

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

---oOo---

COMMUNAUTE DE COMMUNES GRANVILLE TERRE ET MER

COMMUNE DE CERENCES 50510

---oOo---

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR

---oOo---

Enquête publique du 28 septembre au 31 octobre 2020

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CERENCES

II – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Référence dossier T.A. de Caen : E2000044 /14 en date du 28 juillet 2020

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alexis **LE GOFFIC**
2 résidence Le Château
50300 SAINT MARTIN DES CHAMPS

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

Par délibération du conseil municipal du 29 juin 2016, la commune de Cérences a décidé de la révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.).

Suite au transfert de la compétence « Gestion des documents d'urbanisme » à la Communauté de Communes Granville Terre et Mer (GTM) au 1^{er} janvier 2018, la procédure a été suivie par cet organisme (délibération n° 2018-10).

Par ordonnance n° E2000044/14 du 28 juillet 2020, du tribunal administratif de Caen, j'ai été désigné comme commissaire-enquêteur pour l'enquête publique.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté n° 2020-UR-89 du 31 août 2020 de M. le Président de la Communauté de Communes pour une durée de 34 jours du lundi 28 septembre au samedi 31 octobre 2020.

La publicité de l'enquête a été très bonne, et elle a respecté les délais réglementaires prescrits avant l'ouverture de l'enquête publique.

L'affichage a été réalisé au Pôle de Bréhal de la Communauté de Communes, ainsi qu'en mairie de Cérences, en cinq points distincts de l'agglomération, et sur les quatre axes principaux d'entrée de la commune.

En complément des exigences réglementaires, la Communauté de Communes a également mené une série d'actions informatives par la mise en ligne des documents, et de l'arrêté d'enquête publique, sur le site de la commune de Cérences et de la Communauté de Communes.

Le projet était également consultable sur un poste informatique accessible aux heures d'ouverture habituelles du Pôle de Bréhal de la Communauté de Communes.

Le dossier présenté pour l'enquête sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est bien documenté et suffisamment explicite pour apporter les réponses souhaitables aux interrogations du public.

Durant la période d'enquête publique qui s'est tenue du 28 septembre au 31 octobre 2020, quinze personnes se sont présentées pendant, ou en dehors des quatre permanences pour consulter le dossier et se renseigner sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cérences. Ces 15 personnes ont déposé des observations.

Huit autres observations ont également été transmises soit, par courriers remis en mairie, par courrier postal ou par mail, et elles ont été inscrites au registre.

Les sujets les plus nombreux portent sur des demandes présentées par des particuliers pour la constructibilité en zone agricole, sur la création d'une zone artisanale, sur l'extension de la zone d'activités économiques, sur le projet de

reconquête de la « friche » rue des Salines en zone artisanale, et sur des changements de destination de bâtiments.

Quelques autres demandes d'ordre général ou particulier sont également déposées sur d'autres thèmes.

Dans la matinée du 5 novembre 2020, j'ai remis en mairie de Cérences, à Monsieur Hervé, BOUGON, Vice-Président de la communauté de communes Granville Terre et Mer (GTM), en charge de l'urbanisme, et en présence de Monsieur PAYEN, Maire de Cérences, de Mr MAURIN, en charge du suivi du dossier au sein de GTM, de Mesdames LEBOURGEOIS et CANUARD en charge du suivi du dossier au sein de la mairie de Cérences, le procès-verbal de synthèse des observations.

Mr Hervé, BOUGON, m'a fait parvenir un mémoire en réponse le 17 novembre 2020 complété par un mail, à ma demande, sur certains points particuliers.

CONCLUSIONS

Au terme de cette enquête ayant duré 34 jours et après avoir analysé l'ensemble du projet de révision du PLU de la commune de Cérences, il ressort :

concernant le dossier d'enquête publique que celui-ci était conforme aux textes en vigueur, et qu'il a ensuite été mis à la consultation du public dans de très bonnes conditions en y incluant les avis des personnes publiques associées ainsi que la note de la mission régionale d'autorité Environnementale.

Concernant la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) que ces organismes ont été régulièrement consultés et que les avis émis par les administrations, services et collectivités ont bien été annexés au dossier d'enquête publique. Deux avis réservés ont été émis par la DDTM et le SCoT notamment sur l'analyse, et la limitation de la consommation d'espace liée à l'activité économique, sur la contradiction entre l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace présenté dans le PADD et l'enveloppe urbaine, ainsi que l'intégration de certaines surfaces en zone économique (UAi), et l'absence d'identification des zones humides.

Concernant le rapport de présentation que ce document comporte tout d'abord un résumé non technique et se divise ensuite en 3 parties très détaillées comprenant l'état initial de l'environnement, un diagnostic des prévisions économiques et démographiques, ensuite une analyse de la consommation de l'espace par rapport à l'évolution des formes urbaines, et enfin l'explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et le règlement.

J'observe, comme l'a démontré la DDTM et le SCoT que dans les surfaces dédiées à l'habitat et aux zones économiques, il ressort un manque de clarté et qu'il conviendrait de mettre en cohérence certains chiffres.

Le commissaire enquêteur constate que des précisions importantes sont apportées verbalement en cours d'enquête publique par la Communauté de Communes, ainsi

que par le maire de Cérences, et que ces éléments complémentaires figurent dans le mémoire en réponse.

Certaines adaptations et corrections d'erreurs matérielles mentionnées dans ce mémoire doivent être apportées au rapport de présentation.

concernant le Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD)

que ce document permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité de Cérences en respectant les grandes lignes tracées par la loi SRU, complétées par la « loi Grenelle II », notamment en définissant des orientations d'aménagement et de programmation pour la quasi-totalité des secteurs proposés à l'urbanisation.

Je constate que certaines des incohérences constatées dans le rapport de présentation apparaissent dans le PADD et que des éléments complémentaires figurent dans le mémoire en réponse et permettent d'obtenir des éclaircissements.

concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

que les objectifs fixés et les choix opérés apparaissent conformes à la loi SRU et réalistes avec les ressources de la commune, et que les orientations d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues, dans le respect des objectifs et des principes énoncés au code de l'urbanisme notamment en application de la loi ALLUR. Ces orientations précisent les surfaces dédiées à l'habitat, le potentiel de logements en zone AU et la création d'une nouvelle zone d'activité artisanale.

Cependant, quelques erreurs matérielles doivent être apportées :

- la surface de la « friche » demande à être ajoutée dans l'OAP n° 6 (1,44 ha).
- la numérotation des OAP doit être également corrigée.

concernant les plans de zonage, que la commune traduit son projet d'aménagement en définissant plusieurs types de zones : les zones UC (urbaines), UA (artisanale) et UAi (économiques), UE (mixte habitat et économiques), et UL (zone urbaine d'équipements), les zones AUi et AUe (à urbaniser d'activités économiques et habitations), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles) et Nt (zone naturelle à vocation touristique). Cette définition apparaît cohérente.

Toutefois, quelques points me paraissent devoir être précisés et certaines corrections d'erreurs matérielles apportées :

- dans le tracé des « chemins à conserver » pourraient être ajoutés l'ancienne voie romaine dite « le chemin chaussé » et le monticule de « La Motte Billard » pouvant représenter deux sites historiques sur la commune ;
- dans les plans de zonage il y a lieu de mentionner 2AUi au lieu de UAi pour les parcelles AB 0130, AB 196, 0E 21 et 0E 22, pour faire suite à la décision prise par la communauté de communes dans son mémoire en réponse ;
- certains plans ne comportent pas les éléments mentionnés en légendes (emplacements réservés..) ;
- les pastillages des changements de destination et patrimoine bâti sont illisibles ;
- la numérotation et le libelle des plans sont erronés ;
- une exploitation agricole est manquante (Duclos, Jean-Luc).

concernant le règlement, que la structure de ce document répond à la nouvelle rédaction du Code de l'Urbanisme et traduit, pour l'essentiel, dans le zonage

adopté et dans les différents articles rédigés, les orientations générales du PADD, pour atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois certains points doivent être revus :

- apporter les rectifications demandées par le maire de Cérences dans son observation déposée en cours d'enquête publique concernant « les toitures », les « façades et teintes » et les « volets roulants » ;
- apporter une information complémentaire concernant la zone UA_i qui n'est mentionnée que pour les règles limitant la hauteur des constructions ;
- remplacer l'appellation AUL par la zone AU_e.

concernant les logements vacants que le rapport de présentation fait état « d'une stratégie » pour la reconquête des logements vacants, de même que dans les objectifs du PADD, mais les choix retenus ne sont pas expliqués.

Il aurait d'abord été intéressant de trouver un « état des lieux » sur l'identification et l'évaluation des causes de l'augmentation, la localisation etc afin de mobiliser les outils les plus pertinents pour enrayer et résorber la vacance en concertation avec les services de l'Etat, notamment de la DDTM.

concernant les changements de destination, qu'un travail important de recensement des bâtiments pouvant bénéficier du nouveau dispositif initié par la loi ALUR a été réalisé.

Il conviendrait cependant d'y ajouter :

- le bâtiment de Mme Valérie, FOY, situé sur la parcelle B 15 ;
- le bâtiment de Mr Diony, DESHAYES situé sur la parcelle n° 39.

concernant l'identification de la trame verte et bleue et des haies que le règlement graphique localise au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) un certain nombre de haies composantes de trames vertes. L'enquête publique n'a fait ressortir aucun désaccord du monde agricole, preuve que le diagnostic agricole et les échanges avec les exploitants agricoles dans le cadre de la réunion préparatoire au PLU a été constructive. .

concernant l'identification des zones N et l'inventaire des zones humides que leur délimitation, très marquée sur le territoire de la commune par les vallées de la Seine et ses affluents, correspond à l'enveloppe des ZNIEFF en y incluant les continuités écologiques (TVB), ceci en compatibilité avec le SRCE.

concernant la prise en charge des risques d'inondation que la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Seine et que ce risque a été pris en compte dans la cartographie du PLU (cartographie des risques et de l'aléa hydraulique), associée à un règlement comprenant pour les projets nouveaux, des modalités d'interdiction, d'autorisation et des prescriptions pour des constructions, installations ou ouvrages. Le plan de zonage prend bien en compte les prescriptions du PPRI.

Concernant la préservation des espaces agricoles que l'activité agricole est très présente sur le territoire (82% de la surface totale de la commune) avec pour certaines exploitations une réelle proximité de l'agglomération, et que d'une façon

générale il en a été tenu compte dans le projet en privilégiant la production de logements en centre bourg pour préserver cette activité.

concernant la compatibilité avec les normes supra-communautaires que l'élaboration du PLU de la commune de Cérences s'inscrit dans les perspectives des objectifs et orientations définis par les normes supra-communales dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Schéma Directeur d'Aménagement de gestion des eaux (SDAGE et SAGE), et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse-Normandie, qui déterminent une stratégie d'aménagement du territoire.

Concernant les annexes sanitaires qu'elles font état de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement des eaux usées, des réseaux d'eau pluviales.

Il conviendrait d'y ajouter les données SIG relatives aux réseaux AEP qui sont manquantes.

Concernant le bordereau du rapport de présentation qu'il comporte des erreurs ou omissions sur les points suivants qui demandent à être corrigées :

- il comporte des erreurs dans sa numérotation et dans les libellés
- il ne mentionne par le règlement du plan de prévention du risque d'inondation ni les cartographies des Risques et de l'aléa hydraulique
- il ne mentionne pas l'arrêté des servitudes d'utilité publique
- il ne mentionne pas la fiche technique du SDIS
- il ne mentionne pas le plan ENEDIS
- il ne fait pas figurer l'étude du SIAES

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne la publicité dans la presse et l'affichage en plusieurs points de la commune, information complétée par un rappel de l'enquête publique dans la presse locale, sur le site internet de Granville Terre et Mer et de la commune de Cérences, que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions et que les personnes intéressées par ce projet ont eu tout loisir d'en prendre connaissance et de s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

Considérant que la dernière permanence s'est tenue dans le cadre du décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

Considérant que le mémoire en réponse apporte des réponses personnalisées à chacune des questions posées par les requérants et par le commissaire enquêteur.

Considérant que le projet entend préserver un espace rural à vocation agricole (82 % du territoire de la commune), et qu'une attention particulière a été portée à la protection de cet espace avec un non développement de l'urbanisation en rase campagne afin que l'habitat n'entrave pas cette activité.

considérant que la consommation d'espace liée au logement est supérieure à l'objectif du PADD ;

- qu'il aurait peut être été utile d'actualiser ce document pour mieux prendre en compte l'enveloppe réelle existante en fonction des évolutions intervenues ces dernières années ;

MAIS :

- que les capacités affichées aux OAP prennent également en compte la rétention foncière notable que subit la commune dans certains secteurs ;

- que le maire de Cérences relate verbalement au commissaire enquêteur que cette différence de données avec le PADD, est également le fait d'un nombre relativement important de logements réalisés en 2018 et 2019 sur les lots existants, (postérieurement à l'arrêt de projet du PADD en 2017), réduisant d'autant le volume disponible, avec l'obligation de tenir compte de ces évolutions dans la surface nécessaire à mobiliser, pour éviter de bloquer le développement de la commune ;

- que la consommation d'espace a cependant été bien maîtrisée en favorisant l'accueil de logements et de nouveaux habitants uniquement au sein de l'agglomération ;

- que vis-à-vis de la consommation sur les 10 dernières années (2007-2017), les chiffres font apparaître une diminution de consommation de l'espace d'environ - 37% ;

- que la productivité foncière (nombre de logements) à l'hectare augmente et passe de 13 logements/ha à 15 logements/ha ;

- que le PLU est ainsi déclaré par le SCoT comme compatible avec ses prescriptions.

Considérant que la consommation d'espace liée aux activités économiques présente une certaine incohérence avec les objectifs mentionnés au PADD,

- que les services de la communauté de communes GTM précisent « que la commune de Cérences est la seule commune dotée d'activités industrielles et que la collectivité souhaite permettre le développement des entreprises en place et l'installation de nouvelles entreprises industrielles » ;

- que l'enquête publique démontre une réelle demande pour une implantation d'artisans sur la commune de Cérences ;

- que la zone artisanale du Courtils est arrivée à saturation ;

- que dans son projet le pétitionnaire propose un classement de ces nouvelles zones économiques en UAi ;

- que sur ce point le pétitionnaire ne respecte par le code de l'urbanisme comme l'indiquent le SCoT et la DDTM dans leurs avis ;

MAIS :

- que la communauté de communes en réponse aux demandes du SCoT du pays de la Baie du Mont St Michel, et des services de la DDTM, décide le classement de ces nouveaux secteurs d'activités économiques en zone 2AUi, (parcelles AB 0130, AB 196, OE 21 et OE 22), en cohérence avec le code de l'urbanisme.

Considérant que le territoire communal présente une prédisposition à la présence de zones humides, dans la vallée de la Sienna et ses affluents,

- que la commune est couverte par le plan de prévention des risques inondations de la Sienna ;

- que le règlement graphique identifie les zones humides du territoire ;
- que les éléments remarquables constitutifs de la trame verte et bleue (haies, boisements..) sont préservés au titre du code de l'urbanisme ;
- que les nouvelles zones à urbaniser sont situées en dehors des secteurs inondables.

Considérant que le projet de révision du PLU de la commune de Cérences qui a été soumis à l'enquête publique, est fondé sur un parti général d'Urbanisme énoncé dans le PADD, entendant, conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, favoriser un renouvellement urbain, en privilégiant une densification du tissu urbain existant.

Considérant également qu'il convient de préciser certains points ayant suscité des interrogations, et de corriger les erreurs signalées.

En conséquence, le commissaire-enquêteur émet un AVIS FAVORABLE

au projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de Cérences.

L'avis est assorti des recommandations suivantes :

Concernant le projet d'accueil d'activités artisanales sur l'ancienne friche rue des Salines, un emplacement réservé pourrait être envisagé pour aménager l'intersection de la rue des Salines et de la rue du Vieux Manoir afin d'améliorer la visibilité et les conditions de circulation.

Concernant les logements vacants le taux de vacance reste important et la lutte contre ce phénomène doit constituer un objectif majeur dans les politiques de l'habitat sur la commune. Il importerait de mobiliser les outils les plus pertinents pour enrayer et résorber la vacance en concertation avec la DDTM qui est un interlocuteur privilégié pour accompagner dans ces démarches localement.

Saint Martin des Champs, le 2 décembre 2020

Le Commissaire enquêteur



Alexis LE GOFFIC