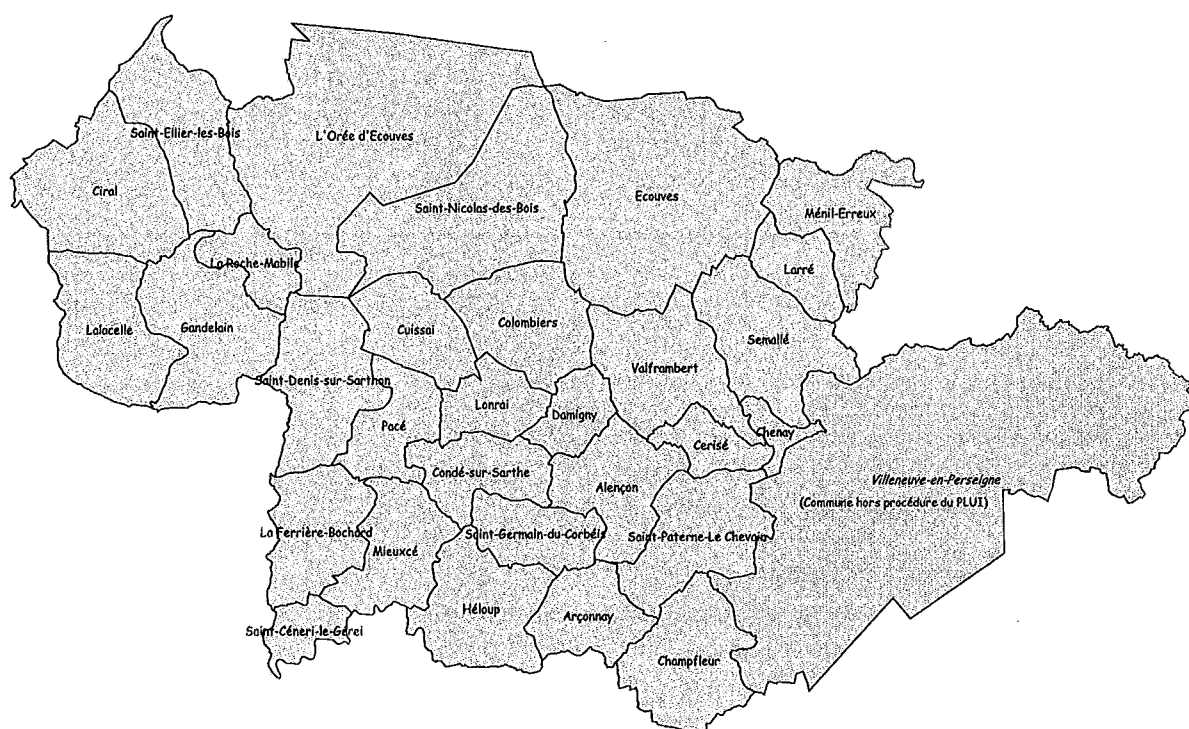


DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté Urbaine d'Alençon

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Enquête publique relative à la modification n° 1



CONCLUSIONS ET AVIS

Tome 2

Commissaire Enquêteur Jean TARTIVEL

1. LE DOSSIER

1.1 Objet

La modification n° 1 du PLUi de la Communauté Urbaine d'Alençon porte sur l'évolution du règlement des zones économiques, et plus spécifiquement sur le secteur UEb, afin de permettre des constructions de plus grande hauteur sur les zones concernées.

En effet, dans le secteur UEb destiné à recevoir des activités industrielles ou artisanales à l'exclusion de toute activité commerciale, la hauteur des constructions est limitée à 15 m.

En fin de période d'élaboration du PLUi, un industriel installé dans un des secteurs UEb a demandé à construire une unité de déshydratation dans un bâtiment de 22 m de hauteur. Compte tenu de l'avancement dans l'élaboration du dossier de PLUi, la CUA a retenu l'option d'une modification du règlement du secteur en lieu et place d'une reprise des études et consultations du PLUi. Cette modification fait l'objet de la présente enquête publique.

1.2 Contexte réglementaire

La modification n° 1 du PLUi de la CUA a pour objet d'autoriser les constructions jusqu'à 25 m de hauteur. Elle est lancée conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, considérant une augmentation de la hauteur supérieure à 20%.

Elle est menée conformément aux dispositions des articles L153-23, 153-36, 153-37, 153-39, 153-40, 153-43 et 153-44 du code de l'urbanisme.

1.3 Le projet

Le projet de modification du PLUi de la CUA consiste exclusivement en une modification de la hauteur des constructions dans le secteur UEb du PLUi. Ces secteurs sont au nombre de 6 répartis sur 6 communes de la CUA.

La hauteur de construction autorisée dans le PLUi sur ce secteur est de 15 m. Le projet de modification du règlement envisage de le porter à 25 m.

2. CONCLUSIONS DU CE

2.1 Conformité du dossier

L'article L153-41 du code de l'urbanisme prévoit : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* »

Le projet décrit dans la notice de présentation répond à ces règles.

2.2 Organisation de l'enquête et Information du public

L'enquête a été ouverte sur le territoire de la CUA du mercredi 7 octobre à 8 h 30 au vendredi 6 novembre 2020 à 17 h 30 soit une durée de 32 jours. Des permanences ont été tenues sur les 6 communes concernées par un secteur UEb, c'est-à-dire : Alençon, Arçonnay, Cerisé, La Ferrière-Bochard, Pacé et Valframbert.

J'ai constaté l'affichage de l'avis d'enquête dans les communes où une permanence a été assurée. Une publicité est parue dans la presse locale et régionale par :

- Publication dans le quotidien « Ouest France » édition de l'Orne et de la Sarthe, les hebdomadaires « L'Orne Hebdo » et « Le Maine Libre » du 23 septembre et 14 octobre 2020.
- Par affichage dans les mairies des 31 communes de la CUA
- Par mise en ligne de l'avis d'enquête et du dossier sur le site de la CUA

2.3 Participation du public

Au cours des permanences j'ai constaté une participation du public assez soutenue, mais personne n'a été intéressé par le sujet de l'enquête, à l'exception d'une association de protection de l'environnement qui est favorable au projet.

2.4 Analyse du projet

La société Ariake est spécialisée dans la production d'ingrédients pour l'industrie agroalimentaire, ou des soupes à l'état liquide pour le grand public. Le site d'Alençon situé sur le secteur UEb n°2 emploie entre 35 et 40 personnes. L'objectif de l'entreprise est de se spécialiser dans la production de bouillon de volaille en poudre. Pour atteindre cet objectif dans des conditions économiques satisfaisantes, il est indispensable d'installer un système de déshydratation de type cyclonique dont la capacité de production est dix fois plus importante que celle des procédés utilisés sur le site aujourd'hui.

Ce type d'installation nécessite une structure de bâtiment de 22 m de hauteur sur le secteur UEb situé sur le site du parc d'activité d'intérêt interdépartemental de Cerisé.

Afin de ne pas grever l'ensemble des secteurs d'une servitude trop lourde, le règlement prévoit de limiter ces hauteurs importantes à 5 % de l'emprise au sol des bâtiments et il est précisé que ces dépassements ne devront pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ni conduire à une augmentation des nuisances pour les quartiers d'habitation voisins. D'autre part, l'objectif est d'autoriser les dépassements de hauteur ponctuels, rendus nécessaires par des impératifs technologiques liés à des processus industriels particuliers.

3. AVIS DU CE

3.1 Sur le projet

Cette modification des règles de hauteur est proposée dans le cadre d'un projet précis présenté par un industriel. Elle répond à l'objectif 1.2.2 du PADD : « **affirmer et renforcer les pôles** »

structurants d'activités en garantissant aux acteurs économiques les conditions d'installation et d'accueil adaptées aux besoins ».

L'extension des nouvelles règles de hauteur à tous les secteurs UEb renforce l'intérêt général des nouvelles dispositions.

Le procédé « Spray Dry » mis en œuvre consiste dans un four, le mouvement cyclonique permettant la séparation des matières sèches dans les parties supérieures. L'entreprise justifie ce procédé en raison de ses besoins de production, compte tenu des limites des procédés traditionnels.

L'implantation d'Ariake sur le secteur est la conséquence d'un réservoir conséquent de sa matière première issue des abattoirs de volaille du secteur. En effet, les carcasses et les éléments non commercialisés pour la consommation humaine qui sont quasiment des « déchets » pour ces industriels sont ainsi valorisés. L'entreprise a donc un impact positif sur l'environnement

D'autre part, si on prend en compte le fait que cet industriel dispose de deux sites en Europe, celui d'Alençon et un second en Hollande, on peut imaginer que la pérennité du site d'Alençon est en partie liée à cet investissement.

3.2 Sur les observations du public et des PPA

- Le public n'a pas formulé d'observations sur le projet sauf le représentant d'une association de protection de l'environnement qui est favorable au projet.
- La MRAe après examen du dossier considère que cette modification du règlement du PLUi de la CUA n'est pas soumise à évaluation environnementale.
- Les collectivités territoriales et chambres consulaires qui ont donné un avis ont toutes donné un avis favorable.
- Le Préfet de l'Orne a relayé des avis de l'UDAP et les prescriptions de la DGAC et transmet son arrêté instituant une servitude d'utilité publique sur le secteur UEb de la commune de Pacé
 - Les préoccupations de la DRAC concernant le secteur 3 de la zone UEb relatif à la protection d'un site inscrit au titre des monuments historiques est pris en compte dans le cadre du permis de construire quand il intervient, et par le fait que dans le rappel du règlement en fin de l'article 3.b de la notice de présentation : **« ces dépassements ne devront pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ni conduire à une augmentation des nuisances pour les quartiers d'habitation voisins »**
 - Le plan de dégagement fourni par la DGAC concernant les servitudes de l'aérodrome. En effet, le projet de construction d'Ariake et sa tour de 22 m est positionné quasiment dans l'axe des pistes parallèles de l'aérodrome. L'usine est située à environ 1300 m de l'extrémité Est de la piste.

La notice explicative fournie par la DGAC indique une altitude de 146 m NGF. Le plan d'avant-projet qui m'a été fourni par Ariake précise une altitude au sol du projet de 141,46 m NGF.

La pente des trouées exigée par la DGAC est de 4 %, au niveau de l'installation Ariake située à environ 1300m permet donc un dégagement de 52 m environ, soit une altitude de 198 m alors que le projet atteint 163,46 m NGF. Le projet est donc recevable au titre du plan de dégagement de l'aérodrome.

3.3 Avis du CE

Sur la forme

- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation applicable en ce qui concerne la modification du PLUi envisagée
- Après des contacts avec les représentants de la CUA
- Après visite sur les secteurs UEb concernés et un contact avec l'industriel à l'origine de cette demande de modification.
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans certaines Communes concernées ainsi que les informations mises à disposition sur le site internet de la CUA
- Après avoir siégé et tenu sept permanences qui se sont déroulées dans de très bonnes conditions et sans incident,
- Après l'analyse des observations et des avis des PPA

J'estime que l'enquête publique a été conforme aux attendus de la loi et qu'elle s'est déroulée sans incident.

Sur le fond

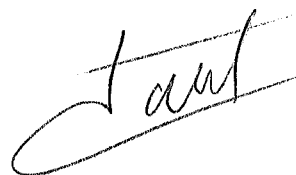
Estimant que :

- Les orientations prises par la CUA sont conformes aux prescriptions légales
- Le seul impact sur l'environnement est visuel
- L'intérêt économique conforme aux objectifs du PADD
- La conformité avec le plan des servitudes de dégagement de l'aérodrome
- L'avis favorables des collectivités territoriales et chambres consulaires intéressées par le projet

J'émet un avis **favorable** au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme présenté par la CUA

Fait à Flers le 7 décembre 2020

Le commissaire enquêteur



Jean TARTIVEL