

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 07 décembre 2023 (10 heures) au 26 janvier 2024 (17h)

Avis du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :
Alain MANSILLON

Destinataires :
CC Val ès Dunes
Commune d'Argences
Tribunal administratif de Caen

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 le 13 décembre 2023, 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 ; et Pascal BOULAND comme suppléant ;

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.

LA COMMUNE D'ARGENCES

Argences est située dans le département du Calvados, elle était peuplée de 3848 habitants en 2021. Elle est située dans l'aire urbaine de Caen (au Sud-Est), à 15 Kms de la ville. Elle est entourée de Canteloup, Vimont, Émiéville. Elle est la plus grande ville, elle a connu une nette hausse de ses habitants par rapport à 1999. La commune s'étend sur 9,8 km². Elle a gagné un demi-millier d'habitants ces deux dernières décennies, dont plus de la moitié (275) depuis 2010 (soit plus 8%). Elle a accueilli 220 résidences principales supplémentaires entre 2008 et 2019. En 2010, la taille moyenne des ménages est passée en dessous de 2,5 personnes par résidence principale.

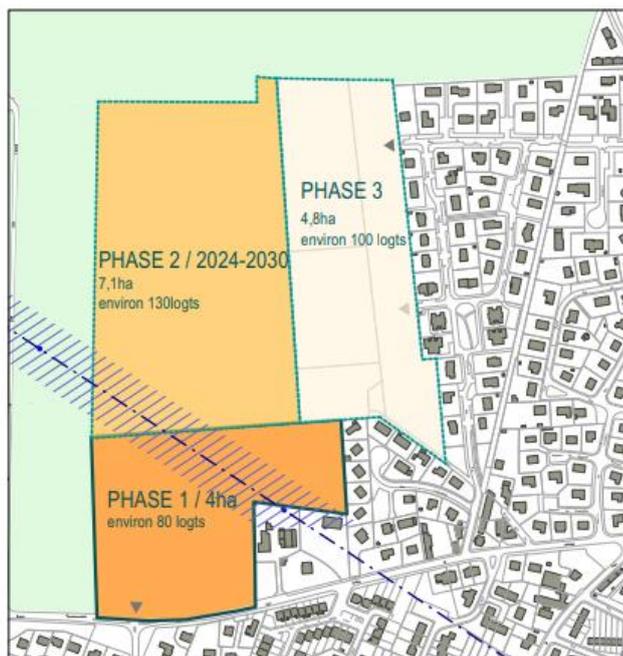
C'est une commune attractive comme en témoigne la forte demande résidentielle. Ce qui a conduit l'Etat à l'inscrire (avec sa voisine Moulton) dans la zone B2, au titre des zones sous tension (ce qui rend la défiscalisation des nouveaux logements possible et ainsi facilite la création de logements intermédiaires et collectifs).

La commune fait partie de la **Communauté de Communes de Val à Dunes**.

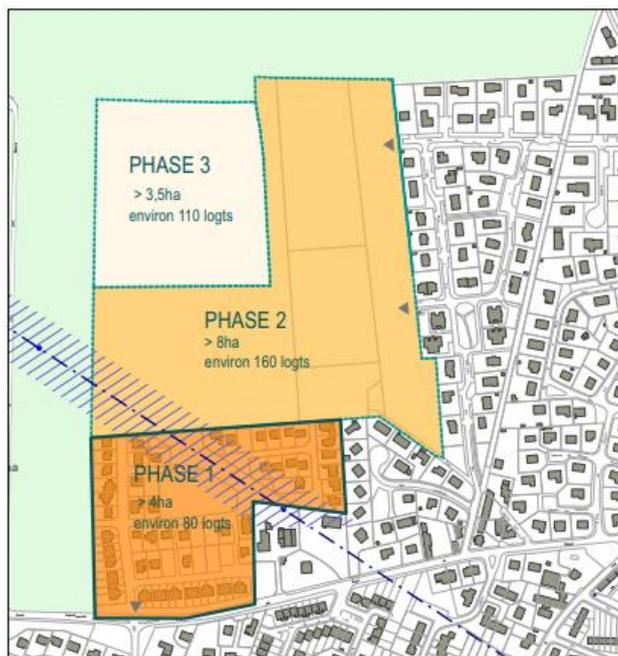
Son maire est Madame Marie-Françoise ISABEL.

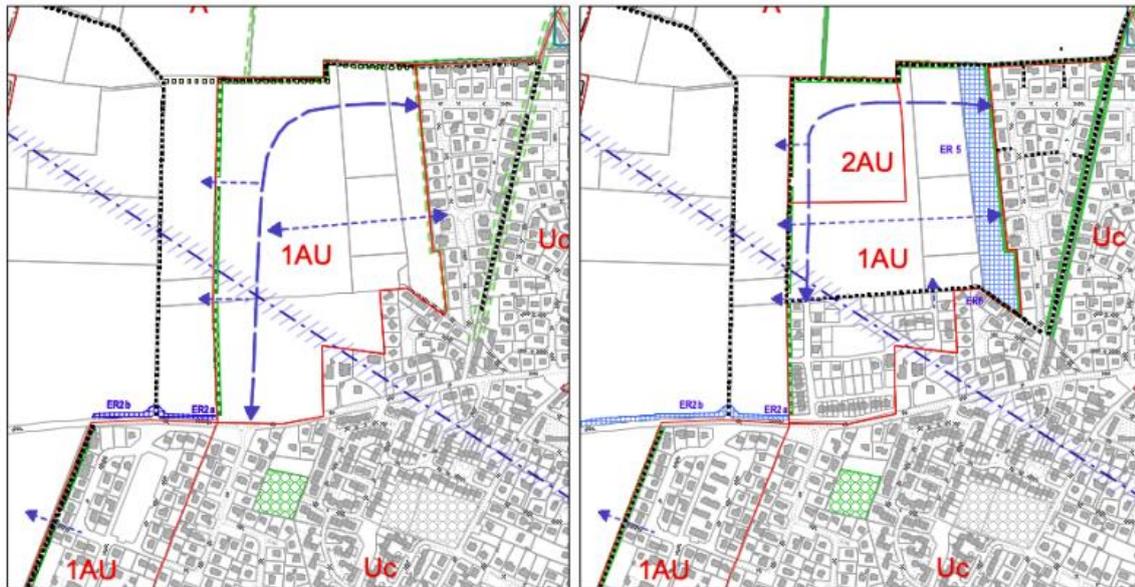
OBJET DE LA DEMANDE DE MODIFICATION N°3

*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 ²
ER 2a - Aménagement d'une piste cyclable 2b -	285m ² x 7m 480m ² x 7m
ER 4 - Implantation du nouveau SDIS	5 000 m ²
ER 5 - Implantation d'une maison de retraite, de logements locatifs sociaux, d'espaces verts et de voirie	15 500 m ²
ER 6 - Création d'un chemin cyclo-piédestre	90 m ²

■ 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 ÉLECTRIQUES TRÈS HAUTE TENSION
(Couloir dans lequel existent des champs électro-magnétiques potentiellement supérieur à 1 micro tesla)

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. 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 m2) 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 m2) 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

JE PRECISE :

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 07 décembre 2023 à 10h au vendredi 26 janvier 2024 à 17h, soit 51 jours, en raison de ma demande de prolongation de 15 jours suite à l'impossibilité d'utiliser le mail indiqué dans l'arrêté de mise à enquête publique du 21 novembre 2023.

Les permanences se sont tenues à la Mairie d'Argences et à la Communauté de Communes Val ès Dunes siège de l'enquête. Il était aisé de consulter le dossier, les salles des permanences étaient accessibles facilement, même pour des personnes handicapées, grâce à un ascenseur.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 4 permanences, aux dates et horaires suivants :

- Le jeudi 07 décembre 2023 de 10H à 12H, à la Mairie
- Le mercredi 13 décembre 2023 de 15H à 17H, à Val ès Dunes
- Le samedi 06 janvier 2024 de 10H à 12H, à la Mairie
- Le vendredi 12 janvier 2024 de 15H à 17H à la Mairie

Les trois premières se sont déroulées de façon parfaitement sereine. Lors de la quatrième, Un citoyen s'est montré particulièrement vindicatif à l'égard du projet, parce qu'il considérait que l'augmentation du trafic dans sa rue allait être insupportable, par rapport à la situation actuelle. Il a été particulièrement désagréable avec moi. Je l'ai indiqué dans mon PV de Synthèse.

AU FINAL :

JE CONSTATE QUE :

1/ J'ai été informé le 13 décembre 2023 d'un dysfonctionnement du mail à disposition du public. Après avoir pris connaissance d'une lettre d'un cabinet d'avocats à ce propos, je décide de prolonger l'enquête de 15 jours, avec un mail opérationnel. Le reste du dossier reste inchangé. Un arrêté de prolongation intervient le 19 décembre 2023.

2/ Très peu de personnes se sont manifestées lors de cette enquête.

3/ Aucune observation ne conteste l'organisation juridique de cette enquête.

4/ Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage (taille et couleur jaune) de l'avis d'enquête à la mairie d'Argences et à la Communauté de Communes Val ès Dunes. Une affiche était également apposée sur le bord de la route de Vimont, proche de l'entrée du projet concerné par cette enquête. L'avis de prolongation d'enquête a été disposé en remplacement de l'avis d'origine après l'arrêté de prolongation du 19 décembre 2023, qui comprenait un mail accessible pour d'éventuelles observations.

5/ L'avis relatif à la publicité de l'enquête dans la presse respectait strictement la réglementation (deux parutions). Dans LIBERTE et Ouest-France le jeudi 23 novembre 2023, et pour la seconde parution le mardi 12 décembre 2023 dans Ouest-France, et le jeudi 14 décembre 2023 dans LIBERTE. Après la prolongation d'enquête, une parution dans LIBERTE et Ouest-France est publiée le 11 janvier 2024.

6/ Le dossier d'enquête et le registre d'enquête à la Mairie d'Argences et à la Communauté de Communes Val ès Dunes ont été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête aux heures d'ouverture des établissements concernés. Ainsi les citoyennes et les citoyens étaient à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses observations.

7/ Le dossier mis à disposition du public pour cette enquête, contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur (détail page 9 du rapport). Sa qualité permettait d'avoir une parfaite connaissance de l'objet de l'enquête.

Le Règlement (3a), OAP (2b), le Plan de zonage (3b), figurant dans le dossier à disposition du public pour cette modification n°3 comprenaient les modifications proposées. Cela renforçait la facilité de compréhension de cette modification pour le public.

8/ Le dossier était également consultable sur le site interne de Val ès Dunes. Il n'a pas été fait de réponse positive par le Maître d'Ouvrage à ma proposition d'ouvrir un registre dématérialisé.

9/ Aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (une attestation en annexe du rapport le confirme).

10/ Les registres d'enquête à Argences et Val ès Dunes comprennent 10 observations liées au projet étudié.

11/ Mon PV de synthèse destiné à la Communauté de Communes Val ès Dunes a été remis dans les délais, le 30 janvier 2024 à 10h, en main propre, à Caen à Monsieur Philippe VIARD Vice-Président de cette Communauté.

12/ Le Mémoire en réponse au PV de synthèse m'a été remis dans les délais, en main propre à Caen le 12 février 2024, par Monsieur Philippe VIARD Vice-président. A la suite de la lecture de ces réponses, 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 de Val ès Dunes. Il faudra en tenir compte dans les modifications qui devront être apportées dans le document final de présentation du projet.

13/ Exception faite de la réception d'une personne assez agressive lors de la quatrième permanence, aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

14/ La MRAe a conclu que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

15/ L'élaboration d'un PLUi communautaire est en cours.

16/ Les cinq PPA qui ont répondu émettent tous un avis favorable. Cependant, à l'exception de la CCI Caen-Normandie, les autres PPA (DDTM du Calvados, Chambre d'Agriculture du Calvados, Département du Calvados et Caen Normandie-Métropole ont émis des remarques, observations et réserves.

17/ Le Maître d'Ouvrage, 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 la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. Il le confirme dans sa réponse à ma question posée dans mon PV de Synthèse.

18/ La santé humaine n'est pas impactée par la ligne à haute tension qui traverse une partie du projet. Val ès Dunes précise qu'elle était dès à présent prise en compte dans le PLU actuel, et l'est toujours dans la modification n°3. Une zone de recul apparaît sur le règlement graphique et empêche toute nouvelle construction destinée à recevoir une occupation continue.

JE CONSIDERE QUE :

- 1) La préparation de l'enquête et sa mise en œuvre se sont déroulées de façon parfaite entre le 26 octobre 2023 et le 27 février 2024, date de la remise de mon rapport et de mon avis. Les élus de la ville, en particulier Madame ISABEL Maire d'Argences, Monsieur VIARD Vice-Président du maître d'ouvrage, Madame LOLON en charge du dossier à Valès Dunes et Madame SIBAUD du Cabinet d'architectes et urbanistes qui a élaboré le dossier de l'enquête pour Valès Dunes, étaient tous très impliqués et disponibles pour correspondre avec le commissaire enquêteur.
- 2) La visite des lieux du projet (accompagné de Madame LOLON pour explications) m'a permis d'avoir une idée précise des conséquences sur le paysage de cette modification n°3.
- 3) La durée de l'enquête (51 jours), le nombre de permanences, le dossier à disposition du public, particulièrement précis, permettaient aux personnes concernées, qui le souhaitaient de déposer des observations.
- 4) La commune d'Argences, au-delà des obligations légales de publicité, a diffusé un rappel d'information sur l'enquête, dans le bulletin communal n° 169 de janvier 2024, faisant en sorte que les habitants soient particulièrement bien alertés du projet.
- 5) Cette modification n°3 est importante, entre autres, parce qu'elle doit permettre la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT révisé fin 2019 de Caen-Métropole. En effet Argences/Moult est classé « pôle principal » par le SCOT révisé (comme dans le précédent).
- 6) Cette classification comme « pôle principal » pour Argences/Moult par le SCOT, font que les communes concernées ont vocation à accueillir des développements résidentiels importants, dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines. Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et services publics.
- 7) Les mesures du SCOT concerné pour la trame Verte et bleue (TVB), l'adaptation au changement climatique, au mode de développement à venir et à la réduction de la consommation d'espace à l'échelle de Valès Dunes, le développement économique, et en particulier les implantations de commerces de détails et artisans assimilés, sont parfaitement pris en compte dans cette modification n°3 du PLU d'Argences.
- 8) Pour cette mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, il faut noter que les destinations autorisées dans le règlement écrit sont mises à jour pour assurer la mixité urbaine en zone U et 1AU (ajout de bureaux) ; les OAP du PLU sont complétés en ce qui concerne les activités économiques, et modifiés en ce qui concerne le développement résidentiel ; les articles 2 du règlement du PLU sont complétés en tant que de besoin, pour rappeler l'obligation de compatibilité avec les orientations du SCOT révisé.
- 9) L'extension de l'emplacement réservé ER 2b pour une piste cyclable au Sud du nouveau projet est prolongée, afin de rejoindre la section nouvellement aménagée. La liste des emplacements réservés est complétée par une modification dans le règlement.
- 10) Les dispositions du SCOT concerné sont largement mises en œuvre dans le PLU d'Argences actuel. Elles seront largement renforcées avec cette modification n°3, en ce qui concerne les OAP des nouveaux quartiers, elles méritent d'être revues pour prendre en compte les objectifs du SCOT, c'est-à-dire :
 - > pour adapter le rythme prévisionnel d'urbanisation (dans l'attente du PLUi) à l'objectif de réduction de consommation d'espace et des choix d'urbanisation, à une vitesse d'expansion urbaine qui sera plus faible que celle imaginée lors de la révision précédente du PLU,
 - > pour revoir la programmation des différents types de parcs de logements nécessaires aux besoins locaux, en compatibilité avec les orientations du SCOT,
 - > pour revoir les orientations d'aménagement, vu la forme du parcellaire, et la nécessité de créer des lisières épaisses (en compatibilité avec les orientations et recommandations page 24 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT) et les besoins de recul le long des zones agricoles en labours.

- 12) La consommation d'espace prévisionnelle sur 2021/2030 devra rester inférieure à 8,3 ha toutes destinations confondues, par application de l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience. Or depuis 2021, Argences n'a pas connu de nouvelle extension de l'urbanisation, en conséquence, le présent projet, qui correspond à la seconde phase au Nord-Ouest, est donc compatible avec cette enveloppe.
- 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 PLUi.
- 13) Le rapport de présentation (1c) comprend une étude ALCEA réalisée en septembre 2019 de 83 pages. Celle-ci réalise un diagnostic écologique détaillé de la zone d'étude de la modification n°3. Elle est très importante dans le cadre de ce projet afin d'établir l'intérêt patrimonial et d'évaluer les impacts du projet d'aménagement sur le patrimoine naturel. A l'issue de cette phase d'analyse, des mesures correctrices de suppression, réduction et/ou compensation des impacts sont proposés. Les conclusions essentielles se trouvent pages 18 et 19 de mon rapport d'enquête. On ne révèle aucune réserve pour ce projet. Elles donnent au public le moyen de vérifier s'il existe un obstacle à la réalisation de cette modification n°3. Elles aident indiscutablement à orienter la réflexion du commissaire enquêteur pour déterminer son avis sur cette modification n°3.
- 14) Le rapport de présentation (1c) comprend une étude TRASITEC réalisée en juillet 2020 de 23 pages, l'objectif est d'analyser les impacts des lotissements LP Investissement et FONCIM. Elle est importante puisqu'il est possible de conclure que les charges générées par les 2 projets de lotissement n'induisent pas de dysfonctionnement aux heures de pointe. Elle est aussi importante car elle confirme que l'aménagement projeté d'un giratoire en accès du lotissement permet un fonctionnement sur la route de Vimont.
- 15) Le rapport de présentation (1c) comprend une étude de la SAFER en date de mai 2021, de 37 pages. Elle est importante, car en association avec ALCEA, elle réalise une étude préalable de compensation collective agricole du projet de lotissement. Trois exploitations agricoles sont impactées, d'une superficie totale de 9,95 hectares. L'étude montre que le montant de l'investissement nécessaire à la reconstruction du potentiel économique agricole du territoire, lié aux impacts du projet de lotissement est estimé à 164 303€ soit environ 1,64€/m². La SAFER annonce qu'au moment de son étude, les agriculteurs n'étaient pas joignables. Madame CORDON, agricultrice, indique dans son observation déposée dans le registre, ne jamais avoir été contactée par la SAFER. Il sera donc important que les agriculteurs concernés puissent examiner le montant de cette indemnisation avec le maître d'ouvrage.
- 16) Le site du projet est à l'écart des zones d'intérêt écologique repérées ou protégées : les ZNIEFF de type 1 et 2, de la zone Natura 2000. Le site ne compte pas de zone humide, 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 par le 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 sol préalablement aux ventes de terrains.
- 17) Le site du projet n'est pas compris dans un périmètre de protection des monuments historiques ou des sites.
- 18) Le site du projet 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 et au réseau des voies vertes et cyclables en cours de mise en place sur la commune (et la communauté de communes).

- 19) Les enjeux principaux de cette modification n°3, comme dans la précédente modification concernent : son insertion dans l'espace agricole environnant (d'où la prescription de lisière d'urbanisation à réaliser dans le périmètre de l'aménagement) et 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.
- 20) La nécessité de construire des logements dans la commune est parfaitement démontrée dans le dossier, car elle est classée comme « pôle principal » par le SCOT révisé de Caen Métropole.
- 21) Dans les réponses très complètes au PV de Synthèse, Val ès DUNES s'engage très clairement vis-à-vis des PPA, de faire évoluer le dossier en prenant en compte les réponses faites à leurs observations, remarques ou réserves. De plus, Val ès Dunes, pour l'élaboration de son dossier définitif, prendra en compte les informations complémentaires qui complètent les réponses faites aux avis de la DDTM et du pôle Métropolitain concernant l'articulation du phasage et du PADD (son mail du 12/02/24 16h42 en annexe du rapport).
- Concernant les observations des habitants, les réponses du maître d'ouvrage entraîneront aussi une évolution du dossier qui sera présenté pour approbation.
- 22) Il n'y a pas eu de remise en cause de l'économie générale du projet.

En conséquence, compte tenu des objectifs de l'enquête, de son déroulement, de mes constats et considérations, j'émet

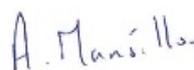
Un avis favorable

A CETTE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARGENCES

Assorti de deux recommandations :

- 1) Que les engagements pris par la Communauté de Communes Val ès Dunes dans ses réponses à mon PV de Synthèse soient mis en œuvre dans le dossier qui finalement sera présenté pour approbation.
- 2) Que des contacts soient pris avec les agriculteurs concernés par ce projet pour vérifier le montant de l'investissement nécessaire pour reconstituer le potentiel économique agricole du territoire.

Le 26 février 2024



Alain MANSILLON