

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE D'YQUELON

PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE n° E17000121/14

**AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Catherine de la Garanderie

Enquête du 19 février au 23 mars 2018

RAPPEL DU PROJET ET REFERENCES

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'YQUELON.

Par délibération en date du 31 août 2015, la commune d'YQUELON a décidé la révision du P.L.U. et a fixé les modalités de la concertation. Le P.A.D.D. a été débattu lors de la réunion du conseil municipal du 30 novembre 2015. Par délibérations en date du 22 février 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme et a tiré le bilan de la concertation.

Une première enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 19 juillet 2016 et le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal d'Yquelon le 7 novembre 2016.

Cette délibération a fait l'objet de recours pour excès de pouvoir et par jugements du 6 décembre 2017, le tribunal administratif de Caen a annulé la délibération du 7 novembre 2016.

La commune a souhaité soumettre, de nouveau, son projet de P.L.U. à enquête publique, tel qu'il avait initialement été arrêté et, par ordonnance en date du 21 décembre 2017, monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée pour assurer les fonctions de commissaire-enquêteur.

Au 1^{er} janvier 2018, la compétence urbanisme a été transférée à la communauté de communes Granville Terre et Mer.

Par arrêté en date du 31 janvier 2018, monsieur le Président de la communauté de Granville Terre et Mer a ouvert l'enquête publique, pour une durée de 33 jours, du lundi 19 février au vendredi 23 mars 2018.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 février au 23 mars. Les quatre permanences, qui se sont toutes déroulées à la mairie d'Yquelon, ont été organisées le lundi 19 février, de 9 h 30 à 12 h 00, le mardi 27 février, de 13 h 30 à 17 h 00, le samedi 17 mars, de 10 h 00 à 13 h 00, le vendredi 23 mars, de 17 h 00 à 20 h 00.

Un dossier d'enquête, dont le contenu est décrit dans le rapport joint, a été déposé au siège de la communauté de communes et un autre à la mairie d'Yquelon. Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site de la communauté de communes et accessible depuis le site de la mairie d'Yquelon. Chacun a pu consulter ce dossier et déposer ses remarques soit sur le registre, soit par courrier, soit par voie électronique

Au cours des permanences, j'ai rencontré un peu plus d'une trentaine de personnes occasionnant un passage quasi constant pendant les quatre permanences. Il n'y a pas eu d'incidents à déplorer.

Le 30 mars 2018, j'ai remis à monsieur Pierre-Jean BLANCHET, vice-président de la communauté de communes Granville Terre et Mer, en charge de l'urbanisme, l'ensemble des observations tant du public que les miennes, dans un procès-verbal de synthèse.

Le 16 avril 2018, j'ai reçu, par mail, le mémoire en réponse de la communauté de communes. J'ai reçu la version signée le 28 avril, suite à ma demande.

CONTEXTE

La commune d'YQUELON appartient à l'agglomération de Granville. Elle couvre une petite superficie de 214 hectares et a une population estimée à 1086 habitants en 2016. Elle n'a aucune façade maritime et aucune co-visibilité avec la mer. C'est une commune initialement agricole, qui s'est développée dans la partie située le long de la route de Villedieu (RD924) par l'implantation d'une zone d'activités, qui accueille notamment l'hypermarché Leclerc ainsi qu'en ensemble de lotissements, toujours non loin de cette route. De ce fait, le bourg est resté quelque peu à l'écart du développement.

La commune compte un réseau routier important : 5 routes départementales auxquelles vient s'ajouter la voirie communale, très structurante dans le maillage du territoire.

Enfin, la commune est totalement coupée en deux par la voie ferrée Granville-Paris, qui traverse le territoire d'Ouest en Est et passe entre la mairie et l'école. Le trafic est important sur l'ensemble des routes et on compte notamment plus de 5000 véhicules par jour rue de Normandie, dans le bourg.

Sur le plan environnemental, la commune est en pente douce du Sud vers le Nord où coule le petit fleuve côtier « Le Bosq ». Son affluent, le ruisseau de la Lande coule dans l'axe Sud-Nord, au centre du territoire de la commune. La partie Est de la commune est à dominante agricole tandis que la partie Ouest, la partie Sud sont très urbanisées. Il n'y a aucune mesure de protection sur le territoire de la commune, qui n'a aucune façade maritime. Le point sensible reste les zones humides principalement autour des cours d'eau.

En matière de risques, le seul risque connu sur le territoire de la commune est le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Des habitations étaient parfois inondées par débordement du ruisseau de La Lande. Il a été remédié définitivement à cette situation par la création de bassins de rétention, qui se sont montrés efficaces. Seuls persistent les débordements du Bosq, en zone naturelle, n'inondant aucune habitation.

Il ressort du dossier soumis à enquête que la population est vieillissante et que le souhait de la commune est d'accueillir une population nouvelle avec une mixité de l'habitat pour couvrir tous les âges de la vie. L'accent est mis sur le renforcement du bourg, la préservation du cadre environnemental et la création de voies de liaison douces.

CONCLUSIONS

Il ressort des éléments examinés dans le rapport d'enquête :

Concernant la publicité, que cette enquête a fait l'objet d'une double insertion dans deux journaux différents, conformément à la réglementation et que l'affichage réglementaire a été effectué au siège de la communauté de communes, à la mairie d'Yquelon et sur tout le territoire de la commune.

Concernant le dossier soumis à enquête publique, que celui-ci comprenait outre le dossier d'élaboration du P.L.U., les avis des personnes publiques associées, le porter à connaissance de l'Etat, les délibérations relatives à l'élaboration de l'enquête publique, l'arrêté d'ouverture d'enquête, la copie des insertions dans la presse, le registre d'enquête, les courriers et mails reçus.

Concernant le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, que celui-ci retient 5 grandes orientations qui sont d'assurer un rééquilibrage socio-générationnel, retrouver une centralité affirmée et une vie locale dynamique, valoriser l'identité paysagère en lien avec le patrimoine naturel et bâti, développer l'offre de l'ensemble des modes de transport sécurisés et les modes de communication, poursuivre le développement et l'évolution des activités, et que l'on peut retenir que le P.A.D.D. est en continuité avec le diagnostic établi dans le rapport de présentation.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, que celles-ci sont au nombre de six, qu'elles couvrent quatre secteurs à urbaniser (AU), la Z.A.C. du Rond-Chêne, approuvée le 20 mai 2014, classée en zone urbaine, et le centre du bourg (cœur de bourg), pour lequel un aménagement est projeté. Les densités demandées sont en adéquations avec les orientations du S.Co.T. du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel.

Toutefois, l'O.A.P. concernant le secteur du Rond-Chêne, qui renvoyait au dossier de Z.A.C. mériterait d'être complétée dans le document correspondant (document 3 – O.A.P.). Enfin, il existe dans l'O.A.P. relative à l'aménagement du cœur de bourg, une voie piétonne à créer inadaptée dans la mesure où pour relier la place du bourg aux équipements, il faudrait traverser la voie ferrée.

Concernant les limites de zones et le zonage, plusieurs points doivent être revus.

La Z.A.C. du Rond-Chêne, pour laquelle les travaux ne sont nullement commencés devrait être classée en zone AU plutôt que d'être en zone UE. La réalisation de la Z.A.C. comprenant deux phases, il aurait été judicieux de classer la phase 1 en 1AU et la phase 2 en 2AU, comme c'est d'ailleurs le cas dans le P.L.U. en vigueur. Enfin, il y a lieu d'intégrer sur le plan de zonage la parcelle AB 115 pour faire coïncider le périmètre de la zone avec celui de la Z.A.C. approuvée.

La limite, entre les zones UE et UX, à l'Ouest de la commune, mériterait d'être revue et être fixée au niveau du chemin situé au Nord de la zone UX.

Le cimetière, classé en zone UE, destinée à l'habitat, pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique ou que le règlement permette les affouillements autres que pour la construction.

Au sein de la zone AU, le secteur des Bassins, dont l'urbanisation viendra stopper l'exploitation de la parcelle et vraisemblablement celle de la parcelle voisine, mériterait d'être le dernier à être urbaniser et de bénéficier d'un classement adapté en 2AU.

Au sein de la zone N, le secteur Nj (zone naturelle jardins), situé au cœur du bourg, s'il semble justifié dans le rapport de présentation, aurait mérité d'être davantage travaillé et éventuellement couvert par une O.A.P. intégrant une faible partie d'habitat (renforcement du bourg, densification) et préservation voire aménagement environnemental. En effet, si le P.A.D.D. prévoit la préservation du caractère naturel, il prévoit également le renforcement du bourg. Ses limites peuvent être éventuellement revues dans la partie Ouest du secteur, de manière à permettre quelques constructions, qui ne porteraient pas atteinte au caractère bocager du chemin ni à la trame bleue puisque le ruisseau passe à travers les parcelles bâties situées à l'Est de la zone Nj et que ce secteur n'a aucun caractère humide, qui participerait à une continuité écologique pour la trame bleue.

Les limites entre la zone N et la zone UE, le long de la parcelle AH 92, peuvent être revues de manière à intégrer le cours d'eau dans la zone N.

Concernant les plans inclus dans le dossier d'enquête, ceux-ci étaient à une échelle très lisible (1/2500^{ème}). Le tracé du ruisseau de la Lande mériterait d'être bien identifié tout au long de son tracé.

Concernant le règlement, il convient de préciser qu'en zone AU, l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. il serait également intéressant d'avoir la même rédaction pour le risque d'inondation par remontée de nappes.

Concernant les emplacements réservés, qu'il convient de réexaminer le maintien ou pas des emplacements réservés n°1 et n°3, qu'il y a lieu de supprimer les emplacements réservés n° 2, 6, 8 et 11, de supprimer la partie de l'emplacement réservé n°9 situé sur la parcelle AK80 et de revoir la limite Ouest de l'emplacement réservé n°10.

Concernant les servitudes, celles-ci sont détaillées et les plans très clairs.

Concernant les haies protégées, il convient de supprimer, sur le plan 4.2, la haie détruite de la parcelle AB 157 et de modifier la référence au code de l'urbanisme en remplaçant l'article L151-19 par l'article L151-23.

Concernant le respect des normes supra communales, le projet prend en compte les orientations du S.Co.T., le S.R.C.E., le S.D.A.G.E. et définit la trame verte et bleue.

Concernant la prise en compte des risques, ceux-ci sont peu nombreux sur le territoire de la commune, des bassins de rétention ayant été réalisés pour lutter contre les inondations. Aucune zone constructible n'est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement, la capacité de fourniture en eau potable et de traitement des eaux usées est adaptée au projet.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Considérant que cette enquête s'est bien passée, que le dossier a toujours été maintenu à disposition du public, que les personnes ont pu consigner leurs remarques et qu'il a été répondu dans le rapport à celles-ci ;

Considérant que les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme d'Yquelon, même si quelques points doivent être revus, répondent aux enjeux posés et prennent en compte les normes supra communales ;

Considérant que la Z.A.C. du Rond-Chêne, du fait que les travaux ne sont pas commencés, mériterait d'être classée en zone à urbaniser et que le phasage retenu mériterait de se traduire par un classement 1AU pour la phase 1 et 2AU pour la phase 2 ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier le bienfondé de la voie verte à créer depuis le bourg vers le secteur des équipements prévue dans l'O.A.P. « aménagement du cœur de bourg » ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer sur le plan de zonage la parcelle AB 115 pour faire coïncider le périmètre de la zone avec celui de la Z.A.C. approuvée ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir la limite entre les zone UX et UE à l'Ouest de la commune et de situer celle-ci au niveau du chemin situé au Nord de la zone UX ;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le classement du cimetière, classé en zone UE et de vérifier la compatibilité de ce classement avec le règlement de la zone ;

Considérant que pour maintenir le plus longtemps l'activité agricole sur le secteur des Bassins et la parcelle voisine, il y a lieu d'urbaniser ce secteur en dernier et, de ce fait, de le classer en zone 2AU ;

Considérant l'enjeu autour des parcelles du bourg, pour lequel le P.A.D.D. prévoit à la fois le renforcement, le développement de l'habitat et en même temps de faire rentrer la nature au sein des espaces urbanisés, considérant que ce secteur aurait mérité un traitement approfondi, que ses limites, à l'Ouest pourraient être déplacées sans porter atteinte à la partie bocagère du chemin ni à la trame bleue ;

Considérant que la limite entre la zone N et la zone UE, au niveau de la parcelle AH92 du plan de zonage, peut être revue de manière à intégrer en zone N le cours d'eau ;

Considérant que sur les plans, le tracé du ruisseau de la Lande mériterait un même traitement graphique ;

Considérant qu'il convient de préciser, dans le règlement, qu'en zone AU, l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et que pour toutes zones, il conviendrait de prévoir une même rédaction lisible pour le risque d'inondation par remontée de nappes ;

Considérant qu'en matière d'emplacements réservés, il convient de réexaminer le maintien ou pas des emplacements réservés n° 1 et n° 3, qu'il y a lieu de supprimer les emplacements réservés 2, 6, 8, 11 et 9 pour la partie située sur la parcelle AK80 et de revoir la limite Ouest de l'emplacement réservé n°10 ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la protection établie sur la haie inexistante de la parcelle AB 157 ;

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la mairie d'Yquelon, sous réserves :

- que le secteur du Rond-Chêne soit classé en zone à urbaniser, en y intégrant la parcelle AB 155, incluse dans le périmètre de la Z.A.C. ;

- que l'urbanisation du secteur des Bassins se fasse en dernier, par un classement adapté, de manière à maintenir le plus longtemps possible l'activité agricole et la coupure verte existante entre la partie urbanisée au sud du bourg et celle située autour de la route de Villedieu ;

- que les emplacements réservés 2, 6, 8, 11 et 9 pour la partie située sur la parcelle AK 80, soient supprimés ;

- que la protection sur la haie inexistante de la parcelle AB 157 soit supprimée.

Par ailleurs, je recommande :

- que soit réexaminé le zonage du secteur dit « des prairies du bourg » avec un possible déplacement de la limite de la zone à l'Ouest, jusqu'à la partie bocagère du chemin, ce qui profiterait aux parcelles AB 228, 230, 205 et 156, qui pourraient dès lors être intégrées dans la zone constructible. Ceci profiterait également aux parcelles AB 157 et AB 158 sous réserve, toutefois, que l'accès, pour la partie croisement avec la rue de Normandie, permette le croisement de deux véhicules, de manière à ne pas stopper la circulation rue de Normandie en voulant entrer sur les parcelles alors qu'un autre véhicule chercherait à en sortir ;

- que soient réexaminées les limites entre la zone UX et la zone UE, à l'Ouest de la commune ;

- que le zonage du secteur du Rond-Chêne prenne en compte le phasage prévu pour la Z.A.C. (par exemple 1AU et 2AU), comme c'est le cas dans le P.L.U. actuellement en vigueur ;

- que le maintien de la voie verte à créer dans l'O.A.P. « aménagement du cœur de bourg », destinée à relier la place aux équipements soit examiné ;

- que le maintien des emplacements réservés 1 et 3 soit examiné compte tenu qu'ils ne semblent pas assurer une continuité de passage précise et que leur éventuel maintien soit explicité dans le rapport de présentation ;

- que le zonage du cimetière soit examiné en lien avec le règlement pour déterminer si ce dernier permet la réalisation des travaux spécifiques, qui pourraient s'avérer nécessaires ;

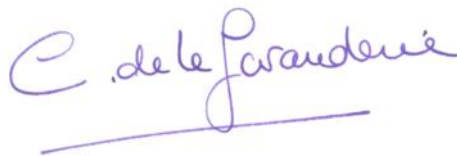
- que soit intégré dans la zone N, au niveau de la parcelle numérotée AH 92 sur le plan de zonage, le cours d'eau.

Enfin, je souhaite :

- que sur les plans, le tracé du ruisseau de la Lande ait un même traitement graphique ;

- que dans le règlement, il y ait une rédaction identique pour les différentes zones, concernant les prescriptions liées au risque de remontées de nappes.

Fait à Bourgvallées, le 2 mai 2018,



Catherine de la Garanderie