

Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Fontenay-le-Pesnel

Avis de l'État

1/ Analyse thématique

Développement démographique

Le scénario de développement retenu par la commune vise à atteindre 1 300 habitants d'ici 2031 (cf p. 87 du rapport de présentation), soit +100 habitants par rapport à fin 2020. La croissance démographique s'élèverait ainsi à +0,8 % par an, soit un rythme supérieur à celui observé sur la période 2013-2018 (+0,6 %). Cette perspective démographique est compatible avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bessin mais reste ambitieuse par rapport à la croissance démographique du Calvados (0,3 % par an sur la période 2011-2016, après une période de croissance annuelle de 0,4 % entre 2006 et 2011).

Le projet prévoit, sur les 10 années à venir, la construction de 75 logements neufs, ce qui correspond au plafond alloué à la commune par le SCoT Bessin. **Néanmoins, ce nombre paraît décorrélié de la croissance démographique projetée. Qui plus est, le projet ne justifie pas ce besoin en logements.**

Fin 2016, Fontenay-le-Pesnel comptait 464 logements pour 1 160 habitants, soit 2,5 habitants par foyer. Fin 2020, la commune comptait environ 1200 habitants pour un nombre d'habitants par foyer identique. À noter que la collectivité n'indique pas le nombre de logements construits depuis début 2017. Le nombre de logements commencés s'élève néanmoins à 18 pour les années 2017, 2018 et 2019 (source : base Sit@del2), amenant le total des logements sur la commune à 482.

En projetant un desserrement à 2,4 personnes par foyer, ce sont 18 logements supplémentaires qui seraient nécessaires pour maintenir la population de 2020.

Pour atteindre 1 300 habitants, soit + 100 habitants par rapport à fin 2020, il est nécessaire de construire 42 logements en considérant un desserrement à 2,4 personnes par foyer, ou 40 logements en considérant que le nombre de personnes par foyer reste inchangé par rapport à aujourd'hui (2,5 habitants par foyer).

Le nombre de logements nécessaires pour assumer le scénario de développement envisagé s'élèverait donc, au maximum, à 60 logements pour un desserrement à 2,4 personnes par foyer, et à 40 logements pour un nombre de personnes par foyer identique à celui d'aujourd'hui. C'est 15 à 35 logements de moins que la programmation annoncée dans le projet de PLU.

La programmation de logements doit être justifiée en corrélation avec le scénario démographique adopté. Si aucune justification cohérente ne permet de soutenir le nombre de logements annoncé, **la programmation doit être abaissée au juste nombre de logements. Le calcul des besoins en logement doit, de plus, apparaître clairement.**

La programmation de logements comprend en outre une offre de logements aidés, bien que Fontaine-Etoupefour ne se situe pas dans un secteur où des subventions sont attribuables pour le logement social. Les services de l'État confirment que, la commune n'étant pas prioritaire pour la programmation du logement social, aucun engagement en la matière ne pourra être pris.

Sur les 75 logements annoncés, 9 sont prévus en densification du tissu urbain existant, en respect des prescriptions du SCoT (10 % des logements au minimum en densification). Le rythme moyen de construction est établi à 7,5 logements par an.

Les logements prévus en extension de l'urbanisation sont répartis comme suit : un secteur AU de 1,8 ha où sont prévus 21 logements (12 logements/ha), un secteur AUb de 0,71 ha où sont prévus 11 logements (15 logements/ha) et enfin un secteur 2AUc de 2,4 ha où sont prévus 35 logements (14 logements/ha).

Pour chacune de ces zones, la densité nette prévue correspond à la densité nette minimale fixée par le SCoT qui est de 12 logements/ha.

Ce sont ainsi 4,91 ha qui sont destinés à l'habitat en extension de l'urbanisation existante, en cohérence avec l'enveloppe foncière maximale de 5,5 ha attribuée par le SCoT. Néanmoins, **étant donné la surestimation des besoins en logements par le projet de PLU, les difficultés que représente l'aménagement du secteur AUa en termes de desserte et de circulation** (dont il est fait état à plusieurs reprises dans le document : p. 59 et 95-96 du rapport de présentation, p. 9 et 10 du projet d'aménagement et de développement durable, p. 3 des orientations d'aménagement et de programmation), **ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappe sur la Caude-Rue, unique voie reliant le secteur AUa au centre-bourg, l'ensemble des garanties préalables à l'urbanisation de ce secteur ne semblent pas réunies.**

Lors de la dernière réunion des personnes publiques associées, le 18 février 2021, il avait été annoncé l'abandon de ce secteur d'urbanisation pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-dessus. Le projet de PLU prévoyait à la place l'urbanisation de l'actuel secteur 2AUc. Le projet de PLU arrêté propose ainsi d'urbaniser les deux secteurs, alors qu'un seul était jusqu'alors envisagé.

Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLU prévoit la consommation, en extension de l'urbanisation existante, de 4,91 ha destinés à l'habitat et de 1,8 ha à destination de l'économie (zone AUe), soit un total de 6,71 ha pour la période 2021-2031. Entre 2012 et 2021, la commune indique avoir consommé 8,75 ha pour le logement et 5,15 ha pour les activités économiques et les infrastructures, soit un total de 13,9 ha.

La réduction de la consommation d'espace en extension urbaine par rapport à la décennie précédente s'élève ainsi à 7,19 ha, soit près de -51%. Le projet de PLU est ainsi conforme à l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers porté par la loi Climat et résilience. Néanmoins, le projet de PLU affiche un objectif de réduction de -25 % (p. 90 du rapport de présentation, p. 10 du PADD). L'ambition communale affichée en matière de gestion économe de l'espace peut donc être réajustée à la hausse.

De plus, la justification de la maîtrise de la consommation foncière présente en p. 90 du rapport de présentation n'aborde que de manière très liminaire les secteurs d'habitat en extension, et **la justification de maîtrise de la consommation foncière à destination des activités économiques est absente.** Celle-ci devra être justifiée dans le document conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Enfin, il est indiqué en p. 103 du rapport de présentation les superficies relatives aux zones AU suivantes : 5,3 ha pour l'habitat (AUa, AUb, AUc), 1,7 ha pour l'économie (AUe). Or, le rapport de présentation indique une consommation en extension de 4,91 ha pour l'habitat et 1,8 ha pour l'économie. Pour une meilleure compréhension du document, il est nécessaire de faire correspondre les données.

Adéquation du projet avec les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement

Un courrier du président du Syndicat de la Station d'épuration et des eaux usées de Tilly-sur-Seulles, Fontenay-le-Pesnel et Bucéels en date du 09/02/2021 est joint au dossier. Il apparaît que cette installation est fréquemment en surcharge hydraulique et que des travaux de réhabilitation doivent débuter au cours du premier semestre 2021.

Il convient de prévoir que tout projet d'opération d'extension d'habitat puisse justifier au préalable des capacités du système d'assainissement, en tenant compte des projets des autres communes desservies par ce même système d'assainissement.

Concernant la ressource en eau potable, la présence d'un courrier du Syndicat d'eau validant sa capacité à desservir le projet communal d'urbanisation est annoncé dans le sommaire des annexes sanitaire de la pièce n° 4. A « Servitudes d'utilité publique et annexes documentaires » (p.39). Néanmoins ce document absent du dossier devra être joint au dossier. Si ce document n'existe pas, son annonce dans le sommaire doit être supprimée.

Il convient de prévoir que tout projet d'opération d'extension d'habitat puisse justifier au préalable de la disponibilité en matière des ressources en eau potable. Si le PLU conditionne le développement du territoire à un plafond de logements autorisés, le phasage devra aussi tenir compte des secteurs concernés par une vulnérabilité quantitative en eau potable.

Enjeux environnementaux

SDAGE

Le rapport de présentation fait référence au SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016-2021 (p. 11) alors qu'il n'est plus applicable. Le rapport de présentation devra être modifié en conséquence en précisant que ce sont **les prescriptions du SDAGE 2010-2015 qui doivent être appliquées.**

Trame verte et bleue

Un effort a été fait par la commune pour protéger de nombreux éléments de la Trame verte. Cependant, certains petits boisements, situés sur les parcelles ZB n°2, AI n°55, AO n°27 et 28 (Les Carrières à l'Ouest), AO n°23, 24, 150 et 151 (au Nord du plan d'eau), sont laissés sans protection. **Il conviendrait de les protéger également.**

La commune réserve deux emplacements dits ER1 et ER3 afin d'y réaliser :

- pour le premier, une « extension du site public/aménagement pour les loisirs ». Or, la parcelle AK n° 43 est en zone humide (selon la cartographie de la DREAL par photo-interprétation) ;
- pour le second, un « aménagement du site de l'ancienne carrière pour les sports et les loisirs ». Or, il est à noter que l'emplacement choisi correspond à des parcelles boisées, à savoir AK n° 110, 292, 294, 295 et 301. Ce boisement est un des plus vastes sur la totalité du territoire communal.

La commune ne précise pas la teneur de ces deux projets, de sorte que l'on ne peut pas juger de leurs impacts sur l'environnement.

Or, au niveau de son PADD, dans la rubrique O2, la commune s'engage à « préserver et mettre en valeur une trame verte et bleue à l'échelle locale » ... « La protection du maillage de haies et des quelques boisements ou parcs arborés sera confortée » (p.7). Indépendamment des mesures « Eviter », « Réduire » et « Compenser » dites ERC qui devront être précisées pour les deux sites, **des précisions doivent être apportées quant aux impacts potentiels de ces projets sur l'environnement des sites concernés.**

En outre, la commune affirme protéger les mares. Néanmoins, une seule mare est identifiée sur le règlement graphique comme étant protégée. Il conviendrait de protéger également le petit étang et la grande mare située à l'Ouest de la commune, en zone A.

Enfin, la commune affirme assurer convenablement la protection de la vallée et du cours d'eau qui traverse son territoire, mais elle ne le démontre pas. Ainsi, elle classe en zone Nc tout un secteur le long du cours d'eau au Sud du bourg sans analyser clairement l'impact sur celui-ci. Par ailleurs, ces nombreux secteurs Nh et Nc sont parfois très proches du cours d'eau, voire en bordure de celui-ci, et en zone à forte prédisposition de présence de zone humide (ZFPPZH). **Il convient de démontrer que la multiplication et la proximité des secteurs Nh et Nc ne portent pas préjudice à la protection de la vallée et du cours d'eau que la commune s'est fixée comme objectif de protéger.**

Zones humides

Les zones et les ZFPPZH sont insuffisamment prises en compte. La carte des zones humides, extraite de l'application cartographique Carmen Eau (DREAL), ne figure pas en annexe et n'est pas couplée au règlement graphique alors qu'elle pourrait mériterait de l'être.

Le règlement écrit ne fait nulle part mention des zones humides. Le fait que, dans les zones à forte prédisposition de présence de zones humides, tout projet devra comporter une étude de délimitation de ZH (critères pédologique et floristique), pourrait utilement être indiqué.

Espaces verts et plantations

La présence d'espaces publics de type espaces verts, parcs, étangs... ainsi que leur proximité incite aux pratiques d'activités physiques et sportives et de détente. L'OMS estime qu'environ 12 m² d'espaces verts de proximité (à moins de 300 m de distance du logement) par habitant en zone agglomérée sont nécessaires.

Le rôle positif en termes de santé publique d'espaces verts ou aquatiques est également démontré : lutte contre les îlots urbains de chaleur, espaces favorisant le lien social et la pratique d'activités physiques et sportives.

Cependant, certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'y implanter peuvent présenter un risque sanitaire.

Ainsi, il faudra veiller à éviter (voire lutter contre) la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustiques...). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter (ou prévenir l'apparition de) les gîtes larvaires.

Les documents suivants peuvent utilement être consultés dans le guide d'information :

- « Végétation en ville » du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) <http://vegetation-en-ville.org/> ;
- « Les plantes allergènes en Basse-Normandie, calendrier pollinique », édité par le conseil régional de Basse-Normandie <https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>.

Prise en compte des risques naturels

Remarques générales

En vertu de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme : *“Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; [...] 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.”*

Afin de mieux prendre juridiquement en considération les risques présents sur la commune et de parfaire l'information de la population, il conviendra d'annexer une cartographie au règlement graphique qui devra faire apparaître les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de

risques naturels justifie des prescriptions réglementaires, conformément à l'article R. 151-31 du code de l'urbanisme.

La source des données cartographiques étant le site CARMEN, elle doit être clairement mentionnée sur la carte des risques.

En vertu du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par un aléa porté à votre connaissance, lorsqu'il n'existe pas de plan de prévention des risques (PPR) en vigueur, le règlement écrit doit préciser pour les secteurs concernés les dispositions applicables, proportionnées à chaque situation.

L'analyse du PLU arrêté conduit à formuler les observations qui suivent. Par ailleurs, dans les paragraphes ci-après traitant des différents risques, les dispositions afférentes à leur prise en compte constituent des propositions de formulations à retenir dans le PLU.

Risque Inondations

Risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau :

La cartographie annexée au règlement graphique doit contenir un tramage spécifique indépendamment du zonage dans les secteurs concernés par ce risque au vu de la carte des zones inondables établie par la DREAL

(http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map).

Le règlement écrit doit préciser dans les secteurs concernés :

- en zones non urbanisées (N et A), que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;
- en zones urbanisées (AUv), que les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus hautes eaux estimées (PHEE);
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN);
 - des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
 - l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risque lié aux inondations par remontée de nappe :

La cartographie annexée au règlement graphique doit contenir des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- déborde (les secteurs bleus sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 0 et 1 mètre (les secteurs roses sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres (les secteurs jaunes sur la carte DREAL).

Le règlement écrit doit être complété afin d'interdire :

- Pour les zones UE, UG, AU, A et N, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- Pour les zones UE, UG, AU, A et N, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Risque lié aux inondations par ruissellement :

Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer soit dans une carte annexe au zonage réglementaire, soit dans une carte en annexe informative mentionnée dans le règlement écrit. Ces éléments n'apparaissent pas dans le projet arrêté.

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Risque Mouvements de terrain

Risque lié aux cavités souterraines :

La cartographie annexée au règlement graphique devra indiquer toutes les cavités inventoriées sur la commune ainsi que le périmètre de sécurité associé aux cavités avérées. Il y a actuellement 13 cavités recensées et non 7 comme indiqué sur le règlement graphique (pièce n° 03B).

Les informations correspondantes sont disponibles sur internet à l'adresse suivante :

- https://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map#

Il convient également d'intégrer dans le règlement écrit, pour les zones UE, UG, AU, A et N, que sauf démonstration argumentée de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans le périmètre de sécurité de cavité à reporter dans la cartographie annexée au règlement graphique.

L'inventaire des cavités étant du ressort des collectivités conformément à l'article L. 563-6 du Code de l'environnement qui impose aux communes, ou à leurs groupements compétents en matière d'aménagement du territoire, d'élaborer « [...] en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol », il convient d'intégrer toute donnée à la disposition de la commune pouvant compléter les éléments portés à connaissance par l'État dans l'atlas CARMEN.

Par conséquent, les cartographies de ce risque doivent être mises à jour dans le rapport de présentation (pièce n° 01 – pages 9 et 48) en intégrant les informations issues de CARMEN tout en prenant en considération les deux anciennes carrières (p.48 du RP) qui sont identifiées comme indéterminées dans CARMEN.

Il est préférable d'indiquer dans les annexes documentaires des SUP (pièce n° 4A), l'adresse du site CARMEN afin de consulter la base de données cavités.

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux :

Le rapport de présentation (pièce n° 01 – page 47) doit être complété afin d'indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa y est qualifié de faible à fort. 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 ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

En complément de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, cité dans le rapport de présentation (pièce n° 01 – page 47), il est également important de préciser que le décret d'application de la loi ELAN du 22 mai 2019 modifiant l'article R. 112-5 du Code de la construction et de l'habitat a inscrit des dispositions en matière d'études géotechniques dans le cadre de la cession de biens, notamment pour la prévention des risques de mouvements de terrain (*de type tassements différentiels*) consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Par conséquent, lors de construction de maison individuelle dans toutes les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles en aléa moyen et fort, l'article 68 de la loi ELAN impose :

- au vendeur du terrain de fournir une étude géotechnique.
- au constructeur de suivre une étude géotechnique de conception ou d'appliquer des dispositions constructives forfaitaires.

Ces dispositions sont par conséquent à intégrer dans le rapport de présentation.

Il est préférable d'indiquer dans les annexes documentaires des SUP (pièce n° 4A), l'adresse du site CARMEN afin de consulter l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Risque lié à la sismicité :

Le rapport de présentation (pièce n° 01 – page 47) doit être complété et préciser que le classement en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III¹ et IV² aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

Nuisances sonores liées à la présence d'infrastructure

Classement sonore

La RD 9 traverse le territoire et fait l'objet du classement sonore pris par arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (http://www.calvados.gouv.fr/IMG/pdf/arrete_cs_20170515.pdf).

1:(établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments > 28mètres...)

2:(bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...)

Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Néanmoins, conformément à l'article R. 111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 15 mai 2017. Dans le Calvados, l'arrêté reprend les prescriptions d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 et par les arrêtés du 25 avril 2003 (*relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels*).

Conformément à l'article R. 151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLU doivent comporter :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Le document (pièce n° 4A) doit par conséquent être complété par :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées,
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées.

Les informations correspondantes sont disponibles sur internet à l'adresse suivante : <http://www.calvados.gouv.fr/classement-sonore-des-infrastructures-de-a7167.html>.

Voies classées à grande circulation

La commune est traversée par la RD 9 et la RD 13, classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

En application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes identifiées par le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (*dernier alinéa du III de l'article [L. 122-1-5](#) du Code de l'urbanisme*).

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par conséquent, cette bande, modifiée ou non modifiée par une étude spécifique, est à reporter dans le règlement graphique (pièces n° 03B) et les interdictions associées doivent être retranscrites dans le règlement écrit (pièce n° 03A).

2 / Analyse par pièce

Rapport de présentation

Le rapport de présentation fait mention à plusieurs reprises, en p. 5 du rapport de présentation, de « BSM » (Bessin Seulles et Mer). La communauté de communes s'appelant désormais Seulles Terre et Mer (STM), il est nécessaire de corriger l'abréviation.

En p. 5 également, le nombre d'habitants annoncé dans le tableau et dans le texte qui suit (1 160 dans le tableau, 1 200 dans le texte) doivent concorder.

PADD

En p. 4, le PADD mentionne une enveloppe globale de 2 250 logements attribuée par le SCoT à la communauté de communes Seulles Terre et Mer. Cette enveloppe s'élève en fait à 2 119 logements. L'erreur doit être corrigée.

Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation figure **en p. 95 du rapport de présentation**. Cet échancier doit également figurer dans les OPA Il serait souhaitable que cet échancier indique, outre l'ordre de réalisation des opérations envisagées, l'année prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation et le nombre de logements réalisés par phase. Cette remarque avait déjà été formulée lors de la réunion des personnes publiques associées du 18 février 2021.

OAP

Par souci de lisibilité, le nombre de logements programmés par secteur d'OAP pourrait être clairement indiqué.

Règlement graphique

Le règlement graphique doit faire apparaître les périmètres d'OAP.

La carte des risques est projetée sur le règlement graphique, ce qui ne facilite pas la lecture de ce dernier. Afin d'améliorer la lisibilité du règlement graphique, la carte des risques pourrait être dissociée du règlement et placée en annexe.

Règlement écrit

En application de l'article L. 151-13 Code de l'urbanisme, au sein des zones Ah et Nh, le règlement doit prévoir obligatoirement les « conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Ces conditions doivent apparaître en toutes lettres dans le règlement. Cette remarque avait été formulée lors de la réunion des personnes publiques associées du 18 février 2021.

Aux articles UE6, UG6 et AU6 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions », en plus de l'obligation d'utiliser des essences végétales régionales pour les plantations nouvelles, il pourrait être indiqué la nécessité du choix d'essences le moins allergène possible.

Servitudes d'utilités publiques

Il conviendra de compléter la liste des servitudes d'utilité publiques, en AC1, par la mention du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Aubin créé le 5 mai 2006.

3 / Conclusion

Avec un horizon à 10 ans, le projet de PLU de Fontenay-le-Pesnel vise à permettre un développement communal maîtrisé en attendant la mise en œuvre du PLU intercommunal de la Communauté de communes Seules Terre et Mer, laquelle a pris la compétence élaboration des documents d'urbanisme en novembre 2019. Néanmoins, **le nombre de logements programmés (+75 logements) paraît décorrélié de la croissance démographique projetée (+100 habitants).**

En effet, pour atteindre 1300 habitants, il est nécessaire de construire 42 logements en considérant un desserrement des ménages à 2,4 personnes par foyer, ou 40 logements en considérant un nombre moyen de personnes par foyer identique à celui d'aujourd'hui, soit 2,5 habitants par foyer. C'est donc 14 à 16 logements de moins que la programmation annoncée, desquels doivent être retranchés les logements construits depuis 2017 le cas échéant.

De plus, le projet prévoit, en extension de l'urbanisation existante, un secteur AUa de 1,8 ha pour 21 logements. Or, étant donné **les difficultés que représente l'aménagement de ce secteur en termes de desserte et de circulation, ainsi que le risque d'inondation par remontée de nappe sur la Caude-Rue, unique voie reliant le secteur AUa au centre-bourg, l'ensemble des garanties préalables à l'urbanisation de ce secteur ne semblent pas réunies.**

Dans le projet de PLU, la commune s'engage à « préserver et mettre en valeur une trame verte et bleue à l'échelle locale » (p. 7 du projet d'aménagement et développement durables). Néanmoins, elle prévoit d'aménager pour les loisirs deux emplacements réservés dits ER1 et ER3 alors que le premier emplacement est constitutif d'une zone humide et que le second est un des boisements les plus importants du territoire communal. Indépendamment des mesures « Éviter, réduire, compenser » qui devront être précisées pour chacun des deux sites, **il est nécessaire que les impacts potentiels de ces projets sur l'environnement des sites concernés soient évalués.**

Il convient également de démontrer que la multiplication et la proximité des secteurs Nh et Nc ne portent pas préjudice à la protection de la vallée et du cours d'eau que la commune s'est fixée comme objectif de protéger. Enfin, **la prise en compte des zones humides et des zones à forte prédisposition de présence de zones humides doit être améliorée**, à la fois dans le projet de développement communal, dans le règlement écrit et dans le règlement graphique.

En conséquence, je vous invite à réexaminer votre projet pour tenir compte des réserves et observations formulées dans l'avis en pièce jointe. Les réserves portent en particulier sur :

- la meilleure préservation de la trame verte et bleue ;
- des compléments à apporter dans les différentes pièces du PLU vis-à-vis des risques.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Fontenay-le-Pesnel arrêté le 24 juin 2021 assorti des réserves formulées ci-avant, **qu'il convient de lever en vue de l'approbation, de façon à garantir la conformité réglementaire de votre document.**