

AVIS DE LA DDT DE L'ORNE (avis favorable) (15 décembre 2017)

OBSERVATIONS	REPOSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Tenir compte dans l'aménagement de la zone à urbaniser la zone d'écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant identifiée dans le zonage d'assainissement pluvial.	Le dossier sera complété par les éléments du zonage d'assainissement pluvial (document non approuvé). A noter que le talweg recensé passe au Nord de la zone 1AU, dans la partie qui restera naturelle.	Rapport de présentation de la modification
Le règlement sur les clôtures devra être complété en précisant que les clôtures pleines sont interdites et en précisant le type de clôture autorisé (grillage par exemple).	Les clôtures seront règlementées dans les OAP de la zone 1AU (l'article 1AU11 du règlement écrit est laissé en l'état), où il sera précisé que: <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures pleines sont interdites - Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales - En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales 	OAP
La zone 2AU est partiellement couverte par un aléa fort à très fort de glissement de terrain : il convient de réduire le périmètre de la zone à urbaniser concerné par ce risque.	Le risque de glissement de terrain concerne la partie Sud de la zone 2AU. Il a été décidé de maintenir cette partie en zone 1AU, mais en le rendant inconstructible dans les OAP, par un traitement en espaces verts (au même titre que la partie Nord de la zone 1AU). Il pourrait éventuellement accueillir des petites installations légères, types toboggans, aire de pique-nique, quelques places de stationnement, sous couvert d'une étude plus fine lors de l'aménagement de la zone. Cela concerne environ 1,3 ha de superficie. La zone constructible (en prenant les parties constructibles des zones 1AU et 2AU) serait de 3,8 ha	OAP
Le reste de la parcelle étant soumis à un aléa retrait-gonflement d'argile faible, il convient que le porteur de projet intègre les dispositions à mettre en œuvre.	Le rapport de présentation de la modification sera complété ainsi : <i>« L'ensemble de la parcelle est concerné par un aléa faible de retrait – gonflement des argiles. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion de bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres</i>	Rapport de présentation de la modification

	<p><i>proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Cet aléa ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle</i> - <i>Réaliser des fondations appropriées</i> - <i>Consolider les murs porteurs</i> - <i>Désolidariser les bâtiments accolés</i> - <i>Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments »</i> 	
--	---	--

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ORNE (avis favorable avec réserve) (24 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPONSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
<p>Souhait de modifier la zone 2AU située au Sud de la commune en zone agricole.</p>	<p>L'autre zone 2AU se situe au Sud de la ville de Gacé, au lieu-dit « Les Ranconnières », en prolongement d'une zone AUZ inscrite dans le PLU comme ayant une vocation économique. Dans la carte du PADD du PLU, les parcelles inscrites en zone 2AU sur le zonage sont identifiées comme étant une zone d'activité. Le reclassement d'une partie ou de la totalité de cette zone en zone agricole imposerait de changer la procédure dans laquelle le projet s'inscrit actuellement, à savoir de passer d'une modification à une révision allégée, voire une révision complète du PLU si l'on considère que l'on porte atteinte aux orientations définies par le PADD. A noter qu'aucun projet d'urbanisation n'est par ailleurs possible sur ce site.</p>	

AVIS DELA CDPENAF (avis favorable) (15 décembre 2017)

OBSERVATIONS	REPONSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Le règlement du PLU devra prévoir les dispositions assurant la protection de la coulée verte de la zone 1AU voisine.	L'inconstructibilité de cette partie de la zone 1AU est déjà assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation créées pour cette zone 1AU, où il est notamment précisé que « <i>une zone tampon restera préservée de toute urbanisation au Nord de la zone afin de maintenir une « coulée verte » et préserver les zones humides présentes dans ce secteur. Cette zone tampon, qui restera préservée de toute urbanisation, pourra faire l'objet d'un aménagement paysager avec éventuellement quelques équipements légers (type aire de pique-nique, aire de jeux pour enfants, etc...), agrémenté de liaisons piétonnes, afin que cet espace soit un poumon vert qualitatif au sein du lotissement et accompagne la transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels/agricoles.</i> ». Il sera cependant précisé dans le schéma d'aménagement « <i>maintenir une coulée verte <u>inconstructible</u> pour préserver les zones humides</i> ».	OAP
La zone 2AU sise au Sud de l'agglomération devra être reclassée en zone agricole ou naturelle à l'occasion de la procédure d'évolution ultérieure du PLU la plus adaptée.	Cette zone 2AU, déjà évoquée par la Chambre d'Agriculture, pourra en effet faire l'objet d'un reclassement en zone agricole lors d'une évolution du document d'urbanisme actuel. A noter qu'aucun projet d'urbanisation n'est par ailleurs possible sur ce site.	

AVIS DU SCoT Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (avis favorable) (08 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPONSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Le projet paraît cohérent avec les documents du SCoT en cours d'écriture. Il répond aux objectifs du SCoT dans la mesure où il favorise le développement		

de Gacé défini comme pôle d'équilibre central dans le SCoT, concentre le développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine, respecte les contraintes environnementales et favorise l'intégration paysagère.		
--	--	--

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ORNE (avis favorable) (21 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPOSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Pas de remarque particulière		

AVIS DE LA DREAL DE NORMANDIE (avis favorable) (10 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPOSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Pas de remarque particulière (remarque sur un établissement situé sur la zone 2AU au Sud de la ville, mais qui ne concerne pas la présente modification).		

AVIS DE L'ARS NORMANDIE (avis favorable) (28 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPOSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
<p>La parcelle étant incluse dans le périmètre de protection éloigné, il conviendra que la collectivité apporte une attention toute particulière à la gestion des eaux pluviales (voiries, toiture , etc...) et eaux usées lors de l'élaboration de son projet de lotissement.</p>	<p>Il est déjà indiqué dans le rapport de présentation de la modification que « le réseau eau pluvial séparatif est à étendre depuis la RD438. Les autres réseaux se situent au carrefour des rues Pasteur et Flemming» (p.37), et « la parcelle AE 150 est située dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage « Mané » : dans ce PPE, les projets seront examinés par les services de l'Etat sous l'angle de l'incidence qu'ils peuvent avoir, par les rejets potentiels directs ou indirects qu'ils sont susceptibles d'introduire dans le sous-sol : à ce titre, tous les éléments relatifs à ces risques devront être décrits et pris en compte dans le(s) projet(s) qui seront présentés à l'instruction. Les dossiers de demande de permis de lotir ou de construire concernant ces projets, devront être transmis à l'ARS dans le cadre de la consultation des services.» (p.43). Enfin il est précisé que « L'infiltration des eaux pluviales des voiries devra se faire au moyen de noues superficielles larges et peu profondes longeant les voiries, reliées vraisemblablement à des bassins de rétention permettant de constituer des réservoirs tampon en cas de fortes pluies (à titre indicatif, une noue de 1,5 m de largeur sera en mesure d'infiltrer jusqu'à 3L/h par ml). » (p.44). L'OAP créé dans le cadre de la modification traite de la question des eaux pluviales : « Une gestion raisonnée des eaux pluviales consiste essentiellement en la limitation des surfaces imperméabilisées. Elle se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements. Un débit de rejet dans le réseau existant est à envisager, et à étudier en séparatif. L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales. » (p.53). Concernant la canalisation d'eau potable qui traverse le terrain, il est</p>	<p>OAP</p>

	prévu que le tracé de la future voie principale corresponde avec celle-ci, afin d'en faciliter l'accès en cas de besoin et que la canalisation ne passe pas par des terrains privés.	
--	--	--

AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT (avis favorable) (17 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPONSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Pas de remarque particulière		

AVIS DE LA DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NORMANDIE (avis favorable) (10 novembre 2017)

OBSERVATIONS	REPONSE APPOREE	PARTIE CONCERNEE
Pas de remarque particulière		