

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté Urbaine d'Alençon

ENQUETE PUBLIQUE

Révision n° 1 du PLUi

Abrogation de la Carte Communale de ROULLEE

Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques.



Document 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Commission d'enquête publique composée de Jean TARTIVEL Président

Odile MORON et Serge LAMY Membres

SOMMAIRE

1	OBJET DE L'ENQUETE	3
2	CADRE JURIDIQUE	3
3	LE DOSSIER D'ENQUETE	3
3.1	Pièces et documents administratifs	3
3.2	Arrêt de projet de PLUi du 13 octobre 2022	3
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS	6
4.1	Avis des Préfets de l'Orne et de la Sarthe	6
4.2	CDPENAF	6
4.3	La MRAe	6
4.4	Le Public	7
4.5	La commission d'enquête	8
4.6	La commune de Villeneuve en Perseigne	9
4.7	Association Environnement Nord Sarthe	9
5	CONCLUSIONS ET AVIS	9

1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la révision n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal avec intégration de la commune nouvelle de Villeneuve en Perseigne, l'abrogation de la carte communale de Roullée et la création de périmètres délimités des abords des monuments historiques.

Le PLUi en vigueur sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon approuvé le 13 février 2020 couvrait 30 communes. La commune nouvelle de Villeneuve en Perseigne a adhéré à la CUA pendant la période de préparation de ce PLUi ce qui porte à 31 le nombre de communes adhérentes à la CUA.

La révision du PLUi procède à la mise à jour des documents d'urbanisme en vigueur pour le territoire des 31 communes du PLUi et des communes déléguées de La Fresnaye sur Chédouet, Lignéres la Carelle et de Saint Rigomer des Bois dotées d'un PLU et de la carte communale qui couvre la commune déléguée de Roullée. Ces quatre communes déléguées sont intégrées à la commune de Villeneuve en Perseigne.

2 CADRE JURIDIQUE

La CUA a décidé par délibération du conseil de communauté du 13 octobre 2022 la révision du PLUi, l'abrogation de la carte communale de Roullée et la délimitation des abords des périmètres des monuments historiques.

La planification urbaine doit répondre aux règles générales précisées dans les articles L101-1, L101-2 et suivants du code de l'urbanisme. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et garantes dans le cadre de leurs compétences en respectant les équilibres entre les populations urbaines et rurales, la maîtrise du développement urbain, une utilisation économe des espaces agricoles et naturels.

3 LE DOSSIER D'ENQUETE

Il est composé des pièces techniques ci-dessous :

3.1 Pièces et documents administratifs

Arrêté communautaire prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête, une note de présentation des textes régissant l'enquête publique, une note de présentation non technique relative au projet de révision du PLUi et des périmètres délimités des abords des monuments historiques., les délibérations relatives à la préparation du projet jusqu'à la délibération qui arrête le projet.

3.2 Arrêt de projet de PLUi du 13 octobre 2022

- Pièce n° 1 : **Le rapport de présentation**

Il est lui-même composé de 5 éléments essentiels :

- ✓ Résumé non technique
- ✓ Diagnostic territorial et état initial de l'environnement
 - Eléments de contexte
 - Diagnostic territorial
 - Etat initial de l'environnement
- ✓ Justification du projet

- ✓ Evaluation environnementale et analyse des incidences du projet sur l'environnement.
- ✓ Annexes
 - Atlas des zones humides et des haies avec le PDIPR
 - Atlas du potentiel de renouvellement urbain et identification des sièges agricoles
- Pièce n° 2 : **Projet d'Aménagement et de Développement durable**
- Pièce n° 3 : **Règlement écrit**
- Pièce n° 4 : **Règlement graphique et zonage**
- Pièce n° 5 : **OAP**
- Pièce n° 6 : **Annexes**
 - ✓ Servitudes d'utilité publique
 - ✓ AVAP des Alpes Mancelles
 - ✓ Règlement local de publicité
 - ✓ Autres dispositions
 - ✓ Plans des servitudes d'utilité publique
 - ✓ Plans des risques et zones de protection
 - ✓ Plans des réseaux techniques

Cependant les documents graphiques bien que présentés à une échelle intéressante ont manqué de clarté en raison du problème des couleurs dont la représentation sur le plan et dans la légende ne sont pas toujours fidèles.

D'autre part, à l'usage et pour faciliter les recherches dans l'atlas des plans de zonage en présence des personnes venues consulter le dossier, la reproduction des éléments du cadastre (section) aurait été utile, car dans la majorité des cas les personnes intéressées disposaient des références cadastrales.

Carte Communale de Roullée

- Rapport de présentation
- Plan de zonage du bourg
- Plan de zonage partie Sud
- Plan de zonage partie Nord
- Plan ZNIEFF et sites Natura 2000
- Délibération d'approbation
- Arrêté préfectoral du 9 novembre 2012

Périmètres délimités des abords des monuments historiques du 13 octobre 2022

Avis des PPA et de communes.

4 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sur 33 jours du 28 août à 9h au 29 septembre à 16h. dix sept permanences ont été tenues sur 9 communes et six permanences sur les communes déléguées de Villeneuve en Perseigne sauf sur la commune déléguée de Montigny. Les permanences ont été de 2h sauf à la mairie de Roullée où elle s'est limitée à 1h. Ces dispositions ont été proposées par la CUA et acceptées par la commission d'enquête.

Les membres de la commission d'enquête ont pu vérifier l'affichage réalisé sur les lieux de permanence. Une publicité est parue dans la presse locale et régionale :

- ✓ Ouest France (éditions Orne et Sarthe) du 9 et 30 août 2023
- ✓ Le Maine Libre du
- ✓ L'Orne Hebdo du

Le dossier était consultable sur le site internet de la CUA et sur une plateforme dédiée qui comprenait également un registre dématérialisé et dans les 9 communes de la CUA mentionnées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les permanences ont été organisées conformément au tableau ci-dessous :

Lieux	Dates	Horaires
ALENCON Annexe de la Rotonde	Lundi 28 août 2023	10h00 à 12h00
	Lundi 11 septembre 2023	15h00 à 17h00
	Vendredi 29 septembre 2023	14h00 à 16h00
L'OREE D'ECOUVES (Mairie de Livraie)	Lundi 28 août 2023	14h00 à 16h00
COLOMBIERS	Lundi 28 août 2023	14h00 à 16h00
ECOUVES (Mairie de Radon)	Mardi 28 août 2023	14h30 à 16h30
GANDELAIN	Vendredi 01 septembre 2023	10h00 à 12h00
CHAMPFLEUR	Lundi 11 septembre 2023	10h00 à 12h00
CERISE	Vendredi 15 septembre 2023	16h00 à 18h00
SAINT DENIS SUR SARTHON	Lundi 18 septembre 2023	14h00 à 16h00
SAINT GERMAIN DU CORBEIS	Vendredi 22 septembre 2023	14h00 à 16h00
VILLENEUVE EN PERSEIGNE Mairie de Saint Rigomer des Bois Mairie de Chassé Mairie de Lignéres La Carelle Mairie de Roullée Mairie de la Fresnaye sur Chedouet Mairie de la Fresnaye sur Chedouet	Mardi 28 août 2023	17h00 à 18h00
	Vendredi 01 septembre 2023	14h00 à 15h00
	Lundi 04 septembre 2023	11h00 à 12h00
	Lundi 04 septembre 2023	15h00 à 16h00
	Mercredi 06 septembre 2023	10h00 à 12h00
	Lundi 18 septembre 2023	10h00 à 12h00

Au cours des permanences qui se sont déroulées sans incident, nous avons constaté une participation régulière et continue du public. La plupart des visites se sont traduites par le dépôt d'une observation sauf pour de rares visiteurs venues se renseigner sur le zonage de leur propriété.

Le Procès-Verbal de Synthèse a été remis le 12 octobre 2023 à Madame Nathalie LURSON adjointe au directeur du département aménagement et développement.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'abrogation de la carte communale de la commune déléguée de Roullée et les périmètres délimités des abords des monuments historiques n'ont fait l'objet d'aucune observation

Les observations ont été enregistrées sur les 14 registres déposés dans les mairies sièges d'une permanence. La CE a noté 129 observations et 48 courriers enregistrés dont 32 sur le registre dématérialisé.

Trois observations parvenues hors délai ont été analysées, deux avaient fait l'objet d'un dépôt dans les temps impartis sur le registre dématérialisé avec impossibilité d'ouverture des pièces jointes pour une raison inconnue. La CE a considéré que les déposants n'étaient pas obligatoirement responsables de cette situation et a donc retenu et analysé les courriers.

La troisième : un courrier de Madame Simone Chardon / Nouvelière adressé à la CE par mail du 2 novembre 2023. Cette observation déposée sur le registre de Gandelain au cours de l'enquête a été analysée par la CE en thématique zonage (Gandelain)

5.1 Avis des Préfets de l'Orne et de la Sarthe

Dans un courrier commun les préfets des deux départements regrettent que la révision du PLUi ne concerne que l'intégration de Villeneuve en Perseigne et que la CUA n'ait pas saisi cette opportunité pour :

- ✓ Prendre en compte les évolutions règlementaires et contextuelles
- ✓ Mettre en œuvre une consommation foncière plus sobre
- ✓ De resserrer les enveloppes urbaines sur Villeneuve en Perseigne
- ✓ L'absence d'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser immédiatement (Obligatoire Art L.151-6-1 du code de l'urbanisme).
- ✓ D'accélérer la rénovation de l'habitat et de résorber la vacance.

L'avis des préfets est complété par une annexe technique rédigée par les DDT de l'Orne et de la Sarthe.

5.2 CDPENAF

Les CDPENAF de la Sarthe et de l'Orne ont émis un avis défavorable au projet de PLUi, notamment sur les STECAL (Art 151-13 du CU) et sur le changement de destination des bâtiments. Cependant elle sont favorables à l'extension de bâtiments existants ou à la construction d'annexes dans les zones A et N.

5.3 La MRAe

La MRAe relève une bonne qualité du dossier au niveau de l'évaluation environnementale mais note qu'il ne répond pas aux enjeux environnementaux et propose les recommandations ci-dessous :

- ✓ Réexamen des scénarii démographiques, le calcul du besoin en logements et sa traduction en surfaces ouvertes à l'urbanisation afin d'engager une réduction de la consommation foncière compatible avec le SCoT de la CUA et des dispositions de la loi climat et résilience.
- ✓ Réexamen à la baisse de la part des ouvertures à l'urbanisation en extension et le nombre et l'ampleur des STECALs, renforcer la lutte contre la vacance et revoir la répartition des ouvertures à l'urbanisation entre centralités afin d'enrayer l'étalement urbain
- ✓ Compléter le volet « 1.4 Évaluation environnementale » du dossier

- ✓ La réduction des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en site Natura 2000, particulièrement ceux de La Lacelle et Héloup, et la transformation en zone Np de l'ensemble des sites Natura 2000 afin de garantir la préservation des éléments de patrimoine naturels tels que les bocages et les zones humides.
- ✓ Réexaminer les ouvertures à urbanisation en extension et d'introduire dans le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal un phasage de l'ouverture à urbanisation des zones 1AU pour intégrer d'une part une hiérarchisation entre les constructions de logements propre à éviter la poursuite de l'étalement urbain et d'autre part la réalisation des aménagements nécessaires à un équipement satisfaisant en eau potable et en assainissement
- ✓ Compléter le dossier par une orientation d'aménagement et de programmation Paysage arrêtant des orientations de préservation explicites des éléments paysagers.

Dans ses réponses la CUA reste sur ses positions mais précise qu'un PLH vient d'être lancé ainsi qu'une étude préopérationnelle d'OPAH.

Concernant l'aspect, le projet pourra être complété. Le rapport de présentation pourra être complété en précisant la méthodologie employée des études environnementales, des enjeux environnementaux et de la justification des choix ainsi que des incidences environnementales, en lien et renvoi avec les autres pièces du projet.

5.4 Le Public

- ✓ Les observations sur le zonage les plus nombreuses (81 sur 129) n'appellent pas de commentaire de la part de CE sauf en ce qui concerne l'observation ci-dessous :
 - Association super U qui annonce avoir eu un contact avec les services de la CUA pour leur projet immobilier mixant logement et commerce ***alors que dans son mémoire en réponse la CUA précise qu'elle va examiner le projet.***
- ✓ Les observations sur le changement de destination n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations sur les EBC n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations sur l'Agriculture n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations sur les OAP
 - La SARL Presqu'île investissement demande que les limites de zone (OAP 13) se superposent aux limites cadastrales.
La CE est favorable à cette disposition des superpositions des limites cadastrales avec les limites de zonages ou à défaut que ces limites aient une définition précise par une cotation à partir d'éléments significatifs du plan.
 - Monsieur le Maire de Saint Paterne le Chevain demande de transférer l'OAP 36 sur la parcelle cadastrée 266.
La CE n'est pas favorable à un changement de zonage qui revient à étendre l'enveloppe urbaine. Par contre elle est favorable à une réflexion sur l'opportunité en fonction des coûts d'aménagements liés aux extensions éventuelles de réseaux pour déterminer les critères de choix.

- ✓ Les observations sur les STECAL n'appellent pas de commentaire de la part de la CE. **Cependant elle prend en compte l'engagement de la CUA de réduire la superficie des STACAL (mémoire en réponse question 2 pages 21 et 22 du rapport)**

- ✓ Les observations sur le règlement graphique
 - Monsieur Antoine Flavier constate que les limites de zones ne coïncident pas avec les limites cadastrales.
La CE est favorable à la correspondance entre les limites de zone et les limites cadastrales et à défaut que la limite immatérielle soit déterminée par une géométrie précise et mesurée par rapport aux éléments disponibles du cadastre .
- ✓ Les observations sur les emplacements réservés n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations sur les ressources en eau n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations sur le patrimoine n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations sur le PDAMH n'appellent pas de commentaire de la part de la CE
- ✓ Les observations diverses n'appellent pas de commentaire de la part de la CE

5.5 La commission d'enquête

- ✓ Les observations sur les OAP ont obtenu une réponse satisfaisante sauf l'OAP 11 et l'OAP 21 sur la commune de Chenay secteur Le Coudray.
 - L'OAP 11 sur la commune de Chenay secteur Le Coudray est une emprise sur des terrains naturels et de plus dans un périmètre de protection de captage d'eau. Le document ne précise pas la capacité de desserte en eau potable et en électricité des futures constructions. Les documents présentés ne permettent pas de bien appréhender le problème des eaux usées
La CUA répond : *Ce secteur de développement défini au PLUi est maintenu dans le cadre de la révision. Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (Eau potable, eaux usées et électricité).*
La CE regrette que la réponse ne soit pas argumentée et rien n'indique que la capacité des réseaux AEP et électricité sont suffisants.
 - Concernant l'OAP 21 sur la commune de La Roche Mabile lieu-dit La Grande Ouche, la commission d'enquête s'interroge sur l'opportunité de la zone 1AUGc considérant que la pente générale ramènera tous les écoulements (pollutions) vers la zone humide située à l'Ouest. D'autre part la zone est isolée par rapport aux zones habitat.
La CUA répond : *Le présent projet de révision du PLUi maintient les zones de développement déterminées au PLUi. Le secteur de développement est en extension directe du bourg et des équipements publics (Ecole et salle communale notamment).*
La CE regrette ce maintien, car le dossier soumis à l'enquête est : Révision du PLUi la CE est donc en droit de s'attendre à des modifications qui pourraient lui paraître pertinentes pour répondre aux observations des PPA.

- ✓ Les observations sur les services industriels et commerciaux. La CE a constaté que les documents graphiques présentés ne sont pas très lisibles et le dossier ne permet pas de s'assurer que les projets d'aménagement ont une desserte suffisante à la fois sur le plan quantitatif et qualitatif. Aussi afin d'éviter des refus au niveau du contrôle de légalité, il nous est apparu pertinent d'interroger la CUA sur ces sujets.
 - En ce qui concerne IAEP la CE a jugé la première réponse insuffisante et a sollicité un complément d'information par mail du 27 octobre 2023 notamment sur la commune de Villeneuve en Perseigne. La réponse à cette demande complémentaire ne nous a pas éclairé sur la desserte en eau potable de la commune de Villeneuve en Perseigne.
La CE souhaite que la desserte en eau potable des zones à urbaniser soit vérifiée sur le plan qualitatif et sur le plan quantitatif avant la mise en œuvre du PLUi.
 - En ce qui concerne les eaux usées, le dossier présenté reprend les installations des communes déléguées qui ont adhéré à la commune nouvelle de Villeneuve en Perseigne. Lors de notre entretien avec les maires de ces communes déléguées ils nous ont tous déclaré que les réseaux et les unités de traitement étaient en état et susceptibles d'absorber les extensions urbaines sur leur territoire.
Suite à la demande d'information par mail du 27 octobre 2023 nous avons obtenu une réponse incomplète, mais satisfaisante notamment sur les travaux à venir, à savoir sur 2023 et 2024 la reconstruction de la STEP de La Fresnaye sur Chédouet.
 - En ce qui concerne le SPANC, la CE regrette qu'aucun projet ne soit à l'étude pour améliorer la qualité du service car c'est une demande de certains maires des communes déléguées.
 - En ce qui concerne les Transports en commun, le dossier ne fait apparaître aucune évolution du service malgré les obligations qui vont s'imposer à la mobilité. Ce, malgré la mise en place récente d'une nouvelle Délégation de Service Public. Alertée par des articles de presse et certains maires, la CE a interrogé la CUA sur ce sujet celle-ci a répondu : « **Ces articles de presse récents se font ainsi l'écho de désaccords et de mécontentements inhérents à tout changement** ».

5.6 La commune de Villeneuve en Perseigne

La CE a transmis à la CUA la délibération de la commune nouvelle de Villeneuve en Perseigne qui reprend toutes les observations et doléances des maires et élus des communes déléguées. La CUA dans son mémoire en réponse a justifié sa position. La CUA a confirmé son dossier dans quasiment tous les cas. La CE a pris acte des réponses.

5.7 Association Environnement Nord Sarthe

La CUA a répondu aux observations de l'association environnementale nord Sarthe. Ces réponses n'appellent pas de commentaires de la part de la CE.

6 CONCLUSIONS ET AVIS

La commission d'enquête estime que l'enquête publique a été conforme aux attendus de la loi et qu'elle s'est déroulée sans incident. Le PLUi étant un outil de programmation, la CE regrette que le document de révision n'ait pas fait l'objet d'une étude plus approfondie qui aurait évité des instructions de dossiers au cas par cas.

En cours d'enquête la CUA a remis à la commission un document de suivi du dossier après arrêt de projet (en annexe 2). Après examen de ce document enregistré des changements de forme sur des erreurs matérielles découvertes pendant l'instruction de divers dossiers. La CE adopte les modifications matérielles proposées par la CUA.

Sur la forme

- Le dossier de projet de révision n° 1 PLUi, de l'abrogation de la carte commune de Roullée et de la délimitation des périmètres des abords des monuments historiques présenté est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les communes siège des permanences.
- Après avoir ouvert le registre du site internet dédié et vérifié que le dossier figure bien sur le site.
- Compte tenu de l'avis de la MRAe, des préfets et des CDPENAF de la Sarthe et de l'Orne
- Après avoir tenu 17 permanences au cours desquelles la réception du public a été continuée.
- Après l'analyse des observations, du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse,

Estimant :

- Qu'il y a eu concertation avec le public durant l'élaboration du document
- Que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté DAD/ar cua 2023-08 du 21 juin 2023
- Que l'information du public a été assurée par publication de l'avis d'enquête dans trois journaux d'annonces légales
- L'affichage de l'avis d'enquête publique dans les communes de la CUA.
- La mise en ligne du dossier sur un site dédié et sur le site de la CUA
- Les réponses apportées au PVS

Sur le fond

Estimant que :

- L'intégration de la commune dans le périmètre de la CUA
- La prise en compte de la trame verte et bleue est un point positif
- Les surfaces des STECAL seront revus à la baisse dans la mesure du possible
- La desserte des terrains constructibles (OAP zones 1 et 2 AU devront faire l'objet d'une étude plus détaillée

Mais estimant d'autre part que

- Le potentiel de logements disponibles dans le bâti ancien et notamment la ville centre, il est indispensable de le valoriser au maximum dans le projet de révision n° 1 du PLUI
- L'examen du dossier d'enquête ne permet pas de s'assurer que les équipements de la CUA sont suffisants pour assurer à l'échéance du projet la desserte par les réseaux services industriels et commerciaux des zones constructibles.
- Il conviendra de convertir dans le projet définitif les engagements de la CUA suite à l'enquête publique.

La commission d'enquête donne un avis **FAVORABLE** au projet de révision n° 1 du PLUI , de l'abrogation de la carte communale de mla commune déléguée de Roullée et de la délimitation des périmètres des abords des monuments historiques de la CUA :

Avec la recommandation suivante :

- ✓ La CE recommande de prendre en compte ses observations du paragraphe 4.4 ci-dessus notamment concernant le, les OAP, le zonage et les STECAL afin d'éviter aux pétitionnaires les contraintes qui interviennent tardivement dans l'élaboration des dossiers.
- ✓ La CE recommande qu'en ce qui concerne les services industriels et commerciaux une procédure d'amélioration continue soit mise en place.

Avec les RESERVES suivantes :

- ✓ Les engagements pris par la CUA dans le dossier et dans son mémoire en réponse soient tenus.
- ✓ Que la CUA s'assure avant la mise en œuvre du projet de la desserte suffisante sur le plan qualitatif et quantitatif des zones constructibles sur la commune de Villeneuve en Perseigne.

Fait à Flers le 7 novembre 2023

La commission d'enquête

Jean TARTIVEL

Odile MORON

Serge LAMY