN N° 17 232 –

Affaire suivie par Anne Maheux, a.maheux@cc-bdc.fr
02.33.71.90.90

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes de la Haye du Puits, vous m'avez transmis pour avis, le 13 juillet dernier, le dossier d'arrêt de projet.

Après examen, je tiens à vous informer que celui-ci n'appelle aucune remarque de notre part.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier ainsi qu'une suite favorable à votre démarche, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président
de la Communauté de Communes
de la Baie du Cotentin,

Jean-Pierre LHONNEUR

Communauté de Communes de la Baie du Cotentin
2 Le Haut-Dick – BP 339 – Carentan
50500 CARENTAN LES MARAIS
☎ : 02.33.71.90.90 ✉ : 02.33.71.90.91

leCotentin
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Communauté de Communes
CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
24 OCT. 2017

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES
CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
20, rue des Aubépines
50250 LA HAYE

Le 20 octobre 2017

Pour toute correspondance :
Pôle urbanisme planification foncier
Avenue des Prairies
50108 Cherbourg-en-Cotentin
Gérard VABRE
Tél : 02 33 08 26 08
Courriel : gerard.vabre@lacuc.fr

Réf n°2017/URB/GV /161

OBJET : avis PPA arrêt du projet de PLUi de l'ancienne CCLHDP

Monsieur le Président,

Par lettre du 13 juillet 2017 vous avez transmis pour avis le projet de PLU intercommunal de l'ancienne communauté de communes de La Haye du Puits, arrêté par votre assemblée délibérante au cours de la séance du 18 mai 2017. Conformément à la législation en vigueur l'établissement communautaire est appelé à se prononcer en tant qu'EPCI voisin dans les limites de ses compétences.

Aussi, après avoir pris connaissances des pièces principales du PLUi : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation, et règlement, j'ai l'honneur de vous informer que le dossier que vous avez transmis n'appelle pas, dans ses prévisions et orientations d'aménagement d'observation de la communauté d'agglomération du Cotentin voisine de votre EPCI.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Vice-Présidente déléguée,

Yveline PRUEZ

COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
NORMANDIE/MER DU NORD

Communauté de communes
Côte Ouest Centre Manche
Monsieur le Vice-Président Thierry RENAUD
20 rue des Aubépines
50250 LA HAYE DU PUITS

Communauté de Communes CÔTE OUEST CENTRE MANCHE
25 AOUT 2017

Gouville sur mer, le 17 Aout 2017

Ref : 17.08.17 SC

Monsieur le Vice-Président,

Nous faisons suite à votre courrier du 13 juillet 2017 et nous avons le plaisir de vous informer que le Comité Régional Conchylicole Normandie-Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de communes de la Haye du Puits.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Chargé de Mission,

Manuel SAVARY

Comité Régional De La Conchyliculture Normandie / Mer Du Nord
35 Rue du Littoral • 50560 Gouville Sur Mer • Tél : 02 33 76 80 40 - Fax : 02 33 76 80 49 • Email : crc.normandie@orange.fr

Néanmoins, certains sites ne sont pas valorisés. Ainsi, le site du Havre de Surville n'est pas indiqué depuis la RD650, seuls des panneaux pédagogiques sont aménagés sur le site alors que le site accueille des sorties, randonnées thématiques.

De même, une signalétique depuis La Haye du Puits valoriserait le site historique du Mont Castre à Lithaire. Afin de compléter l'espace découverte et détente, une réflexion pourrait être menée sur l'animation du site. La grandeur du site et la multiplicité des vestiges allant de la Préhistoire à la Seconde Guerre mondiale offrent un potentiel touristique à exploiter pour faire de ce lieu un site touristique complet dans un lieu naturel apprécié.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire aux observations transmises dans le courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Délégation
Cherbourg-Cotentin

Dominique LOUZEAU

Délégation Cherbourg-Cotentin - Hôtel Atlantique - Boulevard Félix Amiot - BP 839 - Cherbourg-Octeville - 50108 Cherbourg-en-Cotentin Cedex
T. 02 33 23 32 00 - F. 02 33 23 32 28 www.ouestnormandie.cci.fr

Envoyé par mail à V. RENAUD le 6/11/17

CCI OUEST NORMANDIE

Cherbourg en Cotentin, le 30 OCT. 2017

Monsieur Thierry RENAUD
Communautés de Communes Côte Ouest
Centre Manche
20 Rue des Aubépines
50250 LA HAYE DU PUITS

Affaire suivie par :
Coralie SIMON ☎02.33.23.32.22
coralie.simon@normandie.cci.fr

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne CCLHP

Monsieur le Vice-Président,

Je vous remercie de nous avoir soumis pour avis le projet arrêté du PLUI de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits, reçu le 31 juillet à la CCI Ouest Normandie.

Au regard du dossier et des éléments fournis, la CCI Ouest Normandie (CCI ON) émet un avis favorable. Cependant, nous tenons à souligner quelques points particuliers qui nous semblent essentiels pour le développement économique de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye du Puits.

En premier lieu, nous tenons tout d'abord à souligner la grande qualité du bureau d'étude retenu dans le cadre de l'élaboration du PLUI de l'ancienne CCLHP. Nous retenons qu'à la lecture du cahier des recommandations et des OAP thématiques illustrées, qu'une attention particulière est donnée sur l'aménagement, le traitement paysager et environnemental.

Cependant, nous avons noté quelques points rédactionnels. D'une part, dans le rapport de présentation nous notons que quelques tableaux ou cartes ont « disparus » du document pages : 138, 140, 146 par exemple. D'autre part, que certaines données sont anciennes et mériteraient d'être réactualisées même si les auteurs de ces études ne l'ont pas fait.

Egalement, le pôle d'équilibre de la Haye du Puits mérite une attention toute particulière. La commune dispose d'une offre commerciale diversifiée, dynamique (peu ou pas de vacance commerciale) sans réelle concurrence entre le centre-bourg et la périphérie. Cette situation est à conforter et à pérenniser.

Enfin, à la lecture du règlement, il semble qu'une attention soit donnée à l'enveloppe architecturale des bâtiments commerciaux en centre-bourg. Cette attention va dans le sens d'un respect du linéaire, de l'aspect visuel. Ce point est à relier avec la préservation du front bâti englobant la Place du Général de Gaulle, la rue de l'Eglise Saint-Jean et l'Impasse Jamot.
Nous sommes attentifs à la mise en valeur des portes, rue du champ de Foire et à sa place qui aujourd'hui n'offre pas un espace public qualitatif.

Soucieux de l'attractivité des centre-bourgs, la CCI ON note avec intérêt ces éléments qui concurrent à l'identité des communes. Ainsi, l'aménagement de qualité des espaces publics, associé à la sécurité des piétons et à la facilité d'accès au stationnement concurrent, entre autre, à donner une image attractive au centre-bourg. Il pourrait être imaginé, lors de l'aménagement de la place du foirail, une scénographie sur le passé historique de la commune de la Haye du Puits : vestiges du château, période de la seconde Guerre mondiale et la reconstruction et place forte du commerce au XIXème siècle.

Autre point, l'interdiction de changement de destination sur la commune de la Haye du Puits doit être réfléchie au cas par cas. Souvent, il est nécessaire de porter la réflexion sur l'immeuble, en global y compris l'accessibilité et non sur le rez-de-chaussée seulement.

En second lieu, sur le plan économique, conscients que l'accueil des entreprises constitue un maillon essentiel du développement économique du territoire, les zones d'activités doivent répondre à certaines exigences. La zone d'activité du Carroussel et les disponibilités de la Canurie offrent une qualité d'intégration paysagère, de traitement des espaces et des parcelles. On constate que le stationnement, chemin de la Canurie, associé aux flux de camions générés par l'entreprise de démolition s'avère à certains moments compliqué.

Comme exposé plus haut, le centre-bourg de la Haye du Puits est un bourg dynamique qui ne souffre pas de la concurrence de sa périphérie. La création de la zone de l'Etrier de 11 hectares (création possible de 37 lots) sur la commune de Symphorien-le-Valois en jonction de la moyenne surface doit permettre l'installation d'entreprises qui ne doit pas fragiliser le commerce traditionnel, indépendant et déstabiliser l'attractivité du bourg.

La rédaction du zonage UZ et plus particulièrement de son article 2 reste vague et pose question : « les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité ». Il faudra être vigilants sur les termes et envisager l'implantation sous l'angle de la complémentarité.

Nous restons vigilants aux OAP 55 et 56 concernant l'espace tampon entre la zone d'habitat et le secteur économique. La cohabitation peut s'avérer délicate, ces points sont à traiter avec une grande attention en terme d'intégration paysagère et de flux.

Enfin, de nombreuses communes vont bénéficier d'un aménagement sur leur entrée de bourg ou l'aménagement d'un carrefour : Saint Nicolas de Pierrepont, Neufmesnil, Lithaire, Mobecq Doville.

Souvent négligée, standardisée peu mise en valeur les entrées de bourg marquent pourtant l'identité, l'image du centre bourg soit par le rétrécissement de la voirie, la végétalisation ou autre. Ces éléments séquencent la trajectoire et de cette manière marquent l'attention des automobilistes et donc sécurisent les riverains et les usagers.

Le cas de Glatigny est intéressant, l'aménagement va sécuriser une zone d'habitat qui va être créée sur l'axe RD337. Cependant, le carrefour entre la RD337 et la RD72 mériterait également un traitement en raison de l'entrée-parking de la menuiserie qui « fait office de carrefour » L'aménagement des abords délimiterait l'espace public et privé en marquant les usages.

En ce qui concerne le volet touristique, le territoire est doté d'un riche patrimoine naturel et bâti traversé par de multiples chemins de randonnées variés où la voie verte forme une véritable colonne vertébrale.

Délégation Cherbourg-Cotentin - Hôtel Atlantique - Boulevard Félix Amiot - BP 839 - Cherbourg-Octeville - 50108 Cherbourg-en-Cotentin Cedex
T. 02 33 23 32 00 - F. 02 33 23 32 28 www.ouestnormandie.cci.fr

Copie à Th. Renaud et J. Morin

...

Enfin, pour maintenir le climat de concertation établi aujourd'hui, la Chambre d'agriculture suggère :

- que lors de l'examen des demandes de permis de construire, les communes s'assurent que les agriculteurs concernés pourront poursuivre l'épandage de leurs effluents d'élevage, conformément à la réglementation.
- la mise en place d'une « commission bocage intercommunale » pour gérer les dispositions inscrites dans l'OAP « Préservation et valorisation du bocage ». Celle-ci peut intégrer à la fois des élus locaux, des agriculteurs « référents » ainsi que des propriétaires.

Consciente de la nécessité de faire aboutir la réalisation des documents d'urbanisme pour la vitalité de nos territoires, soyez convaincus que la Chambre d'agriculture souhaite que des solutions soient élaborées et partagées dans un climat de confiance réciproque entre votre collectivité et notre établissement.

Comptant sur une prise en compte de nos remarques,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

LE PRÉSIDENT

Pascal FEREY

3/3

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.

Questions du public :

Les questions sont repérées suivant le N° du registre et le N° de déposition. (Exemple R1, D1 = registre N°1, déposition N°1)

Question N° 1 : (R1 D1) De M. et Mme Yves LEBLOND demeurant 56 rue Ste Catherine à St Symphorien le Valois 50250 LA HAYE.

Propriétaires des parcelles cadastrées N° 68, 69, 70, 71 et 72 sur la commune de NEUFMESNIL. Nous souhaitons sur la parcelle cadastrée N° 68 ériger une construction. Cette parcelle étant située idéalement à proximité immédiate des réseaux et d'une sortie routière sécurisée sur la RD 136.
Cette parcelle est située en continuité immédiate d'une zone urbanisée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces terrains sont situés en extension de l'urbanisation de l'agglomération de La Haye du Puits. Il n'a pas été prévu d'extension urbaine sur ce secteur.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.
Il est néanmoins précisé que sous réserve des dispositions réglementaires l'avenir de ce secteur pourrait être revu dans un avenir lointain.

Analyse de la commission :

Question N° 2 : (R1 D2) De M. Michel LEFORESTIER (au nom de M. et Mme) demeurant à VERNOUILLET 14 rue des acacias 78540.

Propriétaire de la parcelle ZH 94 située sur la commune de MOBECQ
Cette parcelle a déjà fait l'objet de l'obtention de deux certificats d'urbanisme N° CU 5033005K0015 et CU5033007K0004, la parcelle en objet étant une « dent creuse », je demande qu'elle devienne constructible dans le cadre du PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce terrain n'a pas été retenu car situé au sein d'un hameau assez petit. Il est rappelé que l'urbanisation doit être limitée dans les hameaux. Ce point a été rappelé dans l'avis de l'Etat sur le projet de PLUi, qui demande à revoir certains hameaux inscrits en zone constructible. La demande de modification du zonage n'est pas retenue. Le comité de pilotage note que les certificats d'urbanisme dont il est fait état sont caducs.

Analyse de la commission :

Question N°3 : (R1 D3) De Mme DURAND Marie-Hélène demeurant 33, rue de Surville à SURVILLE.

Suite à sa consultation du dossier Mme DURAND considère que les plans ne permettent pas de repérer les parcelles cadastrées. Elle conclut que ce manque de lisibilité conduit à un défaut d'information.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les plans de zonage sont émis à plusieurs échelles et sur plusieurs secteurs. Tenant compte de cette remarque, le document sera retravaillé pour améliorer la qualité de lecture des plans, en adaptant les couleurs, figurés ou tailles de caractères.

Analyse de la commission :

Dépositions N° R1 D4, D5,D6, D7, D8 et D9 : concernent des dépôts de courrier (voir registre)

Question N°4 : (R1 D10) M. Georges AMBROISE demeurant 16, rue des écoles 50250 BOLLEVILLE.

Considère que le dossier est illisible et ne comprend pas que soient indiquées comme constructibles des parcelles voisines de la sienne n'ayant aucun accès au domaine public.

Réponse du maître d'ouvrage :

Pas d'indication sur la localisation de cette parcelle, néanmoins les parcelles du secteur ont toutes un accès à la voie publique. Il est précisé que la zone U correspond à un caractère urbain.
Si certains éléments du dossier apparaissent peu lisibles, ils doivent être signalés plus précisément afin de pouvoir être améliorés dans la version définitive du PLUi.

Analyse de la commission :

Question N°5 : (R1D11) M. et Mme LEHADOUEY Gilbert, demeurant 1, Impasse des Lilas à GLATIGNY 50250 LA HAYE.

Souhaitent réhabiliter un bâtiment dans la continuité de ceux déjà restaurés en 1992 et 1999 ; s'agissant d'un corps de ferme nous souhaitons homogénéiser cet ensemble en finissant les restaurations. Ce bâtiment est situé sur la parcelle ZA 160 située sur la commune de GLATIGNY 50250.

Nous souhaitons restaurer ce bâtiment en gîtes afin d'héberger nos travailleurs saisonniers.

Réponse du maître d'ouvrage :

Statut agricole donc changement de destination possible. Pas besoin d'une étoile au plan de zonage.

Analyse de la commission :

Question N°6 : (R1D12) De M. Raymond FAUTRAT demeurant 8, rue Ennigerlot à LESSAY.

Propriétaire des parcelles cadastrées N° 51 et 52 situées en continuité de l'OAP N° 33 sur la commune de Mobecq. Je souhaite que ces parcelles soient classées en zone UB dans le futur PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces terrains constitueraient une extension de l'urbanisation sur ce hameau, alors que le PLUi n'autorise que le « remplissage » des terrains non bâtis à l'intérieur des principaux hameaux. De plus, une partie du terrain a été remblayée avec des matériaux inertes. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Le jeudi 28 Juin 2018 lors de la permanence au siège de la COCM à 16 h 30, le Commissaire Enquêteur a reçu Mme LOZIER et M. BEUVE accompagnés de Maître Arnaud DEBUYS, avocat qui a remis 2 documents, l'un concernant Mme LOZIER, l'autre concernant M. BEUVE. Ces documents ont été argumentés par Maître DEBUYS. (Ces documents ont été joints aux courriers antérieurs de Mme LOZIER et de M. BEUVE)

Question N° 6 bis : (R2 D1) De M. Cuquemelle de La Haie du Puits.

M. Cuquemelle demande sur la parcelle ZB 8 située le Carpiquet 1 ou 2 certificats d'urbanisme.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 7 : (R2 D2) de l'indivision Cuquemelle (Michel, Monique et Jacques) La Haie du Puits.

Ils demandent que la parcelle Z B 18 située le Carpiquet soit classée en zone U sur la partie haute attenante à la maison de Mme Lemoncheux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 8: (R2 D3) De M. Meslin menuisier à Glatigny.

M. Meslin demande un reclassement en zone U Z L des parcelles qui l'étaient au PLU. Voir courrier N° 8.de M. MESLIN .

Réponse du maître d'ouvrage :

Après concertation avec le responsable de l'entreprise, le zonage sera modifié afin de coller au plus près aux besoins de l'entreprise : diminution de l'emprise de la zone UZL au Nord-Est et augmentation sur l'arrière des bâtiments.

Analyse de la commission :

Question N° 9: (R2 D4) De M. Queruel Eric demeurant à Montgardon.

M. Queruel est propriétaire d'un gîte sur la parcelle 37 lieu-dit le Haut du Mont (gîte non identifié sur le plan de zonage). M. Queruel souhaite construire une habitation pour lui personnellement sur cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle :

4ème niveau : les espaces urbains aménagés de façon structurée, agglomérée et continue, comprenant un nombre significatif de logements (5 à 10 et plus) mais sans espaces de vie commune aménagés, et ne comptant pas la présence de sites d'activités agricoles générant des retraits obligatoires pour les constructions et les épandages

Gite à identifier en At, mais pas de nouvelle habitation autorisée.

Analyse de la commission :

Question N° 10 : (R2 D5) de la paroisse de la Haie du Puits représentée par son Président.

La paroisse souhaite vérifier la destination des parcelles AB 157-146 et 143 situées sur la commune de St Symphorien le Valois.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces parcelles sont inscrites en zone 1AUh.

Analyse de la commission :

Question N° 11 : (R2 D6) De M. Charles Guillemette demeurant route de Bretteville à Montgardon 50250 LA HAYE.

M. Guillemette est propriétaire de la parcelle N° 48 (OAP 35 qui prévoit 7 logements sur les parcelles 48 et 49), il a un projet pour 2 constructions. Est-ce que l'OAP remet ce projet en cause. La parcelle OZD 33 située Le petit Meudon sur le précèdent PLU était prévue pour une zone artisanale.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les OAP définissent un objectif en nombre de logements de façon à garantir une utilisation économe des espaces à construire.
Le projet de 2 logements ne peut se faire que si le demandeur apporte la garantie (par un schéma d'aménagement) que pourront être réalisés ultérieurement 5

logements supplémentaires dans des conditions satisfaisantes (desserte, surface des lots,…).

Analyse de la commission :

Question N°12: (R2 D7) De M. LENOEL Johan demeurant rue de la fontaine du bois à La Haye du Puits.

M. LENOEL souhaite que sa parcelle cadastrée ZA 0043 sur la commune de La Haye du Puits soit constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces terrains sont situés en extension de l'urbanisation de l'agglomération de La Haye du Puits. Il n'a pas été prévu d'extension urbaine sur ce secteur.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces en périphérie des espaces urbains.
La demande de modification du zonage n'est pas retenue. Il est néanmoins précisé que l'extension future de l'agglomération pourrait être envisagée sur ce secteur à très long terme sous réserve des possibilités règlementaires.

Analyse de la commission :

Question N°13: (R2 D8) De M. Michel CUQUEMELLE demeurant 3 rue du bois à La Haye du Puits.

M. CUQUEMELLE demande un Certificat d'Urbanisme sur les parcelles N° 33 0710039 et 33 0710041 situées à Mobecq (une parcelle comporte une grange déjà construite).

Réponse du maître d'ouvrage :

A localiser plus précisément, Pas de réponse possible.

Analyse de la commission :

Question N° 14: (R2 D9) De M. et Mme BIANCHERI Georges et Marie-Christine demeurant à Saint-Rémy-des-Landes.

M. et Mme BIANCHERI , propriétaires d'une maison sur la parcelle ZC 130 et détenant les parcelles ZC 129, ZC 130 et ZC 52 pour un total de 4149 m2 demandent un permis de construire sur la parcelle cadastrée ZC 52 après l'avoir fait

métrer par un géomètre, un détachement d'environ 2000 m2 gardant l'entrée principale par la RD 526 située sur la commune de Saint Rémy des Landes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Une partie de la parcelle est située en UAL, constructible.

Analyse de la commission :

Question N°15: (R2 D10) De M. Bruno BASNEVILLE demeurant 7 la Gastellerie 50430 VESLY.

M. BASNEVILLE souhaite construire une habitation sur la parcelle cadastrée N° 43 section 2B à Mobecq. Il souhaite construire cette maison en bordure de route ou la zone ne comporte pas d'humidité. Sur le plan de zonage, cette partie d'environ 5 à 600 m2 n'est pas signalée comme humide.

M. BASNEVILLE a joint un courrier et un plan qui sont annexés au registre.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit plutôt de la section ZB ?
Ces terrains constitueraient une extension de l'urbanisation sur ce hameau, alors que le PLUi n'autorise que le « remplissage » des terrains non bâtis à l'intérieur des principaux hameaux. De plus les terrains présentent des caractéristiques de zone humide. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 16 : (R2 D11) De Mme Anne FONTAINE à St SYMPHORIEN le VALOIS

Propriétaire des parcelles 83 avec construction existante, 61 constructibles et 19 située en zone 1AUZ. Mme Fontaine souhaite vendre la totalité de ses biens en priorité à la collectivité. Elle souhaite la réalisation d'un habitat pour personnes âgées.

Voir Nota benné : Mme Anne FONTAINE précise qu'elle est prête à toute discussion au sujet des parcelles 83, 61 et 19 pour la sérénité et le bien-être de tous.

Réponse du maître d'ouvrage :

Négociation foncière à mener avec la collectivité, le cas échéant. En revanche ces terrains sont identifiés à vocation économique, et non d'habitat.

Analyse de la commission :

Question N° 17 : (R2D12) De Mme Brigitte FONTAINE à ST SYMPHORIEN LE VALOIS

Suggère dans sa déposition des projets innovants : espaces publics, habitat limité, lieux de loisirs, espaces dédiés aux personnes âgées, à mobilité réduite etc…

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces thèmes ont été traités dans le PLUi, avec des réserves pour des espaces publics ou la projection de logements en centre-ville.

Analyse de la commission :

Question N°18 : (R2D13) De Antoine EVE demeurant, Le Retour, 50250 MONTGARDON.

Demande que sa parcelle cadastrée 343 ZB 0050 actuellement en zone A soit transférée en zone constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 19 : (R2 D14) Mme HEBERT – SANSON.

Terrain ST Michel du Boscq sur MONTSENELLE – LITHAIRE « terres agricoles » et VARENGUEBEC.

Cette déposition faite le 28 Juin 2018 apparaît incompréhensible à la Commission d'Enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Même remarque que celle formulée par la Commission d'Enquête

Analyse de la commission :

Question N° 20 : (R3 D1) De M. Marc JOURDAN demeurant 26 rue Bontemps à Surville.

M. JOURDAN, propriétaire des parcelles cadastrées N° 531, 593 et 672 sur lesquelles sont construits une maison d'habitation et un garage. Le garage non cadastré existe depuis plus de 20 ans. Il souhaite pouvoir le démolir et en reconstruire un nouveau de meilleure qualité.
Question de M. JOURDAN : Quelle est la démarche à suivre pour être dans la légalité.

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande de certificat d'urbanisme à déposer pour voir si le projet est réalisable.

Analyse de la commission :

Question N° 21 : (R3 D2) De M. Jean-Pierre DESJARDIN demeurant rue de la Vesquerie à Surville 50250 LA HAYE.

M. DESJARDIN est Maire de la commune déléguée de Surville.

La question de M. DESJARDIN porte sur l'autorisation d'implantation de vérandas et également de piscines sur la commune de Surville sachant que le règlement du POS qui va donc disparaitre stipule « Pas de véranda » sans qu'aucune explication n'ai pu lui être donnée quant à ce règlement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les vérandas constituent des extensions de construction, elles ne sont pas interdites. Elles doivent respecter le règlement et les OAP quant à leurs qualités d'intégration architecturale / paysagère. De même pour les piscines, qui doivent être en continuité des constructions existantes sur les communes littorales.

Analyse de la commission :

Question N° 22 : (R4 D1) De M. LETOT Daniel

M. LETOT est propriétaire d'une Habitation Légère de Loisirs (HLL) sur la commune de Surville et s'inquiète du devenir des terrains de loisirs en bordure de mer.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces occupations restent illégales.

Analyse de la commission :

Question N° 23 : (R4 D2) De M. OSMOND

M. OSMOND est propriétaire d'une Habitation Légère de Loisirs (HLL) sur la commune de Glatigny et s'inquiète du devenir des terrains de loisirs en bordure de mer.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces occupations restent illégales.

Analyse de la commission :

Question N° 24 : (R4 D3) De M. Bernard SCHEFFEN demeurant 26 la Peignerie à Lithaire.

M. SCHEFFEN est propriétaire des parcelles cadastrées AC 497, 260, 475 et 264.

A l'examen des plans, il constate que sa parcelle AC 475 est passée en zone agricole, ce qui n'est et ne sera jamais sa destination, étant bordée par un ruisseau au nord-est, la rendant inaccessible. Il demande donc son reclassement.

Quant à la parcelle AC 264, bien que se trouvant dans une zone urbanisée (comme indiqué dans les documents joints). Celle-ci a également fait l'objet d'un classement en zone agricole. Pour les mêmes raisons d'accès que celles indiquées ci-dessus, elle ne pourra jamais être exploitée en agriculture.

De plus, cette parcelle ayant eu un CU en 2011 avait été viabilisée (eau, électricité…). Il en demande donc le classement en ZU.

Il remarque enfin que de façon incompréhensible la parcelle construite AC 548 n'est pas du tout impactée par le redécoupage. Quelle en est la raison ?

Enfin, M. SCHEFFEN demande de prendre en compte sa demande.

Pièce jointe en annexe

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle AC 264 a récemment été desservie par un assainissement collectif, dans le cadre de l'aménagement du réseau sur Lithaire. Une voie existe pour la desservir. Cette parcelle doit en effet être réintégrer en zone urbaine.

Analyse de la commission :

Question N° 25 : (R5 D1et D2) De Mme Marie-Françoise HOLE demeurant à Doville.

Déposition de Mme HOLE le 12 juin 2018.

Mme HOLE souhaite obtenir l'autorisation de construire une annexe (et non une extension de sa maison) sur la parcelle ZI 3 pour y ranger son matériel d'entretien agricole.

Observation effectuée en mairie de Doville le 12 juin 2018 :

- Construction limitée à 70m2 d'emprise au sol.
- Hauteur maximum de 5 mètres.
- Bardage bois de couleur naturelle
- Toiture en bac acier gris/noir.
- Moins de 35 mètres de l'habitation principale.

Complément aux deux dépostions ci-dessus le 14 juin 2018 (D2)

« Notre projet à très court terme est de procéder à la construction sur cette même parcelle et dissociée de la maison, une annexe à usage de rangement de matériels agricoles divers.

La volonté de dissocier l'habitation de l'annexe est liée au fait de conserver et mettre en valeur deux silos anciens (petit patrimoine du début du 20ème siècle).

Je m'engage par ailleurs à respecter les conditions édictées par le règlement écrit contenu dans le dossier de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage :

Situation en zone Ap, projet réalisable.

Analyse de la commission :

Question N° 26 : (R5 D3) De M. jacques BEUVE demeurant Le petit haut fecq 14310 MONTS EN BESSIN, agissant pour le compte de l'indivision BEUVE.

M. BEUVE demande la modification du zonage en incorporant les parcelles 42 et 73 à la zone 1AUh situées sur la commune de Doville. La parcelle 42 est contiguë à la parcelle 47 déjà construite (la parcelle 47 étant une emprise de la 42).Les réseaux eau, électricité … étant à proximité.
Concernant la parcelle 73, celle-ci est contiguë à la zone 1AUh et présente les mêmes caractéristiques de nature de sol.

Voir courrier JURIADIS (avocat) déposé le 28 Juin 2018 lors de la permanence à la COCM.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle 42 identifiée en zone humide.
Idem pour la partie sud de la parcelle 73.

La surface des zones AU a été dimensionnée au regard des besoins d'accueil de nouveaux logements. La consommation d'espace doit être limitée. Le choix s'est porté sur des terrains d'un seul tenant en prolongement direct nord du bourg et en épaississement du centre bourg.
Il est souligné que L'OAP tient compte de la présence de zones humides.
La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 27 : (R5 D4) De M. et Mme LOZIER demeurant à Doville.

M. et Mme LOZIER ont déposé un courrier annexé au registre. (C2)

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur demande de l'Etat, dans son avis formulé sur le projet de PLUi, le comité de pilotage envisage de retourner ces terrains en zone A non constructibles car la continuité urbaine entre les deux hameaux n'est pas évidente.

Analyse de la commission :

Question N° 28 : (R5 D5) De Mme Marie-Paule AUVRAY demeurant 1^{E}, route de la croix Blondel 50390 Besneville

Mme AUVRAY demande la modification du zonage de sa parcelle cadastrée ZK 156 en zone constructible.(Déposition faite à Doville, ce qui suppose que sa parcelle est située sur cette commune).

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains.
De plus, proximité de la station d'épuration (nuisances potentielles) et caractère linéaire de l'urbanisation à proscrire.
La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 29 : (R5 D6) De Mme Sonia VERMURGHEN demeurant La Cuiroterie à Doville.

Mme VERMURGGHEN pose les questions suivantes :

- Pourquoi les parcelles N° 42, 73, 74, 70, 77, et 78 sont-elles classées en zone humide.
- Pourquoi les parcelles N° 84, 61, 26, et 202 sont-elles déclassées en zone inconstructibles.

Elle souhaite enfin connaître la possible destination de bâtiments agricoles en cas de cessation d'activité et de non reprise.

Réponse du maître d'ouvrage :

Des investigations complémentaires ont été menées dans le cadre de l'étude, associant relevés floristiques et sondages à la tarière. L'étude s'est appuyée sur les critères de détermination des zones humides, précisés dans des arrêtés interministériels.
La localisation des zones AU a été étudiée avec la commune, une priorité a été donnée sur le secteur nord. La surface des zones AU a été établie en fonction des besoins.
Changement de destination : seuls les bâtiments étoilés en zones A et N pourront changer de destination.

Analyse de la commission :

Question N° 30 : (R5 D7) De M. Daniel ENAULT demeurant le bourg à Doville.

M. ENAULT a remis un document de deux pages en annexe du registre qui traite des points suivants :

- Dossier très difficile à appréhender

- Changements d'affectation

- Densité

- Artisans

- Zones humides

- OAP 6 et 7

- OAP 1, 2 et 3

Réponse du maître d'ouvrage :

Le comité de pilotage estime que ces questions ont été largement débattues au cours du travail d'élaboration du PLUi, auquel la commune de Doville a été associée.

Analyse de la commission :

Question N° 31 : (R5 D8) De Mme Marie- Hélène ENAULT le bourg 50250 Doville.

Mme ENAULT dans sa déposition évoque les points suivants :

1/ A Doville, villages de la Besnardière et Jouennerie : Ces deux villages forment un ensemble de 11 maisons existantes. De plus, près de la maison que j'ai numérotée 1 sur le plan ci-joint, à l'ouest du village de la Besnardière, vous marquez que les bâtiments peuvent être transformés. Pourquoi vouloir supprimer les constructions prévues alors que cela ferait un village digne de ce nom ? Je demande donc que les constructions prévues le soient toujours.

2/ Du côté de la Renauderie, puisque d'anciens bâtiments peuvent être réhabilités, pourquoi ne pourrait-on pas construire sur la parcelle ZK 160 qui est entre deux et où passent l'eau et l'électricité.

3/ Le long du chemin de la vigne au sud de la parcelle ZK 55, possibilité de réserve communale ou constructible, pour quelques maisons (déjà des constructions de l'autre côté du chemin)

4/ Sur la carte, le centre équestre situé à la Cuiroterie ne bénéficie d'aucune mention spéciale. Est-ce normal ?

5/ Remarque : Il est écrit « zones 1 et 2 constructibles » tout de suite → ce sont les zones 2 et 3 qui sont constructibles tout de suite.

6/ Il est dommage que sur une carte PLUi, les cours d'eau ne soient pas indiqués (ce sont eux qui débordent) EX : dans la parcelle ZK 61, il y a un cours d'eau (ruisseau) qui va du nord au sud.

7/ Il n'y a pas si longtemps, de la chapelle du Mont de Doville, nous pouvions apercevoir la mer. Maintenant la vue est bouchée par les arbres qui ont poussé du côté de St Nicolas de Pierrepont.

8/ Au début, on nous a beaucoup parlé de concertation avec les habitants = très peu de présents. Mais finalement, les absents ont gagné du temps = les questions étaient tellement orientées qu'il était difficile de donner son avis.

Pièce jointe annexée

Réponse du maître d'ouvrage :

1/ voir réponse M. LOZIER (Q27 C2)

2/ La Renauderie ne constitue pas un hameau répondant aux critères du PADD et n'est donc pas retenu en secteur constructible.

3/ La surface des zones AU a été dimensionnée au regard des besoins d'accueil de nouveaux logements. La consommation d'espace doit être limitée. Le choix s'est porté sur des terrains d'un seul tenant en prolongement direct nord du bourg et en épaississement du centre bourg.

4/ Le centre équestre exerce une activité agricole, il doit donc être inscrit en zone A.

5/ Observation exacte. A corriger sur les OAP n°1-2-3

6/ Le plan de zonage s'appuie sur un fond de plan cadastral qui ne répertorie pas nécessairement tous les cours d'eau.

7/ Pas d'outil au PLUi pour interdire les boisements.

8/ Libre appréciation.

Analyse de la commission :

Question N° 32 : (R6 D1) De M. Alain DEBRIX demeurant la Jouennerie à Neufmesnil.

M. DEBRIX cessera son activité d'exploitant agricole dans 10 ans. Il souhaite que sa parcelle cadastrée F 13 de 3 ha 76a soit constructible dans le PLUi.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. Il est cependant précisé qu'à plus long terme et sous réserve des dispositions réglementaires le choix pourrait être fait d'urbaniser ce secteur.
Néanmoins cela mériterait le cas échant d'étudier plus finement le caractère inondable ou non de la parcelle.

Analyse de la commission :

Question N° 33 : (R6 D2) De M. Didier COFFIN demeurant Hameau Vaigneur à Neufmesnil.

Déposition de M. COFFIN

« J'habite sur les parcelles A 262, 47 48 et 259. La rue qui mène à mon domicile ne permet pas de supporter une circulation plus intense. De plus, nous avons environ 50 mètres pour sortir du village donc nous ne concevons pas de faire tout le tour du village en cas de sens unique ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLUi ne détermine pas les sens de circulation routière.

Analyse de la commission :

Question N° 34 : (R6 D3) De M. et Mme Liliane et Robert PICHE demeurant Hameau Vaigneur à Neufmesnil (résidence secondaire).

Mme PICHE aimerait avoir plus d'informations sur le projet visant la parcelle A 75.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce terrain est appelé à accueillir de nouvelles habitations. Pas de projet avancé sur ce terrain. Voir les dispositions de l'OAP n°96 pour plus de précisions.

Analyse de la commission :

Question N° 35 : (R6 D4) De Mme Patricia BELAMY demeurant à Neufmesnil.

Mme BELAMY est propriétaire de la parcelle cadastrée A 244, située au village les Roulands avec toutes les servitudes. Ce terrain se situe en bord de route et Mme BELAMY souhaite rendre ce terrain constructible.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. De plus, les voies ne sont pas assez larges. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 36 : (R6 D5) De Mme Valérie BAREY demeurant La Haizerie 50250 Neufmesnil

Mme BAREY demande à ce que sa parcelle cadastrée B 88 à Neufmesnil devienne constructible

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'a pas été prévu d'étendre l'urbanisation sur cette parcelle.
La priorité est accordée à des zones situées en remplissage d'espaces urbains, afin qu'elles n'engagent pas d'urbanisation d'espaces agricoles en périphérie des espaces urbains. De plus, la volonté est de prioriser le développement sur le Village Cotteley, et le terrain est touché par une zone humide et une zone inondable. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 37 : (R6 D6) Mme Anne FONTAINE (Voir R2 D11)

Réponse du maître d'ouvrage :

Même réponse que question 17.

Analyse de la commission :

Question N° 38 : (R6 D7) Mme VILLEDIEU (Voir Courrier N° C1).

Réponse du maître d'ouvrage :

Les besoins en zones à urbaniser à vocation économique ont été évalués à environ 10 ha, avec la volonté d'articuler les réserves foncières autour du pôle de l'Etrier (secteur Intermarché). C'est pourquoi il n'a pas été déterminé de zone à urbaniser sur le secteur désigné dans la demande.

De plus, l'ensemble du secteur inscrit entre la voie de contournement RD900 et la RD 900E1 (route de Lessay) présente une forte sensibilité aux zones humides. Cela se vérifie à la fois par des observations de terrain, par les informations transmises par la DREAL et par l'étude SAFEGE réalisée dans le cadre du projet Etrier (en annexe du rapport de présentation du PLUi).

Concernant les dispositions de la loi ELAN, elles ne sont pas aujourd'hui connues précisément (décrets, modalités d'applications,…). Difficile de suspendre les travaux du PLUi, considérant que des modifications au code de l'urbanisme sont opérées presque tous les ans.

Analyse de la commission :

Question N° 39 : (R7 D1) de M. et Mme LOUESSARD de Saint Nicolas de Pierrepont.

M. et Mme LOUESSARD sont propriétaires de la parcelle N° 44 sur laquelle est construite leur maison et de la parcelle N° 78 qui est non construite. Ils souhaitent savoir si la parcelle N° 78 est constructible. A quelle date peuvent-ils vendre ou construire et selon quelles formalités.

Réponse du maître d'ouvrage :

Références cadastrales incomplètes, manque section. Pas de réponse possible.

Analyse de la commission :

Question N° 40 : (R7 D2) De Mesdames VALLEE, AUBERT et LEGOUEY.

Propriétaires de la parcelle cadastrée Z E 27 sur la commune de Saint Nicolas de Pierrepont, souhaitent obtenir la possibilité d'urbanisation de ladite parcelle, celle-ci se trouvant entourée de deux parcelles déjà construites (parcelles 16 et 18).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés

au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Question N° 41 : (R9 D1) De M. et Mme PICOT demeurant l'Audruie 50250 à Varenguebec.

M. et Mme PICOT sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZE 67 située à la Dauderie sur la commune de Varenguebec ayant une construction non habitable. Ils souhaitent à l'avenir, la restaurer à destination d'une habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une ancienne bergerie de trop petite dimension et trop isolée pour lui autoriser un changement de destination.

Analyse de la commission :

Question N° 42 : (R9 D2) De M. Maxime LIOT demeurant village de l'Aurairie à Varenguebec.

M. LIOT est propriétaire de la parcelle cadastrée Z M 78 située à l'Aurairie ayant une construction non habitable. Il souhaite à l'avenir la restaurer à destination d'une habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'une construction principalement constituée d'un auvent. Il n'a pas été recensé au moment de l'inventaire des bâtiments car il ne remplit pas les critères pour le changement de destination.

Analyse de la commission :

Les courriers :

Courrier N° C1 : Emanant des Consorts VILLEDIEU déposé en mairie de La Haye du Puits le samedi 09 juin par Mme Catherine VILLEDIEU demeurant 6/8 rue Guy De La Brosse 75 005 PARIS.

Les consorts VILLEDIEU « propriétaires des parcelles ZE5 et ZC2 et 3, et également par les parcelles AD 116, 117, 118 et 119 (sur la commune de La Haye du Puits) et concernés par le nouveau zonage qui passe en non constructible ZE 5Q, ZC2 – 3, AD 116 et AD 119 sur la base d'une cartographie CARMEN réalisée sans sondages d'hydromorphie des sols (voir votre annexe 3 au rapport de présentation, qui ne fait mention qu'aucun relevé sur nos terrains), nous tenons à préciser notre étonnement sur ce nouveau zonage, surtout que d'autres terrains de la commune restent constructibles malgré le même zonage humide.

Pour les parcelles ZE5 et ZC2 et 3, je veux bien entendre que ces terrains sont en extension de la zone bâtie vers la zone non bâtie et que leur urbanisation puisse être remise en cause, cependant, sans logique, AD117, 118 restent en zone constructible, alors que AD 116, 119 passent en non constructible.

Il est à préciser une grande discordance entre les cartographies DREAL établies sans sondage, et la cartographie CARMEN zones humides «(carto arrêté du 1/10/2009 – établie non prospectée), et que ce nouveau zonage n'a fait l'objet d'aucun sondage.

En fin, les jours prochains devraient voir arriver la loi ELAN, il est tout à fait surprenant que ce PLUi n'attende pas la nouvelle réglementation pour la prendre en compte, le projet devrait être mis en suspens pour être adapté aux dernières évolutions législatives vu la proximité chronologique.

En l'état, je vous invite donc à reporter la mise en œuvre du PLUi afin qu'il puisse prendre en compte la loi ELAN, et à revoir le zonage et la reclassification des parcelles AD 116 et 119 afin de les rétablir dans le périmètre de la zone constructible AU. De même, concernant les autres parcelles Z 5, ZC2 et 3 nous souhaiterions que ces parcelles demeurent en zone constructible. »

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°38

Analyse de la commission :

Courrier N° C2 : De M. Bruno LOZIER demeurant la Jouennerie 50250 DOVILLE

M. LOZIER, propriétaire des parcelles ZK 26 et 202 sur la commune de DOVILLE est concerné par le futur zonage en zone non constructible de ses terrains.

M. LOZIER, fait état dans son courrier, qu'il dispose d'un arrêté de non opposition en date du 7/10/2015 l'autorisant pour une division foncière en deux parcelles.

M. LOZIER demande donc que ses parcelles soient reconduites en zone U dans le PLUi et non en zone Ah comme prévu.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°27

Analyse de la commission :

Courrier N°C3 : M. Michel FONTAINE demeurant Hôtel Broudet LE VAL DE CIE 50260 BRICQUEBEC en COTENTIN

Demande la modification de classification de la parcelle 558ZC 19 en zone constructible et non en zone d'activité.

De même, M. Fontaine considère que la zone d'activité rendra la maison invendable (parcelle 558 AB 83).

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle destinée à l'activité économique. La demande de modification du zonage n'est pas retenue, cela remettrait en cause le projet de la collectivité.

Analyse de la commission :

Courrier N°C4 : M. Guy FONTAINE demeurant 10, rue la Jaunaie 35235 THORIGNE FOUILLARD.

Le contenu du courrier adressé par M. Guy FONTAINE reprend les propos du courrier de M. Michel FONTAINE (ci-dessus)

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle destinée à l'activité économique. La demande de modification du zonage n'est pas retenue, cela remettrait en cause le projet de la collectivité.

Analyse de la commission :

Courrier N° C5 : Mme Brigitte FONTAINE 20, rue de la Normandie 35510 CESSON SEVIGNE.

Le contenu du courrier adressé par Mme Brigitte FONTAINE reprend les propos des courriers de Mrs Michel et Guy FONTAINE (ci-dessus)

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle destinée à l'activité économique. La demande de modification du zonage n'est pas retenue, cela remettrait en cause le projet de la collectivité.

Analyse de la commission :

Courrier N° C6 : M. Jean-Pierre MONCEAU 12, rue de Bretteville MONTGARDON

Classement des parcelles ZD 39 et 73 en zone AUh comportant une zone humide M. MONCEAU porte observation sur la non communication du résultat des sondages réalisés sur sa parcelle N° 73 ni sur le périmètre concerné

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'annexe au rapport de présentation sur les zones humides précise les contours de la zone humide inventoriée, le secteur concerné est détaillé page 24 de ce document.

Analyse de la commission :

Courrier N° C7 : M. LAURENT Jean-Luc 26, route du Mont à St SYMPHORIEN le VALOIS 50250 LA HAYE.

Demande la modification de zonage de sa parcelle N° 558ZE00062, cette parcelle est à ce jour classée en zone A. M. LAURENT demande qu'elle soit classée en zone Nlo (naturelle loisirs)

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Contact pris avec l'exploitant du camping, la parcelle sera intégrée en zone Nlo car cela correspond à la seule possibilité d'extension du camping.

Analyse de la commission :

Courrier N° C8 : Menuiserie MESLIN 1, route de la Rocque GLATIGNY 50250 LA HAYE.

Sur le POS actuel les sections 247 ZC N° 180, 204ZC N° 166 et 204ZC N° 167 sont constructibles pour de futures extensions, or le projet de PLUi ampute sérieusement cette disponibilité et ne permettra pas à notre société de se développer et de pérenniser ainsi l'emploi (54 salariés).

Un projet de permis de construire pour une extension est à l'étude pour 2018.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°8

Analyse de la commission :

Courrier N° C9 : M. BOUETEL Alfred 1, bis rue Marcel Cerdant 50300 AVRANCHES

M. BOUETEL demande que sa parcelle cadastrée AI 106 sur la commune de Lithaire redevienne constructible.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'admet pas de construction de nouvelles habitations en secteur agricole ou naturel, à l'exception de certains hameaux répondant aux critères fixés au PADD et délimités de façon exceptionnelle. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Courrier N° C10 : Mme ENAULT, le bourg 50250 DOVILLE

Emet de multiples observations concernant le zonage de plusieurs parcelles au niveau du bourg de Doville.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

La localisation des zones à urbaniser a été définie en tenant compte de différents critères : zones humides, proximité du bourg, desserte par les réseaux, impacts paysagers. (Voir réponse à la question 31)

Analyse de la commission :

Courrier N° C11 : Alpino AGOSTINIS, les Cauchards St Nicolas de Pierrepont 50250 LA HAYE

M. AGOSTINIS, propriétaire des parcelles 558 AD 116, 117 et 118 concerné par l'OAP N° 50, attire l'attention du Maître d'Ouvrage sur différents points. En l'état, il estime donc que le projet d'OAP N° 50 n'établit pas avec suffisamment de précision quel type d'opération peut être réalisé sur ces parcelles. En conséquence, il demande que soit revue cette OAP et qu'elle soit établie avec la participation du propriétaire, et non par la commune de manière unilatérale et à son bénéfice exclusif.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

M. AGOSTINIS a fait parvenir en date du 26/06/2018 une copie d'un courrier complémentaire adressé à la commune de La Haye par l'intermédiaire de ABATIR.NET proposant à la commune l'acquisition de la parcelle AD 110.

La copie intégrale de ces courriers est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'OAP constitue un premier niveau de composition du projet. Libre au propriétaire de définir ensuite plus en détails son projet, en lien avec la collectivité, et dans le respect des dispositions du PLUi.

Analyse de la commission :

Courrier N° C12 : JURIADIS (avocats) : concernant la déposition R5 D3 des Consorts BEUVE

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°26

Analyse de la commission :

Courrier N° C13 : Mme Anne FONTAINE : concerne la déposition R2 D11

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse question n°16

Analyse de la commission :

Courrier N° C14 : courrier non daté, non signé, émanant des Consorts LEONARD demeurant, 5, impasse DEVONSHIRE Régiment 14960 ASNELLS posté le 29/06/2018, réceptionné à la COCM le 2 juillet 2018.

Ce courrier, parvenu hors délai ne peut être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. Il est joint à titre d'information.

La copie intégrale de ce courrier est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Même réponse que la commission d'enquête : ce courrier, parvenu hors délai ne peut être pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. Il est joint à titre d'information.

Analyse de la commission :

Les courriers électroniques

Courrier électronique N°CE1 : De Mme Nelly BOISARD envoyé le dimanche 17 juin 2018.

Mme BOISARD dans son courrier demande que les zonages de ses parcelles situées dans les OAP 68 et 69 soient corrigés, l'une étant coupée par la moitié et l'autre n'étant pas incluse dans la zone constructible et étant identifiable comme « dent creuse ».

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la prise en compte de l'avis de l'Etat au titre du respect des dispositions de la loi Littoral, ces deux parcelles seront retirées de la zone constructible. Ces terrains ne seront pas inscrits en zone constructible.

Analyse de la commission :

Courrier électronique N°CE2 : De M. Jean-Luc LAURENT demeurant 26 route du mont à St Symphorien le Valois.

Ce courrier électronique confirme le courrier N° C7

Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponse au courrier n°C7

Analyse de la commission :

Courrier électronique N°CE3 : De Mme LEONARD 5 impasse Devonshire régiment 14960 ASNELLES.

Mme Léonard demande que sa parcelle cadastrée A726 située le Champ du Rang à SURVILLE reste constructible.

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Parcelle non incluse dans la zone constructible, car constitue une extension de l'urbanisation. Sur les espaces urbanisés sur les communes littorales, la priorisation a été donnée à l'urbanisation en remplissage des bourgs et à leur extension immédiate. La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Analyse de la commission :

Courrier électronique N°CE 4 : Mmes HEBERT Marie-Thérèse, HEBERT Véronique et CHARPENTIER Marie-Brigitte, demeurant 16, rue du Moulin à BOLLEVILLE (50250)

Conteste divers points concernant les parcelles cadastrées section 063A N° 161, 163, 166, 188, 332, 333, 334. Les contestations portent sur les zones humides, les zones naturelles.

Concernant la collecte et le traitement des eaux usées, elles contestent la capacité d'évacuation du ruisseau du Moulin.

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces secteurs présentent une prédisposition forte aux zones humides et aux remontrées de nappe.

Des investigations ont été faites : voir annexe au rapport de présentation « étude de caractérisation des zones humides » page 29.

La collectivité a la volonté de développer la partie ouest du bourg. De plus, la rue du Moulin est étroite et non adaptée à un développement de l'urbanisation (+ circulation poids lourds vers Agri Demeter).

La demande de modification du zonage n'est pas retenue.

Concernant les rejets, le Syndicat d'assainissement bénéficie d'une autorisation préfectorale de rejet.

Analyse de la commission :

Courrier électronique N°CE 5 : M. MORE Fabien 1, route des Ailettes 50250 MONTSENELLE

Demande que les parcelles 415/OD/0083, 84, 86, 87, 88,259, 56, 105, 104, 103, 102 deviennent constructibles soit partiellement ou en totalité à des fins soit de construction d'un bâtiment de protection de matériels agricoles, soit d'hébergement touristique atypique.

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles D 259, 86, 87 et 88 sont à intégrer en At pour permettre le développement de l'activité de gite actuelle (projet touristique non identifié au moment de la définition du zonage). Les autres parcelles sont à maintenir en A, zonage spécialement adapté à la réalisation d'une activité agricole.

Analyse de la commission :

Courrier électronique N°CE 6 : M. MORE Fabien 1, route des Ailettes 50250 MONTSENELLE

Souhaite la création d'un vaste bois publique sur le territoire de la COCM ;

La copie intégrale de ce courrier électronique est jointe au mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ne relève pas du PLUi.

Analyse de la commission :

Questions de la Commission d'Enquête :

Question N°1 :

Agriculture

- Il est constaté dans le rapport de présentation Page 167 un phénomène important de boisement des terres agricoles à valeur agronomique.
  Une mesure des enjeux du PLUi prévoit :
  - ✓ De préserver les espaces agricoles de : « la consommation d'espaces par les boisements de loisirs sur les terres de bonne valeur agronomique ».

  Quelles mesures concrètes seront prises ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Un travail de recherche d'outils a été mené pour déterminer si le PLUi pouvait agir en ce sens. Des échanges ont eu lieu sur ce sujet avec la DDTM et la Chambre d'Agriculture. Malheureusement, le PLUi ne dispose pas d'outils permettant d'interdire le boisement de parcelles agricoles.
Les outils mobilisables sont à rechercher dans les dispositions du code rural ou par le biais d'une politique foncière (Zone Agricoles Protégées,…).

Analyse de la commission:

Question N°2 :

Assainissement

- Sur 3000 installations en assainissement non collectif seulement 10,3 % (données SPANC) sont conformes

Une mesure des enjeux du PLUi prévoit :

- ✓ De continuer l'effort entrepris pour une amélioration et une mise aux normes des installations d'assainissement non collectif.

La COCM prévoit-elle la mise en place d'aides ?

- Sur certains secteurs en extension d'urbanisation il y a lieu de faire une modification du zonage d'assainissement, cette modification aurait pu être faite dans le cadre de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage :

Une réflexion est menée, en complément du PLUi, sur les actions à engager par la collectivité en matière d'assainissement collectif et non collectif. Le SPANC agit actuellement auprès de ces pétitionnaires. Des aides sont envisageables via l'Agence de l'eau, notamment sur les communes littorales.

La collectivité fait le choix de mettre à jour le zonage d'assainissement après l'approbation du PLUi pour mieux tenir compte des modifications attendues au zonage du PLUi.

Analyse de la commission :

Question N°3 :

Logement

- Page 152 du rapport de présentation il est précisé que la COCM dépasse le seuil de 5000 habitants, le nouveau schéma d'accueil des gens du voyage prévoit une petite aire de passage.

Y -a-t-il un emplacement réservé à cet effet ?

- Page 139 du rapport de présentation concernant la vacance des logements il est fait état de 240 logements vacants, une autre source de données (FILOCOM) fait état de 459 logements vacants.

La COCM dispose-t-elle de données plus précises ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Aire Gens du Voyage :

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage est en cours de révision. Sur le territoire de la CC COCM L'aire d'accueil (de petit passage) pourrait être positionnée sur Périers.

Vacance des logements :

Les données statistiques (INSEE, Filocom) citées ont été complétées par une étude complémentaire menée sous forme d'enquête auprès des Maires pour identifier la vacance « sévère, c'est-à-dire celle structurelle, non liée aux périodes de revente des logements. Les chiffres relevés sont ainsi nettement inférieurs aux données statistiques officielles.

Analyse de la commission :

Question N°4:

Tourisme

- Le camping-carisme est un mode de vacances de plus en plus présent, la COCM ne dispose d'aucune aire d'accueil aménagée.

Une mesure des enjeux du PLUi prévoit :

- ✓ La gestion des camping-cars

Un emplacement réservé a-t-il été prévu à cet effet ?

- L'impact saisonnier est important sur les communes littorales, arrivée massive de vacanciers dans des HLL non réglementaires en bordure de côte.

Des mesures seront-elles prises pour réglementer les HLL ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Camping-car :
Quelques places seront proposées dans le cadre du réaménagement de la place du Champ de Foire, à La Haye du Puits. De plus, le camping situé sur la commune déléguée de St Symphorien le Valois dispose d'une aire d'accueil dédiée au camping-car

HLL :
Le règlement transpose les dispositions de la loi Littoral qui interdit ce type d'installation dans les espaces proches du rivage.
Des secteurs At / Nt ont été définis pour l'évolution de projets d'accueil touristique.
Le camping de St Symphorien est classé en zone Nlo pour autoriser son développement.
Il existe de plus de nombreux campings littoraux sur d'autres communes de la CCCOCM

Analyse de la commission :

Question N° 5:

Cartes de zonage

- Les périmètres de protection des exploitations agricoles, et les périmètres d'épandages ne figurent pas sur ces cartes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les périmètres « agricoles » dépendent de 2 réglementations : ICPE et Règlement Sanitaire Départemental. En fonction du nombre d'animaux hébergés, les distances sont variables. Repérer ces périmètres figerait à un instant « t » la réglementation, alors que l'usage des bâtiments évolue. Ces distances ne sont donc pas reportées sur les plans de zonage. Par contre, le diagnostic agricole porté en annexe au PLUi constitue une base d'informations utiles pour l'instruction des demandes d'urbanisme. Il doit cependant être tenu compte des évolutions des exploitations agricoles (arrêt, reprises, extensions, changement d'usage de bâtiments agricoles,…) et donc des modifications des périmètres de recul à respecter.

Analyse de la commission :

Question N° 6 :

Les surfaces nouvelles à urbaniser

- Réactualisation du tableau P. 27 à 31 du document 3 liste des OAP

Réponse du maître d'ouvrage :

Après prise en compte des adaptations à apporter au PLUi, le tableau sera mis à jour.

Analyse de la commission :

Question N° 7 :

Défense incendie

- Ce thème n'est pas traité dans le cadre du document 6 annexe sanitaire, il serait opportun de produire une cartographie des bornes et réserves incendie sur le territoire de l'ancienne communauté de commune de la Haye du Puits.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les arrêtés municipaux sur la défense extérieure contre l'incendie seront joints au dossier de PLUi.

Analyse de la commission :

Question N° 8

Servitudes d'utilité publique

Document 5 tableau récapitulatif il y a 11 servitudes.

Rapport de présentation page 206 il y a 12 servitudes.

La servitude AC2 (sites classés) dans le rapport de présentation ne figure pas dans le document 5.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il manque effectivement la servitude AC2 dans le tableau du document 5. La servitude AC2 sera réintégrée.

Analyse de la commission :