

ENQUETE PUBLIQUE

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de FLERS Agglo



Tome 1

Rapport du Commissaire Enquêteur
Enquête Publique du 26 septembre 2022 au 28 octobre 2022
Commissaire Enquêteur : D Huguet

Enquête publique n° E 22000018/14 du 26/09/2022 au 28/10/2022 – FLERS Agglo -Modification N°3 du PLUi de Flers Agglo.
RAPPORT du Commissaire Enquêteur

Table des matières

1 - GENERALITES	4
I - 1 L'OBJET DE L'ENQUETE	4
I - 2 LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE	4
I - 3 LA PRESENTATION DU DOSSIER DE FLERS AGGLO	4
I - 3 - 1 LE PORTEUR DE PROJET	4
I - 3 - 2 DEMANDE - PROCEDURE	5
II - LES DONNEES ESSENTIELLES ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUI RETENU	7
II - 1 CADRE ET OBJETS DU PROJET DE MODIFICATION	7
II - 2 MODIFICATIONS DIVERSES EXPOSEES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	7
II - 2 - 1 REDUCTION DE DISTANCE A LA REGLE DE RECIPROCITE	7
II - 2 - 2 CORRECTION D'ERREURS SUR L'ANNEXE DU PBIL	8
II - 2 - 3 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	9
II - 2 - 4 MISE A JOUR DES SITES AGRICOLES	10
II - 2 - 5 CHANGEMENTS DE ZONAGE	11
II - 2 - 6 CORRECTION DE REFERENCES CADASTRALES	11
II - 2 - 7 MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE MAINTIEN ET DE RENFORCEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE	11
II - 3 MODIFICATION ET SUPPRESSION D'OAP	12
II - 3 - 1 MODIFICATION D'OAP	12
II - 3 - 2 SUPPRESSION D'OAP	14
II - 4 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	15
III - L'ENQUETE PUBLIQUE	16
III - 1 LA COMPOSITION DU DOSSIER	16
III - 2 L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	17
III - 3 L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	17
III - 4 L'EXAMEN DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	18
IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	20
IV - 1 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	20
IV - 2 L'ORGANISATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	20

IV - 2 - 1 LES REUNIONS AVEC LE PORTEUR DU PROJET	20
IV - 2 - 2 LES REUNIONS, CONTACTS ET VISITES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	21
IV - 3 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC	22
IV - 3 - 1 PAR VOIE DE PRESSE	22
IV - 3 - 2 PAR AFFICHAGE	22
IV - 3 - 3 SUR LE SITE INTERNET DE FLERS AGGLO	22
IV - 3 - 4 SUR LE SITE DEMATERIALISE	22
IV - 3 - 5 AUTRE COMMUNICATION A DESTINATION DU PUBLIC	23
IV - 4 LA DUREE DE L'ENQUETE – L'ORGANISATION DES PERMANENCES	23
IV - 5 LE CLIMAT ET LES INCIDENTS	23
IV - 6 LA CLOTURE DE L'ENQUETE	23
V - NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	24
V - 1 LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC ET LE RECUEIL DE SES OBSERVATIONS	24
V - 2 LA RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
V - 3 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	24
VI - LE MEMOIRE EN REPONSE	25
VI - 1 OBSERVATIONS SOULEVEES PAR LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	25
VI - 2 - OBSERVATIONS SOULEVEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	25
VI - 2 - 1 DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	27
VI - 2 - 2 DEPARTEMENT DE L'ORNE	29
VI - 2 - 3 DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NORMANDIE – UDAP DE L'ORNE	30
VI - 2 - 4 CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ORNE	30
VI - 2 - 5 CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE NORMANDIE	33
VI - 2 - 6 CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE NORMANDIE	35
VI - 2 - 7 INAO	37
VI - 2 - 8 CDPENAF	37
VI - 3 OBSERVATIONS SOULEVEES PAR CERTAINES COMMUNES	38
VI - 3 - 1 VILLE DE FLERS	38
VI - 3 - 2 COMMUNE DE LA SELLE LA FORGE	39
VI - 4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
VII - CLOTURE DU RAPPORT	55

1 - GENERALITES

I - 1 L'objet de l'enquête

A la demande de Mr le président de Flers Agglo, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé de me désigner Commissaire Enquêteur le 07 mars 2022 sous le numéro E 22000018/14 afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La demande de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Flers Agglo.

(Annexe n°1) Décision du Président du Tribunal administratif de Caen

I - 2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire de l'enquête

Le code de l'urbanisme et notamment les articles :

* L 153-36 et L 153-37, L 153-39 à L153-44, R 153-20 à R153-22

* L 104-1 et L 104-3, R 104-28, R 104-31 et R 104-32

Ainsi que le code de l'environnement et notamment les articles :

* R 122-17 et L 122-4

La décision E 22000018/14 en date du 7 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

L'arrêté 22 A 202 en date du 05 septembre 2022 de Monsieur le Président de Flers Agglo,

(Annexe n°2) Arrêté du Président de Flers agglo du
05/09/2022

I - 3 La présentation du dossier de Flers Agglo

I - 3 - 1 Le porteur de projet

Par le présent dossier soumis à enquête publique, FLERS Agglo (porteur du projet) souhaite procéder à la modification N°3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

FLERS Agglo est composée de 42 communes, ce qui en fait une intercommunalité de première importance dans le département de l'Orne.

Située à l'ouest du département de l'Orne, elle s'étend du nord au sud de Cahan et Berjou jusqu'à la Ferté Macé, et de l'ouest à l'est de Saint Clair du Halouze à Briouze. Flers Agglo constitue dans le département de l'Orne et en Basse Normandie un important pôle industriel de production (mécanique, agro-alimentaire...), de recherche

Enquête publique n° E 22000018/14 du 26/09/2022 au 28/10/2022 – FLERS Agglo -Modification N°3 du PLUi de Flers Agglo.
RAPPORT du Commissaire Enquêteur

(notamment dans le secteur des équipements automobiles) et également de service. Le secteur agricole, partagé entre bocage et cultures, est aussi très développé avec des productions sous signe de qualité tel le camembert, le Pont l'Evêque, le calvados ou le poirai.

Flers Agglo est à la croisée des axes routiers Paris – Granville (est-ouest) et Caen – Laval (nord- sud), l'agglomération est également située sur l'axe ferroviaire de Paris à Granville.

Le dossier mis à l'enquête publique a été élaboré par les services de la Direction de l'Aménagement (DAM) de Flers Agglo

I - 3 - 2 Demande - procédure

Par le présent dossier, FLERS Agglo souhaite procéder à la modification N°3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Cette modification du PLUi est **soumise à enquête publique en application du code de l'urbanisme (article L153-41)**.

La procédure de modification du PLUi concerne 14 communes sur les 42 que compte Flers Agglo. En pratique cette modification s'appliquera aux 14 communes de l'ancienne CAPF (Communauté d'Agglomération du Pays de Flers) qui constitue le noyau initial de Flers Agglo. Cette partie de l'agglomération possède son propre PLUi.

Les communes concernées sont : Aubusson, Caligny, Cerisy Belle Etoile, Flers, La Bazoque, La Chapelle au Moine, La Chapelle Biche, Landigou, La Lande Patry, La Selle la Forge, Montilly sur Noireau, Saint Clair du Halouze, Saint Georges des Groseillers et Saint Paul.

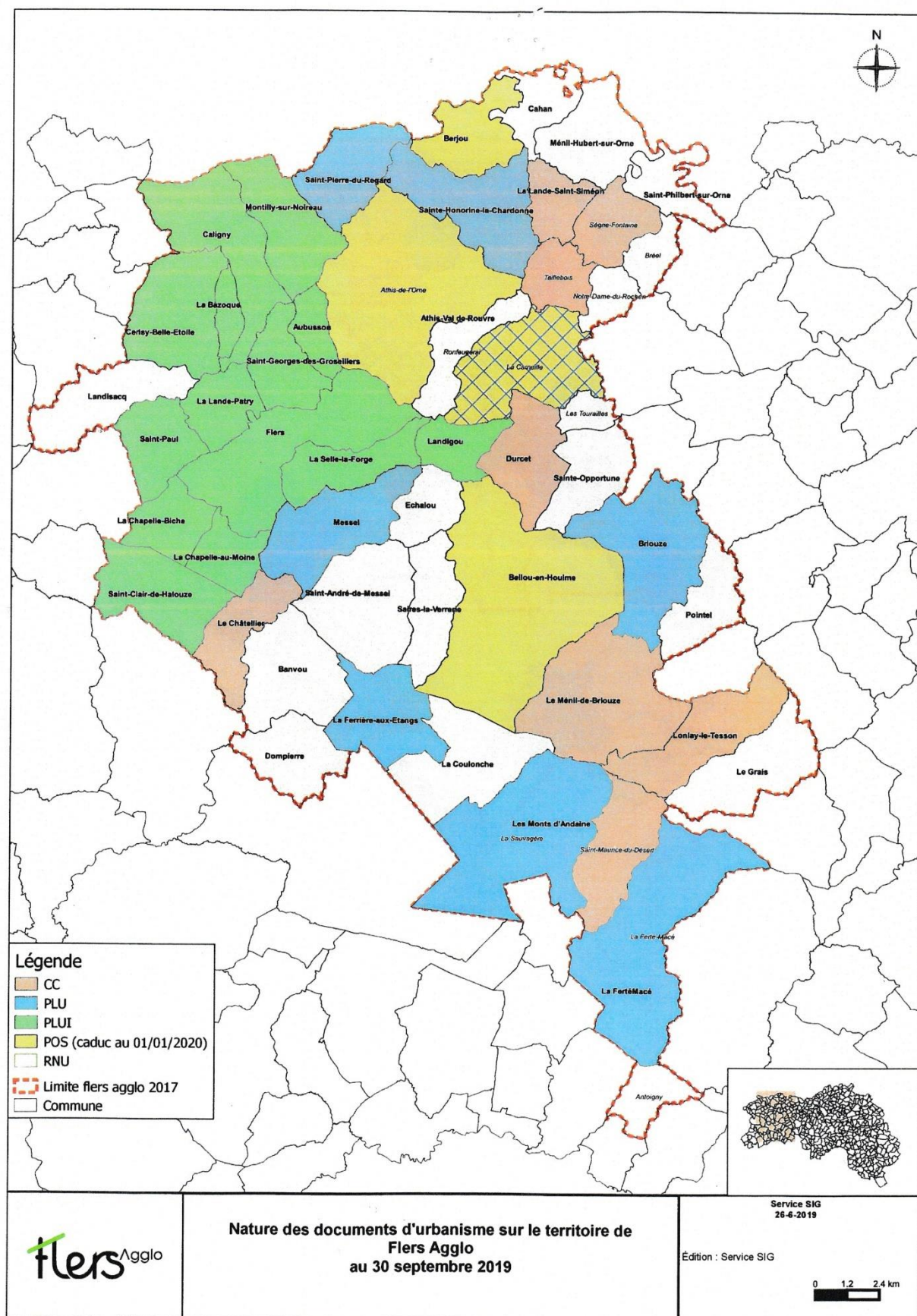
Flers Agglo possède différents types de documents d'urbanisme sur son territoire, liés à l'historique de la formation de Flers Agglo, comprenant notamment :

- un PLUi
- des PLU communaux
- des cartes communales
- des POS (caducs au 01/01/2020)
- des communes soumises au RNU.

L'ensemble de ces documents est exposé dans la cartographie ci-dessous fournie par la DAM de Flers Agglo. L'enquête publique pour la demande de modification N°3 du PLUi porte uniquement sur les 14 communes précitées en **couleur verte** dans la carte ci-dessous.

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier soumis à enquête publique comprend :

- * le rapport de présentation (explicitant les différentes demandes de modification)
- * les Orientations d'Aménagements et de Programmation (incluant les OAP modifiées)
- * le nouveau Règlement Ecrit
- * les avis des (Personnes Publiques Associées -PPA)
- * l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)



Observations du commissaire enquêteur

Obs n°1 : Suite à l'entretien avec le vice-président et le service en charge du dossier, le commissaire enquêteur tient à préciser que cette demande de modification du PLUi aurait pu bénéficier d'une note de présentation explicitant les motivations de cette demande, la politique suivie en matière d'urbanisme et les motivations ayant conduit aux choix retenus. Il reste néanmoins à préciser que le dossier mis à l'enquête reste clair et précis sur les plans technique et administratif.

Obs n°2 : Il aurait été souhaitable de communiquer dans le dossier quelques données chiffrées telles que le nombre d'habitants concernés, la superficie des 14 communes, etc...

II - LES DONNEES ESSENTIELLES ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLUi RETENU

II - 1 Cadre et objets du projet de modification

Cette demande de modification N°3 s'inscrit dans le cadre du PLUi de Flers Agglo opposable depuis le 19 février 2015. Une première modification a été approuvée le 6 avril 2017, et une deuxième modification avec une révision allégée ont été approuvées le 11 avril 2019.

Cette nouvelle modification incorpore de nombreuses thématiques telles que :

- La réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole
- La correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage
- La mise à jour des emplacements réservés
- La mise à jour des sites agricoles
- Les modifications d'Orientations d'Aménagements Programmés (OAP)
- Les changements de zonage
- La correction de références cadastrales
- La suppression d'Orientations d'Aménagements Programmés (OAP)
- La modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale
- La modification de certains articles du règlement

Ces modifications sont présentées et explicitées dans la note de présentation du dossier mis à l'enquête publique.

II - 2 Modifications diverses exposées dans le rapport de présentation

II - 2 - 1 Réduction de distance à la règle de réciprocité

Cette thématique ne concerne qu'un seul cas situé sur le territoire de la commune de Caligny.

Compte tenu de la vétusté et de la non-accessibilité de l'épicerie actuelle du bourg, la commune souhaite implanter un projet d'épicerie-multiservices facile d'accès et répondant aux normes actuelles commerciales et d'accessibilité, toujours située dans le bourg. Ce projet, uniquement commercial et sans logement, rentre dans le cadre de la lutte contre la désertification rurale.

Le seul terrain répondant à ces critères (parcelle ZH 0315) est situé à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole classée ICPE.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'alinéa 2 de l'article L 111-3 du Code Rural, la modification proposée porte sur la réduction à 50 mètres (au lieu de 100 mètres) de la distance d'éloignement par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole qui correspond à un siège agricole secondaire, classé ICPE.

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'impact réel et les conséquences de ce projet sur les conditions matérielles et économiques de l'exploitation agricole concernée. Il note qu'il n'est pas fait état de discussions ou de négociations avec l'exploitant agricole. Le CE s'interroge également sur d'éventuels conflits en cas de nuisances de l'exploitation.

(Annexe n°15) Plan de Masse et de Situation



Exploitation agricole vue du terrain d'implantation du projet commercial et vue de la parcelle ZH 315 (photos commissaire enquêteur)

II - 2 - 2 Correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL

Cette thématique concerne 2 communes : Flers et Landigou.

Il s'agit essentiellement de corriger des erreurs de repérage du bâti.

A Flers sont concernée une dizaine de constructions qui doivent être « étoilées » sur le plan du PBIL, et de modifier l'étoilage sur 3 bâtiments au lieu-dit « la Petitière ».

A Landigou, il s'agit de supprimer l'étoilage d'un bâtiment très vétuste qui n'apparaît pas dans le PBIL au lieu-dit « la Chenardière ».

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'interroge sur les contraintes réelles induites par ce repérage graphique dans le cadre du PBIL.

II - 2 - 3 Mise à jour des emplacements réservés

Cet item concerne 5 communes : Cerisy Belle Etoile, Flers, Landigou, Saint Paul et Saint Georges des Groseillers.

Il s'agit essentiellement de la modification ou de la suppression totale ou partielle d'emplacements réservés ; avec 1 cas de création.

* Concernant la commune de Cerisy Belle Etoile, il s'agit de la suppression de 4 emplacements réservés pour la station d'épuration et des postes de relèvement d'eaux usées qui ont été acquis par Flers Agglo.

* Pour la ville de Flers, 2 emplacements réservés sont supprimés et 2 sont modifiés. 1 emplacement réservé est partiellement supprimé à côté de l'école Georges Brassens suite à une acquisition par la collectivité, et l'emplacement réservé N° 40 est totalement supprimé suite à des acquisitions de parcelles

* La ville de Flers est également concernée par 2 modifications d'emplacements réservés (n°11 et 30) pour la réalisation du cheminement piétonnier en bordure du Plancaion.

* La commune de Saint Paul est concernée par la suppression de 4 emplacements réservés : 3 correspondent à des postes de refoulement d'eaux usées dont l'assise a été achetée par Flers Agglo ; le quatrième qui correspondait à une voie de desserte, est désormais inutile suite à la création de 2 lots avec l'amorce de cette voie.

* La commune de Landigou a demandé la suppression de l'emplacement N° 29 initialement prévue pour l'élargissement d'une impasse, suite au renoncement à une servitude de démolition en début de cette impasse (le propriétaire désirant rénover ce bâtiment).

* Concernant la commune de Saint Georges des Groseillers, il s'agit de la modification d'un emplacement réservé et de la création d'un autre. Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et de densification du centre bourg, la commune souhaite étendre l'ER N° 3 pour réaliser un programme d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'habitation, notamment pour les seniors. Par ailleurs la commune souhaite la création d'un nouvel emplacement réservé pour lui permettre de créer un parking (parcelle AP 150) pour des raisons de sécurité et afin d'éviter le stationnement sur une voie étroite (rue de Gaspré).

Observations du commissaire enquêteur

Obs n°1 : Le commissaire enquêteur s'interroge sur la suppression de l'emplacement réservé N°29 sis sur la commune de Landigou. En effet la suppression de cet ER empêche l'élargissement de cette voie inférieure à 3 mètres au niveau du bâtiment à rénover (B125) et empêche également toute nouvelle construction au bout de cette impasse. Dans quelle mesure les propriétaires des terrains riverains situés en zone UB et 2AU ne sont-ils pas lésés ?

Obs n°2 : Le commissaire enquêteur s'interroge également sur le retrait des ER des parcelles 347 et 348 riveraines de l'école Georges Brassens. Ces parcelles seront-elles enclavées, auront-elles un accès, et quelle sera leur occupation ?



Vues de l'impasse à Landigou et des terrains situés en extrémité (suppression de l'ER n°29) (photos commissaire enquêteur)

II - 2 - 4 Mise à jour des sites agricoles

Cette thématique concerne 8 communes : Aubusson, Caligny, Cerisy Belle Etoile, Flers, La Chapelle Biche, La Selle la forge, Saint Paul et Saint Clair du Halouze.

Il s'agit de suppression, de modification et de création de sites agricoles. Au niveau réglementaire du PLUi cela se traduit par la suppression ou la création d'une distance de réciprocité de 100 mètres autour du site.

* La commune d'Aubusson est concernée par la création d'un nouveau site agricole (parcelle ZC 31) à proximité du lieu-dit « la Guermondière ».

* Au niveau de la commune de Caligny, le site d'héliculture a cessé son activité (parcelle ZK 172) au lieu-dit « les Ramées » et donc le périmètre de réciprocité est supprimé.

* Sur la commune de Cerisy Belle Etoile, ce sont 3 sites agricoles qui ont vu cesser leur activité sur les parcelles ZK 84 et ZC83 (lieu-dit « la Jehannière ») et ZI 195 (« le Vivier »). Un périmètre de réciprocité est également créé sur la parcelle ZD 32 à proximité du site de l'exploitant suite à l'installation d'un site de méthanisation (à proximité du bourg).

* La commune de Flers est concernée par la création de 2 silos de stockage déportés liés à des installations de méthanisation sur les parcelles ZL 26 et ZK 11. Un nouveau site agricole a été autorisé et construit sur la parcelle ZE 20 au lieu-dit « les Cailloux » avec un zonage de 100 m.

* Sur la commune de La Chapelle Biche, 2 exploitants agricoles ont cessé leur activité : l'un sis sur les parcelles A 238 et A 432 (lieu-dit « la Rivière ») et l'autre sur la parcelle B 607. Dans les deux cas les périmètres sont supprimés.

* Pour La Selle la Forge, un exploitant agricole a également cessé son activité. Le zonage de réciprocité centré sur le site situé sur les parcelles AD 95 et 94 est supprimé (lieu-dit « le Fay »).

* A Saint Clair du Halouze, 2 exploitants agricoles ont également cessé leur activité. Ces cessations concernent les sites situés sur les parcelles C 452 (lieu-dit « la Vente ») et E 115 (« la Barberelle ») avec la suppression des zonages de réciprocité.

* La commune de Saint Paul voit également disparaître 2 exploitations agricoles, avec la suppression du zonage à partir des parcelles ZD 100 (le Hamel Jenvrin ») et ZI 129 (« les Vallées »).

A la lecture de ce document il apparaît que les cessations d'activité avec abandon de la vocation agricole des sites (10) l'emportent sur les créations de sites agricoles (2).

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note les nombreuses cessations d'activités avec les suppressions consécutives des zonages de réciprocité sur les anciens sites. Il s'interroge sur les possibilités de reprise de certains sites et souhaite savoir si la collectivité a bien pris en compte cette éventualité, notamment en interrogeant la chambre d'agriculture.

II - 2 - 5 Changements de zonage

3 communes sont intéressées par des changements de zonage : La Chapelle Biche, Flers et La Lande Patry.

* La commune de La Chapelle Biche a la volonté d'élargir la rue de la Sureté et dans ce contexte, des achats et échanges de terrain ont été effectués. Dans ce cadre une parcelle communale de 6 m2 est rattachée à la parcelle B 870. Le changement de zonage concerne le passage de cette parcelle de 6 m2 du zonage UB vers le zonage UD2 comme le reste de la parcelle 870.

* Concernant la commune de Flers, et suite à la démolition d'immeubles collectifs et à la construction d'un quartier résidentiel (rue Saint Sauveur – rue Pierre Huet), la modification est en réalité une mise à jour avec un nouveau zonage UD1 correspondant à un quartier résidentiel.

* Au niveau de la commune de La Lande Patry, la modification du zonage concerne le développement de la société ROVAL qui s'étend sur 5 parcelles situées au nord de son site actuel. Ces 5 parcelles représentant un total de 23 364 m2 passerait du zonage UZb au zonage UZi afin de permettre le développement de l'activité de cette société, et également l'évolution des bâtiments de bureaux.

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le devenir de l'aérodrome existant suite à ce changement de zonage.

II - 2 - 6 Correction de références cadastrales

Ce thème ne concerne que la commune de Flers.

Au lieu-dit « les Basses Foltières », un bâtiment d'intérêt patrimonial (référéncé au PBIL) a fait l'objet d'une erreur cadastrale. La référence ZE 135 devient AL 139.

II - 2 - 7 Modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale

La ville de Flers souhaite modifier cette servitude destinée au maintien et au renforcement de la diversité commerciale en centre-ville en rajoutant des linéaires rue de Messei, et places Saint Jean et Vayssière, et en diminuant le linéaire aux franges des rues Henri Vénard et de la 11^{ème} DB.

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que ces modifications ne sont pas motivées tant à la baisse qu'à la hausse.



Suppression de la servitude commerciale rue de la 11^{ème} DB et ajout rue de Messei (Photos commissaire enquêteur)

II - 3 Modification et suppression d'OAP

II - 3 - 1 Modification d'OAP

6 OAP sectorielles sont modifiées sur les communes de La Chapelle au Moine, Flers, La Lande Patry et La Selle la Forge.

* Concernant l'OAP du centre bourg de la Chapelle au Moine, la modification prévoit le passage d'une partie de ce secteur 1AU, de logement intermédiaire vers un habitat individuel de type maison de ville. Cette OAP s'inscrit dans un programme de rénovation urbaine suite à la réhabilitation de terrains acquis par la commune et confiée à l'EPFN.

* Pour la ville de Flers la modification de l'OAP de « la Jossière » constitue une des modifications les plus importantes de ce dossier. Le projet prévoit le transfert d'une parcelle de 3 hectares de la zone 1AU vers le zonage 1AUZm permettant un complément modéré de zones d'activités et l'installation de nouvelles activités. D'après la collectivité cette modification est rendue nécessaire par les nombreuses demandes dues au dynamisme de l'activité économique, et au manque de réserves foncières malgré la stratégie développée de sobriété foncière (requalification, densification de l'urbanisation, résorption des friches).



Vues de la parcelle de 3 ha concernée par le passage en 1AUZm à la Jossière (photos commissaire enquêteur)

* L'OAP de la Gare à Flers a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du secteur du Plancaion, enquête publique réalisée en début 2022 avec un avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une réserve (= « Qu'un suivi de la circulation soit mis en place aux différents abords de la zone du Plancaion et ce, avant et après l'ouverture de la locomotive commerciale »). La modification de l'OAP prend en compte les modifications des emplacements réservés n° 11 et 30 (cf ci-dessus II-2-3) pour la réalisation du chemin piétonnier en bordure du Plancaion, ainsi que la diminution de la surface disponible pour des logement passant de 6300 m² à 4500 m², la densité moyenne étant ramenée à 40/50 logements par ha, au-dessus de la moyenne fixée à 25 logements par hectare sur Flers.

* La modification de l'OAP du « Champ de la Forge » à La Lande Patry concerne une parcelle de 1,3 hectare initialement prévu pour un EPHAD mais non retenu par le département. Cette parcelle communale à proximité de l'école serait orientée désormais vers la réalisation de nouveaux logements avec des activités commerciales ou de service. Ce secteur reste zoné en 1AU.

* L'OAP « Devant l'Huis » à La Lande Patry concerne une zone de 2,2 ha classée en 1AU. Initialement prévu en logement intermédiaire, le projet prévoit un classement de la zone centrale en zone de mixité urbaine et fonctionnelle pouvant accueillir de l'habitat, des commerces et des services.



Vues des OAP du « Champ de la Forge » et de « devant l'Huis » à La Lande Patry (photos du commissaire enquêteur)

* La commune de La Selle la Forge est concernée par la modification de l'OAP du « Jardinnet ». Cette modification prévoit le passage d'une zone 1AUZm en UZi pour une surface de 974 m² (correspondant à une parcelle que Flers Agglo vendra à un industriel) permettant le développement d'un site de production

industrielle. Une adaptation à la baisse du chemin de desserte est prévue ainsi que des modifications réciproques entre secteurs d'habitat collectif et d'habitat individuel.



Vue des établissements concernés par la modification de l'OAP

du « Jardinet » (Photo commissaire enquêteur)

Observations du commissaire enquêteur

Obs N°1 = Concernant l'OAP de « la Jossière » à Flers :

- Y a-t-il eu concertation préalable avec les riverains ?
- Quels types d'espaces tampons sont prévus entre les espaces résidentiels et les espaces économiques tels que le prévoit le PADD ?
- Quelle est l'échéance prévue pour la mise en œuvre des commerces et sites artisanaux ?
- Quelle est la date prévue de construction de l'axe structurant et fait-il partie de la déviation Ouest-Sud ?
- Le développement de nouvelles activités dans le secteur sud de Flers va à l'encontre de la recommandation exprimée par le commissaire enquêteur dans son avis du 14 mars 2022 (= « De prendre garde au développement des activités de commerce et de loisirs dans la partie Sud de la ville de Flers ») suite à l'enquête publique sur la DUP du secteur du Plancaion.

Obs N°2 = concernant l'OAP de la gare à Flers :

- Le commissaire enquêteur s'interroge sur la coordination de la mise œuvre des aménagements entre les deux secteurs séparés par la voie ferrée et la gare, ainsi que sur l'échéancier de mise en œuvre de la passerelle reliant ces deux secteurs.

Obs N°3 = concernant les OAP du « Champ de la Forge » et de « Devant l'Huis » à La Lande Patry :

- Les 2 OAP sont proches et leurs mises en œuvre sont t'elles coordonnées ?

II - 3 - 2 Suppression d'OAP

Le PLUi de Flers Agglo comprenait deux OAP générales :

Enquête publique n° E 22000018/14 du 26/09/2022 au 28/10/2022 – FLERS Agglo -Modification N°3 du PLUi de Flers Agglo.
RAPPORT du Commissaire Enquêteur

- Une OAP « habitat » tenant lieu de programme local de l'habitat
- Une OAP « déplacements » tenant lieu de Plan de Déplacement Urbain.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le PLH et le PDU sont devenus caducs (article L 153-6 du Code de l'Urbanisme), en conséquence ces deux OAP sont retirées du document OAP.

Les suppressions d'OAP concernent les communes de La Bazoque, La Lande Patry et Saint Georges des Groseillers.

* Pour la commune de La Bazoque et l'OAP de « la Viardière », il s'agit de supprimer le contour de la parcelle B 301 dans le document graphique car cette parcelle avait déjà été sortie de l'OAP lors de la modification n2 du 11 avril 2019. Cette OAP reste néanmoins présente dans le document OAP du PLUi.

* L'OAP de « l'Oisellerie », à La Lande Patry, a été modifiée lors de la modification n2 du 11 avril 2019 avec la sortie d'une vingtaine de parcelles, mais avec un contour subsistant dans le document graphique. Il est proposé la suppression de cette OAP. Cette OAP reste néanmoins présente dans le document OAP du PLUi.

* Concernant l'OAP du « Pré au Jardin », à Saint Georges des Groseillers, elle a également été supprimée lors de la modification n°2 mais avec le même problème de subsistance dans le document graphique. Il est proposé de mettre les documents en cohérence et de supprimer cette OAP. L'OAP a bien été supprimé dans le document OAP.

Observations du commissaire enquêteur

Obsv n°1 : Le commissaire enquêteur s'interroge sur la nature des documents que la collectivité compte élaborer et mettre en œuvre en remplacement des deux OAP supprimées relatives à l'habitat et aux déplacements.

Obsv n°2 : Le commissaire enquêteur demande pourquoi les OAP de « l'Oisellerie » et de la « Viardière » sont toujours présentes dans le document OAP alors qu'elles sont annoncées « supprimées » dans le rapport de présentation.

II - 4 Modification du règlement écrit

Les modifications du règlement écrit porte en préalable sur les définitions des termes employés tels que : une annexe, un bâtiment, une construction, une extension ou une résidence secondaire, etc...

Ensuite les modifications se répartissent entre celles concernant tous les zonages et celles concernant certains zonages uniquement.

Les premières sont minimales et portent sur des adaptations de prescriptions.

Les secondes concernent les zones A, UA, UC, UD, UB, UG, UZ, 1AU et N pour des distances de retrait par rapport aux voies, des places de stationnement pour 2 roues, de l'application des règles d'emprises, des espaces libres, de retrait par rapport aux voies de circulation, etc...

Le règlement est modifié en zone N afin que les dispositions réglementaires applicables aux annexes concernent l'ensemble des habitations de la zone qu'elles soient liées ou non à une exploitation agricole.

Il convient de noter l'introduction dans les zones UZ de la possibilité d'implanter des panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mats, dans les espaces libres sous respect du coefficient d'emprise au sol et des surfaces minimales d'espaces libres paysagers à dominantes végétales et plantés.

Cette possibilité d'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques n'a pas été reprises dans les zones A agricoles, et ils sont interdits en zone 1AU dans les espaces libres.

A noter également l'introduction de l'interdiction du blanc pour les enduits et peintures des façades en zone A et N.












Observation du commissaire enquêteur

Le retrait de la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques en zones A se comprend à la vue des observations de la MRAe dans sa première décision, il reste cependant regrettable qu'une politique plus globale de mise en œuvre de cette production d'énergie renouvelable ne soit pas envisagée et mise en œuvre, notamment au regard des problèmes actuels d'énergie.

III - L'ENQUETE PUBLIQUE

III - 1 La composition du dossier

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le dossier comprend :

<i>PIECES DU DOSSIER</i>	<i>PAGES</i>
 <i>L'arrêté d'ouverture d'enquête publique</i>	<i>3</i>
 <i>L'avis d'enquête publique</i>	<i>1</i>
 <i>Le rapport de présentation</i>	<i>90</i>
 <i>La liste des emplacements réservés</i>	<i>1</i>
 <i>Le règlement écrit</i>	<i>160</i>
 <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	<i>198</i>
 <i>L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</i>	<i>5</i>
 <i>La liste des Personnes Publiques Associées</i>	<i>4</i>
 <i>L'avis des personnes publiques associées (PPA)</i>	<i>25</i>
 <i>L'avis de la CDPNAF</i>	<i>1</i>
	

III - 2 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Normandie a émis une première décision délibérée n°2022-4357, en date du 01 avril 2022, sur la première version du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Flers Agglo. Cette décision a soumis, dans son article premier, la modification du PLUi à une évaluation environnementale motivée par :

- * des évolutions des OAP, notamment en matière de typologies des logements, pouvant générer des incidences notables sur les densités de population,
- * l'impact de l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques dans les espaces agricoles et naturels sans prévoir les conditions garantissant la pérennité des fonctionnalités agro-écologiques de ces espaces.

La collectivité a présenté un recours gracieux auprès de la MRAE, le 20 avril 2022, dans lequel :

- ✓ elle détaille l'impact des modifications des OAP qui se limite en terme de logement à une baisse de 6 unités (sur un total de 2600 prévus dans le PADD dans la période 2015-2030), tout en respectant les densités fixées initialement dans le PLUi,
- ✓ elle propose de supprimer le chapitre visant à autoriser les panneaux solaires et photovoltaïques au sol ou sur mats dans les zones agricoles.

Dans sa réponse en date du 15 juin 2022, la MRAe prend acte des évolutions proposées qui sont de nature à apporter des changements substantiels au projet de modification du PLUi, et elle invite Flers Agglo à les formaliser dans un nouveau dossier qui sera soumis à son examen au cas par cas.


La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Normandie a émis une deuxième décision délibérée n°2022-4550 en date du 18 août 2022 sur la deuxième version du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Flers Agglo, intégrant les évolutions proposées dans le recours du 20 avril. Dans cette deuxième décision, la MRAe conclue, au vu de l'ensemble des informations fournies et des éléments portés à sa connaissance, que le nouveau projet de modification n°3 du PLUi de Flers Agglo n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Dans sa décision, la MRAe précise dans son article 1 que ce nouveau projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Les avis de la MRAe figurent dans leur intégralité dans les annexes à ce rapport.

(Annexe n° 4) Avis de la MRAe

III - 3 L'avis des Personnes Publiques Associées

10 avis de PPA ont été fournis au commissaire enquêteur :

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES	AVIS
 Préfecture - DDT	Avis favorable avec observations

🚩 Département de l'Orne	Avis favorable avec observations
🚩 Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie – UDAP de l'Orne	Avis favorable
🚩 Chambre d'Agriculture de l'Orne	Avis défavorable
🚩 Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie	Avis favorable
🚩 Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie	Avis favorable avec 1 réserve
🚩 INAO	Avis favorable
🚩 Commune de La Selle la Forge	Avis Favorable
🚩 Ville de Flers	Avis Favorable avec observations
🚩 CDPENAF	Avis Favorable
🚩	

Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pris connaissance avec attention des avis et des observations émis par les PPA.

OBS N°1 = Le commissaire enquêteur prend acte des avis favorables émis par la majorité des services dont un avec une réserve (Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie)

OBS N°2 = Le commissaire enquêteur a pris note de l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture et de ses motivations.

III - 4 L'examen du dossier par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le dossier mis à l'enquête respecte dans sa forme les conditions imposées par la loi et la réglementation en vigueur. Il a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de 10 personnes publiques associées.

Pour le commissaire enquêteur, il est intéressant de noter :

- * que le dossier mis à l'enquête publique est complet et qu'il comporte la décision de la MRAe, ainsi que les 10 avis des PPA,
- * que le projet a fait l'objet d'une concertation avec la MRAe et qu'à la suite Flers Agglo a adapté le contenu de son dossier,
- * que le projet de modification du PLUi ne comporte aucune artificialisation nouvelle des sols,

Enquête publique n° E 22000018/14 du 26/09/2022 au 28/10/2022 – FLERS Agglo -Modification N°3 du PLUi de Flers Agglo.
RAPPORT du Commissaire Enquêteur

- * que la densité initiale du PLUi en matière de logements est respectée et qu'il n'y a pas de consommation de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles,
- * que la mise à jour des emplacements réservés, la correction des références cadastrales et les changements de zonages sont de nature à simplifier la lecture et la compréhension du document d'urbanisme,
- * que la mise à jour des sites agricoles est également nécessaire suite aux cessations d'activité et aux nouvelles constructions, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de méthaniseurs,
- * que les modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont justifiées par l'évolution des besoins et des demandes exprimés par la population et les professionnels, notamment en matière de logements et de surfaces destinées au développement économique.

Mais pour le commissaire enquêteur, il subsiste des interrogations relatives :

- * au manque d'une note de présentation explicitant les motivations de cette modification n°3 et des choix retenus, ainsi que l'absence de données chiffrées plus précises,
- * à la réduction de la règle de réciprocité (diminution à 50 mètres) avec une exploitation agricole à Caligny sans que soient analysés l'impact réel et les conséquences de cette mesure sur l'activité économique de cette exploitation,
- * sur les contraintes réelles induites par le repérage graphique « étoilé » dans le cadre du PBIL,
- * sur le retrait des ER des parcelles 347 et 348 riveraines de l'école Georges Brassens à Flers. Ces parcelles seront-elles enclavées, auront-elles un accès et quelle sera leur occupation ?
- * sur la suppression de l'emplacement réservé N°29 sis sur la commune de Landigou. En effet la suppression de cet ER empêche l'élargissement de cette voie inférieure à 3 mètres au niveau du bâtiment à rénover (B125) et empêche également toute nouvelle construction au bout de cette impasse. Dans quelle mesure les propriétaires des terrains riverains situés en zone UB et 2AU ne sont-ils pas lésés ?
- * sur les possibilités de reprise de certains sites agricoles. Il serait intéressant de savoir si la collectivité a bien pris en compte cette éventualité, notamment en interrogeant la chambre d'agriculture,
- * sur le devenir de l'aérodrome existant,
- * sur les modifications de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale qui ne sont pas motivées tant à la baisse qu'à la hausse,
- * sur les OAP de « la Jossière » et de la « gare » à Flers :
 - pour la première : sur l'existence d'une concertation préalable avec les riverains et sur la typologie des espaces tampons prévus entre les espaces résidentiels et les espaces économiques tels que le prévoit le PADD. Le développement de nouvelles activités dans le secteur sud de Flers va également à l'encontre de la recommandation exprimée par le commissaire enquêteur dans son avis du 14 mars 2022 (= « De prendre garde au développement des activités de commerce et de loisirs dans la partie Sud de la ville de Flers ») suite à l'enquête publique sur la DUP du secteur du Plancaion,

- Pour la seconde : sur la coordination de la mise œuvre des aménagements entre les deux secteurs séparés par la voie ferrée et la gare, ainsi que sur l'échéancier de mise en œuvre de la passerelle reliant ces deux secteurs,
- * sur la nature des documents que la collectivité compte élaborer et mettre en œuvre en remplacement des deux OAP supprimées relatives à l'habitat et aux déplacements,
- * sur le retrait de la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques en zones A qui se comprend à la vue des observations de la MRAe dans sa première décision, il reste cependant regrettable qu'une politique plus globale de mise en œuvre de cette production d'énergie renouvelable ne soit pas envisagée, notamment au regard des problèmes actuels d'énergie.

L'ensemble de ces points a fait l'objet d'un questionnement du pétitionnaire dans le cadre du PVS (Procès-Verbal de Synthèse).

IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV - 1 La désignation du commissaire enquêteur

A la demande de Mr le président de Flers Agglo, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé de me désigner Commissaire Enquêteur le 07 mars 2022 sous le numéro E 22000018/14 afin de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La demande de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Flers Agglo.

(Annexe n°1) Décision du Président du Tribunal administratif de Caen

IV - 2 L'organisation du commissaire enquêteur

IV - 2 - 1 Les réunions avec le porteur du projet

Une réunion a eu lieu à Flers, au siège de Flers Agglo, le jeudi 17 mars 2022 avec Mr Michel DUMAINE, vice-président en charge de l'urbanisme, Mme Sybille de CARCOUET, directrice de l'aménagement, et Mme Emilie GAUQUELIN, instructrice des autorisations droit du sol, en charge du dossier mis à l'enquête publique. Un exemplaire du dossier (version 1) a été remis au commissaire enquêteur, ainsi qu'un plan explicitant les différents régimes auxquels sont soumises les communes de Flers Agglo (PLUi, PLU, POS caducs, CC, RNU...).

Cette réunion a permis au pétitionnaire d'explicitier son projet, de présenter les différentes pièces du dossier soumis à l'enquête publique et les différentes modifications prévues dans le document. La réunion a aussi porté sur l'organisation de l'enquête prévue initialement du 02 mai au 03 juin 2022 avec 4 permanences du commissaire enquêteur (2 à Flers Agglo, 1 à La Lande Patry et 1 à Saint Georges des Groseillers), et sa publicité auprès du public. Les responsables de Flers Agglo ont également remis les avis des PPA (Personnes Publiques Associées). **Le commissaire enquêteur a constaté l'absence de l'avis de la MRAe et fait remarquer que l'enquête ne pourrait avoir lieu qu'après la décision de cette instance sur la nécessité ou non d'une d'évaluation environnementale (cas par cas).**

Une seconde réunion a eu lieu à Flers, au siège de Flers Agglo, le vendredi 23 septembre 2022 l'enquête initialement prévue en mai et juin a été rapportée. Après constitution d'une version n°2 du dossier et une nouvelle décision de la MRAe, l'enquête a été reprogrammée en septembre et octobre 2022. Cette réunion a été consacrée à l'organisation pratique de l'enquête publique du 26 septembre au 28 octobre 2022 dans des conditions similaires à celles initialement prévues. A cette occasion le commissaire enquêteur a remis les 3 registres d'enquêtes après les avoir paraphés.

Une troisième réunion a été organisée le jeudi 13 octobre 2022 avec Mr Michel DUMAINE, vice-président en charge de l'urbanisme, Mme Sybille de CARCOUET, directrice de l'aménagement du territoire et avec Mme Emilie GAUQUELIN, instructrice des autorisations droit du sol. Au cours de cet entretien, le commissaire enquêteur a pu faire part de ses interrogations sur un certain nombre de points du dossier et demander des approfondissements sur certains contenus, auxquels les représentants de Flers Agglo se sont efforcés de répondre.

Une quatrième réunion a été organisée avec le porteur du projet le 04 novembre 2022 lors de remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS) à l'issue de l'enquête. Lors de la remise du PVS, le commissaire enquêteur a fait part au porteur du projet du déroulement de l'enquête, ainsi que des observations émises par le public, les PPA et le commissaire enquêteur. Il a été précisé au porteur du projet qu'il disposait d'un délai strict de quinze jours pour faire part de ses réponses et commentaires aux observations présentées, **soit jusqu'au 19 novembre 2022.**

IV - 2 - 2 Les réunions, contacts et visites du commissaire enquêteur

Tout au long de l'enquête et dans le but d'affiner son avis, le commissaire enquêteur a tenu à s'informer sur l'acceptabilité et l'intégration du projet, et à compléter ses connaissances.

Ainsi j'ai pu rencontrer ou dialoguer avec :

- ✓ Rencontre et entretien le 10 septembre 2022 avec Mme Dewulf, en charge de l'Urbanisme et du droit du sol à l'antenne de Flers de la Direction Départementale des Territoires de l'Orne. Cette réunion a permis d'explicitier l'avis transmis à Flers Agglo et de préciser le corpus réglementaire s'appliquant à ce dossier.
- ✓ Entretien avec Mr le maire de La Lande Patry, en marge de la permanence tenue le 11 octobre 2022 dans cette commune.
- ✓ Rencontre et entretien le 17 octobre 2022 avec Mme Dennery de la Chambre d'Agriculture de l'Orne sur les fondements et les motivations de l'avis défavorable émis par cet organisme.
- ✓ Rendez-vous le 17 octobre 2022 avec Mme Bureau, cheffe de la MATE à la DDT de l'Orne, relatif aux documents de planification en matière d'énergies renouvelables, de climat et de déplacements.
- ✓ Entretien le 21 octobre 2022 avec Mr JP André, inspecteur des installations classées pour l'environnement à la DDETCSP de l'Orne, afin d'obtenir des précisions sur les distances de réciprocité applicables aux ICPE.
- ✓ Entretien et visite sur place le 17 novembre 2022 avec Mr le maire de Caligny au sujet du projet de réduction de la distance de réciprocité avec une exploitation agricole.

Observation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur tient à souligner la qualité des échanges constructifs avec le pétitionnaire, les services instructeurs, les services de Flers Agglo, les élus, les services de l'Etat et les différents interlocuteurs.

IV - 3 La publicité et l'information du public

Concernant l'enquête en cours, la publicité et l'information du public ont été faites par les différents moyens prévus par la réglementation.

IV - 3 - 1 Par voie de presse

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- les 09 septembre et 26 septembre 2022 dans le journal Ouest-France Orne,
- les 08 septembre et 29 septembre 2022 dans le journal l'Orne Combattante.

(Annexe N° 13) Parutions dans la presse

IV - 3 - 2 Par affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à l'arrêté du président de Flers Agglo du 05 septembre 2022 au siège de Flers agglo et dans les différentes mairies.

J'ai également pu vérifier la présence des affichages à certains endroits (sites des projets de modification).

La commune de Saint Georges des Groseillers a également utilisé son panneau lumineux d'affichage pour informer le public de l'enquête en cours et également de la permanence du commissaire enquêteur tenue dans cette mairie.

(Annexe N°3) Avis de mise à l'enquête publique
(Annexe N° 14) Photographie de l'affichage de l'enquête publique sur différents sites

IV - 3 - 3 Sur le site internet de Flers Agglo

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en accès libre :

- Sur le site Internet de Flers Agglo : <http://www.flers-agglo.fr> dans la rubrique « Mon quotidien » - « Urbanisme » - « L'actualité de l'urbanisme ».

IV - 3 - 4 Sur le site dématérialisé

Sur le site dématérialisé ouvert à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/pluimodif3>

IV - 3 - 5 Autre communication à destination du public

Le projet a également été mis à disposition du public sur un poste informatique à la maison d'activités Saint-Michel, 25 rue du Mont Saint Michel, à Flers.

IV - 4 La durée de l'enquête – L'organisation des permanences

L'enquête s'est déroulée du 26 septembre 2022 au 28 octobre 2022.

Le tableau des permanences tenues par le commissaire enquêteur est le suivant :

Date	Jours	Lieux	Horaires
26/09/2022	Lundi	Flers Agglo	10h00-12h00
11/10/2022	Mardi	La Lande Patry	14h00-16h00
20/10/2022	Jeudi	Saint Georges des Groseillers	10h00-12h00
28/10/2022	Vendredi	Flers Agglo	15h30-17h30

Une pièce spécifique a été mise à disposition du commissaire enquêteur dans les différents lieux d'enquête.

IV - 5 Le climat et les incidents

Le commissaire enquêteur avait la possibilité d'accueillir le public, renseigner et recevoir ses observations dans de bonnes conditions.

Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'anomalie dans la mise à disposition des dossiers destinés à l'information du public ou au recueil des observations.

Aucun incident n'est survenu lors de l'enquête.

IV - 6 La clôture de l'enquête

L'enquête a été close le 28 octobre 2022 à 17h30.

Le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance des registres papier à partir du 28 Octobre 2022 au soir.

V - NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

V - 1 Le dossier mis à disposition du public et le recueil de ses observations

Le public a pu pendant la durée de l'enquête :

- Consulter le dossier du projet sur support papier, aux jours et heures d'ouvertures des lieux d'enquête (siège de Flers Agglo, mairies de La Lande Patry et de Saint Georges des Groseillers),
- Rencontrer le commissaire enquêteur lors des 4 permanences,
- Consulter le dossier par voie dématérialisée :
 - Sur le site Internet de Flers Agglo : <http://www.flers-agglo.fr> dans la rubrique « Mon quotidien » - « Urbanisme » - « L'actualité de l'urbanisme ».
 - Sur le site dématérialisé ouvert à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/pluimodif3>
 - Sur un poste informatique mis à disposition du public à la maison d'activités Saint-Michel, 25 rue du Mont Saint Michel, à Flers

Le public pouvait faire part de ses observations et propositions :

- En utilisant les registres papiers mis à sa disposition dans les lieux d'enquête,
- Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet à l'adresse suivante : <https://www.registredemat.fr/pluimodif3>
- Par voie postale par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de Flers Agglo, 41 rue de la Boule – CS 149 – 61103 FLERS Cedex,

V - 2 La relation comptable des observations du public

9 observations ont été déposées sur les registres papiers.

1 observation a été déposée par voie électronique (registre dématérialisé).

1 observation a été déposée par courrier, et aucune par courriel.

Elles ont toutes fait l'objet d'une analyse par le commissaire enquêteur.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a reçu la visite de 12 personnes ayant déposé 8 observations sur les registres d'enquêtes.

Le registre dématérialisé a fait l'objet de 136 visites, de 133 visionnages et de 158 téléchargements (majoritairement le rapport de présentation), mais seulement d'une seule observation.

V - 3 Le procès-verbal de synthèse

Les observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis **le 04 novembre 2022 à 13 h 30 mn** au pétitionnaire, au siège de Flers Agglo à Flers. Lors de la remise du PVS, le commissaire enquêteur a fait part au porteur du projet du déroulement de l'enquête, ainsi que des observations émises par le public, les PPA et le commissaire enquêteur. Il a été précisé au porteur du projet qu'il

disposait d'un délai strict de quinze jours pour faire part de ses réponses et commentaires aux observations présentées, **soit jusqu'au 19 novembre 2022**.

VI - LE MEMOIRE EN REPONSE

Flers Agglo a envoyé son mémoire en réponse par voie informatique le **18 novembre 2022 à 12 h 28**, confirmé par un envoi postal reçu le 21/11/2022.

Le commissaire enquêteur a apporté les observations qu'il a jugé utile au mémoire en réponse.

VI - 1 Observations soulevées par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Après une première décision délibérée n°2022-4357, en date du 01 avril 2022, sur la première version du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Flers Agglo, la MRAe a émis une deuxième décision délibérée n°2022-4550 en date du 18 août 2022 sur la deuxième version du projet.

Cet avis précise que le dossier n'est pas soumis à une évaluation environnementale et ne mentionne pas d'observations particulières dans cette deuxième décision.



(Annexe N° 3) Avis de la MRAe

VI - 2 - Observations soulevées par les Personnes Publiques Associées

Les avis des PPA figurent dans le dossier mis à l'enquête.

Les avis faisant l'objet d'observations, de réserves ou d'un avis défavorable sont présentés dans leur intégralité dans les annexes à ce rapport.

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES	AVIS
🚦 Préfecture - DDT	Avis favorable avec observations
🚦 Département de l'Orne	Avis favorable avec observations
🚦 Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie – UDAP de l'Orne	Avis favorable
🚦 Chambre d'Agriculture de l'Orne	Avis défavorable
🚦 Chambre de Commerce et d'Industrie Ouest Normandie	Avis favorable
🚦 Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie	Avis favorable avec 1 réserve
🚦 INAO	Avis favorable
🚦 Commune de La Selle la Forge	Avis Favorable
🚦 Ville de Flers	Avis Favorable avec observations

 CDPENAF	Avis Favorable
	

PPA	N° Question	Commune	THEME	Observations
Préfecture - DDT	1	Caligny	Réduction de la distance de réciprocité avec une exploitation agricole	Projet d'implantation d'un commerce multi-services
Préfecture - DDT	2	Flers	Modification OAP	OAP de la Jossière Changement de Zonage
Préfecture - DDT	3	Caligny et Flers	Modification OAP	Intégration de mises en compatibilité
Département de l'Orne	1	Toutes communes	Modification du règlement	Retrait des constructions par rapport aux routes départementales
Chambre d'Agriculture de l'Orne	1	Caligny	Réduction de la distance de réciprocité avec une exploitation agricole	Projet d'implantation d'un commerce multi-services
Chambre d'Agriculture de l'Orne	2	Flers	Corrections d'erreur sur l'annexe au PBIL	Etoilage d'un bâtiment à la Petitière
Chambre d'Agriculture de l'Orne	3	Toutes communes	Modification du règlement	Respect de la doctrine CDPENAF pour les extensions et annexes
Chambre d'Agriculture de l'Orne	4	Toutes communes	Modification du règlement	Implantation de panneaux solaires
CCI de Normandie	1	Caligny	Réduction de la distance de réciprocité avec une exploitation agricole	Projet d'implantation d'un commerce multi-services
CCI de Normandie	2	Flers	Modification OAP	OAP de la Jossière Changement de Zonage
CCI de Normandie	3	Flers	Modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale	Equilibre entre le centre-ville et l'OAP de la Jossière
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie	1	Toutes communes	Réduction de la distance de réciprocité avec une exploitation agricole	Règle générale à toutes les communes
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie	2	Flers	Modification OAP	OAP de la Jossière Changement de Zonage
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie	3	Flers	Modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale	Demande de non modification
CDPENAF	1	Toutes communes	Modification du règlement	Respect de la doctrine CDPENAF pour les extensions et annexes

A l'examen de ce tableau, il apparaît que sur les 15 observations transmises par les PPA et hors les 5 observations d'ordre général concernant toutes les communes, les 10 observations restantes ne concernent que les communes de Caligny et de Flers.

Et sur les 10 thématiques du projet de modification du PLUi, seules 5 ont fait l'objet de remarques de la part des PPA, à savoir :

- La réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole à 4 reprises,
- La correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage pour 1 observation,
- Les modifications d'Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) à 4 reprises,
- La modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale 2 fois,
- La modification de certains articles du règlement à 4 reprises.

Les observations récurrentes concernent principalement :

- La réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole dans le cadre du projet d'implantation d'un commerce multi-services à Caligny,
- Le projet de changement de zonage (de zone 1AU vers 1AUZm) d'une parcelle de 3 hectares dans l'OAP de « la Jossière »,
- Et dans une moindre mesure, la demande de ne pas réduire la zone de servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale à Flers.

VI - 2 - 1 Direction Départementale des Territoires

Avis Favorable avec observations

L'avis n°2 de la DDT est joint dans son intégralité avec les pièces annexes.

(Annexe N° 5) Avis de la DDT de l'ORNE

Observation n° 1 / DDT :

Sur votre projet à Caligny, visant à réduire la distance d'éloignement entre un bâtiment d'exploitation et un futur commerce multi-service, votre justification suivant l'alinéa 2 de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) me paraît très fragile d'un point de vue juridique. En effet, cet alinéa porte sur des constructions existantes et non pas sur une dérogation en vue de construire un nouvel édifice en deçà de la distance des 100 mètres. Le classement de la parcelle ZH 315, actuellement non bâtie, en zone UB, ne lui confère pas le statut de partie actuellement urbanisée de la commune. Par ailleurs, cet alinéa implique un travail à l'échelle du PLUi, sur l'ensemble des sites agricoles existants situés à moins de 100 mètres de parties urbanisées du territoire. La justification de la modification dans le rapport de présentation tend à démontrer qu'il s'agit de répondre à un cas spécifique propre au bourg de Caligny. En conséquence, il aurait été préférable de déroger à la règle de réciprocité prévue à l'article L 111-3 du CRPM suivant le 4ème alinéa dans le cadre de la délivrance d'un éventuel permis de construire et sans entraîner une modification du PLUi.

Réponse du porteur de projet

Voir réponse globale à la question 2 du commissaire enquêteur sur ce projet.

Observation n° 2 / DDT :

Sur votre projet sur la zone de la Jossière à Flers, concernant la transformation d'environ 3 hectares de zone 1 AU en zone 1 AUZm, j'attire votre attention sur le fait que les zones commerciales et artisanales situées en périphérie de la ville-centre de votre territoire sont déjà très étendues. Actuellement une opération de revitalisation de territoire (ORT) est en cours afin de redynamiser le centre. Etendre les zones commerciales périphériques en parallèle est contradictoire. Les opérations de renouvellement urbain en cours libéreront des espaces déjà artificialisés qui seront à réinvestir en priorité, permettant ainsi une dynamique commerciale. La surface des terrains classés en 1 AUZm représente déjà plus de 34 ha avant la modification. La nécessité de constituer de nouvelles réserves ne paraît pas justifiée. Par ailleurs, dans le règlement écrit qui régit les zones 1 AUZm de votre PLUi, il serait pertinent d'intégrer un coefficient d'emprise au sol minimum sur la surface du terrain par rapport à l'activité qu'il porte.

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo exerce une mission de maintien de l'équilibre entre le nécessaire besoin de développement des structures économiques du territoire, la lutte contre la vacance commerciale entre centre-ville et en périphérie (9.5 % de vacance commerciale sur la Ville de Flers en 2021) et la nécessaire densification des terrains à vocation économique.

A ce titre, il est entendu que la superficie des zones commerciales et artisanales en dehors du centre-ville est bien maîtrisée car on comptabilise 35 % de commerce en dehors du périmètre ORT pour 65 % dans le périmètre ORT (données CCI Janvier 2022) sur la Ville de Flers, sans compter les dernières installations de commerces en cœur de ville : enseigne multimédia Boulanger, franchise Grain de Malice, Galerie d'art, Concept-Stores de vêtements en 2022...

De plus, les opérations de renouvellement urbain sont d'ores et déjà inscrites dans les priorités de la collectivité. A ce titre, des projets d'installations sont déjà en train de contribuer à résorber des friches industrielles ou commerciales en centre-ville tels que la création d'un multiplexe cinématographique en cœur de ville en 2023/2024 (ancien Monsieur Bricolage) et le projet Plancaïon.

Par ailleurs, le développement de nouvelles cellules commerciales ou artisanales à la Jossière en périphérie du centre-ville, concernera des activités économiques dont la superficie (+ 300 m²) est difficilement compatible avec les surfaces des locaux en centre-ville (- 80 m² en moyenne). Le cahier des charges de cession viendra préciser les surfaces commerciales ou artisanales minimales.

Flers Agglo a précisé dans le rapport de présentation que les zones d'activités viabilisées sur Flers sont entièrement occupées ou pour les derniers lots déjà commercialisés. Par ailleurs les zones d'urbanisations futures d'activités (1AUZ) représentent 34 ha avant modification sur l'ensemble des 14 communes couvertes par le PLUI. Flers Agglo a privilégié de finaliser la

commercialisation des zones déjà viabilisées (zone des coudrettes, zone des Essards par exemple) et envisage le développement de zone d'activités existantes sur les zones 1AUZm (zone des Josnets, zone de la Jossière par exemple). En effet, l'extension de la zone des Josnets, dans la continuité de la zone existante sur 3 ha impacte moins l'environnement (circulation, consommation d'espaces agricoles) puisqu'elle s'appuiera sur des infrastructures déjà existantes (voie de desserte, réseaux, ...).

Nous partageons le principe de prioriser les projets en renouvellement urbain ce que nous menons actuellement (projet de cinéma et de logements sur l'ancienne friche Monsieur Bricolage à Flers, projet mixte sur la zone du Plancaion, Ouverture d'un PSLA en décembre 2022 sur 2700 m² sur l'ancienne friche de la clinique St Dominique...).

De plus, le projet de transformer 3 ha (zone de la Jossière) de zone à vocation d'habitat en zone à vocation d'activités ne remet pas en cause les objectifs de logements sur Flers, traduits en zones 1AU (non encore viabilisées) qui représentent encore environ 40 ha sur Flers (cf tableau en pj).

Par ailleurs, pour répondre à votre recommandation, je vous informe que Flers Agglo souhaite développer la démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) à l'instar de la zone Normand'Innov labélisée par la Région, sur l'ensemble de ses zones d'activités.

Flers Agglo constituera un cahier des charges de cession qui viendra d'une part intégrer les clauses du label RSE et définira des engagements en matière de développement durable : gestion / rationalisation du foncier (densification et mutualisations des espaces publics), enjeux environnementaux (gestion du pluvial, des énergies, et bien-être des salariés, économie circulaire dans l'esprit de la Feuille de route approuvée par le conseil communautaire de Flers Agglo en date du 7 octobre 2021).

Voir compléments sur le même sujet à la réponse à la question 9 du commissaire enquêteur.

Observation n° 3 / DDT :

Par ailleurs, le document nommé « oap-version-2-internet.pdf » n'intègre pas les mises en compatibilité du PLUi de Flers Agglo qui ont été effectuées à la suite des déclarations d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté de Normand'Innov 2 et de Plancaion approuvées respectivement le 28 octobre 2021 et le 13 mai 2022. Ces évolutions devront être intégrées dans la dernière version de votre document d'urbanisme.

Réponse du porteur de projet

Il est proposé de prendre en compte la remarque de l'Etat. Ces évolutions seront intégrées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et dans la liste des emplacements réservés. Cette omission relève d'une erreur matérielle.

VI - 2 - 2 Département de l'Orne

Avis Favorable avec observation

L'avis du Département de l'Orne est joint avec les pièces annexes.

(Annexe N° 6) Avis du Département de l'ORNE

Observation n° 1 / Département :

Vos services sollicitent l'avis du Département sur la proposition de la ville de Flers de modifier dans le règlement l'article 6 de la zone N, dans le cadre de la modification n°3 du PLUi de Flers Agglo.

Alors que le règlement actuel prévoit un retrait minimal des constructions de 10 mètres par rapport à la l'alignement ou la limite de l'emprise des routes départementales, la ville de Flers souhaite que les cas dérogatoires autorisant une implantation différente soient étendus aux routes départementales.

Les zones naturelles étant généralement situées en dehors des agglomérations, cette disposition pourrait porter préjudice à la sécurité sur les routes départementales, dans la mesure où des constructions trop proches des voies circulées peuvent constituer des obstacles agressifs en cas de sortie de route. Pour ne pas nuire à la préservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou naturel tout en garantissant les intérêts de la circulation routière, je vous propose d'ajouter la condition suivante parmi celles autorisant une implantation différente :

- sous réserve de l'avis favorable du Département dans le cas d'une route départementale.

Réponse du porteur de projet

Il est proposé de prendre en compte la remarque du Département de l'Orne. La modification relevant des exceptions à la règle, les projets concernés par cette dérogation de distance d'implantation seront soumis à l'avis du Département. La réserve sera intégrée au règlement écrit du PLUi.

VI - 2 - 3 Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie – UDAP de l'Orne

Avis favorable

VI - 2 - 4 Chambre d'agriculture de l'Orne

Avis Défavorable

L'avis de la Chambre d'agriculture est joint avec les pièces annexes.

(Annexe N° 7) Avis de la Chambre d'agriculture de l'ORNE

Observation n° 1 / Chambre d'agriculture :

Concernant la **dérogation à la règle de réciprocité**, la commune de Caligny souhaite implanter une épicerie-multiservice sur la parcelle ZH 315, à proximité immédiate d'un site secondaire d'une exploitation agricole soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), enregistrement. Si nous comprenons la volonté communale d'offrir aux commerces des locaux accessibles nous nous questionnons cependant sur le choix du site.

Dans un premier temps, nous estimons que le choix du site manque de justifications. L'absence d'un diagnostic foncier complet ne nous permet pas d'identifier chaque parcelle non bâtie de la commune et d'en justifier l'impossible mobilisation. De même, les justifications concernant l'impossibilité de mobiliser les parcelles ZH 0020 et ZH 0254 nous semble aisément contournables :

- L'OAP du nouveau lotissement communal pourrait prévoir un espace à destination des commerces et activités ;
- Des outils financiers sont mis à disposition des autorités compétentes afin de réduire la rétention foncière.

Dans un deuxième temps, le rapport de présentation met en avant l'intérêt public traduit par le projet de construction et sa participation à la lutte contre la désertification des espaces ruraux. Cependant, nous souhaitons porter à votre attention la baisse réelle du nombre d'exploitations agricoles, tant au niveau national, régional que local. Les données du RGA 2020, mises en ligne au fur et à mesure, en attestent. Or nos exploitations agricoles participent à la souveraineté alimentaire nationale, également d'intérêt public.

Dans un troisième temps, la dérogation à la règle de réciprocité est permise à travers divers alinéas de l'article L111-3 du Code rural et de la Pêche Maritime (exception faite pour le premier alinéa). Le rapport de présentation se base, quant à lui, sur l'alinéa 2 de l'article précité. Or selon nous, cet alinéa n'est applicable que pour les parties « *parties actuellement urbanisées des communes* ». En l'espèce, l'insertion du terrain d'assiette du projet au sein de la zone urbaine n'induit pas d'office son appartenance aux parties actuellement urbanisées. En effet, dans un arrêt du 29 mars 2017, *commune de Saint-Bauzille-de Putois*, n°393730, le Conseil d'Etat oriente la définition « *des parties actuellement urbanisées de la commune* » comme « *des parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions* ».

Enfin, si le rapport de présentation précise que « *d'autres habitations sont situées à moins de 100 mètres du bâtiment d'élevage* », nous souhaitons attirer votre attention sur les risques de voisinage induits de cette proximité. Ces mêmes risques étant susceptibles de s'amplifier à la suite de la réalisation de l'épicerie multi-services. En effet, après échange avec l'exploitant agricole, celui-ci nous a fait part de ses craintes eu égard aux nuisances sonores et olfactives émanant de ses bâtiments agricoles mais également des risques de vandalisme à l'encontre de ses installations.

Réponse du porteur de projet

Voir réponse globale à la question 2 du commissaire enquêteur sur ce projet.

Observation n° 2 / Chambre d'agriculture :

Concernant la mise à jour des **changements de destination**, la présente modification a pour objectif de mettre à jour l'annexe qui recense le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL). Ainsi, nous souhaitons attirer votre attention sur la proximité des bâtiments étoilés au lieu-dit La Petitière avec une exploitation agricole soumise au régime des ICPE (déclaration). L'arrêté oblige les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos compris) à s'implanter à une distance minimale de 100 mètres des « *habitations ou locaux habituellement habités par des tiers* ». Il convient par conséquent de veiller à ce que les changements de destinations se situent à une distance supérieure à 100 mètres des bâtiments de l'exploitation (silos compris).

Réponse du porteur de projet

L'identification du bâtiment « B », situé au plus près des bâtiments d'exploitation agricole a été ôtée, car il ne présente pas un intérêt patrimonial. Le bâtiment « A » présente un intérêt patrimonial et historique (maison natale de Jean-Baptiste LECORNU). Il se situe au-delà de la distance minimale des 100 m du bâtiment d'élevage et à plus de 60 m des silos. Par ailleurs en cas de projet de restauration, les règles de réciprocité sont toujours prises en compte lors de l'instruction au regard de l'article L 111-3 du Code Rural.

Observation n° 3 / Chambre d'agriculture :

Concernant la **modification du règlement écrit**, celle-ci vise, entre autres, la réglementation de la zone agricole.

...Cependant, concernant l'emprise au sol de ces constructions annexes nous vous invitons vivement à appliquer la doctrine CDPENAF de 2016, document approuvé par l'ensemble des membres de la commission. *Lors de l'analyse de la précédente version du dossier par la CDPENAF le 5 avril 2022, vous vous étiez engagé à prendre en compte cette doctrine. Or, à la lecture du document, nous remarquons que la doctrine de constructibilité élaborée par la CDPENAF n'a pas été prise en compte.*

Réponse du porteur de projet

La doctrine de la CDPENAF est un document d'aide à la décision de ses membres. Elle n'exclut 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.

Observation n° 4 / Chambre d'agriculture :

Enfin, le règlement écrit, tel que rédigé dans sa seconde version retire toute possibilité d'ériger des panneaux photovoltaïques au sol ou sur mât. Si le développement du photovoltaïque en zone agricole doit être encadré

afin d'éviter les dérives, les trackers solaires (uniquement) peuvent être autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- S'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- Si les panneaux solaires ne peuvent être implantés en toiture ;
- S'ils sont situés à proximité des bâtiments qu'ils alimentent exclusivement.

Il est entendu que chaque cas doit être étudié au cas par cas.

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo a décidé de retirer dans sa seconde version la modification du règlement sur le photovoltaïque au vu de la réponse de la MRAE en date du 1^{er} avril 2022. Le règlement de la zone A du PLUI précise comme suit :

- 4 - Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol ne sont autorisés que sur les délaissés de voirie, les merlons des infrastructures de transport terrestre sous réserve d'intégration paysagère.

Ainsi, la remarque de la chambre d'agriculture d'une analyse au cas par cas des projet d'agrivoltaïsme n'est pas possible réglementairement dans le cadre du règlement du PLUI. Flers Agglo étudiera une nouvelle évolution du règlement de la zone A ultérieurement, en lien avec l'évolution réglementaire de l'agrivoltaïsme.

VI - 2 - 5 Chambre de commerce et d'industrie de Normandie

Avis Favorable avec observation

L'avis de la chambre de commerce et d'industrie est joint avec les pièces annexes.

(Annexe N° 8) Avis de la CCI de Normandie

Observation n° 1 / CCI de Normandie :

Sur la réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole pour la parcelle ZH 315 à Caligny :

Nous encourageons la possibilité de réimplanter un commerce multiservice de proximité sur la commune de Caligny, cependant, il conviendra d'être vigilant quant à la faisabilité d'un tel projet. Il faut rappeler que la crise sanitaire a fait connaître aux commerces de proximité un essor particulièrement favorable en 2020/2021. C'est plutôt l'année 2019 qui doit être prise comme année de référence du chiffre d'affaires pour étudier l'implantation d'une activité de ce type.

Nous invitons la commune à réaliser une étude de marché/étude de faisabilité afin d'avoir un maximum d'éléments pour guider à la réflexion (dynamique socio-économique, consommation locale, concurrence, chiffre d'affaires potentiel, etc.). Nos services peuvent être contactés sur ce sujet.

Réponse du porteur de projet

Voir réponse globale à la question 2 du commissaire enquêteur sur ce projet.

Observation n° 2 / CCI de Normandie :

Sur la modification des orientations d'aménagements et de programmation :

Concernant la deuxième modification d'OAP « La Jossière » sur Flers, la possibilité de convertir 3 ha de zone destinée à l'habitat 1AU en zone 1AUZM à vocation économique est à encourager pour répondre à la demande en commerce et artisanat. Par ailleurs, comme précisé dans le rapport de présentation, les espaces tampons entre ce nouvel espace économique et les zones d'habitats devront être qualitatifs.

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo prend acte de la remarque favorable de la CCI sur le projet de la Jossière. Flers Agglo confirme que l'OAP permettra de veiller au traitement des espaces tampons, dans un rapport de compatibilité entre le projet et l'OAP.

Observation n° 3 / CCI de Normandie :

Sur les servitudes de maintien et de renforcement de la diversité commerciale :

L'adaptation du linéaire de protection commerciale est une initiative importante pour le maintien du commerce en centre-ville. Cependant, il faudra veiller à conserver un équilibre entre ces artères commerçantes principales et les zones économiques situées en dehors du centre, notamment au regard des disponibilités foncières données par la modification de l'OAP sur la Jossière.

Réponse du porteur de projet

L'adaptation de la servitude de maintien et renforcement de la diversité commerciale, préexistante à la modification, a pour objectif de renforcer l'attractivité commerciale de l'hyper-centre de Flers sur les linéaires en servitude et de permettre l'évolution et la restauration du bâti des secteurs en déprise.

Comme évoqué dans la réponse à l'observation 2, une recherche permanente de l'équilibre est menée entre le nécessaire besoin de développement des structures économiques du

territoire, la lutte contre la vacance commerciale entre centre-ville et en périphérie et la nécessaire densification des terrains à vocation économique.

VI - 2 - 6 Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Normandie

Avis Favorable avec 2 observations et 1 réserve

L'avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat est joint avec les pièces annexes.

(Annexe N° 9) Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat de Normandie

Observation n° 1 / Chambre de métiers et de l'artisanat de Normandie :

Sur la mise à jour des sites agricoles nous n'avons pas de remarques particulières, sous réserve que l'extension des périmètres de réciprocité ne viennent pas entraver le développement d'activités artisanales qui pourraient se situer à proximité des exploitations.

Réponse du porteur de projet

La mise à jour des sites agricoles est nécessaire pour l'instruction des demandes de travaux à proximité des sites agricoles notamment pour identifier les règles d'implantation réglementaires (L111-3 du code rural). Les nouveaux sites agricoles identifiés ne sont pas situés à proximité d'une zone artisanale. La mise à jour des sites agricoles est donc sans objet par rapport au développement des activités artisanales.

Observation n° 2 / Chambre des métiers et de l'artisanat de Normandie :

Concernant l'OAP de la Jossière à Flers, nous ne pouvons que souscrire à la volonté de la collectivité de permettre, via la modification du zonage, l'implantation d'activités artisanales dans ce secteur. Nous rappelons à toutes fins utiles que les voies d'accès doivent permettre les livraisons et les manœuvres des différents types de véhicules nécessaires au bon fonctionnement des activités artisanales et commerciales.

Réponse du porteur de projet

Les voies d'accès sont vérifiées à l'instruction des permis d'aménager des zones d'activités et à l'instruction des permis de construire des bâtiments d'activités.

Observation n° 3 / Chambre des métiers et de l'artisanat de Normandie :

Sur la réduction du linéaire commercial dans la rue Henri Vénard et dans la rue de la 11^{ème} Division Britannique du centre-ville de Flers, **nous vous alertons très fortement sur le risque encouru par les activités artisanales et commerciales** situés dans la rue de la 11^{ème} DB entre le rond-point dit des Cinq Becks et la rue Henri Laforest, ainsi que par les activités artisanales situées rue Henri Vénard entre le rond des Cinq Becks et le 36 de la rue, **si leur local sortait de la zone de protection des linéaires artisanaux et commerciaux.**

En effet, ces activités sont déjà relativement isolées et si une venait à disparaître et que le local changeait de destination vers de l'habitat par exemple, **la déprise commerciale pourrait s'étendre d'autant plus facilement sur ces axes, impactant défavorablement ces entrées de centre-ville.**

En conséquence, nous avons le plaisir de vous informer que la chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un **avis favorable sous réserve de la non-modification du linéaire de protection commerciale des rue Henri Vénard et de la 11^{ème} DB** à votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre communauté d'agglomération.

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo souhaite intensifier l'activité commerciale dans l'hyper-centre de Flers en cohérence avec le programme « Action Cœur de Ville », d'où la création de la servitude à des angles stratégiques :

- l'angle de la rue Schnetz (en bas de la place du marché),
- à l'angle de la rue de Paris et de la place Saint Jean
- sur le haut de la place Charleston (rue de messei)

Par ailleurs, la modification du linéaire de la servitude des rues de Paris et rue Blin, tient compte de la fermeture de commerces situés à l'extrémité du linéaire commercial.

Le périmètre a été réduit sur la rue de la 11^{ème} DBB et rue H Vénard pour tenir compte des ruptures de continuité commerciale (présence de logements existants en rez-de-chaussée) et de l'absence de symétrie commerciale de part et d'autre des rues.

Exemple :

Rue Henri Vénard



Rue de la 11^{ème} DBB

Rupture de la continuité



VI - 2 - 7 INAO

Avis favorable

VI - 2 - 8 CDPENAF

En l'absence de SCoT applicable, le projet est soumis à l'avis simple de la CDPENAF au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme concernant la réglementation des extensions et annexes dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Lors de sa séance du 5 avril 2022 la commission a émis un avis favorable au projet présenté sous réserve d'appliquer la doctrine de la CDPENAF dans la réglementation du PLUi de Flers Agglo en ce qui concerne la surface des annexes des habitations et leur distance par rapport à celle-ci dans les zones A et N. Pour mémoire, la surface maximale est de 50 m² et la distance de 30 mètres.

(Annexe N° 10) Avis de la CDPENAF

Réponse du porteur de projet

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.

VI - 3 Observations soulevées par certaines communes

Sur les 14 communes consultées par Flers Agglo, 2 avis sont parvenus à la connaissance du commissaire enquêteur pour les communes de Flers et de la Selle la Forge.

VI - 3 - 1 Ville de Flers

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur le projet de modification n° 3 du PLUI, je souhaite qu'il puisse être apportée la modification suivante sur l'OAP de la Gare pour mettre en cohérence le § 3.5.4 a) avec le § 3.5.4 b) comme suit (pages 104 et 105) :

a)L'opération telle que définie vise à implanter en lieu et place des entrepôts actuels et d'un ancien pavillon (démoli en 2021, sur un terrain d'une surface totale d'environ 4500 m²) un programme de logements sous forme d'habitat collectif, comprenant **également un rez-de-chaussée réservés aux commerces et aux services** ; et ce, toujours dans l'optique d'une redynamisation du quartier de la gare. Afin de limiter l'impact visuel de l'opération sur son environnement proche, il est suggéré d'accrocher les immeubles d'habitation à la voie côté pignon (cf. plan des orientations) afin de préserver et de garantir un minimum de transparence. En raison de sa nature et de sa faible hauteur, le rez-de-chaussée commercial n'est pas concerné par cette disposition.

b) Le programme d'aménagement et de construction

- Démolition des entrepôts existants + maison d'habitat (démolition réalisée en 2021),
- Construction **de** d'habitat collectif de type R+2+attique ou R+3+attique (40 à 50 logements environ),
- Construction d'un socle ou d'une dalle **commerciale avec commerces et/ou services** le long de la rue nationale (1 000 m² à 1 500 m²), en rez-de-chaussée,
- Prolongement du cheminement piéton longitudinal (« promenade plantée ») rejoignant la rue Schnetz depuis la gare.

Je souhaite aussi que le règlement soit modifié dans son article 6 de la zone N afin que celui-ci soit rédigé comme en zone A et ainsi permettre que des implantations différentes de la règle principale puissent être acceptées le long de toutes les voies ouvertes à la circulation automobile.

Proposition de rédaction comme suit :

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal :

- de 10 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des routes départementales,
- de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des autres voies.

~~En dehors des routes départementales~~, une implantation ~~différente entre 0 et 5 m~~ peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

(Annexe N° 11) Avis de la ville de Flers

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo prend acte des remarques de la ville de Flers sur le projet de l'OAP de la Gare et sur la modification du règlement écrit de l'article 6 de la zone N et précise qu'elle tiendra également compte de l'avis du Département sur ce point.

VI - 3 - 2 Commune de La Selle La Forge

Avis favorable avec une observation

Mme le maire souhaite indiquer qu'il y a une erreur sur le nom donné à l'OAP dite des « Champs » sur La Selle La Forge. En effet, l'OAP se situe sur le village de Launay et non celui des Champs.

(Annexe N° 12) Avis de la Commune de La Selle La Forge

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo entend la remarque de la commune de La Selle la Forge mais l'OAP « Les Champs » a été nommée ainsi dès l'élaboration du PLUI, et dans un souci de compréhension du document réglementaire, il est préférable de garder le nom original de l'OAP.

VI - 4 – Observations du public et questions du commissaire enquêteur

Les observations et réclamations du public (ci annexées en pièces jointes) exprimées sur les registres papiers, sur le registre dématérialisé et par courrier sont exposées par thèmes dans le tableau ci-dessous, ainsi que les observations du commissaire enquêteur.

PPA	N° Question	Commune	THEME	Observations
Commissaire enquêteur	1	Général	Contenu du dossier	Nécessité d'une note de présentation générale
Commissaire enquêteur	2	Caligny	Réduction de la distance de réciprocité avec une exploitation agricole	Projet d'implantation d'un commerce multi-services
Commissaire enquêteur	3	Toutes communes	Corrections d'erreur sur l'annexe au PBIL	Impact de l'étoilage
Commissaire enquêteur	4	Landigou	Mise à jour des emplacements réservés	Impact de la suppression de l'ER N°29
Commissaire enquêteur	5	Flers	Mise à jour des emplacements réservés	Impact de la suppression de l'ER sur les parcelles 347 et 348
Commissaire enquêteur	6	Toutes communes	Mise à jour des sites agricoles	Impact sur l'activité agricole
Commissaire enquêteur	7	La Lande Patry	Changement de zonage	Devenir de l'aérodrome existant
Commissaire enquêteur	8	Toutes communes	Modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale	Justification des ajouts et retraits
Commissaire enquêteur	9	Flers	Modification OAP	OAP de la Jossière Changement de Zonage
Commissaire enquêteur	10	Flers	Modification OAP	OAP de la Gare
Commissaire enquêteur	11	La Lande Patry	Modification OAP	Impact réciproque des 2 OAP

Commissaire enquêteur	12	Toutes communes	Suppression d'OAP	OAP Habitat et Déplacements
Commissaire enquêteur	13	La Lande Patry et La Bazoque	Suppression d'OAP	Cohérence entre rapport de présentation et document OAP
Commissaire enquêteur	14	Toutes communes	Modification du Règlement	Implantation de panneaux solaires et énergies renouvelables
Commissaire enquêteur	15	Toutes communes	Suppression d'OAP	Orientations en matière d'habitat et déplacements
Anonyme (registre dématérialisé)	16	Flers	Modification OAP et mise à jour d'emplacements réservés	OAP de la gare : problèmes de circulation et de sécurité
Dupré Clémentine et Girardi Anthony (registre Flers Agglo)	17	Flers	Modification OAP et mise à jour d'emplacements réservés	OAP de la gare : problèmes de circulation et de sécurité
GREN : Letortu Odile et Duan (?) Geneviève (registre Flers Agglo)	18	Toutes communes	Consultation du dossier mis à l'enquête publique	RAS
Desdouits (?) Serge (registre Flers Agglo)	19	Flers	Modification OAP et mise à jour d'emplacements réservés	OAP de la gare : problèmes de circulation et de sécurité
Lottin Michel et Lecois Christian (registre Flers Agglo)	20	Flers	Consultation du dossier mis à l'enquête publique	RAS
Berthout Brigitte (registre Flers Agglo)	21	Flers	Modification OAP et mise à jour d'emplacements réservés	OAP de la gare : problèmes de circulation et de sécurité
Chatton et Guillemain (registre Flers Agglo)	22	Flers	Modification OAP et mise à jour d'emplacements réservés	OAP de la gare : problèmes de circulation et de sécurité
Nicolle Jocelyne (registre La Lande Patry)	23	La Lande Patry	Réclamation	Demande constructibilité de terrains
Collas Yvonne (registre La Lande Patry)	24	La Lande Patry	Réclamation	Demande constructibilité de terrains
Venturi E et Bodin JP (registre La Lande Patry)	25	Flers	Consultation du dossier mis à l'enquête publique	OAP de la gare : problèmes de circulation et de sécurité
Nicolle Jocelyne (Courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de Flers Agglo)	26	La Lande Patry	Réclamation	Demande constructibilité de terrains

Sur les 11 observations ou réclamations déposées par le public, seules les deux communes de Flers et de La Lande Patry sont concernées.

Seulement deux thèmes sont évoqués : la mise à jour des emplacements réservés et les modifications d'Orientations d'Aménagements Programmés (OAP).

L'observation récurrente qui a retenu l'attention du public concerne les problèmes de circulation et de sécurité routière dans le secteur de l'OAP de la Gare et plus particulièrement de la rue Victor Hugo. Ces remarques expriment une inquiétude notable des riverains de cette voie de circulation.

Il faut noter également les réclamations de deux personnes souhaitant que leurs terrains, sis à La Lande Patry, soient classés en zone constructible.

Le commissaire enquêteur tient à souligner à Flers Agglo l'importance des observations déposées durant l'enquête publique par les Personnes Publiques Associées (PPA) et par le public.

Il invite la collectivité à prendre connaissance de toutes les pièces jointes associées à chaque observation avant de se positionner (registres papiers et registre dématérialisé). Il peut être utilement associer les réponses aux observations du public avec les réponses aux questions du commissaire enquêteur.

Question N°1

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Obs n°1 : Suite à l'entretien avec le vice-président et le service en charge du dossier, le commissaire enquêteur tient à préciser que cette demande de modification du PLUi aurait pu bénéficier d'une note de présentation explicitant les motivations de cette demande, la politique suivie en matière d'urbanisme et les motivations ayant conduit aux choix retenus.

Obs n°2 : Il aurait été souhaitable de communiquer dans le dossier quelques données chiffrées telles que le nombre d'habitants concernés, la superficie des 14 communes, etc...

Réponse : Flers Agglo prend acte de cette remarque et s'engage à contextualiser les prochaines modifications des documents d'urbanisme se du porteur de projet

Dont acte

Question N°2

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'impact réel et les conséquences du projet d'installation d'un commerce multi-service sur la parcelle ZH 315 à proximité immédiate d'une exploitation agricole classée au titre des ICPE. Il questionne sur l'impact qu'aura la demande de réduction du périmètre de réciprocité sur les conditions matérielles et économiques de l'exploitation agricole concernée, et sur d'éventuelles difficultés économiques que pourrait subir l'exploitant agricole. Notamment le CE s'interroge sur les conflits qui pourront apparaître dans le futur avec de possibles

nuisances olfactives, en particulier lors des fortes chaleurs estivales. Il note qu'il n'est pas fait état de discussions ou de négociations avec l'exploitant agricole.

Pourquoi n'y a-t-il pas eu de recherches plus approfondies pour trouver un autre site d'implantation de ce commerce multi-services ?

Réponse du porteur de projet

A l'origine du projet, la commune en concertation avec Flers Agglo a recherché des terrains situés dans le bourg sur un des axes passants pour assurer une visibilité commerciale au projet de multiservice. De part la configuration du bourg de Caligny, celui-ci est coupé à l'est par la voie ferrée, ne permettant pas d'identifier de terrain au-delà de la voie ferrée. Au sud le développement de la commune était prévu sur une zone 2AU qui, en application de l'article L 153-31-4° du Code de l'Urbanisme, sera « assimilée » à une zone agricole à compter du 14 décembre 2023. Ainsi toute construction sera interdite en zone 2AU en application du code de l'urbanisme. La zone 1AU adjacente fait l'objet de rétention foncière. Le lotissement communal en cours de commercialisation est le seul secteur de bourg constructible pour renforcer l'habitat dans le cœur de bourg, à proximité des équipements existants (école, salle associative, salle des fêtes). Il n'est donc pas envisageable de réaffecter un ou deux lots à un équipement commercial qui serait par ailleurs situé en dehors de l'axe principal (la RD 300) (cf avis de la Chambre d'agriculture).

Le terrain identifié initialement pour le projet de multiservice a l'avantage d'être situé sur l'axe principal traversant le bourg (la RD 300), en entrée de bourg, à proximité immédiate d'habitations. Ce terrain, propriété de la commune, classé en zone UB, est stratégique pour la commune.

La commune a eu une opportunité d'acquérir courant septembre 2022 le bâtiment qui accueillait l'épicerie. Elle étudie actuellement la faisabilité technique et financière d'un projet de multiservice dans ces locaux. Le conseil municipal de Caligny sera sollicité début décembre pour préciser son projet sur la parcelle ZH 315 en lien avec la demande de dérogation à la règle de réciprocité.

La réponse de Flers Agglo au CE (ainsi qu'aux observations de la DDT 61 et de la Chambre d'Agriculture de l'Orne) apporte des éléments de compréhension et justifie le choix de cet emplacement pour la création d'un commerce multi-services.

Néanmoins il reste en suspens la question relative aux conséquences économiques sur l'exploitation agricole existante à proximité.

Question N°3

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur s'interroge sur les contraintes réelles induites par le repérage graphique « étoilé » dans le cadre du PBIL.

Réponse du porteur de projet

Le PBIL identifie le patrimoine bâti qui présente un intérêt local. Cette identification permet d'une part de soumettre le bâti identifié à permis de démolir et d'autre part permet le changement de destination des seuls bâtiments repérés. De plus, le PBIL énonce des prescriptions et/ou des recommandations pour conserver les éléments identifiés lors de travaux de restauration ou de rénovation des constructions.

Dont acte.

Question N°4

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la suppression de l'emplacement réservé N°29 sis sur la commune de Landigou. En effet la suppression de cet ER empêche l'élargissement de cette voie inférieure à 3 mètres au niveau du bâtiment à rénover (B125) et empêche également toute nouvelle construction au bout de cette impasse. Dans quelle mesure les propriétaires des terrains riverains situés en zone UB et 2AU ne sont-ils pas lésés ?

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo avait informé la mairie par courrier en date du 23 décembre 2020 (en pj), que la largeur de l'impasse ne permettrait pas de nouvelle construction sur les terrains desservis par cette voie. Cependant, une partie du fond de la parcelle a été conservée en UB permettant par exemple la construction d'abri de jardin, ou de densification avec un accès direct pouvant être créé depuis la rue des écoles.

De plus, il convient de souligner qu'en application de l'article L 153-31-4° du Code de l'Urbanisme, la zone 2AU située au fond de l'impasse sera « assimilée » à une zone agricole à compter du 14 décembre 2023. Ainsi toute construction sera interdite en zone 2AU en application du code de l'urbanisme.

Dont acte.

Question N°5

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur s'interroge également sur le retrait des ER des parcelles 347 et 348 riveraines de l'école Georges Brassens. Ces parcelles seront-elles enclavées, auront-elles un accès, et quelle sera leur occupation ?

Réponse du porteur de projet

Les parcelles cadastrées BV n° 79 et n° 78 (ex-parcelles BD n°347 et 345) constituent une unité foncière et les parcelles cadastrées BV n°159 et n° 160 (ex parcelles BD n° 346 et 348) constituent une autre unité foncière. Elles ont donc la possibilité d'avoir des accès sur la rue Georges Brassens. La propriété constituée des parcelles BV 78 et 79 accueille actuellement une habitation. L'autre propriété peut accueillir les occupations du sol autorisées dans la zone UD.

Dont acte.

Question N°6

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur note les nombreuses cessations d'activités avec les suppressions consécutives des zonages de réciprocité sur les anciens sites agricoles. Il s'interroge sur les possibilités de reprise de certains de ces sites et souhaite savoir si la collectivité a bien pris en compte cette éventualité, notamment en interrogeant la chambre d'agriculture.

Réponse du porteur de projet

La mise à jour des sites agricoles identifie graphiquement les exploitations agricoles en activité. Cela informe des distances réglementaires à tenir compte pour des projets de construction à proximité. Le fait de supprimer cette indication ne s'oppose pas à la reprise de ces sites qui restent classés en zone agricole du PLUI.

Dont acte.

Question N°7

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Suite aux modifications et changements de zonage à La Lande Patry pour permettre l'extension de l'entreprise Roval, le commissaire enquêteur s'interroge sur le devenir de l'aérodrome existant.

Réponse du porteur de projet

La CCI est à ce jour propriétaire et exploite l'aérodrome sur la commune de La Lande Patry. Le changement de zonage permet à la fois le maintien de l'activité d'aérodrome et le développement de l'entreprise Roval.

Dont acte.

Question N°8

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Concernant les modifications du linéaire de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale, le commissaire enquêteur constate que ces modifications ne sont pas motivées tant à la baisse qu'à la hausse.

Réponse du porteur de projet

Cf réponse à la question 3 de la chambre des métiers.

Dont acte, la réponse apporte les éléments de compréhension à cette modification du PLUi.

Question N°9

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Concernant la modification de l'OAP de « la Jossière » à Flers :

- Y a-t-il eu concertation préalable avec les riverains ?
- Quels types d'espaces tampons sont prévus entre les espaces résidentiels et les espaces économiques tels que le prévoit le PADD ?
- Quelle est l'échéance prévue pour la mise en œuvre des commerces et sites artisanaux ?
- Quelle est la date prévue de construction de l'axe structurant et fait-il partie de la déviation Ouest-Sud de l'agglomération de Flers ?
- Le développement de nouvelles activités commerciales dans le secteur sud de Flers va à l'encontre de la recommandation exprimée par le commissaire enquêteur dans son avis du 14 mars 2022 (= « De prendre garde au développement des activités de commerce et de loisirs dans la partie Sud de la ville de Flers ») suite à l'enquête publique sur la DUP du secteur du Plancaion.
- De même, n'y a-t-il pas contradiction entre l'opération de revitalisation du territoire (ORT) tendant à maintenir et développer les commerces du centre-ville et le passage de 3 hectares de cette OAP de 1AU (habitat) vers 1AUZm pour développer les commerces et l'artisanat en périphérie de la ville ?

Réponse du porteur de projet

Il n'y a pas eu de réunion avec les riverains d'organisée pour ce projet de modification, mais un panneau d'information du déroulement de l'enquête a été installé au centre de la zone de la Jossière sur un axe passant.

Tout projet d'aménagement de la zone et de construction devra être compatible avec l'OAP modifiée de la Jossière qui indique textuellement la nécessité de « créer une coulée verte au sud du secteur » le traitement des franges de l'espace urbanisé avec par exemple « maintien de la haie existante à l'ouest, à l'intérieur de la zone », « maintien de la zone humide au sud ». Ces orientations d'aménagement sont reprises dans le schéma de l'OAP.

Flers Agglo n'a pas à ce jour défini l'échéance d'aménagement de l'extension de la zone de la Jossière. L'axe structurant, inter-quartier, de la route de Domfront à la route de Ger identifié dans le PADD nécessitera des acquisitions et des études importantes qui ne permettent pas de préciser la date de réalisation. Il convient de préciser que cet axe ne sera pas la continuité de la déviation de l'agglomération. En effet, le département n'envisage pas actuellement de réaliser le tronçon sud-ouest manquant, au sud de la zone des Grands Champs.

Le Commissaire enquêteur, lors de l'enquête sur la DUP de la Zone du Plancaion a en effet recommandé de prendre garde au développement des activités de commerce et de loisirs dans la partie sud de la ville.

L'extension de la zone de la Jossière sur 3 ha permettra d'accueillir des activités qui ne trouvent pas de cellule ou de bâtiment existant en centre-ville de part leur dimension, ou la

nature de leurs activités (plus de 300 m², comme précisé dans le rapport de présentation de la modification n°3) voire en périphérie, laquelle se trouve occupée à quasiment 100 % (ex reconstruction de Lidl sur existant / construction Burger King sur existant. Reprise de bâtiments en Friche ou vacants : Wurtz, Brico Pro, restaurant Chinois, JMT alimentation...). Ainsi l'extension de la zone de la Jossière ne viendra pas en concurrence avec le centre-ville. Toutes les activités ne peuvent pas de fait s'implanter en centre-ville. La recherche d'équilibre existe et doit se maintenir entre périphérie et centre-ville, en cohérence avec la démarche « Action cœur de ville ».

Dont acte. Les éléments de réponse (aux question n° 9 du CE et observation n°1 de la DDT) apportés par Flers Agglo permettent une meilleure compréhension de cette décision et précisent la stratégie poursuivie par la collectivité en matière de développement économique et social.

Question N°10

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Concernant l'OAP de la gare à Flers :

- Le commissaire enquêteur s'interroge sur la coordination de la mise œuvre des aménagements entre les deux secteurs séparés par la voie ferrée et la gare, ainsi que sur l'échéancier de mise en œuvre de la passerelle reliant ces deux secteurs.

Réponse du porteur de projet

La coordination des aménagements entre le secteur du Plancaïon (côté rue Durrmeyer) et le secteur Gare (côté rue nationale) est assurée par Flers Agglo au sein d'un comité de pilotage qui associe la Région, l'Etat, l'EPFN, la SNCF, la Ville et l'Agglo. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une convention « démarche intégrée gare » avec la Région et l'EPFN signée le 27 Juillet 2018.

La réalisation de la passerelle, au-dessus de la voie SNCF, pouvant relier les deux secteurs de la ville nécessitera de nombreuses études et démarches administratives assez longues ne permettant pas de préciser à ce jour d'échéance. Par ailleurs, le plan de financement de cet équipement devra être précisé.

Dont acte.

Question N°11

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Concernant les modifications des 2 OAP du « Champ de la Forge » et de « Devant l'Huis » à La Lande Patry :

- Les 2 OAP sont proches : leurs mises en œuvre sont-elles coordonnées ? Ne risquent t'elles pas de faire concurrence ?

Réponse du porteur de projet

Les 2 OAP du « Champ de la Forge » et « Devant l'Huis » ont été créées dès l'approbation du PLUI. La mise en œuvre de ces deux projets ne pourra se faire sans l'intervention ou l'accompagnement de la commune. Ces deux projets sont en réflexion par les élus communaux, en concertation avec Flers Agglo dans un souci de complémentarité des services et de renforcement et de diversification de l'habitat à proximité des équipements existants (école, terrains de sport, église).

Dont acte.

Question N°12

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Concernant la suppression des OAP relatives à l'habitat et aux déplacements, le commissaire enquêteur s'interroge sur la nature des documents que la collectivité compte élaborer et mettre en œuvre en remplacement de ces deux OAP supprimées.

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo doit élaborer un nouveau Plan Local de l'Habitat. Le délai de mise en œuvre des études n'est pas défini à ce jour.

Flers Agglo n'est pas tenu réglementairement d'élaborer un Plan de Déplacement Urbain (L 1214-3 du Code des Transports (EPCI dont la population est > à 100 000 habitants)).

Dont acte.

Question N°13

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Le commissaire enquêteur demande pourquoi les OAP de « l'Oisellerie » (commune de La Lande Patry) et de la « Viardière » (commune de La Bazoque) sont toujours présentes dans le document OAP alors qu'elles sont annoncées « supprimées » dans le rapport de présentation.

Réponse du porteur de projet

Cette remarque sera prise en compte en ce qui concerne l'OAP de l'Oisellerie sur la commune de La Lande Patry qui sera supprimée en pages 159 et 160 du document n°3 OAP.

En ce qui concerne l'OAP de la « Viardière » à La Bazoque, l'OAP figurant en pages 142 et 143 est correcte. En effet l'OAP comportait deux secteurs de projets, dont seul celui situé à l'ouest a été supprimé. La modification n°3 vise à supprimer du zonage le contour « jaune » en zone UD2. L'OAP de la zone 1AU (à l'Est) est à conserver.



Dont acte.

Question N°14

▪ Le commissaire enquêteur.

Le retrait de la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques en zones A se comprend à la vue des observations de la MRAe dans sa première décision, il reste cependant regrettable qu'une politique plus globale de mise en œuvre de cette production d'énergie renouvelable ne soit pas étudiée, planifiée et mise en œuvre, notamment au regard des problèmes actuels d'énergie. Quelle politique de mise en œuvre d'énergie renouvelable Flers Agglo compte elle mener ? Dans quel cadre ? Et quelle sera l'articulation avec le PLUi ?

Réponse du porteur de projet

Flers Agglo souhaitait en effet permettre le développement de l'agrivoltaïsme en venant modifier la rédaction de l'article concerné dans la zone A du PLUi. Les complexités administratives ont obligé Flers Agglo à reporter cette décision. Il convient de préciser que Flers Agglo est en cours d'élaboration de son PCAET qui comprend de fait un volet énergie. Le PLUi sera compatible avec le PCAET.

Le CE reconnaît les difficultés rencontrées par la collectivité dans son souhait de développer l'agrivoltaïsme, mais observe qu'une réflexion plus globale sur cette thématique pourrait être intégrée au PLUi.

Question N°15

▪ **Le commissaire enquêteur.**

Suite à la suppression des 2 OAP relatives à l'habitat et aux déplacements, le commissaire enquêteur souhaite connaître les orientations décidées par Flers Agglo dans ces deux domaines.

Réponse du porteur de projet

Voir réponse à la question 12 ci-dessus.

Dont acte.

Question N°16

▪ **Public – (Registre dématérialisé N°1)**

Pour avoir vu le panneau rue nationale voici mes observations :

- interdire le passage des semi remorque 38 / 44T dans cette rue.... passage compliqué avec les voitures, et impossible avec les bus, sans compter le stop avec la rue Schnetz. Les camions doivent rouler sur le trottoir pour tourner...
- création d'un ralentisseur au niveau du croisement avec la rue Victor Hugo... vitesse trop élevée pour cette rue, et au passage croisement avec l' AIFR compliqué, et à l'avenir des commerces seront implantés.... donc encore plus de passage
- au passage rue très empruntée par les écoles IEM, écoles primaires Victor Hugo etc... Zone a 30km/h ?
- création d'une piste cyclable étant donné que la rue Nationale fait partie de la véloscénie, et la ville de Flers s'est engagé dans un "territoire vélo" qui pour le moment fait bien rire...
- implanter des caméras ou radars de bruit face au rodéos quotidien.
- pourquoi pas passer cette fraction de rue en rue a sens unique ?
- et si l'enquête s'étend un peu... ralentir la rue Schnetz ? encore un accrochage le 24 septembre 2022 après le carambolage du 21 juillet 2021... faut il un accident mortel ? a croire

...

Déposée le 27/09/2022 09:35:35 (RegistreDemat)

Anonyme

Réponse du porteur de projet :

Le traitement de la rue nationale sera étudié et réalisé lorsqu'un projet sur l'ancien site « Nozal », propriété privée sera connu, en compatibilité avec l'OAP de « l'espace gare ».

Une réflexion est à mener pour concevoir globalement le traitement des rues de la gare, V Hugo et Schnetz. La ville de Flers a conscience que la circulation rue Schnetz (croisement) est difficile. Mais rendre cette rue en sens unique sans aménagement ferait augmenter les vitesses de certains conducteurs peu consciencieux.

Dont acte

Question N°17

▪ **Public – (Registre papier N°1)**

DUPRE Clémentine et GIRARDI Anthony, le 26/09/2022

Questions concernant :

* projet rue Motte Angot

* stationnement

* Ecole rue Victor Hugo

Réponse du porteur de projet :

Monsieur le Maire de Flers a reçu courant 2021 des habitants de la rue V Hugo pour répondre à leurs interrogations sur ces 3 projets.

Il leur a été précisé ce qui suit :

La ville de Flers a vendu l'ancienne friche de la rue de la Motte Ango démolie par la ville, à Orne Habitat qui étudie un projet de logements sur ce site.

Le stationnement est gratuit sur la rue V Hugo et Motte Ango. A ce jour pas de modification envisagée concernant le stationnement.

Ecole V Hugo : la ville de Flers n'a pas retenu à ce jour de projet. Elle souhaite attendre que le projet de reconstruction de la Mairie soit finalisé avant de prendre une décision.

Dont acte.

Question N°18

▪ **Public – (Registre papier N°2)**

Pour le GREN – Flers, Odile LETORTU et Geneviève DUAN (??)

Avons consulté le dossier ce vendredi 20 septembre 2022.

Réponse du porteur de projet :

Flers Agglo prend acte de leur consultation.

Dont acte.

Question N°19

▪ **Public – (Registre papier N°3)**

Mr Serge DESDOIMS (ou DESDOUITS ??) Riverain de la rue Victor Hugo, le 28/10/2022

1°) Aucune observation sur le projet d'aménagement de la rive gauche du Plancaion sauf à envisager des mesures permettant aux piétons de déboucher en toute sécurité sur les 2 rues (VH et Nationale) en toute sécurité. Aucune indication n'est donnée sur l'utilisation de la voie envisagée pour les vélos et autres engins roulants ?

Il convient que soient rehaussés (ou renforcés ?) les francs bords du Plancaion sur les rives droite et gauche et que la tranquillité des riverains soit assurée et garantie.

2°) La grosse inquiétude des riverains de la rue V Hugo est la question du plan de circulation qui appelle les observations suivantes :

- la rue Victor Hugo est une rue étroite rectiligne

- la circulation y est dense et le flot de véhicules y est de (mot illisible). Si le sens de circulation amène les véhicules de toutes sortes de la rue Schnetz vers la rue de la gare, les conducteurs (mot illisible) le souhaitent du raccourci et cherchent à emprunter la rue V. Hugo. Cela amènera une plus grande densité de circulation et en conséquence un accroissement de la pollution, des bruits et de la sécurité.

Il convient dès lors de protéger la population par l'aménagement de ralentisseurs ou de chicanes et aussi d'un stop au droit de la rue Nationale. Il peut aussi être envisagé une interdiction pour les véhicules empruntant la rue Richard Lenoir de tourner à droite sauf pour les riverains.

Les riverains préoccupés souhaitent en résumé que le réaménagement de la rue Schnetz, de la rue de la gare et de la rue Nationale n'amène pas une densification de la circulation et des dangers rue V Hugo.

Réponse du porteur de projet :

La question de la sécurité des piétons sera prise en compte lors du traitement de la rue nationale (cf réponse à la question 16).

L'aménagement « champêtre » du cheminement piéton de long du Plancaion, à l'arrière de l'école V Hugo prendra en compte le traitement des clôtures des fonds de jardin, dans le respect du règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).

Une réflexion est à mener pour concevoir globalement le traitement des rues de la gare, V Hugo et Schnetz. L'OAP indique que le plan de circulation à étudier devra être « contraignant » avec « un traitement qualitatif ».

Il est proposé de modifier dans l'OAP (pages 106 et 107), en légende « sens unique de circulation à maintenir ou à étudier », au lieu de « sens unique de circulation à maintenir ou à créer ».

Dont acte. Le CE note que cette question du public, ainsi que les questions N° 16 - 17 – 19 -21 – 22 - 25, démontrent une réelle inquiétude du public riverain de la rue Victor Hugo sur les problèmes de circulation et de sécurité routière dans ce quartier.

Question N°20

▪ Public – (Registre papier N°4)

Mrs Michel LOTTIN, et Christian LECOIS, le 28/10/2022

Uniquement de passage pour consulter les modifications sur la commune de Flers.

Réponse du porteur de projet :

Flers Agglo prend acte de leur consultation.

Dont acte.

Question N°21

▪ **Public – (Registre papier N°5)**

Mme BERTHOUT Brigitte, le 28/10/2022

Mon passage ce vendredi 28 octobre est lié à mon inquiétude concernant le sens unique de circulation envisagé rue Schnetz. Ce faisant, il est certain que plus d'automobilistes emprunteront la rue Victor Hugo. Or cette dernière est vraiment étroite et présente déjà des inconvénients avec la circulation déjà existante (vitesse, stationnement inapproprié, pollution etc...).

Je m'étonne du sens unique envisagé rue Schnetz car en-dehors des périodes de changement de côté de stationnement tout à l'air, à ma connaissance, de bien se passer.

Petit renseignement complémentaire, nous sommes dans une zone inondable. Il faut peut-être en tenir compte pour l'aménagement. Pour le reste, un quartier rénové est toujours un quartier plus attrayant...

Réponse du porteur de projet :

CF réponses aux questions 17 et 19 ci-dessus

Dont acte.

Question N°22

▪ **Public – (Registre papier N°6)**

Mrs CHATTON et GUILLEMIN, le 28/10/2022

Nous souhaitons que la vitesse soit réduite à 20 Kms et la pose d'un STOP. Pour la sécurité des riverains.

Réponse du porteur de projet :

Cf réponses aux questions 17 et 19 ci-dessus

Dont acte.

Question N°23

▪ **Public – (Registre papier N°7)**

Mme Jocelyne NICOLLE, le 11/10/2022

Propriétaire de la parcelle AK 73 La Lande Patry au lieu-dit « l'Oisellerie ».

Je vous demande s'il est possible de classer mon terrain cadastré AK 73 actuellement classé UD2 en terrain constructible en zone UA constructible. Comme vous pouvez le constater une partie de mon terrain est constructible en UD2 et une autre partie est classée en 2AU.

A ce jour deux familles ont exprimé leur désir d'acquérir ce terrain afin de construire leur maison d'habitation.

Réponse du porteur de projet :

Mme Nicolle avait également interrogé Monsieur le Président de Flers Agglo. Ci-joint la réponse en date du 04/11/2022.

Dont acte. Le classement en zone constructible ou non relève de la compétence de la collectivité.

Question N°23 Bis

▪ **Public – (lettre en date du 11/10/2022)**

Courrier de Mme Nicolle du 11/10/2022 jointe en pièce annexe à ce rapport.

Réponse du porteur de projet :

Réponse identique à la question n°23.

Dont acte. Le classement en zone constructible ou non relève de la compétence de la collectivité.

Question N°24

▪ **Public – (Registre papier N°8)**

Propriétaire Mme COLLAS Yvonne, le 11/10/2022

Etant propriétaire à L'Oisellerie de terrain, ayant des demandes d'achat.

Je vous serai très obligé de modifier le plan d'occupation des sols des parcelles AK111 AK 0112 AK 0066 actuellement 2AU

Réponse du porteur de projet :

Flers Agglo a apporté une réponse écrite à Mme Collas du 17/10/2022 (cf. pj).

Dont acte. Le classement en zone constructible ou non relève de la compétence de la collectivité

Question N°25

▪ **Public – (Registre papier N°9)**

Mme E VENTURI et Mr JP BODIN

- 1) Pas de remarques particulières sur l'aménagement de la rive gauche du Plancaion, sauf à bien isoler les riverains de la rive droite.
- 2) Sur le plan de circulation tel que prévu sur les plans mis à notre disposition
 - Le sens unique de circulation descendante de la rue Schnetz, ne contraindra pas seulement à déporter la circulation vers la rue de la Gare mais également vers et via la rue Victor Hugo. Cette rue très étroite ne permet pas une circulation sécurisée.
 - Si cette mauvaise décision devait être retenue, il faudrait au minimum ralentir la vitesse dans la rue Victor Hugo et positionner un STOP pour inciter les automobilistes à emprunter la rue de la Gare.
- 3) Si un sens unique de la rue Schnetz doit être maintenu, le bon sens (sic) suggère de le créer voie montante.

Réponse du porteur de projet :

Cf réponses aux questions 17 et 19 ci-dessus.

Dont acte. Le CE note que cette question du public, ainsi que les questions N° 16 - 17 – 19 - 21 – 22 - 25, démontrent une réelle inquiétude du public riverain de la rue Victor Hugo sur les problèmes de circulation et de sécurité routière dans ce quartier.

VII - CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée de manière satisfaisante et sans aucun incident, ainsi le commissaire enquêteur a clos le présent rapport accompagné de ses annexes :

- un exemplaire écrit de ce rapport et de ses annexes a été transmis à Mr le président de Flers Agglo, ainsi qu'une version informatique (clé USB),
- un exemplaire écrit de ce rapport et de ses annexes a été transmis à Mr le Président du Tribunal Administratif de Caen, ainsi qu'une version informatique,
- un exemplaire écrit de ce rapport et de ses annexes a été transmis à Mme la sous-préfète d'Argentan conformément à l'article 8 de l'arrêté du 5 septembre 2022 de Mr le président de Flers Agglo.

Les conclusions et avis, ainsi que les annexes, sont émis dans des documents séparés de ce rapport.

Fait à Damigny, le 23 novembre 2022.

Le commissaire enquêteur



Daniel HUGUET

* Page de garde : photographies du commissaire enquêteur