

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Communauté de communes
des Vallées d'Auge et du Merlerault

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
au projet de modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME
de la Commune de Gacé

Réalisée du 11 avril au 18 mai 2018

RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
M. Michel MARSE-GUERRA

Références de l'enquête : E18000020/14

Arrêté de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault n° 20180322-01 du 22 mars 2018

Le présent dossier comprend deux documents et une suite de 13 annexes :

- 1^{er} document : Rapport du Commissaire enquêteur
- 2^{ème} document : Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
1.1 Commune et contexte	5
1.2 Contexte administratif et intercommunal	5
1.3 Objet de l'enquête.....	5
1.4 Le porteur de projet et autorité organisatrice	6
1.5 Cadre réglementaire.....	6
1.6 Le dossier soumis à l'enquête	7
1.6.1 Rapport de présentation	7
1.7 Justification du projet de modification du PLU.....	8
2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	8
2.1 Les obligations imposées à la commune	8
2.1.1 Articulation avec les plans et programmes.....	8
2.1.2 Les servitudes et contraintes publiques	8
2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	10
2.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
2.4 Règlement écrit et règlement graphique.....	11
3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	11
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	11
3.2 Modalités de l'enquête.....	11
3.3 Information du public.....	12
3.3.1 Publicité légale dans la presse.....	12
3.3.2 Affichage sur la commune de Gacé... ..	12
3.3.3 Information dématérialisée	13
3.4 Organisation des permanences	13
3.5 Déroulement de l'enquête	13
3.6 Visite des lieux concernés par le projet de modification du PLU	13
3.7 Clôture de l'enquête	13
3.8 Incidents relevés au cours de l'enquête	14
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES.....	14
4.1 Avis favorables émis sans commentaire particulier	14
4.2 Avis assortis de commentaires ou réserves.....	14
4.2.1 DDT de Orne.....	14

4.2.2	Chambre d'Agriculture de l'Orne	15
4.2.3	CDPNAF.....	16
4.2.4	DREAL	17
4.2.5	ARS	17
5.	OBSERVATIONS DU PUBLIC	18
5.1	Bilan des permanences.....	18
5.2	Synthèse des observations et réponses du maître d'ouvrage	18
ANNEXES	20

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Présentation de la commune

Gacé se situe à 50 kilomètres d'Alençon, la Préfecture de l'Orne et à une vingtaine de kilomètres de Vimoutiers, chef-lieu de canton et siège de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

Le recensement de 2014 comptabilise 1966 habitants (*2088 en 2008, 2041 en 1999, 2192 en 1982*), établis sur une superficie communale de 650 hectares.

La commune de Gacé dispose d'un éventail assez étoffé de commerces de proximité complété par trois enseignes de supermarchés.

Les activités artisanales, industrielles et agroalimentaires sont largement présentes sur le territoire communal.

Le patrimoine architectural, ainsi que l'histoire, alimentent une activité touristique, portée par le château et le musée de la "Dame aux Camélias", mais également par l'offre dans les domaines de l'hébergement (hôtelier et camping) et la restauration.

En matière d'équipements, la commune dispose d'écoles et collèges, d'un bureau de Poste, d'une Gendarmerie, d'un centre de secours, d'équipements sportifs, de salles de spectacles et de cinéma, de cabinets médicaux (médecins, infirmiers, kinés, dentistes, etc ...), et d'une maison de retraite de type EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

1.2 Contexte administratif et intercommunal

Gacé a intégré la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC VAM) en 2017.

La commune s'inscrit dans le périmètre du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (PAAO) qui est en cours d'élaboration depuis novembre 2013.

Située dans un environnement essentiellement rural, aux paysages bocagers et reliefs divers, un site Natura 2000 couvre sa limite Sud-Ouest.

1.3 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) initial a été approuvé le 13 octobre 2005, puis a fait l'objet de révisions allégées en 2012.

Par délibération n°2016-37 en date du 11 octobre 2016, le conseil municipal a décidé d'engager la modification de ce PLU afin de permettre la réalisation d'un projet de création de logements après transformation d'une zone 2AU en 1AU.

En s'engageant dans cette procédure, la commune s'est fixé les objectifs suivants :

- répondre d'une manière cohérente et raisonnée au développement de son territoire
- redynamiser la croissance démographique et juguler le vieillissement de la population
- étoffer le bourg à proximité des équipements et commerces

Par délibération en date du 27 mars 2017 (**Annexe n°3**), le conseil municipal valide le devis du cabinet d'étude et charge la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, qui détient la compétence urbanisme, de la poursuite du projet.

1.4 Le porteur du projet et autorité organisatrice

Le maître d'ouvrage est la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault représentée par sa présidente, Mme Marie-Thérèse Mayzaud. Le projet est suivi par Madame Karine Présier, Chargée de mission urbanisme de la CDC VAM.

1.5 Cadre réglementaire

- les articles L153-1 et suivants du code de l'urbanisme qui définissent la procédure d'élaboration d'un PLU et son contenu est précisé aux articles L 151- 1 et suivant.
- les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du code de l'environnement qui précisent les dispositions de l'enquête publique.
- la loi SRU n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifiée par la loi urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003
- la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) n°2010-788 dite Grenelle II du 12 juillet 2010,
- la loi Alur (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014
- la délibération du conseil municipal de Gacé du 11 octobre 2016 prescrivant la modification du PLU (**Annexe n° 2**)
- l'arrêté préfectoral du 7 février 2018 relatif à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie aux articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme (**Annexe n° 4**)
- la décision E18000020/14 du 7 mars 2018 du Tribunal Administratif de Caen portant nomination du commissaire enquêteur (**Annexe n° 1**)
- l'arrêté de la CDC de la Vallée d'Auge et du Merlerault n° 20180322-01 du 22 mars 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités (**Annexe n° 5**)

1.6 Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier réalisé par le cabinet d'études SOLIHA - 8 boulevard Jean Moulin 14053 Caen Cedex 04 – est constitué d'un document unique : le rapport de présentation.

Il s'agit d'un document synthétique conforme aux exigences de l'Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme quant à son contenu :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 (du Code de l'Urbanisme)

2° Analyse l'état initial de l'environnement

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour cette modification, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1.6.1. Rapport de présentation

Ce document de 55 pages pose les principales conclusions de diagnostic en matière de :

- démographie
- d'habitat
- d'économie et d'emploi
- de déplacements et mobilités durables
- d'équipements et de services.

Il permet effectivement l'analyse de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution sous les aspects physique, biologique, gestion des ressources naturelles, paysages, servitudes d'utilité publiques, etc ...

Il justifie les choix retenus pour établir le projet.

Il expose l'insertion du projet parmi les cadres légaux qui s'imposent au territoire et évalue son impact sur les éléments environnementaux répertoriés sensibles.

Commentaire du commissaire enquêteur sur ce dossier d'enquête :

S'agissant d'une modification du PLU, pour une parfaite connaissance de l'ensemble des paramètres de cette enquête, le recours aux documents initiaux (PLU approuvé le 13 octobre 2005) est indispensable. Ces documents sont consultables sur Internet :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

1.7 Justification du projet de modification du PLU

1.7.1 Choix retenus lors de l'approbation du PLU en octobre 2005 fixant le projet d'aménagement et de développement durable et ses orientations.

Les objectifs de la commune de Gacé sont déclinés ci-dessous en quatre thèmes :

- l'économie, par un développement des activités recentré à proximité de l'autoroute.
- l'habitat, par l'engagement d'une politique d'aménagement en cohésion avec une forme urbaine à recomposer et la protection des paysages et activités agricoles.
- l'environnement, en définissant la protection et la mise en valeur des paysages et sites sensibles.
- le réaménagement de l'ancienne route nationale 138 sur la traversée d'agglomération.

2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1 Les obligations imposées à la commune

2.1.1 Articulation avec les plans et programmes

Le code de l'urbanisme impose la compatibilité et la prise en compte du PLU et de ses modifications, au regard de ses différents plans ou programmes.

Sur ce point seul le Schéma de Cohérence Territoriale pourrait avoir une incidence.

Or, à ce jour, le SCOT "des Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche" à l'étude depuis le 6 novembre 2013 est en cours de finalisation.

2.1.2 Les servitudes et contraintes publiques

Répertoriées en 2005 et sans ajout depuis l'approbation du PLU en 2005, les servitudes d'utilité publique sont au nombre de cinq :

- **Servitude AC1** relative à la protection des monuments historiques
- **Servitude A5** relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- **Servitude EL7** d'alignement des voies publiques
- **Servitude I4** au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- **Servitude PT2 relative** aux télécommunications et la protection contre les obstacles

Les contraintes liées à un environnement naturel sensible :

➤ **Environnement naturel et biodiversité**

La commune de Gacé est caractérisée par une variété environnementale et paysagère comportant :

- Une Z.N.I.E.F.F. de type 1 (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) qui "correspondent à des espaces de superficie moindre que celles de type 2 mais elles contiennent des habitats naturels ou des espèces animales ou végétales d'une grande valeur patrimoniale" :
 - "La Touques et ses principaux affluents"
- Deux Z.N.I.E.F.F. de type 2 qui se définissent comme de "grands ensembles naturels ou peu modifiés, ou offrant des potentialités importantes":
 - "Forêt de Saint Evroult"
 - "Vallée de la Touques et ses petits affluents"
- Un site Natura 2000, dispositif européen, qui vise à préserver des espèces protégées et à conserver des milieux tout en tenant compte des activités humaines et des pratiques qui ont permis de les sauvegarder jusqu'à ce jour.

La conservation et le renouvellement des haies bocagères comportant notamment des arbres à cavités, s'inscrivent dans les objectifs du site Natura "Bocages et vergers du Sud du Pays d'Auge" et participent à la fixation de la Trame Verte et confortent les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue.

➤ **Risques naturels**

La commune figure à l'atlas régional des zones inondables établi par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

L'actuelle zone 2AU, objet du projet de modification du PLU présente en ses limites Nord et Sud, et hors périmètre constructible :

- des risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques
- des risques (faibles à nuls) de gonflement-retrait des argiles
- des risques d'aléas liés aux marnières.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et le site Natura 2000 sont éloignés de la future zone 1AU et son aménagement restera sans incidence.

Le "schéma d'aménagement de l'OAP – zone 1AU" prend en compte deux éléments naturels incontournables qui réduisent la superficie constructible :

- au Nord de la parcelle : le maintien d'une "coulée verte" inconstructible pour préserver les zones humides

➤ au Sud de la parcelle : une zone inconstructible liée à un risque de glissement de terrain.

➤ **Le captage d'eau du lieu-dit "Mané"**

La parcelle concernée par ce projet de modification du PLU est incluse dans le périmètre de protection de ce captage et a fait l'objet d'une étude attentive de l'Agence Régionale de Santé.

Un avis favorable a été émis avec des réserves qui ont été prises en compte par la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré à partir des principales conclusions du diagnostic communal et de l'analyse de l'état initial de l'environnement développées dans le rapport de présentation.

Ce document qui traduit la volonté des élus municipaux de définir la commune à moyen et long terme, est constitué de 5 pages consultables sur le Géoportail Urbanisme / Gacé.

Il est en fait repris in extenso sous le titre "Les objectifs du PLU" en page 22 du rapport de présentation du projet de modification et s'articule autour de quatre axes dont les points 2 et 3 concernent particulièrement cette enquête:

➤ **Axe 1 : un développement des activités recentré à proximité de l'autoroute**

➤ **Axe 2 : une politique de l'habitat cohérente avec la forme urbaine à recomposer et cohérente avec la protection des paysages et des activités agricoles**

- le renouvellement urbain du site de la zone d'activités de Gacé
- les extensions urbaines : une urbanisation au Nord et à l'Ouest, dans le prolongement des extensions existantes, recréer un accès vers l'ex RN138 permettant une maîtrise des déplacements urbains des nouvelles extensions de l'urbanisation
- des accessions individuelles à la propriété : favoriser la rénovation et l'extension des constructions existantes dans les hameaux, une urbanisation maîtrisée dans le hameau des "Favrils"

➤ **Axe 3 : la protection et mise en valeur des paysages et des sites sensibles**

- la vallée de la Touques
- la forêt de St Evroult
- les captages d'eau : source de Mané et des Favrils
- la protection des espaces agricoles
- la protection du bocage

➤ **Axe 4 : le réaménagement de l'ex RN138 en traversée de bourg**

2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un ensemble d'outils qui précise l'application du PADD.

Le PLU initial est dépourvu de toute O.A.P. Le projet de modification introduit une proposition développée en cinq points exposés en 6 pages (48 à 53 du rapport de présentation)

2.4 Règlement écrit et règlement graphique

Le règlement écrit qui fait aujourd'hui référence est daté de juin 2005.

Ce document consultable sur le Géoportail Urbanisme / Gacé est constitué de 74 pages.

Concernant la zone d'urbanisation future à court terme et à vocation d'habitat (1AU), ce règlement nécessite la modification de deux articles :

- Article 1AU6 / implantation des constructions par rapport aux voies portée de 5 à 3 mètres
- Article 1AU11 / aspect extérieur interdisant dorénavant tous murs de clôture de propriétés dans les zones d'écoulement.

Les documents graphiques (2005) ne sont pas consultables sur le Géoportail car établis sous des formats professionnels non accessibles au grand public (.cpg /.dbf /.prj/.shp/.shx).

Le "schéma d'aménagement de l'OAP / zone 1AU" constitue le document graphique lié au projet de modification du PLU,

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Michel Marsé-Guerra a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision E18000020/14 du 7 mars 2018, prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen. (**Annexe n° 1**)

3.2 Modalités de l'enquête

Elles ont été définies lors de la prise de possession du dossier, le lundi 19 mars 2018, en Mairie de Gacé, au cours d'une réunion à laquelle participaient :

- Monsieur DREUX, Maire de Gacé
- Madame BACON, Directeur Général des Services de la Mairie de Gacé
- Madame PRESIER, Chargée de mission urbanisme de la CDC VAM

A savoir :

- ouverture de l'enquête : mercredi 11 avril 2018
- clôture de l'enquête : vendredi 18 mai 2018 inclus
- durée de l'enquête : 38 jours

- les dates et lieu des permanences
- les modalités de publicité.
- la mise à disposition du public de la totalité du dossier dématérialisé sur les sites internet de la commune de Gacé et de la CDC VAM
- la création d'une adresse mail dédiée aux observations du public
- la mise à disposition du public, à la Mairie, outre la version papier des éléments du projet de PLU, d'un poste informatique pour consultation du dossier.

S'en est suivi un entretien, sur les motifs de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

A l'issue de cette rencontre organisationnelle nous nous sommes rendus sur le site concerné par cette enquête permettant ainsi à Monsieur le Maire d'exposer plusieurs paramètres techniques majeurs pour la compréhension du dossier.

3.3 Information du public

3.3.1 Publicité légale dans la presse

L'arrêté intercommunal de la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault n°20180322-01 en date du 22 mars 2018 (**annexe n°6**) annonçant l'enquête publique a été publié dès le 28 mars 2018 dans les journaux Ouest-France et le Réveil Normand conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

3.3.2 Affichage sur la commune de Gacé

Cet arrêté a été effectivement affiché sur le panneau officiel de la Mairie avant et pendant toute la durée de l'enquête.

Dès le 11 avril 2018, j'ai pu constater la conformité de l'affichage en différents lieux de la commune, notamment aux entrées d'agglomération et sur la zone même faisant l'objet du projet de modification du PLU.



L'information relative à cette enquête a été également relayée par panneau lumineux en centre d'agglomération.

3.3.3 Information dématérialisée

Les sites Internet de la CDC VAM et de la commune de Gacé ont complété la diffusion de l'information.

3.4 Organisation des permanences

Je me suis tenu à disposition du public afin de le renseigner et recevoir ses observations verbales ou écrites sur le registre prévu à cet effet ou éventuellement par courrier postal ou électronique durant les trois permanences suivantes :

Lieu	Dates	Heures
Mairie de Gacé Salle des commissions	Mercredi 11 avril 2018	14h à 17h
	Vendredi 4 mai 2018	14h à 17h
	Vendredi 18 mai 2018	14h à 17h

Outre les feuillets du registre d'enquête cotés et paraphés, j'ai également paraphé tous les documents du dossier mis à la disposition du public.

Le dossier complet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la Mairie, jusqu'au vendredi 18 mai 2018 à 17 h.

3.5 Le déroulement de l'enquête

Pour cette enquête, et lors de chacune des permanences, le public a eu toute possibilité de rencontrer le Commissaire enquêteur installé dans la salle des Commissions dans de parfaites conditions de confort et de confidentialité.

Le poste informatique mis à disposition par la Mairie dans cette salle permettait un accès à tous les éléments du dossier.

3.6 Visite du site concerné par le projet de modification du PLU

Cette visite, effectuée le 11 avril 2018 avec Monsieur Dreux, Maire de Gacé, et Madame Présier représentant la CDC VAM, a été l'occasion d'un intéressant complément d'informations.

3.7 Clôture de l'enquête

Le vendredi 18 Mai 2018, à l'issue de la dernière permanence, à 17h, le délai d'enquête étant expiré, le registre d'enquête préalablement coté et paraphé a été clôturé et signé par le Commissaire Enquêteur.

Une copie des observations formulées par le public a été communiquée au Maître d'ouvrage à cette même date.

La Communauté de Communes VAM a procédé à la fermeture de l'adresse électronique dédiée dès la clôture de l'enquête.

3.8 Incident relevé au cours de l'enquête

Aucun incident n'est intervenu au cours de cette enquête.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU, arrêté par délibération du conseil municipal de Gacé le 11 octobre 2016 et transmis à la Communauté de Communes VAM a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la date de transmission du projet, l'avis de la collectivité est réputé favorable.

Ces avis étaient consultables sur le site Internet de la Mairie, à la page consacrée à l'élaboration du PLU.

4.1 Avis favorables émis sans commentaire particulier :

- le Conseil Départemental de l'Orne
- le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural des Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche
- la DRAC / Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Orne

4.2 Avis assortis de commentaires ou de réserves :

4.2.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires de l'Orne - DDT - (Annexe 9)

Prendre en 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.

Réponse de la CDC :

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 IAU, dans la partie qui restera naturelle.

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).

Réponse de la CDC :

Les clôtures seront règlementées dans les OAP de la zone IAU (l'article IAU11 du règlement écrit est laissé en l'état), où il sera précisé que :

- *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*

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.

Réponse de la CDC :

Le risque de glissement de terrain concerne la partie Sud de la zone 2AU.

Il a été décidé de maintenir cette partie en zone IAU, mais en la rendant inconstructible dans les OAP, par un traitement en espaces verts (au même titre que la partie Nord de la zone IAU). 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 IAU et 2AU) serait de 3,8 ha.

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.

Réponse de la CDC :

Le rapport de présentation de la modification sera complété ainsi :

«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 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 :

- *Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle*
- *Réaliser des fondations appropriées*
- *Consolider les murs porteurs*
- *Désolidariser les bâtiments accolés*
- *Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments »*

4.2.2 La Chambre d'Agriculture de l'Orne (Annexe 10)

Avis favorable assorti d'une réserve : la modification de la zone 2AU située au Sud de la commune (cultivée), en zone agricole.

Réponse de la CDC :

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.

4.2.3 La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers – CDPENAF – (Annexe 11)

Avis préalable favorable assorti des réserves suivantes :

- Le règlement du PLU devra prévoir les dispositions assurant la protection de la coulée verte de la zone 1AU voisine.

Réponse de la CDC :

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 «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.». Il sera cependant précisé dans le schéma d'aménagement «maintenir une coulée verte inconstructible pour préserver les zones humides».

- 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.

Réponse de la CDC :

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.

4.2.4 Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie – DREAL - (Annexe 12)

L'observation formulée sur un établissement situé dans la zone 2AU du Sud de l'agglomération ne concerne pas le projet de modification.

4.2.5 Avis de l'Agence Régionale de Santé Normandie (Annexe 13)

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.

Réponse de la CDC :

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 éloigné (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 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.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 Bilan des permanences

Date des Permanence	Nombre de visiteurs	Observations portées sur registre	Courriers poste ou mail
11/04/2018	0	0	0
04/05/2018	0	0	1
18/05/2018	1	0	0
Total	1	0	1

- une seule personne est venue à la dernière permanence en quête d'un conseil en matière d'urbanisme sur un secteur de la commune non concerné par la modification du PLU.

5.2 Synthèse des observations et réponses du Maître d'ouvrage

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis et commenté à Madame PREZIER, représentant la Présidente de la Communauté de Commune des Vallées d'Auge et du Merlerault, Maître d'ouvrage, le mardi 29 mai 2018. Monsieur DREUX, Maire de Gacé et Madame Bacon Directrice Générale des services de la Mairie de Gacé, assistaient également à cet entretien.

Ce document (**annexe 7**) comporte, outre l'observation unique recueillie le 27 avril 2018 par courrier électronique et annexée au registre d'enquête, trois points d'interrogations soulevés par le Commissaire enquêteur :

Monsieur Denis BOUVRY, demeurant 5 rue Christian Barnard, à 61230 GACE, a écrit :

- "Je vous fais remarquer qu'au niveau des évacuations des eaux pluviales et des eaux usées, le secteur de la Fangeaie est doté d'un réseau unitaire qui se résulte par une seule conduite qui reçoit à la fois les EU et les EP et qui vont directement à la station de la SAUR; toutes ces eaux de pluies seront traitées inutilement par la station d'épuration.

- Deuxième remarque: Les eaux de voirie actuellement descendent jusqu'au square de Kinross (terrains de pétanque) et parfois au niveau de la grille avaloir, l'eau monte en charge, cette grille paraît sous calibrée."

*Les réponses aux deux points évoqués par Monsieur Bouvry sont consignées dans le mémoire en réponse établi par le Maître d'ouvrage (**Annexe n° 8**):*

➤ Problématique déjà prise en compte dans l'élaboration de l'aménagement du nouveau lotissement (actuelle canalisation assainissement utilisée pour les eaux pluviales et création d'une nouvelle canalisation pour les eaux usées.

➤Aucun incident signalé sur le "sous calibrage de cette grille.

Points soulevés par le Commissaire enquêteur :

- Le rapport de présentation du projet de modification du PLU fait état d'une mise aux normes de la station d'épuration (page 16) dont la fin des travaux est prévue pour 2017 ("en cours" page 37).

Où en sont ces travaux de mise aux normes ?

Réponse du Maître d'ouvrage : Travaux terminés en 2018, en attente du PV de réception et du décompte général définitif. (Annexe n° 8)

- La réhabilitation du réseau d'eaux pluviales, également évoquée dans ce rapport (projet non daté page 20) a-t-elle été réalisée ou programmée ?

Réponse du Maître d'ouvrage : Réalisation sur deux tranches

➤ *Les travaux de la 1^{ère} tranche débuteront en août 2018*

➤ *la seconde tranche est en cours d'étude et devrait aboutir à la consultation des entreprises et à la demande de subvention auprès de l'AESN au cours du 4^{ème} trimestre 2018 ou 1^{er} trimestre 2019. (Annexe n° 8)*

- Le maintien de la structure bocagère et la conservation des haies (soulignés au cours des pages 41, 45 et 52) imposent que tous les éléments en soient identifiés.

Un tel inventaire des éléments de paysage à protéger existe-t-il sur la commune de Gacé ?

Réponse du Maître d'ouvrage : voir le règlement du PLU. (Annexe n° 8)

Commentaire du Commissaire enquêteur sur ce dernier point :

Le règlement du PLU 2005 stipule en page 5 que "sur les plans figurent également les terrains classés "espaces boisés ou les haies à conserver ou à créer". Ce qui est ensuite précisé pour la zone 1AU, en page 37.

Par quel document graphique (plan ?) ce règlement écrit est-il complété ?

Fait à Alençon, le 18 juin 2018.

Le Commissaire Enquêteur,

Michel Marsé-Guerra