

**DEPARTEMENT DE LA MANCHE
ARRONDISSEMENT D'AVRANCHES
COMMUNE DU VAL SAINT PERE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

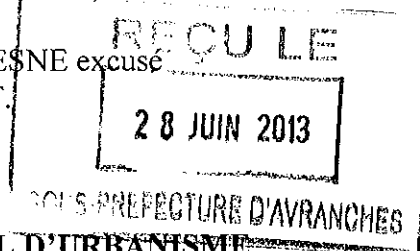
Date de convocation : 12/06/2013
Date d'affichage : 26/06/2013

NOMBRE DE CONSEILLERS :
En exercice : 18
Présents : 14
Votants : 16

L'an deux mil treize, le dix huit juin à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique à la mairie sous la présidence de M. TROCHON.

Etaient présents : M. BLIER, Mme ALARY, Mme RIVIERE, M. BECHET, Mme BRINDOS, M. GOUDAL, M. LECLERCQ, M. LECOUVREUR, Mme LEMASLE, Mme LERIVRAY, Mme POUSSIELGUE, Mme RENARD, M. THEAULT.

Absents : M. ROCHELLE excusé (procuration à M. BLIER), M. DEBESNE excusé (procuration à M. TROCHON), M. LERCHE excusé, Mme RENAULT.
Secrétaire : Mme POUSSIELGUE.



**OBJET : DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U.) REVISE :**

Délibération n° 2013/06/18-01.

Vu la délibération du conseil municipal du 29/04/2008 prescrivant la révision du P.L.U. ;

Vu le débat qui a eu lieu les 05/04/2011 et 06/11/2011 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ;

Vu la délibération du 26/06/2012 du conseil municipal arrêtant le projet de P.L.U. en cours de révision et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal du 04/01/2013 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté et comprenant les avis des personnes publiques associées ou consultées ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées ;

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur conduisant à un avis favorable avec deux réserves ;

Considérant que la réunion publique demandée dans la réserve n° 2 du commissaire enquêteur dans son rapport concernant l'urbanisation des dents creuses a été organisée le 6 juin 2013 en présence du bureau d'études et des représentants de la D.D.T.M ;

Considérant que le projet de P.L.U. arrêté justifie quelques adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques ou lors de l'enquête publique :

.../...

- Réponse à la réserve n° 1 du commissaire enquêteur concernant l'urbanisation de secteurs humides : La commune a réalisé une étude démontrant précisément le caractère humide ou non des terrains concernés à l'Azerie, annexée au rapport de présentation. De plus, pour les secteurs humides qui feraient l'objet d'une urbanisation nécessaire, le règlement a été modifié comme suit :

Sur les secteurs IAUb (l'Azerie) et IAUx (La Gare) seront autorisées « les constructions ou installations prévues dans la zone sous réserve de la prise en compte des zones humides existantes par la réalisation d'études complémentaires et au besoin de la mise en place de mesures compensatoires conformément au SDAGE Seine Normandie ».

- Les remarques formulées par les personnes publiques associées ont été prises en compte, notamment les points principaux suivants :

- Les emplacements réservés n° 5 et 6 pour la création de parkings au sein du site classé et dans la bande des 100 mètres sont retirés ;

- Modification des secteurs Nh prévus afin de permettre les nouvelles constructions en dents creuses uniquement dans les secteurs présentant un caractère urbanisé suffisamment dense, à savoir les secteurs de Bouillé et des Landelles (présentation faite lors de la réunion publique du 6 juin). De plus, cela permet de répondre à un objectif de gestion économe des sols en n'amputant pas d'autres espaces naturels ou agricoles.

- Réponses aux observations formulées lors de l'enquête selon l'annexe jointe.

Considérant que le P.L.U. tel qu'il est présenté au conseil est prêt à être approuvé conformément aux articles L 123-10 et L 123-13 du code de l'urbanisme,

le conseil municipal, à la majorité (15 pour, 1 abstention),

- décide d'adopter les adaptations précitées et d'approuver le P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles L 123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département (Ouest France) ;

- dit que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le P.L.U. révisé sera tenu à la disposition du public en mairie du Val St Père ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche et dans les locaux de la Préfecture de la Manche ;

- dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et après accomplissement des mesures de publicité.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,



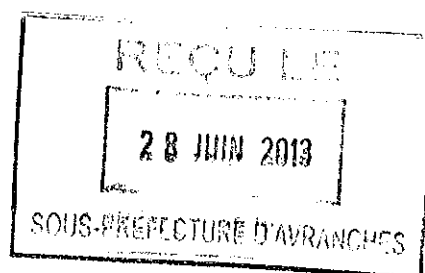
André TROCHON.



Annexe à la délibération

N° 2013/06/18-01

**Prise en considération des remarques formulées lors de
l'enquête publique relative au projet de P.L.U. de la commune
du Val-Saint-Père, et réponses de la municipalité**



Numéro d'observation du public en référence au registre d'enquête publique	Positionnement municipal, et justification des choix
1 M. BATTISTON- Mme JUHERE	Le changement de zonage de 1Ns en N n'est pas l'élément qui modifiera leur projet de rénovation, celui-ci étant autorisée en zone N. En revanche, la localisation du projet en bande des 100 mètres hors d'un espace urbanisé ne permettra que la réalisation de travaux confortatifs. Le pétitionnaire pourra vérifier si son projet se situe en bande des 100 mètres ou hors bande des 100 mètres, la bande représentée sur le plan de zonage étant reportée à titre indicatif. Aussi, le projet est situé au sein du site classé, ainsi, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par l'article L.341-10 du code de l'environnement.
2 M. AUBREE Michel	Le projet de la municipalité, traduit dans le PADD, prévoit d'« accueillir majoritairement les nouveaux arrivants dans le bourg autour d'un véritable projet de création du lien social ». Cela implique une traduction réglementaire, où la majorité des surfaces à urbaniser soit concentrée autour du bourg. A défaut de quoi, le zonage ne serait pas conforme au projet des élus. Aussi, le projet doit respecter les dispositions de l'article L.110 et L.121.1 qui obligent à une gestion économe des sols. Ainsi, au regard des objectifs démographiques définis, la municipalité définit la consommation foncière maximale pour atteindre ces objectifs. Enfin, la présence de covisibilités vers le Mont-Saint-Michel a aussi motivé la municipalité à privilégier l'urbanisation au bourg et non en continuité d'Avranches. Enfin, le PLU a été élaboré de manière à être

	compatible avec le SCoT une fois son approbation, ainsi, le projet de PLU a tenu compte des recommandations du SCoT en matière de surfaces à urbaniser.
3 M. AUBREE Benoît-Marie	Idem réponse 2
4 M. AUBREE Benoît-Marie	Idem réponse 2
4 bis M. DATIN Michel	La mairie, après étude des remarques de l'Etat concernant la constructibilité des hameaux a redéfini les secteurs pour limiter les risques juridiques. Elle en conclut que le secteur des Landelles peut être défini comme un espace urbanisé et a retravaillé son plan de zonage en ce sens. Toutefois, aucune construction ne peut être autorisée en frange de hameaux. Ainsi, seul le nord de la parcelle n°55 sera intégré au secteur urbanisé des Landelles. Cet espace suffira peut-être à la réalisation d'une construction. A noter toutefois, un risque juridique persistant sur la constructibilité de cette parcelle.
5 M. et Mme BRIENS Christian	La parcelle n° 63, située à Bouillé, est localisée en frange du hameau. Malgré le maintien par la commune de Bouillé comme secteur urbanisé constructible, cette parcelle ne pourra être construite. Les espaces urbanisés qui ne sont ni des villages, ni des agglomérations ne peuvent accueillir de nouvelles constructions qu'en dent creuse. La constructibilité de cette parcelle serait analysée comme une extension de l'urbanisation.
5 bis M. LEFEVRE Patrick	Le terrain concerné par la demande, se situe dans le lotissement des Landelles en cours de réalisation. Le Conseil Municipal souhaite maintenir les Landelles en secteur urbanisé constructible. Le terrain sera donc maintenu constructible.
6 M. LALLEMAN Noël	La parcelle située au secteur des Landelles, sera maintenue constructible, selon le choix du Conseil Municipal. Celui-ci estime en effet que justifier du caractère urbanisé du secteur est possible, et permettra de maintenir ce secteur constructible. A noter

	toutefois, un risque juridique persistant sur la constructibilité de cette parcelle.
7 M. LIGAON Philippe	La localisation de la parcelle AB 512 en zone urbaine ne permettra pas son utilisation ou son occupation par une activité qui ne serait pas compatible avec la proximité de l'habitat. L'article 1 (types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) du PLU stipule en effet qu'en zone U : « sont interdits, les établissements et installations qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec la fonction d'habitation, ainsi qu'avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage ; hors zone Ux ».
8 M. et Mme NOGUES Christian	Le terrain concerné, (parcelle n°247/249), est situé en dehors de tout espace urbanisé. Sa constructibilité est donc incompatible avec les dispositions de la loi littoral. De plus, la majeure partie des terrains est située en zone inondable, qui ne permet pas la réalisation de constructions. Aucun changement ne sera apporté au zonage.
9 et 10 bis Mme GOUBET Evelyne	L'urbanisation d'un secteur en 2AU fera suite à une modification du PLU. C'est au moment de la négociation avec l'aménageur, que cette personne pourra inscrire son projet dans l'opération d'ensemble sans compromettre celle-ci.
10 Familles LAINE	Idem 14
11 M. RUBE Fabrice	Les parcelles concernées, sont en frange de Bouillé, leur constructibilité serait assimilée à de l'extension de l'urbanisation. Or l'extension de l'urbanisation est interdite en dehors des villages et agglomérations. En ce qui concerne la remarque sur les parcelles en dents creuses, le conseil municipal a choisi de maintenir Bouillé comme hameau constructible en raison du nombre de constructions présentes et de sa densité. De ce fait, les parcelles en dents creuses seront constructibles. A noter toutefois, un risque juridique persistant sur cette constructibilité.

12 M. THOREL Christian	La parcelle n° ZK 3 (la partie sud, qui forme un triangle), est bien classée en zone naturelle. Toutefois, elle a été intégrée à l'orientation d'aménagement et de programmation, pour inciter à la valorisation de ce secteur qui constitue une zone humide.
13 M. DATIN Jacques	Même cas que celui concernant la remarque 4 bis. Le tracé est revu et le secteur est maintenu en secteur constructible. Le nord de la parcelle pourra accueillir une construction, malgré un risque juridique persistant.
14 M. LAINE Louis	Le conseil municipal a choisi de maintenir Bouillé, comme hameau constructible, en raison du nombre de constructions présentes, et de sa densité. La parcelle n° 8 constituant bien une dent creuse, la parcelle sera constructible. En revanche, comme expliqué précédemment (n° 13), un risque juridique persiste.
15 M. DESFEUX Henri	Sa construction constitue la limite du hameau Bouillé. Etendre cette limite reviendrait à autoriser des constructions en frange de hameaux, donc une extension de l'urbanisation, ce qui est interdit en dehors des villages et des agglomérations. En revanche, le fait de détenir une construction sur une parcelle non constructible n'empêche pas l'extension des constructions existantes.
16 M. LE GALL Jean Yves	Si la parcelle n° 68 était entièrement intégrée au hameau Bouillé, une nouvelle construction serait considérée comme de l'extension de l'urbanisation, en raison de sa localisation en frange de hameau. En revanche, l'extension des constructions existantes est possible, même si l'extension se réalise sur un terrain en zone naturelle, à condition qu'il s'agisse bien d'une extension (environ 30%).

17 Mme GLORY Jocelyne	Au regard de l'étude de sol réalisée pour définir les secteurs humides de la commune, cette parcelle est apparue comme humide. En revanche, pour le projet de l'Azerie, aucune autre voie d'accès n'est possible (au sud du secteur, seul un cheminement piéton pourra être réalisé vu la largeur du passage, et les réseaux arrivent au nord du secteur). Il s'agit d'un projet d'intérêt général, qui nécessitera des mesures compensatoires de la destruction d'une partie de la zone humide. En revanche, la parcelle ne pourrait être entièrement constructible justement au regard des contraintes liées à la zone humide.
18 M. LELAIDIER David	Ces parcelles D84 et D85, ne sont pas au sein d'un espace urbanisé. De plus, ces parcelles ne sont ni à proximité du bourg, ni de l'agglomération d'Avranches, la constructibilité de ces parcelles, ne serait pas compatible avec les dispositions de la loi littoral, ni avec le projet communal.
19 M. et Mme PEUILLON Jean-Jacques	Une étude de sol a été réalisée, et atteste du caractère non humide de la parcelle (voir étude de sol en annexe du rapport de présentation). Cette étude n'a pas lieu d'être remise en cause. Une présence d'humidité n'est pas une cause suffisante pour justifier la notion de « zone humide ».
20 Mme GAUTIER Marcelle	La parcelle concernée (N° ZL 49) est en dehors d'un secteur urbanisé, et distante du bourg. Sa constructibilité serait incompatible avec le respect des dispositions de la loi littoral.
21 M. et Mme PECOUT Guillaume	Le Conseil municipal maintient son choix de définir Bouillé comme un secteur urbanisé, et de permettre des constructions en dent creuse, pour favoriser la densification du secteur. A noter que les extensions des constructions existantes sont aussi possibles sur une parcelle non constructible, si cela respecte les règles de l'extension limitée (environ 30%)

22 Mme ANFRAY Annie	Les parcelles n° 69 et 70 au hameau Bouillé sont situées en frange du hameau. Si la municipalité souhaite maintenir l'urbanisation des dents creuses, elle ne peut pas autoriser l'extension de l'urbanisation.
23 M. et Mme GAUTIER Jean-Pierre	La demande concerne la parcelle n°113 aux Landelles. Au regard de la décision du Conseil Municipal, ce secteur sera maintenu constructible, malgré la persistance d'un risque juridique.
24 M. AUBREE Michel	Le règlement du PLU, stipule bien que les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau pourront s'implanter dans la bande des 100 mètres, en application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme (loi littoral). Il sera à la charge du pétitionnaire de justifier que son projet nécessite la proximité immédiate de l'eau.
25 M. et Mme DESGRANGES Philippe	La municipalité ne peut apporter une réponse positive à cette demande. Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation. Aussi, le secteur de la Basse Guette, ne peut être défini comme espace urbanisé au regard des nouvelles jurisprudences.
26 M. PLESSIS Albert	Voir réponse à la demande n° 7
27 M. CARUHEL Michel	Ces parcelles (N°18 et 71) n'ont pas été intégrées dans les zones urbanisées ou à urbaniser en raison de la présence de zones inondables, notamment en bordure de la voie. Pour la parcelle n° 66, même réponse que pour les demandes 2, 3 et 4 : la municipalité souhaite inciter le développement du bourg, et se confère aux surfaces allouées par le SCoT prochainement approuvé, d'où la réduction des zones constructibles en continuité de l'agglomération.

