

Département de l'Orne

Réf. T.A. n° E21000039/14  
Arrêté FLERS AGGLO n° 21A112

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Sur le projet de

### MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA FERRIERE AUX ETANGS

Présenté par la

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
FLERS AGGLO**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

conduite du Lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021

en application de l'Arrêté FLERS AGGLO n° 21A112

### *AVIS et CONCLUSIONS*

Annexe à la délibération n° 2022-658  
du C.C. n° 10 en date du 08.02.2022

Le Président



Yves GOASDOUÉ

Monsieur Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur titulaire,

Je, soussigné Bruno BOUSSION, commissaire –enquêteur désigné par décision du Tribunal Administratif de Caen pour conduire cette enquête publique, donne ci-après mes conclusions et avis.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 dans les conditions prévues à l'arrêté pris par Monsieur Le président de la communauté d'agglomération FLERS AGGLO.

Malgré la publicité faite notamment par affichage de l'avis d'enquête à la sortie de l'école, le sujet n'a pas mobilisé puisque seulement 3 personnes sont venues en permanence et aucune observation n'a été déposée.

La procédure suivie n'appelle aucune réserve de ma part.

La commune de la FERRIERE AUX ETANGS fait partie de la communauté d'agglomération de Flers Agglo qui exerce la compétence urbanisme. C'est à ce titre qu'elle porte ce dossier.

La commune a son propre PLU depuis 15 ans, PLU qui a connu 3 révisions simplifiées et 3 modifications, celle présentée étant le 4<sup>ème</sup>.  
Il y a eu lieu de noter que la communauté d'agglomération débute ses travaux pour mettre en place un PLUi qui regroupera les 42 communes de l'agglomération.

Ce projet de modification a été à la base motivée par la nécessité d'adapter le zonage en modifiant le classement d'une zone AUc en Uac pour permettre l'urbanisation de la zone suite à sa viabilisation pour adapter le règlement aux normes de retrait des constructions suite au déclassement de la route RD N°18 en tant que route à grande circulation.

Ces deux objets ne donnent lieu à aucune difficulté.

La commune et Flers Agglo ont souhaité dans le même temps actualiser le règlement écrit pour prendre en compte la réforme de la codification du code de l'urbanisme et apporter quelques modifications à certains articles, notamment les règles d'occupation en zone A et N.

Il faut souligner que, lors de l'élaboration du PLU il y a 15 ans, pour faire face à la difficulté que représentait la non-constructibilité en zone A sur un territoire avec un habit diffus, le pastillage des hameaux en créant des zones N a été largement utilisé.

Aujourd'hui, les zones N sont des espaces de préservation de la biodiversité et plus généralement de l'environnement ce qui a conduit à une réglementation beaucoup plus stricte en matière de constructibilité. Alors que dans le même temps la constructibilité liée aux activités agricoles a été facilitée en zone A.

Flers Agglo propose une évolution de son règlement pour introduire en zone N le droit de construire des bâtiments liés à l'activité agricole et réglementer la construction des annexes et extensions.

Dans le cas présent, compte tenu de l'historique de ce PLU et en prenant en compte le fait qu'un PLUi est en cours d'élaboration, cette modification du règlement ne devrait pas se heurter à une application du texte à la lettre mais plutôt en prendre en compte l'esprit.

En l'espèce ces zones N comportent des sièges d'exploitation. Interdire toutes nouvelles constructions me paraît en contradiction avec les besoins que peuvent avoir celles-ci de se développer pour

transformer leur production, développer des circuits courts de commercialisation... De même pour l'activité touristique « à la ferme » tant qu'elle reste accessoire par rapport à l'activité agricole.

En proposant de n'autoriser que les constructions « *liées directement à l'exploitation agricole* », le MO donne une condition stricte suffisante à mon avis.

Le fait, pour les ICPE, d'introduire la condition que les constructions « *n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens* » est une source de contentieux.

Comment définit-on une incommodité pour le voisinage ? comment quantifier le caractère « *susceptible de causer* » ? cela relève-t-il de la compétence d'un service d'urbanisme ? La réponse à ces questions me paraît plus relever de l'application des textes réglementaires qui régissent les autorisations d'exploiter, instruites par les services compétents en la matière.

J'invite la communauté d'agglomération à revoir cette rédaction.

La CDPNAF a émis un avis défavorable sur la base de 3 observations

- *Non-conformité à la doctrine du CDPENAF du règlement des annexes et extensions projetés*

Dans son mémoire en réponse le MO indique qu'il reprendra en zone A les dispositions en cours de la zone N

- *Le règlement autorise en zone A et N des extensions de surface de plancher supérieures à la surface de plancher existant*

Le règlement actuel fait une distinction entre les bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup> et les autres. Pour les moins de 100 m<sup>2</sup>, il est autorisé en zone N une surface après extension inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, la surface étant définie comme une surface hors œuvre nette.

La rédaction proposée introduit la surface de plancher mais maintient la limite de 150 m<sup>2</sup> après extension pour les bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup>, ce qui peut conduire à des extensions supérieures à 30 % de la surface initiale et à plus de 50 m<sup>2</sup>.

La proposition du Mo est donc contraire à la doctrine du CDPENAF.

Pour ma part, dans la mesure où l'on souhaite ne plus artificialiser les sols, il devient nécessaire de valoriser au mieux l'existant pour l'adapter aux besoins, notamment le petit bâti.

De plus, il ne m'appartient pas de trancher entre la portée juridique d'une doctrine.

- *La hauteur des annexes et extensions*

Le MO a pris en compte ce point en introduisant une règle de hauteur.

Aussi l'avis du CDPENAF n'est pas de nature à justifier une réserve de ma part.

C'est pourquoi, sous réserve que la communauté d'agglomération introduise dans les modifications du règlement les engagements qu'elle a pris dans son mémoire en réponse, en lui recommandant de revoir la rédaction relative aux ICPE, je donne

**Un avis favorable**

Au projet de modification n°4 présentée

Fait à St Germain le 19/12/2021

Bruno BOUSSION

Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. BOUSSION', written in a cursive style.