

Annexe support bureau communautaire du 11 février 2021

Relative à la modification n°1 du PLU de Pont d'Ouilly

Les évolutions du dossier de modification n°1 du PLU de PONT-D'OUILLY envisagées en vue de son approbation

Le dossier de PLU ne peut être modifié que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du commissaire enquêteur. Ce qui est le cas en l'occurrence.

Les évolutions apportées au PLU sont regroupées ci-dessous.

PPA	Nature de la remarque	Réponse de la collectivité
Conseil Départemental Avis favorable assorti de remarques	La notice de présentation indique qu'un dossier d'entrée de ville est annexé au dossier de modification n°1 du PLU. Or, il ne figure pas.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le dossier destiné à l'approbation.
	Il conviendrait de maintenir un principe d'urbanisation progressive partant du Sud vers le Nord.	Avis favorable L'aménagement des équipements publics de la zone (voirie, réseau, bassin de rétention) ne peut être réalisé en plusieurs phases car cela occasionnerait des coûts financiers supplémentaires très élevés ainsi que des difficultés de fonctionnement liées notamment aux manœuvres des poids lourds qui entameraient fortement la viabilité même du projet. De par son expérience de commercialisation de terrains sur d'autres parcs d'activité, la collectivité s'engage à présenter à la vente les parcelles selon une progressivité du sud vers le nord dans la mesure du possible afin d'éviter le mitage et de conserver une vocation agricole aux parcelles non encore urbanisées en les proposant à l'agriculteur en place actuellement ou à d'autres agriculteurs locaux.
	L'accès le plus au Nord sur la RD23 devra être impérativement aménagé au point le plus haut de la RD23, soit environ à 300 mètres au Nord du giratoire.	Avis favorable Les OAP indiquent déjà : « Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme ».
	Erreur de dénomination de la RD511 à la page 7 des OAP	L'erreur sera levée.

	<p>Article 1AUX 11 : Il conviendrait d'interdire formellement le blanc et les couleurs vives comme teintes principales des bâtiments et de clairement imposer des couleurs sombres et mates qui ressortent moins dans le paysage.</p>	<p>Avis favorable. Le règlement écrit sera modifié en ce sens.</p>
	<p>Article 1AUX 13 : Il conviendrait d'inclure les toitures végétalisées dans la part minimale de la surface des lots qui devra être végétalisée.</p>	<p>Avis favorable Le règlement écrit sera modifié en ce sens.</p>
<p>Chambre d'Agriculture Avis favorable assorti d'une remarque</p>	<p>La Chambre d'Agriculture suggère que soit ajoutée dans le OAP une mention visant à maintenir le plus longtemps possible l'exploitation agricole.</p>	<p>Avis favorable L'aménagement des équipements publics de la zone (voirie, réseau, bassin de rétention) ne peut être réalisé en plusieurs phases car cela occasionnerait des coûts financiers supplémentaires très élevés ainsi que des difficultés de fonctionnement liées notamment aux manœuvres des poids lourds qui entameraient fortement la viabilité même du projet. De par son expérience de commercialisation de terrains sur d'autres parcs d'activité, la collectivité s'engage à présenter à la vente les parcelles selon une progressivité du sud vers le nord dans la mesure du possible afin d'éviter le mitage et de conserver une vocation agricole aux parcelles non encore urbanisées en les proposant à l'agriculteur en place actuellement ou à d'autres agriculteurs locaux.</p>

Enquête publique	Nature de la remarque	Réponse de la commune
Avis favorable avec 1 réserve et 4 recommandations	Réserve du Commissaire Enquêteur : Assurer un aménagement rationnel et progressif partant du rond-point pour s'étendre vers le Nord de la parcelle, ce qui permettrait un maintien le plus long possible de l'exploitation agricole de la partie Nord.	Avis favorable Cette réserve rejoint les observations du Conseil Départemental et de la Chambre d'Agriculture, pour lesquelles l'autorité compétente a indiqué répondre favorablement. (Cf réponses PPA).
	Lever la suspicion de zone humide	Avis favorable Le Code de l'Environnement imposera de lever cette suspicion de zone humide. Le code de l'environnement, fixe dans son article R 214-1, la liste des Installations Ouvrages Travaux Activités (IOTA) soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application des articles L.214-1 à L.214-6. La rubrique de référence 3.3.1.0 du code de l'environnement concerne les zones humides : « assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zone humide ». Celle-ci prévoit une autorisation préfectorale pour les IOTA concernés par la rubrique 3.3.1.0 de plus de 1 hectare. Une déclaration est nécessaire pour les travaux compris entre 0,1 et 1 hectare. Par ailleurs, les opérations de drainage en zone humide sont soumises à étude d'impact par application de l'article R122-2 du code de l'environnement. Tout projet concerné par cette législation doit procéder à une étude d'incidences.
	Prévoir une limite à l'Ouest par rapport au chemin rural qui permette son adaptation aux besoins actuels	Le chemin rural, situé à l'Ouest de la zone économique, sera préservé et sa lisière bocagère renforcée. Il est situé en dehors de l'emprise de la future ZA.
	Tenir compte de la nécessaire économie de terres agricoles dans le PLUi en cours d'élaboration	Sans objet avec la présente procédure
	Veiller dans le règlement à imposer des couleurs et des volumes adaptés respectant l'environnement.	Avis favorable (Cf réponses aux remarques du Département).