DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

(C.U.A.)

PROJET DE RÉVISION ALLEGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SUR LA COMMUNE DE LA LACELLE (61320)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du Vendredi 21 MARS 2025 à 8h30 au mardi 22 AVRIL 2025 à 17h30 incluses.

DOCUMENT N° 2– CONCLUSIONS MOTIVÉES

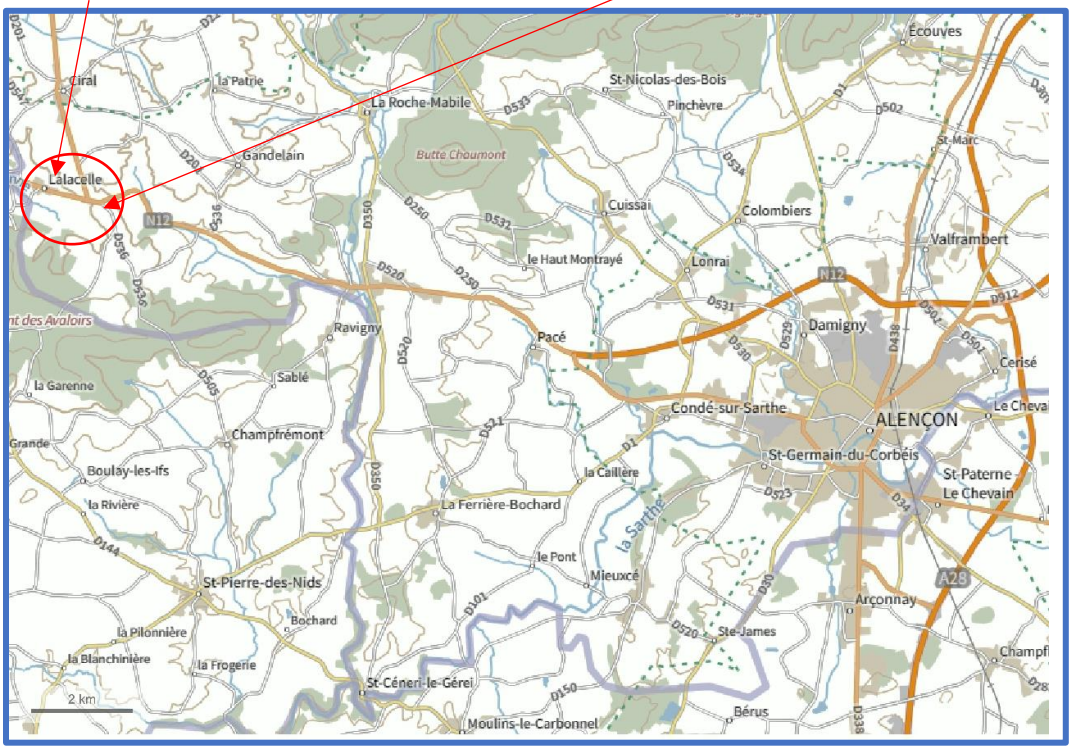
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR : Marie-Rose ZEYMES

DOCUMENT 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
DOCUMENT 2 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
DOCUMENT3 – ANNEXES -

A – LE CONTEXTE

COMMUNE DE LA LACELLE

LA CIDRERIE FOURNIER (LE LONG DE LA D.536 AU LIEU DIT « LA LENTILLERE »)



La Cidrerie FOURNIER est installée depuis 1947 sur la Commune de LA LACELLE, territoire de la Communauté urbaine d'ALENCON (C.U.A.) ;
Cette Cidrerie est spécialisée dans la culture, la transformation et la production de produits cidricoles à base de Pommes et de Poires ; De plus, Elle exploite plus de 150 ha. de vergers de l'Orne, en agriculture biologique et emploie sur le Site de Production 30 salariés.
Implantée sur plus de 2ha sur la Zone économique (UEa) au lieu-dit « La Lentillère »

A1 – LE MAITRE D'OUVRAGE :

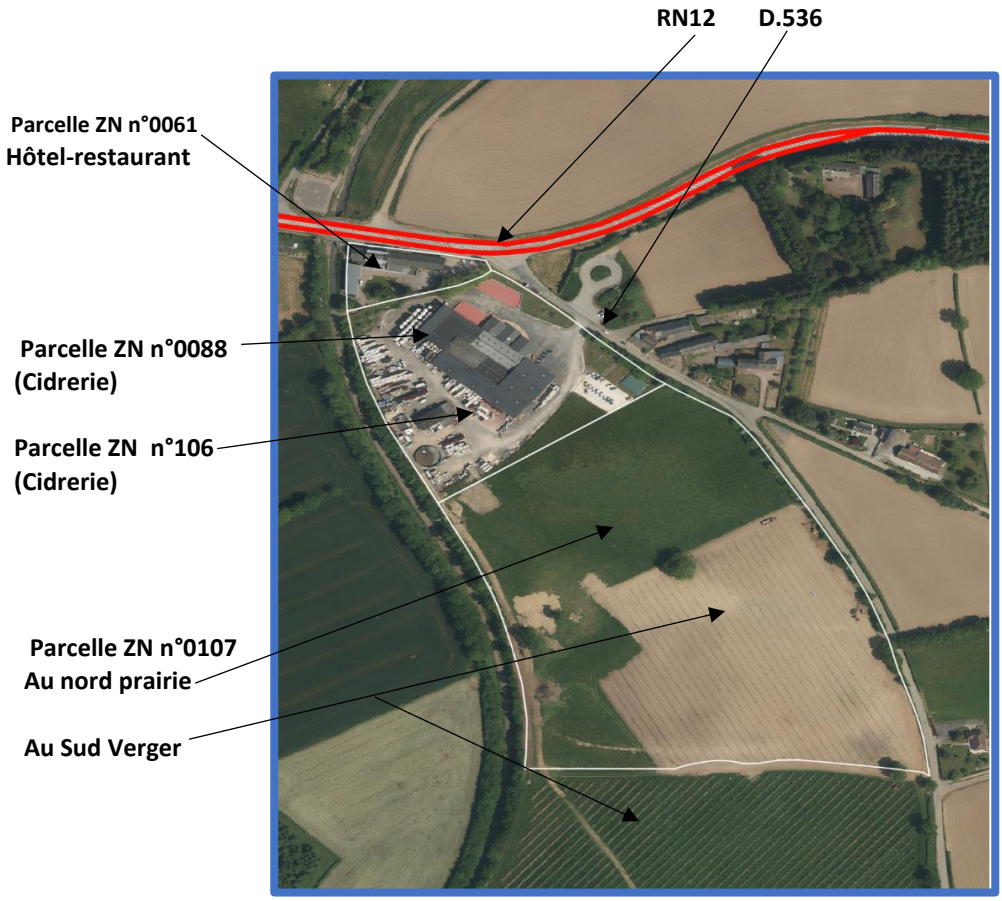
LA COMMUNAUTE URBAINE D'ALENCON, Autorité compétente
Représentée par Monsieur Joaquim PUEYO, Président de la C.U.A.
Adresse :
HOTEL DE VILLE
4, Place Maréchal Foch
CS 50362
61014 ALENCON CEDEX
Les Personnes en charge du dossier à la C.U.A.:
- Monsieur LURSON Gérard, vice-Président de la C.U.A., délégué à la Planification
- Madame LURSON Nathalie, adjointe au directeur du Département, Directrice de l'urbanisme, Département Aménagement - Développement Transitions territoriales

A2 – L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE –

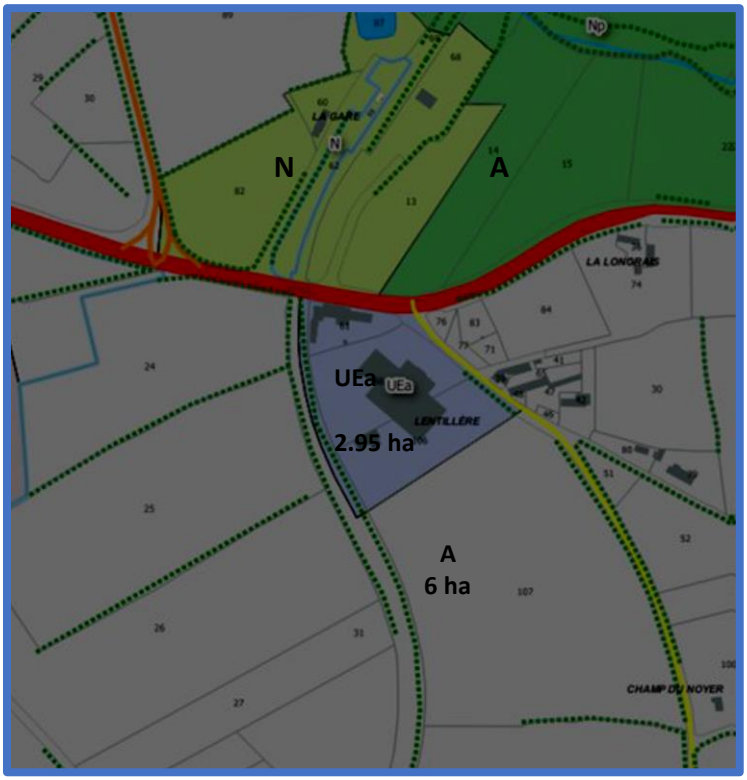
L'Enquête publique porte sur le Projet de Révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON, approuvé le 15 FEVRIER 2020.
Elle concerne l'Extension de la Zone Urbaine Economique (UEa) au lieu-dit « La Lentillère » sur la Commune de LA LACELLE, au P.L.U.I., afin de permettre un aménagement cohérent et efficient du Site de Production actuel et de répondre aux besoins d'adaptation des lieux aux enjeux Environnementaux et d'Aménagement de l'Entreprise FOURNIER ; Un classement de la totalité du Site de l'Entreprise permettra une cohérence de l'aménagement, par un règlement unique (Zone urbaine à vocation économique UEa).

Le Site actuel de l'entreprise est occupé en effet, pour partie, en zone Urbaine Economique et pour partie en zone Agricole au document d'Urbanisme. La zone agricole interdit les constructions et activités secondaires ou tertiaire, ne permettant pas l'extension de cette entreprise.

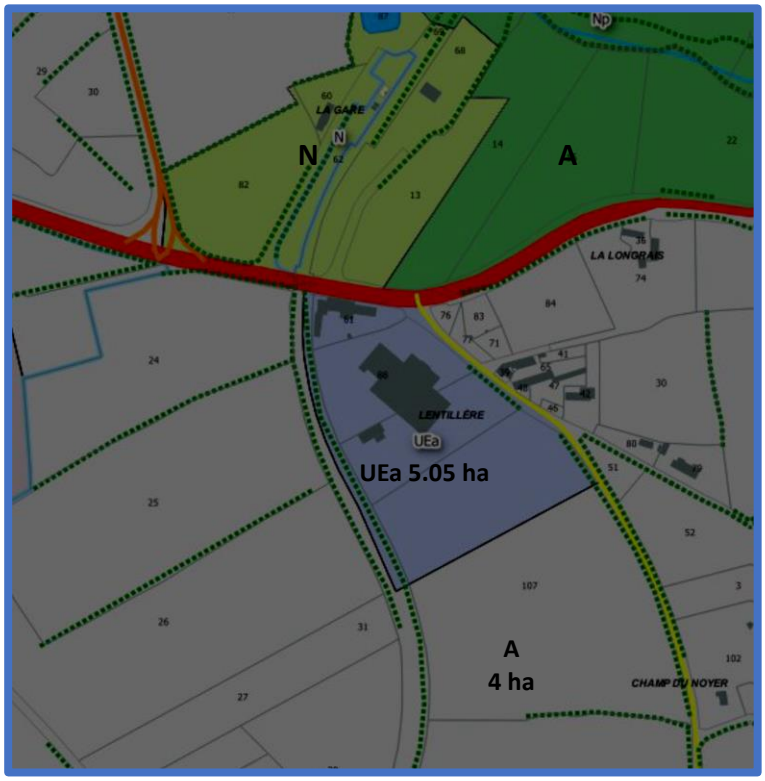
Il est donc proposé d'étendre de l'ordre de 2 ha. le site actuel de production, en classant une partie de la parcelle cadastrée Z.N. n° 107, classée en Zone Agricole, appartenant aux Etablissements FOURNER en zone Urbaine à vocation économique, comme le reste du Site qui représente actuellement près de 3,05 ha



Zone Economique 3.05 ha. Avant modification :



Zone Economique après extension 5.05 ha :



B –DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

B1 – RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE –

Pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du VENDREDI 21 MARS 2025 à 8h.30 jusqu'au mardi 22 AVRIL 2025 à 17h.30, soit pendant 33 jours consécutifs, Les observations et propositions du Public pouvaient être consignées accompagnées éventuellement de pièces jointes :

- par écrit, sur les registres papier déposés, mis à la disposition du Public :

- à la mairie de LA LACELLE, aux jours et heures d'ouverture : LUNDI ET VENDREDI de 9h. 15 à 13h15 ;
- à l'hôtel de Ville de ALENÇON, siège de la C.U.A., aux jours et horaires habituel d'ouverture du lundi au vendredi : 8h30 – 12h. – 13h30 – 17h.30

- Par correspondance postale, à l'attention de Madame ZEYMES, Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante :

Communauté Urbaine d'Alençon
Direction de l'Urbanisme, Service Planification Prospectives et SIG
4, Place Foch
CS 50362
61014 ALENCON CEDEX
En indiquant l'objet : « Enquête Publique – Révision n° 1 du PLUI »

- **Par courriel à l'adresse suivante** :
PlanificationetProspective@cu-alencon.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier et les différentes informations relatives à l'enquête, étaient consultables librement sur support papier :

- **à l'hôtel de Ville d'Alençon, Siège de la C.U.A.**
- **à la Mairie de LA LACELLE**
  Aux jours et heures habituels d'ouverture au Public

- En version numérique :

- **Sur 2 postes informatiques mis à la disposition du public à la CUA, Immeuble de la Rotonde au 6, 8, rue des Filles Notre Dame à ALENÇON**
- **Sur le site internet de la C.UA. . à l'adresse suivante :**
  https://www.cu-alencon.fr

B2 – RAPPEL DES PERMANENCES :

VENDREDI 21 MARS 2025 – Ouverture de l'enquête :

- **1ère Permanence de 10h – 12 heures**
  Dans les locaux de la mairie de LA LACELLE :

J'ai été accueillie par Madame Viviane FOUQUET, Maire de la Commune
- Aucune visite de la part du Public
- Aucune observation portée sur le registre déposé à la mairie
Fin de la Permanence à 12 heures.

VENDREDI 8 AVRIL 2025-

- **2ème permanence – de 10h à 12h.**

Dans les locaux de la Mairie de LA LACELLE

J'ai été accueillie par Madame Viviane FOUQUET, Maire de la Commune.

Pendant ma permanence, j'ai rencontré Monsieur FOURNIER Jean-Pierre, Gérant de la Société FOURNIER, accompagné de Monsieur Guillaume ROULLAND. Nous avons échangés sur le Projet, ont pris connaissance des documents de d'enquête publique, et m'ont remis 1 courrier présentant l'Etablissement FOURNIER et l'objectif attendu par l'extension envisagée+ 1 Plan (A3) + 1 plan masse de la zone concernée)

Dans ce courrier sont repris :

- le fonctionnement de leur entreprise familiale, installée depuis 1947,

- l'acquisition de la parcelle cadastrée ZN n° 107, d'une superficie de 6 ha, en zone A., Dans un premier temps, sur une emprise de 2 ha., pour la modification du zonage sur le PLUI. Ces 2 ha en ZONE A actuellement, passeraient en ZONE UEa pour leur permettre:

- de procéder à l'extension de leurs locaux de stockage (surface : 2 500 m2)

- de sécuriser l'entrée et la circulation des véhicules et leurs stationnements dans l'enceinte du Site de l'Entreprise, par des Espaces adaptés à la manœuvre et le passage de poids lourds et la création des places supplémentaires de parking (afin d'éviter le stationnement des camions, en pleine saison, le long de la D. 536)

- d'envisager le stationnement de bus de visiteurs et voitures particulières, qui souhaitent découvrir et acheter les produits du terroir local et normand.

Leur projet d'extension sur 2 ha actuellement en zone A. sur le PLUI approuvé en 2020, portent sur la modification en zone UEa, soit à vocation économique, qui passerait le site UEa actuel de 2.95 ha à 5 ha.

Dans un deuxième temps sur l'emprise du terrain restant (4ha maintenus en zone A) :

- Planter des arbres fruitiers dans un projet d'agro-tourisme, pour mettre en valeur le Terroir Normand Ornais et le Patrimoine artisanal de la région et donnerait ainsi, l'opportunité aux touristes et habitants de découvrir nos vergers et la culture biologique de la pomme.

- 1 Visite de 2 personnes : Monsieur FOURNIER Gérant des Etablissements FOURNIER (avec 1 Observation confirmant leur passage dans le registre(R1), 1 courrier (C1) déposé avec 1 plan (A3) (Pl1) de l'extension des locaux de stockage et aménagement sécurisé du site pour le passage de poids lourds et extension de places de parking + 1 plan masse(Pl2) (A4) du zonage.

Fin de ma permanence à 12 heures.

MARDI 22 AVRIL 2025

- **3ère Permanence de 15h30 à 17h.30 – (clôture de l'Enquête)**

Dans les locaux de l'hôtel de Ville d'ALENÇON Siège de la C.U.A.
Salle Marie Thérèse AUFFRAY – 2ième Etage
J'ai été accueillie par Madame Séverine ASSELOT

Aucune visite, aucune observation du Public
Fin de ma Permanence 17 heures30

B3- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE –

A la clôture de l'enquête, soit le 22 avril 2025 à 17 heures 30, dans les locaux de l'hôtel de Ville d'ALENÇON, j'ai rencontré Madame LURSON Nathalie et Madame Séverine ASSELOT, pour faire le point sur l'Enquête publique.

Je précise à Madame LURSON en tant que Commissaire-enquêteur, qu'il n'y aura pas de Procès-verbal de synthèse établi de ma part, donc pas de Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, n'ayant eu :

- **Aucune Visite du Public pendant la durée de l'enquête**
- **Aucune observation, proposition, contre-proposition n'ont été consignées par le Public sur les 2 registres d'enquête déposés 1 à la mairie de LA LACELLE, le 2ième à la Communauté Urbaine d'ALENCON, Siège de l'enquête ;**
- **Aucun courrier du Public au nom du Commissaire-Enquêteur, n'a été reçu à la mairie de LA LACELLE ou au Siège de la C.U.**
- **Aucun courriel reçu du Public sur le Site : *PlanificationProspective@cu-alencon.fr***

C. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au terme de cette enquête qui s'est déroulée dans de bonnes conditions. Après avoir étudié le dossier, rencontré Madame LURSON Nathalie, Adjointe au Directeur de Département, Directrice de l'Urbanisme, visité les lieux, rencontré Monsieur FOURNIER Jean-Pierre, Gérant de la Société FOURNIER, accompagné de Monsieur ROULLAND Guillaume, pris en compte, les renseignements fournis lors de ces entretiens, me confortent pour rendre mes conclusions.

C1 – SUR LA FORME ET LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE :

- Considérant que les conditions de l'Enquête ont respecté la règlementation en vigueur, pour ce qui concerne les avis de Publicité :
  - Dans la Presse
  - Sur le site de la C.U.A.
  - Par les avis affichés à la porte de la mairie de LA LACELLE, sur panneau à l'hôtel de Ville d'ALENÇON, siège de l'Enquête, sur le site des futurs travaux, concerné par l'enquête publique.

- Considérant que le dossier d'enquête déposé à la C.U.A. et sur son site Internet, ainsi qu'à la mairie de LA LACELLE, permettait au Public de consulter le dossier dans de bonnes conditions, d'appréhender précisément toutes les interrogations. De plus, deux postes informatiques étaient disponibles à la C.U.A., Immeuble de la Rotonde 6, 8, rue des Filles Notre Dame à ALENÇON pour consultation par le Public.

C2 – SUR LE FOND DE L'ENQUÊTE :

Considérant :

- Que le Commissaire –Enquêteur n'a qu'un rôle consultatif et a pour mission principale d'accueillir les Administrés, de les renseigner, de recueillir leurs observations orales ou écrites.

- En l'espèce et conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, ainsi qu'aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la procédure était adaptée à la nature du Projet :

Suivant article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme :

- Avant l'Enquête Publique, Depuis le 14 août 2024, avec information auparavant par voie de presse et Avis affiché au Siège de la C.U.A. ainsi qu' la mairie de LA LACELLE, une consultation a été lancée auprès du Public, pour prendre connaissance du dossier et connaître leur avis.

Aucune observation n'a été recueillie de la part du Public

(Voir Annexe 5 Document 3 ANNEXES)

Suivant l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme :

Une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 5 décembre 2024 avec les Per-

sonnes publiques associées, organisée par la C.U.A. Les Avis sont favorables confirmés sur le compte-rendu établi et certains courriers reçus **(Voir annexes 1 et 2 Document 3 ANNEXES)**

- L'Autorité Environnementale saisie sur ce projet, a rendu un Avis conforme le 27 juin 2024, sur l'absence d'obligation de réalisation d'une Evaluation environnementale **(Voir annexe 3 dans Document ANNEXE 3)**

- Que dans l'Arrêté Préfectoral du 13 février 2025, n° NOR 2390-2025-0010 la dérogation, à l'urbanisation limitée, sollicitée par la C.U.A., au titre de l'Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, est accordée pour la surface de 2ha de la parcelle cadastrée ZN n° 107, actuellement classée en zone Agricole du PLUI, et qui sera classée à l'issue de la révision allégée en zone UEa, correspondant aux activités économiques.
- Qu'il est également précisé dans cet arrêté, l'Avis Favorable du 3 décembre 2024, de la Commission départementale de la Préservation des Espaces naturels agricoles et forestiers. **(Voir annexe 4 dans DOCUMENT ANNEXE 3)**

- Que Monsieur FOURNIER Guillaume, gérant de la Cidrerie, s'est déplacé à ma 2ième Permanence, pour me rencontrer et m'expliquer l'urgence de ses travaux afin d'améliorer le fonctionnement de sa Cidrerie, qui ne demande qu'à se développer. Mais il faut réaliser l'extension sur 2000 m² de bâtiments de stockage, mais aussi, assurer la mise aux normes et sécuritaire, par l'aménagement des extérieurs, rendant possible la manœuvre des poids lourds en toute sécurité, la création de places de parking adaptées, pour ces gros véhicules et les cars de visiteurs qui viendront découvrir et acheter des produits régionaux. Mais aussi des places supplémentaires de parking pour les voitures de Particuliers de la région, qui viennent déjà acheter sur place.

- Que Monsieur FOURNIER rappelle leur savoir-faire, transmis de génération en génération et reconnu par la qualité de ses produits locaux, récompensés par des médailles du concours général agricole (5 médailles en 2023). Ses produits sont labélisés IGP Normandie et Agriculture biologique et le Site est certifiés IFS Food.

- Que Monsieur FOURNIER confirme avoir acheté la parcelle voisine cadastrée ZN n°107 d'une superficie de 6 ha en zone agricole sur le PLUI. pour les travaux d'extension sur une emprise limitée à 2hectares en zone A qui passerait en zone UEa.
Ensuite, dans un moyen terme, sur l'emprise restante soit 4 hectares qui resterait en zone Agricole, il a prévu de planter des arbres fruitiers dans un projet d'agro-tourisme pour mettre en valeur le terroir Ornais et le patrimoine artisanal de la Région.
Le but est de donner l'opportunité aux touristes et habitants de découvrir ses vergers et la culture de la pomme.

En conclusion :

En tant que Commissaire-Enquêteur, je trouve ce projet acceptable, très ambitieux et surtout très cohérent de par son emplacement avec l'environnement, conservant à la fois la culture des pommiers pour la transformation sur place, de produits cidricoles.

C'est un bon compromis, en conservant une grande partie, avant tout, du zonage agricole, sachant que les 2ha qui passeront en UEa seront également très utiles pour la filière agricole.

Je suis donc favorable à ce Projet.

Fait à L'AIGLE, le 28 AVRIL 2025

Marie-Rose ZEYMES
Commissaire-Enquêteur