République Française
Département du Calvados

Mairie de LANTHEUIL
3 bis, rue de l'Église
14480 LANTHEUIL
Tél. : 02.31.80.16.20
Fax : 02.31.73.01.17
mairie.lantheuil@wanadoo.fr

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SALLE DES FETES DE LANTHEUIL
LUNDI 29 SEPTEMBRE 2008

Le lundi 29 septembre 2008, M. la Maire a convié les habitants de la commune de Lantheuil à participer à une réunion de présentation du Plan d'aménagement et de Développement durable du Plan local d'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local d'occupation des sols.

Etaient présents Mmes et MM. Gérard LEU, Maire, Joël MARIE, Valérie PANKAR, Frédéric BEAU et Daniel RICHARD, Adjoints au Maire, Dominique MARIN, Jean-Claude MARIE, Thierry LEPAGE, Murielle BOULAIS, Guy DELAMOTTE et Luc FRANCOIS, Conseillers Municipaux.
Etaient excusés Mmes Annie DUVAL et Claire PITEL et M. Stéphane LE GUENNEC.
Cinquante à soixante Lantheuillais et Lantheuillaises environ, avaient répondu à l'invitation de Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire a ouvert la réunion en présentant M. Daniel GUEZENOC du cabinet d'urbanisme SET-UP chargé d'assister la commune durant toute l'élaboration du PLU.

M. Gainville a interrogé le Maire afin de savoir si la réunion avait un caractère informel ou délibératif.
M. le Maire lui a répondu que l'objet de la réunion était de présenter la démarche du Plan local d'urbanisme (PLU) et plus particulièrement le Plan local d'aménagement et de développement durable (PADD). Il a ajouté que la révision du plan d'occupation des sols

(POS) dans la forme d'un plan local d'urbanisme a été prescrite par une délibération du 26 juillet 2006, que le PADD a été arrêté après un vote du Conseil Municipal suite à deux années de travail des Conseils municipaux et que la réunion publique a un caractère obligatoire.
M. Le Maire a précisé que l'élaboration du PADD est la première phase dans la création du PLU et que la seconde consiste dans le zonage et la réglementation d'urbanisme.
M. GUEZENOC a ajouté que le POS était un document statique alors que le PLU est un document de prévision.

M. le Maire a présenté ensuite, à l'aide d'un diaporama, les principales données et évolutions démographiques et les contraintes légales qui ont influencé les travaux du Conseil Municipal. (voir en annexe : présentation de M. Gérard LEU).

M. le Maire a laissé la parole à M. GUEZENOC pour qu'il présente l'ensemble des travaux réalisés pour la création du PADD. M. GUEZENOC a exposé à l'assemblée que le PLU est élaboré après de nombreux travaux et consultations et qu'il faut environ trois ans pour l'établir. Il a expliqué, à l'aide d'un diaporama, la démarche de création d'un PLU, le diagnostic communal et le PADD en lui même. (voir en annexe : présentation de M. Daniel GUEZENOC).

Au cours de cette présentation, M. GAINVILE a précisé que concernant les liaisons douces, il existait auparavant un chemin reliant le château de Lantheuil au hameau de Pierrepont.

Pendant le présentation, M. MARAIS s'est interrogé sur la viabilité d'un commerce à Lantheuil si le projet de zone commerciale à Creully voyait le jour.
M. le Maire a expliqué que le premier projet de Creully n'avait pas abouti mais qu'un second projet était en cours. Il a invité les Conseillers municipaux siégeant à la commission « Développement économique » de la Communauté de Communes d'Orival de présenter le projet de zone commerciale de la commune de Creully. M. Luc FRANCOIS a exposé que le projet de Creully se situe sur la route des Canadiens au carrefour avec la RD 93 et consiste en une surface commerciale de 800 m² avec une galerie marchande et un supermarché à bas coût mais proposant de nombreuses références, que 30 emplois vont être créés et que les commerces du Bourg de Creully ne sont pas menacés. M. FRANCOIS a ajouté que ce projet doit recevoir une suite favorable des instances départementales, qu'il est prévu à une échéance d'un an et demi et que, pour des raisons de sécurité routière, l'ensemble des arbres le long de la route des Canadiens vont être arrachés pour être replantés plus loin de la route.

A la fin de la présentation de M. GUEZENOC, M. le Maire a invité l'assistance à poser des questions sur la présentation et la création du PLU.

Mme THERESE dit TIPHAINE a constaté qu'il n'a pas été fait mention de projet de restauration de l'Eglise du Bourg, elle a demandé si des projets de rénovation avaient été planifiés.
M. le Maire explique que la porte de l'entrée de l'Eglise et le portail d'accès au cimetière par la rue de Bretteville doivent être refaits dans l'urgence et que la Municipalité a conscience des problèmes d'humidité dans l'Eglise mais que la Commune n'a pas prévu pour l'instant de travaux.

Mme GUERARD a ajouté que l'escalier du cimetière donnant sur la rue de Bretteville est dangereux.
M. le Maire a indiqué que le nécessaire sera fait dans les meilleurs délais pour solutionner ce problème.

M. COURTHEOUX a demandé pourquoi il a été prévu dans le PADD une augmentation de la population.
M. le Maire lui a répondu que la croissance prévue est raisonnable et raisonnée et que la création de nouveaux logements va de pair avec la création du nouveau groupe scolaire à Amblie limitrophe de la commune de Lantheuil.

Une question a été posée concernant le projet de lotissement de la commune d'Amblie à proximité du futur groupe scolaire ; il a été demandé quel sera le nombre de logements créés en y ajoutant le projet sur la parcelle des Costils.
M. le Maire a répondu que le Maire d'Amblie a exposé son projet de lotissement à la Municipalité et que ce projet compte de 40 à 45 logements avec un tiers de logement en location ; il a ajouté que la commune de Lantheuil n'a pas de prise sur le projet d'Amblie et a invité toute personne intéressée à consulter le projet de PLU d'Amblie. Concernant la parcelle des Costils, il a indiqué qu'il n'y aura pas 100 logements créés.
M. Frédéric BEAU, Adjoint au Maire, a ajouté que l'élaboration du PADD a été conditionnée par la baisse de population (passage de 750 à 660 habitants) et que l'augmentation est donc nécessaire.
M. le Maire a rappelé qu'il est prévu une progression régulière de la commune.
Mme ALEXANDRE est intervenue en disant que le SCOT du Bessin prévoit également une augmentation régulière de la population.

M. MICHEL a demandé pourquoi construire alors qu'il existerait un « turn-over »des propriétaires de 25 à 40 % sur les habitations après 25 ans et que si la densité de Lantheuil est deux fois supérieure à celle des communes du SCOT du Bessin, les constructions n'ont qu'à se faire sur les communes à plus faible densité.
M. le Maire a insisté sur les ressources que peut apporter à la commune l'arrivée de nouveaux habitants, compte tenu de la baisse à prévoir des dotations. Il a également indiqué qu'en créant un projet permettant l'accession à la propriété pour les jeunes couples, la commune bénéficiera d'un apport de jeunesse.

M. COURTHEOUX s'est interrogé sur le devenir de la ferme du Château de Manneville, il a suggéré que cette ferme pourrait être réhabilitée en logements sociaux.
M. le Maire a exposé, avec l'accord de Mme d'ANTHOUARD, que la ferme appartient à Mme DURANDY et qu'un projet de restauration du château est en cours. Il a indiqué que la commune n'est pas suffisamment riche pour agir et qu'elle ne peut que se contenter d'intervenir auprès des partenaires publics et privés.
M. le Maire a ajouté que, concernant le site du château de Manneville, l'Architecte des Bâtiments de France préconise de ne pas construire sur la partie nord-ouest de la parcelle située à proximité du château et que la Municipalité ne souhaite pas qu'il y ait de constructions sur la partie descendante de la parcelle, ce qui conduirait à une surface constructible de 2 à 3 hectares.

Il a indiqué que le projet communal consiste dans le développement d'un nouveau type d'habitat et que ce projet devait être échelonné dans le temps.
M. GUEZENOC a précisé qu'il faut définir des principes d'aménagement pour la zone des Costils afin de contraindre les promoteurs à respecter le projet communal.

M. GAINVILLE a pris la parole pour signaler qu'il existe un risque d'inondations dans le bourg en cas de fortes précipitations dans la vallée de la Gronde et a rappelé les inondations de 1983.

M. MICHEL a interrogé M. le Maire sur le choix de la parcelle des Costils ; il s'est demandé si un promoteur peut être intéressé par un terrain sur lequel la densité sera de 15 logements par hectare. Il a ajouté que la création d'un lotissement neuf pourrait contraster avec le bâti ancien du bourg . Enfin , il a signalé qu'il y a une exploitation maraîchère dans la zone des Costils et que le projet pourrait conduire à l'exproprier.
M. le Maire a répondu qu'un lotisseur est déjà intéressé par ce projet.
M. Luc FRANCOIS a expliqué qu'il y a très peu de terrains sur le marché et que les lotisseurs doivent s'adapter.
M. le Maire a exposé que les constructions se feraient dans la continuité des maisons sur le chemin Blanc.

Mme D'ANTHOUARD a craint que de ce fait la densité des constructions augmente et que le nombre des parcelles augmente également.
M. le Maire a répondu que si l'habitat était plus dense, le nombre des espaces verts augmenterait également.
M GUEZENOC a ajouté que les Costils est une opération qui doit réussir car c'est le seul terrain sur lequel il est possible de construire un lotissement ; il n' y a pas d'autre terrain (sauf en zone agricole) disponible.

Mme GUERARD s'est inquiétée de la tonte des pelouses des futurs espaces verts.
M. le Maire a répondu que la question des jours est la faisabilité du projet des Costils et non les modalités pratiques d'entretien.

Une question a été posée concernant les possibilités de constructions au hameau de Pierrepont : « Rien n'est constructible à Pierrepont ? ».
M. le Maire a indiqué que deux projets de construction allaient voir le jour mais que les constructions étaient limitées par les contraintes légales et notamment les dispositions du SCOT du Bessin qui empêchent formellement toute nouvelle construction ayant un accès direct sur les routes départementales.

M. MICHEL, après avoir formulé des regrets sur l'intégration dans le site des nouvelles constructions au hameau de Pierrepont, s'est inquiété du déversement de gravats sur un terrain en bordure de la Thue, terrain qu'il a qualifié d'inondable et faisant partie de la ZNIEFF.
M. le Maire a décidé que la DDE serait contactée pour connaître le régime propre à ce terrain.
M. COURTHEOUX, propriétaire du terrain, a indiqué que la zone n'est pas inondable.
M. le Maire a rappelé que M. et Mme COURTHEUX avaient formulé une demande et qu'ils s'étaient engagé à enherber le terrain après l'avoir comblé avec de la terre végétale.

M. MICHEL a informé l'assistance de la création d'une association de protection du patrimoine du hameau de Pierrepont et des vallées de la Gronde et de la Thue et que des assemblées auraient bientôt lieu.

Mme LANDEAU a émis le regret que les pierres du lavoir de Pierrepont aient été jetées dans l'étang et que le curage de la Thue ne soit pas réalisé après le pont de la RD 22.
M. le Maire a indiqué que cette partie de la Thue est sur un terrain appartenant au Conseil Général et que l'entretien est de sa compétence mais qu'il tâcherait de trouver une solution à ce problème.
M. PLANCOULAINE a fait remarquer que le dernier entretien a effectivement été réalisé par les services de l'Equipement.

Une question a été posée sur le fait qu'il n'y ait pas d'objectifs économique ne figure pas dans le PADD.
M. le Maire a expliqué que le développement économique est une compétence économique de la Communauté de Communes d'Orival et que les activités économiques ne peuvent s'installer que dans les zones créées à cet effet.
M. GUEZENOC a expliqué que la seule possibilité serait qu'un artisan installe son atelier à côté de son logement sur la parcelle des Costils.
M. PLANCOULAINE a suggéré que, si la commune ne pouvait pas créer de zone artisanale, elle pouvait par contre s'orienter vers l'activité du tourisme, et notamment le tourisme vert, à travers le développement des gîtes ruraux et des activités de randonnée.

Une question a été posée sur le nombre de places de stationnement sur la future place de la Mairie, à savoir si le nombre va diminuer.
M. le Maire a répondu que l'actuelle configuration permet de faire stationner environ douze véhicules et que le projet compte conserver ce nombre de places.

M. GAINVILLE a émis l'hypothèse de créer un parking sur la parcelle des Costils en raison de la difficulté à stationner dans la rue Fleurie.
M. le Maire a exposé qu'il y existe une contrainte d'évacuation des eaux et également une contrainte en termes de coût d'un tel projet.

M. GAINVILE a indiqué que les murs qui surplombent la rue Fleurie sont effondrés, qu'ils font partie de la Parcelle des Costils et que, de ce fait, ils devront être reconstruits en cas d'aménagement de la parcelle.

Concernant le recensement de la population, M. PLANCOULAINE a rappelé que la méthode de comptage a changé et qu'elle est une des explications à la baisse de la population, notamment le fait que les étudiants logeant ailleurs ne soient plus comptabilisés. Il a ajouté que le POS de 1984 avait un objectif de 1 000 habitants à 20 ans.

M. COCARD a fait part de son inquiétude face à la vitesse des véhicules dans la rue Fleurie, et notamment des bus.
M. le Maire, après avoir expliqué qu'il a lui-même contrôlé que les bus circulent à la vitesses autorisée, a dit qu'il avait conscience du problème de la circulation mais que les solutions sont difficiles à mettre en place.

M. MICHEL a demandé si le classement de la vallée de la Gronde en ZNIEFF était envisageable.
M. GUEZENOC a répondu que ce classement n'était pas de la compétence de la commune.

Une question a été posée concernant le devenir des logements vacants dans la commune.
M. le Maire a répondu que la majorité de ces logements sont inoccupés pour des causes de succession mais qu'il est envisagé d'inciter les propriétaires à les réhabiliter et à les mettre en location.

La question a été posée de savoir si les documents consultables allaient être publiés sur le site Internet de la Mairie.
M. le Maire a validé cette proposition et a annoncé qu'un exposition sur le Plan Local d'Urbanisme va être organisée dans la salle du Conseil de la Mairie et qu'un registre d'observations sera laissé à l disposition du public.

L'assemblée n'ayant plus de questions à poser, M. le Maire a levé la séance à 22 heures 45.

Le Maire,

Gérard LEU