

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

RAPPORT D'ENQUETE

Annexe à la délibération n° 2022-658
du C.C. n° 17 en date du 08-07-2022
Le Président



Yves GOASDOUÉ

Monsieur Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur titulaire,

1. LA COMMUNE de la FERRIERE aux ETANGS

La commune de La Ferrière-aux-Étangs appartient à l'arrondissement d'Argentan et au canton de Messei. Elle comptait au dernier recensement 1538 habitants pour une surface de 1093 ha, cette population décroissant régulièrement ces dernières années.

A proximité de la forêt domaniale des Andaines, elle est à mi-distance de Flers au nord et de Domfront en Normandie au sud.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, elle a rejoint la communauté d'agglomération du pays de Flers, « Flers Agglo » qui regroupe 42 communes pour 55 000 habitants

Flers-Agglo a les compétences pour les domaines suivants :

- ✓ Urbanisme
- ✓ Affaires économiques
- ✓ Enfance et jeunesse
- ✓ Eau et assainissement

C'est à ce titre que la communauté d'agglo présente ce projet de modification de PLU

2. OBJET DE L'ENQUETE

Le PLU a déjà fait l'objet de :

- **3 révisions simplifiées** avec pour objet pour 2 d'entre elles (2008) l'urbanisation de parcelles agricoles en centre bourg et la troisième pour ouvrir à l'urbanisation des parcelles suite à la création d'une voie d'accès.
- **3 modifications**, la deuxième (2012) ayant modifiée le zonage d'une parcelle de 2500 m² suite à l'aménagement du carrefour de 2 routes départementales et la troisième (2015) pour actualiser le zonage d'une zone de 44600 m² de AUb et AUc en Uac et N1, modifié le zonage d'un ensemble foncier de Uaa à Uac et corrigé le règlement écrit pour le rendre compatible avec les évolutions règlementaires (Grenelle II et loi Alur)

La présente modification porte sur :

- Le déclassement d'une zone AUc en Uac
Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager en juin 2018. Elle est en continuité du tissu urbain existant, la viabilisation est achevée et la zone est en cours de construction. Le schéma d'orientation doit être supprimé. La zone Uac est destinée préférentiellement à l'habitat et/ou à l'accueil d'équipements, de services et d'activités compatibles avec l'habitat.
La surface en zone Uac passe donc de 26 800 m² à 40 600 m²

➤ Mise en compatibilité du règlement avec le statut de la RD n°18
Anciennement classée route à grande circulation, elle a aujourd'hui perdu ce statut. Les distances d'implantation des constructions par rapport à celle-ci doivent donc être revues. Le classement en route à grande circulation règlemente le retrait des constructions par rapport à l'axe de la route. Dans le règlement actuel étaient concernées les zones Uh, A et N avec un retrait de 35 m et la zone Uz avec un retrait de 20 m. Le nouveau statut de la route conduit à harmoniser avec la zone Ua la distance de retrait à 15 m

➤ Modification du règlement

Depuis 15 ans et l'approbation du PLU, le règlement a été peu modifié. Flers Agglo se propose de modifier, corriger certains articles des zones U, AUa,b,c, A et N.

- ***Prise en compte la réforme de la codification du code de l'urbanisme de 2015***

- ***Modification des articles portant sur les clôtures***

En zone A et N, Le long des voies et emprises publiques, les dispositifs à claire-voie et les grillages seront autorisés avec une hauteur maximum de 1.50 m.

En zone Uc, il est introduit l'utilisation de grillage et les palissages ne seront plus obligatoirement en bois

- ***Zone N1, article N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements des abords***

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, tous matériaux sont autorisés sous réserve « que l'aspect extérieur des façades soit en harmonie avec la nature de la construction »

- ***Article 9 : Modification des emprises au sol***

En zone Ub : l'emprise maximum passe de 50% à 70% de la surface du terrain.

En zone Uh : le taux d'occupation est uniformisé avec pour seule règle un taux maximum d'occupation du terrain de 50%

- ***Article 2-3-e : règles d'occupation en zone A et N***

En zone A : l'article A2 introduit

- Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, activités dans le prolongement de l'acte de production avec autorisation soumise à l'avis du CDPENAF
- Les annexes situées à moins de 30 m de l'habitation principale
- Les extensions des habitations préexistantes
- Les changements de destination des bâtiments agricoles sous réserve d'un intérêt patrimonial et d'une surface existante minimale de 60 m²

En zone N : l'article N2 introduit

- Les constructions liées aux activités agricoles dans la mesure où il est impossible de les réaliser en zone A
- Les constructions liées au tourisme si l'activité est le prolongement de l'activité agricole et dans la mesure où il est impossible de les réaliser en zone A
- Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, activités dans le prolongement de l'acte de production dans la mesure où il est impossible de les réaliser en zone A et avec autorisation soumise à l'avis du CDPENAF
- Pour les changements de destination est introduit la condition de ne pas porter atteinte à l'agriculture ou à la qualité paysagère du site

2.1. LE DOSSIER

Constitué par

2.1.1. Le rapport de Présentation (22 pages)

Il précise l'historique du PLU, l'objet de la modification en mettant pour les aspects réglementaires en parallèle la version actuelle de chaque article et sa version avec la modification proposée.

C'est un document clair d'une lecture facile.

2.1.2. Le règlement

Les modifications y sont introduites en couleur et le texte supprimé également. Les évolutions sont donc facilement identifiables.

2.1.2.1. Les avis des personnes publiques associés

Sur les 12 avis sollicités

- 5 n'ont pas répondu
- 4 ont émis un avis favorable

Alors que les saisines sont datées de juin ou juillet, celle de l'INAO n'a été faite que le 14/10/2021, soit postérieurement à l'arrêté de mise à l'enquête et 4 jours avant le début de l'enquête. L'avis de l'INAO n'a pas été produit durant l'enquête et n'est donc pas au dossier.

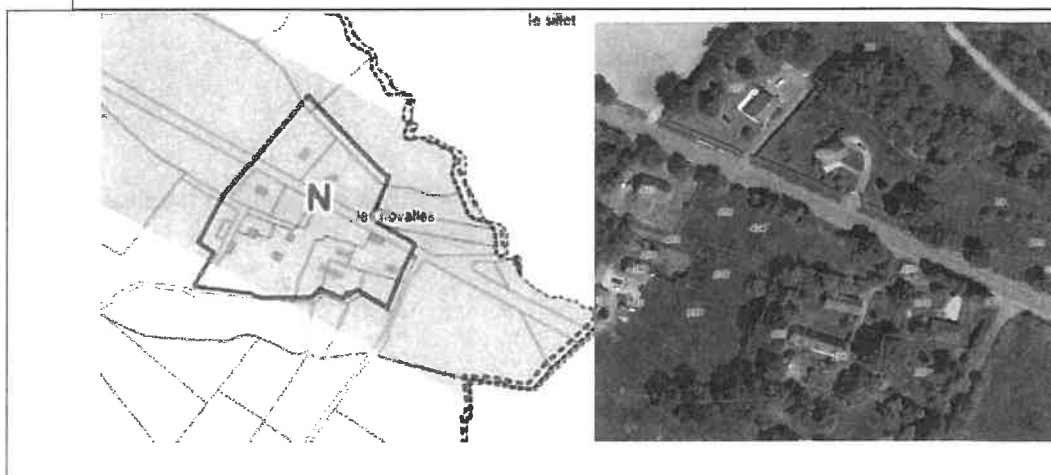
La Chambre d'Agriculture (avis favorable) recommande que les critères concernant les emprises au sol soient en conformité avec la doctrine du CDPENAF.

Madame le Préfet **un avis favorable avec prescriptions :**

Il est souligné que l'article L151-1 du code de l'urbanisme n'autorise pas la construction en zone N des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans les zones N. De même pour les constructions et installations à vocation de tourisme rural.

Commentaire du CE

Pour le plan de zonage en 2015, la zone A a alors été pastillée de plusieurs petites zones N correspondant à du bâti existant soit relativement récent, soit d'anciens corps de ferme qui sont pour certains des sièges d'exploitation. Ces zones le plus souvent ne correspondent pas à des zones humides, des ZNIEF... Le caractère « naturel » de ces zones est loin d'être démontré !



Le CDPENAF donne un avis défavorable

Le CDPENAF rappelle sa doctrine au regard de laquelle en zone A et N, les articles 2 ne respectent pas le taux d'extension de surface de plancher car il sera autorisé les extensions au-delà de la surface de l'existant d'une part et que la hauteur des constructions n'est pas réglementée

Commentaire du CE :

Le texte indique que la surface hors d'œuvre nette (mais il aurait dû être fait référence à une surface de plancher) après extension doit être inférieure ou égale à 150 m² si la surface initiale est inférieure à 100 m². Cela relativise la portée de cet article en ne permettant des dépassements de la norme doctrinale des 50 %.

2.1.2.2. Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Annonces Légales

L'Orne Combattante : 30 septembre 2021
21 octobre 2021

Ouest-France : 30 septembre 2021
2-3 octobre 2021
21 octobre 2021

L'avis au public a été affiché :

- Porte du siège de Flers Agglo
- Porte de la Mairie de la Ferrière aux Etangs
- Place Buron
- Place devant les établissements scolaires

3.2. Site internet/Registre dématérialisé

Le dossier était également accessible sur le site internet de Flers Agglo avec un lien qui renvoyait sur le site du registre dématérialisé.

195 visiteurs sur le site

Document du dossier de l'enquête	Téléchargements	Visionnages
Arrêté d'ouverture d'enquête	10	6
Avis d'enquête publique	11	6
1 Rapport de présentation	15	18
2 Règlement	7	12
3 AVIS PPA MRAE	6	11
TOTAUX	49	53

Un poste informatique était également à la disposition du public

4. Permanences d'Enquête

- **Lundi 18 octobre 2021 de 15h00 à 17h30** au secrétariat de la mairie de la Ferrière aux Etangs (1, place de l'Eglise)
- **Mercredi 10 novembre 2021 de 9h00 à 12h00** au siège de Flers Agglo (41 rue de la Boule, Flers)
- **Vendredi 19 novembre 2021 de 9h30 à 12h30** au secrétariat de la mairie de la Ferrière aux Etangs (1 place de l'Eglise)

A la mairie de la Ferrière, 3 personnes sont venues avec pour intérêt de savoir si les changements de règles affectaient leur parcelle. Lorsque les questions portaient sur des autorisations de construire personnelles, elles ont été renvoyées vers le service instructeur de Flers Agglo.

5. Observations

Aucune observation n'a été portée, ni sur les registres ni sur le site dématérialisé.

Aucun courrier n'a été reçu

Les registres d'enquête ont été clos le 19 novembre 2021 à 12h30

6. Procès-Verbal de Synthèse

En application de l'article 6 de l'arrêté, un procès-verbal de synthèse a été établi et remis à Flers Agglo le

J'ai interrogé la communauté d'agglo pour qu'elle me fasse savoir quelle suite elle comptait donner aux avis de la préfecture et du CDPENAF

Par mémoire en réponse du 8 décembre 2021, la réponse suivante a été apportée :

La Préfète a fait une remarque concernant la proposition de permettre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans la zone Naturelle du PLU. Elle précise que l'article L 151-11 du code de l'urbanisme n'autorise pas ces constructions et installations dans les zones naturelles. Elle ajoute également que ce même code ne permet pas les constructions et installations à vocation de tourisme rural en zone N.

Il est proposé de prendre en compte les remarques de l'Etat.

Concernant les observations techniques :

- L'absence de réglementation de la hauteur en zone A.

Il est proposé de prendre en compte la remarque de l'Etat et de reprendre en zone A, les dispositions de l'article 10 de la zone N qui réglementent la hauteur maximale des constructions, à savoir « *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et des combles. La*

hauteur des autres constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7,50m. »

- Le changement de destination en zone A est limité aux seuls bâtiments agricoles.

Il est proposé de prendre en compte la remarque de l'Etat et de modifier la rédaction en supprimant le mot « agricoles » afin de ne pas limiter le changement de destinations à ce seul type de constructions.

- Ajouter dans le règlement que les changements de destinations sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et à l'avis conforme de la CDNPS en zone N

Les consultations obligatoires sont inscrites dans le code de l'urbanisme (document supérieur au PLU) et peuvent parfois évoluer, ce qui engendre des difficultés réglementaires lorsqu'elles sont mentionnées dans le document d'urbanisme. Il est proposé de ne rien préciser dans le règlement.

- Manque de clarté de la rédaction de l'article 2 de la zone N

Il est proposé de prendre en compte la remarque de l'Etat et de modifier la rédaction ainsi « *Les constructions liées directement à l'exploitation agricole et à la condition que soit démontrée l'impossibilité de réaliser le projet en zone A (y compris les ICPE), » et d'ajouter le paragraphe sur les ICPE à savoir « *Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition qu'elles 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.* »*

- Rédaction pour les annexes et les extensions en zone N (Cf § ci-dessous)

- Concernant les remarques de la CDPENAF ;

- Le règlement des annexes et des extensions projeté n'est pas conforme à la doctrine de la CDPENAF.

La réglementation concernant les annexes et les extensions en zone Naturelle du PLU en vigueur a été reprise pour les constructions d'annexes et d'extensions en zone Agricole, dans un souci de cohérence entre les zones. Pour permettre la construction d'annexe en zone agricole, il convient de réglementer la surface et la distance par rapport à la construction principale conformément à l'article L 151-12 du CU. A cet effet, la rédaction concernant les annexes a été précisée en limitant la surface (60 m²) et la distance par rapport à la construction principale (30 m).

De plus, la doctrine de la CDPENAF est un document d'aide à la décision de ses membres. Elle n'exclue d'ailleurs pas de déroger à ces règles pour analyser certains dossiers présentant des spécificités. La doctrine n'est pas un document à caractère réglementaire. La CDPENAF ne saurait créer du droit.

Il est donc proposé de maintenir la rédaction.

- Le règlement en zone A et N autorise des extensions de surface de plancher supérieure à la surface de plancher du bâtiment existant, ce qui ne respecte pas la définition de l'extension selon le lexique national.

Le PLU de la Ferrière aux Etangs autorise déjà des extensions en zone N. La règle actuellement applicable en zone N a été reprise à l'identique pour les extensions en zone A, dans un souci de cohérence entre les zones. Il est proposé de maintenir la rédaction.

- La Hauteur des annexes et extensions n'est pas réglementée en zone A.

Cette remarque est la même que celle de Madame la Préfète. Les éléments de réponses ont été apportés précédemment.

7. Conclusion:

L'enquête publique s'étant déroulé conformément à la réglementation, je clos le présent rapport

A St Germain d'Elle le 19/12/2021

B. BOUSSION

Commissaire-enquêteur

Annexes :

Arrêté de mise à l'enquête

Justificatifs des parutions presse

Registres d'enquête publique

Procès-verbal de synthèse

Mémoire en réponse



