

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

---

## Enquête publique relative au projet

De modification n°3 du Plan local d'Urbanisme

De la commune d'ARGENCES



N° du dossier : E23000058/14



Déroulement du 7 décembre 2023 (10 heures) au 26 janvier 2024 (17h)

## *Rapport du Commissaire enquêteur*

Commissaire enquêteur :

Alain MANSILLON

Destinataires :

Communauté de Communes Val ès Dunes.

Commune d'Argences

Tribunal administratif de Caen

## SOMMAIRE

<b>I – Préambule</b>	<b>P3</b>
<b>II – Motivations et données essentielles du dossier</b>	<b>P6</b>
<b>III – Déroulement de l'enquête</b>	<b>P7</b>
III-1 – Préparation de l'enquête	p7
III-2 – Dossier de l'enquête	p9
III-3 – Déroulement des permanences	p10
<b>IV – Observations du public</b>	<b>P10</b>
<b>V – Observations des PPA</b>	<b>P10</b>
<b>VI - Réponse de la CDC Val Ès Dunes aux PPA et au PV de synthèse du CE</b>	<b>P11</b>
<b>VII – Appréciation globale du Commissaire enquêteur</b>	<b>P17</b>
<b>VIII – Clôture de l'enquête</b>	<b>P21</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>P22</b>

## I – Préambule

---

Je soussigné Alain MANSILLON, désigné pour remplir les fonctions de commissaire enquêteur par décision du 20 OCTOBRE 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier N° E23000058/14) en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'ARGENCES. Cette décision a été transmise au Président de la Communauté de Communes (CC) VAL ès DUNES, responsable de cette enquête. Par délégation le Vice-Président en charge de l'aménagement de l'espace, Philippe PIARD, a signé le 21 novembre 2023, un arrêté de mise à enquête publique de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARGENCES. Cette enquête devait se dérouler du 07 décembre 2023 au 12 janvier 2024.

**Selon les informations reçues de CC Val ès-Dunes l'adresse e-mail fournie dans l'arrêté du 21 novembre 2023 ne fonctionnait pas. J'ai donc décidé de demander de prolonger l'enquête de 15 jours, soit jusqu'au 26 janvier 2024 (17h).**

**Un arrêt de prolongation d'enquête a été émis, par CC VAL-ès-DUNES le 19 décembre 2023 avec une adresse e-mail qui fonctionnait et qui permettait en conséquence de recevoir d'éventuelles observations.**

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L153-19 et suivants et R.153.-8 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'ARGENCES approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2017 ;

Vu la délibération n°2022/128 du conseil communautaire en date du 8 septembre 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique comprenant le projet de modification du PLU de la commune d'ARGENCES ;

Vu les différents avis des personnes publiques associées (PPA), des partenaires consultés et des territoires limitrophes recueillis sur le projet de modification du PLU ;

Vu la décision du Tribunal Administratif (TA) de Caen n°23000058/14 en date du 20 octobre 2023 désignant Monsieur Alain MANSILLON en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté en date du 21 novembre 2023 par lequel le Président de la Communauté de communes Val ès Dunes a ordonné l'ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°3 du PLU de la commune d'ARGENCES ;

Vu le constat qu'une erreur matérielle a été commise concernant l'adresse e-mail dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, dans l'avis d'enquête et dans les mesures de publicité dans les journaux d'annonces légales ;

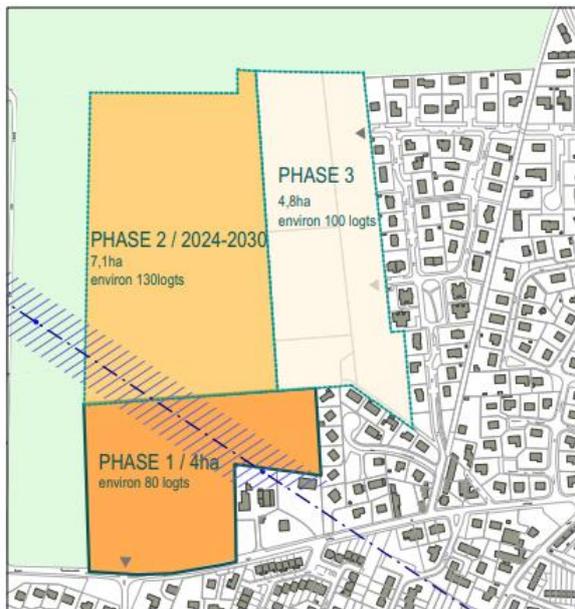
Vu la demande de prolonger l'enquête publique formulée le 13 décembre 2023 par le commissaire enquêteur, et ce jusqu'au 26 janvier 2024 (17h) pour pallier cette erreur matérielle ;

Vu l'arrêté de prolongation de l'enquête publique de la CC val ès Dunes en date du 19 décembre 2023 ;

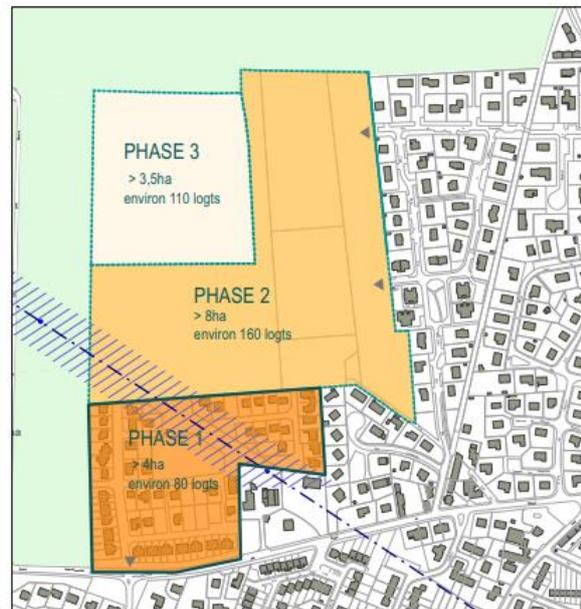
Vu que malgré cette prolongation de 15 jours, le dossier soumis à enquête publique concernant la modification n°3 du PLU d'ARGENCES reste inchangé, à l'exception de l'e-mail permettant aux personnes qui le désirent de formuler des observations par ce moyen.

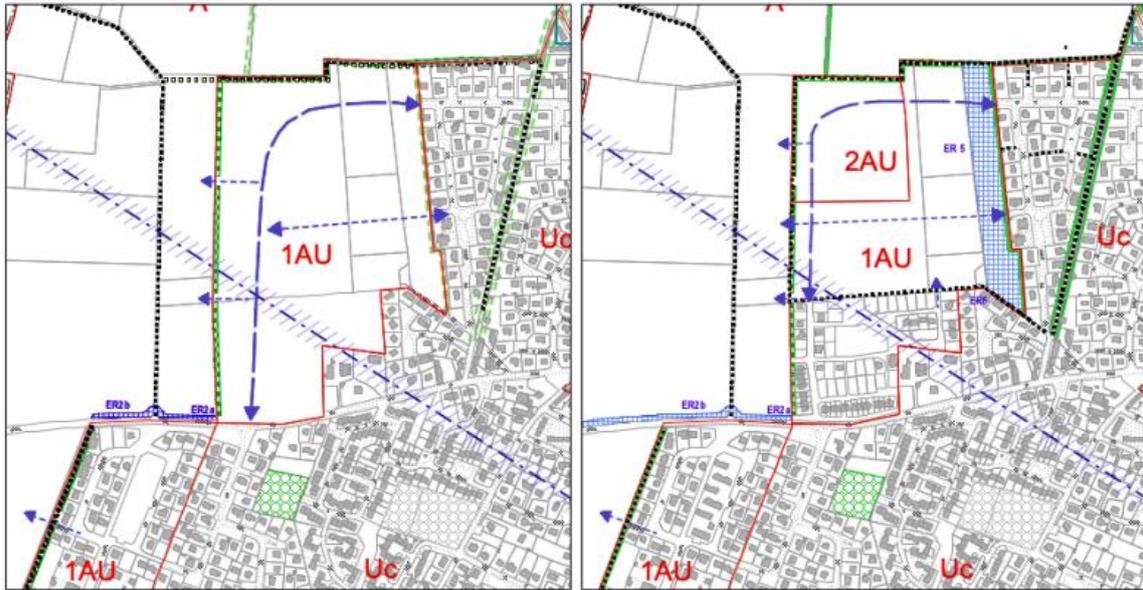
EXPOSE CE QUI SUIT :

*LE PHASAGE de L'URBANISATION  
Modification N°2 du PLU*



*Modification N°3 du PLU*





**RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

— LIMITE DE ZONE

■ ESPACES BOISÉS CLASSÉS existants ou à créer

■ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Au profit de la commune :

ER 1 - Élargissement de la Rue du Marais	200m <sup>2</sup>
ER 2a - Aménagement d'une piste cyclable	265m x 7m
2b -	460m x 7m
ER 4 - Implantation du nouveau SDIS	5 000 m <sup>2</sup>
ER 5 - Implantation d'une maison de retraite, de logements locatifs sociaux, d'espaces verts et de voirie	15 500 m <sup>2</sup>
ER 6 - Création d'un chemin cyclo-pédestre	90 m <sup>2</sup>

■ ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES : haies, arbres, parcs ...

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

(Voir les Orientations Particulières d'Aménagement, cf pièce 2b)

RUES À CRÉER LORS DE L'AMÉNAGEMENT  
(tracé indicatif, liaison impérative)

→ Voie principale de desserte (voir profil)

→ Voie secondaire

■ PLANTATIONS À RÉALISER et LISIÈRES VERTES  
(chemins et plantations) à conserver ou à créer

■ CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER

NOTA : Un accès ou un chemin à travers un espace boisé classé, une plantation remarquable ou une plantation à créer est autorisé s'il ne conduit qu'à une interruption marginale de la plantation. Les symboles sont figuratifs.

■ ZONE DE PRUDENCE DE PART ET D'AUTRE DES LIGNES ELECTRIQUES TRÈS HAUTE TENSION  
(Couloir dans lequel existent des champs électro-magnétiques potentiellement supérieur à 1 micro tesla)

## II - Motivations et données essentielles du dossier

---

Lors de la dernière modification du PLU début 2017, le secteur 2AU au nord-ouest de la ville d'ARGENCES a été ouvert à l'urbanisation pour permettre la création d'un nouveau quartier résidentiel.

La première phase d'urbanisation terminée, il est apparu nécessaire de modifier les OAP et le règlement pour mieux prendre en compte le contexte foncier et les nouveaux objectifs fixés aux collectivités locales par la loi climat et résilience, dans l'attente de l'élaboration du PLUi, engagé fin 2021.

L'urbanisation de ce quartier a été envisagée en 3 phases. La première a été engagée en 2018 et se termine, la construction des Macro-lots est en cours. Elle comprend, sur 4 hectares, 70 lots à bâtir et un macro-lot. Des aménagements restent à réaliser : la voie cyclable sur la lisière sud, la plantation d'arbres en alignement sur la voie principale. On soulignera que les voiries n'apparaissent pas encore entièrement disposées en espace commun, comme l'impose le règlement.

Le projet n'a pu se porter en dehors d'un espace actuellement valorisé par l'agriculture. Une autre alternative n'a pu être trouvée sur la commune, en dehors de la consommation de terres agricoles. En effet, il n'existe plus de friches urbaines, de « dents-creuses » ou de terrain en dehors de tout enjeu agricole sur la commune. Le développement passé et futur de la commune s'est donc porté dans la continuité de l'urbanisation.

L'urbanisation de la zone a été réfléchi selon les principes de densité et d'optimisation du foncier, en respectant les prescriptions du PLH de Val à Dunes. Le lotissement est prévu en 3 tranches, ce qui permettra notamment la valorisation agricole des terrains jusqu'au commencement des travaux de chaque phase, et ce en concertation avec le ou les exploitants concernés. La perte de foncier pour l'économie agricole sera donc progressive. En conséquence le projet de lotissement privé n'a pu éviter la consommation de terre agricole, et les aménagements prévus permettent de limiter au maximum ces impacts sur l'espace agricole.

La synthèse des modifications de cette enquête publique consiste à :

-Premièrement, la modification des OAP pour la modification du phasage d'urbanisation et l'adaptation du réseau viaire et de la trame verte.

-Deuxièmement, la modification du règlement puisqu'une zone 2AU est créée au nord-ouest sur 3,5 ha, un emplacement ER5 est réservé au profit de la commune sur la parcelle OB83 (superficie cadastrale : 15 500 m<sup>2</sup>) pour l'accueil de logements locatifs sociaux, d'une maison de retraite, de voies et réseaux et d'espaces vert de quartier. Un emplacement ER6 est réservé au profit de la commune sur la parcelle ZA44 (superficie cadastrale : 90 m<sup>2</sup>) pour la création d'une liaison cyclo-pédestre.

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les orientations du PADD du PLU, ainsi qu'avec les orientations du SCOT révisé.

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Finalement, cette modification du PLU vise :

- 1) La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territorial révisé de Caen Normandie Métropole ;
- 2) La précision des OAP afin de poursuivre l'extension de l'urbanisation au Nord-Ouest de la ville d'ARGENCES, dans le respect des attendus de la Loi Climat et Résilience ;
- 3) Les modifications du règlement écrit, et des OAP dans le but de maîtriser la qualité des cadres de vie et la consommation d'espace ;
- 4) Le reclassement en 2AU d'une partie du secteur 1AU d'ARGENCES ;
- 5) L'extension d'un emplacement réservé n°2

### **III - Déroulement de l'enquête**

---

#### **III – 1 Préparation de l'enquête**

- Par lettre du 26 octobre 2023 (décision du 20 octobre 2023) du Tribunal Administratif de Caen (TA), je suis désigné pour conduire une enquête publique pour la modification n°3 du PLU de la commune d'ARGENCES (Calvados). Monsieur Pascal BOULAND est désigné par le TA en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
- A réception du Courrier du TA, je contacte Madame Marine LOLON en charge du dossier à la Communauté de Communes Valès Dunes. Elle m'indique qu'elle sera en mesure de 7 novembre 2023 de me transmettre le dossier par internet. Par ailleurs, une rencontre avec les élus pourrait se tenir le 30 novembre 2023. Il me sera alors remis une version papier du dossier, ainsi que les registres d'enquête pour signature.
- Le 21 novembre 2023 l'arrêté de mise à enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARGENCES est signé par délégation par le Vice-Président en charge de l'aménagement de l'espace Monsieur Philippe PIARD.
- Les Avis d'enquête sont affichés dans les délais légaux, à trois endroits. A la Mairie d'ARGENCES, à la Communauté de Communes VALès DUNES, et sur le bord de la route proche de l'entrée du projet. Elles sont de couleur et taille réglementaires.
- Le 30 novembre 2023, à la demande des élus, pour des raisons pratiques, je rencontre à la Mairie de Vimont à 10 heures, Monsieur Philippe PIARD, Vice-Président à l'aménagement du territoire de la Communauté de Communes VALès DUNES en présence de Madame Marie-Françoise ISABEL, Maire de la commune D'ARGENCES, Madame Lydie MAIGRET, Adjointe à l'Urbanisme de la Mairie d'ARGENCES, Madame Marine LOLON, chargée d'urbanisme et de planification à VALès DUNES. Il est convenu des modalités de l'enquête : elle se déroulera du jeudi 07 décembre 2023 à partir de 10 h jusqu'au 12 janvier 2024 à 17 h. Quatre permanences de deux heures chacune sont programmées, le jeudi 07 décembre 2023 de 10h à 12h, le mercredi 13 décembre 2023 de 15h à 17h, le samedi 6 janvier 2024 de 10h à

12h et le vendredi 12 janvier 2024 de 15h à 17h. Un échange a lieu au sujet de cette enquête. Un premier dossier papier m'est fourni. Je pose mon visa sur les deux registres qui seront à disposition du public (Mairie d'Argences et Val ès Dunes). Un mail est à disposition du public pour faire des observations. Le dossier d'enquête est disponible sur le site internet du VAL ès DUNES. Il n'y a pas de registre dématérialisé, malgré ma suggestion. J'ai rappelé les obligations en matière d'affichage et d'annonces presse, et les règles de fonctionnement avec le commissaire enquêteur. J'ai indiqué le nom de mon suppléant en cas de besoin.

- Il est convenu qu'à l'issue de ma première permanence, j'effectuerai une visite du site concerné par la modification n°3 du PLU d'Argences, accompagné de Madame LOLON.
- Les annonces presse obligatoires sont publiées dans LIBERTE et dans Ouest-France. La première dans les deux journaux, le jeudi 23 novembre 2023, la seconde le mardi 12 décembre 2023 dans Ouest-France, et le jeudi 14 décembre 2023 dans Liberté. Les délais légaux sont donc respectés.
- Le 13 décembre 2023 lors de la deuxième permanence, Madame LOLON m'informe que le mail à destination du public ne fonctionne pas. Elle me remet une lettre du cabinet JURIADIS Avocats, signée de Maître Arnaud DEBUYS et Maître David GORAND, faisant état des conséquences de ce dysfonctionnement. Il est précisé entre autres que vis-à-vis du juge administratif, le maximum est fait pour « réparer » la difficulté. Je décide donc de prolonger la durée de l'enquête (qui devait s'achever le 12 janvier 2024), de quinze jours. Elle se terminera le 26 janvier 2024. Aucune nouvelle permanence n'est prévue. J'indique à Madame LOLON qu'un arrêté de prolongation est nécessaire, que des nouvelles affiches devront être apposées, et qu'une publication presse dans les deux journaux devront paraître pour annoncer cette prolongation.
- L'arrêté de prolongation de cette enquête publique est signé le 19 décembre 2023, par le Vice-Président en charge de l'aménagement de l'espace Monsieur Philippe PIARD. La nouvelle adresse e-mail est indiquée, son fonctionnement vérifié. Les avis de prolongation sont affichés aux trois endroits comme précédemment (ils sont aux normes). Les annonces presse dans LIBERTE et Ouest-France paraissent le 11 janvier 2024, pour cette prolongation.
- J'effectue mes quatre permanences et clôture les deux registres d'enquête publique le 26 janvier 2024 à 17H. Le 27 janvier 2024, Madame LOLON me remet à mon domicile les deux registres et les deux dossiers de l'enquête qui étaient à disposition du public.
- Le 30 janvier 2024 à 10 h, Monsieur Philippe PIARD, Vice-Président représentant la Communauté de Communes de Val ès Dunes, signe le PV de Synthèse en date du 29 janvier 2024, qui lui est remis à Caen, accompagné de toutes les observations reçues.
- A la demande de Madame SIBAUD de l'agence Schneider, prestataire pour cette modification n°3, et Madame LOLON, une vidéo conférence est organisée le 7 février 2024 à 16h30, pour évoquer les réponses au PV de Synthèse. En effet, certaines réponses nécessitent des entrevues avec des personnes concernées par ce projet de modification n°3

avant validation de la réponse par Val ès Dunes. Il est probable que cela prendra du temps. Il est convenu que Madame SIBAUD en accord avec Madame LOLON, transmette au commissaire enquêteur par internet les réponses déjà préparées (5 pages), avant de transmettre le document définitivement validé. Ce document m'est transmis le 7 février 2024.

- Le 12 février, Monsieur Philippe PIARD, Vice-Président Val ès Dunes, remet à Caen la réponse au PV de Synthèse du commissaire enquêteur. A la suite de la lecture de cette réponse, j'ai été conduit à demander des informations complémentaires, qui complètent les réponses faites aux avis de la DDTM et du Pôle Métropolitain concernant l'articulation du phasage et du PADD. Cette note d'information reçue par mail le 12 février 2024 à 16h42 est jointe aux réponses à mon PV de Synthèse.
- Le 27 février 2024 à 11h à la direction de l'aménagement à la Mairie de Vimont, je remets aux élus Madame ISABEL et Monsieur PIARD, mon rapport et la conclusion, ainsi que les deux registres d'enquête et les deux dossiers qui étaient à disposition du public durant cette enquête.

## **II – 2 Le dossier de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée finalement du jeudi 7 décembre 2023 au 26 janvier 2024 soit 51 jours.

Durant cette période, le dossier de la modification n°3, les pièces annexées et les deux registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie d'ARGENCES et à la Communauté de Communes Val ès Dunes. Les deux registres papier d'enquête mis à disposition du public comportaient 18 feuillets non mobiles (pour inscrire les observations), cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Ce dossier a été élaboré par l'agence SCHNEIDER à Caen (Madame SIBAUD responsable du dossier).

Il est composé de :

1. L'arrêté de mise à enquête publique du 21 novembre 2023 et Avis d'enquête,
2. L'arrêté de prolongation de l'enquête publique du 19 décembre 2023 et Avis d'enquête,
3. Un dossier n° 1 comprenant 1c le rapport de présentation de la modification n°3 ; 2b orientations d'aménagement et de programmation ; 3a règlement ; 3b extrait du plan de zonage avant et après la modification n°3,
4. Un dossier n°2 avis de personnes publiques associées : Caen Normandie métropole, CCI Caen Normandie, Département du Calvados, Chambre d'Agriculture Calvados, Préfecture du Calvados (DDTM),
5. Un dossier n° 3 avis de la MRAE (pas d'évaluation environnementale),
6. Un dossier n°4 les actes administratifs,
7. Un dossier n°5 les notes au titre du R.123-8 du Code de l'Environnement,
8. Nomination du commissaire enquêteur du Tribunal Administratif de Caen,
9. Les 4 annonces presse pour la modification n°3 et l'annonce presse pour le prolongement de l'enquête.

### **III – 3 Déroulement des permanences.**

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des 4 permanences fixées, 3 en Mairie d'Argences, 1 à la Communauté de Communes Val ès Dunes aux dates et horaires suivants :

- Le jeudi 7 décembre 2023 de 10h à 12h à la Mairie
- Le mercredi 13 décembre 2023 de 15h à 17h à Val ès Dunes
- Le samedi 6 janvier 2024 de 10h à 12h à la Mairie
- Le vendredi 12 janvier 2024 de 15h à 17h à la Mairie

Les salles de réunion étaient parfaitement accessibles même pour d'éventuels handicapés, car il était possible de prendre un ascenseur. La salle de réception du public était parfaitement dimensionnée pour recevoir le public. Il était aisé de consulter le dossier de l'enquête.

A l'exception de la 4<sup>ème</sup> peu de personnes sont venues aux permanences. Lors de la dernière, j'ai été confronté à une personne assez agressive concernant le projet, le PV de Synthèse y fait allusion. Au total, on peut constater 11 observations dont 1 ne concerne pas cette enquête.

### **IV – Observations du public**

---

Il est clair que cette enquête a attiré peu de monde. Preuve probablement que le projet a été considéré par beaucoup de personnes comme le prolongement naturel de la réalisation mitoyenne.

Compte tenu de la rareté des observations, il m'a semblé judicieux de les reprendre une à une dans le PV de Synthèse remis le 30 janvier 2024. J'ai demandé au responsable du projet une réponse détaillée pour chaque observation.

Je souligne les observations sur 4 pages accompagnées d'un plan de Monsieur TOFFOLUTTI, représentant des sociétés Foncière de la Muance et LP Investissement : propriétaire des parcelles section AE n°4, 5, 6 et 7. Ces parcelles sont concernées par la modification de la zone 1AU et 2AU.

Les 11 observations ont été annexées au PV de Synthèse qui se trouve au début des annexes de ce rapport.

### **V - Observations des Personnes Publiques Associées**

---

Selon les services de la Communauté de Communes de Val ès Dunes, les PPA qui ont transmis une réponse à l'envoi du projet de PLU sont les suivants :

- Chambre d'Agriculture du Calvados (avis favorable), 13 novembre 2023
- CCI Caen Normandie (avis favorable), 18 octobre 2023
- Caen Normandie-Métropole (avis favorable), 18 décembre 2023

- Département du Calvados (avis favorable), 30 novembre 2023
- Préfet du Calvados (DDTM) (avis favorable), 24 novembre 2023

A l'exception de la CCI Caen Normandie, les autres PPA citées, malgré l'avis favorable, ont émis des remarques, observations et réserves. Il a été demandé dans le PV de synthèse, au responsable du projet, d'apporter une réponse précise à chacune des remarques ou observations.

Les avis des PPA se trouvaient dans le dossier destiné au public, sachant que celui de Caen Normandie Métropole a été introduit dans le dossier dès sa réception.

Ces avis se trouvent en annexe du rapport, à la suite des observations du public.

## VI – Réponse de la CDC Val Ès Dunes aux PPA et au PV de synthèse du CE

---

En couleur verte les réponses.

### 1 - ANALYSE DES AVIS des PPA et diverses autorités ou commissions

Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable

---

Chambre d'Agriculture : avis favorable avec remarques

---

- sur le projet : pas de remarque
- sur la lisière d'urbanisation prévue : la Chambre d'Agriculture préférerait que la lisière ne comporte pas de chemin pour éviter la fréquentation en bordure de l'espace agricole; elle rappelle la nécessité de prendre en compte les accès aux parcelles agricoles lors de la création d'une piste cyclable  
 Pour pérenniser une lisière d'urbanisation (et éviter trop de proximité entre les parcelles privées et l'espace agricole, il apparaît nécessaire que cet espace ni constructible, ni agricole ait une fonction d'intérêt collectif (sinon pourquoi ne serait-il pas dans l'espace agricole ?) ; la plantation d'une haie (qui sera donc à l'est) permet d'établir une rupture (et une absence d'accès) avec l'espace agricole.

Département Calvados : avis favorable avec réserve

---

- sur les OAP : cohérence avec le dessin de l'emplacement réservé  
 Le schéma d'OAP sera complété (pour mieux prendre en compte le tracé de l'ER sur le règlement graphique)
- sur l'évolution de la configuration du carrefour sur la RD41 : le Département du Calvados souhaite que les OAP mentionne la convention d'aménagement d'un giratoire qui a été prévu (convention tripartite de 2021)  
 Les OAP seront complétées ; on soulignera que le carrefour giratoire est mis en chantier en ce début 2024.
- sur la capacité d'accueil du carrefour actuel : le Département du Calvados souhaite que la première moitié des logements prévus en phase 2, soit conditionnée à la réalisation du giratoire, et la seconde à l'un des deux accès prévus à l'est ;  
 Les OAP seront complétées et un phasage intermédiaire introduit (2a = 2024/2026 : au sud avec le giratoire / 2b = 2027/2030 au nord avec un second accès. Nota : la phase 2a pourra pour autant prévoir son branchement avec le bassin d'eaux pluviales prévu au nord.

DDTM : avis favorable avec réserve

---

- sur les OAP : la DDTM s'inquiète de la mention de voies sur la partie de la zone non ouverte à l'urbanisation  
 Cette mention ne sert qu'à la clarté du projet (ce qui sera explicitement précisé dans le dossier).  
 Il est souligné, que la desserte de la phase deux (secteur ouvert à l'urbanisation) est entièrement possible indépendamment de la phase 3 ; le schéma d'OAP ne montrant que les voies structurantes à réaliser à terme et non l'ensemble des voies qui le seront, ce qui ne préjuge pas des choix de l'aménageur en fonction de sa programmation.
- sur le phasage :  
 Il sera précisé en cohérence avec le PADD ;
- sur le calcul de la densité :  
 Elle sera précisée dans la notice.

MRAE : pas de prescription d'une évaluation environnementale

---

Caen Normandie Métropole : avis favorable avec réserve

---

Remarque de la commission application du SCoT :

- Augmenter l'emprise de la haie bocagère prévu au nord et à l'ouest du futur quartier  
 La réparation entre le chemin et la haie sera revue sur la coupe de principe ;
- Serait-il possible d'intégrer dans l'OAP des orientations en faveur du bio-climatisme ?  
 Ces dispositions sont à l'étude dans le cadre de l'élaboration du PLUI.
- Intégrer des stationnements vélos dans les constructions résidentielles collectives ainsi que faciliter la mise en place de bornes de recharge pour véhicule électrique.  
 Ces dispositions sont dès à présent prévus par d'autres réglementations (code de l'habitation, ...);

Réserve sur le phasage : Caen Normandie Métropole, souhaiterait que la temporalité d'aménagement de la globalité du secteur soit indiquée afin d'assurer la cohérence du projet avec les objectifs de la délibération de Val Es Dunes du 5 mars 2020.

Elle sera précisée en cohérence avec le PADD (voir ci-dessus) ;

## 2 - ANALYSE DES OBSERVATIONS EN ENQUÊTE PUBLIQUE

Observations du commissaire enquêteur

---

- **Interrogation n°1** : Il s'interroge sur le peu de consultation du dossier au début de l'enquête publique.  
 La participation à l'enquête publique s'est en effet organisée de manière régulière : en début d'enquête on constate une prise d'informations de la part des habitants, puis au fur et à mesure des permanences, une expression plus précise sur le projet.  
 Il faut également indiquer que l'ensemble des pièces soumises à enquête publique étaient consultables sur le site internet de la Communauté de communes. Or, il n'existe pas d'outil permettant de connaître le nombre de visites sur la page internet ainsi que le téléchargement des différentes pièces. Il est tout à fait honnête d'envisager que de nombreux habitants se sont renseignés en ligne et n'ont pas, au regard du projet contenu dans la modification n°3, estimé nécessaire de formuler des remarques ou bien de se déplacer pour rencontrer le commissaire enquêteur.
- **Interrogation n°5** : La nouvelle loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols a-t-elle un impact sur la modification ?  
 Ces précisions récentes viennent compléter la loi CLIMAT ET RESILIENCE pour ce qui est de la répartition de la consommation de l'espace pour les projets de grandes envergures et rappelle que

chaque commune peut prétendre à au moins un hectare de consommation de l'espace pour la période 2021-2030. Pour autant cette nouvelle disposition ne vaut que dans le cadre de l'enveloppe globale attribuée au territoire par les documents de rang supérieur (qui ne sont pas encore mis en compatibilité à ce jour), et sous réserve de la répartition entre communes à l'échelle d'un PLUi.

Elle n'a donc pas d'incidence pour cette modification.

#### Observations faites durant l'enquête publique

---

- **Observation n°1** : Mme N. LEPLARD souhaiterait que le périmètre de la zone Uc le long de la route du Fresne au nord de la commune, soit élargie afin de ne pas limiter la construction de nouveaux bâtiments agricoles.  
Une procédure de modification ne permet pas d'élargir une zone urbaine au détriment d'une zone Nou A. Cette remarque sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi Valès dunes.
- **Observation n°2** : Mr et Mme NDAKOYA ; M. et Mme GUÉNIN ; Mme TACHER ; M ; LE BOURDELLES, habitants de la rue des Ormes craignent de voir leur rue devenir très passante, avec des nuisances sonores. Ils souhaitent donc que l'accès du nouveau lotissement se fasse par le chemin communal situé à proximité.  
On rappellera que ces habitants avaient connaissance, dès leur accession à la propriété, que leur quartier n'était qu'une première phase d'urbanisation d'un quartier plus vaste dont le projet prévoyait le passage de la voie principale à cet endroit.  
Pour autant, le dossier sera complété (*voir ci-dessus la réserve du Conseil départemental*) sur le phasage de l'urbanisation à mettre en œuvre, pour limiter les flux sur un seul accès sud.  
On soulignera que l'option proposée ne peut pas être envisagée : elle conduirait à étendre largement le quartier sur la zone agricole, ce qui est contraire aux objectifs de préservation des terres agricoles.
- **Observation n°3** : Mme GONDOUIN se demande quel est le devenir de la haie bocagère située le long de la rue de la butte verte.  
La haie reste protégée (et donc à maintenir) ; elle ne sera que ponctuellement interrompue afin de permettre le prolongement de la rue de la Tourniole et de la Tuilerie.  
De plus, elle demande si des bâtiments hauts sont prévus dans l'emplacement réservé n°5 ?  
La règle applicable n'est pas modifiée : Rez-de-chaussée + 1 étage + combles ou attique + possibilité d'un étage supplémentaire le long des voies principales, des places ou espaces verts communs (mais sur seulement 1/3 au maximum de la superficie de la zone).
- **Observation n°4** : M. LEBRUN habitant de la rue des Ormes, réitère le souhait de transformer le chemin communal à proximité du secteur d'extension d'urbanisation en entrée pour le nouveau quartier afin de ne pas rendre la rue des Ormes trop passante. En effet, il s'inquiète que cette rue soit le seul accès au nouveau lotissement.  
> Voir réponse observation n°2  
**Observation n°4bis** : M. LEBRUN évoque la prise en compte de la ligne haute tension.  
Elle était dès à présent prise en compte par le PLU d'Argences (avant sa modification) et l'est toujours dans la modification n°3. Une zone de recul le long de celle-ci apparaît sur le règlement graphique et empêche toute nouvelle construction destinée à recevoir une occupation continue.
- **Observation n°5** : M. et Mme LEMARCHAND sont les propriétaires de la parcelle où se trouve l'emplacement réservé n°5. Ils se sentent lésés par cette décision qui n'impacte que leur parcelle ce qui lui fait perdre de la valeur et notifie leur opposition à cette classification.

L'urbanisation de cette parcelle est indispensable à l'aménagement du quartier. Elle est dès l'origine dans le périmètre du projet d'urbanisation. Elle aurait pu être urbanisée par les propriétaires, avant la modification.

Sa mise en réserve pour des équipements d'intérêt public, et la réalisation de logements sociaux permet de traiter la zone de transition entre les deux quartiers et de réaliser les connections de voies indispensables à l'organisation des déplacements. On soulignera, que ce classement ne modifie pas la valeur foncière de la parcelle.

- **Observation n°6** : Mme CORDON exploitante d'une partie des terres agricoles impactées par le projet souhaite préciser qu'elle n'a jamais été contactée par la SAFER (contrairement à ce dont il est fait état dans un rapport). Elle souligne que cette modification impacte 7 ha sur les 50 ha qu'elle exploite ce qui fragilisera à terme son activité.  
On rappellera que cette exploitante louait précédemment auprès du propriétaire (Foncière la Muance et LP Investissement représentées par M. TOFFOLUTTI) qui va conduire l'aménagement du projet (aucune préemption n'est prévue par la SAFER).
  
- **Observation n°7 / OAP** : M. TOFFOLUTTI représentant des sociétés Foncière de la Muance et LP Investissement, propriétaire de la majeure partie des parcelles concernées par la modification fait plusieurs remarques sur le projet d'OAP :
  - a) Il demande la réduction des gammes de surfaces des parcelles, prévues par l'OAP.
  - b) Il indique qu'usuellement la densité est donnée en brut il est rappelé :
    - que la densité minimale est imposée par le SCOT ; le PLU reprend la formule du SCOT (DOO page 66) ; *il n'est pas inhabituel de passer d'une densité nette à une densité brute par le calcul (25 logt/ha net correspond à environ 28 à 30 logt/ha en brut).*
    - que la densité minimale imposée est atteinte aisément avec une diversité des parcs de logements (c'est d'ailleurs son objectif premier) ce qui est encore plus nécessaire, comme le rappelle le classement récent de la commune en B2, au titre des communes en tension immobilière. Nota : règle de variabilité des tailles de parcelles n'impose pas 1/3 + 1/3 + 1/3 mais vise à éviter « la tablette de chocolat ».  
L'opportunité de la règle sera réexaminée.
  - c) Il propose de globaliser les 10% d'espace vert à la phase 2 et 3 du projet à cause des contraintes qui grèvent la phase 2 qui sera donc plus verte que la phase 3 pour respecter les objectifs de densité.  
L'opportunité de la règle sera réexaminée.
  - d) Il demande de passer la phase 3 à 90 logements et non pas 110.  
En effet, comme répondu à l'autorité environnementale, la commune n'a pas de volonté d'augmenter la capacité d'accueil sur le secteur par la modification N°3 du PLU. Si cette question devait être revue, elle le serait par le PLU en cours d'élaboration.  
Ainsi, après vérification : il y a une erreur de calcul (théorique) pour le secteur qui ne sera pas ouvert à l'urbanisation (elle a été faite lors des itérations des études préalables).
    - Phase 3 :  $3,5\text{ha} \times 0,85 \times 25 \text{ logt/ha} = 74,4$  à arrondir à 75 et non 110 ;
    - Phase 2 :  $(8,5 \times 0,85 - 1\text{ha}) \times 25 = 155,6$
  - e) Demande de modification de l'orientation sur la zone basse au nord du site.  
Effectivement, les études complémentaires réalisées par l'aménageur laissent envisager que le secteur nord comprenne les infrastructures de gestion des eaux pluviales du quartier ; la rédaction de l'OAP sera ajustée en conséquence. On soulignera que cela n'exclut pas que ce site soit AUCSI un espace vert de quartier et que par ailleurs, les infrastructures nécessaires à l'aménagement du quartier sont TOUJOURS réglementairement à prendre en compte dans la zone urbanisable (ce qui justifie la différence entre la densité brute et la densité nette)

- f) Demande de précision entre le paragraphe limitant les immeubles et celui sur la diversité des logements.

Il est rappelé qu'il existe plusieurs types de formes de logements (et non seulement deux)

- Le logement individuel sur lot libre (OAP : pas plus de 50% du parc de logements total)
- Le logement collectif (OAP : pas plus d'un tiers de la superficie du quartier) peuvent recevoir des immeubles ; il peut contribuer à l'atteinte de la densité (pour avoir des parcelles de maisons individuelles plus grandes), mais il n'est pas obligatoire.
- Le logement intermédiaire, catégorie dans laquelle se trouvent, les logements individuels jumelés, groupés ou superposés, qui participent à la diversité des parcs de logements (voir les OAP). Ils peuvent aussi contribuer à l'atteinte de la densité.

- g) Demande de modification de l'emplacement des flèches indiquant les voies sur le règlement

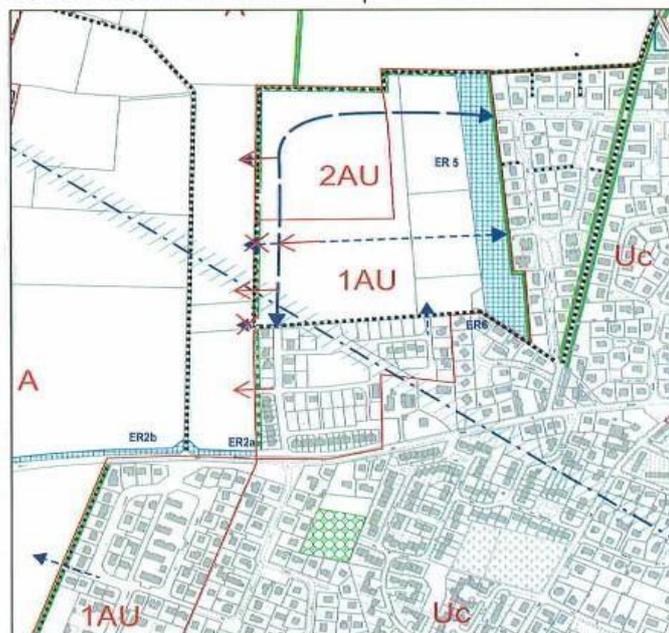
graphique (voir dessin ci-joint).

Il est rappelé que le report (pour information) d'orientations sur le règlement graphique, n'en fait pas pour autant des règles.

Dans un souci de clarté, elles seront supprimées.

Les OAP seront ajustées

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/7500è



- **Observation n°7bis / règlement** : M. TOFFOLUTTI représentant des sociétés Foncière de la Muance et LP Investissement propriétaire de la majeure partie des parcelles concernées par la modification, il fait plusieurs demandes de modification du règlement :

- h) Pouvoir implanter les constructions en limite séparative de propriété (Art. 1AU.7)

Rappel : en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 7 s'appliquent à l'unité foncière avant division. Ce qui revient à dire que les retraits ne s'appliquent

qu'au pourtour des unités foncières faisant l'objet d'une opération d'aménagement (ils protègent les logements existants, le long de leurs limites séparatives avec le nouveau quartier), mais pas à l'intérieur (sauf si le règlement du lotissement en dispose autrement)

- i) Utilisation d'un unique critère pour la hauteur soit de 7,50m à l'égout.
- j) Pouvoir ajouter un niveau en bordure de place ou d'espace vert.

La règle prévoit dès à présent la possibilité de réaliser de petits immeubles avec un niveau supplémentaire (sur au plus 1/3 de la superficie du quartier).

La rédaction de la règle sera précisée.

- k) Permettre l'utilisation de tuiles plus claire pour éviter la captation de chaleur par le toit.

La rédaction de la règle sera revue.

- **Observation n°8 : M. HARDY**, consultant immobilier et représentant de M. et Mme Lemarchand quis'interroge sur le devenir de leur terrain. Qui serait acheteur ? Pour quel projet ?  
Voir réponse observation N°5 ; le destinataire de l'emplacement réservé est précisé dans le document.
- **Observation n°9 : M. DEMARET** demande ce qu'il en est du remplacement de la vanne d'eau située ruede la morte eau qui faisait partie du patrimoine.  
Cette question est sans rapport avec le dossier de modification n°3 du PLU
- **Observation n°10 : M. GREAUME** demande pourquoi toute la zone n'est pas ouverte d'un coup.  
C'est l'objet de la modification : la maîtrise de la consommation de l'espace, prévue par le nouveau cadre légal.

Pour faire suite concernant l'articulation du phasage et du PADD indiqué page 2 des réponses du Maître d'ouvrage, voici les informations complémentaires de Val ès Dunes (voir en annexe) :

« Pour répondre à la remarque de la DDTM qui s'inquiète de l'absence de phasage qui ne garantirait plus la cohérence entre les OAP et le PADD (du fait d'une coquille réalisée lors du report des parcs de logements, tels qu'évalué après la modification du périmètre des différentes phases ; en effet la modification ne prévoit pas d'accroissement des parcs à réaliser puisque la densité minimale prévue par le SCOT reste la même) :

- Le PADD du PLU d'Argences a été prévu pour environ 2 décennies : les études ayant été terminées en 2006 et le PLU approuvé en janvier 2008, cela correspond à une échéance 2026/2028.
- Il prévoyait à cet horizon, un objectif de 4500 habitants, qui devait être atteint avec environ 300 logements supplémentaires.
- En 2020, l'INSEE dénombre 3800 habitants (soit environ 300 de plus qu'en 2008) et 1600 résidences principales (soit environ 230 de plus qu'en 2008).

Ces données soulignent l'impact de la baisse sensible de la taille des ménages et du desserrement de la population, sous-estimée lors de l'élaboration du PLU. En effet, pour atteindre l'objectif initial, il conviendrait de prévoir une plus forte croissance du parc de logements (on rappellera que la vacance ne se développe pas sur ce territoire), En conséquence, et en cohérence avec les objectifs démographiques initiaux du PADD, la croissance du parc de logements est poursuivie, mais elle est phasée pour prendre en compte parallèlement les besoins en termes d'infrastructures routières et les objectifs de la Loi Climat et résilience.

La modification ne prévoit ainsi pas d'augmentation de la capacité potentielle mais en réorganise le phasage, ce qui sera réexpliqué dans le rapport de présentation.

Ainsi les modifications au dossier suivantes seront apportées :

Organisation des parcs de logements à construire :

<u>Avant modification :</u>	<u>Après modification N°3</u>
Phase1 : 80 logt/4ha	réalisé
Phase 2 : 130 logt/ 7ha	155 logt /8,5 ha y compris espace vert nord avec deux sous phases : 2024/2026 – 2026/2030 en fonction de la disponibilité du second accès
Phase 3 : 100 logt/4,8ha	75 logt /3,5ha après 2030 »

## **VII – Appréciation globale du commissaire enquêteur**

---

Cette enquête a attiré physiquement peu de personnes. On peut supposer que les habitants ont probablement considéré qu'il s'agissait de prolonger les constructions réalisées dans la zone voisine. Cependant, il faut relever que le dossier n'a pas vraiment été consulté en Mairie, Il est impossible de dire en l'absence de registre dématérialisé, s'il a été consulté par internet. Dans sa réponse à mon PV de Synthèse, Val ès Dunes indique qu'il est honnête d'envisager que de nombreux habitants se sont renseignés en ligne et n'ont pas, au regard du projet contenu dans la modification n°3, estimé nécessaire de formuler des remarques ou bien de se déplacer pour rencontrer le commissaire enquêteur. Finalement, il est difficile de trancher, il faut donc se concentrer sur ce qui est certain, c'est-à-dire les 10 observations du public, constatées concernant le projet.

Compte tenu du nombre restreint d'observations, j'ai pu remettre mon PV de Synthèse dès le 30 janvier 2024. J'ai obtenu les réponses de Val ès Dunes le 12 février 2024. Ces deux documents figurent au début des annexes du rapport. Il est important d'en prendre connaissance.

Il faut constater qu'aucun avis négatif de la part des PPA n'a été présenté. A l'exception de la CCI, les autres ont formulé des observations et remarques, que je partage. Je constate que Val ès Dunes associé au Cabinet Schneider a répondu avec précision à celles-ci.

Les observations du public ont toutes obtenu une réponse précise de Val ès Dunes en association avec le Cabinet Schneider. Aucune ne remet en question l'économie générale du projet.

Enfin le maître d'ouvrage m'indique qu'il n'y a pas d'incidence pour cette modification, par rapport à la nouvelle Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

La MRAe a précisé en date du 9 novembre 2023 que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Il est important de souligner la qualité des réponses faite à mon PV de Synthèse aussi bien pour les PPA, que pour les habitants. Finalement peu d'observations ou remarques, mais des réponses qui démontrent que de nombreuses précisions, ajustements, modifications interviendront dans le document qui sera soumis au vote après enquête. Cela démontre l'utilité de cette enquête.

Sans reprendre ici l'intégralité des réponses à mon PV de Synthèse (elles se trouvent paragraphe VI de ce rapport), il me semble important d'insister sur une observation concernant la ligne à haute tension faite par Monsieur LEBRUN, qui peut avoir une incidence sur la santé humaine. Il est précisé par le maître d'ouvrage qu'elle était dès à présent prise en compte par le PLU d'Argences (avant modification) et l'est toujours dans la modification n°3. Une zone de recul le long de celle-ci apparaît

sur le règlement graphique et empêche toute nouvelle construction destinée à recevoir une occupation continue.

Le rôle de la commune, classé « pôle principal » par le SCOT, son niveau d'équipements, le dynamisme de son pôle économique partagé avec Moulton et les besoins de logements abordables dans cette partie de l'aire urbaine caennaise justifient la poursuite de la création de logements, en particulier pour les familles et les actifs. Elle sera adaptée aux objectifs actuels dans l'attente du PLU en cours.

Le site est à l'écart des zones d'intérêt écologique repérées ou protégées : les ZNIEFF de type 1 ET 2, la zone Natura 2000. Le site ne compte pas de zones humides, Il n'est pas compris dans une zone inondable. Sa partie nord est comprise dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur. Il n'est pas concerné par des cavités ou des mouvements de terrain, ni de Radon. Il est cependant compris dans une zone de risque au titre des retraits /gonflements des argiles, ce qui le soumet à la réglementation prescrivant des explorations de sols préalablement aux ventes de terrains.

Le site n'est pas compris dans un périmètre de protection au titre de la protection des monuments ou des sites.

Le site réservé à l'urbanisation future est bordé à l'est et au sud par des quartiers sur lesquels les constructions à venir pourront se raccorder (voirie et réseau). Il est ainsi en particulier raccordable : au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, au réseau des voies vertes et cyclables en cours de mise en place sur la commune (et la communauté de communes).

Comme déjà vu lors de la précédente modification du PLU, les enjeux principaux sur le secteur concernent :

- Son insertion dans l'espace agricole environnant (d'où la prescription de lisières d'urbanisation à réaliser dans le périmètre de l'aménagement) et d'une densité suffisante d'urbanisation pour réduire la consommation de l'espace pour les besoins urbains.
- Son insertion dans l'environnement, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, vu les risques d'affleurement au nord du site.

Le rapport de présentation (1c) comprend un document très fourni d'ALCEA (83 pages) pour l'étude faune, flore, milieux naturels, zones humides relative au projet d'aménagement urbain sur la commune d'Argences. Cette étude a pour objectif de réaliser un diagnostic écologique détaillé de la zone d'étude, d'en établir l'intérêt patrimonial et d'évaluer les impacts du projet d'aménagement sur le patrimoine naturel. À l'issue de cette phase d'analyse (phase 1), des mesures correctrices de suppression, réduction et/ou compensation des impacts seront proposés (phase 2). Les contraintes réglementaires (espèce protégée et directive) seront également prises en compte.

Il est possible de retenir des conclusions de cette étude très utiles et indispensables, pour alimenter ce type d'enquête, les éléments suivants :

- Le site est localisé dans le secteur de plaine agricole intensive et d'urbanisation en développement sur les marges de l'agglomération d'Argences. On ne relève aucune ZNIEFF au sein du périmètre du projet.
- Aucune inscription réglementaire n'est à signaler sur le périmètre du projet.

- Localisée entre l'espace agricole et la marge Ouest de l'urbanisation d'Argences, la zone d'étude présente une contrainte faible et non significative vis-à-vis des corridors écologiques.
- Au total, un seul taxon susceptible de présenter un intérêt patrimonial modéré (espèce assez rare dans la région) a été recensé sur la zone d'étude.
- Les habitats naturels présentent un intérêt patrimonial faible à moyen.
- La zone d'étude présente des potentialités faibles pour la flore intérieure.
- L'intérêt patrimonial de la zone d'étude pour l'avifaune nicheuse est moyen.
- L'activité chiroptérologique relevée sur le site est quantitativement très faible.
- Les résultats montrent que les friches herbeuses et les lisières de haie arbustives constituent un territoire de chasse peu attractif pour 3 espèces de Chiroptères anthropophiles. Le site ne présente aucune potentialité de gîte.
- La zone d'étude présente un intérêt patrimonial faible pour les mammifères.
- La zone d'étude présente un intérêt patrimonial nul pour les amphibiens et des potentialités moyennes pour les reptiles.
- Dans un contexte de « zones industrielles agricoles » et d'urbanisation, le site présente un intérêt moyen pour les invertébrés et focalisé sur les refuges de nature ordinaire que constituent des friches herbeuses, des haies arbustives, les ronciers et leurs ourlets herbacés extensifs.
- Les autres invertébrés n'ont pas été étudiés en détail, mais à l'instar des trois ordres d'insectes du précédent, le site présente pour les autres invertébrés des potentialités moyennes inféodées à la présence des milieux herbacés extensifs.
- Le site présente un intérêt patrimonial global de niveau faible à moyen. La gestion a vocation cynégétique pratiquée sur le site a favorisé la présence d'habitats extensifs et permis le maintien localement d'une biodiversité ordinaire d'un intérêt patrimonial moyen (effet refuge).
- La zone d'étude présente un intérêt et une contrainte moyenne pour les espèces d'oiseaux légalement protégées mais ne semble pas justifier l'élaboration d'un dossier de dérogation. Elle présente un intérêt et une contrainte faible pour les chiroptères légalement protégés.
- La zone d'étude présente des contraintes très faibles vis-à-vis de la Directive Habitats et du réseau Natura 2000, notamment en raison de l'absence d'habitat et de l'absence de fréquentation du site par des espèces de la Directive.
- Aucun groupement végétal indicateur de zone humide n'a été recensé sur le site.
- Les 6 espèces indicatrices de zones humides ont été découvertes au niveau du fossé au Nord de site où elles sont ponctuellement présentes dans des ourlets nitrophiles frais.
- L'analyse pédologique confirme les constats effectués pour la flore.
- Le périmètre du futur projet ne comporte aucune zone humide.

Par ailleurs, ce dossier comprend une étude TRANSITEC (23 pages) de juillet 2020 sur l'analyse du fonctionnement actuel des déplacements (trafic routier, desserte modes actifs). L'objectif est d'analyser les impacts des lotissements LP Investissement et FONCIM. Les charges générées par les 2 projets de lotissement n'induisent pas de dysfonctionnement aux heures de pointe. L'aménagement projeté (giratoire) en accès du lotissement permet un fonctionnement de la route de Vimont. À noter qu'aucune autre sortie hormis sur la route de Vimont n'est actuellement projetée (absence d'emprise foncière). Le projet prévoit un aménagement cyclable à l'extrémité sud des lotissements se raccordant aux aménagements existants rue Jacques Brel. La desserte actuelle par les transports

collectifs n'est pas modifiée : des liaisons piétonnes doivent être créées et valorisées pour rejoindre les arrêts de bus les plus proches (cimetière du centre).

Enfin ce dossier comprend une étude de la SAFER de Normandie, concernant une étude préalable de compensation collective agricole. Elle date de mai 2021. La Loi LAAF d'octobre 2014 a introduit le principe d'Eviter, Réduire, Compenser pour l'agriculture au sein du Code Rural (article L.112-1-3) pour tout projet susceptible d'entraîner des conséquences sur l'économie agricole.

La SAFER de Normandie associe ses compétences à ALCEA pour la réalisation de l'étude préalable de compensation collective agricole du projet de lotissement.

La SAFER s'attache à étudier les effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire. Elle doit intégrer une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus.

Trois exploitations agricoles sont impactées. La SAFER indique que les exploitants impactés par le projet étaient injoignables (à l'époque de l'étude), et qu'en conséquence les données utilisées sont issues des entretiens et informations antérieures collectées auprès des conseillers fonciers du secteur de la SAFER.

Au-delà des effets sur l'activité agricole du projet de lotissement sur la commune d'Argences, il est nécessaire de prendre également en compte les éventuels autres projets impactant l'agriculture sur la commune et les communes voisines. Afin de prendre en compte les effets cumulés des différents projets sur ce périmètre, les documents d'urbanisme en vigueur des 6 communes concernées sont analysées. Afin de mesurer les impacts des zones potentiellement urbanisable sur l'agriculture, des recoupements avec les îlots déclarés à la PAC ont été réalisés.

La méthode d'évaluation financière de l'impact du projet de lotissement d'Argences sur l'agriculture, repose sur la détermination de l'investissement nécessaire pour que l'économie agricole retrouve son rythme de croisière (c'est-à-dire son potentiel économique agricole). Pour cela, il est nécessaire de modéliser cette économie agricole.

D'une superficie totale de 9,95 hectares, le projet impacte exclusivement des terres agricoles. Ces terres sont en culture et de qualité agronomique moyenne. L'étude menée a montré que le montant de l'investissement nécessaire pour la reconstitution du potentiel économique agricole du territoire, lié aux impacts du projet de lotissement est estimé à 164 303€, soit environ 1,64€/m<sup>2</sup>.

Je suppose que ces évaluations seront contrôlées si le maître d'ouvrage adopte cette modification n°3.

Durant l'enquête, Mme CORDON exploitante d'une partie des terres agricoles impactées, indique qu'elle n'a jamais été contactée par la SAFER. Elle souligne que cette modification impacte sur 7 ha sur les 50 ha qu'elle exploite ce qui fragilisera à terme son activité. Le maître d'ouvrage lui apporte une réponse dans son retour à mon PV de Synthèse.

Il faut savoir, et c'est parfaitement précisé dans le document, que l'absence de contact avec les agriculteurs n'a pas permis de faire émerger des mesures concrètes. Cependant, l'aménageur peut participer à l'alimentation d'un fond collectif, par exemple à travers la constitution du GIP normand. En se rapprochant du GIP, ce dernier lancera un appel de projets dont une publicité sera lancée

localement invitant un collectif d'agriculteurs à faire des propositions. Les membres du GIP auront vocation à arbitrer les mesures retenues en fonction de la valeur ajoutée du projet, de son caractère opérationnel mais aussi collectif. Ces mesures, adaptées à l'agriculture et au territoire concerné peuvent prendre plusieurs formes : création de silos collectifs, restauration de chemins agricoles ou la création de bassin de rétention d'eau à vocation d'irrigation.

Les habitants ont été parfaitement informés de cette enquête selon les règles en vigueur.

Les dossiers : extraits du Plan de zonage avant et après la modification n°3 ; Les OPA ; le règlement ; comprenaient les modifications prévues, les habitants avaient la possibilité de bien analyser et comprendre cette évolution prévisionnelle et d'en mesurer les conséquences. Bien évidemment, ces documents comme le rapport de présentation devront intégrer aussi les mesures proposées par le maître d'ouvrage dans ses réponses à mon PV de Synthèse au moment de sa présentation au vote définitif si celui intervient.

Finalement, cette modification n°3, si elle est adoptée, va permettre à ARGENCES de maintenir sa place de pôle secondaire dans l'armature urbaine de Caen Métropole en répondant aux besoins de logement de la commune.

## VIII - Clôture de l'enquête

---

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout-à-fait satisfaisante.

Dans un souci d'information du public, je clos le présent rapport.

Mes conclusions sont présentées dans un document séparé qui fait partie intégrante de ce rapport.

Fait à Caen le 24 février 2024

Le commissaire enquêteur



Alain MANSILLON

## ANNEXES

- 1) PV de Synthèse du commissaire enquêteur, observations des registres d'enquête et réponses à ce PV de Synthèse
- 2) Décision du 20 /10/2023, enquête N°E23000058/14, désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Caen.
- 3) Arrêté de mise à l'Enquête Publique de la modification n°3 du PLU de la commune d'ARGENCES, par la CC de Val ès Dunes.
- 4) Avis d'enquête publique.
- 5) Annonces Liberté des 23/11/2023 ; 14/12/2023.
- 6) Annonces Ouest France des 23/11/2023 ; 12/12/2023.
- 7) Information en janvier 2024 dans « Argences infos » n°169
- 8) Avis de la MRAe Normandie.
- 9) Avis reçus de PPA.
- 10) Dysfonctionnement mail, note de Juriadis avocats
- 11) Mail de Alain Mansillon à Mme LOLON au sujet du dysfonctionnement du mail
- 12) Arrêté de prolongation d'enquête publique suite à dysfonctionnement du mail, en date du 19 décembre 2023.
- 13) Avis de prolongation d'enquête publique.
- 14) Annonce de prolongation dans Liberté le 11 janvier 2024, et dans Ouest France le 11 janvier 2024.
- 15) Certificats de non-réception au siège de l'enquête de correspondance au nom du commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête le 26 janvier 2024 à 17H.