

Département du Calvados

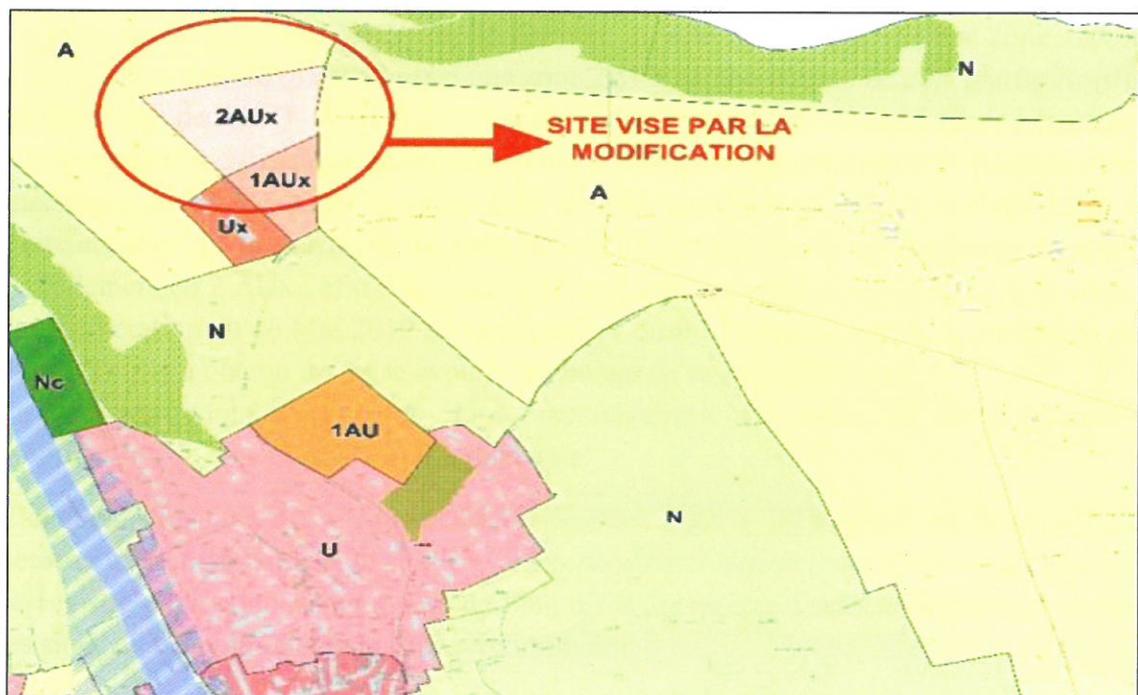
Communauté de communes du Pays de Falaise

Commune de PONT D'OUILLY

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E1000010/14

conduite du Lundi 20 septembre 2021 au Vendredi 22 octobre 2021

portant sur la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme



Pétitionnaire de l'enquête : La Communauté de communes du Pays de
Falaise

Conclusions et Avis

Commissaire Enquêteur **Hubert SEJOURNE**

I Généralités

Le Plan Local d'Urbanisme de PONT D'OUILLY a été approuvé le 16 Septembre 2016 après une période d'étude assez longue.

Bien qu'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) soit en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de Falaise, la commune de Pont d'Ouilly a souhaité apporter dès à présent une modification à son PLU. Les objectifs de cette modification n°1 du PLU de PONT D'OUILLY sont de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2Aux.

II Objet de l'Enquête

Le PLU de PONT-D'OUILLY présente en effet actuellement deux zones à urbaniser à vocation économique qui sur le terrain forment un seul lot homogène : une zone 1AUx d'une surface de 1 ha (partie Sud) et une zone 2AUx, d'une surface de 2 ha (partie Nord). La commune de PONT-D'OUILLY a sollicité la Communauté de communes à laquelle elle appartient et qui dispose de la compétence économique en vertu de la loi (délibération spécifique du 27 Mars 2017), pour faire évoluer son PLU et permettre l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone d'activité située au Nord du bourg figurant actuellement en 2 AUx , afin d'envisager un aménagement global et cohérent de la zone. Par délibération du 16 Mai 2019 adoptée par le Conseil Communautaire, la commune de Pont d'Ouilly a obtenu de faire évoluer le zonage de sa zone d'activité.

La présente enquête concerne donc exclusivement le projet de cette première modification de son Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête s'est déroulée du **lundi 20 septembre 2021 à 10 heures** au **vendredi 22 octobre 2021 à 16 heures**, le public ayant la possibilité déposer ses observations soit sur le registre papier déposé en mairie de Pont d'Ouilly ou lors d'une permanence, soit sur les sites de la commune et de l'intercommunalité.

III Le Projet

IL convient de reprendre quelques éléments structurels pour voir dans quel contexte s'insère le projet.

Evolution de la population de 1962 à 2018

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2012
1 194	1 279	1 230	1 049	1 002	1 050	1 040	1 038	1 015
2017	2018	-	-	-	-	-	-	-
999	985	-	-	-	-	-	-	-

La commune rurale de Pont d'Ouilly, qui est issue du regroupement de deux communes, (1947) a une population qui stagne actuellement au niveau de 1000 habitants environ.

On voit malheureusement que ce secteur géographique est à la peine en termes de développement comme beaucoup de petites régions rurales fragiles.

Trame paysagère

La territoire de la commune présente une densité faible et dispose d'un relief marqué avec un territoire très agricole et une dominante de prairies naturelles. Toutefois, ces dernières années, la proportion de terres cultivées paraît en croissance avec comme conséquence une trame bocagère moins abondante.

Consommation d'espaces agricoles ou naturels

La consommation de terres agricoles n'a pas été très importante du fait d'un développement limité. Le PLU en vigueur a toutefois « vu très large » avec la création de trois zones constructibles (1 AU) destinées à l'habitat.

En matière de zone d'activité, il existe un site Ux sur lequel se situent deux entreprises (AGRIAL) et DEROUET) toutes deux tournées vers les services à l'agriculture.

La modification du PLU est supposée répondre aux nombreuses demandes d'implantation enregistrées par le service économique de la Communauté de communes (couvreurs, taxis, vente de carburants visés dans le texte du dossier).

Toutefois, aucune justification n'est réellement démontrée et je vois mal une station rentable de carburants à l'heure où ce marché diminue et va encore diminuer. La création d'une voie pédestre pour relier la future zone au bourg et atteindre ainsi une entreprise de taxis paraît tout aussi irréaliste. Par contre, des entreprises artisanales se justifieraient dès lors qu'elles n'envisagent pas de rejoindre les autres zones de la Communauté de Falaise, encore aurait-il fallu que des données concrètes soient apportées.

Même si l'argument de l'aménagement global de la totalité de la zone, cohérent et optimisé, est réaliste, il n'en demeure pas moins vrai que la création de 13 terrains de 1500 à 2350 m² me semble disproportionnée par rapport à la demande qui paraît quelque peu en avance sur la réalité. De plus le document de la Société Néapolis n'a pas été intégré au dossier d'enquête alors qu'il est un élément déterminant.

Cependant, à un moment où l'Etat demande à ce que l'artificialisation des sols agricoles soit plus sobre, voire à long terme nulle, le dossier paraît insuffisant sur l'argumentation en observant que le zonage actuel a été étudié il y a plusieurs années et se trouve quelque peu « obsolète » au regard de la législation la plus récente.

L'urbanisation d'une parcelle agricole de bonne qualité culturale, presque plate dans sa partie Sud en cause, alors que tout ce secteur au relief marqué en pleine vallée de l'Orne, est regrettable dès lors que n'est pas réellement démontré le besoin.



IV La procédure et le déroulement de l'Enquête

Le dossier soumis à enquête a répondu aux prescriptions de la loi, notamment en matière de publicité faite strictement sans que l'on puisse déceler une réelle volonté d'attirer le chaland.

L'enquête publique a duré 33 jours, les permanences à la Mairie de Pont d'Ouilly ayant toutes été employées à recevoir peu de public mais des personnes très motivées soucieuses de questions environnementales.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans difficultés avec 3 permanences où le public a été reçu uniquement à la Mairie de Pont d'Ouilly. Il y a lieu de souligner que le dossier versé à l'enquête était extrêmement concis et que des pièces essentielles (avis des personnes publiques associées) n'ont été rassemblées qu'en fin de parcours.

Il est par exemple dommage que le projet de lotissement n'ait pas été intégré au dossier.

V Les avis des personnes publiques associées

Quatre réponses sur les 7 PPA saisies ont été apportées (Conseil Départemental et les trois chambres).

J'ai d'ailleurs du « réclamer » la date et la justification de la saisine ainsi que les réponses apportées, car ces pièces ne figuraient pas dans le dossier initial.

Si l'on peut facilement comprendre que la Chambre de Métiers et la Chambre de Commerce ont plébiscité pleinement le projet d'extension au profit de l'activité économique de ce secteur, les deux autres entités Conseil Départemental et Chambre d'Agriculture ont quelque peu relativisé leur point de vue.

En dehors des contraintes liées à la voirie, il a été recommandé d'envisager une urbanisation progressive allant du Sud vers le Nord, privilégiant ainsi le maintien de l'agriculture autant que faire se peut.

Les remarques du Conseil départemental relatives au traitement des bâtiments (couleurs et végétalisation) sont tout à fait pertinentes et méritent d'être retenues.

VI La synthèse des observations

La faible publicité peut expliquer la fréquentation très faible du public. Il est notamment curieux qu'aucun candidat à une installation ne se soit présenté pour « défendre sa cause ».

Seules des observations ont été faites sur le plan environnemental.

Les points abordés ont concerné le principe de la réduction de la zone agricole actuelle, actée en droit dans le PLU en vigueur (zones AUx) mais toujours agricole en fait.

A la suite de ma propre analyse, il m'a été confirmé qu'une zone humide se situait sur le terrain, corroborant ainsi mon point de vue.

Enfin, la note produite tend à démontrer que la demande foncière dans ce projet de zone est faible, voire très faible.

VII Le Procès-verbal de synthèse et les réponses de la Communauté de communes de Falaise

Les réponses tendent à conforter le projet décidé en son temps par la commune, ce qui est logique, mais les réponses apportées sont banales et ne justifient pas la création immédiate d'une grande zone de 3 hectares qui risque de se remplir de façon désordonnée.

Il n'est rien dit sur les aspects de consommation foncière et la non prise en compte des derniers règlements restrictifs intervenus depuis l'approbation du PLU.

VIII Les conclusions et le point de vue du Commissaire Enquêteur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont d'Ouilly dont le Maître d'ouvrage est la Communauté de communes du Pays de Falaise du fait du transfert de la compétence urbanisme à cette entité administrative, est en fait le produit des travaux conduits initialement dans le seul cadre de la commune.

Le choix qui a été fait de retenir le site de la zone AUx partagé en 1 AUx (1 ha) et 2 AUx (2 ha) est logique car il se situe près de la zone Ux déjà existante, mais l'évolution en deux temps montre bien que le choix de procéder par étapes était réaliste.

Pour des raisons sans doute de facilité d'accès au foncier, le choix a été fait de ne pas faire évoluer la zone Ux et d'éviter ainsi une révision du PADD.

Le Commissaire Enquêteur peut ici donner son point de vue sur ce projet de PLU :

1/ Au plan de la forme, l'ensemble des documents qui ont été portés à la connaissance du public sont à peine suffisants, la communication a été quasiment absente en dehors des prescriptions légales et j'ai eu le sentiment que l'on remplissait avec cette modification, une prescription obligatoire pour répondre à la réglementation.

2/ Sur le fond, je pense qu'une zone de 3 ha, qui ne peut se justifier qu'à très long terme eu égard à la situation démographique et économique de ce secteur éloigné des grands axes, est actuellement d'une ambition qui contrevient à la réglementation, laquelle précise que la sobriété foncière doit être le règle.

IX L'avis motivé du Commissaire Enquêteur

Vu les Articles L151-6 et 7 de Code de l'urbanisme,

Vu les Articles L 153-31, 153-36 à 153-38, L 153-40 à 44, du Code de l'urbanisme,

Vu les Articles L 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation,

Vu les articles L 123-1 à 19 du code de l'Environnement et ses textes subséquents,

Vu la Loi du 12 Juillet 2010 concernant l'engagement national pour l'environnement (Grenelle 2),

Vu la Loi Elan du 23 Novembre 2018,

Vu la Loi Climat et résilience du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme

Vu la délibération de la Communauté de communes du Pays de Falaise, rappelées de façon exhaustive dans l'Arrêté du 16 mai 2019,

Constatant que :

- les personnes publiques associées ont bien été saisies et que deux d'entre elles, le Conseil départemental et la Chambre d'Agriculture ont exprimé des points de vue nuancés,

- la commune a apporté les précisions sollicitées dans le cadre du procès-verbal de synthèse, sur la situation juridique notamment,
- le Plu de Pont d'OUILLY sera finalement un document provisoire qui sera repris dans le cadre d'un PLU intercommunal,
- sur la forme, les prescriptions de la loi ont été respectées, et que l'information du public faite de façon réglementaire en matière de publication et d'affichage, mais sans recours à une communication active plus large,
- ce projet ne s'inscrit cependant pas dans l'évolution légale consistant à diminuer la consommation foncière et l'artificialisation des terres agricoles,
- l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'organisation,

pour toutes ces raisons,

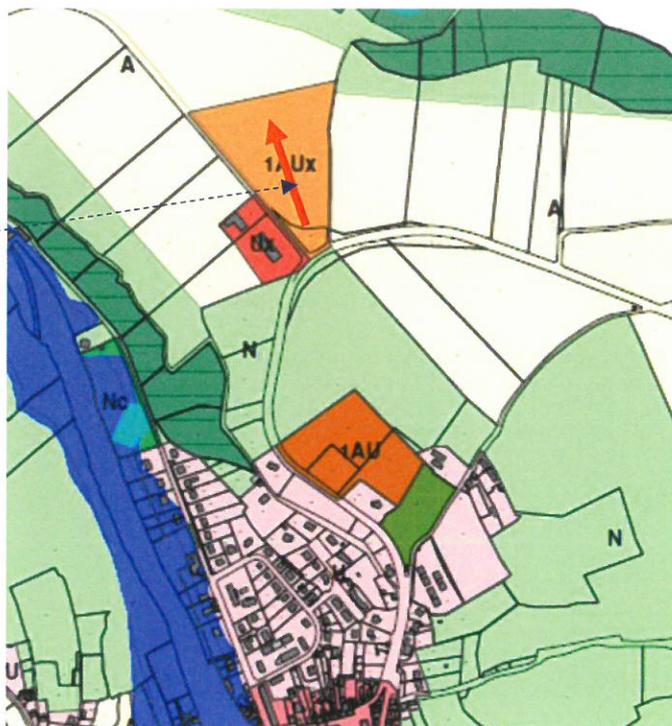
j'émet **un avis FAVORABLE** à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont d'OUILLY,

mais assorti de la **réserve essentielle ci-après exposée sans la levée de laquelle mon avis serait défavorable :**

Il n'y a pas lieu de procéder dès à présent à un aménagement complet de la zone 2 AUx qui, d'une part serait irréversible et d'autre part permettrait aux entreprises désirant s'installer de choisir à la carte des terrains diversement situés laissant potentiellement un tissu interstitiel de friches à entretenir,

mais plutôt de réaliser un aménagement rationnel et progressif partant du rond-point RD 23/RD 511 pour s'étendre vers le Nord de la parcelle, ce qui permettrait un maintien de l'agriculture sur le surplus. La concurrence entre le foncier destiné à l'urbanisation et le maintien de l'agriculture s'exerce ici sur des terres de bonne qualité agronomique, présentant peu de relief, rares dans ce secteur de la vallée de l'Orne. Elles correspondent bien à un souci de préservation tout en permettant un développement économique local adapté.

Sens du
développement

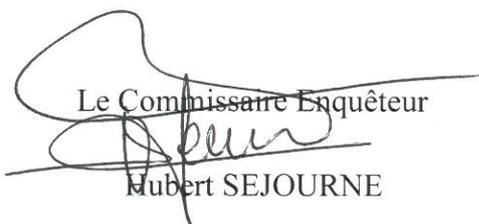


Quatre recommandations :

- 1/ Lever la suspicion de zone humide,
- 2/ Prévoir une limite à l'Ouest par rapport au chemin rural qui permette son adaptation aux besoins actuels,
- 3/ Tenir compte de la nécessaire économie de terres agricoles dans le PLUI en cours d'élaboration,
- 4/ Veiller dans le règlement à imposer des couleurs et des volumes adaptés respectant l'environnement.

A Louvigny le 28 Novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur


Hubert SEJOURNE