Raimbeault Michel
5 – La Haye Besvet
50680 - Saint Clair sur Elle
Commissaire enquêteur

Dossier n°:E21000040/14

Avis sur
le projet de la commune d'Agneaux(Manche)
emportant la mise en compatibilité du PLU

L'OBJET DE L'ENQUÊTE

En 2021,la commune d'Agneaux a élaboré un projet englobant :
- la construction de nouveaux logements et notamment de logements sociaux en nombre insuffisant actuellement sur le territoire de la collectivité,
-la création d'un nouveau cimetière ,l'actuel ne pouvant accueillir que très peu de nouvelles sépultures
-la création de places de stationnement pour les voitures à proximité du site retenu. Le parc de stationnement actuel en présente un nombre insuffisant, notamment les jours de rencontres sportives ,
-la mise en place de voirie pour en assurer la desserte.

En matière de logements, la commune souhaite bâtir une cinquantaine de logements sociaux. Il s'agirait à la fois de logements locatifs, mais aussi de logements sociaux en accession à la propriété avec un financement approprié(prêt social de location-accession).Il s'y ajouterait sur le reste de la surface des lots libres destinés à d'autres constructeurs. Le dossier montre les possibilités d'accès aux différents réseaux(eau potable, assainissement, électricité, téléphone). Plusieurs hypothèses de construction concernent uniquement la parcelle AA24 et AA23

La création d'un nouveau cimetière est prévu sur la parcelle AA21.Cette parcelle compte tenu de sa surface doit répondre aux besoins de la commune pour une durée estimée à 30 ans. La pente est relativement faible ce qui permet de répondre à la volonté de créer un cimetière paysager. Deux voies d'accès existent.L'aménagement se fera progressivement et une bonne partie de la surface restera avec un couvert végétal.

Sur la même parcelle est envisagée dans sa partie sud, située à proximité des équipements sportifs, la création d'un parking de 54 places. Celui-ci est destiné à accueillir les nombreux véhicules, les jours de compétition, mais avant tout aux familles qui se rendent au cimetière. Des chemins piétonniers entoureront l'ensemble.

La personne responsable de la mise en compatibilité du PLU est la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo représentée par son président, Monsieur Fabrice Lemazurier, et dont le siège administratif est situé 70 rue du Neufbourg à Saint-Lô (50000).Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie d'Agneaux, Parc de la Palière BP1 50180 Agneaux.

L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique menée par la communauté de communes Saint Lo Agglo concernait l'examen du projet et la mise en compatibilité du PLU. Conformément à l'arrêté du président de la collectivité,l'enquête s'est déroulée du 4 avril au 3 mai 2022.Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la mairie d'Agneaux le lundi 4 avril de 9 heures à 12 heures,le mardi 26 avril de 14 à 17 heures et le mardi 3 mai de 14 à 17 heures.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été déposés à la mairie d'Agneaux pendant 30 jours consécutifs où ils ont été accessibles au public aux jours et heures d'ouverture suivants :du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 .Le dossier a également été accessible gratuitement depuis un poste informatique à la mairie d'Agneaux, aux jours et heures d'ouverture habituels mentionnés précédemment. Les pièces du dossier ont été aussi consultables sur le site internet dédié à l'enquête : miseencompatibilite-plu-agneaux.enquetepublique.net ou sur le site internet de Saint-Lô Agglo .

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête « papier » ouvert à cet effet, tenu à la disposition du public en mairie d'Agneaux pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus, ou par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie d'Agneaux (Parc de la Palière BP1 50180 Agneaux); ou par courriel à l'adresse suivante : declarationdeprojet-miseencompatibilite-plu-

Les modalités de publicité destinées à avertir le public ont été définies dans l'arrêté du 25 février 2022 de Saint Lo Agglo.L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « Ouest France » en date des 10 mars et 5 avril 2022 et la « Presse de la

Manche » en date des 12 mars et 9 avril 2022.Par ailleurs un avis d'enquête a été affiché à la mairie d'Agneaux et à l'entrée des terrains concernés.

Les remarques, observations et questions ont été mentionnées dans le procès verbal de synthèse auquel la collectivité a apporté une réponse.

Avis sur le projet de la commune d'Agneaux (Manche)emportant la mise en compatibilité du PLU

Vu les éléments décrits ,ci-dessus, relatifs à l'objet de l'enquête et au déroulement de celle-ci,

Considérant que :

- l'information sur l'enquête publique a été suffisante pour alerter les habitants qui ont pu consulter l'ensemble des pièces du dossier, émettre des avis, des observations et que celle-ci s'est déroulée sans incident avec une participation faible au regard du nombre d'habitants,
- la commune d'Agneaux se trouve dans l'obligation de créer un nouveau cimetière et un parc de stationnement pour les voitures,
- la commune d'Agneaux ne disposant pas d'un parc de logements sociaux suffisants, elle doit d'abord combler ce déficit dans les meilleurs délais à la demande des services de l'État,
- les terrains faisant l'objet de l'enquête sont situés à proximité des écoles, des infrastructures sportives, des moyens de déplacement collectifs,l'arrêt de bus étant situé au bout de la voie de desserte et du centre comportant les magasins et les services et que l'ensemble peut aussi être rallié par voie pédestre,
- l'ensemble des terrains destinés au projet se trouvent libres,l'agriculteur qui les mettait en valeur ayant arrêté d'exploiter le 31 décembre 2021 et que celui-ci a indiqué avoir gardé ses droits à prime de base pour percevoir les aides de la politique agricole commune,
- les propriétaires des terrains(commune et consorts de La Loyère/Brossard) n'ont jamais été avertis d'une demande d'autorisation d'exploiter préalable à la reprise des terrains, et que de ce fait ceux-ci ne seront pas déclarés pour les aides communautaires(PAC) en 2022,
- les terrains concernés sont enclavés dans la zone urbaine, qu'ils sont desservis par l'allée Sainte Marie et qu'ils sont de ce fait difficilement accessibles avec le matériel actuel en raison de la dimension des engins(tracteurs, remorques, ensileuses,...) et que l'utilisation en pâturage nécessiterait des clôtures performantes pour éviter la divagation du bétail,
- la plupart de ces surfaces ne peuvent convenir à l'épandage des effluents agricoles compte tenu de la proximité des habitations existantes et que même en respectant la distance réglementaire, les effluents épandus pourraient dégager des odeurs risquant d'indisposer les habitants les plus proches et les utilisateurs des équipements situé à proximité,

- les terrains disponibles dans la commune(« friches ») éclatés en plusieurs sites et pour lesquels la commune n'a aucune maîtrise se négocient à des niveaux bien trop élevés pour obtenir l'intervention d'un organisme construisant des logements sociaux,
- c'est le seul ensemble foncier disponible soit parce qu'il est la propriété de la commune, soit parce que l'organisme construisant les logements sociaux s'est engagé à les acheter dans le cadre d'un compromis avec un prix acceptable,
- la partie destinée aux logements se situe à une faible distance de l'école, des infrastructures sportives,le tout accessible par voie pédestre et des moyens de transport collectif permettant de regagner le collège ou le lycée,
- cet investissement en logements doit permettre d'infléchir la tendance sur l'évolution de la population avec des habitants plus jeunes et des enfants, point indispensable pour le devenir de l'école,
- les logements prévus qui comportent à la fois des logements privés en accession à la propriété, des logements sociaux en accession à la propriété et des logements sociaux locatifs ,le tout à proximité d'un lotissement privé précédent , répondent aux objectifs de mixité sociale (notamment au regard de la loi SRU),
- les logements sociaux en accession à la propriété permettront à des familles qui ne le peuvent actuellement pour des questions économiques, compte tenu du prix de l'immobilier,de s'installer dans la commune d'Agneaux
- la commune s'est engagée à maintenir les éléments paysagers, notamment les haies et que le cimetière et le parking seront végétalisés ; une bonne partie de la surface réservée au cimetière restera d'ailleurs longuement avec un couvert végétal en attendant sa destination finale,
- situées à proximité du château les constructions devront respecter certaines normes(hauteur, forme, matériaux,...) limitant l'impact sur l'aspect paysager,
- la commune s'est engagée à protéger l'allée Sainte Marie en maintenant les arbres ainsi que le couvert végétal,
- la commune s'est engagée à limiter la vitesse sur la voie desserte pour assurer une meilleure sécurité,
- les personnes qui ont exprimé leur hostilité au projet ont surtout fait valoir des aspects environnementaux(paysagers) et de sécurité,et qu'une réponse a été apportée
- la commune ayant admis de retirer des terrains classés en « constructibles » dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi reclassés en zone agricole, elle se retrouve avec moins de surface constructible que précédemment,
- le projet est cohérent avec le reste du territoire urbain ,les infrastructures,les commerces ,les services disponibles dans l'agglomération ,
- les constructions visent un habitat économe en énergie et utiliseront des matériaux bio- sourcés,

en conséquence j'émets un **avis favorable sur le projet emportant la modification du Plan Local d'Urbanisme(P.L.U.) de la commune d'Agneaux.**

J'émets cependant les recommandations suivantes :

-un cahier des charges doit être mis en application pour assurer l 'entretien des haies, notamment en cas de carence des propriétaires des parcelles construites,
-la réalisation de voies douces doit être effective pour rallier les différents points de l'agglomération indispensables aux habitants,
-la mise en place un système d'observation de la circulation dans l'allée Sainte Marie afin d'apporter des améliorations si elles sont justifiées,
-la prise en compte de l'accession des véhicules de secours à l'ensemble des nouveaux équipements,

À Saint Clair sur Elle le 3 juin 2022

le commissaire enquêteur

Michel Raimbeault