COMPTE RENDU DE RÉUNION N° 7
Le 9 septembre 2021 à 9h00, mairie d'Agneaux

Intervenants	Coordonnées	Prés.	Diff.
MAITRE D'OUVRAGE			
Procédure de déclaration de projet : Saint Lô Agglo 70 Rue du Neufbourg 50 000 SAINT-LÔ	Téléphone : 02 14 29 00 30	X	X
Aménagement du cimetière : Mairie d'Agneaux Parc de la Palière – BP1 50180 AGNEAUX	Téléphone : 02 33 77 33 50	X	X
Aménagement du lotissement d'habitation : Logimanche 5 rue Emile Enault 50000 SAINT-LÔ	Téléphone : 02 33 75 53 05	X	X
MAITRE D'ŒUVRE			
Cabinet d'urbanisme URBA 20 rue des Feuteries - 35300 FOUGERES Mme Delphine HARDY-VIEUXBLED (urbaniste OPQU)	Téléphone : 09 83 95 47 67 06 63 14 95 06 delphine@urba.pro	X	X
Gwenaëlle DENIAU- Paysagiste Concepteur 77 rue du Général Huard - 50800 VILLEDIEU-LES-POÊLES	Téléphone : 06 74 86 40 13 gwenaelle.deniau@gmail.com		X
Sol Exploreur ZA porte de la Baie - Route de Carolles -50530 SARTILLY **Cyril LAHAYE**	Téléphone : 02 33 70 75 49 contact@sol-exploreur.fr		
SARL Expertise Ecologique de l'Environnement 2, pl. Patton- 50300 AVRANCHES **Xavier OZOUF**	Téléphone : 02.33.48.12.58 contact@execo-env.fr		X
AUTRES PARTICIPANTS			
Présents : Voir la feuille d'émargement		X	X
AUTRES AVIS TRANSMIS			
Voir les courriers et mails joints			
REDACTEUR : DV			

Objet : Procès-verbal de l'examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Agneaux.

Présentation / Observations

Monsieur le Maire propose un tour de table puis rappelle le contexte et les raisons de la mise en œuvre des projets de lotissement et de création d'un nouveau cimetière.
Il précise que :
- les PPA ont été associées à la réflexion relative à la construction du projet depuis son origine, que conformément à leurs attentes, des adaptations ont été apportées notamment concernant la part de logements à vocation sociale produite et l'augmentation des densités attendues.

- La préfecture a adressé des relances à la mairie, rappelant les obligations de la commune d'Agneaux de respecter une part de 20% de logements sociaux à l'échelle communale, sans quoi elle sera soumise à une amende annuelle de 13 000€.

Il rappelle l'intérêt général de la mise en œuvre de ce projet urbain d'ensemble :

- L'obligation communale de répondre aux besoins concernant les inhumations, nécessitant la création d'un nouveau cimetière,
- Un projet social bien intégré à la commune : le projet de développement de l'offre de logements sociaux, se situe à proximité des équipements, services et commerces communaux et des transports en communs, sur un territoire où l'offre d'emplois est importante et où les salariés ne trouvent pas à se loger ;
- La réponse à un problème de sécurité des usagers sur l'Avenue Sainte Marie, grâce à la création d'une nouvelle aire de stationnement qui évitera le stationnement anarchique des véhicules,
- Le développement du réseau de liaisons douces et d'une voie routière secondaire inter-quartier,
- L'une des dernières opportunités foncières communales permettant de répondre aux obligations de la loi SRU.

Monsieur le Vice-Président de St Lô Agglo poursuit l'introduction : il insiste sur la nécessité de répondre à l'objectif de mixité sociale sur la commune d'Agneaux.

Monsieur le Président de St Lô Agglo complète : ce projet d'intérêt général devrait être finalisé de longue date. Ce projet global d'aménagement s'inscrit et répond aux projets mis en œuvre à l'échelle de St Lô Agglo :

- Au PADD du PLUi de St Lô Agglo, qui a fait l'objet d'un débat en décembre 2019,
- Au SCoT du Pays St Lois approuvé en 2013 et maintenu en vigueur en 2019 ;
- Au PLH approuvé en mars 2021.

Il insiste sur :
- le besoin de répartir l'offre de logements sur l'agglomération, en particulier l'offre sociale.
- le rôle de « locomotive » qui incombe à la commune d'Agneaux, en tant que commune du pôle majeur bénéficiant d'une zone de chalandise, taux d'emplois et d'un niveau de services conséquents.

Monsieur le Président et Monsieur le Vice-Président insistent sur l'incohérence des injonctions de l'Etat qui conduisent à empêcher l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Château d'Agneaux pour la production de logements à vocation sociale et qui parallèlement sanctionnent les communes déficitaires en logements sociaux. Malgré la cohérence du projet d'Agneaux avec le projet d'aménagement intercommunal traduit dans le PLUi, et en dépit de l'intégration du projet d'Agneaux dans l'échéancier de réalisation des objectifs de logements du programme local de l'habitat, ils constatent que la position des services de l'Etat se limite à l'analyse de la consommation d'espace.
Pourtant, le dossier soumis à l'examen conjoint démontre l'existence d'un faible taux de vacance sur la commune, ainsi que l'absence de terrain propice à la réalisation d'une opération de logements sociaux en « dents creuses », à proximité des transports en commun et des services. Dans l'attente de la validation du PLUi, ce sont bien les documents règlementaires communaux qui sont appliqués. En l'occurrence, le site est inscrit en zone à urbaniser du PLU, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

La parole est donnée au bureau d'études et aux techniciens de Saint-Lô Agglo :
Le projet est présenté.

Intervention de Logimanche :
L'analyse du marché immobilier a conduit Logimanche à s'intéresser au terrain concerné, d'autant que le prix du foncier obtenu grâce à l'intervention de la mairie, est intéressant. L'esquisse d'aménagement de l'opération de logements a fait l'objet d'un travail fin sur le découpage parcellaire visant la mixité sociale à l'échelle du projet. L'opération sera réalisée en 2 phases. Un cahier des charges très volontaire sera rédigé afin de s'assurer de la bonne tenue du quartier au cours du temps.
M. Herbin rappelle que la production de logements sociaux relève d'une mission de service public.

Intervention de Manche Habitat : des arguments concernant la mise en œuvre du projet de logements sont avancés :

- 64% des logements seront des logements sociaux au sein de l'opération projetée,

- Sur les années 2018 et 2019, Manche habitat n'a pas eu la possibilité de produire de logements, ces derniers devant répondre à un critère de proximité des équipements, services et offre de transports en commun, ce qui est le cas dans le cadre de la présente opération.
- Sur l'année 2021 (janvier à septembre), 726 demandes de logements sur Agneaux ont été enregistrées alors que 20 à 30 logements seulement se libèrent chaque année.
- Aucun logement vacant sur Agneaux et seulement 36 logements sont vacants depuis plus de 3 mois à Saint-Lô, sur un parc de 4000 logements. Le parc de logements de Manche Habitat fonctionne donc à flux tendu.
- 38% du parc de logements de Saint Lô est constitué de logements sociaux, un rééquilibrage de la répartition est nécessaire à l'échelle de l'aire urbaine de St Lô. Agneaux présente un indice de concentration d'emplois de 176, induisant un besoin de production de logements pour limiter les flux de déplacements quotidiens.
- Monsieur Hue insiste sur la qualité des nouveaux logements produits : matériau biosourcé et constructions sans consommation énergétique.
- Monsieur Hue souligne que le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement a donné un avis positif sur le projet d'Agneaux pour une programmation de logements en 2021, que l'organisme ne sera pas en mesure de tenir.

Intervention du SDIS : Avis favorable avec la réserve suivante : il sera nécessaire de prévoir un renforcement en matière de sécurité incendie, soit :
- deux poteaux incendies (débit 60m3/h) à 200m maximum des parcelles les plus défavorisées ;
- l'accessibilité des engins incendie, selon les besoins en eau et l'accès des secours conformément au RDDECI du SDIS50.

Intervention de la Chambre d'Agriculture :
Le projet n'a pas d'impact sur l'activité agricole, étant donné l'absence de reprise de la parcelle par une exploitation agricole. L'argumentaire mérite de mettre en avant le dynamisme général du pôle majeur et l'intérêt général de l'opération de logements sociaux.
Avis favorable pour les deux projets : lotissement et cimetière, sous réserve d'un engagement écrit indiquant que d'autres zones de la commune vont se soustraire à l'urbanisation. L'argumentaire de l'intérêt général de la production de logements sociaux à produire sur la commune d'Agneaux est à élargir au contexte du dynamisme général du pôle urbain de St Lô.

Intervention du Conseil Départemental :
Avis favorable sans réserve.

Intervention du SCoT du Pays Saint Lois :
Avis favorable sans réserve. Monsieur Leplatois qui souligne la qualité de la réflexion menée par la commune et les opérateurs, compatible avec les orientations du SCoT du Pays Saint-Lois. Il insiste sur l'exemplarité de ce dossier en matière d'intégration sociale, paysagère et urbaine, en comparaison d'autres projets de lotissements soumis à l'examen du comité SCOT.

Intervention de la DDTM :
Mme De Azevedo demande des précisions quant au nombre de places de stationnement prévues dans l'opération.
Les réponses suivantes sont apportées :
- 54 places mutualisées et enherbées le long du cimetière et face aux équipements ;
- du stationnement intégré dans le lotissement : 2 places par logement
Mr Hue indique que l'artificialisation sera limitée au sein de l'opération de logements sociaux.

Mme De Azevedo émet les remarques suivantes :
- La nécessité de compléter les informations figurant au dossier concernant les zones classées 1AU au PLU : pourquoi ne pas avoir privilégié les secteurs en zone 1AU ?
  Sur ce point, il est rappelé que la zone 2AU est le seul secteur urbain desservi par les transports en commun et situé à proximité des équipements de la commune. Par ailleurs, Monsieur le Maire précise que l'ensemble des élus de la commission urbanisme est allé à la rencontre des propriétaires de terrains

potentiellement constructibles dans le cadre du futur PLUI, afin de consolider l'analyse des capacités de densification de l'enveloppe urbaine.
Il est ressorti de cette démarche que sur les 2,9 ha identifiés par le décompte brute des capacités de densification :
« - Des parcelles AR 184 et 188, identifiée en zone 1AU au plan de zonage actuellement applicable, (lieu-dit du Rocreuil) : 21 8732 m² PA accordé – PC en cours ;
- De la parcelle AC 82 – zone U au PLU : rues Guillaume Michel et de la Banque : 4612 m² - PA en cours ;
- De la parcelle AD 703 – zone U du PLU : rue de la Cavée (terrain Manche Libre) : 19 789 m² : problématiques diverses (accès (voie privée bois d'amont), zone NP sur la parcelle, maison de caractère existante, pas la maitrise du foncier)
- De la parcelle AI 70 – zone 1AU du PLU = pré des vallons : 7185 m² : on reçoit TECAM cette semaine pour un projet de 15 lots – terrain privé acheté / pas la maitrise du foncier.
Au total 53 459 m² »

- La justification de la consommation d'espaces « naturels » : la zone 2AU du Château d'Agneaux est considérée espace naturel par l'Etat, le PLU d'Agneaux ayant plus de 9 ans, et une explication sur l'ajout d'une parcelle classée en zone naturelle au PLU applicable. Elle souligne l'incompatibilité du projet avec les PADD du PLU d'Agneaux et du PLUi de St Lô Agglo qui ont pour objectif la préservation des zones naturelles.
  Monsieur le Président répond et insiste sur la prise en compte des orientations du PADD du PLUi à appréhender à l'échelle des 61 communes, le zonage historique ne pouvant suffire à s'opposer au projet. Il indique également que dans le PLUi, les surfaces et les zones naturelles seront plus nombreuses qu'à l'heure actuelle.

En conclusion, Mme De Azevedo conseille de ne retenir que le projet de cimetière dans le dossier de déclaration de projet.

Monsieur le Président et Monsieur le vice-président de Saint-Lô Agglo invitent les personnes publiques associées à une prise en compte plus globale du projet d'aménagement de la commune et des besoins du territoire. L'objectif de sobriété foncière partagé par Saint-Lô Agglo ne doit pas conduite à la zéro artificialisation en 2021. Ce projet répond à l'objectif de lutte contre le mitage et l'étalement urbain.

Feuille d'émargement :

Feuille d'émargement :

Réunion d'examen conjoint du 09/09/2021 – Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Agneaux

ORGANISME	NOM PRENOM	SIGNATURE
LoGiMANCHE	COLIGNY Didier	
LoGiMANCHE	HERBIN François	
MANCHE HABITAT	HUE Sylvain	
Manche Habitat	Coffibeaux Alexandre	
Groupement opérationnel Service Prévision Référent DECI SDIS 50	ADC Yves LEPELLETIER	
Conseil Départemental ATD / CM	L'HOTELLIER Sebastien	
~~De Azevedo~~ DDTM / SADT	DE AZEVEDO EVA	
BROSSARD J-Ph.	SCA	
Cabinet URBA Delphine HARDY-VEILLARD.		
Marion GOBIN Saint-Lô Agglo Directrice		

MAIRIE D'AGNEAUX	MARTINET Claude	
SEVEQUE	Maële	
LEMAURIER	Fabrice	
Laurent	PIEN	
St Lô Agglo	ALOUAH Soukaina	
SCOT St Lois	LEPLATOIS Janice	
Saint Lô Agglo	Laugeronne Héléna	
CHAMBRE D'AGRICULTURE (conseillère) représentant Mme LELOUSTEY	Hélène GARBIN	

La non-réception d'observation(s) écrite(s) au sujet du présent procès-verbal dans un délai de huit jours calendaires, sera considérée comme acceptation pleine et entière par tous ses destinataires.

Mise en compatibilité du PLU de la commune d'Agneaux : « Projet de construction de nouveaux logements et la création d'un cimetière »

Mémoire en réponse

Observations formulées par le public et réponses des élus

Enquête publique ayant eu lieu du 4 avril au 3 mai 2022

101 rue Alexis de Tocqueville - CS 43708 - 50008 Saint-Lô Cedex
Tél. 02 14 29 00 00 - Fax : 02 14 29 00 09 - contact@saint-lo-agglo.fr - www.saint-lo-agglo.fr

Monsieur le Président

à

Monsieur Michel RAIMBEAULT
5 La Haye Besvet
50680 SAINT CLAIR SUR L'ELLE

Saint-Lô, le 18 mai 2022

Objet : Mémoire en réponse à la suite de l'enquête publique du projet emportant la mise en comptabilité du Plan Local de l'Urbanisme d'Agneaux

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Vous m'avez adressé votre procès-verbal de fin d'enquête le 11 mai 2022. Lors des permanences, vous avez reçu des personnes, vous ayant faits des observations, remarques ou avis. Vous trouverez les réponses techniques et les réponses des élus ci-dessous.

Observation n°1 :

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

Réponses techniques :

Il est impossible de mettre en place une autre voie d'accès, une proposition a été rejetée lors de la

conception du projet pour les raisons suivantes :

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

Concernant les règles de sécurité au regard des promeneurs à pied et de la proximité de l'école et du centre de loisirs. L'aménagement de l'avenue Sainte Marie sera de nature à préserver l'aspect environnemental : la voirie sera dimensionnée de façon à maintenir une vitesse limitée (emprise limitée, zone de croisement). Le croisement des véhicules sur l'allée Sainte Marie ne se fera qu'entre la fin de l'aménagement actuel et le premier percement qui correspond à la sortie du lotissement (soit environ 200 m/les 400m). Une zone 20 avec priorité piétons et cycles sera instaurée par arrêté municipal.
L 'aménagement d'une voirie de desserte et de stationnements entre les équipements sportifs et le projet de cimetière a pour objectif de régler cette situation lors des jours de compétition sportive.

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

Observation n°2 :

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

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

Observation n°3 :

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

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

- *que des terrains constructibles sont encore disponibles dans la commune et que de ce fait l'intérêt général du projet ne peut être démontré,*
- *qu'une réflexion d'ensemble soit menée pour ce projet dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les enjeux devant être gérés à l'échelle de l'agglomération.*

Réponses techniques :

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

(Examen conjoint le 9 septembre 2021. Réunion publique le 19 septembre 2021. Avis défavorable de l'ABF le 23 septembre – réunion en visio avec Mme DANGLES que le 3 février 2022.
La contrainte supplémentaire a été l'évolution des services administratifs : 3 ABF, 2 DGS et 3 directrices du service Urbanisme se sont succédés).

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

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

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

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

Le PLUi de Saint-Lô Agglo est en cours d'élaboration. Il s'inscrit dans un projet global à l'échelle de la Communauté d'Agglomération à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables avec pour objectifs principaux d'assurer une croissance économique et un accueil de la population en développant l'attractivité du territoire tout en préserver l'environnement et en améliorant la qualité de vie des habitants.

Il est indispensable de terminer la mise en comptabilité du PLU actuel avant l'arrêt du PLUi notamment pour sécuriser le projet afin d'atteindre l'objectif de nombres de logements sociaux demandé expressément par les services de l'Etat.

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

Observation n°4 :

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

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

Observation n°5 :

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

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

Réponses techniques :

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

- Ancien local Vital' Form a été acheté par la commune en vue du futur aménagement du centre-ville, un projet est en cours de réflexion sur ce secteur avec la démolition du local inutilisé avec création d'une coulée verte depuis la route de Coutances vers le futur emplacement de la salle multi-activités. La superficie de la parcelle ne permet pas l'aménagement de logements sociaux : accès direct sur la route de Coutances, stationnement sur la parcelle, qualité architecturale ... De plus, le bâtiment situé en face

dudit local accueille aujourd'hui des kinésithérapeutes où une partie de la parcelle non occupée actuellement sert de stationnement pour l'activité.

- Friche identifiée à l'Est de la commune (route de Coutances) : parcelle AC n°381 – superficie 4474 m², la commune n'a pas la maitrise du foncier, c'est une parcelle privée. A titre de comparaison, les propriétaires de ce bien ont cédé en janvier 2018 une friche située sur des terrains d'une superficie cumulée de 5815 m² à un prix qui représente à peu près 30 fois le prix au m² que les bailleurs peuvent proposer pour l'acquisition du terrain prévu pour le lotissement. Compte tenu de l'évolution du foncier, les bailleurs sociaux ne pourront jamais acquérir un terrain à ce prix. D'ailleurs, les consorts De La Loyère – De Brossard ont maintenu le prix de vente à l'identique depuis 6 ans, sans tenir compte de l'inflation.

A propos du choix de l'emplacement, c'est justement parce que le projet est à proximité immédiate de tous les services qu'il a son intérêt. Le lotissement à vocation sociale est à proximité immédiate du réseau de transport urbain, des services (école, accueil de loisirs, maison de la petite enfance, école de musique, complexe sportif), du centre-ville et donc des commerces de proximité – il assurera une continuité dans les liaisons douces et inter-quartiers. Il n'y a pas d'autres sites disponibles pour accueillir des logements sociaux dans ces conditions.

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

La question de la circulation a déjà été traité.

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

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

Réponses des élus :

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

Observation n°6 :

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

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

Observation n°7 :

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

Réponses techniques :

Les questions de la préservation de l'allée Sainte Marie et de la circulation ont déjà été traitées.

Pour ce qui est de l'entretien des HLM existants, les logements sociaux ne sont pas une propriété de la commune mais des bailleurs sociaux. L'entretien est programmé régulièrement par les offices HLM Manche Habitat et Coutances-Granville.

Réponses des élus :

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

Observation n°8 :

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

Réponses techniques :

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

Réponses des élus :

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

Observation n°9 :

Par Mme Valérie Biget :

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

Réponses techniques :

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

Réponses des élus :
Les élus valident la réponse technique.

Observation n°10 :

Par M. Jean-Marc Saurel :

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

Réponses techniques :

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

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

Réponses des élus :

Les élus valident la réponse technique.

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

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

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

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

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

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

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

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

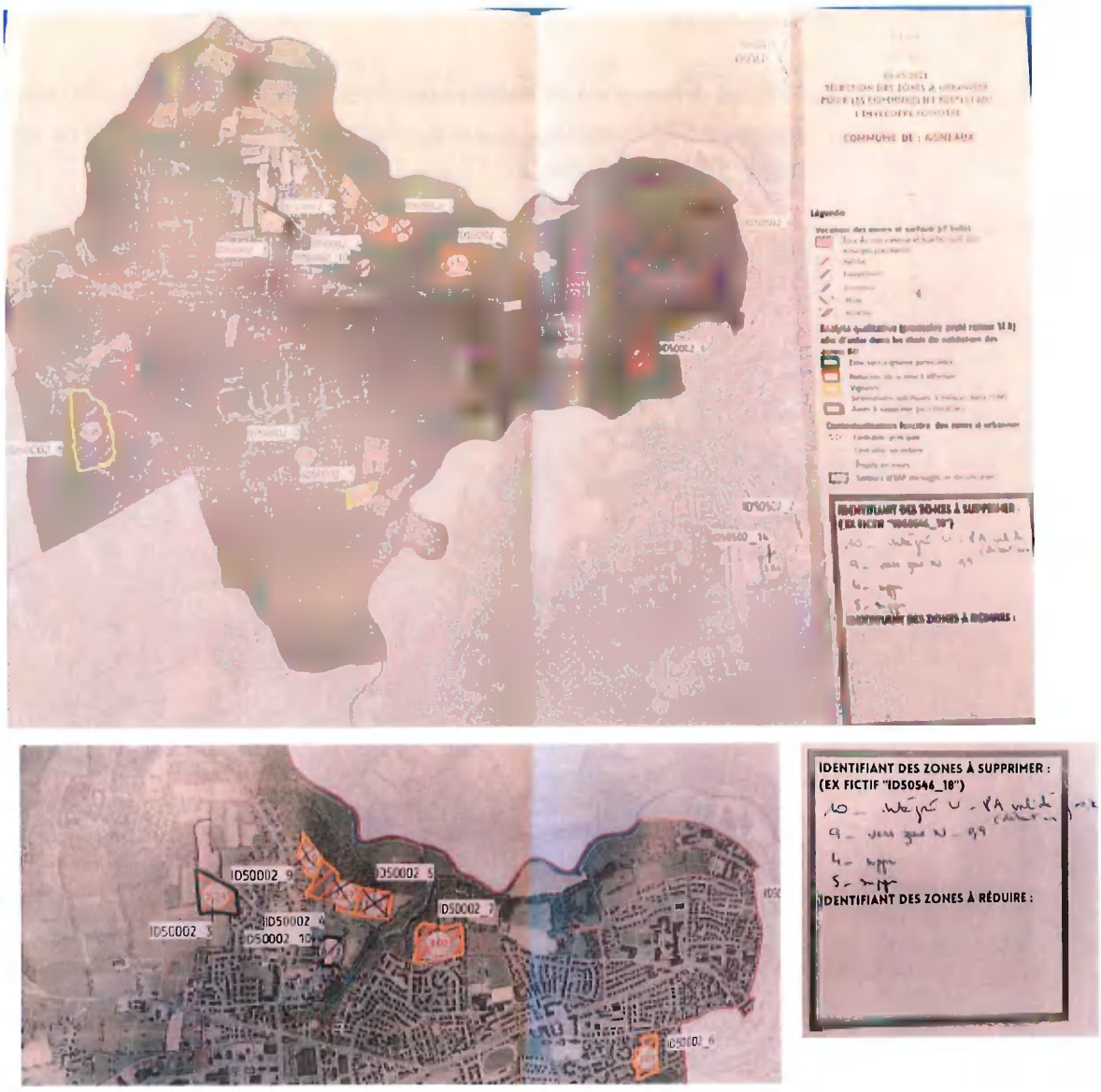
A ce jour, les zones classées en 1AU au PLU sont toutes urbanisées. En effet, au moment de la prescription d'une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU en 2016, les zones 1AU non couvertes étaient au nombre de 2. Cependant, des projets étaient portés par des aménageurs privés. La commune n'avait pas la maitrise du foncier et les terrains ne correspondaient pas aux critères de la DDTM pour l'aménagement de logement sociaux : le secteur du Rocreuil (AR 275) est trop éloigné des équipements et des services. Aujourd'hui, le permis d'aménager comporte 28 lots, les permis de construire sont en cours. Le secteur du Pré des Vallons (AI 70) d'une superficie de 7185 m² n'est pas suffisant. Depuis, un aménageur privé a obtenu un permis d'aménager pour 12 lots.
En zone U, le seul terrain disponible dont la commune est propriétaire est la parcelle AE n°233 d'une superficie de 9 776 m² (terrain situé entre le stade de la Falaise et la salle des fêtes actuelle) : il s'agit du projet d'extension du centre-ville, ce secteur est prévu pour la construction d'une nouvelle salle

multi-activités et la création d'une coulée verte depuis la route de Coutances. Ce projet est reporté pour des raisons financières mais reste d'actualité pour les élus.
En zone U, la densification sur les « dents creuses » sera possible pour des opérations mineures, entre propriétaires privés. Il est inenvisageable actuellement de porter un projet diffus et de construire du logement social au coup par coup dans les jardins privatifs des habitations. La collectivité n'a aucune maitrise du foncier. La seule possibilité serait d'établir un périmètre et de préempter sur chaque vente immobilière. Cette option n'est bien entendue pas réalisable compte-tenu de l'incertitude des ventes et du coût du foncier.

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

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

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



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

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

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

(superficie 7 202 m²) – La Demeurance.

Par ailleurs, dans le PLU actuel, les jardins privatifs sont (souvent) classés en zone U – dans le cadre du PLUi, les espaces verts / jardins où l'inconstructibilité est établie sont exclus de la zone U et seront classés en zone N/A. C'est le cas du chemin du Boscq.

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

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

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

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

Concernant le lotissement à vocation sociale, la population d'Agneaux est vieillissante. On constate une baisse de la population (propos de Mme De Azevedo – DDTM / compte-rendu de la CDPNAF). Selon les chiffres INSEE 2018, 29 % de la population a plus de 65 ans et 36,45 % de la population est à la retraite. On constate également que presque 20 % des ménages ne sont constitués que d'une seule personne. Compte-tenu du prix du foncier et du peu de logements vacants, les primo-accédants, familles avec de jeunes enfants, rencontrent des difficultés à s'installer sur le territoire. Les ventes de maisons ou de

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

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

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

Ce quartier mêlera des logements sociaux et des logements de droits privés permettant de mixer les catégories socio-professionnelles en continuité avec la politique des élus locaux et afin de répondre aux grands enjeux nationaux de mixité sociale et ce dans un cadre environnemental de qualité.

Le projet d'aménagement devra être compatible avec le SCOT du Pays Saint-Lois. Le SCOT impose une densité de 20 à 25 logements/ha pour la commune d'Agneaux (pôle majeur). L'accent sera mis sur la qualité paysagère de ce nouveau quartier avec des continuités écologiques et la préservation du maillage bocager.

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

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

8) **Pourrait-on éviter les constructions sur la parcelle AA 24 située en zone N ?**

La parcelle AA 24 est identifiée en zone N sur le PLU approuvé en 2005. Aujourd'hui, la parcelle AA 23 est aussi classée en zone N.
Cette parcelle comprend aujourd'hui la reconstitution de la haie au nord de l'opération, quelques

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

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

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

10) **Remarque** :

La chambre d'agriculture, représentant l'ensemble des agriculteurs, consultée comme PPA a donné un avis favorable. On peut s'étonner que les organisations agricoles qui la composent (propriétaires, représentant FDSEA, JA et la chambre) n'ont pas eu la même position en CDPNAF. Il n'y a qu'une voie pour le projet, les autres étant contre.

Les élus prennent en compte cette remarque.

11) **Remarque** :

Ni le propriétaire du château, ni les restaurateurs installés à proximité n'ont formulé de remarques ou de questions.

Les élus prennent en compte cette remarque.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

MAIRIE D'AGNEAUX (Manche) 50260

LE MAIRE,
Alain SEVÊQUE

Fait à Saint-Lô
Le 23 mai 2022
Le Président
Fabrice LEMAZURIER.

Signature :