

Département du Calvados

Réf. n° E24000082/14

Préfecture de CAEN

Commune de Feuguerolles-Bully

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la modification n°1

du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Feuguerolles-Bully

Conduite du lundi 31 mars 2025

au mercredi 30 avril 2025

en mairie de Feuguerolles-Bully

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le Commissaire Enquêteur : A. BOUGRAT

1 ère partie

RAPPORT D'ENQUÊTE

1° Origine de la procédure.

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et R. 153 8,
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46,
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 février 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de FEUGUEROLLES-BULLY ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2023 prescrivant la modification n°1 du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU dans le cadre de la modification n°1 du PLU ;
- Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification du PLU ;
- Vu l'ordonnance en date du 03 décembre 2024 de Madame la Présidente du tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur BOUGRAT Alain en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur VIDEAU Christian en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

une enquête publique a été décidée.

Une première rencontre de concertation s'est déroulée le 15 janvier 2025 suivie d'une deuxième le 18 février 2025 dans les locaux de la mairie de Feugueroles-Bully pour définir les modalités pratiques de l'enquête.

L'enquête a alors fait l'objet d'un arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Feugueroles-Bully en date du 03 mars 2025.

Cet arrêté indique que :

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification du PLU de Feugueroles-Bully pour une durée de 31 jours du lundi 31 mars 2025 à partir de 9h00 jusqu'au mercredi 30 avril 2025 12h. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de FEUGUEROLLES-BULLY – 6 route de Caen – 14320 FEUGUEROLLES-BULLY.

La mission régionale de l'Autorité Environnementale a rendu un avis conforme délibéré n°2024-5381 en date du 13 juin 2024, indiquant que le projet de modification n°1 du PLU n'apparaissait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et qu'il n'était en conséquence pas nécessaire de la soumettre à l'évaluation environnementale. Cet avis délibéré est à porter à connaissance du public lors de l'enquête publique, et figure sur le site internet suivant : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr .

Article 2 :

La commune de Feuguerolles-Bully est la personne publique responsable du projet de modification du PLU. Les coordonnées auxquelles des informations peuvent être demandées sont les suivantes :

Mairie de Feuguerolles-Bully - 6 route de Caen - 14 320 FEUGUEROLLES-BULLY
Monsieur ROBILLARD, maire, est la personne à contacter à contact@feuguerolles-bully.fr ou 02 31 26 92 89.

Article 3 :

Le projet de modification de droit commun n°1 porte sur :

- La modification du règlement graphique en vue :
 - o De permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;
 - o De créer et/ou d'ajuster les emplacements réservés ;
 - o De compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares, etc...) et des espaces boisés classés ;
 - o De corriger une erreur matérielle ;
 - o D'ajuster à la marge les limites de certains secteurs au bénéfice de la zone N et/ou A
- La modification de quelques points du règlement écrit.

Article 4 :

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Le dossier de modification du PLU :
 1. Notice de présentation de la procédure
 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 3. Le règlement écrit et graphique
- Les avis des Personnes Publiques Associées et des communes

Article 5 :

M. BOUGRAT Alain, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif et Monsieur VIDEAU Christian en qualité de suppléant ;

Article 6 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Feuguerolles-Bully les lundi 31 mars 2025 de 9H30 à 11H30 ; samedi 19 avril 2025 de 9H30 à 11H30 ; Vendredi 25 avril 2025 de 17H à 19H ; et lundi 28 avril 2025 de 9H30 à 11H30.

Article 7 :

Le dossier d'enquête au format papier est consultable au siège de l'enquête publique : Mairie de Feuguerolles-Bully – 6 route de Caen - 14 320 FEUGUEROLLES-BULLY, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

De même, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique :

- Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6082>
- Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-6082@registre-dematerialise.fr
 - Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6082> et donc visibles par tous.
 - Via la mise à disposition d'un poste informatique à la Mairie de Feuguerolles-Bully pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Article 8 :

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Le public pourra également adresser ses observations par courrier à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de la mairie de Feuguerolles-Bully – 6 route de Caen - 14320 FEUGUEROLLES-BULLY.

Le public pourra déposer ses observations par voie électronique, durant la période d'enquête indiquée à l'article 1, à l'adresse suivante : enquete-publique-6082@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur, sont consultables au siège de l'enquête publique.

Les courriels seront eux rattachés au registre d'enquête dématérialisé et mis en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6082>

Article 9 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dans la huitaine suivant la clôture des registres, le commissaire enquêteur rencontrera le maire de la commune de FEUGUEROLLES-BULLY ou la personne déléguée et lui communiquera ses observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de Feuguerolles-Bully ou la personne déléguée disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Trente jours après la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au maire de la commune de Feuguerolles-Bully les registres d'enquête et leurs pièces annexes, accompagnés du rapport et de ses conclusions motivées et de ses avis.

Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées et avis au président du tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU de La commune de Feuguerolles-Bully, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 10 :

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de Feuguerolles-Bully ainsi que sur le site internet de la mairie : www.feuguerolles-bully.fr
Une copie du rapport de la commission d'enquête sera adressée au Préfet du Calvados par les soins de la commune de FEUGUEROLLES-BULLY.

Article 11 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché à la mairie. L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune.

2° Objet de l'enquête

L'enquête porte sur une première modification du P.L.U. de la commune sur les points suivants :

1. La modification du règlement graphique en vue :
 1. De permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;
 2. De créer et/ou d'ajuster les emplacements réservés ;
 3. De compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares, etc...) et des espaces boisés classés ;
 4. De corriger une erreur matérielle ;
 5. D'ajuster à la marge les limites de certains secteurs au bénéfice de la zone N et/ou A
2. La modification de quelques points du règlement écrit.

3° Composition du dossier

Le dossier est composé de :

1. d'un préambule
2. d'une partie modification des règlements graphiques et écrits
3. des OAP de la commune
4. des projets de règlements écrits et graphiques
5. de l'arrêté de mise à l'enquête publique
6. des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

4° Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal. Le registre avait été visé et mis en place avant la première ouverture de l'enquête au public.

L'enquête s'est ouverte le lundi 31 mars 2025 à 9 h 00. M Chopin est venu se renseigner sur la nature de l'enquête et a déposé un remerciement pour les commentaires sur le registre.

Lors de la deuxième permanence, le 19 avril, M et Mme Grioux puis M Courteil sont venus pour se renseigner sur le dossier mais n'ont pas déposé d'observation particulière.

De même lors de la permanence du 25 avril, une personne anonyme puis M Paquet sont venus consulter le dossier mais n'ont fait que signer sur le registre.

Lors de la dernière permanence, le 28 avril, M Guinaudeau est venu déposer un courrier. Avant la fin de l'enquête le 30 avril à 12 h 00, deux observations sous forme de courrier ont été déposées par M et Mme Grioux et par Durel

Le registre dématérialisé a fait l'objet de 1033 visites dont 423 ayant amené au moins un téléchargement d'un document pour comporter au final 12 contributions.

5° Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le mercredi 30 avril à 12 h 00, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal. Le commissaire-enquêteur a clos le registre des observations qui contenait trois observations écrites. Le registre électronique qui contenait 12 observations s'est clos automatiquement au même moment.

Le commissaire enquêteur a examiné les observations et produit un procès-verbal de synthèse qu'il a remis et commenté à Monsieur le Maire de Feuguerolles-Bully le 05 mai 2025. Ce dernier y a répondu le 02 juin 2025.

6° Analyse du Commissaire Enquêteur

Dès le début ce dossier a souffert du départ imprévu, suite à une mutation, de l'adjoint qui l'avait instruit. Monsieur le Maire et le nouvel adjoint non pas complètement réussi à le finaliser malgré un report de la date initialement prévue. Cela s'est traduit, notamment, par le besoin qu'ils ont ressenti, l'un et l'autre, de déposer des observations sur le registre.

Cet allongement du délai d'instruction a été l'objet d'une observation contestant la procédure de modification alors qu'une procédure de révision aurait dû être instruite, au motif que le délai de six ans pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU était dépassé. Le pétitionnaire a fourni les éléments indiquant le bon respect des délais.

Ceci étant posé, le point principal de l'enquête, à savoir cette urbanisation d'une dent creuse au centre de la commune de Feuguerolles, passant de 2AU à 1AU, n'a soulevé aucune réelle objection.

Des propositions complémentaires sur d'autres points de la modification du PLU ont été faites, mais malheureusement, comme le reconnais le pétitionnaire, ces propositions ne peuvent être prises en compte tel quel dans ce projet de modification n°1. Elles devront faire l'objet d'une nouvelle instruction dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification voire de révision du PLU de la commune. Cela a été le cas de l'emplacement du futur cimetière, d'une parcelle inondable entre Feuguerolles et Bully, d'une parcelle en centre bourg et d'un bâtiment près de la mairie.

Le pétitionnaire a également renoncé au passage en zone UI du quartier de la gare, initialement en zone Ux, car cela est contraire au PADD actuel de la commune.

Le choix de l'échelle du règlement graphique a, semble-t-il, créé des difficultés de lecture à certaines personnes comme celle qui est venue contester un zonage du règlement graphique lors d'une permanence et qui a finalement admis qu'elle avait mal lu le plan. Cela semble également être le cas de l'observation de M Glée qui porte sur un mauvais positionnement d'un secteur EBC en zone U.

Pour tous les points concernant la préservation des espaces verts, mares, arbres et haies, le pétitionnaire a bien noté les propositions diverses qui ont été faites et en tiendra compte dans la rédaction finale de la modification du PLU.

Le pétitionnaire a répondu à l'observation du directeur de la carrière de Feuguerolles-Bully. Deux points semblent pouvoir être réglés dans le cadre de la modification en cours mais la modification du zonage EBC semble relever d'une procédure de révision ou de révision allégée. Le commissaire-enquêteur recommandera une rencontre tripartite entre la commune, l'exploitant et les services préfectoraux chargés de la surveillance et de la réhabilitation du site de la carrière pour harmoniser les mesures à prendre.

Si les réponses du pétitionnaire aux observations sur les registres sont argumentées, celles aux observations des PPA le sont beaucoup moins. En particulier la réponse à celle de Caen Normandie Métropole demandant une clarification des densités de logements prévus sur les secteurs urbanisables. Ceci fera l'objet d'une réserve.

Le commissaire-enquêteur portera également une réserve sur l'annexion des Plan de Prévention des risques miniers et Plan de Prévention multirisques inondations qui devront être intégrés au PLU modifié.

Cette modification n°1 du PLU est nécessaire à ce stade, mais ne semble pas répondre complètement aux attentes du pétitionnaire. Il est fort probable que la commune de Feuguerolles-Bully ait besoin d'une nouvelle adaptation de son PLU et que, cette fois, cela passe par une procédure de niveau supérieur de révision ou de révision allégée.

A Feuguerolles-Bully, le 04 juin 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Bougrat'. The signature is stylized and cursive, with the first part being a large, looped 'A' and 'B'.

Alain BOUGRAT

PIÈCES JOINTES

Procès-verbal de synthèse

Réponse du pétitionnaire

PROCES VERBAL de synthèse

des observations recueillies lors de l'enquête concernant

la procédure de modification du PLU de la commune de Feuguerolles-Bully

L'enquête s'est terminée le mercredi 30 avril 2025. Le commissaire enquêteur constate qu'elle a fait l'objet de trois observations enregistrées sur le registre d'enquête de Feuguerolles-Bully et de douze contributions sur le registre dématérialisé.

Il en informe oralement monsieur le Maire de Feuguerolles-Bully en lui remettant ce procès-verbal.

Pour le commissaire enquêteur le point prioritaire est la réponse à l'observation n° 10 du registre dématérialisé concernant le choix de la procédure de modification du PLU plutôt que celle de la révision. Un choix non justifié pourrait entraîner une non conformité de la procédure d'enquête.

Par la suite, les réponses faites aux observations des PPA vont également répondre à certaines observations du public. C'est ainsi que la clarification de la situation actuelle et future de l'urbanisation de la commune demandée par Caen Normandie Métropole va permettre de faire le véritable décompte des surfaces urbanisables restantes dans le cadre de la loi ZAN. Le commissaire enquêteur demande que ces surfaces soient exprimées en surface avec la densité minimale qui leur est applicable. Le décompte devra tenir compte des zones récupérées suite aux alignements des zones U et N mais le commissaire enquêteur demande que soit examiné le cas du chemin de la mine qui semble être en situation ambiguë quant à son zonage.

Ce bilan permettra de donner une réponse justifiée, favorable ou pas aux demandes de M et Mme Grieux sur un prolongement de zone U et de M Guinaudeau pour le classement de sa parcelle.

Vous voudrez bien également dire, en réponse à l'observation de M Stéphane Levesque, directeur de la carrière, si les nouvelles dispositions autour de la carrière sont compatibles avec le futur projet de sa réhabilitation et, si non, pourquoi elles sont prises.

Concernant le traitement des haies, des arbres et l'implantation des mares, vous indiquerez si et comment, vous reprenez les propositions de M Benoît Durel et Olivier Pinel d'une part et celle de M Gilles Nicolas sur la liste des arbres à protéger. Vous pourrez répondre à l'observation de M Glée que son zonage en U n'est pas modifié nonobstant le classement de ses arbres.

Concernant la création des emplacements réservés, il y aura lieu de prévoir des études hydrogéologiques, pour l'emplacement du cimetière et pour le champ sur la route de Bully.

A Feuguerolles-Bully le 05 mai 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Bougrat', written in a cursive style.

Alain Bougrat

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FEUGUEROLLES-BULLY

REPONSES AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE LA CONSULTATION DU PUBLIC

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse

(Rédigées en vert sur fond vert)

Contribution web n°1 – Amand Coquet

Bonjour, alerté par un message sur Citycomi de l'existence de l'enquête publique, je n'ai pas vu le projet de déplacement du cimetière y figurer, ce projet a pourtant fait l'objet d'études par le Conseil Municipal, mais c'est assez dense et je ne l'ai peut-être pas remarqué.

Cf réponse à la contribution web n°5

Contribution web n°2 – François Glée

Une partie de mon terrain est déclaré en ZA avec une "barrière verte" qui ne correspond pas à son emplacement réel "physique"

Une incohérence constatée dans les documents d'urbanisation de la Zone "plates mares" à venir 2AU

Je souhaite une requalification correcte de la zone de ma propriété en U, surtout que ce secteur est impacté. Plus de précision dans les documents joints (comparatifs photos)

Restant disponible, Merci

Des erreurs matérielles semblent bien effectives dans le document en vigueur :

Le Schéma de l'OAP doit être ajusté pour répondre à l'emprise de la zone 2AU, telle que définie dans le règlement graphique ;

L'Espace Boisé Classé doit être repositionné sur la limite Sud de la parcelle ;

La limite de la zone U sera également ajustée pour intégrer la parcelle urbanisée, son jardin d'agrément, le portail et le chemin d'accès, sans consommation d'espaces agricoles et/ou naturels.

Contribution web n°3 – Olivier PINEL

Dans le cas d'arrachage de haie, pour une meilleure exploitation d'une parcelle, qu'elles soient obligatoirement reconstituées sur le même linéaire et sur le territoire de la commune uniquement. Cette opération devra avoir l'agrément du conseil municipal.

Le règlement écrit pourrait être complété par les dispositions suivantes :

« Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (émondage, élagage, enlèvement des chablis et arbres morts, recepage, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice des services publics et de l'activité agricole (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau (lutte contre les inondations, entretien courant des cours d'eau, restauration de la qualité des milieux).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- Ces arbres et arbustes peuvent alors être remplacés par une autre espèce, mieux adaptée aux contraintes du site et à l'évolution du climat ;

- Les haies monospécifiques et composées d'essences persistantes sont proscrites : les haies doivent être composées d'essences variées, locales ou adaptées au site, en majorité feuillues et à feuilles caduques ;
- Le choix des végétaux doit se porter vers les essences adaptées à leur environnement, par la nature du feuillage, le port et la hauteur du végétal, les incidences du système racinaire, dans un souci d'intégration des individus au contexte paysager, environnemental et climatique
- La compensation doit être effective sur le territoire communal, et correspondre à minima à la longueur du linéaire détruit.

Les mares

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées ; leur comblement est interdit. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares, les actions suivantes sont préconisées :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon...).

Contribution web n°4 – Olivier PINEL

Sur la route de Feuguerolles en direction de Bully, la parcelle à droite (d'environ 5000 M2) en sortant du village a inondé, lors de grandes pluies, à plusieurs reprises la route occasionnant des difficultés de circulation. A priori une mare aurait été rebouchée, il y a de nombreuses années.

La demande serait de mettre cette parcelle en réserve d'utilité publique pour que la commune réaménage cette mare et plante une haie pour sécuriser cette route.

Ce point générant de la consommation d'espace et créant un nouvel emplacement réservé aurait dû être intégré au projet de modification avant les différentes saisines (MRAe, PPA). Il est conseillé de le traiter dans le cadre d'une procédure de modification n°2 du PLU.

Contribution web n°5 – Franck ROBILLARD

Nous souhaitons mettre la parcelle ZB95 en réserve d'utilité publique pour y réaliser le futur cimetière de la commune.

Les terrains préalablement pressentis ont révélé des études de sols incompatibles.

Cette parcelle (son sol et son sous-sol) semble pouvoir convenir.

Ce point générant de la consommation d'espace et créant un nouvel emplacement réservé aurait dû être intégré au projet de modification avant les différentes saisines (MRAe, PPA). Il est conseillé de le traiter dans le cadre d'une procédure de modification n°2 du PLU.

Contribution web n°6 – Franck ROBILLARD

Je propose de mettre une réserve d'utilité publique sur l'entrée du terrain de la parcelle AC165.

Il s'agit d'un terrain permettant de relier l'ancien cimetière au terrain communal de loisirs (tennis, citystade).

Ce terrain pourrait notamment permettre, en cas de vente, d'élargir la rue de l'église et notamment de faciliter les croisements dans cette rue.

Même s'il ne génère pas de consommation agricole, cet emplacement réservé situé en zone urbaine aurait dû être intégré au projet de modification plus en amont, pour en exposer les motifs et les justifications dans la notice de présentation avant l'ouverture de l'enquête publique.

Il est conseillé de le traiter dans le cadre d'une procédure de modification n°2 du PLU.

Contribution web n°7 – Franck ROBILLARD

Dans le règlement écrit actuel, il est imposé (article U11) d'intégrer les panneaux solaires dans les toitures.

Compte tenu des contraintes techniques mais également de la multiplication importante des demandes dans ce domaine, il semble opportun de corriger ce paragraphe en autorisant la pose de panneaux solaires en applique sur toiture.

Cette remarque est déjà prise en compte dans le projet de modification n°1 du PLU.

Contribution web n°8 – Gilles NICOLAS

Bonjour ci-dessous un document Excel où figure une liste de 30 arbres centenaires du territoire communal, j'aimerais, ainsi qu'une majorité importante des citoyens de Feuguerolles Bully, voir ces arbres remarquables protégés et classés dans le cadre de cette révision du PLU. Avec interdiction de les couper.

C'est la même chose pour les haies et les mares, ces derniers sont répertoriés sur les cartes en annexes du PLU. Empêcher le rebouchage des mares, interdire l'arrachage des haies, ces éléments naturels riches de biodiversité sont devenus rares, leurs protections est vitale.

La commune analysera cette liste d'arbres remarquables et procédera à leur identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, si leur état et leur qualité le justifient. Les éléments de réponses apportés à la contribution web n°3 démontrent la volonté municipale de préserver ces éléments naturels, favorables à la biodiversité du territoire.

Contribution web n°9 – Olivier PINEL

Demande de placer la partie de ce bâtiment au 6 rue de la place en réserve d'utilité publique qui pourrait servir d'atelier et d'entrepôt pour les matériels et véhicules de la commune.

Même s'il ne génère pas de consommation agricole, cet emplacement réservé situé en zone urbaine aurait dû être intégré au projet de modification plus en amont, pour en exposer les motifs et les justifications dans la notice de présentation avant l'ouverture de l'enquête publique.

Il est conseillé de le traiter dans le cadre d'une procédure de modification n°2 du PLU.

Contribution web n°10 – Stéphane LEVESQUE

Je me présente, je suis le Directeur de la carrière de Feuguerolles Bully.

Dans le cadre de la procédure d'enquête publique FEUGUEROLLES-BULLY : modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, nous souhaitons porter à votre connaissance quelques points relatifs à la présence de la carrière SMC sur la commune.

Point 1 :

Dans le cadre de nos discussions avec les services de l'état et les représentants de la commune, nous souhaiterions régulariser une imprécision d'ordre administrative du site. En effet, une partie historique de la carrière (une bande d'une vingtaine de mètres sur la parcelle 623 (réf : 000A623) se retrouve hors du périmètre carriérable. Cette zone est bien en dehors de toute exploitation du site, puisqu'il s'agit d'une voirie cependant, dans le cadre du réaménagement final de la carrière, cette bande est intégrée au profil de réaménagement. Ainsi, elle sera

remblayée et mise en forme afin d'effacer les dernières traces de l'exploitation de la carrière, le long de la voie verte.

Afin de régulariser cette situation, nous souhaitons intégrer cette bande dans le périmètre d'autorisation de la carrière. Pour cela la zone doit être carriérable.

Le projet de PLU prévoit une classification de la parcelle en type N, alors qu'il faudrait qu'elle soit en Ac. Je vous remercie de prendre en considération notre demande de modification.

Point 2 : Zone humide au centre du site de carrière

La zone humide identifiée sur les parcelles 160 (réf : 000A160), ZB93, ZB96 et ZB12 correspondait au bassin de pompage de la carrière. Celui-ci a été remblayé conformément aux spécifications de l'Autorisation Préfectorale du site. Il n'existe à ce jour plus de lac sur la zone par conséquent il n'y a pas de zone humide.

Point 3 : Zone boisée classée

La Zone boisée classée identifiée sur les parcelles 454 (réf : 000A454) et 623 (réf : 000A623) est à l'intérieur du site de la carrière.

Le site a pour vocation de devenir après exploitation un "Parc ludo-pédagogique". Le plan de réaménagement de la carrière doit donc être pris en compte afin de définir la destination de ces parcelles.

Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour toute demande complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos plus sincères salutations.

Stéphane LEVESQUE

Directeur

Point 1 :

La modification du zonage demandée (extension de la zone Ac) par Monsieur LEVESQUE ne régularisera pas le périmètre d'autorisation de la carrière. Il est également rappelé que dans le cadre d'une modification de PLU, il n'est pas possible de réduire une zone agricole et/ou naturelle. Il est donc suggéré d'adapter le règlement de la zone N pour autoriser les aménagements liés et nécessaires à la remise en état du site après l'exploitation. Le règlement écrit de la zone N autorise déjà « les opérations de remise en état du milieu naturel » : ce point sera renforcé pour ne pas bloquer le projet de renaturation du site.

Points 2 et 3 :

La réduction d'une protection (zones humides) ou d'un Espace Boisé Classé ne peut être menée dans le champ de la procédure de modification : une procédure de révision ou de révision allégée est nécessaire. Un justificatif démontrant l'absence de zones humides devra être fourni à la commune de FEUGUEROLLES-BULLY.

Contribution web n°11 – Anonyme

Bonjour,

Je souhaite apporter plusieurs observations et attirer votre attention sur un point de procédure.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation des zones classées initialement en 2AU (OAP La Ferme) dans le PLU actuel approuvé le 8 février 2018 ce qui est objectif tout à fait cohérent en terme d'aménagement de centre bourg, proche des commerces et services.

Mais, au regard du 4° de l'article L.153-31* du Code de l'urbanisme (modifié par la Loi n°2024-1039 du 19.11.2024), si la zone concernée n'a "pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune..., directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier", il sera nécessaire de recourir à une révision et non une modification du PLU, car le délai de 6 ans entre la date d'approbation du PLU et la date future d'approbation de la modification ouvrant les zones 2AU sera dépassé.

En effet, le dossier n'apportant pas d'éléments sur la maîtrise foncière de ce secteur d'OAP, il présente un risque juridique.

Par ailleurs, le plan de prévision des risques miniers du bassin de May-sur-Orne et le plan multi-risques inondations de la Basse vallée de l'Orne approuvés en 2021 devront être annexés au PLU avant de verser l'ensemble des documents sur le Géoportail de l'urbanisme.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte ces observations dans votre rapport final.

*Extrait L. 153.31 CU :

"Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

...

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ce point a fait l'objet d'une discussion avec les services de la DDTM, l'été dernier.
Il a été démontré que la commune avait délibéré pour lancer la procédure de modification, le 21 septembre 2023, soit dans le délai de 6 ans après l'approbation du PLU.
Le bureau d'études a été choisi par délibération le 16 novembre 2023.
Enfin, la commune a délibéré pour motiver l'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU le 28 mars 2024.

Une procédure de modification, engagée dans le délai des 6 ans, peut s'achever au-delà de ce délai sans devoir recourir à une procédure de révision (CF fiche de la DT70 ci-jointe - page 3).

Contribution web n°12 – Franck ROBILLARD

Il serait souhaitable de passer la zone Ux du quartier de la gare en zone UL ou du moins permettre la mutation.

Le projet de modification vise, entre autres, à cadrer les destinations et sous destinations autorisées au sein des zones Ux, afin que les futures activités et occupations du sol ne génèrent pas d'impacts supplémentaires.

Le PADD évoque comme orientation communale, celle de conforter l'offre économique, notamment via le maintien de l'offre commerciale et artisanale. La suppression de la zone Ux au profit d'une zone touristique serait contraire aux orientations émises dans le PADD.

Requête n°1 sur le registre papier – Vincent GRIEUX

Demande que la parcelle AC17 soit rendue constructible

Cette requête n'entre pas dans le cadre de la présente procédure.

Requête n°2 sur le registre papier – Benoit DUREL

Monsieur DUREL alerte l'équipe municipale sur la nécessité de créer des chemins ruraux, d'élargir certains chemins ou encore de veiller à la cohabitation entre cyclistes et activités agricoles.

Monsieur DUREL exprime son avis sur l'implantation des haies, le choix des essences notamment pour les sujets en bordure de route et sur leur identification qui peut freiner à la replantation.

Monsieur DUREL exprime l'obligation d'un exploitant de quitter sa localisation malgré les efforts continus pour contenir les nuisances.

Chemins : la commune prend note des recommandations de largeur exprimées par le requérant.

Haies : Cf réponse à la contribution web n°3. Le règlement écrit précisera les raisons pour lesquelles une haie identifiée pourra être supprimée : celle de faciliter les conditions d'exercice des services publics et de l'activité agricole (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...) en fera partie.

La commune prend note des recommandations relatives des essences à privilégier en bordure de route notamment.

Requête n°3 sur le registre papier – Gérard GUINAUDEAU

Demande que la parcelle AC17 soit rendue constructible

Cette requête n'entre pas dans le cadre de la présente procédure (impossibilité de réduire une zone naturelle).

