

Commune de Quibou
Conseil municipal du 18 septembre 2023

Le dix-huit septembre deux-mille vingt-trois à vingt heures le conseil municipal, légalement convoqué mention faite de l'ordre du jour, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Roland COURTEILLE, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs Roland COURTEILLE, Roland BOULANGER, Céline BANCAUD, Béatrice LEHODEY, Françoise LE CORRE, Julien COCHET, Estelle GLOAGUEN, Stéphane GERMAIN, Annie LEPRINCE et Julien MOTTIN.

Absente excusée : Madame Evelyne SURVILLE.

Absents : Messieurs Emmanuel POULAIN, Christophe CLERGÉ, Dominique FAION et Madame Corinne FERGANT.

Madame Annie LEPRINCE est désignée conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Date de la convocation et de son affichage : 7 septembre 2023.

N° 60-2023 Avis de la commune concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Monsieur le Maire rappelle les débats déjà tenus à ce sujet lors des réunions de conseil municipal précédentes.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-17 et L.5216-5,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-5, L.153-12 et L.153-15,
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu la délibération du 18 décembre 2013 approuvant le schéma de cohérence territoriale du Pays Saint-Lois,
Vu la délibération de Saint-Lô Agglo du 16 décembre 2019 analysant les résultats d'application du schéma de cohérence territoriale et son maintien en vigueur,
Vu la délibération de Saint-Lô Agglo du 18 décembre 2017 portant prescription du plan local d'urbanisme intercommunal et ses modalités de concertation,
Vu la délibération de Saint-Lô Agglo du 16 décembre 2019 portant premier débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal,
Vu la délibération de Saint-Lô Agglo du 12 décembre 2022 portant deuxième débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal,
Vu la délibération de Saint-Lô Agglo du 12 avril 2023 portant arrêt des projets de zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire Saint-Lô,
Vu la délibération de Saint-Lô Agglo du 26 juin 2023 portant arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Après avoir pris connaissance du projet de PLUi transmis à la commune par courrier du président de Saint-Lô Agglo du 19 juillet 2023, la commune de Quibou émet un avis **DEFAVORABLE** sur la base des considérations suivantes :

- Le projet arrêté classe les parcelles cadastrées AB 100 et B 366 en zone AUh "à urbaniser à vocation principale d'habitat". Une OAP sectorielle vise spécifiquement ces terrains (tranche A de l'OAP sectorielle pages 270 et 271). Elle mentionne qu'"une étude d'aménagement est en cours sur la tranche A, 17 logements sont attendus soit une densité équivalente à 11 logements par hectare".

Or, la commune a d'ores et déjà engagé une opération de lotissement (lotissement "Le Verger") sur ces parcelles, pour laquelle un permis d'aménager a été délivré le 2 septembre 2022 (n° PA 050 420 22 W0001) (Annexe n° 1). Cette autorisation présente un caractère définitif. L'appel d'offres pour la réalisation des travaux a été lancé le 2 février 2023. Après analyse des offres, le conseil municipal a décidé lors de sa séance du 5 avril 2023 d'attribuer la réalisation des travaux à l'entreprise TPRF (Annexe n° 2). Les travaux ont commencé et sont maintenant bien engagés (Annexe n° 3).

La commune de Quibou conteste donc ce zonage AUh et demande que les parcelles AB 100 et B 366, déjà urbanisées, soient rattachées à la zone U.

- La soustraction de la surface correspondant aux parcelles AB 100 et B 366 - soit 1,65 hectare - du zonage AUh permet et implique, par équivalent et tant en équité qu'en opportunité, compte tenu des objectifs de développement équilibré des territoires et de création de logements pesant sur la commune en vertu du PLH, de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs du territoire communal.

La commune de Quibou sollicite donc le classement en zone d'urbanisation future des parcelles suivantes (Annexe n° 4) :

1. B 150 et B 749, d'une surface totale de 7672 m², pour permettre la construction de 10 logements au minimum (soit environ 6250 m² constructibles sur ces parcelles dans la partie la plus proche de la route).
2. AB 4, d'une surface de 8279 m², pour permettre la construction de 8 logements au minimum (soit 5000 m² constructibles dans la partie la plus proche de la rue du Moustier).
3. AB 3, d'une surface totale de 9415 m², pour permettre la construction de 8 logements au minimum (soit environ 5000 m² constructibles dans la partie la plus proche de la rue du Moustier).

Les parcelles B n° 150 et 749 se situent au sein de l'enveloppe bâtie du bourg, elles sont entourées à l'Ouest, au Nord et à l'Est de parcelles bâties, ce qui les place en situation de dent creuse. Leur classement en zone AUh permettrait la densification de l'enveloppe urbaine conformément aux objectifs poursuivis par le PLUi.

Les parcelles AB n° 4 et 3 se situent dans le prolongement de la parcelle AB n° 5 classée en zone AUh et constituant la tranche B de l'OAP sectorielle incluant en l'état les parcelles AB 100 et B 366. L'urbanisation future de ces parcelles situées en continuité du bourg de Quibou répondrait également aux objectifs poursuivis par le PLUi et les réseaux sont également à proximité.

- Le projet arrêté prévoit une extension de la zone d'activité de la Chesnée sur le seul territoire de la commune de Marigny (8,16 hectares à l'Ouest et au Nord de la zone existante, incluant des zones humides inventoriées et des zones humides potentielles représentant une grande partie de la zone AUxia (Cf. OAP page 540 et règlement graphique), sans que la zone s'étende sur la commune de Quibou.

Le 17 février 2021, la commune a adressé à Saint-Lô Agglo un courrier relatif à l'extension de la zone d'activité, demeuré sans réponse (Annexe n° 5). A la même époque, des discussions ont été menées dans le cadre de l'aménagement de la route Saint-Lô-Coutances lors d'une réunion tri partite entre le conseil départemental, Saint-Lô Agglo et la commune de Quibou.

Le président de Saint-Lô Agglo a été interpellé au sujet de la prise en compte du projet de future voie au sein du PLUi par courrier en date du 3 janvier 2023 (Annexe n° 6).

Le courrier en réponse du Président de Saint-Lô Agglo en date du 26 janvier 2023 reconnaît le bien-fondé de la demande de la commune mais oppose un refus fondé sur le quota d'espaces à consacrer au développement économique (Annexe n° 7).

Pourtant, l'extension de la zone d'activité vers le Sud, sur le territoire de Quibou, apparaît particulièrement opportune pour les raisons suivantes :

1. La zone d'activité de la Chesnée fait partie des zones d'activité structurantes, pour le développement économique du territoire, ce qui est confirmé dans le SCoT. Cette zone est le point d'appui du développement côté ouest. Son absence de spécialisation a nui jusqu'à maintenant à sa croissance.

La commune de Quibou souhaite favoriser la création d'un pôle utile à l'ensemble du Saint Lois. Développer l'activité autour du rond-point de la Chesnée est de nature à atteindre cet objectif.

2. L'extension de la zone d'activité vers le Sud est particulièrement pertinente puisque l'assiette de la future zone sera desservie par le nouvel axe Saint-Lô-Coutances (RD53) d'une part et est d'ores et déjà desservie par un giratoire et une voie d'autre part.
3. Alors que l'agriculture va connaître une nouvelle révolution avec l'utilisation renforcée des nouvelles technologies, dans un contexte de réduction des intrants, de respect de l'environnement, de recherche de qualité de l'eau et des aliments, la zone d'activité de la Chesnée pourrait renouveler l'image d'innovation du territoire, qui a connu en son temps la création de grands acteurs agricoles, notamment autour de la coopérative Elle et Vire.
4. Cette extension sur la commune de Quibou serait sans impact sur le quota d'espace à urbaniser si elle s'accompagne d'une réduction équivalente de l'extension sur le territoire de la commune de Marigny - notamment dans l'emprise et à proximité des zones humides (parcelle B 1049 notamment) - les deux communes pouvant ainsi profiter équitablement de ce développement.

Il est aussi précisé que :

- les parcelles B 289 et B 852 dans le périmètre de la zone Auxia sont répertoriées en zone inondable par remontée de nappe.
 - côté Quibou, les parcelles proches de la route Saint-Lô-Coutances n'accueillent pas de zones humides et ne sont pas concernées par des risques d'inondation.
 - la parcelle D 95, en bordure de la voie desservant la RD 53, a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et des études de sol détaillées ont été réalisées par carottage ; le propriétaire de cette parcelle cherche un acquéreur.
- Le projet de la route Saint-Lô-Coutances ne figure pas dans le PLUi. Le Conseil Départemental a délibéré récemment sur un projet modificatif, délibération en date du 26 juin 2023. La commune de Quibou est impactée pour une douzaine d'hectares. Nous attendons du Conseil Départemental des précisions à ce sujet.

En effet, malgré nos demandes, les études techniques ne nous ont pas été communiquées. Nous avons déjà écrit à ce sujet au Conseil départemental et à Saint-Lô Agglo au début du mandat, comme évoqué plus haut. Le Conseil départemental a délibéré et adopté ce nouveau projet, sans modifier les travaux prévus sur la commune de Quibou, si l'on s'en tient au communiqué de presse paru dans les médias.

L'absence d'information dans le PLUi concernant cette infrastructure étonne et est regrettable.

En effet, au-delà des travaux, l'emprise foncière de ce projet sera très certainement décomptée de l'enveloppe attribuée dans le cadre du SRADDET par le Conseil Régional à Saint-Lô Agglo.

Le débat sur la répartition de cette enveloppe foncière n'a pas eu lieu, c'est un élément important manquant dans le PLUi qui aura un impact sur les surfaces constructibles de l'ensemble des communes de Saint-Lô Agglo.

Le rapport de présentation et le règlement graphique gagneraient à mentionner ce projet structurant le territoire.

La commune de Quibou a demandé récemment au Conseil départemental de ne pas réaliser le barreau parallèle aux voies principales entre le rond-point de la Chénée et la route départementale 53, mais d'aménager le réseau existant en passant par le bourg de Quibou pour rejoindre la route départementale numéro 38.

Si le projet était revu dans ce sens, une surface importante ne serait pas à prélever sur l'enveloppe de Saint-Lô Agglo dans le cadre de l'aménagement de l'axe Saint-Lô-Coutances.

La commune de Quibou demande donc le soutien de Saint-Lô Agglo à ce sujet et que ce dossier soit abordé dans le PLUi.

- Le projet d'aménagement de l'axe Saint-Lô-Coutances tel qu'il a été voté lors de la séance du 26 juin 2023 entrainera une emprise sur le territoire de Quibou de l'ordre de douze hectares et la suppression de 12 habitations. Cela représente une perte de population et produit financier pour la commune.
- Il est précisé que les acquisitions par le Département et les démolitions des habitations dans l'emprise du futur projet sont d'ores et déjà en cours. D'après les informations obtenues du Conseil Départemental, trois habitations sont déjà acquises, une estimation est en cours, une personne est venderesse et les contacts ont été pris avec les autres propriétaires. Est annexé à la présente délibération le communiqué de presse du conseil départemental produit à l'occasion de sa session du 26 juin et le tableau des négociations foncières reçu pour les habitations le 25/01/2022. Il reste à l'actualiser (Annexes n° 8 et 9).

Eu égard à cette perte nette de logements et de foncier et aux objectifs fixés au titre du PLH, il paraît équitable et opportun de permettre à la commune de Quibou de créer de nouveaux logements, par la définition de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat, notamment dans les secteurs déjà évoqués situés en continuité directe du bourg (parcelles B n° 150 et 749 et AB n° 3 et 4).

- En milieu rural, nous avons répertorié une cinquantaine d'habitations vacantes et une cinquantaine de changements de destination possibles après consultation des propriétaires.

Ce sujet est prioritaire. En effet, aller vers une diminution des surfaces constructibles - en dehors des zones agglomérées où la densification doit être possible - est un objectif que nous partageons. Aux fins de lutter contre la vacance et la dégradation du bâti et de limiter l'extension urbaine en dehors du bourg, la commune de Quibou sollicite que les constructions identifiées puissent faire l'objet d'un changement de destination (Annexe n° 10).

Cette liste en son temps a fait l'objet d'un envoi à Saint-Lô Agglo et la majeure partie des constructions sont étoilées sur le plan du PLUi, cependant des bâtiments ont été oubliés, nous demandons donc qu'ils figurent sur le plan :

- Bazire Marcel - la Pouchinière - parcelle C 903.
- Cochet Julien - la Noraisière - parcelles A 66 et A 64.
- Dufayel Roger - la Guesnonnière - parcelle A 760.
- Foster Crissie - le Val - parcelle B 126.
- Lemoine Madeleine - les Fontaines - parcelle B 206.
- Zealley Peter - la Cauvinière de Bas - parcelle E 681.

- Une véritable politique de rénovation de l'habitat existant devrait constituer un objectif à part entière du PLUi, à la fois pour l'habitat vacant et pour les changements de destination, là où les infrastructures sont présentes. Cet objectif n'apparaît pas clairement dans le document. Il concerne les communes rurales, mais aussi les bourgs et la ville de Saint-Lô.

Annexes

1. Arrêté de permis d'aménager du 9 septembre 2022
2. Acte d'engagement de la société TPRF
3. Clichés des travaux du lotissement le Verger
4. Extraits cadastraux représentant les parcelles B n° 150 et 749 et AB n° 3 et 4
5. Courrier du 17 février 2021 à Saint-Lô Agglo
6. Courrier du 3 janvier 2023 à Saint-Lô Agglo
7. Courrier de Saint-Lô Agglo du 26 janvier 2023
8. Communiqué de presse du conseil départemental produit à l'occasion de sa session du 26 juin
9. Tableau des négociations foncières
10. Identification des constructions pour lesquelles le changement de destination doit être autorisé

Après en avoir délibéré, le conseil municipal de Quibou vote cet avis défavorable à l'unanimité.

N° 61-2023 Délégation du maire

Conformément à la délibération N° 44 du 14 octobre 2020, M. le Maire informe le conseil municipal avoir ordonné les engagements suivants.

- Cendrier salle communale : 174 €
- Défibrillateurs (achat + maintenance) : 2 477.40 €
- Panneau signalisation routière SNCF : 88.74 €

Total : 2 740.14 €

Le conseil municipal donne quitus de ces dépenses à M. le Maire.

Questions diverses

• N° 62-2023 Location pré Thomas.

M. le Maire informe que Monsieur Alexis Lebouvier, propriétaire habitant le lotissement allée du Long Jardin (parcelle B n° 964) se propose d'entretenir la parcelle jouxtant la sienne et propriété de la commune (B n° 164).

Le conseil municipal, à l'unanimité, autorise M. le Maire à signer avec Monsieur Alexis Lebouvier une convention de mise à disposition à titre gratuit du terrain pour son entretien.

La convention stipulera que le bénéficiaire, responsable de l'entretien de la parcelle B n° 164, s'engage à entretenir les clôtures et les haies, éliminer les déchets et réparer les dégradations causées par son utilisation.

La parcelle B n° 164 reste la propriété de la commune.

• Site internet.

Le premier magistrat présente la version revue du site internet de la commune. L'assemblée est informée qu'il sera accessible au public à partir de la semaine prochaine (semaine 39).

Il est proposé que le référent du site soit le secrétaire de mairie.

M. le Maire informe que le vendredi 22 septembre 2023 à 18h00 aura lieu une réunion pour faire le point avant la mise en ligne du site.

• N° 63-2023 Règlement lotissement taille des haies.

L'édile expose le plan du lot numéro 4 après bornage et informe que les éventuels acquéreurs de cette parcelle l'ont interrogé quant à la hauteur des haies.

Il rappelle que la commune est propriétaire des haies, à l'exception de certaines indiquées sur les plans de bornage, lesquelles haies sont à la charge des acquéreurs.

Le règlement intérieur du lotissement « Le Verger » publié, M. le Maire précise que la hauteur des haies doit être stipulée dans les actes de vente.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de fixer la hauteur des haies à deux mètres minimums.

• Enercoop.

M. le Maire informe que les études réalisées par Enercoop, pour la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments communaux (mairie, école, église), seront présentées le lundi 9 octobre 2023 à 14h00 en mairie.

• N° 64-2023 La scolaire, publicité lotissement.

Le premier magistrat informe avoir eu avec Monsieur Erwan Gaïffas, Président de la Scolaire (société de tir) une conversation relative au bâtiment communal mis à la disposition de l'association.

La remise en état de ce bâtiment a été réalisée par les bénévoles de l'association avec leurs propres moyens (matériels, main d'œuvre et financiers) sans demander une participation de la commune.

Un repas de fin de saison se tiendra le samedi 18 novembre 2023 à la salle municipale et Monsieur Erwan Gaïffas propose à la commune de faire la promotion du lotissement « Le Verger » avec des affiches et les sets de table.

M. le Maire présente la maquette proposée pour les sets de table lors de cette soirée et soumet au vote une participation financière de la commune de 500 € pour l'association « La Scolaire ».

Le conseil municipal adopte la participation et le versement d'une subvention de 500 € à l'association.

• Réunion Saint-Lô Agglo le mardi 17 octobre 2023 à 18h30.

M. le Maire informe l'assemblée que M. Lemazurier, président de Saint-Lô Agglo, invite les élus à une réunion d'information le mardi 17 octobre 2023 à 18h30.

• N° 65-2023 Décision modificative pour les subventions.

Pour ajuster le montant des subventions reçues et des dépenses actualisées en section d'investissement, M. le Maire soumet au vote la décision modificative suivante :

Recettes d'investissement (révision de crédits)

- Fonds d'Investissement Rural : 90 000 € au compte 1323
- Programme Leader : 100 000 € au compte 1327
- DSIL : 390 881 € au compte 13462

Dépenses d'investissement

- Remboursement de caution Madame Quentin (virement de crédits) :
 - Dépôts et cautionnements : + 500 € au compte 165
 - Immobilisations corporelles : - 500 € au compte 231
- Facture Enercoop (révision de crédits) : 7 190,40 € au compte 203

La modification budgétaire ainsi présentée par le premier magistrat est adoptée à l'unanimité par le conseil municipal.

• N° 66-2023 Départ madame Quentin Sylvie.

M. le Maire rappelle que Madame Sylvie Quentin a donné son préavis pour quitter le logement communal sise 5 le Presbytère, le 14 octobre 2023.

Le remboursement de la caution de 500 € par la commune, versée par Madame Quentin en 2017, a fait l'objet de la délibération N° 65 de cette séance.

M. le Maire propose que les dossiers de futurs locataires de logements communaux soient instruits par le service locatif de l'étude de Maître Legentil, notaire à Canisy.

A l'unanimité le conseil municipal autorise M. le Maire à signer les documents nécessaires aux baux communaux.

• Dossier Lemerle

M. le Maire rappelle les courriers adressés à Monsieur Lemerle (en recommandé avec avis de réception) concernant l'entretien de son terrain et la gêne occasionnée par la présence de nombreux chats.

De nombreux riverains se plaignent, le premier magistrat s'est rendu sur place et a constaté les lieux à plusieurs reprises.

Malgré ces visites et avertissements, Monsieur Lemerle ne réagit pas et son voisinage en subit les conséquences.

Le premier magistrat présente un projet d'arrêté municipal afin de mettre en demeure Monsieur Lemerle d'entretenir son terrain et de garantir la salubrité publique sur sa parcelle.

En cas d'inexécution des mesures adressées à Monsieur Lemerle, la commune procédera à l'entretien de la parcelle.

Les frais d'entretien seront facturés à Monsieur Lemerle.

L'ordre du jour étant épuisé et les questions diverses débattues, M. le Maire clôt la séance à 22h00.