

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BAIE DU COTENTIN
PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ET

L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DES COMMUNES D'AUVERS, BAUPTE
MONTMARTIN EN GRAIGNES ET SAINT PELLERIN



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE N° E 2400038 / 14
DU 12 AOUT 2024 AU 13 SEPTEMBRE 2024

PARTIE 2
CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION
D'ENQUÊTE

MME. ANTOINETTE DUPLENNE, PRESIDENTE,
M. HENRI LEPORTOUX, MEMBRE
M. MICHEL RAIMBEAULT, MEMBRE

Projet de PLUi

SOMMAIRE

1. Cadre de l'enquête	page 3/7
2. Le projet	page 3/7
3. Référence de l'enquête	page 4/7
4. Déroulement de l'enquête	page 4/7
5. Conclusions et avis	page 5/7

1 - Cadre de l'enquête

Pour planifier les opérations d'urbanisation sur son territoire, la communauté de communes de la baie du Cotentin (CCDBC) a élaboré un projet de PLUi. L'objectif vise à la maîtrise de la consommation de foncier et à la préservation des espaces agricoles et naturels. Quatre communes disposent d'une carte communale (Auvers, Baupte, Montmartin en Graignes et Saint Pellerin) qu'il convient d'abroger dans le cadre de l'approbation du PLUi.

La CCDBC a été créée le 1er janvier 2014 et regroupe 23 communes, suite à la création d'entités nouvelles. Elle couvre 445 km² et se situe au centre du département de la Manche, en limite du Calvados.

Au niveau du contexte, la population diminue depuis le 19^{ème} siècle. Elle atteignait 31 000 habitants à cette époque. Au 1^{er} janvier 2020 elle n'était plus que de 23 153 habitants. L'érosion se poursuit jusqu'à maintenant même si un léger rebond apparaît entre 1970 et 2010 dans un contexte où la population française gagnait 22 %. Globalement la population est âgée. Le revenu par habitant est relativement faible, notamment au regard du Nord Cotentin. Le nombre de logements constitué essentiellement de maisons individuelles n'évolue pas sauf pour les communes les plus importantes.

Pour l'eau potable, 19 points de captage assurent la production, Le risque lié à la sécheresse et à la salinité ne semble pas être une préoccupation. 19 des 47 communes d'origine disposent d'un système d'assainissement collectif, ce qui signifie que l'assainissement individuel est largement répandu.

Le sol est en grande partie utilisé par l'agriculture et plus particulièrement par l'élevage. Le cheptel est alimenté par l'herbe avec une part de plus en plus importante du maïs. Cette caractéristique a favorisé le développement d'industries agro-alimentaires (IAA) axées sur la transformation laitière. La transformation des produits de la mer vient compléter ce secteur. Le tourisme essentiellement mémoriel se focalise surtout sur les plages du débarquement.

Au niveau géographique on scinde habituellement le haut pays composé de plateaux dont l'altitude varie de 20 à 40 mètres, avec la présence d'un bocage assez dense. Le bas pays est représenté par les vallées des rivières. Il est occupé par des zones de marais recouvertes d'eau en période humide. Ces espaces se situent entre 0 et 5 mètres d'altitude et présentent un grand intérêt écologique. Pour les déplacements, l'automobile se révèle indispensable compte tenu de la quasi absence de desserte collective. La voie ferrée Paris-Cherbourg reste importante pour le développement de ce territoire avec la gare de Carentan.

Les risques proviennent majoritairement de l'eau : débordement de rivières, submersion marine, remontée de nappes phréatiques etc...

2 – Le projet

Pour l'élaboration du PLUi, un certain nombre d'injonctions portées par les lois ou schémas s'imposent. Elles ont joué un rôle majeur et limitent les choix du projet d'urbanisation définis par les élus :

- L'application de la réglementation sur les zones humides,
- L'application de la loi Littoral,
- Les orientations du SCOT du Pays du Cotentin,
- L'inscription du projet de territoire dans la trajectoire « ZAN 2050 »

Son PADD s'articule autour des 5 axes suivants :

- Un terroir de nature et d'agriculture à transmettre.

- Des activités économiques et des atouts à conforter et à promouvoir.
- UN habitat, pour une offre abordable, diversifiée et économe en espace.
- Des énergies, des mobilités et des communications, de nouvelles infrastructures à déployer pour la transition énergétique.
- Pour un territoire résilient.

Le projet de PLUi repose sur un potentiel d'urbanisation évalué à 118 ha (55 ha pour les activités économiques, 52 ha pour l'habitat et 11 ha pour les équipements collectifs) sur 14 ans (durée des deux premières des trois phases fixées par le SCOT) soit 8,4 ha en moyenne annuelle. Il prévoit la construction de 1377 logements et la rénovation de 100 logements pendant les phases une et deux.

3 – Références de l'enquête

Par décision N° E24000038/14 en date du 3 Juin 2024, Mme la Présidente du tribunal administratif a désigné une commission d'enquête composée de Mme Antoinette DUPLÉNNE, présidente, M. Henri LEPORTOUX et M. Michel RAIMBEAULT membres.

Par arrêté N° 2024-450 Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin a fixé les modalités de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 12 Août 2024 au 13 Septembre-2024.

4 – Déroulement de l'enquête

La publicité légale a été effectuée dans 2 journaux 15 jours avant le début de l'enquête, rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête, une publicité a été insérée entre ces 2 publicités. L'affichage a été constaté par les commissaires enquêteurs lors des permanences. Des articles complémentaires annonçant l'enquête ont été publiés dans les rubriques locales.

Le dossier papier était consultable à la communauté de communes de la Baie du Cotentin et dans les communes suivantes : AUVERS – BAUPTÉ – BLOSVILLE – CARENTAN – LES VEYS – MONTMARTIN en GRAIGNES – ST COME du MONT – SAINT HILAIRE PETITVILLE – ETIENVILLE – MEAUTIS – PICAUVILLE – RAVENOVILLE – SAINTE MARIE du MONT – SAINTE MERE EGLISE – CHEF du PONT – TERRE et MARAIS – TRIBEHOUE.

- Sur un poste informatique au service urbanisme de la CCBC.
- Sur le site internet <https://fr/developpement-territoire/actualites-urbanisme/>
- Sur le site du registre dématérialisé <https://www.registredematernalise.fr/5548>

Les contributions pouvaient être déposées sur les registres papier déposés à la CCBC et dans les communes dépositaires du dossier aux heures d'ouverture au public et lors de permanences des commissaires enquêteurs.

- Sur le registre dématérialisé <https://www.registredematernalise.fr/5548>
- A l'adresse mail : enquetepublique-5548@registredematernalise.fr

La commission d'enquête a effectué 19 permanences à la CCBC et dans les mairies où le dossier et le registre des observations étaient mis à disposition. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public et dans un excellent climat. Nous avons reçu 75 visites, 69 observations ont été déposées sur les registres au cours des permanences et 35 hors permanences. Sur le registre dématérialisé 1707 téléchargements ont été effectués et 35 contributions ont été déposées.

Le procès-verbal de synthèse a été remis au président de la CCBC le 20 septembre 2024. Celui-ci a remis la réponse aux observations et aux questions de la commission le vendredi 4 octobre 2024.

5 - Conclusions et avis

➤ Prenant en compte :

- La réglementation en vigueur, en particulier les codes de l'urbanisme et de l'environnement ;
- Les documents supra-communautaires ;
- Le dossier soumis à l'enquête publique comprenant, entre autres, les avis des personnes publiques associées, des communes incluses dans le pôle territorial de la CCBDC et les réponses du pétitionnaire ;
- Les entretiens avec les élus ;
- Les visites du territoire de la CCBDC et plus particulièrement des secteurs retenus pour l'extension de l'urbanisation ;
- Les entretiens avec le public ;
- Le procès-verbal des observations du public et de la commission d'enquête ;
- Le mémoire en réponse du pétitionnaire aux dites observations ;
- Le rapport de la commission d'enquête et plus particulièrement ses commentaires.

➤ Nous constatons que :

- Le projet, en adéquation avec le SCoT du pays du Cotentin, prévoit une augmentation de la population de 900 habitants au cours des 2 premières phases de mise en œuvre du projet et de 1800 habitants à l'horizon 2040 ;
- Le projet de PLUi est globalement compatible avec les documents de rang supérieur (SRADDET et SCoT du Pays du Cotentin). Toutefois, au moment de l'arrêt du document, ces derniers n'avaient pas intégré le ZAN 2050 de la loi Climat et Résilience ;
- Le pétitionnaire a retenu le référentiel CEREMA pour déterminer sa consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2020 et non le CCF utilisé par le SCoT ;
- La consommation annuelle d'ENAF prévue pour les deux premières phases de mise en œuvre du PLUi est de 8,4 ha contre une consommation de 21,2 ha pour la décennie 2011/2020 ;
- Le projet prévoit la construction de 1377 logements pendant les deux premières phases de mise en œuvre du PLUi dont 55 % en densification. Une remise sur le marché de 100 logements vacants pendant la même période est aussi prévue ;
- L'étude réalisée par le maître d'ouvrage sur les zones humides de son territoire qui concerne des surfaces limitées a permis de les exclure des zones à urbaniser. Dans le cas contraire, une compensation est prévue ;
- Les zones en extension des STECAL ne sont pas incluses dans la consommation d'ENAF du projet de PLUi ;
- Le conseil communautaire a donné un avis favorable au projet de PLUi, idem pour 22 des 23 communes (la commune d'Apperville a donné un avis défavorable au projet sans toutefois le remettre en cause) incluses dans le périmètre de la communauté de communes. Toutefois, certaines ont émis des réserves qui ont fait l'objet de réponses de la part du pétitionnaire ;
- L'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA), sauf une : le comité régional de la conchyliculture, qui considère que le projet ne prenait pas suffisamment en compte la qualité de l'eau, en particulier les risques liés à l'assainissement pour le développement de leur activité, a donné un avis favorable au projet en émettant toutefois des remarques et observations. La CCBDC a répondu partiellement à ces dernières ;

- Le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, a répondu à toutes les observations du public et partiellement aux questions de la commission d'enquête ;
- La concertation pendant la durée d'élaboration du PLUi a été effective ;
- Le suivi pour analyser les résultats de l'application du PLUi tous les 3 et 6 ans pour faire le bilan de son application est prévu. Les indicateurs et les modalités sont précisés.

➤ **Nous considérons que :**

- Le projet harmonise les règles d'urbanisme des communes qui composent le territoire de la CCBDC, qu'il renforce leur solidarité et qu'il forme une échelle adaptée pour aménager l'espace ;
- L'armature urbaine retenue permet de préserver l'espace rural et contribue au respect de l'environnement en limitant, par exemple, les déplacements ;
- La croissance démographique envisagée et non justifiée est pour le moins optimiste ;
- Le projet de la CCBDC prévoit bien une réduction de la consommation d'espaces mais celle-ci n'atteint pas les 52 % déclarés (Cf. page 33 du PADD). En effet, nous considérons que la non prise en compte de certains espaces impactés par un changement de destination en zone U et par les SCTECAL fausse le décompte présenté (118 ha pendant les deux premières phases de la mise en application du PLUi). Le projet de PLUi devra être mis en conformité avec la loi Climat et Résilience et en particulier le « ZAN 2050 » dès que le SCoT du pays du Cotentin sera mis à jour en intégrant ladite loi, avant 2028 ;
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché (100 pendant les 2 premières phases de mise en œuvre du projet) est insuffisant pour résorber à moyen terme cette situation de vacance ;
- « L'étoilage » des bâtiments en vue de leur réintroduction sur le marché, après accord des services compétents (La CDPNAF et autres), la prise en compte du code de l'urbanisme, les contraintes agricoles et autres générées par cette réintroduction, contribue à la limitation de la consommation d'ENAF ;
- La construction en densification (55 %) des futurs logements permet de limiter la consommation d'espaces agricoles ;
- Les terres présentant un intérêt agronomique majeur ont été prises en compte et globalement protégées par le projet de PLUi ;
- Les surfaces consommées par l'urbanisation restent limitées et ne remettent pas en cause l'équilibre économique d'exploitations et n'impactent pas les zones humides dans de grandes proportions ;
- Les zones AUZgp et AUZgvp, non situées en continuité de zones urbanisées, doivent être déplacées ou supprimées ;
- La réalisation de voies et itinéraires cyclables et/ou pédestres entre les différents pôles de l'armature urbaine du territoire est programmée. En permettant de limiter les déplacements motorisés, elle va participer à la préservation de l'environnement ;
- L'étude menée par la CCBDC pour déterminer les zones humides sur son territoire a permis de limiter fortement l'impact de l'urbanisation future sur celles-ci et que les zones impactées seront globalement compensées ;
- Le recensement des haies, la rénovation des mares, la préservation des zones humides et la prise en compte des OAP, contribuent à la conservation et au renforcement des trames bleue et verte ;
- Le projet de PLUi prend en compte la loi Littoral ;
- Les STEP du territoire seront en capacité de traiter l'augmentation du volume des eaux usées engendré par la mise en œuvre du projet de PLUi. Des travaux de réhabilitation et d'entretien sont programmés ;

- La récupération des eaux pluviales sur site, lorsqu'il est possible, devrait être incluse dans le règlement écrit de PLUi ; il permettrait de limiter le ruissellement. De plus, cette mesure participerait à la réduction de consommation d'eau potable ;
- La procédure d'enquête a été respectée ;
- Le règlement graphique, présenté sous la forme de planche au format A3 (277 planches), ne permet pas aux communes d'avoir une vision d'ensemble de leur territoire et ne facilitait pas la consultation du public ;

➤ **Nous émettons :**

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de PLUi de la communauté de communes de la Baie du Cotentin

Avec les réserves suivantes :

- Que les surfaces ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) soient calculées en prenant en compte la réglementation et toutes les zones urbanisées ou à urbaniser (U – AU – STECAL) ;
- Que le projet soit mis en conformité avec les documents de rang supérieur pour prendre en compte la loi « climat et résilience » et plus particulièrement le ZAN 2050 et ce avant 2028.

Les recommandations suivantes :

- Nous recommandons de déplacer ou de supprimer les zones AUZgp et AUZgpv qui ne sont pas en continuité d'urbanisation et de classer ces secteurs en zone A ;
- Nous recommandons d'inscrire dans le règlement écrit la récupération des eaux pluviales pour les constructions neuves en vue de diminuer la consommation d'eau potable ;
- Nous recommandons d'avoir un objectif plus ambitieux pour la rénovation et la remise sur le marché de l'habitat vacant nous recommandons également une continuité de l'OPAH ;
- Nous recommandons de fournir aux communes de la communauté un règlement graphique à l'aide d'un plan couvrant l'ensemble de leur territoire.

Fait le 11 octobre 2024

La commission d'enquête

Antoinette DUPLASSE



Henri LEPORTOUX



Michel RAUMBEAULT

