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

Dossier n° : E21000040/14

Commune d'AGNEAUX
Déclaration de projet
Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

OBJET DE L'ENQUÊTE

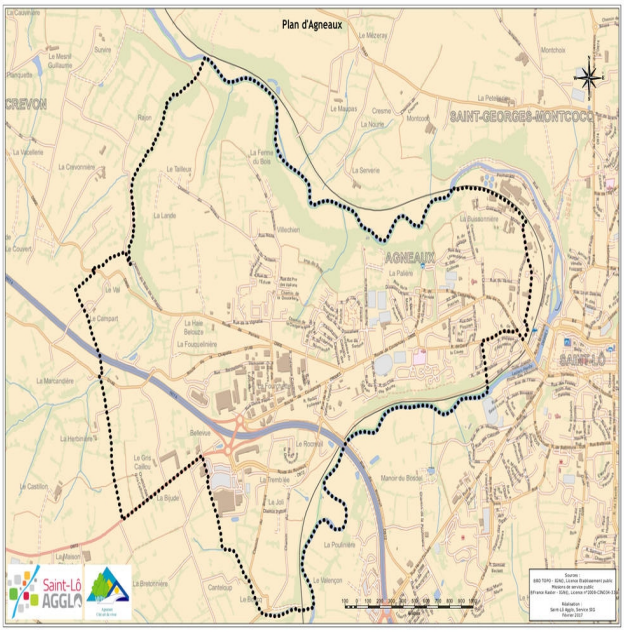
Le contexte

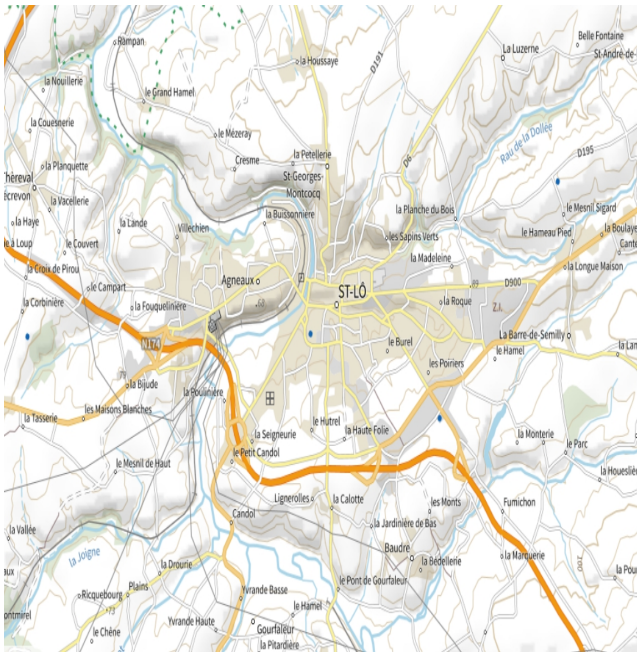
La commune d'Agneaux recouvre 650 hectares. Elle est très imbriquée avec la commune de Saint Lo qui a induit son développement. La population a progressé tout au long du XXème siècle. Elle est passée de 832 habitants en 1901 à 4476 en 1999.Depuis le nombre d'habitants régresse. La population retombe à 4155 habitants en 2019.Ce mouvement ne s'observe pas sur l'ensemble du département pour la même période.Il s'agit d'une commune résidentielle, marquée par le vieillissement de la population. Les facteurs d'évolution se retrouvent dans d'autres cités voisines: départ des enfants avec la formation ou l'entrée dans la vie professionnelle, veuvage, séparation d'une partie des couples,...

Le développement de l'habitat a été basé sur la construction de maisons individuelles.La commune compte très peu de logements collectifs et de logements sociaux. Toutefois la création de zones commerciales a contribué à la création d'emplois. Avec 2700 emplois, Agneaux est un pôle important dans le saint lois. Le développement a aussi été marqué par le fait que l'axe routier Saint lô-Coutances traverse l'agglomération. Toutefois une partie du trafic routier passe maintenant par la « 4 voies » qui se dirige vers Carentan. Cette situation risque encore d'évoluer si l'aménagement de l'axe vers Coutances est modifié en reliant la « 4 voies » à l'extérieur d'Agneaux. Cependant ce projet fait l'objet d'âpres discussions actuellement.

En 2018,la commune comptait encore près de la moitié du territoire utilisé à des fins agricoles. Les zones urbanisées représentaient 34 % de la surface

totale et les zones industrielles ou commerciales 11 %.





La commune d'Agneaux est depuis 2014 adhérente de la communauté de d'agglomération Saint Lo Agglo et a transféré la compétence « urbanisme » à cette structure.

Le constat

Les réflexions depuis 2015 se basent sur la régression du nombre d'habitants. La commune affiche l'objectif d'atteindre 6000 habitants. Par ailleurs le logement social a pris trop peu de place. Le parc de logements sociaux atteint 15,2%(293 sur un parc total de 1929) alors que le ratio est de 38,4 % sur la commune voisine de Saint Lo. En dessous du seuil fixé par les textes (20 % de logements sociaux pour une collectivité de ce type),la commune est amenée à payer des pénalités. Ceci conduit le conseil municipal à proposer de renforcer le plus rapidement,le parc de logements sociaux.

Le cimetière ne comporte plus qu'un nombre très limité de concessions, même en menant une procédure de reprise des concessions à l'état d'abandon. Les besoins sont estimés par la commune à 150 places sur une période de 5 ans. Des démarches ont été menées dans le passé sans aboutir pour des questions de maîtrise du foncier.De plus un projet situé près de la mairie se situait dans une zone concernée à certaines occasions par des fêtes et diverses animations.

Parallèlement le secteur où sont implantées des équipements sportifs et culturels et des écoles à proximité du centre-ville comportent insuffisamment de places de stationnement pour accueillir les participants lors des manifestations.Le développement du parc automobile y contribue. Le stationnement intervient de façon anarchique dans les rues aux alentours. Sur ce point la municipalité recherche une solution.

Le projet

Pour l'implantation des nouveaux logements,du parc de stationnement et du cimetière,le choix s'est porté sur deux parcelles, propriétés des consorts de la Loyère – Brossard et de la commune, mises en valeur dans le cadre d'une vente d'herbe sur pied, annuelle. Elles sont cadastrées AA 21,23 et 24.Elles se situent à 500 à 600 mètres du centre-ville équipé de commerces et de services. Elles sont comprises dans le périmètre protégé du château d'Agneaux, classé aux Monuments Historiques. Celles-ci comportent des haies bocagères et se trouvent également à proximité du coteau de la Vire qui est boisé.Ces parcelles sont riveraines de lotissements récents(de 1970 à 2000).

En matière de logements,la commune souhaite bâtir une cinquantaine de logements sociaux. Plusieurs hypothèses de construction concernent uniquement la parcelle AA23 et 24.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. Ces constructions devront respecter l'environnement et les prescriptions liées au site du château d'Agneaux. Le dossier montre les possibilités d'accès aux différents réseaux(eau potable, assainissement, électricité, téléphone).

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 et cette parcelle est la plus proche de l'église.

Sur la même parcelle est envisagé 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.Le choix des végétaux à implanter devra être en accord avec la végétation naturelle. Un couvert végétal sera implanté sur l'espace non utilisé La distance avec la zone boisée dans le coteau de la Vire devrait limiter les dégâts par les animaux fouisseurs.

La voirie tiendra compte pour l'accès au lotissement par les voitures avec des sens uniques, ce qui permettra de limiter la largeur et de respecter l'accès au château. Par ailleurs une place sera faite pour l'accès aux cyclistes et aux piétons.Une réflexion est en cours sur une voie douce pour relier le Bois Sainte Marie situé au sud-est.

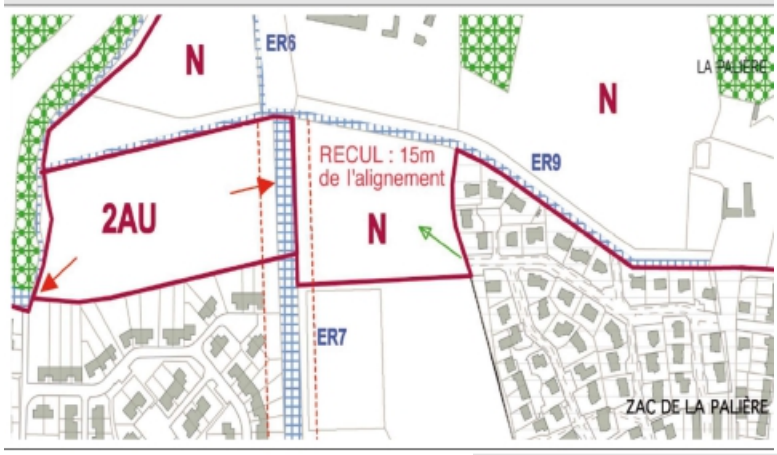
Le patrimoine naturel à proximité du château composé de haies et

d'arbres majestueux seront à protéger. Les constructions envisagées devront respecter les prescriptions liées au site classé comme Monument historique.

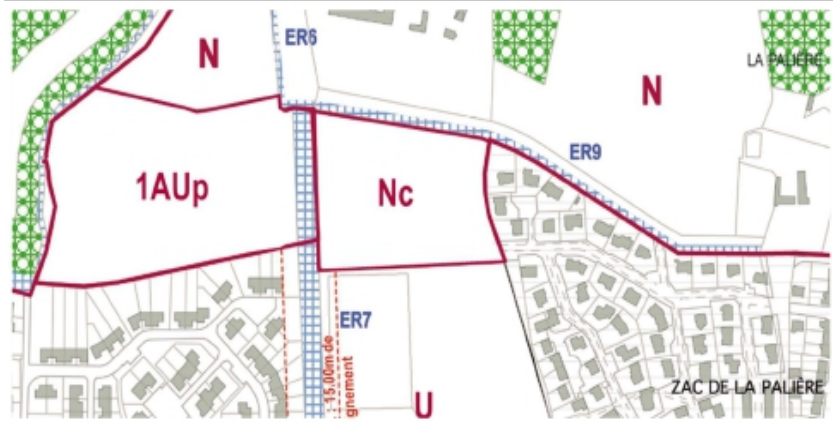
La mise en compatibilité su PLU

Le projet envisagé se situe sur des parcelles classées en zone N et en 2 AU.La modification principale concerne les deux parcelles destinées aux logements.Il s'agit de la AA23 d'une surface de 2,90 hectare, actuellement en 2AU, et AA24 d'une surface de 0,60 hectare actuellement en N.La parcelle AA21 en zone N sur laquelle seront implantés le cimetière et l'aire de stationnement sera classée en Nc.

Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié



L'évolution globale du classement est présentée dans le tableau, ci-dessous, du dossier :

PLU- Avant mise en compatibilité			PLU - Après mise en compatibilité			Variation PLU-PLU DP
Type de zone	Détails	Surfaces (en ha)	Type de zone	Détails	Surfaces (en ha)	
U	U, Ud, UZ	253,58	U	U, Ud, UZ	253,58	0,00
1AU	1AU, 1AUh, 1AUz	56,36	1AU	1AU, 1AUh, 1AUz, **1AUp**	59,61	3,25
2AU	2AU, 2AUz	25,64	2AU	2AU, 2AUz	22,89	-2,75
N	N, Nc, NP	218,29	N	N, Nc, NP	217,79	-0,50
A	A	102,88	A	A	102,88	0,00
Total		656,75			656,75	0,00

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est adaptée sur les points suivants :
-implantation de construction à éviter en milieu de parcelle,
-continuité du front bâti le long des voies,
-distance de construction le long des haies,
-volume des constructions,
-imperméabilisation limitée des sols,
-performance au niveau énergétique et production éventuelle d'énergie,
-ouvrage de régulation des eaux pluviales,
-limitation de l 'emprise de la voirie.

Les modifications du règlement littéral portent en particulier sur l'infiltration de l'eau et l'utilisation de bassins de rétention, sur l'implantation des constructions dans les parcelles(à l'alignement ,continuité du front bâti et distance minimale en présence d'une haie à protéger).Pour la zone Nc(cimetière) il est prévu des équipements connexes(maison de recueillement, stationnement).Le recul de 15 mètres de l'alignement est supprimé.

Avis des personnes publiques associées

Six organismes ont rendu un avis favorable sans commentaire(Conseil Départemental,CCI,chambre des métiers,INAO,Centre régional de la propriété forestière,SNCF).

D'autres avis positifs s'appuient sur les éléments suivants :
-l'analyse du parc de logements montre un faible taux de logement vacants,
-les constructions prévues utiliseront des matériaux bio sourcés et auront une consommation énergétique limitée,
-l'impact sur l'agriculture est quasiment inexistant. Les parcelles sont entretenues par la fauche, mais une reprise par un autre exploitant n'est pas évidente compte tenu de leur situation dans l'agglomération,
-le projet se situe à moins de 500mètres d'un groupe scolaire,d'équipements sportifs et de commerces de proximité,
-le règlement du PLU est modifié pour prévoir l'infiltration des eaux pluviales,

-les haies seront maintenues et d'autres seront créées,
-le projet ne se situe pas dans un périmètre de captage d'eau,
-les logements peuvent être raccordés à la station d'épuration de Saint Lo conçue pour 40 000 équivalents habitants alors que 22 820 sont raccordés.

Parallèlement d'autres services ou commission ont émis des réserves ou se sont positionnés défavorablement en se basant sur les critères suivants :
-2,90 hectares sont classés par ailleurs en 1AU sur la commune sans que ceci ne soit évoqué,
-le projet devrait faire l'objet d'une réflexion intercommunale,
-le projet est incompatible avec la non consommation de l'espace agricole ou naturel,
-les terrains en question sont déclarés à la PAC,
-les entrées dans le lotissement se traduiront par des ruptures dans les alignements d'arbres de l'allée qui mène au château,
-le caractère monumental de l'allée menant au château devrait être maintenu,
-les clôtures autour du cimetière auront une incidence sur l'environnement,
-le parking devra faire appel à des matériaux perméables pour éviter tout ruissellement,
-un renforcement des systèmes de sécurité « incendie » apparaît nécessaire,
-la voirie doit permettre l'accès aux engins de secours.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Maître d'ouvrage

La personne responsable du dossier de projet et 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 (50 000).Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie d'Agneaux, Parc de la Palière BP1 50 180 Agneaux.

Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Caen par décision du 19 juillet 2021.Cet élément a été repris dans l'arrêté du président de Saint Lo Agglo en date du 25 février 2022.

Rencontre avec le maître d'ouvrage et la mairie d'Agneaux

Une première rencontre avec Mme Soukaina Allouah, chargée de l'urbanisme à la communauté de communes a eu lieu pour prendre connaissance du dossier le 23 juillet 2021. Une deuxième réunion comprenant MM Alain Sévêque, maire d'Agneaux Jean-Pierre Lebictel, adjoint au maire chargé de l'urbanisme au

moment,Mme Cécile Martinet chargée de l'urbanisme à la commune d'Agneaux et Mme Allouah de Saint Lo Agglo a été tenue sur le thème de l'enquête le 7 septembre 2021.Les problèmes de santé rencontré ensuite par Mme Allouah ont conduit à différer l'enquête.

Composition du dossier

Le dossier destiné à la consultation du public comprenait :
-Tome 1/2- Notice composée de :
1*La déclaration de projet
2*La mise en compatibilité du PLU
3*Les pièces modifiées
4*Les annexes
-Tome 2/2-Examen conjoint des PPA
*Le procès verbal de la tenue de l'examen conjoint
*Les avis transmis par voie postale ou numérique
*L'avis de la CDPNAF
*L'avis de l'Autorité environnementale
*La synthèse des avis et suites qu'il est convenu de donner.
Ces éléments pouvaient être consultés soit sous la forme « papier »,soit sous la forme numérique aux adresses définies ci-après.

Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté du président de la collectivité,l'enquête s'est déroulée du 4 avril au 3 mai 2022,soit pendant 30 jours consécutifs. 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 où ils ont été accessibles 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 susmentionnés ci-dessus; ou par courrier postal 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.

LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET LA REPONSE DE LA COLLECTIVITE

Lors des permanences j'ai reçu les personnes suivantes qui m'ont fait part de divers avis, remarques ou observations :

Observation n°1 :

Par M et Mme Macé Patrick et Marie Claire :
Ils ne sont pas opposés au projet. Cependant ils considèrent que ce sera au moins 100 voitures supplémentaires qui emprunteront la voie de desserte du futur lotissement et du cimetière qu'ils estiment déjà largement chargée. De plus il y a de plus en plus de promeneurs à pied dans cette allée. A noter qu'il y a l'école et le centre de loisirs et que cela nécessite le respect de règles de sécurité. Pour eux se posent un problème d'aménagement. Il leur apparaît nécessaire de mettre en place une autre voie d'accès. La circulation est d'autant plus compliquée, les jours de compétition sportive. Par ailleurs 10 camions par jour empruntent déjà la voie d'accès pour se diriger vers le château et le restaurant installé dans la ferme.

Réponses techniques :

Il est impossible de mettre en place une autre voie d'accès, une proposition a été rejetée lors de la conception du projet pour les raisons suivantes :

- Accès entre 2 parcelles privées du lotissement de la Doucetière existant : procédure d'expropriation inenvisageable
- Augmentation des flux de circulation dans le lotissement existant

Concernant les règles de sécurité au regard des promeneurs à pied et de la proximité de l'école et du centre de loisirs. L'aménagement de l'avenue Sainte Marie sera de nature à préserver l'aspect environnemental : la voirie sera dimensionnée de façon à maintenir une vitesse limitée (emprise limitée, zone de croisement). Le croisement des véhicules sur l'allée Sainte Marie ne se fera qu'entre la fin de l'aménagement actuel et le premier percement qui correspond à la sortie du lotissement (soit environ

200 m/les 400m). Une zone 20 avec priorité piétons et cycles sera instaurée par arrêté municipal.
L'aménagement d'une voirie de desserte et de stationnements entre les équipements sportifs et le projet de cimetière a pour objectif de régler cette situation lors des jours de compétition sportive.

Réponses des élus :
Les élus valident la réponse technique et souligne la volonté de mettre en avant les déplacements doux sur l'allée vers un apaisement de la circulation.

<u>Observation n°2 :</u>

Par M. Coursin Christian :
Il constate qu'il y a un besoin urgent de réaliser le nouveau cimetière. Il regrette l'emplacement retenu, mais il ne semble pas y avoir d'autre choix. Il faut tenir compte de l'évolution vers la crémation. Il n'est pas opposé au lotissement mais pour lui, l'accès est à revoir. Il faut ajouter une desserte adaptée aux piétons, une piste cyclable et prévoir les trottinettes,… Il faut prendre en compte le besoin de sécurité dans l'allée Sainte Marie.

Réponses des élus :
Les élus précisent que les circulations sont prises en compte. Le choix de l'emplacement a été longuement travaillé comme précisé dans la notice. Le cimetière sera un cimetière paysager. Les 2/3 du cimetière seront maintenus en prairie fleurie.

<u>Observation n°3 :</u>

Par M Brun Rémy (documents annexés : lettre et PV de la CDPNAF) :
Il a apporté une contribution écrite sous la forme d'une lettre en y joignant le procès-verbal de la CDPNAF du 2 septembre 2021 qui a examiné le dossier. Cette pièce est jointe au présent procès-verbal de synthèse.
Les remarques résumées portent sur le fait :

- *que la reprise de la procédure de modification du PLU intervient tardivement alors que celle-ci a été initiée en 2016,*
- *que l'intérêt général du projet est contestable*
- *que la collectivité poursuive la procédure alors que la CDPNAF s'est montrée défavorable,*
- *qu'il rejoint l'avis de cette commission,*
- *qu'un emplacement pour le cimetière avait déjà été prévu dès l'origine du PLU, et que le terrain en question est devenu la propriété de Saint Lo Agglo,*
- *qu'il existe des difficultés de stationnement lors de manifestations sportives, mais que des places sont disponibles à 350m,*
- *que des terrains constructibles sont encore disponibles dans la commune et que*

de ce fait l'intérêt général du projet ne peut être démontré,

- *qu'une réflexion d'ensemble soit menée pour ce projet dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les enjeux devant être gérés à l'échelle de l'agglomération.*

Réponses techniques :

Saint-Lô Agglo précise avoir été destinataire de l'avis formulé par lettre, mais de ne pas avoir été destinataire du compte-rendu de la CDPNAF mentionné et repris par M. Rémi Brun. L'Agglo de Saint-Lô regrette cet état de fait.
La reprise de la procédure initiée en 2016 intervient tardivement, la procédure a été engagée par la commune en octobre 2016 et la délibération du conseil communautaire a eu lieu en juin 2017. Il y a eu un transfert de la compétence en urbanisme à l'EPCI en 2017. L'appel d'offres, le choix du bureau d'études ont demandé un certain temps ainsi que les réunions de travail entre la commune, l'EPCI, le bureau d'études, l'aménageur et les services de l'État. Le projet a évolué pour répondre aux attentes des services de l'État (ABF, DDTM) puis un temps incompressible des études au cas par cas par la DREAL.

(Examen conjoint le 9 septembre 2021. Réunion publique le 19 septembre 2021. Avis défavorable de l'ABF le 23 septembre – réunion en visio avec Mme DANGLES que le 3 février 2022).

La contrainte supplémentaire a été l'évolution des services administratifs : 3 ABF, 2 DGS et 3 directrices du service Urbanisme se sont succédés).

De plus, les contraintes sanitaires liées au COVID ont suspendu le projet.

Concernant l'intérêt général, la réponse sera apportée dans les observations du commissaire enquêteur.

Le projet a été poursuivi malgré l'avis défavorable de la CDPNAF car l'avis défavorable est lié au fait que le projet se situe sur des terrains déclarés à la PAC. L'exploitant, Daniel DELAROQUE, a rendu les terres exploitées au 31 décembre 2021. Aucune demande d'autorisation d'exploiter n'a été portée à connaissance des propriétaires (Mairie et Consorts De La Loyère – De Brossard). Par ailleurs, la chambre d'agriculture a émis un avis favorable avec réserve sur le projet.
Au sujet de l'emplacement initial prévu pour le cimetière, il n'est pas une propriété de Saint-Lô Agglo puisque l'emplacement réservé était situé en bordure de la mairie. La justification du choix de l'emplacement du projet est mentionnée dans la notice p.73.
En ce qui concerne le stationnement à 350 m, l'équipement de La Falaise est privé. Il appartient à l'EPCI. Quand aucune compétition n'est programmée, l'accès à l'enceinte du site est verrouillé par un portail et quand une compétition est organisée, les stationnements sont occupés. L'aménagement de places de stationnement entre les équipements sportifs et le projet de cimetière a pour objectif de limiter les stationnements sur les trottoirs, sur les espaces verts et donc de sécuriser les circulations.

La question des terrains disponibles sera faite en réponse aux observations du commissaire enquêteur.

Le PLUi de Saint-Lô Agglo est en cours d'élaboration. Il s'inscrit dans un projet global à l'échelle de la Communauté d'Agglomération à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec pour objectifs principaux d'assurer une croissance économique et un accueil de la population en développant l'attractivité du territoire tout en préserver l'environnement et en améliorant la qualité de vie des habitants.
Il est indispensable de terminer la mise en comptabilité du PLU actuel avant l'arrêt du PLUi notamment pour sécuriser le projet afin d'atteindre l'objectif de nombres de logements sociaux demandé expressément par les services de l'État.

Réponses des élus :
Les élus soulignent que la localisation des logements sociaux a été pensée à cet endroit du fait de la proximité des services (écoles, transports, commerces et équipements sportifs). Les élus valident la réponse technique.

<u>Remarque :</u>
Concernant le procès verbal de la CDPNAF, la DDTM interrogée sur ce point a apporté les précisions suivantes au commissaire enquêteur par mail : « *le secrétariat de la CDPENAF du département de la Manche transmet le compte-rendu de la commission uniquement aux membres de la CDPENAF.*
Dans le cadre réglementaire du code de l'urbanisme, il est transmis à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme la décision de la commission ».

<u>Observation n°4 :</u>

Par Mme Anne de La Loyère et M Jacques Brossard :
Ceux-ci sont membres de l'indivision qui possède les parcelles AA23 et 24. Ils ont signé un compromis de vente avec Logimanche, constructeur des logements sociaux. Ils se montrent favorables au projet. Ils m'ont indiqué que l'agriculteur qui mettait en valeur les parcelles a arrêté d'exploiter. Ils n'ont pas été contacté par un autre agriculteur susceptible d'établir une demande d'autorisation d'exploiter, préalable à la signature d'un bail pour reprendre ces parcelles.

Réponses des élus :
Les élus prennent note de cette remarque qui conforte la cohérence du projet.

<u>Observation n°5 :</u>

M Yves Desloges, Patrice Lerévérend, Pascal Maignan et Mme Régine Françoise :
Ils m'ont fait par des remarques suivantes :

- *pourquoi construire dans un site aussi beau alors qu'il existe des « friches » sur la commune ?*
- *pourquoi construire à cet endroit alors qu'il y a l'école, les salles de sport alors que cela va générer de la circulation en plus ?*
- *il reste peu de choses au niveau de la nature sur la commune; Agneaux est la commune qui « mange » le plus de terrains agricoles,*
- *pourquoi ne pas construire sur d'autres sites des logements sociaux ?*
- *l'allée Sainte Marie doit être préservée,*
- *le plan de circulation ne tient pas, il constitue un véritable danger,*
- *des terrains sont disponibles pour la construction dans la descente de la route de Coutances, près de la salle des fêtes pour le cimetière,*
- *cette zone est tranquille, calme ; il faut construire dans des secteurs moins « sauvages »,*
- *qui assurera l'entretien des haies une fois les parcelles construites ?*

Réponses techniques :

A propos des friches disponibles sur la commune, 2 sont identifiées par ces personnes :

- Ancien local Vital' Form a été acheté par la commune en vue du futur aménagement du centre-ville, un projet est en cours de réflexion sur ce secteur avec la démolition du local inutilisé avec création d'une coulée verte depuis la route de Coutances vers le futur emplacement de la salle multi-activités. La superficie de la parcelle ne permet pas l'aménagement de logements sociaux : accès direct sur la route de Coutances, stationnement sur la parcelle, qualité architecturale … De plus, le bâtiment situé en face du dit local accueille aujourd'hui des kinésithérapeutes où une partie de la parcelle non occupée actuellement sert de stationnement pour l'activité.
- Friche identifiée à l'Est de la commune (route de Coutances) : parcelle AC n°381 – superficie 4474 m², la commune n'a pas la maîtrise du foncier, c'est une parcelle privée.
  A titre de comparaison, les propriétaires de ce bien ont cédé en janvier 2018 une friche située sur des terrains d'une superficie cumulée de 5815 m² à un prix qui représente à peu près 30 fois le prix au m² que les bailleurs peuvent proposer pour l'acquisition du terrain prévu pour le lotissement. Compte tenu de l'évolution du foncier, les bailleurs sociaux ne pourront jamais acquérir un terrain à ce prix. D'ailleurs, les consorts De La Loyère – De Brossard ont maintenu le prix de vente à l'identique depuis 6 ans, sans tenir compte de l'inflation.

A propos du choix de l'emplacement, c'est justement parce que le projet est à proximité immédiate de tous les services qu'il a son intérêt. Le lotissement à vocation sociale est à proximité immédiate du réseau de transport urbain, des services (école,

accueil de loisirs, maison de la petite enfance, école de musique, complexe sportif), du centre-ville et donc des commerces de proximité – il assurera une continuité dans les liaisons douces et inter-quartiers. Il n'y a pas d'autres sites disponibles pour accueillir des logements sociaux dans ces conditions.

L'allée Sainte Marie sera préservée : la chaussée actuelle mesure 2,5m de large. Les piliers seront déplacés afin d'obtenir un aménagement suffisant pour une chaussée partagée (5,6m). L'aménagement n'impactera pas l'aspect monumental de l'allée, les haies et arbres seront préservés.

La question de la circulation a déjà été traitée.

En ce qui concerne le terrain disponible pour le cimetière à côté de la salle des fêtes, un projet d'extension du centre-ville avec construction d'une nouvelle salle multi-activités est prévu. Ce projet est reporté pour le moment pour des raisons financières.

Pour la question sur les haies, le propriétaire devra entretenir la haie. Elle est mentionnée comme « à préserver ». Elle sera également identifiée et protégée dans le cadre du PLUi. De plus, l'aménageur du lotissement dans son cahier des charges imposera une protection des haies existantes.

Réponses des élus :

Les élus valident cette réponse technique et insiste sur leur engagement à faire réaliser les aménagements techniques qui permettent une circulation apaisée (zone 20).

<u>Observation n°6 :</u>

Par Mme Annick Bénard :
Elle remarque le département de la Manche est celui qui consomme beaucoup de terres agricoles, enlève beaucoup d'espaces verts. Des friches existent dans l'agglomération et pourraient être mobilisées. Elle demande que la haie séparant l'actuel lotissement, des éventuelles nouvelles constructions soit impérativement préservées.

Réponses des élus :
Les élus signalent que la réduction du foncier est un des objectifs poursuivis par le PLUI, cependant les objectifs en matière de logements sociaux sont à poursuivre.
Les haies et l'allée seront préservées. Les élus soulignent que c'est un engagement fort pour eux. Ils rappellent qu'ils mènent une politique de préservation des zones boisées en collaboration avec l'ONF.

Observation n°7 :

Par Mme Romain Jocelyne :
Elle indique son inquiétude concernant la consommation de l'espace. L'allée Sainte Marie doit être conservée. Cependant elle admet la nécessité de construire des logements sociaux, mais il y a sûrement d'autres endroits. Dans celui-ci il existe toute une faune sauvage que les habitants voient. Les HLM, déjà anciens ne sont pas suffisamment entretenus. Il faut penser à ceux qui y habitent. En résumé, il ne faut pas « cabosser » l'environnement.

Réponses techniques :

Les questions de la préservation de l'allée Sainte Marie et de la circulation ont déjà été traitées.
Pour ce qui est de l'entretien des HLM existants, les logements sociaux ne sont pas une propriété de la commune, mais des bailleurs sociaux. L'entretien est programmé régulièrement par les offices HLM Manche Habitat et Coutances-Granville.

Réponses des élus :

Les élus valident cette réponse technique et constatent l'intervention active des bailleurs sociaux pour l'entretien de leurs logements.

Observation n°8 :

Par Mme Enguehard Nicole et M Pascal Enguehard :
Ils souhaitent que la haie à l'est du cimetière soit conservée. Par ailleurs, ils notent des risques de difficultés de circulation avec le nouveau lotissement.

Réponses techniques :

Les haies bocagères seront maintenues et les clôtures propres au cimetière seront implantées de sorte à maintenir l'ensemble des haies.

Réponses des élus :

Les élus rappellent leur engagement sur la protection du patrimoine arboré.

Sur le registre électronique deux personnes ont déposé des observations (document joint au PVS):

Observation n°9 :
Par Mme Valérie Biget :

Elle conteste la déforestation, la suppression d 'éléments du milieu naturel : plantes, insectes, oiseaux, utiles à la vie quotidienne. Elle fait état de l'objectif de « zéro artificialisation » en précisant que la France n'est pas exemplaire dans ce domaine et conclut en indiquant que l'urgence, c'est de préserver la nature et non la détruire

Réponses techniques :

En août 2021, la Loi Climat et Résilience a été promulgué avec pour finalité l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN) pour 2050. Son objectif premier est de diviser par deux le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 10 ans. La conversion des friches, la renaturation des espaces dégradés et la densification urbaine seront les 3 leviers à mettre en œuvre pour tendre vers le ZAN. Le ZAN devra être transposé aux différents documents de planification : SRADDET, SCOT et PLUi devront avec des échéances courtes et des sanctions sévères pour les retardataires.
Cette loi renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols du futur PLUi. La consommation de l'espace du projet sera comptabilisée dans le calcul de l'artificialisation des sols puisqu'il intervient après la promulgation de la loi. Le projet intervient en réduction des objectifs fonciers inscrits au PLUi pour la commune d'Agneaux dans les 10 prochaines années.

Réponses des élus :
Les élus valident la réponse technique.

<u>Observation n°10 :</u>
Par M. Jean-Marc Saurel :

Il demande la création d'une allée-promenade d'une largeur de 2 mètres entre le futur espace résidentiel et les habitations existantes, la conservation de la haie bocagère entre les habitations existantes et la parcelle AA23.Cette haie empêchera l'érosion et permettra l'infiltration de l'eau de pluie.

Réponses techniques :

L'aménagement d'une allée-promenade d'une largeur de 2 mètres entre la haie existante et les futures habitations n'est pas possible pour les raisons suivantes :

- Le percement de sortie du lotissement serait reculé, et donc plus proche du 2nd percement (accès au lotissement) ;
- Un cheminement doux est prévu en milieu d'opération, il doit rejoindre le bois. Ce chemin central a pour but de « casser » l'urbanisation et de créer des « poches ». On ne peut donc pas simplement décider de le déplacer au sud de l'opération. Il faudrait dans ce cas créer 2 chemins / allées.

- Doubler l'emprise du chemin revient à réduire la surface constructible. Le projet doit répondre aux obligations de densité imposée par le SCOT.

Réponses des élus :

Les élus valident la réponse technique.

Le registre « papier » présent pendant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Agneaux ne comporte qu'une annotation indiquant la consultation des documents. Il n'y a aucune remarque ou observation.

Les pièces du dossier et les éléments recueillis sur le terrain ont conduit le commissaire enquêteur à formuler diverses remarques ou questions :

1 **Qui va entretenir le terrain réservé au projet au cours de l'année 2022 ?**

Pour la parcelle AA 21 (cimetière), la commune étant propriétaire de la parcelle, l'entretien sera assuré par les services techniques municipaux.
Pour les parcelles AA 23 et AA 24 (projet de lotissement), l'indivision De La Loyère – De Brossard est l'actuel propriétaire. L'entretien sera assuré à minima par une entreprise privée ou par les services communaux.

2 **Avez-vous connaissance de demande d'autorisation d'exploiter, préalable à l'élaboration d'un bail, pour mettre en valeur les terres concernées ?**

Non, l'exploitant a rendu les terres au 31/12/2021. La commune et les consorts De La Loyère n'ont pas été sollicités par un autre exploitant. Cela a été confirmé lors de la tenue de l'enquête publique par la commune et les Consorts de la Loyère auprès du commissaire enquêteur.

3 **Avez-vous connaissance d'une demande de transfert de DPB (droits à paiement de base), permettant de percevoir les aides de la PAC à partir de l'exploitation agricole de M. Daniel DELAROQUE ?**

Non, Monsieur DELAROQUE a d'ailleurs confirmé au commissaire-enquêteur qu'il n'a pas cédé ses droits à paiement de base pour la campagne 2022.

4 **Peut-on avoir une vision d'ensemble des terrains constructibles en 1 AU et U, disponibles pour cette opération en dehors des parcelles concernées par le présent dossier ? Quelle maitrise la collectivité peut-elle espérer sur ces parcelles ?**

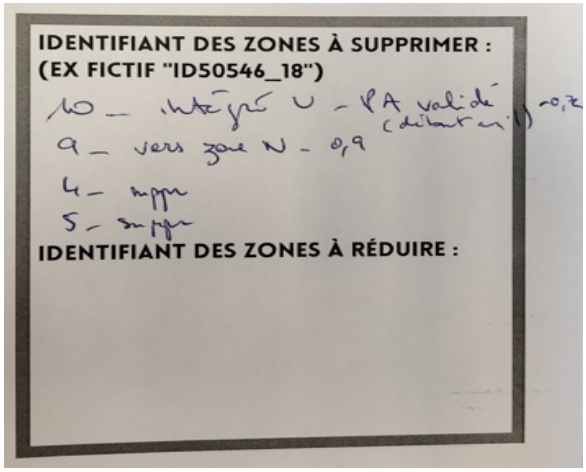
A ce jour, les zones classées en 1AU au PLU sont toutes urbanisées. En effet, au moment de la prescription d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU en 2016, les zones 1AU non couvertes étaient au nombre de

2. Cependant, des projets étaient portés par des aménageurs privés. La commune n'avait pas la maîtrise du foncier et les terrains ne correspondaient pas aux critères de la DDTM pour l'aménagement de logement sociaux : le secteur du Rocreuil (AR 275) est trop éloigné des équipements et des services. Aujourd'hui, le permis d'aménager comporte 28 lots, les permis de construire sont en cours. Le secteur du Pré des Vallons (AI 70) d'une superficie de 7185 m² n'est pas suffisant. Depuis, un aménageur privé a obtenu un permis d'aménager pour 12 lots.
En zone U, le seul terrain disponible dont la commune est propriétaire est la parcelle AE n°233 d'une superficie de 9 776 m² (terrain situé entre le stade de la Falaise et la salle des fêtes actuelle) : il s'agit du projet d'extension du centre-ville, ce secteur est prévu pour la construction d'une nouvelle salle multi-activités et la création d'une coulée verte depuis la route de Coutances. Ce projet est reporté pour des raisons financières mais reste d'actualité pour les élus.
En zone U, la densification sur les « dents creuses » sera possible pour des opérations mineures, entre propriétaires privés. Il est inenvisageable actuellement de porter un projet diffus et de construire du logement social au coup par coup dans les jardins privatifs des habitations. La collectivité n'a aucune maîtrise du foncier. La seule possibilité serait d'établir un périmètre et de préempter sur chaque vente immobilière. Cette option n'est bien entendue pas réalisable compte-tenu de l'incertitude des ventes et du coût du foncier.

5 **Y a-t-il la possibilité de « geler » d'autres parcelles constructibles sur la commune, encore exploitables à des fins agricoles ? Qu'en est-il dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi ? Peut-on faire un bilan global de l'évolution des terrains constructibles ?**

Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Saint-Lô Agglo est en cours d'élaboration. Il englobe 61 communes dont la commune d'Agneaux. Actuellement, la traduction réglementaire est en cours, permettant de traduire les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire. Ceci grâce à des zones délimitées dans un plan de zonage précisant les règles de constructibilité spécifiques à chaque secteur.
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la consommation foncière pour les besoins de l'habitat ne pourra excéder celle définie annuellement par le Plan Local de l'Habitat (PLH) à savoir 15ha/an. Concernant la commune d'Agneaux, son enveloppe foncière est de 10,5ha pour les zones AU sur les 15 années du PLUi. La commune d'Agneaux a pour objectif de consommer moins que ces 10,5ha en y incluant l'actuel projet de 2,90 hectares.

Le PLU communal de 2005 identifie 3 zones AU d'une surface de 10,8 hectares. Ces 3 zones ne prennent pas en compte les zones 2AU. L'objectif de consommation foncière a nettement progressé à la baisse entre le PLU actuel et le futur PLUi.



Documents de travail – Zonage PLUi (suppression des zones AU pour atteindre les objectifs d'enveloppe foncière établis dans le PLH)

De plus, la loi « Climat et Résilience » met l'accent sur l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones AU ayant plus de 6 ans, au lieu des 9 ans applicables avant la loi. Les orientations d'aménagement et de programmation définis en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, devront comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Les projets en extension sont pensés de façon à Éviter, Réduire ou Compenser leurs incidences sur l'environnement.

Dans le PLU actuel des hameaux sont classés en zone U. Il s'agit de La Fouquelinière (environ 3.13 ha) et du Tailleux (environ 4ha). Dans le cadre du PLUi, l'ensemble de ces parcelles sont pour l'instant classées en zone A(agricole).
De même, certaines parcelles classées aujourd'hui en zone U mais non construites seront retirées de l'enveloppe urbaine et classées, au mieux, en zone AU. Ces terrains seront comptabilisés dans les surfaces potentiellement urbanisables du PLUi et donc à déduire de la superficie de 10,5 hectares. C'est le cas de la parcelle AD n°703 (superficie 19 789 m²) – rue de la Cavée et de la parcelle AR n°201 (superficie 7 202 m²) – La Demeurance.

Par ailleurs, dans le PLU actuel, les jardins privatifs sont (souvent) classés en zone U – dans le cadre du PLUi, les espaces verts / jardins où l'inconstructibilité est établie

sont exclus de la zone U et seront classés en zone N/A. C'est le cas du chemin du Boscq.

Document du travail – Zonage PLUi (exemple du quartier de la Demeurance et du Boscq avec une zone U centrale transformée en zone N formant ici une coulée verte pour environ 2 hectares).

6 **<u>Pouvez-vous ré-évoquer les critères qui démontrent l'intérêt général du projet ? Quels sont les avantages à construire dans ce secteur, des logements sociaux (intégration des habitants, aspects sociologiques,…) en particulier en accession à la propriété ?</u>**

L'intérêt général du projet est établi à différents niveaux. Concernant le cimetière, l'intérêt général du projet n'est plus à démontrer.

A propos des stationnements, ils vont contribuer à la sécurisation du site et aux usagers des équipements sportifs situés à proximité.

Concernant le lotissement à vocation sociale, la population d'Agneaux est vieillissante. On constate une baisse de la population (propos de Mme De Azevedo – DDTM / compte-rendu de la CDPNAF). Selon les chiffres INSEE 2018, 29 % de la population a plus de 65 ans et 36,45 % de la population est à la retraite.
On constate également que presque 20 % des ménages ne sont constitués que d'une seule personne.

Compte-tenu du prix du foncier et du peu de logements vacants, les primo-accédants, familles avec de jeunes enfants, rencontrent des difficultés à s'installer sur le territoire. Les ventes de maisons ou de parcelles à bâtir dans les lotissements privés sont essentiellement à destination de retraités qui ont vécu en périphérie / campagne et qui souhaitent se rapprocher des services et commerces (maison médicale, proximité de Saint-Lô).
Si la tendance ne s'inverse pas, la pérennité du groupe scolaire (fermeture de classe envisagée dès la rentrée 2023) est mise en cause. Il en est de même pour les équipements sportifs, la vie associative, les services municipaux (médiathèque, centre de loisirs, maison de la petite enfance, école de musique …).
En effet, au-delà de la carence en logements sociaux constatée par les services de l'Etat (54 logements), l'intérêt de la commune à ouvrir ce secteur à l'urbanisation repose sur les critères suivants :

- l'opération globale sera composée de 24 logements locatifs sociaux : potentiellement 24 nouvelles familles qui ne peuvent aujourd'hui se loger sur la commune via l'offre existante. On constate très peu de roulement sur les logements locatifs sociaux.
- 18 logements en accession à la propriété : potentiellement 18 nouvelles familles qui pourront accéder à la propriété grâce à ce dispositif.
- 23 lots libres pour équilibrer l'opération : l'aménageur étant Logimanche, on peut espérer que le prix du foncier sera favorable pour les jeunes ménages.

L'installation de ces nouvelles familles contribuera au fonctionnement de la commune en fréquentant l'école Marie Ravenel, à proximité immédiate (déplacement piéton pour les enfants) et plus largement les équipements de la place de l'Avenir, en fréquentant les commerces de proximité du centre-ville, en participant à la vie associative et sportive. De plus, le projet se situe à proximité du réseau de transports urbains facilitant les déplacements.
Le lotissement servira de « transition » entre le centre-ville et le quartier de Villechien grâce à l'aménagement des cheminements doux qui traverseront l'opération pour rejoindre le Bois Sainte Marie. Ces liaisons inter-quartiers bénéficieront à l'ensemble de la population.
Actuellement, le quartier de la Doucetière (périmètre : Allée Sainte-Marie, Route de Coutances et Route de Périers) se compose de 329 foyers.

Ce quartier mêlera des logements sociaux et des logements de droits privés permettant de mixer les catégories socio-professionnelles en continuité avec la politique des élus locaux et afin de répondre aux grands enjeux nationaux de mixité sociale et ce dans un cadre environnemental de qualité.
Le projet d'aménagement devra être compatible avec le SCOT du Pays Saint-Lois. Le SCOT impose une densité de 20 à 25 logements/ha pour la commune d'Agneaux (pôle majeur). L'accent sera mis sur la qualité paysagère de ce nouveau quartier avec des continuités écologiques et la préservation du maillage bocager.

7 **<u>A quelle échéance le PLUi de Saint-Lô Agglo pourra-t-il être validé et mis en application ?</u>**

Le PLUi de Saint-Lô Agglo est en cours d'élaboration. Les élus travaillent en ce moment sur la phase réglementaire. Il est difficile de prévoir quand il entrera en vigueur puisque le projet n'est pas encore arrêté. Cependant l'objectif à tenir est un arrêt prévu pour fin 2022 ou début 2023.

8 **<u>Pourrait-on éviter les constructions sur la parcelle AA 24 située en zone N ?</u>**

La parcelle AA 24 est identifiée en zone N sur le PLU approuvé en 2005. Aujourd'hui, la parcelle AA 23 est aussi classée en zone N.
Cette parcelle comprend aujourd'hui la reconstitution de la haie au nord de l'opération, quelques stationnements, de la voirie, une bande de terrains constituant les stationnements sur les lots et leurs accès et 4 lots complets (à l'ouest).
La suppression de la parcelle de 6103m² du projet rend impossible le respect des objectifs de densité imposés par le SCOT. En effet, les 2 parcelles cumulées ont une superficie de 30 134 m² - 65 logements soit un peu plus de 21 log/ha (le SCOT impose entre 20 et 25 log/ha). Sur la seule parcelle AA 23 : superficie de 24 031 m² le projet devrait comporter à minima 49 logements. Compte-tenu des zones non-aedificandi du fait de la préservation des haies, des emprises des voiries et espaces verts, des stationnements, des liaisons douces à intégrer au projet, de la topographie du terrain et des contraintes liées à la proximité du château (limiter la hauteur des constructions, donc pas de logements collectifs), la réalisation de 49/50 logements semble difficilement réalisable.

9 **<u>La parcelle AA 23 est classée en 2 AU. L'était-elle à l'origine ?</u>**

La parcelle AA 23 était classée en 2AU à l'approbation du PLU en 2005. N'ayant pas été activée en 1AU dans les 9 ans, cette parcelle (comme toutes les zones 2AU mentionnées au PLU) est retombée en zone N ou A, en respect du code de l'urbanisme (Articles L.153-31 – L.153-36 - L.153-38 – R.151-20 du code de l'urbanisme / Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

J'ai par ailleurs contacté M Daniel Delaroque de Saint Pierre de Semilly qui exploitait ces parcelles. Celui-ci m'a indiqué avoir cessé son activité agricole et l'a fait connaître aux propriétaires des parcelles. Celles-ci se trouvent donc libres .Il ne fera plus de déclaration PAC cette année. Par ailleurs il n'a pas cédé ses droits à paiement de base(DPB) pour la campagne 2022,permettant le paiement des aides de la Politique Agricole Commune.Il n'y a pas à sa connaissance d'exploitants intéressés par la mise en valeur de ces parcelles qui auraient sollicité ses DPB,à la date du 16 mai 2022. Cette date constituait la date limite pour déposer une demande d'aides PAC avec les clauses de transfert des DPB.

CONCLUSION

Les mesures précisées dans l'arrêté de Saint Lo Agglo ont été mises en œuvre et ont permis d'informer le public.L'enquête s'est déroulée sans incident et les personnes qui souhaitaient s'exprimer ont été entendues ou ont pu apporter des éléments par les moyens à leur disposition.

Les questions, les remarques, les observations ont été étudiées par le maître d'ouvrage qui a apporté une réponse technique ainsi que celle des élus.
L'ensemble permet donc de conclure et de formuler un avis sur le projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Agneaux.

Fait à Saint Clair sur l'Elle le 3 juin 2022

Le commissaire enquêteur

Michel Raimbeault