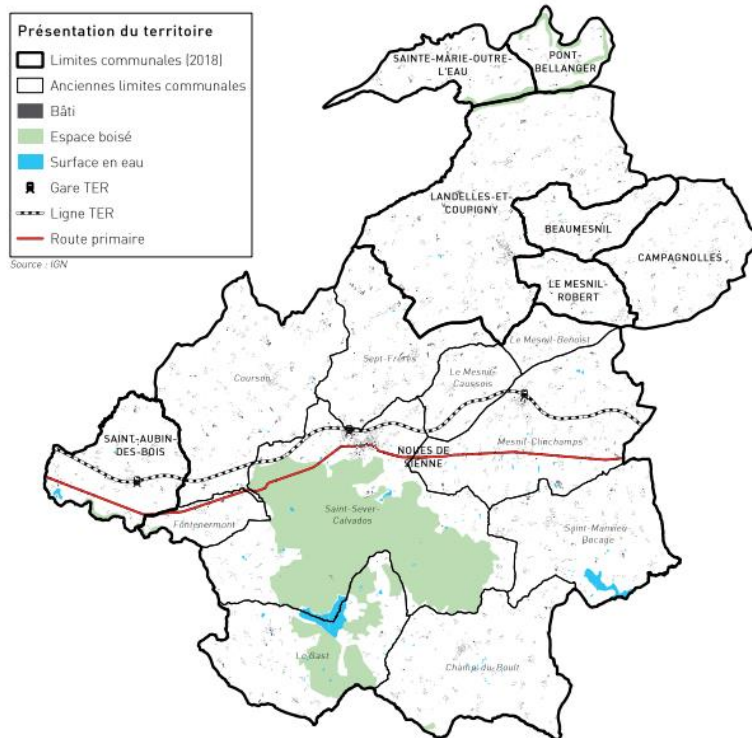


DEPARTEMENT DU CALVADOS

Enquête Publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) PÔLE DE PROXIMITÉ DE SAINT SEVER - Intercom de la Vire au Noireau et à l'abrogation des cartes communales présentes sur le périmètre d'étude.

Du 16 mai 2022 au 20 juin 2022 inclus



CONCLUSIONS ET AVIS

DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Président de la commission d'enquête : Yann DRUET

Membres de la commission : Albane ROUMIER

Et Patrick BOITON

Sommaire

I-	PREAMBULE	3
II-	LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	5
III-	LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	6
	3-1- Organisation et déroulement de l'enquête	6
	3.1.1- Positionnement des permanences	7
	3.1.2- L'information du public	8
	3.2- La clôture de l'enquête	9
	3.3- La participation du public	9
	3.4- Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse	9
	3.5- La réception du Mémoire en Réponse	9
IV-	L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE	10

1- PREAMBULE.

Nous, soussignés, Yann DRUET, Président de la commission d'enquête, Albane ROUMIER-LECOMTE et Patrick BOITON, membres titulaires, désignés par décision du 02 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E22000016/14), pour procéder à l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pôle de Proximité de Saint Sever et à l'abrogation des cartes communales présentes sur le périmètre de l'étude.

Vu la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite « loi Macron » ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 soumettant le projet de PLUi arrêté à enquête publique ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 153-8 relatif à la composition du dossier soumis à enquête publique ;

Vu les articles L 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement relatifs à la procédure et déroulement de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016, donnant compétence à la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, en matière d'élaboration et de révision du plan local d'urbanisme intercommunal et procédures relatives aux documents d'urbanisme de planification communaux existants (PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant la fusion de la communauté de communes du Pays de Condé et de la Druance Condé Intercom et de la communauté de communes Intercom Séverine et de l'extension aux communes nouvelles de Valdallière, Souleuvre-en-Bocage, Vire Normandie qui stipule que l'intercom de la Vire au Noireau reprend les droits et obligations des anciennes collectivités dont elle est issue ;

Vu l'article L153-9 du Code de l'urbanisme qui précise que « l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au 1° de l'article L.153-8 peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création, y compris lorsqu'elle est issue d'une fusion ou du transfert de cette compétence. Lorsque la procédure a été engagée par une commune, l'accord de celle-ci est requis. L'établissement public de coopération intercommunale se substitue de plein droit à la commune ou à l'ancien établissement public de coopération intercommunale dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, de la modification de son périmètre ou du transfert de la compétence » ;

Vu la délibération n°15 en date du mardi 27 mars 2018 par laquelle le Conseil Communautaire de l'intercom de la Vire au Noireau a prescrit l'élaboration de son PLUi et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat effectué au sein du Conseil Communautaire de l'intercom de la Vire au Noireau sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délibération n°2019/02 en date du jeudi 14 novembre 2019 en actant la tenue ;

Vu les débats effectués aux seins des 17 Conseils Municipaux sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les délibérations en actant la tenue ;

Vu la délibération n°D2021-12-7-2 en date du jeudi 16 décembre 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLUi du Pôle de proximité de Saint-Sever ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu la décision en date du 02 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur DRUET Yann, en qualité de Président de la commission d'enquête et Monsieur BOITON Patrick et Madame ROUMIER LECOMTE Albane comme membres titulaires ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Exposons ce qui suit :

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 33 jours, **du lundi 16 mai 2022 à 9h00 au lundi 20 juin 2022 à 17h00**, par arrêté A 2022 – 2 du 21 avril 2022 de Monsieur Marc ANDREU-SABATER, Président de l'Intercom de la Vire au Noireau

Cette enquête publique unique a été menée en totale conformité avec les prescriptions de l'arrêté rappelé ci-dessus et portant ouverture de l'enquête.

2- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE.

Constitution :

INVENTAIRE DES PIECES DU DOSSIER

- Bilan de concertation sur l'élaboration du PLUi Saint Sever, abrogation des cartes communales
- Rapport de présentation – volet 1
- Rapport de présentation – volume 2a (justifications)
- Rapport de présentation – volume 2b (évaluation environnementale)
- Résumé non technique
- PADD
- Avis de la CDPENAF et de la CCI Caen Normandie
- Règlement écrit
- Livret des OAP
- Annexes et servitudes
- Etude de délimitation de zones humides
- Données concernant le SIVOM de Saint-Sever
- Analyse de raccordement électrique (commune de Beaumesnil)
- Règlement graphique
 - carte générale des communes concernées
 - emplacements réservés
 - Plans des risques des communes
 - Plan général des communes de : Beaumesnil, Campagnolles, Champ-du-Boult, Courson, Fontenermont, Landelles- et-Coupigny, Le Gast, Le Mesnil-Benoist, Le Mesnil-Caussois, Le Mesnil-Robert, Le Mesnil-Clinchamps, Pont-Bellanger, Saint-Aubin-des-bois, Sept-Frères, Saint-Sever-Calvados, Saint-Manvieu-Bocage, Sainte-Marie-Outre-L'eau,

3- LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

3.1- Organisation et déroulement de l'enquête.

- Par ordonnance du 28 février 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen désigne M. Yann DRUET en tant que président de la commission d'enquête, Mme Albane ROUMIER-LECOMTE et M. Patrick BOITON, en tant que membres de la commission pour mener l'enquête publique "unique" sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, du Pôle de Proximité de Saint Sever, ainsi que le projet d'abrogation des cartes communales présentes sur le périmètre de l'étude.
- Le 15 avril 2022, en présence de Mr GUILLAUMIN - Vice-Président Vire Intercom – en charge de l'urbanisme qui a présenté les grandes lignes du projet, et en présence de Mr Ravenel, le maire de Noues de Sienne. La réunion a été animée par Madame Maeva SADIER en charge de l'urbanisme au sein de l'intercom de la Vire au Noireau.

Cette enquête publique couvrira 17 communes constituant le territoire Pôle de Proximité de Saint Sever.

A la première réunion de l'enquête publique il avait été défini initialement que l'enquête publique se déroule du **lundi 2 mai au lundi 6 juin 2022**, mais, compte tenu des délais de publication qui n'eussent pas pu être respectés, il a été décidé que les dates d'enquête soient définies du 16 mai 2022 au 20 juin 2022.

Les membres de la commission d'enquête se sont attribué les thématiques suivantes :

- Madame ROUMIER : droit des sols
- Monsieur BOITON : problématiques en termes de flux
- Monsieur DRUET : environnement

La commission d'enquête rédigera chaque jour un résumé des observations formulées au cours de l'enquête. A la clôture de l'enquête publique, les membres de la commission rendront, sous 8 jours, un procès-verbal à l'intercom qui rendra son avis sous 15 jours.

La commission d'enquête aura jusqu'au 20 juillet pour rendre son mémoire retranscrivant l'enquête publique et les requêtes formulées par les habitants.

Une réunion de présentation du mémoire élaboré par la commission d'enquête sera à prévoir. Les membres de la commission se regrouperont avant pour préparer leur présentation qui sera enregistrée.

Toutes les pièces du PLUi devront être mises à disposition sur le registre dématérialisé ainsi que sur un ordinateur positionné à Noues-de-Sienne.

Un mail spécifique à la phase d'enquête publique sera créé pour la commune de Noues-de-Sienne.

En termes de communication, une affiche est à prévoir par commune dans les panneaux officiels, au siège de l'intercom ainsi que dans chaque site sensible (notamment à Saint-Manvieu).

Un registre papier, signé par la commission d'enquête, sera mis à disposition dans chaque commune ainsi qu'au siège de l'intercom.

Un dossier papier du PLUi sera mis à disposition dans chaque commune ainsi qu'au siège de l'intercom.

MAIRIES DESIGNÉES COMME LIEUX DE PERMANENCES

COMMUNE	COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	DATES et HEURES DES PERMANENCES DU 16 MAI 2022 AU 20 JUIN 2022							
<i>Noues-de-Sienne</i>	Yann DRUET	17-mai-22	14h à 18h	31-mai-22	14h à 18h	2-juin-22	9h à 12h	14-juin-22	14h à 18h
<i>Sainte-Marie-Outre-l'Eau</i>	Yann DRUET	17-mai-22	9h à 12h	31-mai-22	9h à 12h	3-juin-22	14h à 18h	14-juin-22	9h à 12h
<i>Pont-Bellanger</i>	Albane ROUMIER LECOMTE	19-mai-22	14h à 18h	26-mai-22	14h à 18h	2-juin-22	9h à 12h	9-juin-22	9h à 12h
<i>Beaumesnil</i>	Albane ROUMIER LECOMTE	17-mai-22	14h à 18h	31-mai-22	14h à 18h	7-juin-22	14h à 18h	14-juin-22	14h à 18h
<i>Saint-Aubin-des-Bois</i>	Albane ROUMIER LECOMTE	17-mai-22	9h à 12h	27-mai-22	14h à 18h	10-juin-22	14h à 18h	14-juin-22	9h à 12h
<i>Saint-Manvieu-Bocage</i>	Patrick BOITON	24-mai-22	14h à 18h	31-mai-22	14h à 18h	7-juin-22	14h à 18h	14-juin-22	14h à 18h
<i>Landelles-et-Coupigny</i>	Patrick BOITON	21-mai-22	9h à 12h	25-mai-22	9h à 12h	1-juin-22	9h à 12h	15-juin-22	9h à 12h
<i>Le Mesnil-Robert</i>	Patrick BOITON	23-mai-22	14h à 18h	30-mai-22	14h à 18h	6-juin-22	14h à 18h	13-juin-22	14h à 18h
<i>Campagnolles</i>	Patrick BOITON	24-mai-22	9h à 12h	31-mai-22	9h à 12h	7-juin-22	9h à 12h	14-juin-22	9h à 12h

- Publicité et affichages.
- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à la loi, par voie de presse, dans les journaux La Voix du Bocage en date du 19 mai 2022 et du 28 mai 2022, La Manche Libre, en date du 30 avril 2022, et du 21 mai 2022
 - 2) Les affichages, conformément à l'article 13 de l'arrêté en date du 27 mai 2019 (article R12311 du Code de l'Environnement), ont été effectués sur les panneaux des mairies des 17 communes concernées ainsi qu'à l'Intercom de la Vire au Noireau.
 - 3) Un contrôle complet des panneaux d'affichages a été effectué par les membres de la commission d'enquête lors de la visite du territoire et de la tenue des diverses permanences.

4.2 Entretien et visite du 29 avril 2022 sur les sites du dossier d'enquête.

Un échange sur l'organisation de l'enquête et le contenu du dossier mis en enquête publique s'est effectué lors d'une tournée des 17 communes organisée par l'Intercom de la Vire au Noireau le 29 avril 2022. Au cours de cette visite, il a été examiné la situation des O.A.P. en particulier sur les éléments liés au développement de la constructibilité dans certaines communes dont la dynamique de croissance démographique ne semble pas correspondre aux objectifs définis dans le dossier mis à l'enquête.

3.1.1- L'information du public.

- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à la loi, par voie de presse, dans les journaux La Voix du Bocage les 19 mai 2022 et le 28 mai 2022, La Manche Libre, le 30 avril 2022 et le 21 mai 2022
- 2) Les affichages, conformément à l'article 13 de l'arrêté en date du 27 mai 2019 (article R12311 du Code de l'Environnement), ont été effectués sur les panneaux des mairies des 17 communes concernées ainsi qu'à la Communauté de Communes Intercom de la Vire au Noireau
- 3) Un contrôle total des panneaux d'affichages a été effectué par les membres de la commission d'enquête lors de la visite du territoire et de la tenue des diverses permanences.

3.2- – La clôture de l'enquête.

Le lundi 20 juin 2022, à l'issue de la dernière permanence, les membres de la commission d'enquête ont procédé à la clôture de l'enquête publique.

3.3- La participation du public.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 36 jours, du lundi 16 mai à 9H00 au lundi 20 juin 2022 à 17H00 avec une fréquentation régulière du public.

Les 36 permanences judicieusement réparties au sein du territoire couvert par le Pôle de Proximité de Saint Sever, avec la prise en compte systématique des communes en possession d'une carte Communale devant être abrogée, se sont déroulées sans incident. Les locaux étant adaptés, ils ont permis une consultation aisée des documents ainsi que le déroulement d'entretiens constructifs.

Le public a été relativement peu présent, les personnes préférant majoritairement rencontrer les membres de la commission d'enquête avant d'exprimer une requête ou de déposer des observations sur le registre d'enquête.

Il est à noter, également, le nombre important de consultations du dossier par voie électronique et le dépôt, sur le registre dématérialisé, de 22 observations ou transferts de dépositions en provenance des divers registres d'enquête mis à la disposition du public. Les registre « papier » ont fait l'objet de nombreuses requêtes qui ont toutes été traitées par les Commissaires Enquêteur.

3.4- Le Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 11 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes l'Intercom de la Vire au Noireau, en date du 21 avril 2022, la commission d'enquête a procédé le 28 juin 2022, à la remise du Procès-Verbal de Synthèse, dans les locaux du siège de l'enquête en Mairie de Saint Sever, à la demande de l'Intercom de la Vire au Noireau, en présence de Monsieur le Vice-Président chargé de l'urbanisme, de Madame Maeva SADIÉ, Chargé de mission PLUi.

3.5- Réception du Mémoire en Réponse.

Conformément à la réglementation, un exemplaire « papier » de ce Mémoire en Réponse a été reçu au domicile du président de la commission d'enquête, le 4 juillet 2022, et a fait l'objet d'une réunion conclusive, dans les locaux du siège du Pôle de Proximité de Saint Sever, le 4 juillet 2022, en salle des mariages, dans le plus strict respect de l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Président de l'Intercom de la Vire au Noireau, du 22 avril 2022.

4- L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123.19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu le Mémoire en Réponse du pétitionnaire ;

Nous soussignés, Yann DRUET, président de la commission d'enquête, Madame Albane Roumier-Lecomte et Monsieur Patrick Boiton, membres de la commission d'enquête,

Déclarons :

- Que le dossier d'enquête mis à la disposition du public est très complet, voir redondant quelquefois, mais que les documents graphiques sont malheureusement très souvent illisibles en version papier du fait de l'absence d'identification des parcelles cadastrales, ce qui ne facilite pas leur utilisation. A ce titre, la commission d'enquête a demandé la fourniture des plans d'assemblage du règlement graphique, par communes, ainsi que les plans des divers réseaux AEP, zonages d'assainissement, etc., à l'échelle 1/10000^e, afin de pouvoir localiser les parcelles par leur identifiant et les cheminements des réseaux existants sur le territoire, pour une meilleure appréhension des observations formulées.
- Que l'organisation du déroulement de l'enquête publique, compte-tenu de son positionnement calendaire par rapport aux retours des avis des PPA, s'est faite dans de bonnes conditions.
- Un accident de voitures a empêché l'un des commissaires enquêteurs d'assurer sa permanence, il a été immédiatement remplacé par un autre membre de la Commission. Il en est de même lorsque le Président de la Commission d'Enquête a été retenu pour des obsèques familiales, et a été remplacé par un autre membre de la Commission, et toutes les permanences ont été réalisées dans de bonnes conditions, même lorsque la permanence à Pont Bellanger a correspondu au moment des obsèques du Maire, décédé quelques jours plus tôt. Dans ce dernier cas, la permanence s'est tenue en salle de Conseil, avant que l'hommage ne soit rendu au défunt, en respectant strictement l'amplitude de durée de la permanence.
- Que la concertation du public concernant le dossier, définie par l'établissement du P.A.D.D. a été menée dans chaque commune, dans le respect des procédures par l'Intercom de la Vire au Noireau – Pôle de proximité de Saint Sever :
 - Réunions de Conseil Municipal ont été tenues dans les communes de :
 - Saint Aubin des Bois, le 15 novembre 2019
 - Landelles et Coupigny le 2 septembre 2019
 - Le Mesnil-Robert le 11 décembre 2019
 - Pont Bellanger le 18 décembre 2019
 - Campagnolles le 10 octobre 2019

- Beaumesnil le 17 octobre 2019
- Noues de Sienne le 19 octobre 2019

-

respectivement consacrées au diagnostic territorial et au PADD ainsi qu'au projet de zonage et au règlement ;

- Réunions de présentation des orientations aux élus et aux Personnes Publiques Associées.

La prise en compte et l'intégration des remarques formulées, dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause le PADD et qu'elles étaient cohérentes avec les orientations retenues, démontre bien la volonté d'échanges de l'Intercom de la Vire au Noireau envers ses administrés.

- Que les enjeux liés aux milieux naturels et aux continuités écologiques ont été respectés et préservés dans les études visant à instruire ce PLUi du Pôle de Proximité de Saint Sever.
- Que la rédaction des OAP et du règlement écrit s'inspirant du guide de modernisation proposé aux collectivités locales en 2017, a été bien menée et qu'elle permet de traiter très précisément les spécificités du territoire couvert par le PLUi. Ces OAP ont fait l'objet d'une discussion directe avec les élus représentants de chaque commune, à l'issue de l'enquête, pour approfondir et préciser les orientations à retenir
- Que les nombreuses signalétiques utilisées et superposées, au niveau du règlement graphique, compliquent quelque peu la lecture du document, nécessitant un besoin d'assistance pour un public non initié. Cependant, la plus grande difficulté provient de l'absence d'identifiant des parcelles sur la base cadastrale, ainsi que de la non matérialisation des voies (routes, ligne SNCF...)
- Que l'Intercom de la Vire au Noireau, lors de la préparation et durant l'enquête, au respect de la législation en vigueur, concernant en particulier :
 - L'information du public via la presse, par son site internet, au travers du registre d'enquête dématérialisé et les affichages en mairies ;
 - La mise en consultation du dossier d'enquête numérisé sur son site internet, mais également via le registre dématérialisé, une version papier étant, quant à elle, disponible dans toutes les mairies où se sont déroulées les permanences, ainsi que dans les mairies concernées, même où il n'y avait pas de permanence engagée
 - Le recueil des observations par un mail spécifique, sur registre dématérialisé et sur les registres papier à disposition, au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau, ainsi que dans les 17 communes qui composent le territoire.

Considérons :

- Que les objectifs de croissance démographique en 2035 sur le territoire, sont raisonnables et compatibles avec les orientations du SCoT du Bocage;
- Que la répartition de la construction sur le territoire, élaborée à partir d'une densité adaptée aux contraintes locales de croissance et de disponibilité de zones à construire, permet d'équilibrer et de renforcer l'armature urbaine des pôles principaux, tout en maintenant une croissance significative et représentative de la population dans les communes rurales ;
- Que la volonté exprimée au travers du PADD du PLUi du Pôle de Saint Sever, de recentrer le développement de l'urbanisation dans les bourgs, est globalement appliquée sur l'ensemble du territoire ;
- Que l'engagement de l'Intercom de la Vire au Noireau de réaliser un phasage précis de la mise en urbanisation des zones 1AU et de l'intégrer au dossier du PLUi du Pôle de proximité de Saint Sever, s'avère être une très bonne décision ;
- Qu'il serait souhaitable que cette planification soit élaborée en adéquation avec la compatibilité des réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées, mais aussi des besoins en matière de logements disponibles, qu'ils soient en accession à la propriété (parcellaires ou bâtiments anciens recyclés) ou en location (sociale ou privative) ;
- Que le développement du très haut débit, sur lequel le dossier n'est pas très étoffé, doit apparaître comme une volonté forte de l'Intercom de la Vire au Noireau, cette mise en œuvre étant indispensable au développement économique attendu sur le territoire ;
- Que l'engagement de l'intercom de la Vire au Noireau d'intégrer dans les OAP Thématiques du PLUi de Proximité de Saint Sever, une prescription visant à assurer une intégration des éléments territoriaux de l'application de la loi Egalim est une bonne décision ;
- Que l'engagement de l'intercom de la Vire au Noireau d'identifier précisément, dans les OAP spatialisées du PLUi Pôle de Proximité de Saint Sever, les zones humides et de les traiter en espaces qualitatifs à préserver, s'avère très judicieux ;
- Que la décision de l'Intercom de la Vire au Noireau de reprendre la carte schématique sur la trame verte et bleue du SCoT et de l'intégrer dans le PADD du PLUi du Pôle de Proximité de St Sever, s'avère également judicieuse ;
- Que du fait de l'importance de cette trame verte et bleue sur le territoire, il est surprenant de ne pas trouver davantage de projets d'aménagements visant à développer le tourisme vert dans cette étude, même si un projet de montgolfières dirigeables a été présenté, mais qui devrait être pris en considération en respectant les réglementations concernant les survols des zones protégées, et la réglementation aérienne ;

- Que la décision de l'Intercom de la Vire au Noireau, d'intégrer dans le PLUi Pôle de Proximité de Saint Sever, les préconisations de l'Article L.111-7 du CU concernant la distance d'implantation par rapport aux voies à grandes circulation, des bâtiments agricoles, est appropriée ;
- Que la décision de l'Intercom de la Vire au Noireau de permettre le développement des hébergements touristiques en zone N du PLUi Pôle de Proximité de Saint Sever, au même titre qu'il est autorisé en zone A et en adéquation avec les spécificités de la zone, est une très bonne décision ;
- Que le potentiel de densification des dents creuses est ambitieux, dans la mesure où il concerne un certain nombre de propriétés privées non acquises à la démarche ;
- Que le dimensionnement des emprises consacrées à la réalisation des projets nouveaux, sur certains bourgs ruraux, semblent parfois démesurés ou inadaptés, par rapport au bâti existant ;
- Que le souci de préserver les haies, arbres remarquables et éléments boisés constitue un axe essentiel de préservation de la qualité environnementale des territoires
- Que la volonté de réhabiliter des bâtiments anciens plutôt que de procéder à la réalisation de lotissements nouveaux constitue une démarche de préservation à la fois du patrimoine architectural essentiel dans la région de bocage, des espaces et pratiques agricoles historiques, et le développement de potentialités d'hébergement pouvant être orientés vers les gîtes et les loisirs en espace rural, cela constituant une démarche volontariste permettant d'ouvrir des perspectives respectueuses à la fois de l'environnement et de l'économie « douce ».

Recommandons :

- 1) D'identifier en tant que « Règlement Graphique », la chemise correspondante du dossier mis en enquête publique ;
- 2) De remplacer dans le dossier, les plans d'assemblage sectoriels, beaucoup trop petits, par des plans à l'échelle 1/10000^e ; disposant des numérotations cadastrales permettant l'identification parcellaire
- 3) De remplacer, dans le document 5.2, Annexes - Pièces Graphiques, les plans existants par des plans lisibles à l'échelle 1/10000^e ; Développer un traitement des zonages avec des figurés ou des couleurs lisibles (problème des personnes daltoniennes)
- 4) De veiller prioritairement, dans les zones définies comme 1 AU ou 2 AU, à la fourniture de logements adaptés aux besoins des familles, logements sociaux locatifs en zone urbaine pour ménages de taille réduite, familles à faibles revenus, primoaccédants, personnes âgées, etc., au sein des dents creuses mais aussi des secteurs urbains en attente de reconversion, et secondairement, d'apporter toutes les aides nécessaires pour permettre la conversion de structures immobilières traditionnelles par des réhabilitations adaptées, tout en respectant les contraintes de réseaux, développer dans les zones urbanisables, ou déjà urbanisées, une politique de rénovation de l'habitat en prenant en compte les contraintes de réduction de la consommation énergétique.
- 5) De veiller à développer une politique de mobilités adaptée aux nouvelles orientations, en particulier concernant les transports collectifs, les bornes électriques, les aires de co-voiturage, etc...

- 6) De veiller à développer une politique de production et gestion d'énergies renouvelables (éolien, hydrolien, méthanisation, bois, solaire, etc.) en insérant dans le règlement écrit des dispositions facilitatrices dans les zones A et N ;
- 7) De généraliser, dans la formalisation des OAP ne bénéficiant pas d'un assainissement collectif, la mise en place d'une analyse systématique sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome ;
- 8) De rendre obligatoire, pour les OAP de superficie conséquente, la mise en place d'une étude permettant de valider les dispositifs de collecte adéquats à la bonne maîtrise des écoulements des eaux de pluie.
- 9) De développer une politique d'OAP pour définir des zonages orientés vers la formalisation de l'application de la Loi EGALIM pour le développement de circuits courts entre la production et la consommation de produits agricoles (zones de maraichages à proximité d'une centralité urbaine)
- 10) De stipuler, dans le règlement écrit, l'obligation d'un contrôle et accord systématique du SPANC, pour toute construction nouvelle, extension et/ou changement de destination de bâtiments situés dans les zones ne disposant pas d'un assainissement collectif ;
- 11) De prendre en compte la sauvegarde des arbres remarquables, des petits espaces boisés, non protégés actuellement, des haies bocagères dont le tracé devra être réactualisé ;
- 12) De procéder à l'étoilage d'un certain nombre de bâtiments en prenant en compte les requêtes émises par des particuliers ou des collectivités, afin d'examiner la possibilité de leur accorder un changement de destination, soit de les réhabiliter afin de développer une offre de logements sans recourir à un développement de logements neufs, et pour cela permettre d'introduire dans le règlement écrit des zones N et A un article favorisant la remise en état et le changement de destination de bâtiments remarquables. Il conviendrait, en particulier, de prendre en compte la capacité des réseaux, et les contraintes de la défense incendie.
- 13) De prendre en compte la nécessaire modération de définition dans les zonages, d'espaces constructibles (1AU ou 2 AU) dans des communes dont la croissance démographique est régressive, ou limitée, selon les observations formulées dans le corps du rapport
- 14) De procéder à l'établissement de périmètres de protection autour de monuments remarquables (vierge, sculptures, éléments culturels) comme l'ont souligné deux observations dans le cours de l'enquête
- 15) D'intégrer dans les documents graphiques les périmètres de protection des captages, ainsi que les zonages d'assainissement collectif compatibles avec le zonage d'urbanisme.
- 16) D'intégrer, dans les zones A ou N, la possibilité de réaliser des abris pour des animaux ou de protéger du fourrage sans raccordement aux réseaux, sous réserve que ces abris puissent être démontés en fin d'exploitation avec remise des lieux en l'état initial.

- 17) Prendre en compte les observations faites sur les requêtes des particuliers, et reprises dans le corps même du rapport
- 18) D'envisager, sur la Commune du Gast, la mise en place d'un STECAL destiné à faciliter le développement d'une économie locale alternative, basée sur l'artisanat et sur le tourisme écologique ou culturel,
- 19) De prendre en compte les observations formulées par la Commission d'Enquête dans le corps du rapport, et les ajustements préconisés dans les conclusions de celui-ci

Et sous Réserve :

- 1) De la réalisation d'une pratique de cartographie permettant d'identifier les parcelles, les voiries, les lieu-dits, réseaux incendie, eau potable, eau usée, etc... en respectant une charte graphique adaptée aux personnes daltoniennes, et à une échelle satisfaisante pour une lecture adaptée (1/10000 ième par exemple, et dans certaines zones particulières, en zone urbanisée, au 1/5000 ième si nécessaire), si possible à partir d'un système d'information géographique qui pourrait être accessible pour chaque mairie de l'ensemble de l'espace du Pôle de Proximité de Saint Sever.

Émettons un

AVIS FAVORABLE

**Au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal
du Pôle de Proximité de Saint Sever.**

ATTENTION : Le fait de ne pas lever une seule des réserves formulées ci-dessus, transformerait l'Avis Favorable de la commission d'enquête en un AVIS DEFAVORABLE.

Saint Sever, siège de l'enquête publique, le 5 juillet 2022



Patrick Boiton



Yann Druet



Albane Roumier-Lecomte