



Extrait du Registre des Délibérations du Bureau du Comité Syndical Séance du 16 janvier 2015

DBS01-2015

En exercice : 33

Présents : 18

Votants : 20

AVIS SUR LE PLU ARRETE DE FONTENAY-LE-MARMION

Le Président certifie que cette délibération a été affichée à la porte du siège du Syndicat Mixte Caen-Métropole le :

Que la convocation du Bureau a été envoyée le :

09/01/2015

Transmise à la Préfecture le :

22 JAN. 2015

Le 16 janvier 2015, à 9 h 00, le Bureau du Comité Syndical s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération, salle du Bureau, sous la présidence de Madame Sonia DE LA PROVÔTE, Président.

Etaient présents :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER » :

M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVÔTE, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Pascal SERARD, M. Dominique VINOAT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CABALOR »

M. Olivier PAZ

COMMUNAUTE DE COMMUNES « DU CINGAL »

M. Jean-Claude BRETEAU

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE NACRE »

M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES « ENTRE THUE ET MUE »

Mme Béatrice TURBATTE

COMMUNAUTE DE COMMUNES « EVRECY ORNE ODON »

M. Bernard ENAULT, M. Gérard LE BARRON

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »

Mme Monique GARNIER, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES "VALLEE DE L'ORNE"

M. Hubert PICARD

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER »

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à Mme Sonia DE LA PROVÔTE), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Dominique GOUTTE)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER » :

M. Marc LECERF, M. Jean-Marc PHILIPPE

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE NACRE »

M. Franck JOUY

COMMUNAUTE DE COMMUNES "ENTRE THUE ET MUE"

M. Loïc CAVELLEC

COMMUNAUTE DE COMMUNES "PLAINE SUD DE CAEN"

M. Philippe JOUIN

AVIS SUR LE PLU ARRETE DE FONTENAY-LE-MARMION

Exposé

Le PLU de Fontenay-le-Marmion a été arrêté le 30 Octobre 2014, transmis à Caen-Métropole le 17 Novembre, qui a 3 mois pour rendre un avis.

La commune de FONTENAY-LE-MARMION est identifiée comme commune de « l'espace rural ou périurbain » dans le SCoT et appartient à la CDC Vallée de l'Orne, dont elle représente 21 % de la population. Elle disposait d'un POS approuvé en 1981 et modifié pour la dernière fois en 2001. La révision du POS en PLU a été prescrite en Mars 2009.

Environnement naturel :

La commune est située dans la plaine de Caen, marquée par un paysage d'openfield. Un ancien cours d'eau formant un corridor humide (le Val de Fontenay) est repéré comme principe de continuité de la Trame Verte et Bleue, correspond à une ZNIEFF de type 2 et est concerné par des remontées de nappe. FONTENAY-LE-MARMION est aussi concernée par le Plan de Prévision des Risques Miniers, lié aux anciennes mines de Mays-sur-Orne, dont une faille impacte le Nord de la commune.

Environnement bâti :

On distingue sur la commune : le bourg de Fontenay, avec un bâti très concentré (au croisement des RD 41 et RD 235) ; le quartier du Val (corridor humide) qui a connu un développement linéaire que la commune souhaite encadrer en raison des enjeux paysagers de ce secteur situé en contrebas du bourg ; la Cité Taraud (au Nord-Est) et le site agricole des Cinq-Fermes, à l'Est de la coupure urbaine formée par la RD 562. Environ 11 % du territoire communal est urbanisé et environ 12 ha ont été urbanisés depuis 2000.

Mobilité :

La desserte routière de la commune est assurée par la RD 562 (déviation ouverte en 2008 de l'axe Caen-Flers), accessible via la RN 158 ; le périphérique Sud et la RD 235 vers Ifs ; la RD 41 vers Laize-la-Ville et la RD 41b vers Mays-sur-Orne.

Le réseau des Bus Verts dessert Fontenay-le-Marmion. Des liaisons douces sont présentes autour des équipements, mais il n'y a pas de liaisons directes avec les lotissements, ni entre les écoles ; un cheminement doux entre le bourg et le Val serait à développer.

Démographie :

La commune comptait 1 612 habitants au 1^{er} janvier 2011. Entre 2006 et 2011, elle a enregistré une croissance démographique de +0.4 %, à raison de +0.1 % par an, contre +9 % sur la période 1999-2006. Le nombre d'habitants par ménage (2.6) est supérieur à la moyenne départementale (2.2). La commune abrite de jeunes ménages et est marquée par un départ des jeunes adultes, ainsi qu'un vieillissement de sa population, toutefois moins important qu'à l'échelle du SCoT.

Logements :

Fontenay-le-Marmion compte 644 logements en 2011 ; l'enveloppe urbanisable au maximum pour l'habitat sur les 20 ans du SCoT est donc de $644 \times 0.025 = 16$ ha. En 2011, les locataires occupent 20 % du parc de logements, dont 9 % dans le parc social. Entre 2006 et 2011, la commune a enregistré une augmentation de 4 % du parc de logements, contre +15 % sur la période 1999-2006.

Activités et équipements : La commune abrite 2 zones d'activités : la Cité Taraud (Agril) et la petite zone du Val (en limite de Laize-la-ville) et dispose de commerces de proximité. En 2011, 14 % des actifs travaillent dans la commune ; le taux de chômage est de 7 % (11.9 % en moyenne dans le département). Fontenay-le-Marmion compte aussi une école primaire et une école maternelle, un gymnase et 2 terrains de sports.

Agriculture : en 2010, on recense 9 sièges d'exploitation (15 en 2000). Outre le site Agrial, la commune abrite le site de la Grand Ferme (maraîchage) et un producteur de fruits (la Crête de Fontenay). 87 % du territoire est occupé par des terres agricoles (grandes cultures principalement et vergers).

Projet de la commune :

Le PADD est établi à l'horizon 2025 et se structure autour des 4 axes suivants :

- 1. Accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée et stabiliser la population autour de 2 200 habitants à l'horizon 2025**
 - Conserver un rythme d'accueil de population modéré de 1.5 %, soit 370 à 380 habitants supplémentaires à l'horizon 2025
 - Construire 170 logements
 - Objectif de densité nette moyenne de 15 logements/ha : prévoir l'urbanisation de 12 ha à 14 ha (en raison des périmètres des risques miniers)
 - Favoriser la mixité sociale et générationnelle ; favoriser une évolution dans le parcours résidentiel des habitants
 - Egaliser les superficies consommées de la période achevée, pour les 10 à 15 prochaines années : environ 12 à 14 ha en extension pour l'habitat
 - Adapter le développement aux réseaux de proximité
- 2. Optimiser l'organisation du territoire pour en maintenir les grands équilibres**
 - Conforter l'urbanisation du bourg, tout en préservant « l'esprit de village »
 - Atténuer les coupures urbaines, améliorer les liaisons entre les quartiers et offrir de nouveaux espaces publics récréatifs
 - Assurer la pérennité des équipements, notamment des écoles et des services
- 3. Développer l'attractivité économique de Fontenay-le-Marmion : tirer profit au maximum de la RD 562 et préserver l'outil de production agricole**
 - Maintenir et préserver l'outil de production agricole
 - Affirmer le site des 5 Fermes comme pôle d'accueil économique (communautaire) et favoriser la mise en place d'une aire de covoiturage à proximité de l'échangeur de la RD 562
 - Optimiser le fonctionnement de la zone artisanale de la Cité Taraud
 - Espace morcelé et isolé depuis l'ouverture de la RD 562
 - Permettre l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins des entreprises.
 - Permettre l'extension de l'activité de la carrière de la Roche-Blain
- 4. Préserver le paysage, le cadre de vie et les espaces naturels**
 - Préservation de l'entité naturelle majeure du territoire communal : la coulée verte du Val (ZNIEFF de type 2)
 - Maintien des espaces verts de respiration en cœur de commune
 - Préservation des cônes de vue, pour limiter les impacts visuels forts depuis la plaine agricole ouverte
 - Veiller à l'intégration paysagère de toute nouvelle opération d'aménagement
 - Prendre en compte les risques d'inondation et de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières

Orientations d'aménagement :

Secteur 1 : Zone 1AU : Les Balcons de la longue Delle (8.5 ha)

- 2 accès : au Sud via la RD 41 (axe Est-Ouest desservant le bourg) dont le carrefour est à sécuriser et au Nord via le Chemin des Verrières
- Occupation du sol : labours ; proximité avec une exploitation maraîchère (la Grande Ferme) au Sud de la RD 41
- Programmation :
 - 110 logements, soit 15 logements/ha (en ôtant la zone *non aeficandi* de 1 ha)
 - de part et d'autre de la zone *non aeficandi* (espace public) : logements maîtrisés, mixité

- en entrée de zone, le long de l'axe structurant de la RD 41 : architecture maîtrisée
- diversité de tailles de parcelles
- logements collectifs ou individuels groupés (1/3 ; soit 40 logts) – logements individuel (2/3, soit 60 logts).
- Zone centrale *non aeficandi* (1 ha) grevée par le risque minier : zone tampon (récupération des eaux pluviales, intégration paysagère, espace récréatif de rencontre : équipements légers et temporaires)
- Espaces de stationnement mutualisés
- Haies à conserver et à créer en lisière de la plaine à l'Ouest
- Liaisons douces à créer : Nord-Sud et Ouest-Est pour relier les différents quartiers, ainsi que le long de la RD 41
- Gestion des eaux pluviales : à la parcelle ou par un réseau de noues
- phasage : réalisation à court et moyen terme (0 à 10 ans)
- **Secteur 2 : Zone 1AUe : zone d'activités communautaire (15 ha)**
 - Occupation du sol : labours ; maîtrise foncière : SAFER
 - Site en continuité du hameau des Cinq Fermes à l'Est : le développement de la ZA devant s'effectuer en appui de la requalification de ce site, accueillant notamment une coopérative de conditionnement de légumes. Ce hameau est en zone Ue permettant l'installation de nouvelles activités et de services complémentaires au nouveau parc d'activités créé.
 - Accueil diversifié d'entreprises : à vocation artisanale et commerciale - diversité des tailles de parcelles et de formes urbaines – Accueil d'équipements et de services en lien avec les besoins de la zone.
 - Implanté le long de la RD 562 (voie express Caen - Thury-Harcourt) et à proximité de l'échangeur complet desservant Fontenay
 - Peu de pente ; vues importantes depuis la plaine et la RD 562
 - Plusieurs accès envisagés : depuis la RD 235 (vers Bretteville-sur-Laize) et depuis la voie de substitution à la RD 562 au Nord.
 - aire de covoiturage à aménager à proximité de l'échangeur
 - espaces de stationnement mutualisés
 - étude d'implantation par rapport à la RD 562 (loi Barnier) :
 - filtre visuel composé d'éléments végétaux de haut jet entre la voie et la zone d'activités
 - puis, au Sud : front bâti qualitatif et homogène à structurer
 - Liaisons douces à créer le long de la voirie centrale et de la RD 235
 - Espaces verts de type verger à créer en bordure Est de la zone, le long de la RD 235 ; allées de peupliers le long de la voie centrale à créer ; haie bocagère en lisière Sud à créer.
 - Gestion des eaux pluviales : à la parcelle ou par un réseau de noues
 - phasage : réalisation à court et moyen terme (0 à 10 ans)

Projet de règlement :

- Zone Ub : centre-ville de Fontenay (densité et mixité fonctionnelle à préserver)
 - Interdits : constructions agricoles, forestières, incompatibles avec un quartier d'habitations
 - En secteur Ubx grevé par le risque minier : seules sont autorisés les extensions de l'existant, annexes et équipements publics
- Zone Uc : secteurs pavillonnaires en continuité du centre-ville
 - Interdits : constructions agricoles, forestières, industrielles, incompatibles avec un quartier d'habitations
 - En secteur UCx grevé par le risque minier : seules sont autorisés les extensions de l'existant, annexes et équipements publics

- Zone Ue : zone urbaine à vocation d'activités économiques
 - Interdits : constructions agricoles, forestières, incompatibles avec un quartier d'habitation environnant, habitations hors gardiennage
- Zone Up : zone urbaine à vocation d'équipements publics
 - Interdits : constructions agricoles, forestières, habitations hors gardiennage
- Zone 1AU : zones à urbaniser à vocation d'habitat – 8.2 ha
 - Interdits : constructions agricoles, forestières, industrielles, hôtelières, incompatibles avec un quartier d'habitation environnant,
- Zone 1AUe : zone à urbaniser à vocation économique (ZA communautaire) – 15 ha
 - Interdits : constructions agricoles, hôtelières et d'habitations
 - En secteur 1Aux grevée par le risque minier : seules sont autorisés la réalisation d'équipements publics et les aménagements d'un parc urbain
- 2 Zones 2AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat– 4.8 ha
- Zone A : agricole (85 % de la commune)
 - Autorisés : constructions agricoles et habitations nécessaires à l'activité agricole, extensions des constructions agricoles, extensions des logements de fonction, équipements d'intérêt collectif.
 - En secteur Aaex grevée par le risque minier : seules sont autorisés les extensions de l'existant, annexes et équipements publics
 - En secteurs Aa et Aae (Cité Tharaud) : extensions et annexes, dépôts de stockage extérieur
- Zones N : naturelles (5 % de la commune)
 - Autorisés : constructions nécessaires à l'entretien, à la gestion et à l'exploitation des sites ; équipements d'intérêt collectif, services publics ou d'intérêt collectif (installations nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales), constructions liées à l'exploitation de la carrière (pour le secteur de 9 ha concerné).
 - Secteurs Na : habitat diffus : autorisés : extensions de l'existant (dans la limite de 30 % du bâtiment d'habitation initial) et annexes (80 m² max)
 - Secteurs Nh : STECAL : mêmes autorisations qu'en secteur Na, auxquelles on ajoute les constructions à usage d'habitation (emprise au sol limitée à 30% de l'unité foncière et hauteur à 9 m).
 - Secteurs Nae : à vocation économique (Cité Tharaud vers Rocquancourt)-autorisés : constructions et extensions d'activités artisanales et commerciales ; équipements publics d'intérêt général et collectif
 - Secteur Nf : boisement au Nord-Est du bourg : uniquement coupes et abatages d'arbres
- 2 emplacements réservés :
 - liaison douce entre la zone d'activités (1AUe) et le bourg (le long de la RD 235) : 870 *4 m = 3 480 m² (à destination de la CDC)
 - liaison douce entre le terrain de sports (Up) et May-sur-Orne (le long de la RD 41) : 750*4 m = 3 000 m² (à destination de la CDC)

Proposition :

La commission propose un avis favorable sur le PLU arrêté de FONTENAY-LE-MARMION, assorti des réserves suivantes :

Projet de développement résidentiel :

Le projet proposé dans le PLU est compatible avec les orientations du SCoT dans la mesure où l'enveloppe maximale d'urbanisation est respectée et la densité de logements proposée est supérieure à celle du SCoT. Cependant, des justifications sont demandées et l'attention de la commune est attirée sur le rythme soutenu et l'horizon du développement envisagé.

- Indiquer la source retenue pour le nombre d'habitants en 2011 (1 786), sur laquelle est basé le projet de développement : est-ce une estimation communale ? Le recensement INSEE de 2011 fait quant à lui état de 1 612 habitants. De même pour le nombre de résidences principales : 667 annoncés contre 618 au recensement INSEE.
- Préciser les objectifs de croissance démographique : le PADD évoque plusieurs chiffres difficilement comparables : « *accueillir 370 à 380 habitants supplémentaires* » et des objectifs de « *2 150 à 2 200 habitants* » à l'horizon 2025. Le rapport de présentation (p143) indique par ailleurs une augmentation de 370 à 410 habitants, qui explique qu'on puisse atteindre 2 200 habitants à terme. Sans viser une trop grande précision pour des objectifs de portée générale, il conviendrait de présenter des éléments cohérents et d'expliquer ce différentiel de 40 habitants : est-ce pour une seconde phase de développement, comment est-il traduit dans les besoins en logements ? les 170 logements prévus, dont environ 20 serviront à maintenir la population, amèneraient environ 375 habitants supplémentaires, et non 410.
- Préciser le phasage de l'ouverture à l'urbanisation, au regard du développement ambitieux envisagé (besoin d'environ 170 logements à l'horizon 2025, soit +26 % par rapport au recensement 2011, contre +19 % en moyenne entre 1999 et 2011). En effet, les Orientations d'aménagement indiquent que la zone 1AU (110 logements) sera réalisée « *à court et moyen terme ; 0 à 10 ans* » : cela correspond donc à l'horizon 2025 du PADD ; environ 60 logements, prévus en zone 2AU, devront être réalisés sur la même période pour atteindre les objectifs du PADD.
 - Ainsi, si l'effort de densification est souligné, il est constaté que le projet mobilise 80 % de l'enveloppe d'extension du SCoT (établie pour 20 ans) sur seulement 10 ans.
- Bien que les extensions urbaines projetées la respectent, il convient de préciser le calcul de l'enveloppe maximale d'extension pour l'habitat sur les 20 ans du SCoT :
 - PADD p5 et Rapport de présentation p 155 : enveloppe à mettre à jour avec le nombre de logements au 1er Janvier 2011 (644) : 16 ha et non 15 ha, ce calcul n'étant pas rappelé.
 - Il conviendrait aussi de justifier que les dernières surfaces urbanisées au titre du POS en zone Na ont fait l'objet d'une autorisation d'aménager avant l'entrée en vigueur du SCoT (14.02.2012).
 - Il est indiqué p 155 du rapport de présentation que la surface totale à urbaniser est de 12 ha ; elle est de 13 ha, en incluant la zone 1Aux de 1 ha grevée par la servitude du PPRM, qui est incluse dans le projet global d'aménagement.
- Il pourrait par ailleurs être précisé en quoi les 5 000 m² identifiés en densification en zone Nh, et la partie Sud du secteur du Courtil du Val en zone Ub, permettent de répondre aux besoins en logement de la commune, au regard des extensions urbaines définies.

Impacts des extensions de l'urbanisation sur les espaces productifs agricoles :

- Il est indiqué que le choix des secteurs 1AU et 2AU s'est fait en concertation avec les exploitants agricoles. Cela est expliqué pour les zones 1AU, mais il n'est pas précisé les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sur le fonctionnement des exploitations concernées (notamment celle au Sud du bourg ; celle du Courtil du val correspondant pour partie à une friche).
- Cette même analyse devrait être menée concernant la zone de 9 ha réservée à l'extension de la carrière.

Zone d'activités 1 AUe :

- Proscrire les nouvelles zones d'activités à vocation logistique, le projet n'étant situé ni dans les sites préférentiels d'activités logistiques (sites industrialo-portuaires entre l'Orne et le canal et site

métropolitain au Sud-Est de l'agglomération), ni dans un pôle du SCoT, ni à proximité d'une voie ferrée. Il est bien indiqué dans le Rapport de présentation que ces activités ne concernent pas le PLU et que la zone 1AUe est à vocation artisanale et commerciale, mais ces activités ne sont pas interdites dans le règlement de la zone 1AUe.

- Le projet de PLU reprend l'étude de la Communauté de Communes concernant son développement économique, soulevant de nouveaux besoins pour l'accueil d'activités. Des justifications complémentaires pourraient être apportées sur les activités envisagées dans cette zone, au regard de sa superficie et des autres espaces de développement économique à l'échelle du SCoT. En effet, en lien avec les analyses produites dans le cadre de l'observatoire foncier de Caen-Métropole, et même si le site peut être considéré comme attractif pour les entreprises, il est rappelé le taux de remplissage parfois faible des zones d'activités inscrites dans les documents d'urbanisme.

Pour les zones où le commerce est autorisé, et notamment dans la zone 1AUe :

- Justifier dans le rapport de présentation que, dans les zones où des commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² sont permis, le projet est ou sera desservi par un transport collectif d'une fréquence d'au moins 30 minutes.
- Imposer la construction sur deux niveaux pour tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux, portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² (le règlement de la zone 1AUe permettant des constructions de 12 m de hauteur).

Adéquation de l'aménagement avec les capacités en assainissement :

- Il est indiqué que la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités programmée dans le PLU (capacité de 6 500 EH, pour une charge actuelle de 3 600 EH). Il pourrait être précisé la part que représentera Fontenay-le-Marmion dans le raccordement à cette station, par rapport aux projets de développements des autres communes du syndicat d'assainissement.

Biodiversité :

- Le principe de continuité du Val de Fontenay est inscrit en zone N. Cependant, il convient de revoir le règlement de cette zone afin de protéger ce principe de continuité sur au moins 10 m. Y sont autorisés les constructions nécessaires à l'entretien, à la gestion et à l'exploitation des sites ; les équipements d'intérêt collectif ainsi que les services publics ou d'intérêt collectif (installations nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales). Les 2 premières autorisations seraient à proscrire sur au moins 10 mètres, le SCoT n'autorisant dans la trame que les infrastructures, réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales.

Remarques de forme :

- Préciser les chiffres retenus pour la consommation d'espace sur la période 2001 – 2014 et harmoniser les sources :
 - Résumé non technique et rapport de présentation : *127 logements construits entre 2001 et 2014, pour une surface utilisée de 10.4 ha*
 - Résumé non technique : Paragraphe suivant : *consommation d'espace de 8.3 ha pour 140 habitations (et non 127)*
 - PADD : il est indiqué une consommation d'espace pour l'habitat de 12 ha (source : Mode d'Occupation des Sols de l'Aucame)
- PADD p1 : il conviendrait de mettre à jour la carte de Caen-Métropole, avec le nouveau périmètre des intercommunalités (notamment celle de la Vallée de l'Orne) : elle est disponible sur le site Internet du Syndicat.
- PADD p7 : la définition de la densité proposée, s'il s'agit de celle du glossaire du SCoT, devrait être mise à jour (version validée en comité syndical disponible sur Internet). De plus, s'agissant d'un document non opposable, elle aurait plutôt sa place dans le Rapport de présentation.
- PADD P17 : il manque « *Cinq* » pour le site des « *Cinq Fermes* »
- Rapport de présentation p 15-17 : mettre à jour les informations sur le SCoT : la gestion des eaux pluviales avec un écoulement neutre est demandée pour les opérations > 1ha (et non > à 0.5 ha) ; il est fait mention de l'enveloppe de consommation d'espace pour la CDC Val es Dunes et non Vallée de l'Orne (applicable en cas de PLH ou PLUI) ; la part de 10 % de logements locatifs sociaux pour les communes rurales est une recommandation ; pour les communes rurales, le SCoT ne prévoit pas d'extension maximale des locaux commerciaux à 500 m² de SHON ; en revanche ces communes n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux

services ou équipements, autres que ceux nécessaires à leur population, et sauf à être reconnu d'intérêt intercommunal.

- Rapport de présentation : mettre en cohérence les surfaces des zones AU : le tableau des surfaces du PLU p 172 indique que la zone 1AU mesure 8.20 ha (il est fait mention de 8.50 ha p155, 162 et 179) ; ce tableau indique que les zones 2AU mesurent 4.80 ha (il est fait mention de 3.50 ha p 155 et 163).

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, émet un avis favorable sur le PLU arrêté de FONTENAY-LE-MARMION, assorti des réserves suivantes :

Projet de développement résidentiel :

Le projet proposé dans le PLU est compatible avec les orientations du SCoT dans la mesure où l'enveloppe maximale d'urbanisation est respectée et la densité de logements proposée est supérieure à celle du SCoT. Cependant, des justifications sont demandées et l'attention de la commune est attirée sur le rythme soutenu et l'horizon du développement envisagé.

- Indiquer la source retenue pour le nombre d'habitants en 2011 (1 786), sur laquelle est basé le projet de développement : est-ce une estimation communale ? Le recensement INSEE de 2011 fait quant à lui état de 1 612 habitants. De même pour le nombre de résidences principales : 667 annoncés contre 618 au recensement INSEE.
- Préciser les objectifs de croissance démographique : le PADD évoque plusieurs chiffres difficilement comparables : « *accueillir 370 à 380 habitants supplémentaires* » et des objectifs de « *2 150 à 2 200 habitants* » à l'horizon 2025. Le rapport de présentation (p143) indique par ailleurs une augmentation de 370 à 410 habitants, qui explique qu'on puisse atteindre 2 200 habitants à terme. Sans viser une trop grande précision pour des objectifs de portée générale, il conviendrait de présenter des éléments cohérents et d'expliquer ce différentiel de 40 habitants : est-ce pour une seconde phase de développement, comment est-il traduit dans les besoins en logements ? les 170 logements prévus, dont environ 20 serviront à maintenir la population, amèneraient environ 375 habitants supplémentaires, et non 410.
- Préciser le phasage de l'ouverture à l'urbanisation, au regard du développement ambitieux envisagé (besoin d'environ 170 logements à l'horizon 2025, soit +26 % par rapport au recensement 2011, contre +19 % en moyenne entre 1999 et 2011). En effet, les Orientations d'aménagement indiquent que la zone 1AU (110 logements) sera réalisée « *à court et moyen terme ; 0 à 10 ans* » : cela correspond donc à l'horizon 2025 du PADD ; environ 60 logements, prévus en zone 2AU, devront être réalisés sur la même période pour atteindre les objectifs du PADD.
 - Ainsi, si l'effort de densification est souligné, il est constaté que le projet mobilise 80 % de l'enveloppe d'extension du SCoT (établie pour 20 ans) sur seulement 10 ans.
- Bien que les extensions urbaines projetées la respectent, il convient de préciser le calcul de l'enveloppe maximale d'extension pour l'habitat sur les 20 ans du SCoT :
 - PADD p5 et Rapport de présentation p 155 : enveloppe à mettre à jour avec le nombre de logements au 1er Janvier 2011 (644) : 16 ha et non 15 ha, ce calcul n'étant pas rappelé.
 - Il conviendrait aussi de justifier que les dernières surfaces urbanisées au titre du POS en zone Na ont fait l'objet d'une autorisation d'aménager avant l'entrée en vigueur du SCoT (14.02.2012).
 - Il est indiqué p 155 du rapport de présentation que la surface totale à urbaniser est de 12 ha ; elle est de 13 ha, en incluant la zone 1Aux de 1 ha grevée par la servitude du PPRM, qui est incluse dans le projet global d'aménagement.

- Il pourrait par ailleurs être précisé en quoi les 5 000 m² identifiés en densification en zone Nh, et la partie Sud du secteur du Courtil du Val en zone Ub, permettent de répondre aux besoins en logement de la commune, au regard des extensions urbaines définies.

Impacts des extensions de l'urbanisation sur les espaces productifs agricoles :

- Il est indiqué que le choix des secteurs 1AU et 2AU s'est fait en concertation avec les exploitants agricoles. Cela est expliqué pour les zones 1AU, mais il n'est pas précisé les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sur le fonctionnement des exploitations concernées (notamment celle au Sud du bourg ; celle du Courtil du val correspondant pour partie à une friche).
- Cette même analyse devrait être menée concernant la zone de 9 ha réservée à l'extension de la carrière.

Zone d'activités 1 AUe :

- Proscrire les nouvelles zones d'activités à vocation logistique, le projet n'étant situé ni dans les sites préférentiels d'activités logistiques (sites industrialo-portuaires entre l'Orne et le canal et site métropolitain au Sud-Est de l'agglomération), ni dans un pôle du SCoT, ni à proximité d'une voie ferrée. Il est bien indiqué dans le Rapport de présentation que ces activités ne concernent pas le PLU et que la zone 1AUe est à vocation artisanale et commerciale, mais ces activités ne sont pas interdites dans le règlement de la zone 1AUe.
- Le projet de PLU reprend l'étude de la Communauté de Communes concernant son développement économique, soulevant de nouveaux besoins pour l'accueil d'activités. Des justifications complémentaires pourraient être apportées sur les activités envisagées dans cette zone, au regard de sa superficie et des autres espaces de développement économique à l'échelle du SCoT. En effet, en lien avec les analyses produites dans le cadre de l'observatoire foncier de Caen-Métropole, et même si le site peut être considéré comme attractif pour les entreprises, il est rappelé le taux de remplissage parfois faible des zones d'activités inscrites dans les documents d'urbanisme.

Pour les zones où le commerce est autorisé, et notamment dans la zone 1AUe :

- Justifier dans le rapport de présentation que, dans les zones où des commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² sont permis, le projet est ou sera desservi par un transport collectif d'une fréquence d'au moins 30 minutes.
- Imposer la construction sur deux niveaux pour tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux, portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² (le règlement de la zone 1AUe permettant des constructions de 12 m de hauteur).

Adéquation de l'aménagement avec les capacités en assainissement :

- Il est indiqué que la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités programmée dans le PLU (capacité de 6 500 EH, pour une charge actuelle de 3 600 EH). Il pourrait être précisé la part que représentera Fontenay-le-Marmion dans le raccordement à cette station, par rapport aux projets de développements des autres communes du syndicat d'assainissement.

Biodiversité :

- Le principe de continuité du Val de Fontenay est inscrit en zone N. Cependant, il convient de revoir le règlement de cette zone afin de protéger ce principe de continuité sur au moins 10 m. Y sont autorisés les constructions nécessaires à l'entretien, à la gestion et à l'exploitation des sites ; les équipements d'intérêt collectif ainsi que les services publics ou d'intérêt collectif (installations nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales).

Les 2 premières autorisations seraient à proscrire sur au moins 10 mètres, le SCoT n'autorisant dans la trame que les infrastructures, réseaux et équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales.

Remarques de forme :

- Préciser les chiffres retenus pour la consommation d'espace sur la période 2001 – 2014 et harmoniser les sources :
 - Résumé non technique et rapport de présentation : *127 logements construits entre 2001 et 2014, pour une surface utilisée de 10.4 ha*
 - Résumé non technique : Paragraphe suivant : *consommation d'espace de 8.3 ha pour 140 habitations* (et non 127)
 - PADD : il est indiqué une consommation d'espace pour l'habitat de 12 ha (source : Mode d'Occupation des Sols de l'Aucame)
- PADD p1 : il conviendrait de mettre à jour la carte de Caen-Métropole, avec le nouveau périmètre des intercommunalités (notamment celle de la Vallée de l'Orne) : elle est disponible sur le site Internet du Syndicat.
- PADD p7 : la définition de la densité proposée, s'il s'agit de celle du glossaire du SCoT, devrait être mise à jour (version validée en comité syndical disponible sur Internet). De plus, s'agissant d'un document non opposable, elle aurait plutôt sa place dans le Rapport de présentation.
- PADD P17 : il manque « Cinq » pour le site des « Cinq Fermes »
- Rapport de présentation p 15-17 : mettre à jour les informations sur le SCoT : la gestion des eaux pluviales avec un écoulement neutre est demandée pour les opérations > 1ha (et non > à 0.5 ha) ; il est fait mention de l'enveloppe de consommation d'espace pour la CDC Val es Dunes et non Vallée de l'Orne (applicable en cas de PLH ou PLUI) ; la part de 10 % de logements locatifs sociaux pour les communes rurales est une recommandation ; pour les communes rurales, le SCoT ne prévoit pas d'extension maximale des locaux commerciaux à 500 m² de SHON ; en revanche ces communes n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou équipements, autres que ceux nécessaires à leur population, et sauf à être reconnu d'intérêt intercommunal.
- Rapport de présentation : mettre en cohérence les surfaces des zones AU : le tableau des surfaces du PLU p 172 indique que la zone 1AU mesure 8.20 ha (il est fait mention de 8.50 ha p155, 162 et 179) ; ce tableau indique que les zones 2AU mesurent 4.80 ha (il est fait mention de 3.50 ha p 155 et 163).

DIT que la présente délibération sera transmise en Préfecture

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président,



Sonia DE LA PROVÔTÉ