

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
de VILLEDIEU INTERCOM**

**REVISION GENERALE DU PLU de
VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
1ère partie**

Déroulement de l'enquête publique du 28 octobre au 29 novembre 2019

Réf TA E19000044 / 14

Commissaire enquêteur : Eric LASSERON

octobre/novembre 2019

SOMMAIRE

1ère partie --- RAPPORT D'ENQUÊTE

1- Objet de l'Enquête publique	p4
2- Formalités avant l'enquête publique	p4
3- Mesures de publicité et d'affichage	p5
4- Etat des lieux du territoire	p6
4.1 - Présentation succincte de la commune	p6
4.2 - Environnement territorial de la commune (démographie)	p7
4.3 - Les principaux enjeux	p7
5- Cadre Législatif de la procédure	p8
5.1 - La procédure de Révision Générale	p8
6- Analyse du projet de révision Générale du PLU	P8
6.1- Composition du dossier soumis à l'enquête	P8
6.2- Les orientations du PADD	p9
6.3- Le Projet de révision générale	p11
6.3.1 L'évolution démographique de la ville et les objectifs que s'est fixés la collectivité	p11
6.3.2- L'habitat, la vacance, la reconquête du centre ville	p13
6.3.3- Le développement économique et les capacités d'accueil d'entreprises sur la ville	p13
6.3.4- La consommation de l'espace naturel	p13
6.3.5- Les mesures prises en matière de protection de l'environnement	p14
6.3.6- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)	p14
6.3.7- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p15
6.3.8- Les emplacements réservés (ER)	p16
6.3.9- Les dispositions réglementaires graphiques et écrites du projet	p16
6.3.10- La problématique de l'assainissement collectif	p19

6.4- Bilan de la concertation	p19
7- Les documents supra communaux	p20
7.1- Le SCOT	p20
7.2- le SDAGE	p20
8- Avis de l’Autorité Environnementale (MRAE)	p21
9- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	p21
10- Déroulement de l’enquête publique	p21
11- Réponse aux observations du public	p22
11.1 Permanences	p22
11.2 Dépôts sur les registres	p33
11.3 Réception de courriers ou Emails	p34
12- Pièces annexes	p40

2^{ème} partie --- CONCLUSIONS ET AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR *(sur document séparé)*

oo

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

1- Objet de l'enquête publique

La Communauté de Communes de Villedieu Intercom, dont fait partie la commune nouvelle de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, a décidé d'engager en accord avec cette dernière **une procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. En effet, la compétence en urbanisme a été transférée à Villedieu Intercom le 31 décembre 2016. C'est donc Villedieu Intercom qui portera la mise en œuvre de cette révision générale et le lancement de l'enquête publique.

Cette procédure a fait l'objet d'une délibération motivée de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny le 4 avril 2016 pour prescrire la procédure de révision générale de son PLU. Cette délibération a eu lieu avant le transfert de la compétence urbanisme à Villedieu Intercom.

Par décision en date du 29 mai 2019 Mr le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désigné pour exercer la fonction de commissaire enquêteur.

Par arrêté en date du 1^{er} octobre 2019 Monsieur Charly Varin Président de la communauté de Communes de Villedieu Intercom a prescrit la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du PLU de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Le commissaire enquêteur exposera dans une première partie son rapport d'enquête et dans une seconde partie ses conclusions et avis motivé seront présentés séparément.

2- Formalités avant l'enquête publique

. Une première réunion a eu lieu le 23 juillet 2019 à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, en vue d'un examen sommaire du dossier et des enjeux, de la mise au point des modalités de lancement de l'enquête publique. Toutefois les représentants de l'Intercommunalité et de la mairie ont abordé le contenu des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) lesquelles ont soulevé des insuffisances dans le dossier et la nécessité d'effectuer quelques mises à jour. Aussi il est alors convenu d'un commun accord de différer le lancement de l'enquête publique prévue initialement du 23 septembre au 23

octobre et de se revoir début septembre après que les deux collectivités aient réexaminé le dossier avec le Bureau d'étude.

Ont participé à cette réunion :

- Mr Philippe Lemaitre : Maire de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny
- Mme Odile Lauranson : 1^{ère} adjointe à la mairie
- Mr Deschênes : DGS mairie
- Mr Christophe Andrieux : DGA à Villedieu Intercom
- Mr Eric Becet : Chargé mission urbanisme et habitat à Villedieu Intercom
- Mr Eric Lasseron : Commissaire enquêteur

. Une seconde réunion a eu lieu le 25 septembre 2019 en Mairie pour faire le point sur les compléments apportés au dossier de mise à l'enquête publique, pour définir des dates de l'enquête, les dates et lieux de permanences. Quelques rappels ont été formulés par le commissaire enquêteur sur le contenu des avis de publicité et sur la signalisation des lieux de permanence.

A noter que les 2 collectivités ont souhaité joindre au dossier d'enquête un document intitulé « Synthèse des avis des PPA ». Ce document fait la synthèse des avis des PPA et fait apparaître en outre pour chaque avis la réponse de Villedieu Intercom qui propose selon les cas de figure de modifier ou de compléter le dossier de révision après l'enquête publique et ce en fonction des conclusions qui seront apportées par le commissaire enquêteur.

Ont participé à cette réunion :

- Mr Philippe Lemaitre : Maire de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny
- Mr Deschênes : DGS mairie
- Mr Eric Becet : Chargé mission urbanisme et habitat à Villedieu Intercom
- Mr Eric Lasseron : Commissaire enquêteur

3- Mesures de publicité et d'affichage

La publicité a été assurée par la publication dans 2 journaux locaux de deux avis relatifs à l'enquête publique conjointe.

La première insertion a été faite dans le journal Ouest France le 9 octobre 2019 et le journal La Manche Libre le 12 octobre 2019 soit respectivement 18 jours et 15 jours avant le début de l'enquête publique.

La seconde insertion a été effectuée le 29 octobre 2019 pour le journal Ouest France ainsi que le 2 novembre 2019 pour le journal La Manche Libre soit respectivement un jour et cinq jours après le début de l'enquête publique.

L'affichage, au format A2 sur papier de couleur jaune visible de la voie publique a été constaté le 11 octobre 2019 au siège de Villedieu Intercom et le 10 octobre 2019 à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, comme l'atteste le procès verbal en date du 11 octobre 2019 de l'agent assermenté de la police municipale de Villedieu-les-poêles-Rouffigny.

En outre l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une annonce sur un panneau lumineux d'annonces municipales situé rue des Costils et ce pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a été diffusé sur le site de la commune

Le dossier complet au format papier pouvait être consulté au siège de la communauté de communes ainsi qu'à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site de Villedieu Intercom à l'adresse : www.villedieu-intercom.fr.

En outre le public pouvait envoyer ses observations et propositions par courriel à l'adresse suivante : eric.becet@villedieuintercom.fr pendant toute la durée de l'enquête publique.

En conséquence, les mesures d'affichage et de publicité ont été accomplies conformément à l'arrêté de Monsieur Le Président de Villedieu Intercom en date du 1^{er} octobre 2019 reçu en préfecture le 2 octobre et affiché le 3 octobre 2019. La collectivité n'avait pas mis en place de registre électronique.

Avis et observations du C.E :

L'ensemble des mesures de publicité et d'affichage réalisées par Villedieu Intercom et la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny était de nature à informer correctement et visiblement le public et ce conformément aux textes réglementaires en vigueur.

4 - Etat des lieux du territoire

4.1 Présentation succincte de la commune :

Située en centre Manche, le long du fleuve côtier de la sienne, chef lieu de canton d'arrondissement de Saint Lô, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny s'étend sur une superficie de 1477 hectares. Le territoire communal est bien connecté aux grandes voies de communication. En effet l'A84 traverse la commune au

Sud et la longe au Nord, l'échangeur N°37 donne accès directement à l'agglomération.

La commune est également traversée du Sud au nord par la voie de la liberté la RD 975.

La commune dispose d'une liaison ferroviaire avec un bâtiment voyageur qui dessert le Paris Granville et les réseaux inter-cités de Normandie.

Le territoire communal est maillé par de nombreux cours d'eau, principalement la Sienne et quatre cours d'eau secondaires qui sont ses affluents.

Quant au village de Rouffigny qui a rejoint Villedieu-les-Poêles par fusion le 1^{er} janvier 2016, il se situe en partie sud de l'agglomération. Ces deux entités « se tournent le dos » et non pas lieu de se rejoindre, comme cela est mentionné au rapport de présentation, néanmoins Rouffigny se présente comme un village de Villedieu-les-Poêles mais un village fédérateur à structurer.

4.2 Environnement territorial de la commune et évolution démographique :

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny appartient au canton de Villedieu-les-Poêles qui compte 27 communes. Elle est commune membre de Villedieu Intercom qui a été créé par arrêté le 30 mai 2013 par fusion de trois intercommunalités du canton de

- Percy
- Saint Pois (sauf les communes de Le Mesnil Guilbert, Lingeard, Saint Laurent de Cuves et Saint Michel de Montjoie.)
- Villedieu

Et de 2 communes isolées, Sainte Cécile et Le Tanu.

La population de l'intercommunalité représente 16 168 habitants (source INSEE 2017) et 3893 au 1^{er} janvier 2019 habitants pour Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

La courbe démographique décroît en permanence depuis 1982 où la démographie avait culminé jusqu'à 4942 habitants, la perte représente plus de 1000 habitants depuis cette période jusqu'à nos jours. Au contraire des autres communes de l'intercommunalité qui ont connu durant cette même période une croissance démographique.

Cette perte démographique s'explique en partie par la nature même du centre historique qui ne répond plus aux attentes nouvelles des habitants. C'est bien tout l'enjeu de cette révision générale du PLU qui sera de reconquérir le centre ville où la vacance est très élevée (16%) et de proposer une offre de logements équilibrée sur la couronne urbaine.

4.3 Les principaux enjeux :

La commune de Villedieu-les-poêles a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en avril 2007 qui a fait l'objet d'une modification en 2016 pour adapter le règlement en matière de stationnement en zone UC.

La commune historique de Rouffigny n'était dotée quant à elle d'aucun document d'urbanisme et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Les enjeux principaux qui ont donc prévalu pour cette révision générale sont les suivants :

- Intégrer au Plan Local d'Urbanisme le nouveau périmètre communal de la commune historique de Rouffigny.
- Rendre compatible le nouveau document d'urbanisme avec le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint Michel approuvé en 2013.
- « Grenelliser » le document pour être conforme aux nouvelles dispositions législatives de la loi Grenelle II en matière de protection de l'environnement qui introduit la nécessité de produire une Evaluation Environnementale.
- Créer les conditions pour enrayer la décroissance démographique.
- La prise en compte de l'évolution des procédures en lien avec l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014 (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

Avis et commentaires du C.E :

Bien que la CdC Villedieu Intercom aie décidé d'engager une procédure de PLU intercommunale qui couvrira notamment le périmètre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, cette révision générale s'imposait pour les motifs exposés ci-avant, ainsi qu'en raison des délais conséquents qu'imposent une telle procédure d'élaboration d'un PLUI.

5- Cadre législatif de la procédure de Révision Générale

5.1 La procédure de Révision Générale

Elle est régie par les articles L 153-31 à L153-33 du code de l'urbanisme.

Le PLU fait l'objet d'une révision lorsqu'il est décidé **notamment** :

- de changer les orientations du Programme d'Aménagement de développement Durable (PADD).

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le présent dossier de révision prévoit de modifier le PADD et prévoit d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles, il est par conséquent soumis à cette procédure de révision.

6- Analyse du projet de Révision

6.1 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

- le dossier mis à la disposition du public était complet et comprenait :
 - Le registre d'enquête publique
 - La délibération de prescription de la procédure de Modification
 - La délibération d'arrêt de projet et du bilan de la concertation
 - Le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Le rapport de présentation
 - L'extrait des orientations d'Aménagement (OAP)
 - Le règlement
 - Les règlements graphiques (plans de zonage)
 - L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE)
 - Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Le dossier Site Patrimonial Remarquable (SPR)
 - Le Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et environnementales
 - Les annexes (Inventaire du patrimoine bâti susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, Servitudes publiques, plan de prescription des risques inondation).

6.2 Les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de Révision Générale est développé dans ses grandes lignes dans le document intitulé PADD qui définit les grandes orientations politiques d'aménagement et affiche les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. *Il est bon de rappeler que ce document n'est pas opposable aux tiers, mais le règlement et les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec ce dernier.*

Je rappelle ci-après les six axes inscrits au PADD

Axe 1 : Démographie et Logements

- Maintenir la population en place et réamorcer une croissance démographique
- Adapter l'offre de logements à la demande
- Innover en matière de logements
- Poursuivre la production de logements sociaux

Axe 2 : Développement Urbain

- Optimiser le développement urbain dans une logique de consommation mesurée de l'espace
- Affirmer l'identité locale et le caractère rural
- Recomposer le bourg
- Renforcer l'attractivité du centre ville
- Proposer des formes urbaines diversifiées
- Assurer une gestion économe de l'énergie
- Réduire la consommation de l'espace à l'horizon 2030

Axe 3 : Environnement et patrimoine

- Préserver les entités paysagères structurantes
- Compléter le schéma des trames vertes et bleues
- Améliorer les perceptions de la commune

Axe 4 : Environnement et cadre de vie

- Intégrer les éléments fragmentant le projet de territoire
- Calibrer l'offre en logements
- Mettre en œuvre une communication positive autour du territoire communal
- Communiquer sur les atouts de la ville

Axe 5 : Activités économiques

- Maintenir les activités en place
- Optimiser le foncier existant
- Pérenniser les activités agricoles
- Faire valoir le potentiel économique communal

Axe 6 : Déplacements, Transports et communication numérique

- Valoriser la proximité de grandes infrastructures de transport
- Améliorer la cohabitation véhicules/déplacements doux

- Intégrer les infrastructures de transport dans le paysage communal
- Optimiser la desserte numérique

6.3 Le projet de révision Générale

Avis et observations du CE :

*En préalable j'exprimerai un point de vue personnel sur le contenu du dossier. L'étude du dossier engagée par le bureau d'étude a démarré en 2016, il y a plus de 3,5 ans et bons nombres d'informations actuelles et importantes pour le dossier ne sont pas mentionnées, comme le démarrage de la future OPAH, le projet d'une nouvelle station d'épuration, le démarrage de constructions nouvelles...etc. Aussi face aux nombreuses observations notamment des services de l'Etat, du PETR chargé de la gestion du SCOT, la collectivité a annexé au dossier d'enquête **un fascicule de 19 pages** intitulé « **synthèse des avis PPA** » qui résulte d'un COPIL en date du 11 septembre 2019 et apporte en partie des réponses et des correctifs aux interrogations et aux observations des Personnes Publiques Associées (PPA). Ces propositions pourront être actées après l'enquête publique et en fonction des conclusions de l'enquête publique. Une double lecture s'avérait donc nécessaire entre le contenu du rapport de présentation et ce fascicule, ce qui a pu être déstabilisant pour la compréhension du dossier par le public.*

Sans être exhaustif dans l'approche du contenu du dossier, j'aborderai dans les chapitres qui suivent les points qui me paraissent essentiels, à savoir :

6.3.1 L'évolution démographique de la ville et les objectifs que s'est fixé la collectivité

6.3.2 L'habitat, la vacance, la reconquête du centre ville

6.3.3 Le développement économique et les capacités d'accueil d'entreprises sur la ville

6.3.3 La consommation de l'espace naturel

6.3.5 Les mesures prises en matière de protection de l'environnement

6.3.6 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

6.3.7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

6.3.8 Les emplacements réservés (ER)

6.3.9 Les dispositions réglementaires graphiques et littérales du projet

6.3.10 La problématique de l'assainissement collectif

6.3.1 L'évolution démographique de la ville et les objectifs que s'est fixé la collectivité

La commune connaît une baisse démographique constante depuis les années 80, le projet de révision en cohérence avec le PADD prévoit la création de 188 logements sur une période de 10 ans qui se répartissent comme suit :

- la réhabilitation de 15 bâtiments agricoles en logements
- la création de 81 logements en densification
- La reconquête de 37 Logements vacants
- La création de 55 logements en extension dans les zones 1AUh et 2AUh sur 3,6 ha

Ces 188 logements permettraient d'accueillir 414 habitants supplémentaires, selon un rythme moyen de 09% par an et ce conformément au SCOT.

Avis et observations du CE :

Cet objectif de 188 logements est apparu optimiste par les services de l'Etat et le PETR en comparaison avec les créations de logements constatées sur les années antérieures. Toutefois comme en convient le BET dans le fascicule annexé, la notion de desserrement des ménages n'avait pas été prise en compte dans les objectifs du PADD. Cela signifie que pour conserver une population stable cela implique de produire l'équivalent de 69,5 logements. En définitive l'objectif de croissance de population serait donc basé sur 188 logements - 69,5=118,5 logements.

Je note également que la commune envisage « de renverser le modèle démographique et de maintenir voire rehausser le nombre de personnes par ménages en visant un public plus familial ».

Réponse Villedieu Intercom :

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny a décidé d'accompagner la politique de Villedieu Intercom. Elle apportera une aide spécifique pour aider les propriétaires bailleurs de logement vacants à engager des travaux de rénovation et encourager le maintien des logements destinés aux familles.

6.3.2 L'habitat, la vacance, la reconquête du centre ville

Le projet et notamment le PADD prévoit une offre diversifiée de logements pour couvrir les besoins des différentes classes d'âge et offrir ainsi un parcours résidentiel complet.

La commune dispose d'un parc de logements sociaux conséquent (23,5% en 2013) et prévoit de construire 45 nouveaux logements locatifs afin de maintenir un taux de 25%.

Le taux de vacance surtout dans le centre ancien est très élevé 14%, il est en très forte augmentation depuis 2007.

Avis et observations du CE :

Sur le sujet de la vacance et surtout du centre ancien et la reconquête du centre ville, il aurait été intéressant d'aborder les mesures de la future OPAH qui pourrait apporter des mesures incitatives pour rénover cette forme d'habitat ancien, mais le dossier est muet sur le sujet. En outre il serait souhaitable, pour être en accord avec le PADD d'apporter des précisions sur la façon de traduire l'offre diversifiée de logements au sein des différents types d'opérations évoqués au PADD (logements en extension, en densité, logements sociaux ...)

Réponse Villedieu Intercom :

Une OPAH sur l'ensemble du territoire de Villedieu Intercom est en cours depuis le 1 octobre, jusqu'au 30 septembre 2022. Les élus n'ont pas pour l'instant exprimé de volonté particulière qui concerne spécifiquement la résorption de la vacance. Ce volet pourra être mis en œuvre au cours de l'étude, ou dans le cadre de la remise sur le marché d'habitat indigne ou très dégradé.

Un volet patrimonial et environnemental est prévu dans la convention d'animation et de suivi de l'OPAH. Il implique la prise en compte du grenelle de l'environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens. Cela sera valable pour l'ensemble des logements réhabilités dans le centre ancien de Villedieu et en particulier dans les secteurs du SPR.

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny a décidé d'accompagner la politique de Villedieu Intercom. Elle apportera une aide spécifique sur le secteur de l'AVAP pour aider les propriétaires à respecter les règles d'urbanismes ayants pour objectif la sauvegarde du patrimoine architectural du bâti ancien du centre-ville.

6.3.3 Le développement économique et les capacités d'accueil d'entreprises sur la ville

La commune possède 5 zones d'activités dont 3 sont totalement occupées.

Le parc du Caquevel propose 5 lots pour une superficie de 52 800 m² et la zone de la Sienne dispose de 2000 m².

Avis et observations du CE :

L'observation du PETR en charge du SCOT qui suggère de corréliser le potentiel des zones d'activités avec le nombre d'emplois à atteindre est très difficile à définir surtout sur une aussi petite échelle géographique. La réponse du BET repris dans le fascicule me semble pertinente. En effet à terme, l'efficacité de cette démarche sera plus efficace à l'échelle de l'intercommunalité lors de l'approbation du futur PLUI. En l'état, le potentiel de foncier disponible sur la

commune n'apparaît pas comme excessif en comparaison avec des territoires comparables.

6.3.4 La consommation de l'espace naturel

Le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation 3,6 ha pour la création de nouveaux logements en extension, en périphérie immédiate du centre. Les objectifs de création de nouveaux logements sont envisagés par « redensification », par le changement de destination de bâtiments agricoles, par la reconquête des logements vacants. La collectivité s'est imposée « de ne pas urbaniser plus en amont les hameaux et de resserrer son urbanisation à proximité ou au sein des agglomérations ».

Le SCOT prévoit sur la période 2013/2023 une limitation de la consommation de l'espace à 32 ha (extension du développement urbain + densification)

Avis et observations du CE :

La collectivité a fait un effort important en la matière pour réduire de façon drastique la consommation de l'espace naturel notamment pour la création de nouveaux logements. Le PLU applicable depuis 2007 prévoyait de rendre constructible 78 ha soit 10% de la surface communale et seulement 2% de ces zones ont été réellement urbanisées. Il est mentionné au dossier que 70% des logements qui seront créés le seront sans générer de consommation d'espace naturel. A cet égard le projet de PLU est en parfaite cohérence avec les attendus du SCOT et la législation nationale sur la réduction de la consommation de l'espace naturel. Toutefois le dossier ne mentionne pas explicitement le détail de la consommation de l'espace toutes activités confondues que l'on pourrait comparer avec les objectifs du SCOT fixés à 32 ha maxi. Il est néanmoins mentionné p115 du Rapport de Présentation que le PLU limite la consommation de l'espace à 12ha (extension du développement urbain + densification). A ce sujet la collectivité apporte la réponse ci-après.

Réponse Villedieu Intercom :

Le dossier final devra mentionner explicitement le nombre d'hectares réellement ouverts à l'urbanisation en extension de l'urbanisation déjà existante et ce, toutes activités confondues. Un tableau différencié devra mentionner les hectares ouverts à l'urbanisation en densification et en extension, par rapport au PLU 2007 et en lien avec le SCoT.

Un rapport d'échelle pourra donc être effectué de manière claire avec le dispositif du DOO du SCoT.

6.3.5 Les mesures prises en matière de protection de l'environnement

- La commune est concernée sur une petite partie de son territoire sud par le site Natura 2000 qui vise à protéger l'ensemble du bassin de la rivière Airou sur 27 kms qui s'écoule elle-même sur le bassin de la Sienne. L'ensemble du bassin de l'Airou sur le territoire de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est donc protégé au sein du PLU par un classement en zone Naturelle.
- Elle est également concernée par trois ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).
 - 1) ZNIEFF de la Sienne et ses affluents
 - 2) ZNIEFF du bassin de la Sienne
 - 3) ZNIEFF de l'Airou et de ses affluents

Villedieu Intercom apporte la réponse ci-après concernant le zonage d'assainissement.

Réponse Villedieu Intercom :

L'étude diagnostic est en cours de réalisation. Cette étude a pris du retard compte tenu des conditions climatiques de l'année 2019. Il est prévu que les conclusions de cette étude seront rendues publiques au cours de l'année 2020. Elles permettront de mettre à jour le zonage d'assainissement.

6.3.6 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le projet a inscrit au règlement graphique 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- STECAL n°1 aire d'accueil des gens du voyage (16800 m²)
- STECAL n°2 aire de camping des Chevaliers de Malte (22720 m²)
- STECAL n°3 Extension de la Carrière de la Jaunais (ex commune de Rouffigny 135 369 m²)

La création des STECAL en zone naturelle ou agricole est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation, des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Cette dernière a émis un avis favorable le 1^{er} juillet 2019 sur la création des 3 STECAL.

En revanche les services de l'Etat ont soulevé la question de la situation particulière des 2 exploitants agricoles sur la parcelle dévolue au STECAL gens du voyage. L'un d'entre eux serait en contrat aidé « agriculture biologique » ce qui pourrait lui poser des difficultés en cas d'éviction.

Réponse Villedieu Intercom :

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage est arrêté par le Préfet de la Manche et le Président du Conseil Départemental de la Manche depuis le 4 novembre 2019. La collectivité a repris le zonage actuel du PLU de l'emplacement réservé qui avait été fixé selon le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en date du 16 mars 2016. Il conviendra d'actualiser le document PLU selon les nouvelles préconisations du schéma.

Avis et observations du CE :

Je prends bonne note que le PLU prendra en compte les nouvelles prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

6.3.7 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet propose 2 OAP en vue d'accueillir des logements :

La première sur le secteur dit des Hauts Bois pour 20144 m² sur une base de densité de 15 logts/ha et ce en cohérence avec le SCOT.

La seconde sur le secteur de la Gaillardière pour 11335 m² sur la même base de densité que les Hauts Bois.

Avis et observations du CE :

La proposition de la collectivité (mentionnée dans le fascicule annexé) de phaser l'urbanisation des Hauts Bois pour moitié environ en IAUh et l'autre moitié en 2 AUh est pertinente. Cela permettra d'ajuster l'aménagement de ces terres agricoles au rythme de la commercialisation des futures parcelles à bâtir. La Gaillardière pourrait en effet rester en IAUh, zone urbanisable à court terme.

Au total l'offre foncière immédiate en terrains à bâtir sur 2 sites distincts sur une surface cumulée d'environ de 2 ha (dans un premier temps) ne semble pas excessive.

*En outre je prends bonne note (information donnée toujours dans le fascicule) que l'ouverture à l'urbanisation de l'une ou l'autre opération **sera conditionnée par la mise en service de la nouvelle station d'épuration. Cela est également confirmé dans le mémoire en réponse de Villedieu Intercom.***

6.3.8 Les Emplacements Réservés (ER)

Le document graphique fait apparaître 10 Emplacements Réservés.

Les ER N° 1,2,3,4,5 et 7 concernent des aménagements de voirie (élargissements), les ER N° 6 et 10 concernent des espaces de protection de 2

églises, l'ER N°8 concerne l'aire d'accueil des campings cars et enfin l'ER N°9 concerne l'aire de desserte des bâtiments SNCF et de voies ferrées.

Avis et observations du CE :

Avant le début de l'enquête j'ai demandé à la collectivité de compléter cette liste en précisant, les références cadastrales, la superficie des terrains concernés, l'objet du projet sur ces terrains, et le bénéficiaire de l'emplacement Réserve.

Il faut rappeler que l'ER est une servitude d'utilité publique qui vient grever un bien. Ces informations sont donc nécessaires pour renseigner les propriétaires concernés par ces servitudes. Une nomenclature détaillée a donc été jointe au dossier mis à l'enquête.

*La SNCF a demandé que l'ER N°9 situé sur le domaine ferroviaire soit supprimé car inaliénable. **Cette suppression est confirmée par la collectivité dans le fascicule synthèse des PPA annexé au dossier.***

6.3.9 Les dispositions réglementaires graphiques et littérales du projet

- Le règlement de la zone UA indique « Non réglementé » concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives/ par rapport aux voies/ concernant la hauteur... Etc. Néanmoins il serait souhaitable pour une meilleure information du public de supprimer cette mention et d'indiquer un renvoi vers le règlement de l'AVAP qui réglemente de façon très précise tous ces aspects.

Réponse Villedieu Intercom :

Il apparaît essentiel que les administrés puissent bénéficier de la meilleure information possible pour renseigner leur demande d'autorisation d'urbanisme. En cela, il apparaît nécessaire qu'un renvoi au SPR (secteur patrimonial remarquable) soit indiqué et que ce règlement soit éventuellement annexé au règlement écrit du PLU.

- Je rebondis **sur l'avis en date du 1^{er} juillet 2019 de la CDPENAF** qui suggère de réglementer les annexes en zone agricole et naturelle. Sur ce point le règlement du dossier laisse en effet beaucoup d'incertitude. Il serait en effet souhaitable de préciser les règles d'implantation des annexes.

Réponse Villedieu Intercom :

Une proposition en ce sens pourra être faite par le bureau d'études en lien avec la demande de la collectivité si elle souhaite que ce volet du règlement écrit soit davantage renseigné.

- Je rebondis également **sur l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 20 juin 2019** qui suggère d'autoriser en zone agricole les constructions visant à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles. Elle s'appuie pour cela sur la loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui autorise cette possibilité. Cette disposition serait de plus en cohérence avec l'axe 5 du PADD qui prévoit à la rubrique « PERENISER LES ACTIVITES AGRICOLES » de permettre la diversification des activités agricoles.

Réponse Villedieu Intercom :

Il serait opportun de laisser ces possibilités en zone A du règlement graphique du PLU.

- Le fascicule (synthèse des avis des PPA) page 13 fait mention des observations des services de l'Etat **notamment au point N°13** qui relève 5 erreurs de zonage, puis page 14 **au point N°16** relève qu'il serait judicieux de pouvoir superposé sur un même document graphique le plan de zonage inondation et le plan de zonage du PLU. **Je prends bonne note que ces remarques seront prises en compte après enquête publique. Il sera en effet beaucoup plus aisé pour les services instructeur de qualifier les risques inondation sur telle ou telle parcelle et pour le grand public d'apprécier les contraintes liées au PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).**

Avis et commentaires du CE :

L'ensemble de ces points seront précisés dans le dossier après l'enquête publique, comme cela est confirmé dans le mémoire en réponse de la collectivité ci-annexé.

- Les servitudes d'utilité publique :
Sur ce point il apparaît en effet à la suite des avis du Ministère de la Défense, du Réseau de Transport d'Electricité RTE, de la SNCF que bon nombre de servitudes font défaut.
Je prends bonne note qu'elles seront annexées au dossier après enquête publique.

6.3.10 La problématique de l'assainissement collectif

Le rapport de présentation est très laconique sur le sujet voir même imprécis. Il est écrit p12 « *La station d'épuration dispose d'une capacité de 8000 équivalents habitants (EH) et aujourd'hui la somme des charges entrantes est de 5200 EH* ». Or l'avis de la DDTM est nuancé et affirme que la capacité hydraulique est dépassée. Le préfet a d'ailleurs produit un arrêté de mise en demeure le 23/02/2018 pour mise en conformité de la station d'épuration (source DDTM).

Réponse Villedieu Intercom :

Il a été prévu que les zones d'urbanisation future ne pourraient être urbanisées qu'après la construction de la nouvelle station d'épuration, dont les travaux devraient prochainement commencer au cours de l'année 2020 pour une mise en service prévue en 2021.

Avis et observations du CE :

Le fascicule annexé synthèse des PPA apporte les propositions suivantes : « *la commune envisage la création d'une nouvelle station d'épuration sur la parcelle ZC d'environ 7700 m² adjacente à la station actuelle* » et d'ajouter que « *toutes les zones à urbaniser verront leur urbanisation conditionnée à la mise en oeuvre effective de la future station d'épuration* »

Cette réponse est importante, elle est d'ailleurs confirmée dans le mémoire en réponse de la collectivité annexé au présent rapport du CE.

6.4- Bilan de la concertation

Les modalités de la concertation ont été précisées dans la délibération du 4 avril 2016, les mesures de publicité ont été effectuées par voie d'affichage, sur le site internet, la page facebook, et le compte twitter de la commune. Deux réunions publiques ont été organisées et ont réuni une cinquantaine de personnes. Un registre avait été mis en place pour recueillir les requêtes des habitants.

Le bilan de la concertation a fait objet d'une délibération le 21 mars 2019. Globalement le bilan a été qualifié de « mitigé ». Le public s'est peu exprimé et les demandes ont porté essentiellement sur des reclassements de terrain en terrain constructible.

Avis et observations du CE :

Au-delà des mesures de publicité mentionnées ci-avant, la délibération instaurant les modalités de la concertation précise « la publicité liée à la

concertation sera annoncée par tout moyen adéquat » or la délibération tirant le bilan de la concertation ne précise pas quels ont été ces moyens. Ont-ils été suffisants ?

En outre les demandes des particuliers pour la requalification de leur terrain en terrain à bâtir, concernent essentiellement des biens situés en périphérie ou aux abords des hameaux ce qui est contraire aux orientations du PADD.

7- Documents supra communaux

7.1 Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

Le SCOT de la Baie du Mont Saint Michel a été approuvé en 2013, il est en cours de révision. Le projet de PLU est compatible avec le Document d'Orientations Générales (DOG) qui prévoit une croissance démographique moyenne de 0.9%/an et une consommation de l'espace limitée au maximum à 32 ha.

7.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Sienne, Soules (SAGE)

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny fait partie du bassin hydrographique du SDAGE Seine Normandie qui fixe notamment des orientations en vue de diminuer les pollutions ponctuelles des milieux. Le SAGE de la Sienne et de la Soule décline les objectifs du SDAGE à une échelle plus locale pour traiter et valoriser les boues des systèmes d'assainissement, de limiter la création de petites unités d'assainissement et de mieux maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif.

Avis et observation du CE :

A ce titre le dossier précise que l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Hauts Bois qui est raccordable au réseau collectif d'assainissement ne se fera qu'après la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Il est précisé en outre p117 du RP que le secteur de Rouffigny n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement, lequel secteur bénéficie au dossier de PLU d'une zone 2AU d'urbanisation à court moyen terme et que ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après la réalisation de réseaux collectifs d'assainissement.

Les projets d'extensions urbaines sont donc en cohérence avec ces 2 Schémas.

8- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans sa décision du 25 juillet 2019 précise qu'elle ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu à l'article L 104-25 du code de l'urbanisme.

Cette absence d'avis est portée à la connaissance du public dans le dossier.

9- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'ensemble des PPA a émis un avis favorable avec ou sans réserves. Hormis les services de l'Etat qui ont émis un « avis réservé ». Ces avis joints au dossier d'enquête ont été portés à la connaissance du public. Toutefois, devant le grand nombre d'observations émises notamment par les services de l'Etat et le PETR en charge de la gestion du SCOT, j'ai estimé qu'il était inutile de reprendre tous les points abordés dans ces avis au niveau de ce chapitre car j'ai abordé dans le déroulé du contenu du projet, au chapitre ci-avant « 6.3 la révision générale », les points qui me paraissaient essentiels.

Avis et observations du CE :

En outre, la collectivité a rédigé un document joint au dossier d'enquête intitulé « synthèse des avis PPA » qui apporte en partie des réponses aux observations formulées par les PPA pour lesquelles j'ai également apporté un point de vue personnel au paragraphe 6.3 ci-avant.

10- Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019 soit 31 jours pleins, s'est très bien passée.

Au cours de cette enquête, j'ai assuré 4 permanences.

- Le lundi 28 octobre de 14h00 à 17h00 à la mairie de Villedieu-les-poêles-Rouffigny.

- Le mercredi 6 novembre de 9h00 à 12h00 au siège de Villedieu Intercom .

- Le mardi 19 novembre de 9h00 à 12h00 à la mairie de Villedieu-les-poêles-Rouffigny.

- Le vendredi 29 novembre de 14h00 à 17h00 au siège de Villedieu Intercom.

Un dossier complet, accompagné d'un registre d'enquête était à la disposition du public dans chacun des 2 sites, à la mairie de Villedieu-les-poêles-Rouffigny d'une part ainsi qu'au siège de Villedieu Intercom d'autre part.

La collectivité n'avait pas mis en place de registre électronique.

La participation du public a été conséquente. J'ai reçu au cours des 4 permanences 18 visiteurs, dont un groupe de 7 personnes membres de la FDSEA.

11 observations ont été déposées sur les 2 registres d'enquête publique mis à la disposition du public au siège de Villedieu Intercom et à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Dix courriers et un Email m'ont été adressés.

11- Réponse aux observations du public :

11.1 permanences

- Permanence du 28 octobre à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

Au cours de cette permanence **j'ai reçu trois personnes**, deux personnes ont exposé leur demande dont une a laissé une observation sur le registre d'enquête, et la troisième, une habitante de Sainte Cécile pensant que l'enquête concernait le futur PLUi ne s'est pas fait connaître.

- Observation N°1

Monsieur Servain Daniel demeurant le Hamel route de Saint Lô à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée section AD N°12 de 2808 m². Cette parcelle est classée en zone 1AU au PLU actuel.

Mr Servain a sollicité plusieurs certificats d'urbanisme en vue de diviser sa parcelle en lots de terrain à bâtir. Sa demande a fait l'objet de certificats d'urbanisme négatifs car le règlement de la zone 1AU stipule que l'aménagement ne peut s'opérer que dans le cadre d'une opération d'ensemble de un hectare minimum.

Le projet de PLU a requalifié le terrain de Mr Servain en zone agricole donc non constructible.

Réponse Villedieu Intercom :

Effectivement, le terrain situé initialement en zone 1 AU dans le PLU, se trouve aujourd'hui en zone agricole, dite zone A. La parcelle n'est pas en continuité avec l'urbanisation existante et devrait à ce titre rester agricole. Pour autant, la maison d'habitation de Monsieur Servain, ainsi que son annexe qui se trouve au sud de la maison principale, vers le centre de Villedieu-les-Poêles, pourrait fort bien être basculée en zone UB, du fait que la parcelle est déjà construite et qu'elle est assainie.

Avis et observations du CE :

La commune a été contrainte de réduire de façon drastique les zones d'extension de son urbanisation pour être en cohérence avec la législation nationale et le schéma de cohérence territorial, en outre la parcelle de Mr Servain n'est pas en continuité de l'urbanisation de la commune. Toutefois la vocation agricole de cette parcelle est en effet discutable, elle est partiellement bâtie et desservie par les réseaux de viabilité. La requalification en zone UB pourra permettre la construction de 2 ou 3 maisons.

- Observation N°2

Monsieur Pascal Boudet demeurant 34 bis rue des rosiers à Sainte Cécile est propriétaire de 2 parcelles cadastrées section ZA N°67 et ZA N°57 situées 1412 rue de la ligotière, les Moutiers. Ces parcelles sont classées au PLU actuel en zone NHr. La parcelle ZA N°67 est une parcelle bâtie comprenant une grange sans affectation de 363m² d'une autre petite bâtisse de 55 m² au sol et d'un bâtiment ancien occupé par 2 logements.

Mr Boudet a bénéficié d'un Certificat d'urbanisme positif le 4 juin 2019 pour transformer les 2 bâtisses inoccupées en logements.

Le projet de PLU a requalifié ces 2 parcelles en zone agricole.

Réponse Villedieu Intercom:

Il pourra être opportun de permettre à Monsieur Boudet de réhabiliter les 2 bâtisses, surtout qu'il a effectivement des projets de réhabilitation de l'ensemble bâti. La maison principale est déjà réhabilitée.

Avis et observation du CE :

Les nouvelles dispositions du PLU prévoient que seules les constructions existantes situées en zone agricole ou naturelle présentant un caractère

patrimonial intéressant peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Pour cela le PLU présente un inventaire des bâtisses sur le territoire communal qui peuvent bénéficier ou non d'un changement de destination. Or les 2 bâtisses n'ont pas été identifiées comme pouvant bénéficier de changement de destination.

L'inventaire patrimonial qualifie la plus petite construction de « très dégradée avec une certaine valeur patrimoniale » et la plus grande, la grange « très dégradée, belle volumétrie mais dégradée par l'emploi de la tôle et du parpaing ».

Le propriétaire a de réelles intentions de réhabiliter ces 2 bâtisses, le terrain est déjà occupé par une belle bâtisse réhabilitée en pierre occupée par 2 logements locatifs.

Mr Boudet bénéficie de 2 CU positifs valables un an et demi, mais ce délai ne lui laissera pas le temps nécessaire pour réaliser la réhabilitation des 2 bâtisses.

Villedieu Intercom pourrait identifier ces 2 bâtisses comme susceptibles de changement de destination.

- Permanence du 6 novembre 2019 au siège de Villedieu-Intercom

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu cinq personnes**, trois ont déposé des observations sur le registre d'enquête, les deux autres ont exprimé des attentes que je relate ci-après.

- Observation N°1 sur le registre

Monsieur Maionchi Robert demeurant à Sainte Eugienne 50870 Tirepied, propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée AM n° 0016 d'une superficie de 8118m² située 25 avenue du Maréchal Leclerc à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette propriété est classée au PLU actuel en zone UD.

Le projet de PLU requalifie ce bien en zone UB avec une partie en espace boisé classé pour 6813 m² présentant un fort dénivelé montant par rapport à la rue et une partie constructible de 1305 m² accessible directement sur la rue.

Mr Maionchi a formulé une requête dans le registre d'enquête en demandant à élargir la zone constructible dans la partie plus plate du terrain, afin d'envisager la création de 2 lots de terrain à bâtir ou bien un lot suffisamment grand pour pouvoir construire une habitation et une annexe.

Réponse Villedieu Intercom :

Il apparait effectivement que la zone délimitée en espace boisée classée est légèrement plus importante sur le plan que la partie boisée réelle sur le terrain.

Pour autant, la partie qui n'est pas boisée se trouve en arrière de la bâtisse principale et l'emprise constructible n'évoluerait au fond qu'assez peu.

Avis et Observations du CE :

La possibilité de construire dans une « dent creuse » en centre ville est plutôt intéressante. Quant à la question d'augmenter la partie constructible, après m'être rendu sur place le 19 novembre avec le propriétaire, j'ai pu constater que l'espace boisé classé figurant au règlement graphique du PLU déborde quelque peu par rapport à la réalité du terrain. L'emprise constructible pourrait en effet être reconsidérée ne serait ce que pour permettre la construction d'une annexe en arrière de la construction principale.

- Observation N°2 sur le registre

Madame Gasse Agnès demeurant 4 la Boultière 50800 La Trinité qui est la fille de Monsieur Chatel Michel demeurant la Prévotière à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, lui même propriétaire d'un bien situé au lieu-dit « les Pisvents » comprenant 3 parcelles cadastrées section 440B n°376, 440B n°37

et 440B n° 17. Ces parcelles se situent sur la commune historique de Rouffigny qui n'est pas encore dotée d'un PLU et qui est donc soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Ces personnes ont sollicité le 6 novembre 2017 un Certificat d'urbanisme de simple information (CU de type A) qui a été délivré le 30 novembre 2017 par la commune nouvelle.

Cette personne m'a remis une copie de la lettre adressée au maire à l'occasion de la procédure de concertation engagée pendant la procédure de révision générale du futur PLU.

Le futur projet de PLU qualifie ces parcelles en zone agricole donc inconstructible.

Réponse Villedieu Intercom :

Nous ne pouvons que soutenir la position du commissaire enquêteur car les extensions d'urbanisation ne peuvent plus être acceptées dans les hameaux. Seules quelques dents creuses en profondeur de l'urbanisation existante peuvent être admises, de manière limitée.

Les parcelles susvisées ne peuvent donc pas être ajoutées à la zone UB délimitée par le projet de PLU mis à enquête publique.

Les parcelles en cause sont situées au sud de la partie urbanisée.

Avis et Observations du CE :

*Le certificat d'urbanisme (CU) de type A délivré au pétitionnaire **ne préjuge en rien** de la possibilité de construire sur ces parcelles. Il renseigne simplement sur*

les règles d'urbanisme applicables, en l'occurrence le RNU, ainsi que les taxes qui s'appliqueraient à toutes futures et éventuelles constructions. En outre un CU a une durée de validité de 18 mois, celui délivré à Mr Chatel est donc caduc.

Quant à la possibilité de requalifier ces parcelles dans le projet de PLU, cela serait en contradiction avec la philosophie générale du projet de ne pas étendre l'urbanisation des Hameaux.

- Observation N°3 sur le registre

Monsieur Fauchon Patrick demeurant 22 résidence des Monts Havard à Sainte Cécile, est propriétaire d'un terrain situé dans la ZA la Sienne 2 cadastré ZC n°215 d'une superficie de 4982 m².

Ce terrain est qualifié au PLU actuel en zone Nr donc inconstructible. Le futur PLU a maintenu une qualification en zone N.

Mr Fauchon souhaiterait que ce bien puisse être requalifié en terrain constructible.

Réponse Villedieu Intercom :

Le terrain de Mr Fauchon est situé au plan de secteur du SPR (Site Patrimonial Remarquable) en secteur 4b zone de protection paysagère de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible. Le PLU approuvé le 27 juillet 2006, indique que cette parcelle se situe en zone naturelle, zone qui ne peut être construite dans le nouveau document d'urbanisme. Il n'est donc pas possible de donner satisfaction en permettant à monsieur Fauchon de construire sur la parcelle.

Avis et observation du CE :

Cette parcelle est située en contre haut par rapport à la voie de desserte. Le Conseil Départemental, comme le précise Mr Fauchon lui a aménagé un accès sur la rue. En outre les constructions situées dans la ZA de la Sienne sont implantées en bordure de la rivière. Ce qui pourrait laisser penser que ces constructions peuvent avoir un impact plus important sur la rivière proche que sur la parcelle de Mr Fauchon.

Lors du nouvel entretien du 19/11, Mr Becet de Villedieu Intercom a pu apporter des précisions. En effet le terrain de Mr Fauchon est situé au plan de secteur du SPR (Site Patrimonial Remarquable) en secteur 4b zone de protection paysagère de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible.

La requête de Mr Fauchon ne peut donc pas aboutir dans le cadre de la procédure actuelle de révision du PLU. La servitude publique SPR ne peut pas être modifiée dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU.

- Visite de **Monsieur Constant Emile** demeurant à la Morinière et maire délégué de la commune historique de Rouffigny.

Mr Constant souhaite prendre le temps nécessaire pendant la durée de l'enquête pour s'assurer je cite « que le maillage bocager est bien pris en compte dans sa totalité » notamment sur le secteur de la commune historique de Rouffigny. Cela concerne donc les haies protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et représentées au règlement graphique du PLU.

- Visite de **Monsieur Félix Denis** demeurant 18 route de Vire à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

La propriété de Mr Félix est adossée à la zone UL de loisirs. Il souhaite être informé des projets de la mairie ou de Villedieu Intercom sur cette zone.

Réponse Villedieu Intercom

A ce jour, il n'existe pas de projets identifiés. Il s'agit d'une réserve pour des projets futurs à moyen et/ou long terme.

- Permanence du 19 novembre 2019 au siège de Villedieu Intercom

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu 6 personnes**, 3 ont déposé des observations sur le registre d'enquête, les autres ont exprimé des attentes que je relate ci-après.

Un courrier a été adressé à mon intention.

- Visite de **Mr Rocher Jean Charles** demeurant la Haute Baderie à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Mr Rocher est exploitant agricole sur la commune historique de Rouffigny et souhaitait s'informer sur le contenu du dossier de révision du PLU.

- Observation N°4 sur le registre de **Mr et Mme Briens Christian** demeurant 34 rue Belle Etoile à Avranches. Ces personnes sont propriétaires de 2 parcelles à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, cadastrées section AR n°28 de 15 320 m², AM n°90 de 2386 m². Le frère Guy Briens est également propriétaire de 2 parcelles sur le même secteur cadastrées section Ar n°19 de 5760 m² et AR n°20 de 1713 m². Ces parcelles

sont actuellement classées au PLU en zone 1AU, elles seront requalifiées au futur PLU en zone agricole. Mr Briens demande la requalification de ses terrains en zone constructible.

Réponse Villedieu Intercom

Il apparaît, après interrogation de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, que ces parcelles viendraient en densification de l'urbanisation déjà existante pour deux d'entre-elles et par extension pour une autre. Les trois parcelles si elles devaient être construites, viendraient compromettre la réalisation du projet d'urbanisme prévu par la collectivité d'une part ; la desserte de ces terrains n'est pas optimale et une servitude d'utilité publique est présente par le passage d'une conduite d'eau potable en fonte à 60 cm de profondeur.

Il ne serait donc pas a priori envisageable de remettre en cause le projet arrêté pour ouvrir à l'urbanisation ces trois parcelles.

Avis et observations du CE :

Les 2 parcelles AR n°19 et 20 d'une superficie totale de 7473 m² sont en « dent creuse » insérées au sein d'un quartier d'habitation existant. Ces 2 parcelles ne peuvent pas être exploitées pour l'agriculture ou pour le moins, difficilement car cernées de tous cotés par des habitations.

Dans un premier temps de ma réflexion Le parti pris de reclasser ces 2 parcelles en zone agricole me paraissait plus pertinent que la création au projet de PLU de 2 OAP en extension directe sur des espaces agricoles. Il serait en effet plus efficient de les rendre constructibles en réduisant d'autant la surface d'une des deux OAP. Quant aux parcelles AR n°28 et AM n°90 plus périphériques au quartier d'habitations proche, leur classement en zone agricole ne peut se justifier d'autant que la plus grande parcelle est actuellement en vente d'herbe.

Toutefois la réponse de Villedieu Intercom précisant qu'une canalisation AEP existe en servitude sur le terrain, que la desserte de ces parcelles nécessiterait une étude approfondie rend la requalification des terrains compliquée à ce stade du dossier. Je pense néanmoins que la requalification de ces terrains pourrait être utilement réexaminée lors de l'élaboration du futur PLUi.

- Observation N°5 sur le registre

Mme Bigot de Beketch Emmanuelle demeurant 115 rue du Désert à la Colombe, envisage d'acquérir un bien sur la commune historique de Rouffigny au lieu-dit La Moinerie cadastré section CN n°361, 362, 177, 192, 188. Ce bien

sera classé en zone agricole au futur PLU. Mme Bigot a déposé une lettre insérée au registre d'enquête.

Il existe sur cette propriété plusieurs Bâtisses dont une principale à usage d'habitation. Une petite bâtisse est repérée au règlement graphique comme patrimoine susceptible de bénéficier d'un changement de destination.

La future Acquéreur souhaite recréer 2 logements dans la grange attenante à la maison d'habitation et 2 autres logements dans les 2 autres bâtisses dont l'une est repérée en rouge au document graphique.

En outre L'acquéreur a sollicité le 18 novembre 2019 un certificat d'urbanisme opérationnel sur ce projet.

Réponse Villedieu Intercom

Il pourrait être possible de donner à Madame Bigot de Beketch, la possibilité de réaliser son projet par le repérage des 3 autres bâtisses présentes sur le terrain pour qu'elle puisse les réhabiliter et créer un ensemble qualitatif.

Avis et observation du CE :

Le projet de Mme Bigot de Beketch est intéressant car elle envisage d'y créer sa résidence principale, il favorisera la réhabilitation d'une maison d'habitation existante qui est vacante et délaissée actuellement. Son projet doit être abordé dans son ensemble, de mon point de vue Il serait donc opportun de rendre possible le changement de destination des 3 bâtisses. Au total le projet aboutirait à la création de 4 logements. 3 en changement de destination + la réhabilitation d'une maison existante. Villedieu Intercom confirme ce point de vue.

- Observation N°6 sur le registre

Mr Michon Alain demeurant 49 résidence Normandie à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, est propriétaire d'une parcelle section Cadastrée ZB n°57 de 2306 m². Cette parcelle est classée au PLU actuel en zone NHr et sera classée au futur PLU en zone agricole. Mr Michon souhaiterait que sa parcelle soit classée constructible. En outre, il précise avoir vendu en 2010 à la commune des terres contigües à cette parcelle. Il souhaiterait connaître les intentions de la commune sur ces terrains.

Réponse Villedieu Intercom

Cette parcelle ne peut être classée constructible du fait que la densité de l'urbanisation n'est pas suffisante. Elle est intégrée à un écart bâti en zone agricole, de 5 bâtiments. Le dispositif de droit actuel et en particulier le grenelle de l'environnement et la loi ELAN, ne permettent plus la construction de parcelle à l'intérieur des écarts, trop petits pour former un hameau.

En ce qui concerne la parcelle ZB n° 65 d'une surface de 42 488 m2 acquise par la commune nouvelle de Villedieu-les-Poêles le 28 décembre 2010, il s'agissait à l'époque de créer une réserve foncière en vue de la réalisation d'une nouvelle voie d'accès au lotissement Lagrange. Ce projet n'est pas envisagé pour le moment.

Avis et observation du CE : Sans commentaires

- Visite de **Mr et Mme Lafosse Alain et Yvette** demeurant 274 rue Saint Honoré Paris 18^{ième}. Ils sont propriétaires d'une résidence secondaire 27 rue aux Mezeaux à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.
Ils souhaitent savoir si le projet de révision du PLU impactait leur bien.

Réponse Villedieu Intercom : Sans commentaires

Avis et observations du CE :

Je leur ai précisé qu'au vu des informations dont je dispose, le projet de révision générale du PLU n'impacte pas leur bien.

- Visite de **Mr Fauchon Patrick** qui était venu déposer une requête sur le registre d'enquête à la permanence du 6 novembre (**voir détails permanence du 6 11/ 2019**). Mr Fauchon me rapporte d'autres photos de son terrain situé face au parc d'activités de la Sienne.

Réponse Villedieu Intercom

Cette parcelle est effectivement située en zone de protection paysagère en secteur 4b de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible.

- Permanence du 29 novembre 2019 à la mairie

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu 2 personnes et un groupe de 7 personnes membres de l'organisation syndicale la FDSEA**, 3 ont déposé des observations sur le registre d'enquête.

- Observation N°3 sur le registre

Mmes Auvray Christiane demeurant 27 rue du port à Granville accompagnée de sa fille Mathilde, propriétaire de parcelles Cadastrées section AM n°61, 65, 66, 129, 148, 138, 156, 153 au lieu-dit la Martinière. Ces parcelles sont classées

au PLU actuel en zone 1AU et seront requalifiées en zone UL (équipements sportifs) au futur PLU.

Mme Auvray Mathilde souhaite réhabiliter la bâtisse sur la parcelle n°61 pour y aménager une salle de yoga ouverte au public. Elle souhaite également pouvoir construire une maison d'habitation sur partie de la parcelle n°153.

Sur les autres parcelles, elle souhaiterait développer un projet de permaculture.

Réponse Villedieu Intercom :

Une partie du projet pourrait ne pas être mis en œuvre du fait que la proposition de zonage arrêtée fait apparaître certaines parcelles en UL, dont les parcelles AM 153 (partielle), AM 156, AM 65, AM 66, AM 68 et 69 ; et d'autres en UB.

Le projet ne correspond pas directement, en l'état, à la destination de la zone qui ne permet que des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il serait souhaitable de réaliser une correction matérielle afin de préciser la destination de la future zone UL en permettant tous types d'équipements et donc en supprimant la notion d'intérêt général trop restrictive. Cela entraînera une réactualisation de l'écriture du règlement de cette zone.

Avis et observation du CE :

Si la collectivité souhaite accueillir le projet de Mme Auvray, cela suppose en effet que les dispositions générales de la zone UL soient amendées en ne faisant pas apparaître la notion d'intérêt général. Cela ne changerait pas la vocation générale des lieux (loisirs et équipements liés au sport) prévue par le projet de PLU.

- Observation N°4

7 personnes membres de la FDSEA représentés par Mr Mauviel David demeurant à Sainte Cécile.

Ils expriment leur désaccord sur l'identification des haies protégées au document graphique du PLU en argumentant que ces haies sont déjà répertoriées par le biais de la PAC en tant que BCAET 7 (Bonne Conduite Agro Environnementale n°7).

Ils déplorent que ce repérage des haies protégées ait été fait sans concertation avec les agriculteurs.

Ils déplorent également que certaines parcelles exploitées soient classées en zone Naturelle et non pas en zone agricole.

Ils estiment qu'il faudrait commencer par occuper les « dents creuses » et réhabiliter l'habitat existant avant de consommer les espaces agricoles.

Réponse Villedieu Intercom

Les travaux visant à modifier ou supprimer les éléments paysagers identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès du Maire de la commune nouvelle Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (article R421-23-h du code de l'urbanisme). Une commission communale qui pourra être créée à cet effet afin d'évaluer la pertinence des travaux et propose éventuellement une compensation (création d'une nouvelle haie ou talus, d'intérêt antiérosif équivalent, serait créée) en accord avec le règlement du P.L.U. Si l'autorisation est donnée, une convention est signée entre le propriétaire, l'exploitant si besoin, la commune, la communauté de communes et le technicien responsable du suivi de dossier.

Avis et observations du CE :

Concernant l'identification des haies protégées au règlement graphique, cela est encadré par le code de l'urbanisme qui prévoit cette possibilité à l'article L151-19. La protection des paysages est une prérogative accordée notamment aux collectivités. En revanche cette approche doit s'élaborer en concertation avec les exploitants agricoles ce qui permettrait de trouver des compensations quand cela s'avère nécessaire.

- Observation N°5

Mme Lecardonnel Catherine demeurant au quartier du Cacquevel.

Mme Lecardonnel apporte une observation complémentaire à celle de son mari ci-après, en demandant de requalifier en zone pavillonnaire la partie sud de la zone d'activités du Cacquevel jouxtant les habitations.

Réponse Villedieu Intercom :

La zone habitée du Cacquevel devrait en toute logique basculer en zone UB comme indiqué précédemment.

Avis et observations du CE :

Il ne me semble pas opportun de faire croître ce quartier d'habitations qui est excentré. C'est d'ailleurs la volonté exprimée dans le dossier de ne pas étendre ce quartier en le classant en zone agricole. A ce stade du dossier, il convient de se limiter à une requalification en zone UB en intégrant les parcelles en cours de construction et celles bénéficiant d'un Certificat d'Urbanisme positif. Se reporter aux commentaires « contribution » de Mr Lecardonnel ci-après.

11.2 Contributions sur les registres (en dehors des permanences)

2 contributions écrites hors permanence ont été apportées sur les registres.

- contribution N°1

datée du 28 novembre 2019 de Mr Lecardonnell Jean demeurant 34 rue du Cacquevel à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Mr Lecardonnell s'étonne du classement en zone agricole de son quartier.

Il souhaiterait que la zone d'activités du Cacquevel soit classée en zone artisanale avec des activités compatibles avec les habitations proches.

Réponse Villedieu Intercom :

Même observation que plus haut, avec réintégration de la zone habitée du Cacquevel en zone UB. Reste à définir le découpage le plus adéquate de cette zone. Il pourrait s'inspirer par la reprise de la délimitation actuelle de la zone UD.

Avis et Observations du CE :

Le classement en zone agricole du quartier du Cacquevel me semble en effet inadapté, j'ai suggéré dans mes propres observations qui précèdent de requalifier ce quartier en zone UB.

Le classement en zone artisanale n'existe pas en tant que tel au code de l'urbanisme. En revanche ce sont les dispositions réglementaires de la zone UE du PLU qui peuvent apporter des contraintes supplémentaires visant à préserver les maisons d'habitation proches d'éventuelles nuisances. Cela reste à l'appréciation de la collectivité.

- contribution N°2

Mr Hamel Jean Claude demeurant 4 rue de la baye à la Bloutière, propriétaire de parcelles sur le secteur du Cacquevel classées au projet de PLU en zone agricole inconstructible, il demande à rendre constructible ces terrains qui ont fait l'objet d'une division de 5 parcelles en précisant qu'un C.U a été accordé, que 2 parcelles sont en cours de construction et qu'une autre est en cours d'instruction.

Réponse Villedieu Intercom :

Même observation.

Pour autant, il apparait nécessaire que le document d'urbanisme soit le plus proche possible de la réalité du terrain et donc, intégrer les parcelles qui ont fait l'objet de CU positif et pour le moins, les parcelles sur lesquelles il existe de nouvelles constructions qui n'apparaissent pas sur les plans de cadastre actuels.

Avis et observations du CE :

Il semble en effet que le document graphique du PLU ne soit pas en accord avec la réalité du terrain et les autorisations d'urbanisme accordées ou en cours d'instruction. Le document graphique doit être corrigé en conséquence. Voir les commentaires ci-avant.

11.3 Réception de courriers ou Email

Au cours de l'enquête publique **j'ai reçu 9 courriers et un Email.**

- **Réception d'un courrier daté du 18 novembre 2019 reçu le 19/11, de Mme Jardin Florence née Beauchet** demeurant 1 place des Chevaliers de Malte à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette dame est propriétaire d'un terrain cadastré ZA n°41 de 1866 m² grevé d'un Emplacement Réservé n°6 pour la protection des abords de l'église de Saultchevreuil. Cette dame s'interroge sur les raisons qui ont conduit la collectivité à créer cette servitude qui rend le terrain inconstructible.

Réponse Villedieu Intercom :

Cette église n'est pas classée au titre des monuments historiques. Le terrain était déjà grevé d'un emplacement réservé dans le PLU actuel. Il est classé en zone NE. L'inconstructibilité du terrain n'est pas remise en cause.

Avis et observations du CE :

En effet ce terrain se situe dans le cône de vue de l'église depuis la route départementale. La protection des abords de l'église est la volonté légitime de la collectivité.

- **Réception d'un courrier en date du 21 novembre 2019 de Mr BLIN Michel** demeurant 14 rue du jardin des plantes à Avranches. Mr Blin est propriétaire indivis avec Mme Dorlhac Catherine née Blin d'une parcelle cadastrée section Z n°88 de 1451 m² située en zone Agricole au projet de PLU et demande une requalification en zone constructible.

Réponse Villedieu Intercom :

Il pourrait être intéressant effectivement que l'ensemble de la parcelle, qui est issue d'un découpage de terrain en vue de construire, puisse être intégralement

constructible. Il serait également possible de donner la même possibilité aux autres parcelles qui se trouvent dans la même situation, à proximité de la parcelle ZA 88.

Avis et observations du CE :

La parcelle n°88 est partiellement classée en zone UB. La limite du zonage constructible pourrait être en effet élargie à la totalité de la parcelle afin de favoriser une meilleure implantation de la future construction et pour la cohérence des lieux de prévoir la même disposition pour les parcelles voisines.

- Réception d'un courrier daté du 21 novembre 2019 de Mr Constant Emile demeurant à La Morinière à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Mr Constant évoque dans sa lettre le réchauffement climatique qui s'amplifie. Il précise que pour atténuer ses effets, il est important de préserver la trame verte et bleue et donc de préserver le maillage bocager.

Réponse Villedieu Intercom :

Dans le cadre du porter à connaissance, les zones ZNIEFF ont été prises en compte et classer dans le document du PLU en zone naturelle. Le document graphique reprend la trame bleue (les zones humides classées par la DREAL) et verte (les haies protégées au titre de l'article L 151-9 du code de l'urbanisme)

Avis et observations du CE :

Le dossier prévoit en effet des zones de protection naturelle aux abords des bassins versants des rivières qui parcourent la commune. Certaines haies sont repérées au plan à protéger au règlement graphique. La problématique ici posée renvoie à la question n°6 posée ci-après par le CE. Le dossier ne précise pas explicitement les mesures prises pour préserver les périmètres de ZNIEFF.

- Réception d'un Email daté du 22 novembre 2019 de Mr Macé Daniel demeurant 36 Le Cacquevel à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (élu municipal).

Mr Macé s'interroge sur le classement du quartier d'habitations du Cacquevel en zone agricole.

Réponse Villedieu Intercom :

Voir plus haut : reclassement en zone UB.

Avis et observations du CE :

Pour ma part le classement en zone agricole d'un quartier d'habitations d'une cinquantaine de maisons m'apparaît en effet inadapté. J'en ai fait part à la collectivité dans les questions et observations du Commissaire enquêteur qui suivent, en demandant un reclassement en zone UB. Voir également les commentaires ci-avant sur ce même sujet.

- Réception d'un courrier daté du 25 novembre 2019 de Mr Servain Daniel demeurant 71 rue des Flandres à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Sa maison d'habitation est assise sur un terrain de 4162 m² cadastré section AD n°0012.

Mr Servain demande la requalification de son terrain en zone constructible pour le diviser en 4 lots en vue d'y construire 3 maisons supplémentaires.

Avis et observations du CE :

Se reporter aux observations formulées à la permanence du 28 octobre.

- Réception d'un courrier daté du 21 novembre et reçu le 25/11 de Mr Le Cler Michel demeurant 4 résidence le chardonnet à Caen. Propriétaire d'un terrain cadastré ZA 18 au lieu-dit Saultchevreuil. Demande le reclassement en terrain constructible de la totalité de sa parcelle. Cette parcelle est desservie par deux voies, par la rue de La Lande d'Airou et par le chemin du Buot avec un front à rue constructible sur chacune des deux voies. Il reste un espace central d'une surface importante qui est classé en zone agricole.

Réponse Villedieu Intercom :

L'hypothèse de mettre l'ensemble de la parcelle ZA 18 en zone constructible amènerait à reconsidérer en grande partie le projet énoncé dans le PADD et retranscrit dans le dispositif règlementaire du PLU. En effet, il s'agirait de mettre en zone constructible près de 2 ha supplémentaires et donc, de faire évoluer l'économie générale du projet de PLU. Il serait alors nécessaire d'élaborer une nouvelle OAP. La superficie constructible en extension serait supérieure d'1/3 à ce qu'elle est aujourd'hui et le projet devrait, en outre, faire l'objet d'un second arrêt de projet, soit par une augmentation substantielle des surfaces à urbaniser, soit par suppression d'une zone AU remplacée par une autre.

Avis et observations du CE :

Le reclassement de la totalité de la parcelle en zone constructible, nécessiterait l'étude d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) compte tenu de l'importance du terrain. Or à ce stade du dossier cela remettrait en cause le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du projet de révision du PLU, voire même l'économie générale du projet. La requête est donc difficilement recevable.

- Réception d'un courrier daté du 26 novembre 2019 de Mr Lechevalier président de l'association de sauvegarde de l'église Saint Pierre et de Saultchevreuil du Tronchet.

Mr Lechevalier demande de repositionner au règlement graphique l'emplacement réservé qui existe sur le PLU actuel sur la parcelle située à l'ouest du pignon. Cet E.R est destiné à la réalisation de parkings nécessaires au bon fonctionnement des cérémonies.

Réponse Villedieu Inercom :

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il conviendra de corriger.

Avis et observation du CE :

L'erreur matérielle sera prise en compte par la collectivité.

- Réception d'un courrier daté du 27 novembre de Mr Maionchi Robert.

Voir sa requête formulée à la permanence du 6 novembre.

Réponse Villedieu Intercom :

Cet espace boisé classé pourrait utilement être diminué pour prendre en compte son positionnement réel et ainsi, rendre possible une opération de densification de l'urbanisation. Une partie actuelle du positionnement de cet EBC se trouve sur une partie totalement déboisée de la propriété.

Avis et observations du CE :

Se reporter à l'observation de Mr Maionchi à la permanence du 6 novembre.

Il apporte des précisions sur la surface réelle de son terrain hors emprise du talus boisé et demande que la zone boisée protégée soit mentionnée conformément à la réalité du terrain.

- Réception d'un courrier daté du 26 novembre 2019 et reçu le 28 novembre de Mr et Mme Briens Bernard demeurant 24 les hauts bois à Villedieu-les-Poêles et propriétaires de 2 parcelles ZB 13 et ZB 36. Ils demandent le classement en zone constructible de la parcelle ZB 13 et la totalité de la parcelle ZB 36.

Réponse Villedieu Intercom :

Ces deux parcelles ont une superficie importante. Comme pour l'observation précédente, il apparaît délicat de zoner en 1 AU des parcelles aussi importantes qui feraient évoluer de manière très substantielle le projet d'extension de l'urbanisation prévu au plan.

Avis et observation du CE :

Le projet de PLU prévoit de classer partiellement en zone UB la parcelle 36 qui pourrait accueillir une maison et qui est desservie par une voie en impasse. La requête des propriétaires n'est pas recevable pour le reste, les parcelles ne sont pas desservies.

- Réception d'un courrier non daté de Mme Durand Janine demeurant 34 rue aux Mezeaux à Villedieu-les-Poêles-rouffigny.

Cette dame conteste la hauteur excessive des constructions autorisée en zone UB.

Elle déplore que la commune ne s'implique pas pour rénover 4 maisons abandonnées près de son domicile.

Cette dame fait ensuite des observations sur le projet de PLUi.

Réponse Villedieu Intercom :

La propriété de Mme Durand se situe en secteur 3 du règlement SPR. Les règles architecturales et urbaines applicables dans ce secteur sont définies à la page 74 du règlement S.P.R. Elles ont pour but de préserver l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site. Certaines maisons de son secteur viennent d'être vendues et les nouveaux propriétaires vont engager des travaux de rénovation. Ils pourront s'appuyer sur les aides de l'OPAH pour faire aboutir leur projet.

Avis et observation du CE :

Concernant la hauteur des constructions en zone UB, il est prévu 12 m à l'égout du toit soit l'équivalent d'un RdC+ 3 étages. Cette disposition semble acceptable en l'état, les dispositions législatives tendent au contraire à favoriser une plus grande densité de constructions pour économiser l'espace naturel ou agricole. Le code de l'urbanisme peut toutefois selon les cas de figure inciter à réduire cette hauteur si un projet porte atteinte à l'environnement immédiat d'une construction. C'est au service instructeur de l'apprécier. Quand aux observations sur le PLUi, elles ne concernent pas cette enquête.

- Réception d'un courrier de l'amicale des résidents du Cacquevel en date du 28 novembre, signée de Mme Perrier Claudine.

L'association fait référence à une étude d'urbanisme de 2003 réalisée sur le parc d'activités du Cacquevel et souhaite que les recommandations soient prises en compte.

Avis et observation du CE :

Je n'ai pas connaissance de cette étude qui est ancienne, elle ne figure pas au dossier mis à l'enquête publique .Ce qui m'a été confirmé par les services.

Sur les questions du commissaire enquêteur (reprises au PV de synthèse joint en annexe)

Villedieu Intercom a apporté toutes les réponses utiles dans son mémoire en réponse daté du 16 décembre 2019, joint en annexe.

Il a été répondu à toutes les questions du public ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur. Je n'estime pas utile de poser d'autres questions.

L'ensemble des points examinés et l'examen des échanges avec Villedieu Intercom me permettent de dégager mon avis, rédigé dans le deuxième document, « Conclusions et Avis ».

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

oooooooooooooooooooooooooooo

oooooooooooooooooooo

PIECES ANNEXES du RAPPORT

- PARUTIONS PRESSE

- PROCES-VERBAL de SYNTHESE de
REMISE des OBSERVATIONS
Du Commissaire Enquêteur

- MEMOIRE en REPONSE
de Villedieu-Intercom

**PREMIERE et DEUXIEME PARUTIONS
DE LA MANCHE LIBRE et PREMIERE PARUTION OUEST FRANCE**



MESSAGE

Objet - confirmation de parution de votre annonce légale :

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Villedieu-les-Poêles-
Rouffigny
Avis d'enquête publique**

Nous avons bien reçu votre annonce légale et nous vous en remercions.

Cette insertion sera publiée dans notre journal LA MANCHE LIBRE du 12 octobre et
du 2 novembre 2019.

Avec l'assurance de nos sentiments dévoués.



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Peggy CLAUDIN**

DESTINATAIRE : **VILLEDIEU INTERCOM**

ERIC BECET

Date et heure d'envoi : 07/10/2019 14:07:54

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **72119693**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée
par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
REVISION DU PLU
VILLEDIEU LES POELES ROUFFIGNY**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

DEUXIEME PARUTION OUEST FRANCE



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : Peggy CLAUDIN

DESTINATAIRE : VILLEDIEU INTERCOM

ERIC BECET

Date et heure d'envoi : 07/10/2019 14:07:54

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 72119697

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
REVISION DU PLU
VILLEDIEU LES POELES ROUFFIGNY**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

OUEST-FRANCE

MANCHE

Le 29/10/2019

Olivier COLIN
Directeur

DEPARTEMENT de la MANCHE

COMMUNAUTE de COMMUNES

VILLEDIEU-INTERCOM

**REVISION GENERALE du PLU de la COMMUNE
de VILLEDIEU-les-POÊLES-ROUFFIGNY**

**PROCES VERBAL de SYNTHESE
du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Déroulement de l'enquête publique du 28 octobre au 29 novembre 2019

Réf TA E19000044 / 14

Commissaire enquêteur : Eric Lasseron

- Préambule :

En vertu de l'article R.123-18 du code de l'environnement (Décret du 29 décembre 2011), "*à l'expiration du délai d'enquête, le(s) registre(s) d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. (...)*

Dès réception de(s) registre(s) et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles."

La présente enquête publique concerne la Révision Générale du PLU de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny . Cette commune fait partie de la communauté de communes Villedieu Intercom créée le 30 mai 2013 par fusion avec trois communautés de communes et deux communes isolées. Villedieu Intercom bénéficie de la compétence en Urbanisme, c'est donc l'intercommunalité qui assure la maîtrise d'ouvrage de la procédure de révision générale.

-Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019 soit 31 jours pleins, s'est très bien passée.

Au cours de cette enquête, j'ai assuré 4 permanences.

- Le lundi 28 octobre de 14h00 à 17h00 à la mairie de Villedieu-les-poêles-Rouffigny.

- Le mercredi 6 novembre de 9h00 à 12h00 au siège de Villedieu-Intercom .

- Le mardi 19 novembre de 9h00 à 12h00 à la mairie de Villedieu-les-poêles-Rouffigny.

- Le vendredi 29 novembre de 14h00 à 17h00 au siège de Villedieu-Intercom.

Un dossier complet, accompagné d'un registre d'enquête était à la disposition du public dans chacun des 2 sites, à la mairie de Villedieu-les-poêles-Rouffigny d'une part ainsi qu'au siège de Villedieu Intercom d'autre part.

La collectivité n'avait pas mis en place de registre électronique.

La participation du public a été conséquente. J'ai reçu au cours des 4 permanences 18 visiteurs, dont un groupe de 7 personnes membres de la FDSEA. 11 observations ont été déposées sur les registres d'enquête publique mis à la disposition du public au siège de Villedieu Intercom et de la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Dix courriers et un Email m'ont été adressés.

Observations du public :

12 Permanence du 28 octobre à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

Au cours de cette permanence **j'ai reçu trois personnes**, deux personnes ont exposé leur demande dont une a laissé une observation sur le registre d'enquête, et la troisième, une habitante de Sainte Cécile pensant que l'enquête concernait le futur PLUi ne s'est pas fait connaître.

- Observation N°1

Monsieur Servain Daniel demeurant le Hamel route de Saint Lô à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée section AD N°12 de 2808 m². Cette parcelle est classée en zone 1AU au PLU actuel.

Mr Servain a sollicité plusieurs certificats d'urbanisme en vue de diviser sa parcelle en lots de terrain à bâtir. Sa demande a fait l'objet de certificats d'urbanisme négatifs car le règlement de la zone 1AU stipule que l'aménagement ne peut s'opérer que dans le cadre d'une opération d'ensemble de un hectare minimum.

Le projet de PLU a requalifié le terrain de Mr Servain en zone agricole donc non constructible.

Avis et observations du CE :

La commune a été contrainte de réduire de façon drastique les zones d'extension de son urbanisation pour être en cohérence avec la législation nationale et le schéma de cohérence territorial, en outre la parcelle de Mr Servain n'est pas en continuité de l'urbanisation de la commune. Le choix de la commune me semble justifié.

- Observation N°2

Monsieur Pascal Boudet demeurant 34 bis rue des rosiers à Sainte Cécile est propriétaire de 2 parcelles cadastrées section ZA N°67 et ZA N°57 situées 1412 rue de la ligotière, les Moutiers. Ces parcelles sont classées au PLU actuel en zone NHr. La parcelle ZA N°67 est une parcelle bâtie comprenant une grange sans affectation de 363m² d'une autre petite bâtisse de 55 m² au sol et d'un bâtiment ancien occupé par 2 logements.

Mr Boudet a bénéficié d'un Certificat d'urbanisme positif le 4 juin 2019 pour transformer les 2 bâtisses inoccupées en logements.

Le projet de PLU a requalifié ces 2 parcelles en zone agricole.

Avis et observation du CE :

Les nouvelles dispositions du PLU prévoient que seules les constructions existantes situées en zone agricole ou naturelle présentant un caractère patrimonial intéressant peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Pour cela le PLU présente un inventaire des bâtisses sur le territoire communal qui peuvent bénéficier ou non d'un changement de destination. Or les 2 bâtisses n'ont pas été identifiées comme pouvant bénéficier de changement de destination.

L'inventaire patrimonial qualifie la plus petite construction de « très dégradée avec une certaine valeur patrimoniale » et la plus grande, la grange « très dégradée, belle volumétrie mais dégradée par l'emploi de la tôle et du parpaing ».

Le propriétaire a de réelles intentions de réhabiliter ces 2 bâtisses, le terrain est déjà occupé par une belle bâtisse réhabilitée en pierre occupée par 2 logements locatifs.

Mr Boudet bénéficie de 2 CU positifs valables un an et demi, mais ce délai ne lui laissera pas le temps nécessaire pour réaliser la réhabilitation des 2 bâtisses.

Il me semble que Villedieu Intercom pourrait identifier ces 2 bâtisses comme susceptibles de changements de destination.

13 Permanence du 6 novembre 2019 au siège de Villedieu Intercom

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu cinq personnes**, trois ont déposé des observations sur le registre d'enquête, les deux autres ont exprimé des attentes que je relate ci-après.

- Observation N°1 sur le registre

Monsieur Maionchi Robert demeurant à Sainte Eugénie 50870 Tirepied, propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée AM n° 0016 d'une superficie de

8118m² située 25 avenue du Maréchal Leclerc à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette propriété est classée au PLU actuel en zone UD.

Le projet de PLU requalifie ce bien en zone UB avec une partie en espace boisé classé pour 6813 m² présentant un fort dénivelé montant par rapport à la rue et une partie constructible de 1305 m² accessible directement sur la rue.

Mr Maionchi a formulé une requête dans le registre d'enquête en demandant à élargir la zone constructible dans la partie plus plate du terrain, afin d'envisager la création de 2 lots de terrain à bâtir ou bien un lot suffisamment grand pour pouvoir construire une habitation et une annexe.

Avis et Observations du CE :

La possibilité de construire dans une « dent creuse » en centre ville est plutôt intéressante. Quant à la question d'augmenter la partie constructible, après m'être rendu sur place le 19 novembre avec le propriétaire, j'ai pu constater que l'espace boisé classé figurant au règlement graphique du PLU déborde quelque peu par rapport à la réalité du terrain. L'emprise constructible pourrait en effet être reconsidérée.

- Observation N°2 sur le registre

Madame Gasse Agnès demeurant 4 la Boultière 50800 La Trinité qui est la fille de Monsieur Chatel Michel demeurant la Prévotière à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, lui même propriétaire d'un bien situé au lieu-dit « les Pisvents » comprenant 3 parcelles cadastrées section 440B n°376, 440B n°37

et 440B n° 17. Ces parcelles se situent sur la commune historique de Rouffigny qui n'est pas encore dotée d'un PLU et qui est donc soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Ces personnes ont sollicité le 6 novembre 2017 un Certificat d'urbanisme de simple information (CU de type A) qui a été délivré le 30 novembre 2017 par la commune nouvelle.

Cette personne m'a remis une copie de la lettre adressée au maire à l'occasion de la procédure de concertation engagée pendant la procédure de révision générale du futur PLU.

Le futur projet de PLU qualifie ces parcelles en zone agricole donc inconstructible.

Avis et Observations du CE :

*Le certificat d'urbanisme (CU) de type A délivré au pétitionnaire **ne préjuge en rien** de la possibilité de construire sur ces parcelles. Il renseigne simplement sur les règles d'urbanisme applicables, en l'occurrence le RNU, ainsi que les taxes qui s'appliqueraient à toutes futures et éventuelles constructions. En outre un CU a une durée de validité de 18 mois, celui délivré à Mr Chatel est donc caduc.*

Quant à la possibilité de requalifier ces parcelles dans le projet de PLU, cela serait en contradiction avec la philosophie générale du projet de ne pas étendre l'urbanisation des Hameaux.

- Observation N°3 sur le registre

Monsieur Fauchon Patrick demeurant 22 résidence des Monts Havard à Sainte Cécile, est propriétaire d'un terrain situé dans la ZA la Sienne 2 cadastré ZC n°215 d'une superficie de 4982 m².

Ce terrain est qualifié au PLU actuel en zone Nr donc inconstructible. Le futur PLU a maintenu une qualification en zone N.

Mr Fauchon souhaiterait que ce bien puisse être requalifié en terrain constructible.

Avis et observation du CE :

Cette parcelle est située en contre haut par rapport à la voie de desserte. Le Conseil Départemental, comme le précise Mr Fauchon lui a aménagé un accès sur la rue. En outre les constructions situées dans la ZA de la Sienne sont implantées en bordure de la rivière. Ce qui pourrait laisser penser que ces constructions peuvent avoir un impact plus important sur la rivière proche que sur la parcelle de Mr Fauchon.

Lors du nouvel entretien du 19/11, Mr Becet de Villedieu Intercom a pu apporter des précisions. En effet le terrain de Mr Fauchon est situé au plan de secteur du SPR (Site Patrimonial Remarquable) en secteur 4b zone de protection paysagère de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible.

La requête de Mr Fauchon ne peut donc pas aboutir dans le cadre de la procédure actuelle de révision du PLU. La servitude publique SPR ne peut pas être modifiée dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU.

- Visite de **Monsieur Constant Emile** demeurant à la Morinière et maire délégué de la commune historique de Rouffigny.

Mr Constant souhaite prendre le temps nécessaire pendant la durée de l'enquête pour s'assurer je cite « que le maillage bocager est bien pris en compte dans sa totalité » notamment sur le secteur de la commune historique de Rouffigny. Cela concerne donc les haies protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et représentées au règlement graphique du PLU.

- Visite de **Monsieur Félix Denis** demeurant 18 route de Vire à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

La propriété de Mr Félix est adossée à la zone UL de loisirs. Il souhaite être informé des projets de la mairie ou de Villedieu Intercom sur cette zone.

14 Permanence du 19 novembre 2019 au siège de Villedieu Intercom

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu 6 personnes**, 3 ont déposé des observations sur le registre d'enquête, les autres ont exprimé des attentes que je relate ci-après.

Un courrier a été adressé à mon intention.

- Visite de **Mr Rocher Jean Charles** demeurant la Haute Baderie à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Mr Rocher est exploitant agricole sur la commune historique de Rouffigny et souhaitait s'informer sur le contenu du dossier de révision du PLU.

- Observation N°4 sur le registre de **Mr et Mme Briens Christian** demeurant 34 rue Belle Etoile à Avranches. Ces personnes sont propriétaires de 2 parcelles à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, cadastrées section AR n°28 de 15 320 m², AM n°90 de 2386 m². Le frère Guy Briens est également propriétaire de 2 parcelles sur le même secteur cadastrées section Ar n°19 de 5760 m² et AR n°20 de 1713 m². Ces parcelles sont actuellement classées au PLU en zone 1AU, elles seront requalifiées au futur PLU en zone agricole. Mr Briens demande la requalification de ses terrains en zone constructible.

Avis et observations du CE :

Les 2 parcelles AR n°19 et 20 d'une superficie totale de 7473 m² sont en « dent creuse » insérées au sein d'un quartier d'habitation existant. Ces 2 parcelles ne peuvent pas être exploitées pour l'agriculture ou pour le moins, difficilement car cernées de tous cotés par des habitations.

Dans un premier temps de ma réflexion, le parti pris de reclasser ces 2 parcelles en zone agricole me paraissait plus pertinent que la création au projet de PLU de 2 OAP en extension directe sur des espaces agricoles. Il serait en effet plus efficient de les rendre constructibles en réduisant d'autant la surface d'une des deux OAP. Quant aux parcelles AR n°28 et AM n°90 plus périphériques au quartier d'habitations proche, leur classement en zone agricole ne peut se justifier d'autant que la plus grande parcelle est actuellement en vente d'herbe.

- Observation N°5 sur le registre

Mme Bigot de Beketch Emmanuelle demeurant 115 rue du Désert à la Colombe, envisage d'acquérir un bien sur la commune historique de Rouffigny au lieu-dit La Moinerie cadastré section CN n°361, 362, 177, 192, 188. Ce bien sera classé en zone agricole au futur PLU. Mme Bigot a déposé une lettre insérée au registre d'enquête.

Il existe sur cette propriété plusieurs Bâtisses dont une principale à usage d'habitation. Une petite bâtisse est repérée au règlement graphique comme patrimoine susceptible de bénéficier d'un changement de destination.

La future Acquéreur souhaite recréer 2 logements dans la grange attenante à la maison d'habitation et 2 autres logements dans les 2 autres bâtisses dont l'une est repérée en rouge au document graphique.

En outre L'acquéreur a sollicité le 18 novembre 2019 un certificat d'urbanisme opérationnel sur ce projet.

Avis et observation du CE :

Le projet de Mme Bigot de Beketch est intéressant car elle envisage d'y créer sa résidence principale, il favorisera la réhabilitation d'une maison d'habitation existante qui est vacante et délaissée actuellement. Son projet doit être abordé dans son ensemble, de mon point de vue Il serait donc opportun de rendre possible le changement de destination des 3 bâtisses. Au total le projet aboutirait à la création de 4 logements. 3 en changement de destination + la réhabilitation d'une maison existante.

- Observation N°6 sur le registre

Mr Michon Alain demeurant 49 résidence Normandie à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, est propriétaire d'une parcelle section Cadastrée ZB n°57 de 2306 m². Cette parcelle est classée au PLU actuel en zone NHr et sera classée au futur PLU en zone agricole. Mr Michon souhaiterait que sa parcelle soit classée constructible. En outre, il précise avoir vendu en 2010 à la commune des terres contigües à cette parcelle. Il souhaiterait connaître les intentions de la commune sur ces terrains.

- Visite de **Mr et Mme Lafosse Alain et Yvette** demeurant 274 rue Saint Honoré Paris 18^{ième}. Ils sont propriétaires d'une résidence secondaire 27 rue aux Mezeaux à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.
Ils souhaitent savoir si le projet de révision du PLU impactait leur bien.

Avis et observation du CE :

Je leur ai précisé qu'au vu des informations dont je dispose, le projet de révision générale du PLU n'impacte pas leur bien.

- Visite de **Mr Fauchon Patrick** qui était venu déposer une requête sur le registre d'enquête à la permanence du 6 novembre (voir détails permanence du 6 11/ 2019). Mr Fauchon me rapporte d'autres photos de son terrain situé face au parc d'activités de la Sienne.

15 Permanence du 29 novembre 2019 à la mairie

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu 2 personnes et un groupe de 7 personnes membres de l'organisation syndicale la FDSEA**, 3 ont déposé des observations sur le registre d'enquête.

- Observation N°3 sur le registre

Mmes Auvray Christiane demeurant 27 rue du port à Granville accompagnée de sa fille Mathilde, propriétaire de parcelles Cadastrees section AM n°61, 65, 66, 129, 148, 138, 156, 153 au lieu-dit la Martinière. Ces parcelles sont classées au PLU actuel en zone 1AU et seront requalifiées en zone UL (équipements sportifs) au futur PLU.

Mme Auvray Mathilde souhaite réhabiliter la bâtisse sur la parcelle n°61 pour y aménager une salle de yoga ouverte au public. Elle souhaite également pouvoir construire une maison d'habitation sur partie de la parcelle n°153.

Sur les autres parcelles, elle souhaiterait développer un projet de permaculture.

Avis et observation du CE :

Son projet pourrait être en accord avec le classement du site en zone UL. Il revient à la collectivité de se prononcer sur cette requête.

- Observation N°4

7 personnes membres de la FDSEA représentés par Mr Mauviel David demeurant à Sainte Cécile.

Ils expriment leur désaccord sur l'identification des haies protégées au document graphique du PLU en argumentant que ces haies sont déjà répertoriées par le biais de la PAC en tant que BCAET 7 (Bonne Conduite Agro Environnementale n°7).

Ils déplorent que ce repérage des haies protégées ait été fait sans concertation avec les agriculteurs.

Ils déplorent également que certaines parcelles exploitées soient classées en zone Naturelle et non pas en zone agricole.

Ils estiment qu'il faudrait commencer par occuper les « dents creuses » et réhabiliter l'habitat existant avant de consommer les espaces agricoles.

Avis et observations du CE :

Concernant l'identification des haies protégées au règlement graphique, cela est encadré par le code de l'urbanisme qui prévoit cette possibilité à l'article L151-19. La protection des paysages est une prérogative accordée notamment aux collectivités. En revanche cette approche doit s'élaborer en concertation avec les exploitants agricoles ce qui permettrait de trouver des compensations quand cela s'avère nécessaire.

- Observation N°5

Mme Lecardonnell Catherine demeurant au quartier du Cacquevel.

Mme Lecardonnell apporte une observation complémentaire à celle de son mari ci-après, en demandant de requalifier en zone pavillonnaire la partie sud de la zone d'activités du Cacquevel jouxtant les habitations.

Avis et observation du CE :

Il ne me semble pas opportun de faire croître ce quartier d'habitations qui est excentré. Se reporter aux commentaires « contribution » de Mr Lecardonnell ci-après.

16 Contributions sur les registres (en dehors des permanences)

2 contributions écrites hors permanence ont été apportées sur les registres.

- contribution N°1

datée du 28 novembre 2019 de Mr Lecardonnell Jean demeurant 34 rue du Cacquevel à Viledieu-les-Poêles-Rouffigny.

Mr Lecardonnel s'étonne du classement en zone agricole de son quartier. Il souhaiterait que la zone d'activités du Cacquevel soit classée en zone artisanale avec des activités compatibles avec les habitations proches.

Avis et Observation du CE :

Le classement en zone agricole du quartier du Cacquevel me semble en effet inadapté, j'ai suggéré dans mes propres observations qui suivent de requalifier ce quartier en zone UB.

Le classement en zone artisanale n'existe pas en tant que tel au code de l'urbanisme. En revanche ce sont les dispositions réglementaires de la zone UE du PLU qui peuvent apporter des contraintes supplémentaires visant à préserver les maisons d'habitation proches d'éventuelles nuisances. Cela reste à l'appréciation de la collectivité.

- contribution N°2

Mr Hamel Jean Claude demeurant 4 rue de la baye à la Bloutière, propriétaire de parcelles sur le secteur du Cacquevel classées au projet de PLU en zone agricole inconstructible, il demande à rendre constructible ces terrains qui ont fait l'objet d'une division de 5 parcelles en précisant qu'un C.U a été accordé, que 2 parcelles sont en cours de construction et qu'une autre est en cours d'instruction.

Avis et observation du CE :

Il semble en effet que le document graphique du PLU ne soit pas en accord avec la réalité du terrain et les autorisations d'urbanisme accordées ou en cours d'instruction. Le document graphique doit être corrigé en conséquence.

17 Réception de courriers ou Email

Au cours de l'enquête publique **j'ai reçu 9 courriers et un Email.**

- **Réception d'un courrier daté du 18 novembre 2019 reçu le 19/11, de Mme Jardin Florence née Beauchet** demeurant 1 place des Chevaliers de Malte à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette dame est propriétaire d'un terrain cadastré ZA n°41 de 1866 m² grevé d'un Emplacement Réservé n°6 pour la protection des abords de l'église de Saultchevreuil. Cette dame s'interroge sur les raisons qui ont conduit la collectivité à créer cette servitude qui rend le terrain inconstructible.

Avis et observation du CE :

En effet ce terrain se situe dans le cône de vue de l'église depuis la route départementale. L'église est-elle classée ?

- Réception d'un courrier en date du 21 novembre 2019 de Mr BLIN Michel demeurant 14 rue du jardin des plantes à Avranches.
Mr Blin est propriétaire indivis avec Mme Dorlhac Catherine née Blin d'une parcelle cadastrée section Z n°88 de 1451 m² située en zone Agricole au projet de PLU et demande une requalification en zone constructible.

Avis et observation du CE :

La parcelle n°88 est partiellement classée en zone UB. La limite du zonage constructible pourrait être en effet élargie à la totalité de la parcelle afin de favoriser une meilleure implantation de la future construction.

- Réception d'un courrier daté du 21 novembre 2019 de Mr Constant Emile demeurant à La Morinière à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.
Mr Constant évoque dans sa lettre le réchauffement climatique qui s'amplifie. Il précise que pour atténuer ses effets, il est important de préserver la trame verte et bleue et donc de préserver le maillage bocager.

Avis et observation du CE :

Le dossier prévoit en effet des zones de protection naturelle aux abords des bassins versants des rivières qui parcourent la commune. Certaines haies sont repérées au plan à protéger au règlement graphique. La problématique ici posée renvoie à la question n°6 posée ci-après par le CE. Le dossier ne précise pas explicitement les mesures prises pour préserver les périmètres de ZNIEFF. La collectivité peut elle apporter des précisions plus générales à ce sujet ?

- Réception d'un Email daté du 22 novembre 2019 de Mr Macé Daniel demeurant 36 Le Cacquevel à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (élu municipal).

Mr Macé s'interroge sur le classement du quartier d'habitations du Cacquevel en zone agricole.

Avis et observation du CE :

Pour ma part le classement en zone agricole d'un quartier d'habitations d'une cinquantaine de maisons m'apparaît en effet inadapté. J'en ai fait part à la

collectivité dans les questions et observations du Commissaire enquêteur qui suivent, en demandant un reclassement en zone UB.

- **Réception d'un courrier daté du 25 novembre 2019 de Mr Servain Daniel** demeurant 71 rue des Flandres à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Sa maison d'habitation est assise sur un terrain de 4162 m² cadastré section AD n°0012.

Mr Servain demande la requalification de son terrain en zone constructible pour le diviser en 4 lots en vue d'y construire 3 maisons supplémentaires.

Avis et observation du CE :

Se reporter aux observations formulées à la permanence du 28 octobre.

- **Réception d'un courrier daté du 21 novembre et reçu le 25/11 de Mr Le Cler Michel** demeurant 4 résidence le chardonnet à Caen. Propriétaire d'un terrain cadastré ZA 18 au lieu-dit Saultchevreuil. Demande le reclassement en terrain constructible de la totalité de sa parcelle. Cette parcelle est desservie par deux voies, par la rue de La Lande d'Airou et par le chemin du Buot avec un front à rue constructible sur chacune des deux voies. Il reste un espace central d'une surface importante qui est classé en zone agricole.

Avis et observation du CE :

Le reclassement de la totalité de la parcelle en zone constructible, nécessiterait l'étude d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) compte tenu de l'importance du terrain. Or à ce stade du dossier cela remettrait en cause le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du projet de révision du PLU, voire même l'économie générale du projet. La requête est donc difficilement recevable.

- **Réception d'un courrier daté du 26 novembre 2019 de Mr Lechevalier** président de l'association de sauvegarde de l'église Saint Pierre et de Saultchevreuil du Tronchet.

Mr Lechevalier demande de repositionner au règlement graphique l'emplacement réservé qui existe sur le PLU actuel sur la parcelle située à l'ouest du pignon. Cet E.R est destiné à la réalisation de parkings nécessaires au bon fonctionnement des cérémonies.

Avis et observation du CE :

La requête du président de l'association paraît légitime. Pour quelle raison cet emplacement réservé a-t-il été supprimé ?

- Réception d'un courrier daté du 27 novembre de Mr Maionchi Robert.

Avis et observation du CE :

Se reporter à l'observation de Mr Maionchi à la permanence du 6 novembre. Il apporte des précisions sur la surface réelle de son terrain hors emprise du talus boisé et demande que la zone boisée protégée soit mentionnée conformément à la réalité du terrain.

- Réception d'un courrier daté du 26 novembre 2019 et reçu le 28 novembre de Mr et Mme Briens Bernard demeurant 24 les hauts bois à Villedieu-les-Poêles et propriétaires de 2 parcelles ZB 13 et ZB 36. Ils demandent le classement en zone constructible de la parcelle ZB 13 et la totalité de la parcelle ZB 36.

Avis et observation du CE :

Le projet de PLU prévoit de classer partiellement en zone UB la parcelle 36 qui pourrait accueillir une maison et qui est desservie par une voie en impasse. La requête des propriétaires n'est pas recevable pour le reste, les parcelles ne sont pas desservies.

- Réception d'un courrier non daté de Mme Durand Janine demeurant 34 rue aux Mezeaux à Villedieu-les-Poêles-rouffigny.

Cette dame conteste la hauteur excessive des constructions autorisée en zone UB.

Elle déplore que la commune ne s'implique pas pour rénover 4 maisons abandonnées près de son domicile.

Cette dame fait ensuite des observations sur le projet de PLUi.

Avis et observation du CE :

Concernant la hauteur des constructions en zone UB, il est prévu 12 m à l'égout du toit soit l'équivalent d'un RdC+3 étages. Cette disposition semble acceptable en l'état, les dispositions législatives tendent au contraire à favoriser une plus

grande densité de constructions pour économiser l'espace naturel ou agricole. Le code de l'urbanisme peut toutefois selon les cas de figure inciter à réduire cette hauteur si un projet porte atteinte à l'environnement immédiat d'une construction. C'est au service instructeur de l'apprécier.

Questions et/ou observations diverses du commissaire enquêteur :

D'une façon générale en matière de logements les objectifs de la commune sont clairement exprimés : redresser la courbe démographique, lutter contre la vacance, favoriser l'accueil de familles avec enfants avec en perspective de favoriser l'augmentation de personnes par ménages. Toutefois les moyens pour parvenir à atteindre les objectifs du PADD ne sont pas explicites.

Observation N°1 :

La reconquête du centre ville

Le PADD met l'accent sur la lutte contre la vacance importante des logements et notamment ceux situés dans le centre ancien du centre ville. Or le dossier n'indique pas les mesures qui pourraient être mises en œuvre pour réduire cette vacance. L'intercommunalité et la commune m'ont fait savoir qu'une OPAH serait en cours, le dossier n'en fait pas état. Ma question : Y a-t-il des mesures d'incitations prévues par l'OPAH pour réduire la vacance et la reconquête du bâti ancien du centre historique ?

Observation N°2 :

Le PADD stipule également que la commune souhaite privilégier l'accueil de couples avec enfants ou en devenir afin d'augmenter le nombre de personnes par ménages, ce qui devrait favoriser en effet une augmentation de la croissance démographique et améliorer le taux d'occupation par logement. Ma question : quelles seraient les actions que la collectivité souhaite mettre en œuvre pour y parvenir ?

Observation N°3 :

Le rapport de présentation développe p46 à 50 les différents sites fonciers non bâtis qui pourraient être mobilisés durant les 10 ans à venir. Or les 2 OAP concernant les extensions des Hauts Vents et la Gallardière ne figurent pas parmi les sites répertoriés. Quelle est donc la cohérence entre cette identification de foncier mobilisable et les choix retenus pour ces 2 OAP ?

Question N°4 :

Le dossier mentionne un STECAL N°1, aire de petit passage des gens du voyage de 16800 m². En revanche les services de l'Etat ont soulevé la question de la situation particulière des 2 exploitants agricoles sur la parcelle dévolue au STECAL gens du voyage. L'un d'entre eux serait en contrat aidé « agriculture biologique » ce qui pourrait lui poser des difficultés en cas d'éviction. En outre le document de synthèse des PPA précise que l'emprise de ce STECAL pourrait être réduite. Quelles sont les intentions précises à cet égard de la collectivité ?

Observation N°5 :

Sur la capacité de la station d'épuration :

La p12 du RP aborde très succinctement le sujet. Il s'agit pourtant d'une question fondamentale sur la capacité de la commune à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitations. Je cite « Elle dispose d'une capacité de 8000 équivalents habitants (EH) et aujourd'hui la somme des charges entrantes est 5200 EH. » Ce qui semble en apparence satisfaisant.

Or l'avis de la DDTM est différent, et affirme que la capacité hydraulique de traitement des eaux usées est dépassée. Les services ont même précisé que le préfet a produit un arrêté de mise en demeure le 23/02/2018 pour une mise en conformité.

Il est important que la collectivité prenne un engagement formel pour confirmer que les extensions des nouvelles zones 1AU et 2AU ne pourront être engagées qu'après la mise en service d'une nouvelle Station d'épuration.

Observation N°6

SDAGE

A la page 117 du rapport de présentation il est précisé qu'une étude de mise à jour du zonage d'assainissement est en cours afin de prendre en compte l'évolution de la commune et de son document d'urbanisme. Les données de cette étude sont-elles rendues publiques ?

En outre le dossier ne précise pas explicitement les mesures prises pour préserver les périmètres de ZNIEFF. La collectivité peut elle apporter des précisions à ce sujet.

Observation N°7 :

Sur le bilan de la consommation de l'espace

Il est mentionné au dossier que 70% des logements qui seront créés le seront sans générer de consommation d'espace naturel. A cet égard le projet de PLU est en parfaite cohérence avec les attendus du SCOT et la législation nationale

sur la réduction de la consommation de l'espace naturel. Toutefois le dossier ne mentionne pas explicitement le détail de la consommation de l'espace toutes activités confondues que l'on pourrait comparer avec les objectifs du SCOT à 32 ha maxi. Il est néanmoins mentionné p115 du Rapport de Présentation que le PLU limite la consommation de l'espace à 12ha (extension du développement urbain + densification). Quelle est la consommation de l'espace toutes activités confondues ?

Observation N°8

Les dispositions réglementaires graphiques et littérales du projet

- Le règlement de la zone UA indique « Non réglementé » concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives/ par rapport aux voies/ concernant la hauteur.... Etc. Néanmoins il serait souhaitable pour une meilleure information du public de supprimer cette mention et d'indiquer un renvoi vers le règlement du SPR qui réglemente de façon très précise tous ces aspects.
- Je rebondis **sur l'avis en date du 1^{er} juillet 2019 de la CDPENAF** qui suggère de réglementer les annexes en zone agricole et naturelle. Sur ce point le règlement du dossier laisse en effet beaucoup d'incertitude. Il serait en effet souhaitable de préciser les règles d'implantation des annexes.
- Je rebondis également **sur l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 20 juin 2019** qui suggère d'autoriser en zone agricole les constructions visant à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles. Elle s'appuie pour cela sur la loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui autorise cette possibilité. Cette disposition serait de plus en cohérence avec l'axe 5 du PADD qui prévoit à la rubrique « PERENISER LES ACTIVITES AGRICOLES » de permettre la diversification des activités agricoles.
- Le fascicule (synthèse des avis des PPA) page 13 fait mention des observations des services de l'Etat **notamment au point N°13** qui relève 5 erreurs de zonage, puis page 14 **au point N°16** relève qu'il serait judicieux de pouvoir superposer sur un même document graphique le plan de zonage inondation et le plan de zonage du PLU. **Je prends bonne note que ces remarques seront prises en compte après enquête publique. Il sera en effet beaucoup plus aisé pour les services**

instructeurs de qualifier les risques inondation sur telle ou telle parcelle et pour le grand public d'apprécier les contraintes liées au PPRI sur leur propriété (Plan de Prévention des Risques Inondation).

- Les servitudes d'utilité publique :
Sur ce point il apparaît en effet à la suite des avis du Ministère de la Défense, du Réseau de Transport d'Electricité RTE, de la SNCF que bon nombre de servitudes font défaut. **Je souhaiterais que Villedieu-Intercom prenne l'engagement formel de compléter le dossier après enquête publique.**
- La zone d'habitation sur le quartier du Cacquevel qui est achevée et qui totalise un peu moins de 50 logements a été requalifiée en zone Agricole. Cette requalification n'est pas adaptée à la nature des lieux car il ne peut s'agir d'une zone agricole. Il convient de la requalifier en zone UB avec un indice particulier si la collectivité souhaite limiter les perspectives de nouvelles constructions.
- Page 100 du rapport de présentation, la photo aérienne pleine page n'est pas celle du quartier de la Gallardière mais celle des Hauts Bois. A corriger.

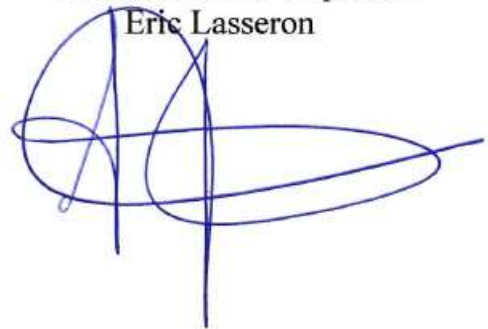
Sur l'ensemble de ces remarques (observations N°8), il serait souhaitable que la collectivité confirme ou non formellement la prise en compte de ces observations.

Fait en 2 exemplaires à Villedieu Intercom, le 03 décembre 2019,

Monsieur Le Vice Président ,
Jean Pierre Vavasseur



Le commissaire enquêteur
Eric Lasseron





VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

Villedieu-les-Poêles,
Le 16 décembre 2019
Dossier suivi par : Eric Becet

Objet : enquête publique PLU Villedieu-les-Poêles-Rouffigny
PJ : mémoire en réponse au PVS et PVS signé

Monsieur le commissaire enquêteur
4A route du Paradis
La Mancellière sur Vire
50 750 Bourgvallées

Reçu le 21.12.2019

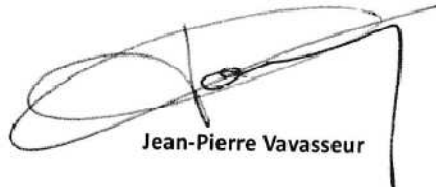

Monsieur,

En application des dispositions des articles L 153-19 et R 153-8 du code de l'urbanisme, ainsi que des articles L 123-1 à L 123-18 du code de l'environnement,

Veillez trouver ci-joint le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse déposé le 3 décembre dernier au siège de Villedieu intercom par vos soins, ainsi que ce PVS signé.

Vous en souhaitant bonne réception

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.


Jean-Pierre Vavasseur

Vice-Président de Villedieu Intercom
En charge de l'urbanisme et de l'habitat

DEPARTEMENT de la MANCHE

COMMUNAUTE de COMMUNES

VILLEDIEU-INTERCOM

**REVISION GENERALE du PLU de la COMMUNE
de VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY**

MEMOIRE EN REPONSE

au

**Procès-verbal de synthèse
du commissaire enquêteur**

Réf TA E19000044 / 14

Commissaire enquêteur : Eric Lasseron

- Préambule :

En vertu de l'article R.123-18 du code de l'environnement (Décret du 29 décembre 2011), "*à l'expiration du délai d'enquête, le(s) registre(s) d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. (...)*

Dès réception de(s) registre(s) et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles."

La présente enquête publique concerne la Révision Générale du PLU de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette commune fait partie de la communauté de communes Villedieu-Intercom créée le 30 mai 2013 par fusion avec trois communautés de communes et deux communes isolées. Villedieu Intercom bénéficie de la compétence en Urbanisme, c'est donc l'intercommunalité qui assure la maîtrise d'ouvrage de la procédure de révision générale.

-Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019 soit 31 jours pleins, s'est très bien passée.

Au cours de cette enquête, j'ai assuré 4 permanences.

- Le lundi 28 octobre de 14h00 à 17h00 à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

- Le mercredi 6 novembre de 9h00 à 12h00 au siège de Villedieu Intercom.

- Le mardi 19 novembre de 9h00 à 12h00 à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

- Le vendredi 29 novembre de 14h00 à 17h00 au siège de Villedieu-Intercom.

Un dossier complet, accompagné d'un registre d'enquête était à la disposition du public dans chacun des 2 sites, à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny d'une part ainsi qu'au siège de Villedieu Intercom d'autre part.

La collectivité n'avait pas mis en place de registre électronique.

La participation du public a été conséquente. J'ai reçu au cours des 4 permanences 18 visiteurs, dont un groupe de 7 personnes membres de la FDSEA. 11 observations ont été déposées sur les registres d'enquête publique mis à la disposition du public au siège de Villedieu Intercom et de la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Dix courriers et un Email m'ont été adressés.

Observations du public :

- **Permanence du 28 octobre à la mairie de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny**

Au cours de cette permanence **j'ai reçu trois personnes**, deux personnes ont exposé leur demande dont une a laissé une observation sur le registre d'enquête, et la troisième, une habitante de Sainte Cécile pensant que l'enquête concernait le futur PLUi ne s'est pas fait connaître.

- Observation N°1

Monsieur Servain Daniel demeurant le Hamel route de Saint Lô à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée section AD N°12 de 2808 m². Cette parcelle est classée en zone 1AU au PLU actuel.

Mr Servain a sollicité plusieurs certificats d'urbanisme en vue de diviser sa parcelle en lots de terrain à bâtir. Sa demande a fait l'objet de certificats d'urbanisme négatifs car le règlement de la zone 1AU stipule que l'aménagement ne peut s'opérer que dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un hectare minimum.

Le projet de PLU a requalifié le terrain de Mr Servain en zone agricole donc non constructible.

Avis et observations du CE :

La commune a été contrainte de réduire de façon drastique les zones d'extension de son urbanisation pour être en cohérence avec la législation nationale et le schéma de cohérence territorial, en outre la parcelle de Mr Servain n'est pas en continuité de l'urbanisation de la commune. Le choix de la commune me semble justifié.

Réponse Villedieu Intercom :

Effectivement, le terrain situé initialement en zone 1 AU dans le PLU, se trouve aujourd'hui en zone agricole, dite zone A. La parcelle n'est pas en continuité avec l'urbanisation existante et devrait à ce titre rester agricole. Pour autant, la maison d'habitation de Monsieur Servain, ainsi que son annexe qui se trouve au sud de la maison principale, vers le centre de Villedieu-les-Poêles, pourrait fort bien être basculée en zone UB, du fait que la parcelle est déjà construite et qu'elle est assainie.

- Observation N°2

Monsieur Pascal Boudet demeurant 34 bis rue des rosiers à Sainte Cécile est propriétaire de 2 parcelles cadastrées section ZA N°67 et ZA N°57 situées 1412 rue de la ligotière, les Moutiers. Ces parcelles sont classées au PLU actuel en zone NHr. La parcelle ZA N°67 est une parcelle bâtie comprenant une grange sans affectation de 363m² d'une autre petite bâtisse de 55 m² au sol et d'un bâtiment ancien occupé par 2 logements.

Mr Boudet a bénéficié d'un Certificat d'urbanisme positif le 4 juin 2019 pour transformer les 2 bâtisses inoccupées en logements.

Le projet de PLU a requalifié ces 2 parcelles en zone agricole.

Avis et observation du CE :

Les nouvelles dispositions du PLU prévoient que seules les constructions existantes situées en zone agricole ou naturelle présentant un caractère patrimonial intéressant peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Pour cela le PLU présente un inventaire des bâtisses sur le territoire communal qui peuvent bénéficier ou non d'un changement de destination. Or les 2 bâtisses n'ont pas été identifiées comme pouvant bénéficier de changement de destination.

L'inventaire patrimonial qualifie la plus petite construction de « très dégradée avec une certaine valeur patrimoniale » et la plus grande, la grange « très dégradée, belle volumétrie mais dégradée par l'emploi de la tôle et du parpaing ».

Le propriétaire a de réelles intentions de réhabiliter ces 2 bâtisses, le terrain est déjà occupé par une belle bâtisse réhabilitée en pierre occupée par 2 logements locatifs.

Mr Boudet bénéficie de 2 CU positifs valables un an et demi, mais ce délai ne lui laissera pas le temps nécessaire pour réaliser la réhabilitation des 2 bâtisses.

Il me semble que Villedieu Intercom pourrait identifier ces 2 bâtisses comme susceptibles de changements de destination.

Réponse Villedieu Intercom:

Il pourra être opportun de permettre à Monsieur Boudet de réhabiliter les 2 bâtisses, surtout qu'il a effectivement des projets de réhabilitation de l'ensemble bâti. La maison principale est déjà réhabilitée.

- **Permanence du 6 novembre 2019 au siège de Villedieu-Intercom**

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu cinq personnes**, trois ont déposé des observations sur le registre d'enquête, les deux autres ont exprimé des attentes que je relate ci-après.

- Observation N°1 sur le registre

Monsieur Maionchi Robert demeurant à Sainte Eugienne 50370 Tirepied, propriétaire d'une parcelle bâtie cadastrée AM n° 0016 d'une superficie de 8118m² située 25 avenue du Maréchal Leclerc à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette propriété est classée au PLU actuel en zone UD.

Le projet de PLU requalifie ce bien en zone UB avec une partie en espace boisé classé pour 6813 m² présentant un fort dénivelé montant par rapport à la rue et une partie constructible de 1305 m² accessible directement sur la rue.

Mr Maionchi a formulé une requête dans le registre d'enquête en demandant à élargir la zone constructible dans la partie plus plate du terrain, afin d'envisager la création de 2 lots de terrain à bâtir ou bien un lot suffisamment grand pour pouvoir construire une habitation et une annexe.

Avis et Observations du CE :

La possibilité de construire dans une « dent creuse » en centre-ville est plutôt intéressante. Quant à la question d'augmenter la partie constructible, après m'être rendu sur place le 19 novembre avec le propriétaire, j'ai pu constater que l'espace boisé classé figurant au règlement graphique du PLU déborde quelque peu par rapport à la réalité du terrain. L'emprise constructible pourrait en effet être reconsidérée.

Réponse Villedieu Intercom :

Il apparait effectivement que la zone délimitée en espace boisée classée est légèrement plus importante sur le plan que la partie boisée réelle sur le terrain. Pour autant, la partie qui n'est pas boisée se trouve en arrière de la bâtisse principale et l'emprise constructible n'évoluerait au fond qu'assez peu.

- Observation N°2 sur le registre

Madame Gasse Agnès demeurant 4 la Boultière 50800 La Trinité qui est la fille de Monsieur Chatel Michel demeurant la Prévotière à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, lui-même propriétaire d'un bien situé au lieu-dit « les Pisvents » comprenant 3 parcelles cadastrées section **440B n°376, 440B n°377.**

et 440B n° 17. Ces parcelles se situent sur la commune historique de Rouffigny qui n'est pas encore dotée d'un PLU et qui est donc soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Ces personnes ont sollicité le 6 novembre 2017 un Certificat d'urbanisme de simple information (CU de type A) qui a été délivré le 30 novembre 2017 par la commune nouvelle.

Cette personne n'a remis une copie de la lettre adressée au maire à l'occasion de la procédure de concertation engagée pendant la procédure de révision générale du futur PLU.

Le futur projet de PLU qualifie ces parcelles en zone agricole donc inconstructible.

Avis et Observations du CE :

*Le certificat d'urbanisme (CU) de type A délivré au pétitionnaire **ne préjuge en rien** de la possibilité de construire sur ces parcelles. Il renseigne simplement sur les règles d'urbanisme applicables, en l'occurrence le RNU, ainsi que les taxes qui s'appliqueraient à toutes futures et éventuelles constructions. En outre un CU a une durée de validité de 18 mois, celui délivré à Mr Chatel est donc caduc.*

Quant à la possibilité de requalifier ces parcelles dans le projet de PLU, cela serait en contradiction avec la philosophie générale du projet de ne pas étendre l'urbanisation des Hameaux.

Réponse Villedieu Intercom :

Nous ne pouvons que soutenir la position du commissaire enquêteur car les extensions d'urbanisation ne peuvent plus être acceptées dans les hameaux. Seules quelques dents creuses en profondeur de l'urbanisation existante peuvent être admises, de manière limitée.

Les parcelles susvisées ne peuvent donc pas être ajoutées à la zone UB délimitée par le projet de PLU mis à enquête publique.

Les parcelles en cause sont situées au sud de la partie urbanisée.

- Observation N°3 sur le registre

Monsieur Fauchon Patrick demeurant 22 résidence des Monts Havard à Sainte Cécile, est propriétaire d'un terrain situé dans la ZA la Sienne 2 cadastré ZC n°215 d'une superficie de 4982 m².

Ce terrain est qualifié au PLU actuel en zone Nr donc inconstructible. Le futur PLU a maintenu une qualification en zone N.

Mr Fauchon souhaiterait que ce bien puisse être requalifié en terrain constructible.

Avis et observation du CE :

Cette parcelle est située en contre haut par rapport à la voie de desserte. Le Conseil Départemental, comme le précise Mr Fauchon lui a aménagé un accès sur la rue. En outre, les constructions situées dans la ZA de la Sienne sont implantées en bordure de la rivière. Ce qui pourrait laisser penser que ces constructions peuvent avoir un impact plus important sur la rivière proche que sur la parcelle de Mr Fauchon.

Lors du nouvel entretien du 19/11, Mr Becet de Villedieu-Intercom a pu apporter des précisions. En effet le terrain de Mr Fauchon est situé au plan de secteur du SPR (Site Patrimonial Remarquable) en secteur 4b zone de protection paysagère de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible.

La requête de Mr Fauchon ne peut donc pas aboutir dans le cadre de la procédure actuelle de révision du PLU. La servitude publique SPR ne peut pas être modifiée dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU.

Réponse Villedieu Intercom :

Le terrain de Mr Fauchon est situé au plan de secteur du SPR (Site Patrimonial Remarquable) en secteur 4b zone de protection paysagère de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible. Le PLU approuvé le 27 juillet 2006, indique que cette parcelle se situe en zone naturelle, zone qui ne peut être construite dans le nouveau document d'urbanisme. Il n'est donc pas possible de donner satisfaction en permettant à monsieur Fauchon de construire sur la parcelle.

- Visite de **Monsieur Constant Emile** demeurant à la Morinière et maire délégué de la commune historique de Rouffigny.

Mr Constant souhaite prendre le temps nécessaire pendant la durée de l'enquête pour s'assurer je cite « que le maillage bocager est bien pris en compte dans sa

totalité » notamment sur le secteur de la commune historique de Rouffigny. Cela concerne donc les haies protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et représentées au règlement graphique du PLU.

- Visite de **Monsieur Félix Denis** demeurant 18 route de Vire à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

La propriété de Mr Félix est adossée à la zone UL de loisirs. Il souhaite être informé des projets de la mairie ou de Villedieu Intercom sur cette zone.

A ce jour, il n'existe pas de projets identifiés. Il s'agit d'une réserve pour des projets futurs à moyen et/ou long terme.

- **Permanence du 19 novembre 2019 au siège de Villedieu-Intercom**

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu 6 personnes**, 3 ont déposé des observations sur le registre d'enquête, les autres ont exprimé des attentes que je relate ci-après.

Un courrier a été adressé à mon intention.

- Visite de **Mr Rocher Jean Charles** demeurant la Haute Baderie à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Mr Rocher est exploitant agricole sur la commune historique de Rouffigny et souhaitait s'informer sur le contenu du dossier de révision du PLU.

- Observation N°4 sur le registre

de **Mr et Mme Briens Christian** demeurant 34 rue Belle Etoile à Avranches. Ces personnes sont propriétaires de 2 parcelles à Villedieu-les-Poêles, cadastrées section AR n°28 de 15 320 m², AM n°90 de 2386 m². Le frère Guy Briens est également propriétaire de 2 parcelles sur le même secteur cadastrées section Ar n°19 de 5760 m² et AR n°20 de 1713 m². Ces parcelles sont actuellement classées au PLU en zone 1AU, elles seront requalifiées au futur PLU en zone agricole. Mr Briens demande la requalification de ses terrains en zone constructible.

Avis et observations du CE :

Les 2 parcelles AR n°19 et 20 d'une superficie totale de 7473 m² sont en « dent creuse » insérées au sein d'un quartier d'habitation existant. Ces 2 parcelles ne peuvent pas être exploitées pour l'agriculture ou pour le moins, difficilement car cernées de tous les côtés par des habitations.

Le parti pris de reclasser ces 2 parcelles en zone agricole, alors que le projet de PLU prévoit 2 OAP en extension directe sur des espaces agricoles ne me paraît pas pertinent. Il serait en effet plus efficient de les rendre constructibles en

réduisant d'autant la surface d'une des deux OAP. Quant aux parcelles AR n°28 et AM n°90 plus périphériques au quartier d'habitations proche, leur classement en zone agricole peut se justifier d'autant que la plus grande parcelle est actuellement en vente d'herbe.

Il apparaît, après interrogation de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, que ces parcelles viendraient en densification de l'urbanisation déjà existante pour deux d'entre-elles et par extension pour une autre. Les trois parcelles si elles devaient être construites, viendraient compromettre la réalisation du projet d'urbanisme prévu par la collectivité d'une part ; la desserte de ces terrains n'est pas optimale et une servitude d'utilité publique est présente par le passage d'une conduite d'eau potable en fonte à 60 cm de profondeur. Il ne serait donc pas a priori envisageable de remettre en cause le projet arrêté pour ouvrir à l'urbanisation ces trois parcelles.

- Observation N°5 sur le registre

Mme Bigot de Beketch Emmanuelle demeurant 115 rue du Désert à la Colombe, envisage d'acquérir un bien sur la commune historique de Rouffigny au lieu-dit La Moinerie cadastré section CN n°361, 362, 177, 192, 188. Ce bien sera classé en zone agricole au futur PLU. Mme Bigot a déposé une lettre insérée au registre d'enquête.

Il existe sur cette propriété plusieurs Bâtisses dont une principale à usage d'habitation. Une petite bâtisse est repérée au règlement graphique comme patrimoine susceptible de bénéficier d'un changement de destination.

La future acquéreur souhaite recréer 2 logements dans la grange attenante à la maison d'habitation et 2 autres logements dans les 2 autres bâtisses dont l'une est repérée en rouge au document graphique.

En outre L'acquéreur a sollicité le 18 novembre 2019 un certificat d'urbanisme opérationnel sur ce projet.

Avis et observation du CE :

Le projet de Mme Bigot de Beketch est intéressant car elle envisage d'y créer sa résidence principale, il favorisera la réhabilitation d'une maison d'habitation existante qui est vacante et délaissée actuellement. Son projet doit être abordé dans son ensemble, de mon point de vue Il serait donc opportun de rendre possible le changement de destination des 3 bâtisses. Au total le projet aboutirait à la création de 4 logements. 3 en changement de destination + la réhabilitation d'une maison existante.

Il pourrait être possible de donner à Madame Bigot de Beketch, la possibilité de réaliser son projet par le repérage des 3 autres bâtisses présentes sur le terrain pour qu'elle puisse les réhabiliter et créer un ensemble qualitatif.

- Observation N°6 sur le registre

Mr Michon Alain demeurant 49 résidence Normandie à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, est propriétaire d'une parcelle section Cadastree ZB n°57 de 2306 m². Cette parcelle est classée au PLU actuel en zone NHr et sera classée au futur PLU en zone agricole. Mr Michon souhaiterait que sa parcelle soit classée constructible. En outre, il précise avoir vendu en 2010 à la commune des terres contiguës à cette parcelle. Il souhaiterait connaître les intentions de la commune sur ces terrains.

Cette parcelle ne peut être classée constructible du fait que la densité de l'urbanisation n'est pas suffisante. Elle est intégrée à un écart bâti en zone agricole, de 5 bâtiments. Le dispositif de droit actuel et en particulier le grenelle de l'environnement et la loi ELAN, ne permettent plus la construction de parcelle à l'intérieur des écarts, trop petits pour former un hameau.

En ce qui concerne la parcelle ZB n° 65 d'une surface de 42 488 m² acquise par la commune nouvelle de Villedieu-les-Poêles le 28 décembre 2010, il s'agissait à l'époque de créer une réserve foncière en vue de la réalisation d'une nouvelle voie d'accès au lotissement Lagrange. Ce projet n'est pas envisagé pour le moment.

- Visite de **Mr et Mme Lafosse Alain et Yvette** demeurant 274 rue Saint Honoré Paris 18^{ième}. Ils sont propriétaires d'une résidence secondaire 27 rue aux Mezeaux à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Ils souhaitaient savoir si le projet de révision du PLU impactait leur bien.

Avis et observation du CE :

Je leur ai précisé qu'au vu des informations dont je dispose, le projet de révision générale du PLU n'impacte pas leur bien.

- Visite de **Mr Fauchon Patrick** qui était venu déposer une requête sur le registre d'enquête à la permanence du 6 novembre (voir détails permanence du 6 11/ 2019). Mr Fauchon me rapporte d'autres photos de son terrain situé face au parc d'activités de la Sienne.

Cette parcelle est effectivement située en zone de protection paysagère en secteur 4b de la vallée de la Sienne et des affluents, non constructible.

- **Permanence du 29 novembre 2019 à la mairie**

Au cours de cette permanence, **j'ai reçu 2 personnes et un groupe de 7 personnes représentant l'organisation syndicale la FDSEA**, 3 ont déposé des observations sur le registre d'enquête.

- Observation N°3 sur le registre

Mmes Auvray Christiane demeurant 27 rue du port à Granville accompagnée de sa fille Mathilde, propriétaire de parcelles Cadastrées section AM n°61, 65, 66, 129, 148, 138, 156, 153 au lieu-dit la Martinière. Ces parcelles sont classées au PLU actuel en zone 1AU et seront requalifiées en zone UL (équipements sportifs) au futur PLU.

Mme Auvray Mathilde souhaite réhabiliter la bâtisse sur la parcelle n°61 pour y aménager une salle de yoga ouverte au public. Elle souhaite également pouvoir construire une maison d'habitation sur partie de la parcelle n°153.

Sur les autres parcelles, elle souhaiterait développer un projet de permaculture.

Avis et observation du CE :

Son projet pourrait être en accord avec le classement du site en zone UL. Il revient à la collectivité de se prononcer sur cette requête.

Une partie du projet pourrait ne pas être mis en œuvre du fait que la proposition de zonage arrêtée fait apparaître certaines parcelles en UL, dont les parcelles AM 153 (partielle), AM 156, AM 65, AM 66, AM 68 et 69 ; et d'autres en UB.

Le projet ne correspond pas directement, en l'état, à la destination de la zone qui ne permet que des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Il serait souhaitable de réaliser une correction matérielle afin de préciser la destination de la future zone UL en permettant tous types d'équipements et donc en supprimant la notion d'intérêt général trop restrictive. Cela entrainera une réactualisation de l'écriture du règlement de cette zone.

- Observation N°4

7 personnes membres de la FDSEA représentés par Mr Mauviel David demeurant à Sainte Cécile.

Ils expriment leur désaccord sur l'identification des haies protégées au document graphique du PLU en argumentant que ces haies sont déjà répertoriées par le biais de la PAC en tant que BCAET 7 (Bonne Conduite Agro Environnementale n°7).

Ils déplorent que ce repérage des haies protégées ait été fait sans concertation avec les agriculteurs.

Ils déplorent également que certaines parcelles exploitées soient classées en zone Naturelle et non pas en zone agricole.

Ils estiment qu'il faudrait commencer par occuper les « dents creuses » et réhabiliter l'habitat existant avant de consommer les espaces agricoles.

Avis et observations du CE :

Concernant l'identification des haies protégées au règlement graphique, cela est encadré par le code de l'urbanisme qui prévoit cette possibilité à l'article L151-19. La protection des paysages est une prérogative accordée notamment aux collectivités. En revanche cette approche doit s'élaborer en concertation avec les exploitants agricoles ce qui permettrait de trouver des compensations quand cela s'avère nécessaire.

Les travaux visant à modifier ou supprimer les éléments paysagers identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux auprès du Maire de la commune nouvelle Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (article R421-23-h du code de l'urbanisme). Une commission communale qui pourra être créée à cet effet afin d'évaluer la pertinence des travaux et propose éventuellement une compensation (création d'une nouvelle haie ou talus, d'intérêt antiérosif équivalent, serait créé) en accord avec le règlement du P.L.U. Si l'autorisation est donnée, une convention est signée entre le propriétaire, l'exploitant si besoin, la commune, la communauté de communes et le technicien responsable du suivi de dossier.

-Observation N°5

Mme Lecardonnell Catherine demeurant au quartier du Cacquevel.

Mme Lecardonnell apporte une observation complémentaire à celle de son mari ci-après, en demandant de requalifier en zone pavillonnaire la partie sud de la zone d'activités du Cacquevel jouxtant les habitations.

Avis et observation du CE :

Il ne me semble pas opportun de faire croître ce quartier d'habitations qui est excentré. Se reporter aux commentaires « contribution » de Mr Lecardonnell ci-après.

La zone habitée du Cacquevel devrait en toute logique basculer en zone UB comme indiqué précédemment.

- **Contributions sur les registres (en dehors des permanences)**

2 contributions écrites hors permanence ont été apportées sur les registres.

-contribution N°1

datée du 28 novembre 2019 de Mr Lecardonnel Jeandemeurant 34 rue du Cacquevel à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Mr Lecardonnel s'étonne du classement en zone agricole de son quartier.

Il souhaiterait que la zone d'activités du Cacquevel soit classée en zone artisanale avec des activités compatibles avec les habitations proches.

Avis et Observation du CE :

Le classement en zone agricole du quartier du Cacquevel me semble en effet inadapté, j'ai suggéré dans mes propres observations qui suivent de requalifier ce quartier en zone UB.

Le classement en zone artisanale n'existe pas en tant que tel au code de l'urbanisme. En revanche ce sont les dispositions réglementaires de la zone UE du PLU qui peuvent apporter des contraintes supplémentaires visant à préserver les maisons d'habitation proches d'éventuelles nuisances. Cela reste à l'appréciation de la collectivité.

Même observation que plus haut, avec réintégration de la zone habitée du Cacquevel en zone UB. Reste à définir le découpage le plus adéquate de cette zone. Il pourrait s'inspirer par la reprise de la délimitation actuelle de la zone UD.

- contribution N°2

Mr Hamel Jean Claude demeurant 4 rue de la baye à la Bloutière, propriétaire de parcelles sur le secteur du Cacquevel classées au projet de PLU en zone agricole inconstructible, il demande à rendre constructible ces terrains qui ont fait l'objet d'une division de 5 parcelles en précisant qu'un C.U a été accordé, que 2 parcelles sont en cours de construction et qu'une autre est en cours d'instruction.

Avis et observation du CE :

Il semble en effet que le document graphique du PLU ne soit pas en accord avec la réalité du terrain et les autorisations d'urbanisme accordées ou en cours d'instruction. Le document graphique doit être corrigé en conséquence.

Même observation.

Pour autant, il apparait nécessaire que le document d'urbanisme soit le plus proche possible de la réalité du terrain et donc, intégrer les parcelles qui ont fait l'objet de CU positif et pour le moins, les parcelles sur lesquelles il existe de nouvelles constructions qui n'apparaissent pas sur les plans de cadastre actuels.

- Réception de courriers ou Email

Au cours de l'enquête publique **j'ai reçu 9 courriers et un Email.**

- **Réception d'un courrier daté du 18 novembre 2019 reçu le 19/11, de Mme Jardin Florence néeBeauchet** demeurant 1 place des Chevaliers de Malte à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Cette dame est propriétaire d'un terrain cadastré ZA n°41 de 1866 m² grevé d'un Emplacement Réservé n°6 pour la protection des abords de l'église de Saultchevreuil. Cette dame s'interroge sur les raisons qui ont conduit la collectivité à créer cette servitude qui rend le terrain inconstructible.

Avis et observation du CE :

En effet ce terrain se situe dans le cône de vue de l'église depuis la route départementale. L'église est-elle classée ?

Cette église n'est pas classée au titre des monuments historiques. Le terrain était déjà grevé d'un emplacement réservé dans le PLU actuel. Il est classé en zone NE. L'inconstructibilité du terrain n'est pas remise en cause.

- **Réception d'un courrier en date du 21 novembre 2019 de Mr BLINMichel** demeurant 14 rue du jardin des plantes à Avranches. Mr Blin est propriétaire indivis avec Mme Dorlhac Catherine née Blin d'une parcelle cadastrée section ZA n°88 de 1451 m² située en zone Agricole au projet de PLU et demande une requalification en zone constructible.

Avis et observation du CE :

La parcelle n°88 est partiellement classée en zone UB. La limite du zonage constructible pourrait être en effet élargie à la totalité de la parcelle afin de favoriser une meilleure implantation de la future construction.

Il pourrait être intéressant effectivement que l'ensemble de la parcelle, qui est issue d'un découpage de terrain en vue de construire, puisse être intégralement constructible. Il serait également possible de donner la même possibilité aux autres parcelles qui se trouvent dans la même situation, à proximité de la parcelle ZA 88.

- **Réception d'un courrier daté du 21 novembre 2019 de Mr Constant Emile** demeurant à La Morinière à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Mr Constant évoque dans sa lettre le réchauffement climatique qui s'amplifie. Il précise que pour atténuer ses effets, il est important de préserver la trame verte et bleue et donc de préserver le maillage bocager.

Avis et observation du CE :

Le dossier prévoit en effet des zones de protection naturelle aux abords des bassins versants des rivières qui parcourent la commune. Certaines haies sont repérées au plan à protéger au règlement graphique. La problématique ici posée renvoie à la question n°6 posée ci-après par le CE. Le dossier ne précise pas explicitement les mesures prises pour préserver les périmètres de ZNIEFF. La collectivité peut-elle apporter des précisions plus générales à ce sujet ?

Dans le cadre du porter à connaissance, les zones ZNIEFF ont été prises en compte et classer dans le document du PLU en zone naturelle. Le document graphique reprend la trame bleue (les zones humides classées par la DREAL) et verte (les haies protégées au titre de l'article L 151-9 du code de l'urbanisme)

- **Réception d'un Email daté du 22 novembre 2019 de Mr Macé Daniel** demeurant 36 Le Cacquevel à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny(élu municipal).

Mr Macé s'interroge sur le classement du quartier d'habitations du Cacquevel en zone agricole.

Avis et observation du CE :

Pour ma part le classement en zone agricole d'un quartier d'habitations d'une cinquantaine de maisons m'apparaît en effet inadapté. J'en ai fait part à la collectivité dans les questions et observations du Commissaire enquêteur qui suivent, en demandant un reclassement en zone UB.

Voir plus haut : reclassement en zone UB.

- **Réception d'un courrier daté du 25 novembre 2019 de Mr ServainDaniel** demeurant 71 rue des Flandres à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Sa maison d'habitation est assise sur un terrain de 4162 m² cadastré section AD n°0012.

Mr Servain demande la requalification de son terrain en zone constructible pour le diviser en 4 lots en vue d'y construire 3 maisons supplémentaires.

Avis et observation du CE :

Se reporter aux observations formulées à la permanence du 28 octobre.

- **Réception d'un courrier daté du 21 novembre et reçu le 25/11 de Mr Le Cler Michel** demeurant 4 résidence le chardonnet à Caen. Propriétaire d'un terrain cadastré ZA 18 au lieu-dit Saultchevreuil. Demande le reclassement en terrain constructible de la totalité de sa parcelle. Cette parcelle est desservie par deux voies, par la rue de La Lande d'Airou et par le chemin du Buot avec un front à rue constructible sur chacune des deux voies. Il reste un espace central d'une surface importante qui est classé en zone agricole.

Avis et observation du CE :

Le reclassement de la totalité de la parcelle en zone constructible, nécessiterait l'étude d'une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) compte tenu de l'importance du terrain. Or à ce stade du dossier cela remettrait en cause le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du projet de révision du PLU, voire même l'économie générale du projet. La requête est donc difficilement recevable.

L'hypothèse de mettre l'ensemble de la parcelle ZA 18 en zone constructible amènerait à reconsidérer en grande partie le projet énoncé dans le PADD et retranscrit dans le dispositif règlementaire du PLU. En effet, il s'agirait de mettre en zone constructible près de 2 ha supplémentaires et donc, de faire évoluer l'économie générale du projet de PLU. Il serait alors nécessaire d'élaborer une nouvelle OAP. La superficie constructible en extension serait supérieure d'1/3 à ce qu'elle est aujourd'hui et le projet devrait, en outre, faire l'objet d'un second arrêt de projet, soit par une augmentation substantielle des surfaces à urbaniser, soit par suppression d'une zone AU remplacée par une autre.

- **Réception d'un courrier daté du 26 novembre 2019 de Mr Lechevalier** président de l'association de sauvegarde de l'église Saint Pierre et de Saultchevreuil du Tronchet.

Mr Lechevalier demande de repositionner au règlement graphique l'emplacement réservé qui existe sur le PLU actuel sur la parcelle située à l'ouest du pignon. Cet E.R est destiné à la réalisation de parkings nécessaires au bon fonctionnement des cérémonies.

Avis et observation du CE :

La requête du président de l'association paraît légitime. Pour quelle raison cet emplacement réservé a-t-il été supprimé ?

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il conviendra de corriger.

- **Réception d'un courrier daté du 27 novembre de Mr Maionchi Robert.**

Avis et observation du CE :

Se reporter à l'observation de Mr Maionchi à la permanence du 6 novembre. Il apporte des précisions sur la surface réelle de son terrain hors emprise du talus boisé et demande que la zone boisée protégée soit mentionnée conformément à la réalité du terrain.

Cet espace boisé classé pourrait utilement être diminué pour prendre en compte son positionnement réel et ainsi, rendre possible une opération de densification de l'urbanisation. Une partie actuelle du positionnement de cet EBC se trouve sur une partie totalement déboisée de la propriété.

- Réception d'un courrier daté du 26 novembre 2019 et reçu le 28 novembre de Mr et Mme Briens Bernard demeurant 24 les hauts bois à Villedieu-les-Poêles et propriétaires de 2 parcelles ZB 13 et ZB 36. Ils demandent le classement en zone constructible de la parcelle ZB 13 et la totalité de la parcelle ZB 36.

Avis et observation du CE :

Le projet de PLU prévoit de classer partiellement en zone UB la parcelle 36 qui pourrait accueillir une maison et qui est desservie par une voie en impasse. La requête des propriétaires n'est pas recevable pour le reste, les parcelles ne sont pas desservies.

Ces deux parcelles ont une superficie importante. Comme pour l'observation précédente, il apparaît délicat de zoner en 1 AU des parcelles aussi importantes qui feraient évoluer de manière très substantielle le projet d'extension de l'urbanisation prévu au plan.

- Réception d'un courrier non daté de Mme Durand Janine demeurant 34 rue aux Mezeaux à Villedieu-les-Poêles-rouffigny.

Cette dame conteste la hauteur excessive des constructions autorisée en zone UB.

Elle déplore que la commune ne s'implique pas pour rénover 4 maisons abandonnées près de son domicile.

Cette dame fait ensuite des observations sur le projet de PLUi.

Avis et observation du CE :

Concernant la hauteur des constructions en zone UB, il est prévu 12 m à l'égout du toit soit l'équivalent d'un RdC+ 3 étages. Cette disposition semble

acceptable en l'état, les dispositions législatives tendent au contraire à favoriser une plus grande densité de constructions pour économiser l'espace naturel ou agricole. Le code de l'urbanisme peut toutefois selon les cas de figure inciter à réduire cette hauteur si un projet porte atteinte à l'environnement immédiat d'une construction. C'est au service instructeur de l'apprécier.

La propriété de Mme Durand se situe en secteur 3 du règlement SPR. Les règles architecturales et urbaines applicables dans ce secteur sont définies à la page 74 du règlement S.P.R. Elles ont pour but de préserver l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site. Certaines maisons de son secteur viennent d'être vendues et les nouveaux propriétaires vont engager des travaux de rénovation. Ils pourront s'appuyer sur les aides de l'OPAH pour faire aboutir leur projet.

Questions et/ou observations diverses du commissaire enquêteur :

D'une façon générale en matière de logements les objectifs de la commune sont clairement exprimés : redresser la courbe démographique, lutter contre la vacance, favoriser l'accueil de familles avec enfants avec en perspective de favoriser l'augmentation de personnes par ménages. Toutefois les moyens pour parvenir à atteindre les objectifs du PADD ne sont pas explicites.

Observation N°1 :

La reconquête du centre-ville

Le PADD met l'accent sur la lutte contre la vacance importante des logements et notamment ceux situés dans le centre ancien du centre-ville. Or le dossier n'indique pas les mesures qui pourraient être mises en œuvre pour réduire cette vacance. L'intercommunalité et la commune m'ont fait savoir qu'une OPAH serait en cours, le dossier n'en fait pas état. Ma question : Y a-t-il des mesures d'incitations prévues par l'OPAH pour réduire la vacance et la reconquête du bâti ancien du centre historique ?

Une OPAH sur l'ensemble du territoire de Villedieu Intercom est en cours depuis le 1 octobre, jusqu'au 30 septembre 2022. Les élus n'ont pas pour l'instant exprimé de volonté particulière qui concerne spécifiquement la résorption de la vacance. Ce volet pourra être mis en œuvre au cours de l'étude, ou dans le cadre de la remise sur le marché d'habitat indigne ou très dégradé.

Un volet patrimonial et environnemental est prévu dans la convention d'animation et de suivi de l'OPAH. Il implique la prise en compte du grenelle de l'environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens. Cela sera valable pour l'ensemble des logements réhabilités dans le centre ancien de Villedieu et en particulier dans les secteurs du SPR.

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny a décidé d'accompagner la politique de Villedieu Intercom. Elle apportera une aide spécifique sur le secteur de l'AVAP pour aider les propriétaires à respecter les règles d'urbanismes ayants pour objectif la sauvegarde du patrimoine architectural du bâti ancien du centre-ville.

Observation N°2 :

Le PADD stipule également que la commune souhaite privilégier l'accueil de couples avec enfants ou en devenir afin d'augmenter le nombre de personnes par ménages, ce qui devrait favoriser en effet une augmentation de la croissance démographique et améliorer le taux d'occupation par logement. Ma question : quelles seraient les actions que la collectivité souhaite mettre en œuvre pour y parvenir ?

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny a décidé d'accompagner la politique de Villedieu Intercom. Elle apportera une aide spécifique pour aider les propriétaires bailleurs de logement vacants à engager des travaux de rénovation et encourager le maintien des logements destinés aux familles.

Observation N°3 :

Le rapport de présentation développe p46 à 50 les différents sites fonciers non bâtis qui pourraient être mobilisés durant les 10 ans à venir. Or les 2 OAP concernant les extensions des Hauts Vents et la Gaillardière ne figurent pas parmi les sites répertoriés. Quelle est donc la cohérence entre cette identification de foncier mobilisable et les choix retenus pour ces 2 OAP ?

Le repérage du foncier non bâti a été effectué de manière exhaustive par le bureau d'études, en lien étroit avec la collectivité, ce qui a permis de mettre à jour l'ensemble des dents creuses et espaces d'extension possibles sur l'ensemble de la commune, y compris Rouffigny.

Dans un second temps, la méthodologie employée a permis d'ajustée ce repérage comme indiqué page 51 du rapport de présentation.

Ont été soustrait de la liste les parcelles qui emportaient un coefficient de rétention foncière trop important, mais aussi, les parcelles inconstructibles du fait de leur proximité avec des demeures de caractère, une absence de desserte ou de réseaux suffisants, ou encore la topographie des lieux peu compatible avec un bâti nouveau.

Il conviendra à la collectivité d'améliorer dans le document définitif du PLU la cohérence de cette identification de foncier mobilisable et les choix retenus pour ces 2 OAP.

Question N°4 :

Le dossier mentionne un STECAL N°1, aire de petit passage des gens du voyage de 16800 m². En revanche les services de l'Etat ont soulevé la question de la situation particulière des 2 exploitants agricoles sur la parcelle dévolue au STECAL gens du voyage. L'un d'entre eux serait en contrat aidé « agriculture biologique » ce qui pourrait lui poser des difficultés en cas d'éviction. En outre le document de synthèse des PPA précise que l'emprise de ce STECAL pourrait être réduite. Quelles sont les intentions précises à cet égard de la collectivité ?

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage est arrêté par le Préfet de la Manche et le Président du Conseil Départemental de la Manche depuis le 4 novembre 2019. La collectivité a repris le zonage actuel du PLU de l'emplacement réservé qui avait été fixé selon le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en date du 16 mars 2016. Il conviendra d'actualiser le document PLU selon les nouvelles préconisations du schéma.

Observation N°5 :

Sur la capacité de la station d'épuration :

La p12 du RP aborde très succinctement le sujet. Il s'agit pourtant d'une question fondamentale sur la capacité de la commune à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux quartiers d'habitations. Je cite « Elle dispose d'une capacité de 8000 équivalents habitants (EH) et aujourd'hui la somme des charges entrantes est 5200 EH. » Ce qui semble en apparence satisfaisant.

Or l'avis de la DDTM est différent, et affirme que la capacité hydraulique de traitement des eaux usées est dépassée. Les services ont même précisé que le préfet a produit un arrêté de mise en demeure le 23/02/2018 pour une mise en conformité.

Il est important que la collectivité prenne un engagement formel pour confirmer que les extensions des nouvelles zones 1AU et 2AU ne pourront être engagées qu'après la mise en service d'une nouvelle Station d'épuration.

Il a été prévu que les zones d'urbanisation future ne pourraient être urbanisées qu'après la construction de la nouvelle station d'épuration, dont les travaux devraient prochainement commencer au cours de l'année 2020 pour une mise en service prévue en 2021.

Observation N°6

SDAGE

A la page 117 du rapport de présentation il est précisé qu'une étude de mise à jour du zonage d'assainissement est en cours afin de prendre en compte l'évolution de la commune et de son document d'urbanisme. Les données de cette étude sont-elles rendues publiques ?

L'étude diagnostic est en cours de réalisation. Cette étude a pris du retard compte tenu des conditions climatiques de l'année 2019. Il est prévu que les conclusions de cette étude seront rendues publiques au cours de l'année 2020. Elles permettront de mettre à jour le zonage d'assainissement.

En outre le dossier ne précise pas explicitement les mesures prises pour préserver les périmètres de ZNIEFF. La collectivité peut-elle apporter des précisions à ce sujet.

Voir réponse page 14.

Observation N°7 :

Sur le bilan de la consommation de l'espace

Il est mentionné au dossier que 70% des logements qui seront créés le seront sans générer de consommation d'espace naturel. A cet égard le projet de PLU est en parfaite cohérence avec les attendus du SCOT et la législation nationale sur la réduction de la consommation de l'espace naturel. Toutefois le dossier ne mentionne pas explicitement le détail de la consommation de l'espace toutes activités confondues que l'on pourrait comparer avec les objectifs du SCOT à 32 ha maxi. Il est néanmoins mentionné p115 du Rapport de Présentation que le PLU limite la consommation de l'espace à 12ha (extension du développement urbain + densification). Quelle est la consommation de l'espace toutes activités confondues ?

Le dossier final devra mentionner explicitement le nombre d'hectares réellement ouverts à l'urbanisation en extension de l'urbanisation déjà existante et ce, toutes activités confondues. Un tableau différencié devra mentionner les hectares ouverts à l'urbanisation en densification et en extension, par rapport au PLU 2007 et en lien avec le SCoT.

Un rapport d'échelle pourra donc être effectué de manière claire avec le dispositif du DOO du SCoT.

Observation N°8

Les dispositions réglementaires graphiques et littérales du projet

- Le règlement de la zone UA indique « Non réglementé » concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives/ par rapport aux voies/ concernant la hauteur... Etc. Néanmoins il serait souhaitable pour une meilleure information du public de supprimer cette mention et d'indiquer un renvoi vers le règlement du SPR qui réglemente de façon très précise tous ces aspects.

Il apparaît essentiel que les administrés puissent bénéficier de la meilleure information possible pour renseigner leur demande d'autorisation d'urbanisme. En cela, il apparaît nécessaire qu'un renvoi au SPR (secteur patrimonial remarquable) soit indiqué et que ce règlement soit éventuellement annexé au règlement écrit du PLU.

- Je rebondis **sur l'avis en date du 1^{er} juillet 2019 de la CDPENAF** qui suggère de réglementer les annexes en zone agricole et naturelle. Sur ce point le règlement du dossier laisse en effet beaucoup d'incertitude. Il serait en effet souhaitable de préciser les règles d'implantation des annexes.

Une proposition en ce sens pourra être faite par le bureau d'études en lien avec la demande de la collectivité si elle souhaite que ce volet du règlement écrit soit davantage renseigné.

- Je rebondis également **sur l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 20 juin 2019** qui suggère d'autoriser en zone agricole les constructions visant à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles. Elle s'appuie pour cela sur la loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui autorise cette possibilité. Cette disposition serait de plus en cohérence avec l'axe 5 du PADD qui prévoit à la rubrique « PERENISER LES ACTIVITES AGRICOLES » de permettre la diversification des activités agricoles.

Il serait opportun de laisser ces possibilités en zone A du règlement graphique du PLU.

- Le fascicule (synthèse des avis des PPA) page 13 fait mention des observations des services de l'Etat notamment **au point N°13** relève 5 erreurs de zonage, puis page 14 **au point N°16** relève qu'il serait judicieux de pouvoir superposer sur un même document graphique le plan de zonage inondation et le plan de zonage du PLU. **Je prends bonne note que ces remarques seront prises en compte après enquête publique. Il sera en effet beaucoup plus aisé pour les services instructeurs de qualifier les risques inondation sur telle ou telle parcelle et pour le grand public d'apprécier les contraintes liées au PPRI sur leur propriété (Plan de Prévention des Risques Inondation).**

Il est indiqué que le bureau d'études *pourra* adapter le plan de zonage pour intégrer les zones inondables définies par le PPRI ainsi que les autres zones inondables.

Pour ce qui concerne le point 13, les 5 erreurs évoquées seront corrigées dans le document approuvé. Il s'agit de :

- Secteur de la Fromagerie (parcelle ZC 96) prévu en zone Ue devrait être classée en zone N
- Parcelle AC 68 au sud de la zone agricole est classée en zone Ub et non en N ou An
- Les parcelles situées à l'arrière des habitations sises rue du Pavé (AK 142, 141, 140, 134, 133 et 130) doivent être classées en zone N
- A la marge, les parcelles au sud de la Sienne sont mal répertoriées (AL 106 à 118 et 198)
- Le cimetière de Saint-Etienne est classé en zone Ub et non en zone N

Il est précisé que la commune nouvelle de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny dispose d'un S.I.G qui reprend les cartographies du S.P.R, du P.P.R i et du P.L.U. ce qui améliore l'instruction des dossiers.

- Les servitudes d'utilité publique :
Sur ce point il apparaît en effet à la suite des avis du Ministère de la Défense, du Réseau de Transport d'Electricité RTE, de la SNCF que bon nombre de servitudes font défaut. **Je souhaiterais que Villedieu-Intercom prenne l'engagement formel de compléter le dossier après enquête publique.**

Le dossier sera complété avec les différentes SUP qui manquent au dossier arrêté.

- La zone d'habitation sur le quartier du Cacquevel qui est achevée et qui totalise un peu moins de 50 logements a été requalifiée en zone Agricole. Cette requalification n'est pas adaptée à la nature des lieux car il ne peut s'agir d'une zone agricole. Il convient de la requalifier en zone UB avec un indice particulier si la collectivité souhaite limiter les perspectives de nouvelles constructions.

Ce point sera rectifié et requalifié en zone UB selon un tracé au plus proche des habitations déjà existantes et prenant en compte les quelques dents creuses qui peuvent être encore construites.

- Page100 du rapport de présentation, la photo aérienne pleine page n'est pas celle du quartier de la Gallardière mais celle des Hauts Bois.
A corriger.