

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---o-O-o---

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

---o-O-o---

Commune de FONTENAY-LE-PESNEL

ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur le projet de révision du PLU

Conclusions et avis du commissaire enquêteur



Enquête effectuée du lundi 29 novembre 2021 (16h00) au mercredi 29 décembre 2021 (18h00)
conformément à l'arrêté N° 2021/586 en date du 09 novembre 2021 de Monsieur le Président de la
communauté de communes de Seules-Terre-et-Mer

Dossier TA N° E21000060/14

Commissaire enquêteur
Mr Noël LAURENCE

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE	3
2 - LE PROJET ET LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE	3
2.1 LE PROJET PORTE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SEULLES-TERRE-ET-MER.	3
2.2 LE CADRE JURIDIQUE.	4
2.3 LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	4
3 - L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	4
4. DÉNOMBREMENT DES OBSERVATIONS.	5
4.1. LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.	5
4.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.	5
5 – LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LES REPONSES APORTEES.	5
5.1 LES REPONSES AUX PPA.	5
5.1.1. <i>Un AVIS FAVORABLE avec recommandations a été émis par le Conseil départemental :</i>	5
5.1.2. <i>AVIS FAVORABLES avec réserves</i>	6
5.1.3. <i>AVIS DÉFAVORABLE de la CDPENAF</i>	11
5.2. REPONSES AUX QUESTIONS DU PUBLIC.	12
5.2.1 <i>Questions portant sur le secteur AUa</i>	12
5.2.2. <i>Question portant sur des sujets individuels.</i>	12
5.3. QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	14
6 - L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.	14

Nota : les abréviations suivantes peuvent être employées dans ce fascicule :

- C.E. pour Commissaire Enquêteur ;
- CDPENAF pour Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- CU pour Code de l'Urbanisme
- DDTM pour Direction Départementales des Territoires et de la Mer ;
- DOO pour Document d'orientations et d'Objectifs
- EBC pour Espace Boisé Classé ;
- E.R. pour Emplacements Réservés ;
- OAP pour Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- PADD pour Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- PLU pour Plan Local d'Urbanisme ;
- PPA pour Personnes Publiques Associées ;
- PVS pour Procès-Verbal de Synthèse ;
- SAGE pour Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- SCoT pour Schéma de Cohérence Territoriale ;
- SDAGE pour Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- STECAL pour Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités ;
- STM pour communauté de communes Seullès-Terre-et-Mer ;
- T.A. pour Tribunal Administratif ;

1 - PRÉAMBULE

L'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 29 novembre 2021 (16h00) au mercredi 29 décembre 2021 (18h00) avait pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTENAY-LE-PESNEL. La communauté de communes a pris en charge la réalisation de ce PLU car elle détient la compétence urbanisme depuis le 15 novembre 2019 ; le porteur de projet est donc le Président de la communauté de communes SEULLES-TERRE-ET-MER.

2 - LE PROJET ET LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE

2.1 Le projet porté par la communauté de communes SEULLES-TERRE-ET-MER.

Il n'existe pas de Plan Local d'urbanisme Intercommunal pour la communauté de communes ; il est à l'étude et, pour une commune telle que FONTENAY-LE-PESNEL, attendre sa parution remettrait en cause son rythme de développement ainsi que ses possibilités d'extension en fonction de ses besoins en logements et d'activités économiques.

La municipalité en place depuis 2020 a repris les objectifs initiaux de ce PLU, définis par la municipalité précédente, tout en revoyant leur mise en œuvre et en redéfinissant leurs priorités. Il s'agit donc bien d'une révision du PLU qui va permettre d'attendre sereinement la mise en place du futur PLUi.

Le projet se doit d'être compatible avec les documents de portée supérieure et, en particulier, avec le SCOT du Bessin approuvé le 20 décembre 2018. Le PADD décline les objectifs d'aménagement et de développement qui sont :

- La protection de l'espace agricole et naturel et mise en valeur des paysages :
- La création de logements, de services et d'équipements collectifs pour la population.
- Le confortement de l'activité économique locale.
- La valorisation des énergies renouvelables.
- Vers une mobilité plus durable.
- La lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation de l'espace.

Cette révision de PLU va également être l'occasion d'intégrer les évolutions législatives et règlementaires parues ces dernières années, préciser les emplacements réservés et envisager l'accueil de personnes et de logements en définissant, pour ces derniers, une densité moyenne à l'hectare. Le projet initial prévoit d'accueillir cent cinquante personnes et soixante-quinze logements et une enveloppe foncière maximale en extension urbaine de 5,5 hectares (rapport de présentation page 11).

Sur le plan environnemental, la MRAe a conclu à une absence d'impact notable sur les caractéristiques du territoire compte-tenu de la nature, de l'ampleur et de la localisation des modifications prévues par cette révision du PLU et n'a donc pas prescrit l'obligation de réaliser une étude environnementale.

Le projet définit quatre orientations d'aménagement et de programmation ; trois d'entre elles sont des secteurs d'urbanisation pour accueillir de nouvelles habitations et la quatrième est un secteur d'extension pour des établissements industriels et de la déchetterie. Les OAP résidentielles prévoient une densité minimale à l'hectare, un phasage des unes par rapport aux autres ainsi que des modalités d'aménagement.

La part de densification en logements de l'existant n'est pas oubliée dans ce projet ; de plus un certain nombre d'emplacements réservés sont définis

Analyse du commissaire enquêteur:

Les objectifs de ce projet me sont apparus très bien définis. Si la commune veut continuer à se développer, le besoin d'extension urbaine s'impose de façon évidente. En parcourant ce dossier, le développement durable et la consommation d'espace apparaissent clairement.

Néanmoins la lutte contre l'étalement urbain ne m'a pas convaincu surtout après ma visite de terrain. Par ailleurs, je regrette la décision de la MRAe qui n'a pas imposé une étude environnementale pour ce projet. Les impacts environnementaux semblent relativement importants compte-tenu des deux secteurs d'urbanisation retenus le long de la rivière « Le Bordel ». Dans cette commune se trouvent des zones argileuses, des risques d'inondations, des remontées de nappes, des cavités souterraines, des anciennes carrières avec des galeries souterraines pouvant accueillir une faune préservée, une trame verte qui peut être remise en cause, un coteau sur lequel un secteur urbanisable est prévu affectant une biodiversité et un cône de vue sur le patrimoine bâti.

2.2 Le cadre juridique.

Cette enquête publique découle du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme et du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'arrêté N° 2021/586 en date du 09 novembre 2021 de Monsieur le Président de la communauté de communes de Seulles-Terre-et-Mer régissait le déroulement de cette enquête. De plus, la décision en date du 18 octobre 2021 du Président du Tribunal Administratif désignait le Commissaire Enquêteur.

2.3 Le dossier mis à l'enquête publique

Le dossier, présenté dans mon rapport au paragraphe 1.4, s'articule autour d'un rapport de présentation, du PADD, d'un fascicule présentant les OAP, des règlements écrits et graphiques ainsi que des plans et annexes administratives.

Les avis des PPA, les publications dans les deux journaux ainsi que les arrêtés de mise à l'enquête publique et celui désignant le commissaire enquêteur sont bien inclus dans le dossier.

Une note complémentaire pour la zone Ns destinée à recevoir une centrale solaire a également été fournie.

A ma demande une table des matières pour les règlements a été fournie par le bureau d'étude et les numéros de parcelles ont été portés sur le règlement graphique.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le dossier mis à l'enquête publique paraît complet et il est facile à comprendre. Je regrette la dimension de la police « minuscule » employée sur le règlement graphique pour les numéros de parcelles illisibles sans l'apport d'une loupe. Ceci est ennuyeux car cette façon de faire ne facilite pas la consultation du public et le travail du commissaire enquêteur.

3 - L'ORGANISATION et le DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par décision en date du 28 octobre 2021 n° E21000060/14 du Président du tribunal administratif de CAEN.

L'information du public a été réalisée de façon réglementaire par des moyens de communication différents : sites internet, presse écrite, affichage, utilisation du panneau lumineux de la commune,

distribution de flyers dans les boîtes aux lettres, article de presse avant l'enquête publique et, enfin, utilisation du « Facebook » et du « Pop-In » communal.

Les permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de Pré-Bocage-Intercom se sont déroulées au sein même de la Mairie et au siège de la communauté de communes.

Analyse du commissaire enquêteur : cette enquête a été effectuée sans aucune difficulté dans le respect de la réglementation. La publicité qui a été faite auprès des habitants de la commune est particulièrement remarquable, elle démontre la volonté de la municipalité de faire participer un maximum de citoyens et son désir d'informer le plus largement possible.

4. DÉNOMBREMENT DES OBSERVATIONS.

4.1. Les observations des personnes publiques associées.

Ce projet a recueilli dix avis de la part des PPA. Parmi ceux-ci un certain nombre de remarques, observations, recommandations et réserves ont été formulées ; un avis défavorable a également été émis. Une analyse de celles-ci figure ci-dessous au paragraphe 5

4.2. Les observations du public.

Vingt cinq personnes sont venues me rencontrer durant l'enquête. Quatorze observations ou remarques ont été inscrites sur les deux registres d'enquête mis à la disposition du public. Je juge modérée cette participation du public pour un projet de révision d'un PLU.

Analyse du commissaire enquêteur : que ce soit la participation des PPA ou celle de personnes privées, toutes les remarques nécessitaient une réponse de la part du porteur de projet ; c'est pourquoi j'ai transcrit celles-ci dans mon procès-verbal de synthèse en demandant de bien vouloir m'apporter des précisions pour chacun des points abordés.

5 - Le procès-verbal de synthèse et les réponses apportées.

Comme je l'ai indiqué au chapitre 4 de mon rapport j'ai remis mon PVS le 04 janvier 2022 et j'ai reçu le mémoire en réponse, signé par M le Président de STM, le 18 janvier 2022 par internet.

Les remarques émises par les personnes publiques associées peuvent remettre en cause ce projet de révision de PLU. C'est pour cette raison essentielle que j'ai demandé à la collectivité de bien vouloir me répondre point par point à toutes celles-ci. De plus, les particuliers qui se sont manifestés par écrit désirent recevoir eux-aussi un certain nombre de réponses.

Je reprends donc ci-dessous toutes les réponses formulées par le porteur de projet en y adjoignant mon analyse.

5.1 Les réponses aux PPA.

5.1.1. Un AVIS FAVORABLE avec recommandations a été émis par le Conseil départemental :

Bien que favorable cet avis comporte des recommandations qui sont reprises ci-dessous :

- *La numérotation de certaines pièces du PLU mériterait d'être revue :*

Réponse de la collectivité. Elle sera revue

- Développement démographique :

« ...apporter quelques détails supplémentaires pour mieux comprendre l'importance de la production de logements envisagés. Ainsi, la mention du « point mort » démographique permettrait de distinguer la part de logement projetée pour maintenir la population communale de celle prévue pour la faire croître. »

Réponse de la collectivité. Le projet est revu. La zone AUa est supprimée.

- Développements urbains :

« Les possibilités d'urbanisation reposent donc, pour l'heure, sur les « dents creuses » identifiées dans le tissu bâti existant. Il s'agit donc là d'un effort qui mérite d'être souligné. »

Réponse de la collectivité. « Les dents creuses » restent prioritaires dans l'ordre de l'urbanisation.

« Un emplacement réservé est donc nécessaire pour concrétiser l'ambition affichée de la collectivité. Il ne se trouve pas dans le règlement graphique. »

Réponse de la collectivité. Il n'est pas possible d'ajouter un emplacement réservé après enquête publique. Le PADD énonce des intentions qui peuvent être concrétisées réglementairement ultérieurement.

- Mobilité (recul des voies à grande circulation) :

Réponse de la collectivité. Aucun recul graphique inférieur à 35m n'est retenu le long des axes concernés.

Les tracés seront revus sur Rue Saint Aubin.

- Réseaux :

Réponse de la collectivité : Le règlement sera complété comme demandé par le département.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées aux recommandations du Conseil Départemental sont cohérentes et n'appellent pas de remarque particulière de ma part.

5.1.2. AVIS FAVORABLES avec réserves

M le Préfet/DDTM/Urbanisme a émis un nombre conséquent de réserves remettant en cause le projet de révision du PLU. Elles doivent être levées. Celles-ci portent en particulier sur les thèmes repris ci-dessous et pour lesquels une réponse a été apportée par le pétitionnaire.

- Le développement démographique

« Ce nombre paraît décorrélié de la croissance démographique projetée. Qui plus est, le projet ne justifie pas ce besoin en logements. [...] La programmation doit être abaissée au juste nombre de logements. Le calcul des besoins en logement doit, de plus, apparaître clairement ».

Réponse de la collectivité. Comme rappelé par l'avis lui-même, le projet propose un développement compatible avec le SCoT du Bessin, qui a vocation à préciser le développement démographique retenu et la déclinaison en termes de projet qu'il suppose, pour chaque niveau de l'armature urbaine. Le territoire de Fontenay-le-Pesnel fait partie des plus dynamiques.

A noter : le secteur AUa sera supprimé vu les questions soulevées par sa desserte et de l'inondabilité de la Caude Rue. Également, les propriétaires de ces parcelles ne se sont pas exprimés durant l'enquête publique pour défendre leur souhait de conserver ce secteur en AUa.

Analyse du commissaire enquêteur :

Un désaccord entre le service urbanisme de la DDTM et le porteur de projet subsiste, me semble-t-il, sur le calcul du nombre de logements possibles par rapport aux prescriptions du SCOT du Bessin. Néanmoins, la réponse liée au développement démographique confirme la suppression du secteur AUa qui prévoyait dix-sept parcelles. A l'origine du projet de révision soixante-quinze logements

supplémentaires en extension étaient prévus, ceux prévus sur le secteur AUa étant soustraits on arrive à cinquante-huit logements en extension ce qui rejoint l'avis de la DDTM.
Pour ma part je suis satisfait de l'annulation de ce projet d'urbanisation de ce secteur AUa dont la pertinence m'interpelait tant par sa localisation que par son caractère légal et réglementaire.
(Paragraphe 6 : voir ma réserve en fin d'avis ci-dessous).

« **La programmation de logements** comprend en outre une offre de logements aidés [...] Les services de l'Etat confirment que, la commune n'étant pas prioritaire pour la programmation du logement social, aucun engagement en la matière de pourra être pris. »

Réponse de la collectivité. Le projet ne comprend pas d'offre de logements aidés mais la permet (voir l'article AU3) en contribution à la diversification des parcs de logements.

Analyse du commissaire enquêteur : Dont acte.

« Etant donné la surestimation des besoins en logements par le projet de PLU, les difficultés que représente l'aménagement du secteur AUa en termes de desserte et de circulation [...] ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappe sur la Caude-Ru, unique voie reliant le secteur AUa au centre-bourg, l'ensemble des garanties préalables à l'urbanisation de ce secteur ne semblent pas réunies... »

Réponse de la collectivité. Le secteur AUa sera supprimé vu les questions soulevées par sa desserte et de l'inondabilité de la Caude Rue. Également, les propriétaires de ces parcelles ne se sont pas exprimés durant l'enquête publique pour défendre leur souhait de conserver ce secteur en AUa.

Analyse du commissaire enquêteur : problème résolu par la disparition du secteur concerné.

- La consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

« ... Néanmoins, le projet de PLU affiche un objectif de réduction de -25% (p.90 du rapport de présentation, p.10 du PADD). L'ambition communale affichée en matière de gestion économe de l'espace peut donc être réajustée à la hausse. [...] la justification de maîtrise de la consommation foncière à destination des activités économiques est absente. Celle-ci devra être justifiée dans le document conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. »

Réponse de la collectivité. Les justifications p.90 du rapport de présentation seront complétées. Les indications p.103 seront corrigées.

Analyse du commissaire enquêteur : Dont acte.

- Adéquation du projet avec la ressource en eau et les capacités d'assainissement.

« La présence d'un courrier du Syndicat d'eau validant sa capacité à desservir le projet communal d'urbanisation est annoncé dans le sommaire des annexes sanitaire de la pièce n°4.A... Néanmoins, ce document absent du dossier devra être joint au dossier. Si ce document n'existe pas, son annonce dans le sommaire doit être supprimé ».

Réponse de la collectivité. Les annexes documentaires seront complétées.

AEP : L'alimentation en eau potable des 9 communes du Sud du territoire (dont Fontenay-le-Pesnel) gérées par Seullles Terre et Mer provient de deux forages situés à Juaye-Mondaye qui ne sont plus suffisamment productifs en quantité et en qualité. Après avoir mené une étude de sécurisation des forages par le cabinet SICEE, la communauté de communes Seullles Terre et Mer a délégué la compétence eau potable au Syndicat du Vieux Colombier (au Nord du territoire) au 1^{er} janvier 2022 (délibération du 19 novembre 2020).

Le SMAEP du Vieux Colombier est la solution pérenne adaptée en termes de quantité et de qualité de l'eau distribuée pour les 9 communes issues de l'ex-syndicat d'eau de Tilly sur Seullles (dont Fontenay-le-Pesnel). Les travaux prévus par le SMAEP du Vieux Colombier alimentera ainsi Fontenay-le-Pesnel et les 8 autres communes. Ces travaux sécuriseront de façon pérenne l'alimentation en eaux potable du secteur sud.

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse est très complète et détaillée ; elle démontre la prise en compte de l'approvisionnement en eau potable.

- Enjeux environnementaux.

SDAGE : « ... ce sont les prescriptions du SDAGE 2010-2015 qui doivent être appliquées. »

Réponse de la collectivité. Le rapport de présentation p.11 sera corrigé.

Trame vert et bleu : « *Cependant, certains petits boisements, situés sur les parcelles ZB n°2, AI n°55, AO n°27 et 28, ..., AO n°23, 24, 150 et 151..., sont laissés sans protection. Il conviendrait de les protéger également* ». [...] La commune affirme protéger les mares. Néanmoins, une seule mare est identifiée sur le règlement graphique comme étant protégée. Il conviendrait de protéger également le petit étang et la grande mare située à l'Ouest de la commune, en zone A. »

Réponse de la collectivité. **Boisements** : Les boisements vont être protégés (parcelles AI n°52, AO n°27 et 28, AO n° 23, 24 et 151). Les parcelles ZB n°2 (sur la commune de CHEUX), AO n°24 (n'existe pas) et 150 (appartient à M LEMARCHAND qui a créé un étang et un espace de loisirs sans autorisation) ne seront pas protégées.

Mares : La mare située dans le bourg sera indiquée en tant que mare dans le règlement graphique. La mare située à l'ouest de la commune a été créée sans autorisation et à titre privé. Une procédure judiciaire est en cours. Cette mare ne sera pas indiquée sur le règlement graphique.

Analyse du commissaire enquêteur : La précision des parcelles concernées par la protection des boisements est pertinente. Il est normal que la mare faisant l'objet d'une procédure contentieuse ne figure pas au règlement graphique.

« La commune réserve deux emplacements dit ER1 et ER3 [...] Indépendamment des mesures « Eviter », « Réduire », « Compenser », dites ERC qui devront être précisées pour les deux sites, des précisions doivent être apportées quant aux impacts potentiels de ces projets sur l'environnement des sites concernés. »

Réponse de la collectivité. Le rapport de présentation sera précisé sur la nature des projets et la maîtrise de leurs incidences environnementales.

Analyse du commissaire enquêteur : Dont acte.

« Il convient de démontrer que la multiplication et la proximité des secteurs Nh et Nc ne portent pas de préjudice à la protection de la vallée et du cours d'eau que la commune s'est fixée comme objectif de protéger. »

Réponse de la collectivité. Ils prennent en compte l'existant et contribuent à éviter l'étalement de l'urbanisation dans la vallée et ainsi rendre effective sa protection.

Analyse du commissaire enquêteur : Il s'agit là d'une affirmation qui devrait être suivie et contrôlée par le pétitionnaire.

Zone humide : « La carte des zones humides, extraite de l'application cartographique Carmen Eau (DREAL) ne figure pas en annexe et n'est pas couplée au règlement graphique [...] Le règlement écrit ne fait nulle part mention des zones humides. Le fait que, dans les zones à forte prédisposition de présence de zones humides, tout projet devra comporter une étude de délimitation de ZH pourrait utilement être indiqué. »

Réponse de la collectivité. Le projet par ses choix de classement assure la protection des zones humides. Le règlement sera complété.

Analyse du commissaire enquêteur : Dont acte.

- **Espaces verts et plantations** : veiller à éviter la prolifération d'espèces envahissantes.../...

Réponse de la collectivité. Les annexes du règlement seront complétées par le renvoi de ces documents.

- **Prise en compte des risques naturels** : .../...il conviendra d'annexer une cartographie au règlement graphiques...

Réponse de la collectivité. La légende du règlement graphique sera complétée.

Le rapport de présentation précise les méthodes ayant conduit au repérage de zones humides sur le règlement graphique.

Le règlement sera complété en tant que besoin.

- **Nuisances sonores liées à la présence d'infrastructure**

Nuisances sonores :

Réponse de la collectivité. Le règlement graphique comporte ses éléments. Le renvoi à la réglementation est fait dans le règlement écrit (il n'apparaît pas utile « d'annexer » ce qui existe

Voies classées à grande circulation : « Par conséquent, cette bande, modifiée ou non modifiée par une étude spécifique, est à reporter dans le règlement graphique et les interdictions associées doivent être retranscrites dans le règlement écrit. »

Réponse de la collectivité. Le dossier précise p.112 les dispositions retenues.

A noter : elles seront modifiées en fonction de l'évolution de l'inscription du projet de ferme solaire dans le dossier.

Analyse du commissaire enquêteur : ces réponses n'appellent pas de commentaire.

- **Analyse par pièce** : des corrections ou des compléments d'informations ont été demandés.

Rapport de présentation

Réponse de la collectivité. Les corrections seront apportées.

A noter : le premier chiffre de population correspond à la donnée INSEE 2017, le second à l'évaluation 2020.

PADD

Réponse de la collectivité. Les corrections seront apportées.

OAP

Réponse de la collectivité. L'échéancier respectera les obligations légales.

Règlement graphique

Réponse de la collectivité. Les corrections seront apportées.

Règlement écrit

Réponse de la collectivité. Les compléments seront apportés.

Servitude d'utilité publique (annexes documentaires)

Les corrections seront apportées.

Analyse du commissaire enquêteur : ces réponses n'appellent pas de commentaire.

CDPENAF

- Une réserve relative à la définition d'un critère d'implantation pour le STECAL Ne apparaît.
« L'élaboration du PLU porte la délimitation de 1 STECAL pour une superficie totale envisagée de 2,94 ha [...] la CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation des STECAL du PLU de Fontenay-le-Pesnel sous réserve de définir un critère d'implantation pour le STECAL Ne. »

Réponse de la collectivité. Les justifications seront complétées dans le rapport de présentation.
Comme ci-dessous les règles d'implantation sont définies graphiquement par le dessin du secteur et par les dispositions des articles N4.2 ; N4.3 et N4.4.
A noter : le secteur As n'est pas un STECAL

« La CDPENAF émet un avis favorable sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve de définir une règle d'implantation et de densité pour les annexes et de définir une règle d'emprise au sol pour les extensions en zones Ah et Nh et de compléter les justifications au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'y implanter.

Réponse de la collectivité. - Les règles de densité et d'emprise au sol sont fixées par les dispositions de l'article A2 / N2

- Les règles de hauteur par celle des articles A4.1 / N4.1
- Les règles d'implantation aux articles N4.2 ; N4.3 et N4.4

A noter : les règles d'implantation des annexes sont définies graphiquement par le dessin des secteur Ah et Nh. La règle de densité ou d'emprise au sol le sont par le quota retenu (et non un prorata).

Analyse du commissaire enquêteur : ces précisions sont utiles et n'appellent pas de commentaire.

UDAP

Une réserve : « Il conviendra de compléter la liste des servitudes d'utilité publique, en AC1, par la mention du périmètre délimité des abords de l'église Saint Aubin créé le 5 mai 2006. »

Réponse de la collectivité. La liste des servitudes d'utilité publique sera complétée

Analyse du commissaire enquêteur : dont acte.

Chambre d'Agriculture émet Cinq réserves reprises ci-dessous.

« ... Cependant, certaines parcelles agricoles (labours et prairies) sont encore classées en zone N. Nous demandons à ce qu'elles soient classées en zone A ou qu'à minima le règlement de la zone N permette les constructions nécessaires à l'activité agricole. »

Réponse de la collectivité. Le classement en zone N vise à une protection écologique ou paysagère des espaces de la vallée. Il a été revu par rapport à l'ancien PLU. Cette demande ne peut être étudiée vu les objectifs poursuivis, que sur des parcelles où des enjeux spécifiques mériteraient d'être pris en compte. Une demande en enquête publique est alors nécessaire.

Analyse du commissaire enquêteur : au cours de cette enquête aucun propriétaire ne m'a saisi à propos de ce reclassement en zone « A » ; il n'y a donc pas lieu de modifier quoi que ce soit par rapport à l'existant.

« Concernant les règles d'implantation, de densité ou de hauteur des extensions et annexes en zone Ah et Nh ; certaines sont absentes ou incomplètes. »

Réponse de la collectivité. - Les règles de densité et d'emprise au sol sont fixées par les dispositions de l'article A2 / N2

- Les règles de hauteur par celle des articles A4.1 / N4.1
- Les règles d'implantation aux articles N4.2 ; N4.3 et N4.4

A noter : les règles d'implantation des annexes sont définies graphiquement par le dessin des secteur Ah et Nh. La règle de densité ou d'emprise au sol le sont par le quota retenu (et non un prorata).

« Dans le règlement écrit, concernant le STECAL à vocation artisanal, même si une zone Ne est bien définie et qu'il est bien fait mention de critères de hauteur et de densité, nous notons l'absence de règles spécifiques liées aux conditions d'implantations. »

Réponse de la collectivité. Comme précédemment, les règles d'implantation sont définies graphiquement par le dessin du secteur et par les dispositions des articles N4.2 ; N4.3 et N.4.4

Analyse du commissaire enquêteur : ce sont là des points très techniques mais pour lesquels les précisions sont claires.

« Néanmoins nous nous interrogeons sur la pertinence d'un tel projet au sol, consommateur d'espace. »

Réponse de la collectivité. Le projet est revu pour le cantonner sur la partie polluée en sous-sol.

Analyse du commissaire enquêteur : je pense que ce projet est parfaitement à sa place sur les parcelles dites polluées ; à l'origine, ce projet incluait des parcelles non polluées permettant simplement l'accès à cette zone par la RD 9. L'évolution du projet prévoit maintenant l'accès par la RD 217 ne conservant ainsi que les parcelles polluées, ce qui me paraît judicieux.

Syndicat de la station d'épuration et des eaux usées

« Il est toutefois nécessaire d'apporter une correction au PLU de Fontenay le Pesnel ainsi présenté - article 3b règlement graphique ; à savoir qu'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue du Château d'eau de Fontenay le Pesnel a été omis. Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il a été convenu, par la municipalité de Fontenay le Pesnel, qu'il était indispensable d'élargir la rue du Château d'eau. »

Réponse de la collectivité. Il n'est pas possible d'ajouter un emplacement réservé après une enquête publique. La suppression du secteur AUa rend la remarque sans objet.

Analyse du commissaire enquêteur : cette remarque est effectivement devenue sans objet du fait du retrait du secteur AUa.

5.1.3. AVIS DÉFAVORABLE de la CDPENAF

« Considérant que la délimitation d'une zone Ns à vocation d'équipement :

Sur une zone d'activité agricole, n'est pas limité (7,6 hectares) ;

Pour laquelle aucune règle n'est édictée au règlement ;

Génère des contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

Réponse de la collectivité. La zone As (futur Ns) n'est pas un STECAL en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui stipule que sont autorisées en A et N :

« Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les conditions ci-dessus sont remplies par la ferme solaire.

Analyse du commissaire enquêteur : je suis totalement d'accord avec cette prise de position du pétitionnaire et je pense que l'implantation de cette structure répond à un besoin national largement défini.

5.2. Réponses aux questions du public.

5.2.1 Questions portant sur le secteur AUa

La collectivité a répondu à toutes les questions posées par le public ; les trois premières portent sur le développement du secteur AUa mais après la décision de supprimer celui-ci du projet elles sont devenues caduques. Néanmoins, je les rappelle ci-dessous.

M Christian GUESDON, MME Martine HOUSSIN et M Jérémy FANET demandent la prise en compte de l'emplacement réservé dans la rue du Château d'eau.

Réponse de la collectivité. Il n'est pas possible d'ajouter un emplacement réservé après une enquête publique. Sans enjeu vu le choix d'abandonner l'urbanisation de la zone AUa.

L'aménageur FONCIM demande la prise en compte de l'élargissement de huit mètres à l'ouest du secteur AUa se situant en zone N.

Réponse de la collectivité. Posée ainsi, vu la taille de l'extension et les enjeux qu'elle soulève en termes de desserte, vu d'autre part l'avis de l'Etat sur le projet, il est plutôt retenu de reporter à une date ultérieure l'extension sur cette partie de la commune. Également, les propriétaires de ces parcelles ne se sont pas exprimés durant l'enquête publique pour défendre leur souhait de conserver ce secteur en AUa.

Trois messages électroniques reçus en mairie qui émanent de :

- Mme et Mr Laure et Simon GAUDET- 8 rue du Château d'Eau,
- M Benjamin COLETTE - 7 rue du Château d'Eau,
- Mme HOUEL et M BESSIN – 16 rue Caude Rue,

Ces personnes remettent en cause l'aménagement du secteur N°1

Réponse de la collectivité. Il est plutôt retenu de reporter à une date ultérieure l'extension sur cette partie de la commune. Également, les propriétaires de ces parcelles ne se sont pas exprimés durant l'enquête publique pour défendre leur souhait de conserver ce secteur en AUa.

Analyse du commissaire enquêteur : Le secteur AUa étant annulé par le pétitionnaire ces questions ne sont plus d'actualité.

5.2.2. Question portant sur des sujets individuels.

M Maximilien VATTIER, demeurant Les Hauts Vents à FONTENAY-LE-PESNEL demande la possibilité de construire un hangar de 200m², sa demeure se situe en secteur Ah.

Réponse de la collectivité. Cette entreprise artisanale n'a pas été prise en compte lors du diagnostic. Or, le projet prévoit bien que soit permis le développement maîtrisé des entreprises artisanales présentes dans l'espace rural. Pour répondre à ses besoins de développement, il est proposé de créer un secteur Ae (avec le même règlement que les autres secteurs Ne, pour entreprises artisanales), sur l'emprise non bâti du secteur Ah. Une consultation de la CDPENAF sera engagée dans ce sens.

Analyse du commissaire enquêteur : La réponse favorable du pétitionnaire est tout à fait justifiée. Il faut aider les jeunes entrepreneurs désirant s'installer tout en adaptant et en respectant le règlement.

M Pierre MARGERIE, 6 bis rue CAUDE-RUE sollicite l'élargissement d'une quarantaine de mètres vers le Nord de la zone UG.

Réponse de la collectivité. La partie constructible de la parcelle était connue lors de son achat par le nouveau propriétaire. Elle permet tout à fait l'implantation d'une nouvelle construction sans consommation supplémentaire de l'espace du coteau.

Analyse du commissaire enquêteur : pas de commentaire particulier, la zone UG ne change pas.

Mr Nicolas ROBERT, 1 rue Massieu à FONTENAY-LE-PESNEL pose deux questions : l'une porte sur la hauteur des haies et la nature des clôtures, la seconde sur la constructibilité de son terrain.

Réponses de la collectivité. La maîtrise de la hauteur des clôtures sur rue est un enjeu paysager essentiel. Pour autant, une règle d'exception est dès à présent prévue le long de la RD13 pour se protéger du trafic sur cet axe.

Effectivement, l'intégralité du terrain n'est pas constructible.

Analyse du commissaire enquêteur : je demande au pétitionnaire de bien vouloir entrer en contact avec ce Monsieur afin de bien lui préciser cette réponse qui manque de clarté pour ce qui concerne les hauteurs de haies.

MME et Mr MASSINOT-GUIBERT, 7 rue de la Grâce de Dieu – 14123 FLEURY SUR ORNE souhaitent avoir une possibilité d'extension de l'habitation, côté jardin, situées au 4 rue du Lavoir près de l'emplacement réservé N°1.

Réponse de la collectivité. Mme et Mr MASSINOT GUIBERT auront la possibilité d'avoir une extension de l'habitation. Pour permettre leur extension, le trait peut être reporté de 5m plus à l'est.

Analyse du commissaire enquêteur : dont acte.

MMEs Lucie JACQUES et Hélène SOMMET, MRs Benjamin VECKMAN et Alexandre MARIE ont déposé un argumentaire, signé par dix-huit personnes, relatif à la protection de la zone naturelle du terrain soumis à une déclassification pour la construction d'un lotissement.

Réponse de la collectivité. Si on peut comprendre que les habitants préféreraient rester en bordure de l'espace naturel et agricole, on soulignera qu'ils sont eux-mêmes venus habiter devant d'autres habitants qui profitaient de la lisière avec l'espace naturel et agricole. L'extension retenue vise à la maîtrise de la consommation de l'espace. Elle s'implantera au sud de la lisière dès à présent constituée, qui forme en elle-même un recul d'implantation pour les constructions à venir. Pour éviter un voisinage trop proche, il peut être imposé une distance de recul de 5m aux constructions à venir, sauf pour les petites annexes (abris de jardin).

Analyse du commissaire enquêteur : la réponse est réaliste et constructive. Pour ma part j'aurais bien sûr souhaité garder à l'état naturel ce secteur mais force est de constater que les secteurs urbanisables dans cette commune sont extrêmement rares surtout en supprimant le secteur AUa. La solution de recul de 5 mètres me paraît judicieuse et pragmatique.

M Joël FIQUET, 11 route de Caumont désirerait que la parcelle 147, partie haute non inondable puisse devenir constructible, devenant ainsi une « dent creuse » pouvant accueillir plusieurs pavillons (surface comprise entre 8000 et 10000m²).

Réponse de la collectivité. Ce site ne peut être considéré comme une dent creuse et aucune urbanisation linéaire le long des voies n'est dorénavant permise par le SCoT du Bessin.

Analyse du commissaire enquêteur : dont acte.

Maître David GORAND, conseil de M Georges LEMARCHAND la justification de la mesure de suppression des affouillements et exhaussements de sol d'initiatives privées.

Réponse de la collectivité. Le projet vise à préserver l'espace agricole et naturel de modifications des sols ou d'usage qui porteraient atteinte à cette protection. La justification de cette orientation sera complétée.

On rappellera que le pétitionnaire est en conflit juridique avec la collectivité pour avoir réalisé des ouvrages et installations sans autorisations, dans des secteurs où elles étaient interdites.

Analyse du commissaire enquêteur : cette réponse me convient à partir du moment où l'orientation est complétée.

5.3. Question du Commissaire Enquêteur

Sur le règlement graphique un secteur AUv en bordure ouest du secteur AUc apparaît alors que dans le PLU actuel ce secteur est classé en zone « N ». La définition donnée sur le sommaire du règlement est « *en bordure du Bordel, secteur qui pourra être aménagé parallèlement au secteur AUc* »

Qu'est-ce qui justifie ce classement particulier et pourquoi ne pas conserver ces parcelles en Nc ?

Réponse de la collectivité. Le secteur AUv n'existe que pendant le temps de l'aménagement du nouveau quartier pour permettre l'aménagement d'espaces verts pour le quartier de l'aménageur (et ainsi une optimisation de la consommation de l'espace).

Ceux-ci réalisés, il sera reclassé en Nc comme cela a été le cas pour le quartier précédent.

Analyse du commissaire enquêteur : dont acte.

6 - L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

- Vu les codes de l'environnement, de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales,
- Vu l'arrêté N° 2021/586 en date du 09 novembre 2021 de Monsieur le Président de la communauté de communes de Seulles-Terre-et-Mer prescrivant l'enquête publique,
- Vu le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu la décision délibérée de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie, après examen au cas par cas de ne pas soumettre cette révision de PLU à une évaluation environnementale ;
- Vu les réponses fournies par le porteur de projet à mes questions ainsi que les propositions de modifications, d'ajouts et de compléments d'informations apportés à la suite de mon PVS,

Je considère :

- ✓ Que le dossier mis à la disposition du public du lundi 29 novembre 2021 (16h00) au mercredi 29 décembre 2021 (18h00) était complet, clair et bien illustré ;
- ✓ Que le dossier mis sur les sites internet de la commune de FONTENAY-LE-PESNEL et de la communauté de communes de SEULLES-TERRE-ET-MER complétait la mise à la disposition du public et le rendait accessible à tous ;
- ✓ Que la participation du public a été modérée durant cette enquête publique puisque je n'ai reçu que vingt-cinq personnes durant les permanences ;
- ✓ Que la procédure d'enquête publique a été conforme aux dispositions de l'arrêté en date du 09 novembre 2021 de Monsieur le Président de SEULLES-TERRE-ET-MER ;
- ✓ Que l'enquête publique s'est déroulée de façon sereine et conforme à la réglementation,

- ✓ Que la publicité de cette enquête publique a été réalisée de façon réglementaire et que les initiatives prises pour annoncer l'enquête publique étaient judicieuses et ont permis de diffuser l'information auprès de tous les habitants de la commune.
- ✓ Que les mesures prises par la collectivité vont dans le sens de la protection de l'espace agricole et la mise en valeur des paysages.
- ✓ Que le site de déchets inertes est propice à l'accueil d'une structure de centrale solaire au sol.
- ✓ Que le pétitionnaire s'est attaché à répondre à l'intégralité des questions et remarques des PPA.
- ✓ Que tous les particuliers ayant interrogé le porteur de projet ont reçu une réponse personnalisée et constructive même si elle ne va pas toujours dans le sens désiré par ces personnes.
- ✓ Que de mon point de vue le secteur AUa ne répond pas aux exigences du SCoT du Bessin en particulier la prescription 43 du Document d'Orientation et d'Objectifs "*renforcement du réinvestissement urbain*" prévoyant deux orientations majeures :
 - *promouvoir la densification et le renouvellement dans les espaces urbanisés existants,*
 - *prioriser des modes d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants.*
- ✓ Que ce même secteur AUa ne va pas dans le sens de l'orientation 016 du PADD de « *lutter contre l'étalement urbain* ».
- ✓ Que ce secteur AUa présente à l'évidence des problèmes :
 - liés à l'écoulement des eaux de pluie et de risque de remontée de nappe dans sa partie Sud,
 - de desserte, les voiries existantes sont étroites et difficilement transformables,
 - de respect de l'environnement et d'une biodiversité riche,
 - de préservation de la vallée de la rivière « Le Bordel » ainsi que de la vue sur le patrimoine existant à préserver.
- ✓ Que la suppression du secteur AUa proposée par la collectivité soit la réponse la mieux adaptée aux observations soulevées par l'État et par moi-même dans mon procès-verbal de synthèse.
- ✓ Que les deux autres secteurs à urbaniser, « Aub » et « AUc », correspondent aux prescriptions du SCoT du Bessin en termes de continuité des espaces urbanisés et que compte-tenu de leur densification ils contribuent à la lutte contre l'étalement urbain.
- ✓ Que le potentiel de densification au sein du tissu urbain est bien pris en compte et contribue à la réalisation des objectifs de création de logements tout en préservant les terres agricoles.

Je recommande :

Que soit redéfini le phasage des deux secteurs urbanisables restants en cas de suppression effective du secteur AUa rue du Château. Ainsi le secteur dénommé « Les Hépalrières » deviendra le secteur 1 AUa (au lieu de AUb) et le secteur dénommé « Les Près Potines » deviendra le secteur 1 AUb (au lieu de AUc).

J'émet un

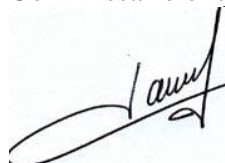
AVIS FAVORABLE au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTENAY-LE-PESNEL assorti d'une réserve :

Réserve.

Le secteur « AUa », dénommé Secteur n°1 Rue du Château, ne semble pas répondre aux prescriptions de la loi et porter gravement atteinte à la préservation de l'environnement ; sa suppression doit-être validée par une délibération prise par le Conseil Communautaire de Seulles-Terre-et-Mer.

A SAINT-AUBN-SUR-MER, le, le 24 janvier 2022

M Noël LAURENCE
Commissaire enquêteur



- Destinataires :

- un exemplaire remis à Monsieur le Maire de la commune de FONTENAY-LE-PESNEL ;
- un exemplaire remis à MME Juliette MEZENGE, Chargée de mission à la communauté de communes SEULLES-TERRE-ET-MER.
- un exemplaire remis à Monsieur Le Président du T.A. de CAEN.