

**Projet de révision du Plan d'Occupation des Sols sous la
forme d'un Plan Local d'Urbanisme**

**Enquête Publique
du 1^{er} au 31 juillet 2017**



2^{ème} partie :

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Le commissaire enquêteur :
Michelle LE DU

1 LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Le contexte

Amayé-sur-Orne se situe à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Caen et à 6 kilomètres à l'est d'Evrecy, chef-lieu de canton. La commune compte 988 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 529 hectares. La surface agricole utile représente 76 % de la superficie communale. Six sièges d'exploitation sont recensés.

Amayé-sur-Orne dispose d'une salle polyvalente, d'une école et de plusieurs équipements sportifs extérieurs. Elle abrite quelques commerces de proximité. Une offre touristique est à relever sur le territoire communal : auberge, dancing, aire de pédalos, voie verte.

Un site Natura 2000 est présent sur le territoire : « Combles de l'église d'Amayé-sur-Orne » qui accueillent une colonie de chauves-souris.

La commune fait partie de la Communauté de Communes (CdC) Vallée de l'Orne et de l'Odon. Elle s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Caen-Métropole. Elle est située dans l'espace rural ou périurbain.

1.2 Rappel de l'objet de l'enquête

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) initial a été approuvé en 1980. Il a été modifié en 1984 puis révisé en 1995. Avec l'application de la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), le POS est devenu caduc à compter du 27 mars 2017.

Par délibération en date du 19 mars 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision de son POS et sa transformation dans les formes d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet a été arrêté le 15 mars 2017.

1.3 Les objectifs d'urbanisation et d'aménagement

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la municipalité a retenu plusieurs orientations. Le PADD se structure ainsi autour de trois axes principaux :

- Assurer un développement communal maîtrisé et intégré
- Conforter le dynamisme du bourg
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers garants de la qualité des paysages communaux et du cadre de vie des habitants

Les orientations du PADD ont été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les trois orientations d'aménagement et de programmation.

Afin d'atteindre l'objectif de 1250 habitants en 2030, la construction de 140 nouveaux logements environ est envisagée, dans le respect des dispositions du SCoT :

- 71 logements au sein de la zone urbaine (UA et UB) dont 43 sont en cours d'édification ;
- 32 logements sous forme d'opérations d'ensemble dans les 3 zones à urbaniser 1AU, au cœur du tissu urbain (3,10 ha). La 1^{ère} (1AUa) est directement ouverte à l'urbanisation tandis que les deux autres (1AUb et AUc) le seront à partir de 2020. La densité nette prévue des zones 1AUa et 1AUb est de 12 logements/ha ; celle de la zone 1AUc est de 14 logements/ha.
- 33 logements dans une zone d'urbanisation future 2 AU sur 2,9 ha, à l'horizon 2026. La densité attendue est de 14 logements/ha.

En dehors de l'habitat, le projet porte essentiellement sur :

- La création d'un nouveau cimetière (4 665 m²) ;
- L'aménagement d'un espace public à dominante boisée (3,43 ha).

Par ailleurs, le projet prévoit la préservation des boisements par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC). Les quelques haies existantes sont protégées au titre de la loi Paysage. Il identifie un espace de commerce protégé. Enfin, quelques bâtiments en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination ont été désignés.

Le projet respecte tout à fait la lettre et l'esprit des textes régissant actuellement l'urbanisme. Le prélèvement effectué sur les terres agricoles est limité au strict nécessaire.

2 L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET SON DÉROULEMENT

L'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} juillet, à partir de 9h, au 31 juillet 2017 à 12h, de manière satisfaisante et sans incident.

Le dossier mis à la disposition du public est apparu complet et conforme aux dispositions réglementaires. Les documents sont de qualité et le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est clair, détaillé et facile d'accès pour un public non averti. Le commissaire enquêteur relève toutefois deux points faibles :

- une justification des emplacements réservés succincte qui ne lui a pas permis d'informer avec précision les demandeurs sur la finalité de certaines de ces servitudes ;
- une trame graphique difficilement identifiable entre les Espaces Boisés Classés et les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur a assuré les quatre permanences prévues par l'arrêté municipal.

Il y a eu une bonne participation du public, au regard de la population de la commune. Au total, 30 personnes se sont présentées au moins une fois aux permanences.

3 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le projet d'élaboration du PLU a donné lieu à 26 observations (dont 5 courriers et 2 mails) représentant 36 remarques. Une présentation par thème a été privilégiée.

Les remarques ont concerné essentiellement :

- la demande de suppression de l'emplacement réservé n° 2 « Espace public à dominante boisée » au bénéfice de la commune (36 %). Elles émanent d'une dizaine de propriétaires des parcelles concernées et d'un riverain ;
- le classement de parcelles en zone constructible (30 %) ;
- la suppression du secteur à urbaniser 1AUa et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante en raison d'un permis d'aménager en cours de validité (11 %) ;
- la délimitation des éléments du paysage à protéger (11 %),

le surplus des interventions étant de nature diverse.

Aucune remarque ne remet en cause le projet dans son ensemble.

4 LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Les observations du public, les principales remarques de l'Autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ainsi que les questions du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage le 3 août 2017, dans les locaux de la mairie.

Le mémoire en réponse est parvenu le 11 août 2017. Pour répondre aux remarques des PPA, du commissaire enquêteur et du public, la municipalité s'est engagée d'ores et déjà à compléter et amender son projet. Elle prévoit en particulier une analyse de terrain pour certaines requêtes et accède à quelques demandes en matière de zonage. Elle choisit notamment de retirer l'emplacement réservé n°2 dont l'objet était l'aménagement d'un espace public à dominante boisée et propose en contrepartie un classement en Espace Boisé Classé des parcelles concernées. La commune décide également d'abandonner l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborée sur le secteur 1AUa, ce dernier faisant l'objet d'un permis d'aménager.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur a analysé les observations des PPA et du public ainsi que les réponses du maître d'ouvrage sur les différents thèmes abordés.

Même si la commune n'a pas toujours répondu de manière favorable, notamment pour les demandes de classement en zone constructible, ce qui est logique du fait des orientations décidées et des règles d'urbanisme en vigueur, le commissaire enquêteur considère que ses réponses sont globalement satisfaisantes.

5 AVIS

Au terme d'une enquête de 31 jours consécutifs, et après :

- une analyse attentive du dossier d'enquête ainsi que des avis des personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale ;
- deux réunions avec le maître d'ouvrage ;
- trois visites des lieux, une opérée avant le démarrage de l'enquête et les deux autres accomplies une fois l'enquête terminée afin de visualiser très précisément les lieux ayant fait l'objet d'observations ;
- avoir tenu 4 permanences pour recevoir le public ;
- avoir analysé les observations recueillies ;
- avoir pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des réponses précises et argumentées tant aux questions du commissaire enquêteur qu'aux avis des personnes publiques associées et aux observations du public, et formule des engagements à amender le projet et mener des investigations complémentaires ;

CONSTATANT que :

- L'enquête s'est déroulée selon les termes définis par l'arrêté municipal du 12 juin 2017 ;
- La publicité par affichage a été assurée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les publications ont été faites dans deux journaux locaux dans les délais ;
- L'information du public a été renforcée par la distribution d'un avis dans toutes les boîtes aux lettres et sa publication sur le site Internet de la commune ;
- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a été mis à disposition du public en mairie, sur support papier et sur un poste informatique ; il était également consultable sur le site Internet de la commune.
- Le public pouvait formuler ses observations et propositions soit sur le registre déposé à la mairie d'Amayé-sur-Orne, soit par courrier postal, soit par courriel sur une adresse électronique dédiée à l'enquête ;
- Les permanences se sont tenues aux dates et horaires prévus, dans de bonnes conditions d'organisation ;
- La concertation préalable a été menée ;
- L'information de l'Autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été assurée ;

- Hormis la CDPENAF qui a émis un avis défavorable au projet, les PPA qui se sont exprimées ont donné un avis favorable, parfois sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de remarques ou réserves ;
- Le dossier soumis à l'enquête publique semble conforme aux textes en vigueur mais il conviendra de prendre en considération dans le dossier final les erreurs, incohérences et lacunes relevées par les PPA et celles décrites dans le rapport.

CONSIDÉRANT d'une part que :

- Le projet de PLU prévoit un développement de l'urbanisation particulièrement économe en espace et progressif. Il vise prioritairement le comblement des espaces libres existant sur le territoire communal. 75 % des besoins globaux en logement sont ainsi couverts par des opérations de densification au sein de l'enveloppe bâtie. Les 25 % restants seront réalisés à l'horizon 2026 dans l'unique zone d'extension de l'urbanisation ;
- L'impact du PLU sur les terres agricoles est très limité. La zone d'extension précitée (2.9 ha) est située au sud-ouest du bourg où les contraintes écologiques et agricoles sont absentes. Le projet de PLU s'appuie par ailleurs sur un diagnostic agricole de qualité et les sièges d'exploitation sont identifiés dans le but de ne pas freiner leur développement. De même, les périmètres de réciprocity sont pris en compte.
- L'identification d'un espace de commerce protégé illustre l'importance accordée par la commune à la préservation et au développement de la diversité commerciale ;
- En permettant des formes d'habitat denses et diversifiées, le projet favorise la mixité sociale et générationnelle ;
- Les secteurs à fort intérêt écologique sont préservés dans le PLU ;
- Les incidences du projet sur le site Natura 2000 (combles de l'église) paraissent très limitées du fait du caractère déjà urbain du centre-bourg ;
- L'intégration paysagère est une préoccupation forte du projet traduite en particulier dans les OAP ;
- Le maintien d'un cadre de vie des habitants de qualité constitue un atout important du projet présenté : les espaces naturels situés au sein du tissu urbain sont protégés, les déplacements doux sont encouragés ;
- Les servitudes et contraintes publiques ont été prises en compte ;
- Le projet est compatible avec les orientations du SCoT Caen-Métropole ;
- Le projet de PLU forme un ensemble globalement cohérent.

Mais CONSIDÉRANT d'autre part que :

- Le secteur à urbaniser 1 AUa (1,3 ha pour 13 logements) et l'OAP associée n'ont aucune légitimité en raison du permis d'aménager obtenu et de la commercialisation en cours des lots correspondants ;
- La justification de l'emplacement réservé n°2 qui a fait l'objet d'une opposition ferme de la part de plusieurs habitants est laconique et sans réflexion approfondie quant à sa finalité, son aménagement, son entretien ;
 - ↳ en revanche, le classement en Espace Boisé Classé des parcelles concernées proposé par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, suite à sa décision d'abandonner l'emplacement réservé n°2, permettra de garantir le maintien et la protection de cet espace naturel urbain ;
- La délimitation des Espaces Boisés Classés et du patrimoine naturel à protéger au titre de la loi Paysage a parfois été contestée et nécessite des observations de terrain.

En conséquence, le commissaire enquêteur

Recommande :

- De mener des investigations complémentaires sur la délimitation des Espaces Boisés Classés et des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- De reprendre au cas par cas les observations présentées par les personnes qui se sont exprimées, conformément aux propositions énoncées dans le mémoire en réponse.

Et émet un

AVIS FAVORABLE

**au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Amayé-sur-Orne
sous la forme d'un Plan Local d'Urbanisme**

assorti des deux RÉSERVES suivantes :

❶ Zone 1 AUa

Supprimer la zone à urbaniser 1 AUa et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante.

Classer les parcelles du secteur concerné en zone urbaine UB.

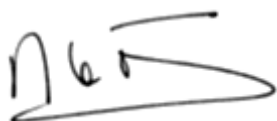
❷ Emplacement réservé n°2 (Aménagement d'un espace public à dominante boisée)

Supprimer l'emplacement réservé n°2.

Classer les boisements présents en Espace Boisé Classé (EBC) après avoir réalisé des observations de terrain complémentaires.

Fait à Amayé-sur-Orne, le 29 août 2017

Le commissaire enquêteur



Michelle LE DU