

Département de  
l'Orne (61)

# ARGENTAN INTERCOM

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°1  
Notice de présentation

***Révision allégée n°1 du PLUi  
Document arrêté le 29/09/2022***

*Pour le Président,  
le Vice-président délégué à l'urbanisme, à l'aménagement, au  
logement et à l'aire d'accueil des gens du voyage*

*Michel LERAT*



# SOMMAIRE

<b>I. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi.....</b>	<b>3</b>
A. Contexte juridique de la révision allégée .....	3
B. Présentation des étapes de la procédure .....	4
1. La notification des personnes publiques associées.....	4
2. L'enquête publique .....	4
3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire .....	4
4. Mise en application du PLUi révisé .....	4
C. Contenu du dossier .....	5
<b>II. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom (révision allégée pour le site Actival Orne 2)...</b>	<b>6</b>
A. Objectifs et contexte .....	6
B. Pourquoi une évaluation environnementale ?.....	6
<b>III. Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications .....</b>	<b>7</b>
A. La méthodologie mise en œuvre pour réaliser les modifications.....	7
1. Echanges avec les membres du Comité de Pilotage .....	7
2. Présentation de la révision allégée aux Personnes Publiques Associées.....	7
B. Les modifications apportées au zonage .....	7
C. La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation .....	7
D. Les justifications par rapport au PADD.....	9
E. Les justifications par rapport aux disponibilités foncières actuelles.....	10
<b>IV. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale .....</b>	<b>12</b>
<b>V. État Initial de l'Environnement (EIE) .....</b>	<b>13</b>
A. Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles .....	13
1. Trame Verte et Bleue (TVB).....	13
2. Inventaires et protections environnementales.....	14
3. Occupation du sol.....	15
4. Paysage.....	15
5. Gestion de la ressource en eau .....	17
6. Risques et nuisances.....	18
<b>VI. Analyse des incidences de la révision allégée n°1 sur l'environnement.....</b>	<b>22</b>
<b>VII. Étude d'incidences Natura 2000.....</b>	<b>30</b>

A.	Présentation du sites Natura 2000.....	30
B.	Vulnérabilité du site .....	32
C.	Incidences potentielles sur les sites Natura 2000 .....	32
<b>VIII.</b>	<b>Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure .....</b>	<b>33</b>
A.	SRADDET Normandie.....	34
B.	Le SCoT du Pays d’Argentan d’Auge et d’Ouche .....	35
<b>IX.</b>	<b>Indicateurs de suivi .....</b>	<b>36</b>
<b>X.</b>	<b>Résumé non technique.....</b>	<b>37</b>
A.	Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi .....	37
1.	Pourquoi une révision allégée ? .....	37
2.	Pourquoi une évaluation environnementale ?.....	37
B.	Contenu et méthode de l’évaluation environnementale.....	37
C.	Etat Initial de l’Environnement.....	38
D.	Analyse des incidences de la révision allégée n°1 sur l’environnement.....	40
E.	Étude d’incidences Natura 2000 .....	40
1.	Présentation du sites Natura 2000.....	40
2.	Vulnérabilité du site .....	43
3.	Incidences potentielles sur les sites Natura 2000 .....	43
F.	Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure.....	44
G.	Indicateurs de suivi.....	44
H.	Conclusion .....	45
<b>XI.</b>	<b>Annexe : fiches détaillées des zones d’activités .....</b>	<b>46</b>

# I. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi

## A. Contexte juridique de la révision allégée

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être révisé sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de réaliser une révision selon les critères suivants :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de révision allégée du PLU a nécessité une délibération de prescription prise par le conseil communautaire d'Argentan Intercom en date du 15 décembre 2021. Cette délibération précise les modalités de concertation, de publicité et d'affichage induites par la procédure.

Les modalités de concertation attachées à cette procédure et fixées par la communauté de communes sont les suivantes :

- Mise en place d'un dossier et de deux registres au siège de la Communauté de communes,

- Différentes étapes de co-construction de la révision ont eu lieu :

- La délibération de prescription a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Ouest France le 15/03/2022). Elle a également été publiée au recueil des actes administratifs.
- La délibération de prescription contenant le projet de révision allégée a été notifiée aux personnes publiques associées pour information.
- Une procédure d'évaluation environnementale a été réalisée afin d'évaluer les impacts éventuels de ces évolutions du PLUi sur l'environnement.
- Une réunion avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu le 5 septembre 2022.
- Le projet a été arrêté et le bilan de la concertation a été tiré en conseil communautaire du 29 septembre 2022.
- Une enquête publique sera organisée en début d'année 2023.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public, les avis joints au dossier et le rapport du commissaire enquêteur.
- Enfin, le projet de révision allégée sera approuvé en conseil communautaire. Il deviendra exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

## B. Présentation des étapes de la procédure

### 1. La notification des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de révision allégée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la révision allégée* ».

### 2. L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « *le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet* ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de révision allégée, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

### 3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « *à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...]* ».

### 4. Mise en application du PLUi révisé

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- Le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- La délibération qui approuve la révision allégée du PLUi.

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

### C. Contenu du dossier

Un dossier de révision, selon les modalités allégées, comprend :

- La notice explicative de la révision. **Selon l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme** « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité. » ;
- L'étude loi Barnier ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les pièces du PLUi modifiées par la révision.

## II. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom (révision allégée pour le site Actival Orne 2)

### A. Objectifs et contexte

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal a pour objet d'accompagner le développement économique de l'intercommunalité en ouvrant à l'urbanisation une zone 2AUz sur le site Actival Orne 2. Le secteur en question passera alors d'une zone 2AUz à une zone 1AUz avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'accompagner et cadrer son urbanisation.

L'objectif principal est de permettre **l'implantation d'entreprises nécessitant de grandes emprises foncières** telles que les entreprises de logistique par exemple. Le territoire d'Argentan Intercom ne dispose plus de ce type d'offres actuellement ni de friche remobilisable. Les disponibilités foncières actuelles pour des activités économiques représentent environ 22ha avec des tailles moyennes de terrain situées autour de 1ha. Le territoire est régulièrement sollicité par des porteurs de projets recherchant ce type d'emprise foncière à proximité immédiate de l'A88.

Zone du PLUi	Objet	Ce que dit le PLUi actuel	Proposition de révision dans le PLUi modifié	Documents du PLUi à modifier
2AUz	Transformation d'une zone 2AUz en zone 1AUz et réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	La zone 2AUz est une zone d'urbanisation future (long terme) à vocation d'activités économiques	Passer la zone 2AUz en zone 1AUz et création d'une OAP sur ce secteur pour cadrer son urbanisation	Règlement graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation et étude Loi Barnier

### B. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision allégée est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Considérant le contenu de la procédure et la modification d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui agricole et bien que la Communauté de Communes d'Argentan Intercom n'était pas directement concernée par une évaluation environnementale, elle a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale.

### III. Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications

#### A. La méthodologie mise en œuvre pour réaliser les modifications

##### 1. Echanges avec les membres du Comité de Pilotage

Entre mars 2022 et septembre 2022, plusieurs réunions (comité technique et comité de pilotage) avec les élus et les techniciens ont eu lieu et ce, tout au long de la révision allégée.

Cette concertation a permis de partager les constats en termes de besoins notamment en matière de disponibilités foncières pour les activités économiques et de définir ensemble une orientation d'aménagement et de programmation pour cadre et accompagner l'urbanisation du site.

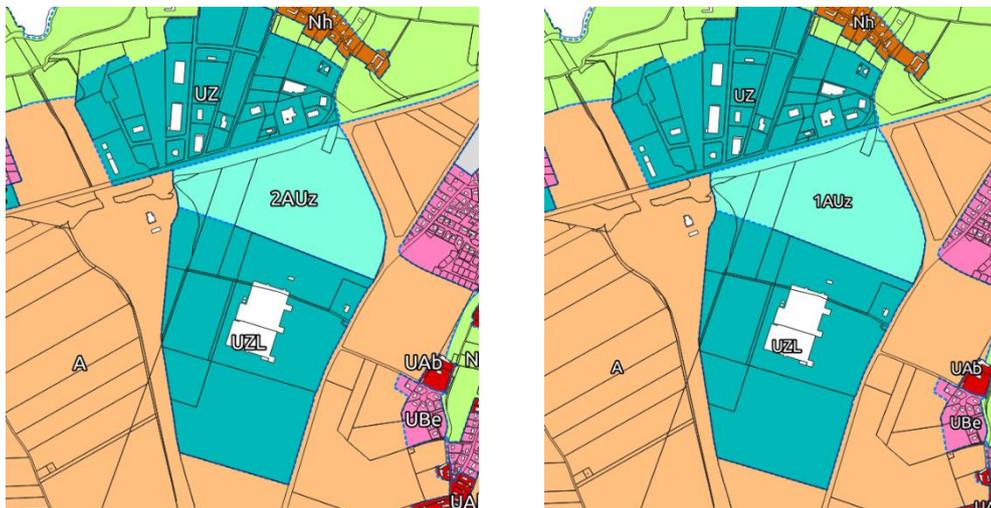
##### 2. Présentation de la révision allégée aux Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées ont été conviées à la présentation de la future OAP Actual Orne 2 du PLUi du Pays d'Argentan, le 5 septembre 2022.

Les PPA ont validé les motivations de l'intercommunalité. Ils ont insisté sur le fait que la procédure devra bien mettre en avant l'absence de disponibilités foncières de grandes emprises sur les zones d'activités d'Argentan Intercom.

#### B. Les modifications apportées au zonage

Le plan de zonage a été modifié pour passer une zone 2AUz en zone 1AUz. Les limites de l'ancienne zone 2AUz n'ont pas été modifiées. Cette nouvelle zone 1AUz sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les réserves archéologiques devront être levées sur le site.



Plan de zonage initial (à gauche) – Plan de zonage modifié (à droite)

#### C. La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les articles 12 et 19 de la loi urbanisme et habitat de 2003 ont introduit la possibilité pour les plans locaux d'urbanisme d'élaborer des orientations d'aménagement. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010

portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) a transformé cette possibilité en obligation.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui a été réalisée sur la nouvelle zone 1AUz vise avant tout à cadrer l'urbanisation du site en intégrant le fonctionnement actuel et en projetant le fonctionnement futur. L'outil mis en place doit rester opérationnel tout en apportant des garanties du point de vue environnemental notamment. Il intègre également les dispositions liées à l'étude loi Barnier par rapport à la RD924.



 Périmètre de l'OAP

 Simulation du bâti

***Elément ponctuel***

 Traitement paysager

 Accès entrée/sortie principal

 Accès entrée/sortie possible

***Elément surfacique***

 Secteur à dominante d'activités économiques

 Secteur à dominante végétale

 Secteur de gestion des eaux

 Secteur d'infrastructures existantes

## D. Les justifications par rapport au PADD

La révision allégée du PLUi n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit d'une évolution prévue lors de la réalisation du PLUi initial.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan ».

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion. L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLUi.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan. De même, une modification susceptible d'entraver sensiblement l'activité agricole de la commune ou permettant l'implantation d'un supermarché est considérée comme telle.

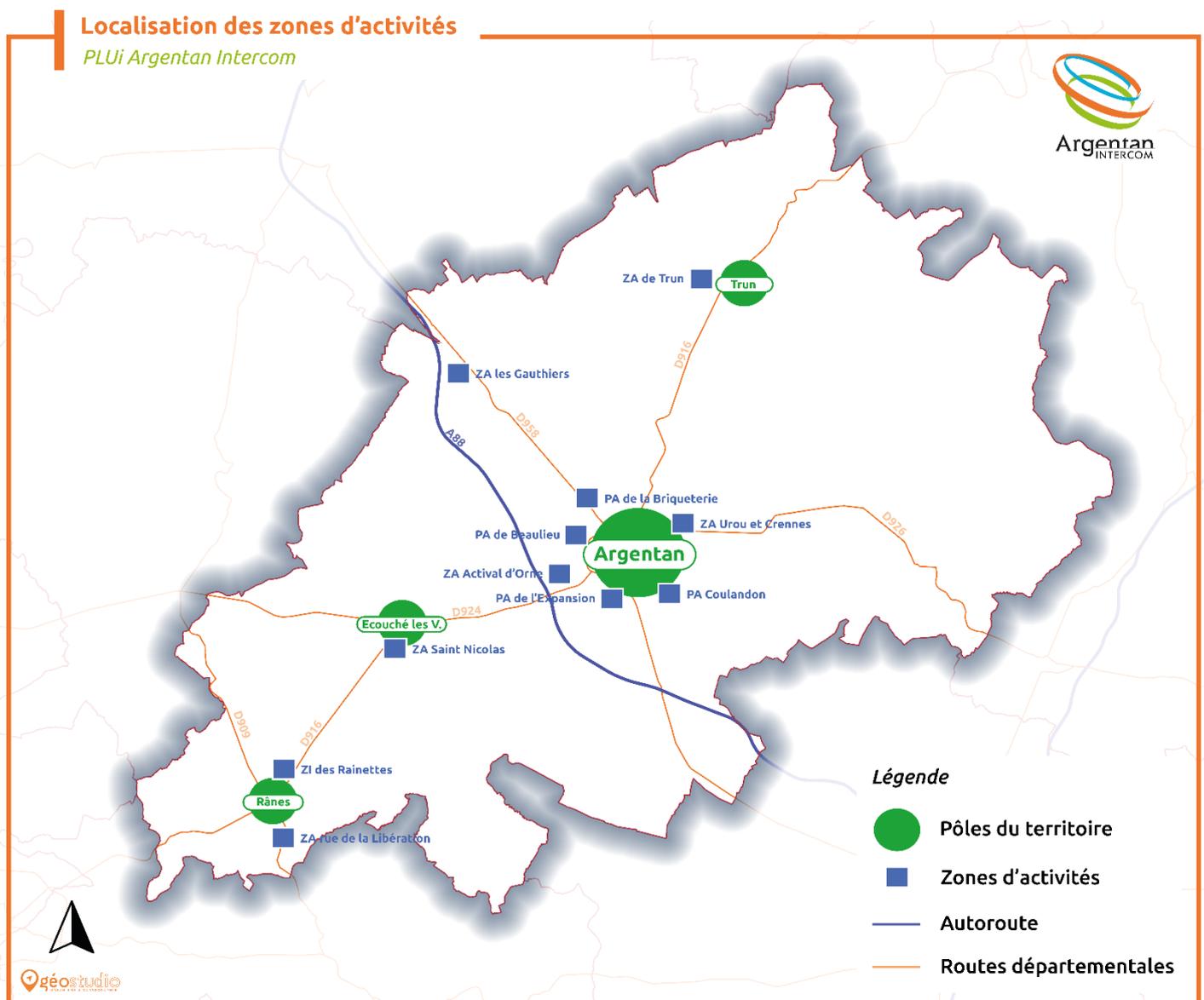
En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, la révision allégée prévue n'impacte pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable dès lors que les modifications ont permis d'assurer la continuité des projets de développement économique inscrit dans le PLUi initial.

## E. Les justifications par rapport aux disponibilités foncières actuelles

Le territoire d'Argentan Intercom est composé aujourd'hui de 49 communes dont 4 communes nouvelles. Le PLUi (approuvé en 2015) concerné par cette révision allégée couvre lui 12 communes. En amont de l'ouverture de la zone Actival Orne 2, l'intercommunalité a analysé les disponibilités foncières **dans l'ensemble des zones d'activités du territoire** des 49 communes. Cette réflexion plus élargie traduit la volonté forte de la collectivité de choisir une ouverture de la zone 2AUz d'Actival Orne 2 en fonction de ses besoins et de ses disponibilités réelles.

Le territoire accueille 11 zones d'activité de tailles variées et composées de parcelles plus ou moins grandes. L'analyse de ces zones d'activités réalisée par le service développement économique de l'intercommunalité et avec l'appui du site internet [www.entreprendredanslorne.com](http://www.entreprendredanslorne.com), a permis de faire le point sur les disponibilités foncières en 2021.



Nom	Surface totale (ha)	Disponibilités restantes (ha)	Taille moyenne des parcelles restantes (ha)	Taux de remplissage
ZA Urou et Crennes	8,6	-	-	100%
PA de l'Expansion	63	-	-	100%
PA de la Briqueterie	18,6	-	-	100%
ZI Rainettes	3,3	-	-	100%
ZA Saint Nicolas	8,7	0,4	0,2	96%
PA Coulandon	13,76	0,8	0,4	95%
PA de Beaulieu	23,7	1,7	1,5	93%
ZA de Trun	12,3	1,7	1,7	87%
ZA Actival Orne	80,1	14	1,2	83%
ZA les Gauthiers	8,5	2,4	1,2	72%
ZA Libération	1,9	1	1	48%

Le tableau ci-dessus récapitule les études d'opportunités foncières disponibles dans les zones d'activités du territoire (mise à jour septembre 2022). Les fiches de toutes les zones sont annexées à ce document.

Le site d'Actival Orne 2 a comme atout principal une position stratégique aux portes de l'A88. L'analyse du site Actival Orne 1 situé de l'autre côté de la RD924, montre une zone d'activité composée de plusieurs parcelles encore disponibles mais de **tailles moyennes d'environ 1,2ha**. Cette disponibilité foncière offre donc la possibilité au territoire d'accueillir des nouvelles activités **mais pas celles nécessitant de grandes emprises foncières** (logistique, agro-alimentaire, etc.).

Il s'avère donc que le territoire ne dispose pas aujourd'hui de disponibilités foncières de grandes emprises afin d'accueillir de nouvelles activités nécessitant ce type d'implantation. La proximité immédiate avec l'autoroute renforce l'attractivité certaine du site Actival Orne 2 **ce qui explique pourquoi l'intercommunalité est régulièrement sollicitée par des porteurs de projets.**

## IV. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale

**Le présent rapport est la résultante de plusieurs échanges avec les services d'Argentan intercom. Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :**

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une révision allégée. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de révision allégée concerne deux sites distincts. L'État Initial de l'Environnement s'attachera à zoomer sur les enjeux et en lien avec les sites pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :
  - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
  - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; la définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées
6. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

**Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi.**

## V. État Initial de l'Environnement (EIE)

Il est rappelé ici que l'EIE est proportionné à l'ampleur de la procédure et des enjeux induits. Ainsi, l'ensemble des thèmes classiquement traités dans un EIE ne font pas l'objet d'une analyse poussée.

L'objectif poursuivi est de clarifier l'analyse pour la rendre plus facilement appropriable.

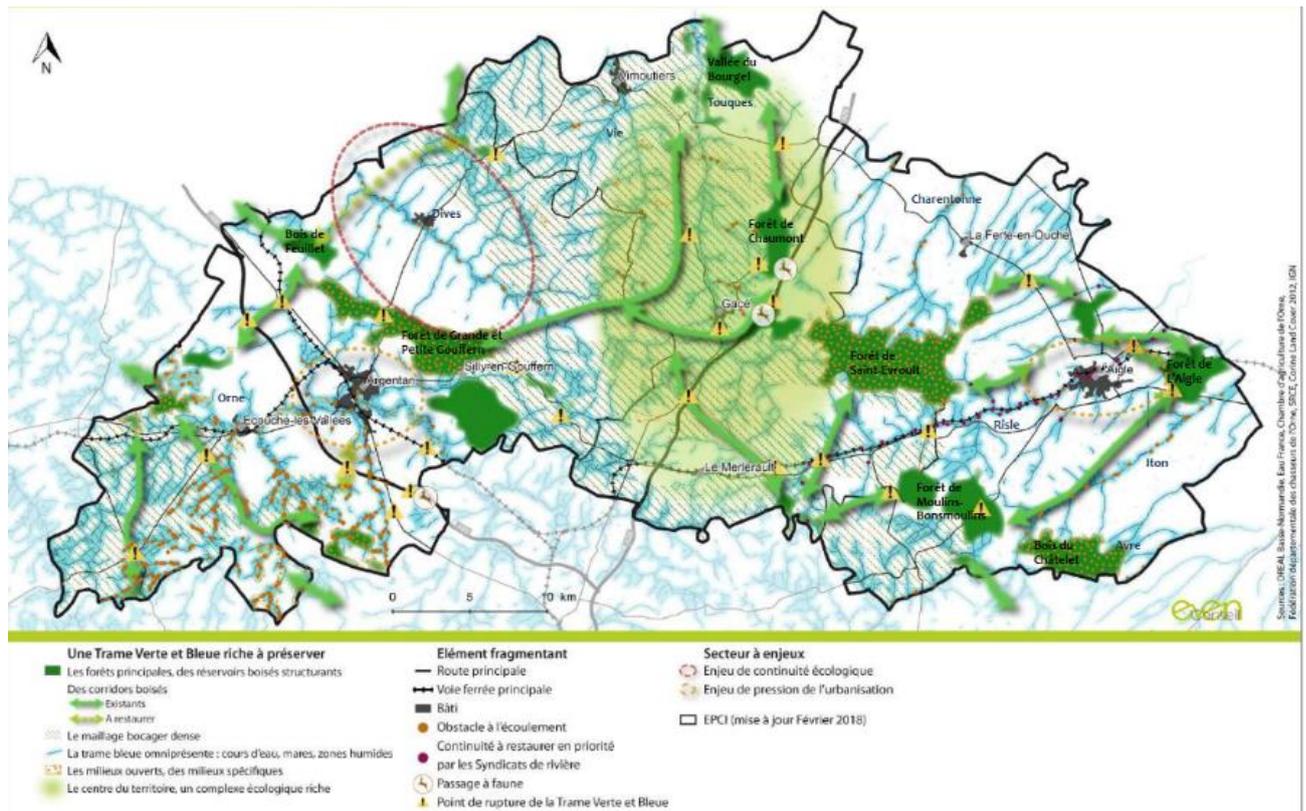
### A. Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles

#### 1. Trame Verte et Bleue (TVB)

La parcelle de projet sur la commune de Sarceaux n'est pas localisée dans un réservoir ou dans un corridor de biodiversité au regard de la TVB régionale définie dans le SRADDET Normand.

Dans le cas présent, la parcelle ne constitue pas un milieu support pour les espèces pouvant emprunter un corridor à proximité, **aucun élément de végétation n'étant présent sur la parcelle (arbres, haies...).**

Soulignons que l'échelle d'analyse du SRCE reste peu précise et mérite d'être déclinée dans le cadre des documents d'urbanisme (PLUi). Le SRCE ne prend en compte que des données homogènes à l'échelle régionale au 1/100 000ème.

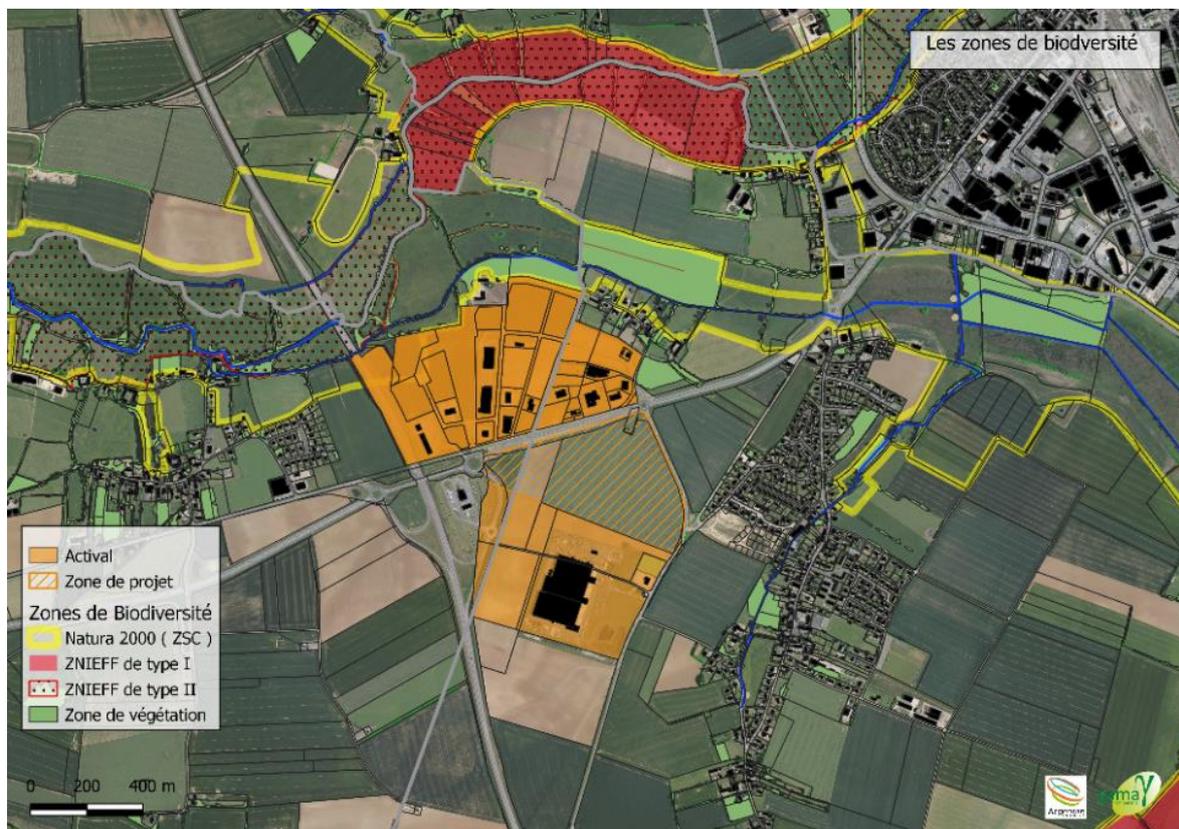


## 2. Inventaires et protections environnementales

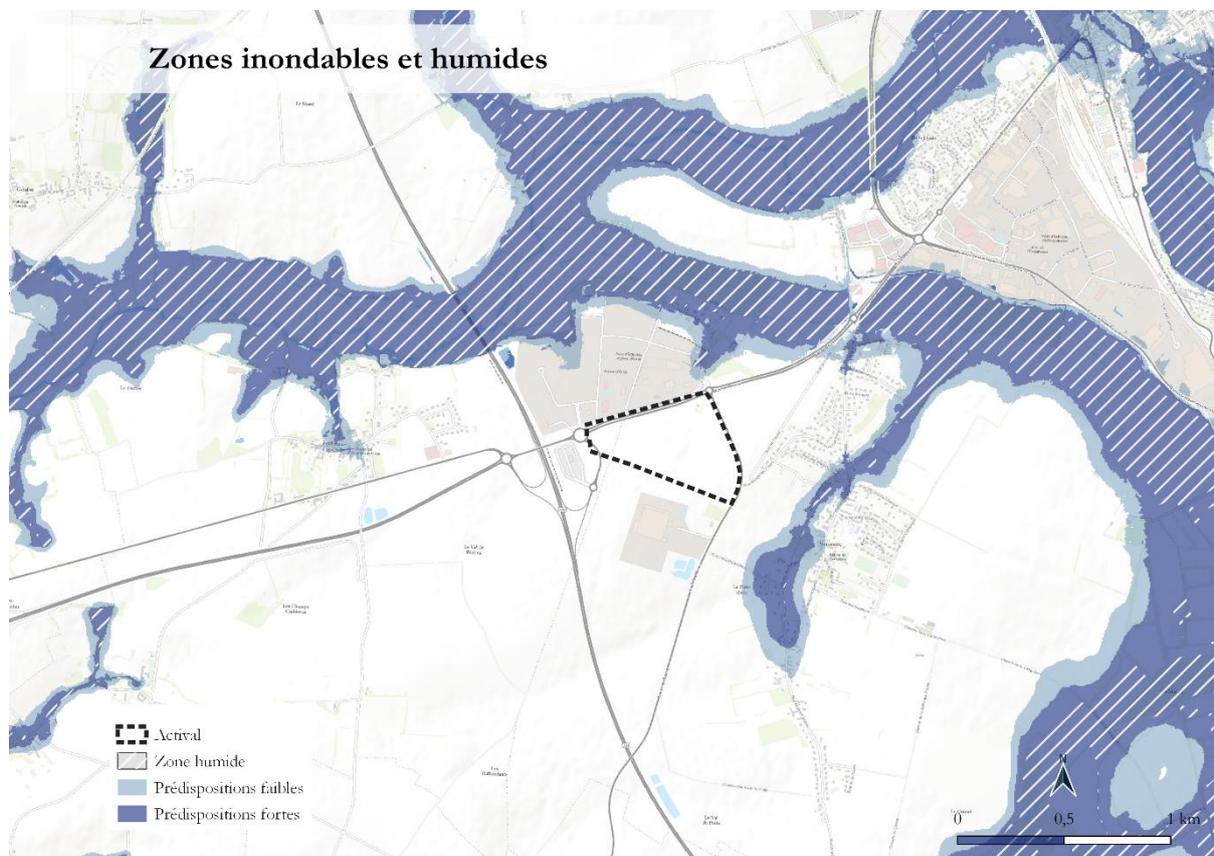
La zone de projet n'est pas concernée par un inventaire environnemental (type ZNIEFF) ou une protection particulière (Natura 2000, site inscrit/classé...). Elle ne présente pas d'enjeux particulier en matière d'environnement. Nous retrouvons tout de même quelques éléments remarquables à proximité tels que :

- Les prairies humides autour d'Argentan (ZNIEFF1 et 2)
- La Haute vallée de l'Orne et affluents (Natura 2000)
- Un petit bois monospécifique de peupleraies.
- Une ripisylve constitutive des zones précédemment énumérées

Rappelons qu'aucun élément de végétation significatif n'est présent sur la parcelle (haies, arbres...). Toutefois, la proximité du projet ajouté à un dénivelé négatif peut induire des effets sur certaines zones classées. Ces éléments sont pris en compte dans l'OAP via la réalisation d'un espace tampon de gestion des eaux pluviales. De plus, les infrastructures constitutives de la départementale permettront d'atténuer le ruissellement en contrebas.



En outre, il est important de noter l'absence de zones humides avérées sur l'emprise du projet et même sur les parcelles limitrophes. Il en est de même pour les parcelles prédisposées aux zones humides qui ne sont ni sur le site, ni à proximité.



### 3. Occupation du sol

Concernant l'occupation du sol, la parcelle est valorisée par de l'agriculture céréalière (colza, orge, blé). Le projet d'extension induira un changement dans l'occupation du sol en supprimant environ 15 ha de terres agricoles. La consommation de ces terres se justifie par la nature des entreprises qui s'installeront sur cette zone. En effet, des entreprises souhaitent s'installer dans la région mais on déplore un manque de parcelles suffisamment dans la région et plus précisément à proximité de la zone d'activités actuelle. Ainsi, cette extension permettra d'accueillir ces entreprises et elles permettront d'accueillir une nouvelle population sur le territoire. L'emplacement est d'autant plus pertinent qu'il permettra d'assurer une continuité entre AGRIAL et la zone d'activités déjà présente.

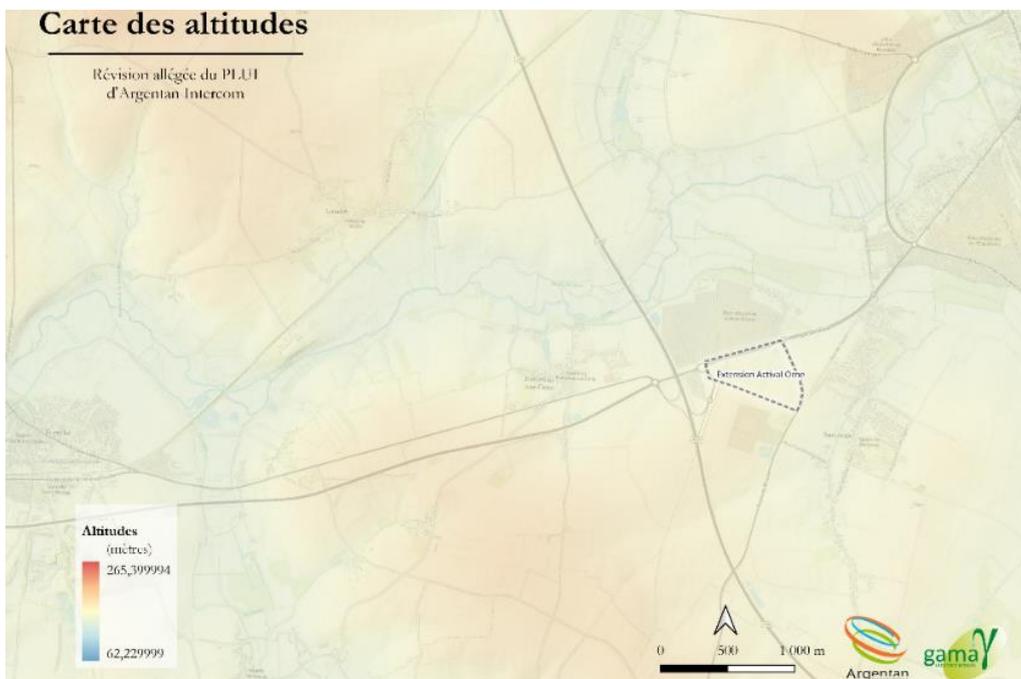
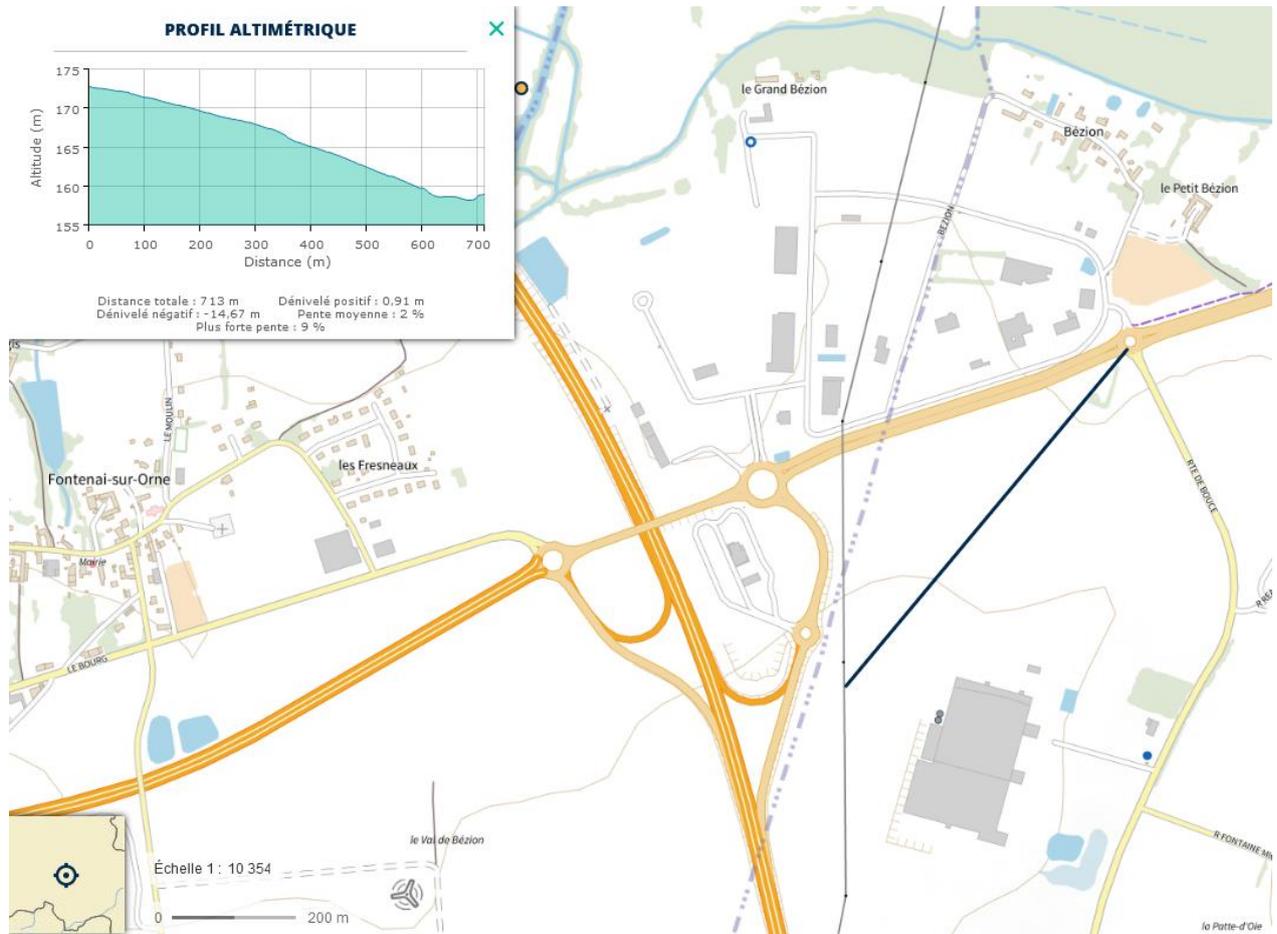
L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle se justifie également par le ciblage préalable du PLUI en zone 2AUZ qui prévoyait donc déjà, à l'époque, une future extension.

### 4. Paysage

D'un point-de-vue topographique et paysager, le projet se situe dans la plaine d'Argentan. Le dénivelé est faible et les lignes de vues sont importantes. En outre, sa proximité avec la départementale et son rôle d'interface entre les espace rural et urbain font de ce projet un espace potentiellement sensible d'un point-de-vue paysager.

L'espace étant à domination agricole, l'intégration paysagère devra se baser sur la mise en valeur des bordures du projet via l'utilisation de haies et le report de l'étude Barnier réalisée sur la zone d'activités

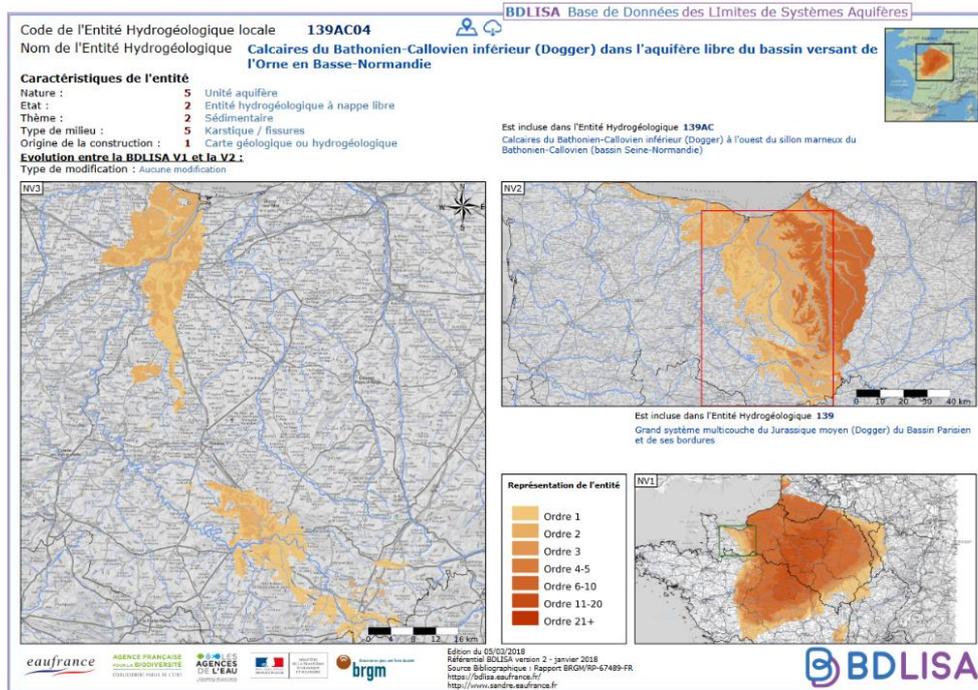
existantes de l'autre côté de la départementale. L'OAP prévoit donc cette intégration permettant de limiter l'impact visuel tout en réduisant le phénomène de ruissellement.



## 5. Gestion de la ressource en eau

### Hydrogéologie

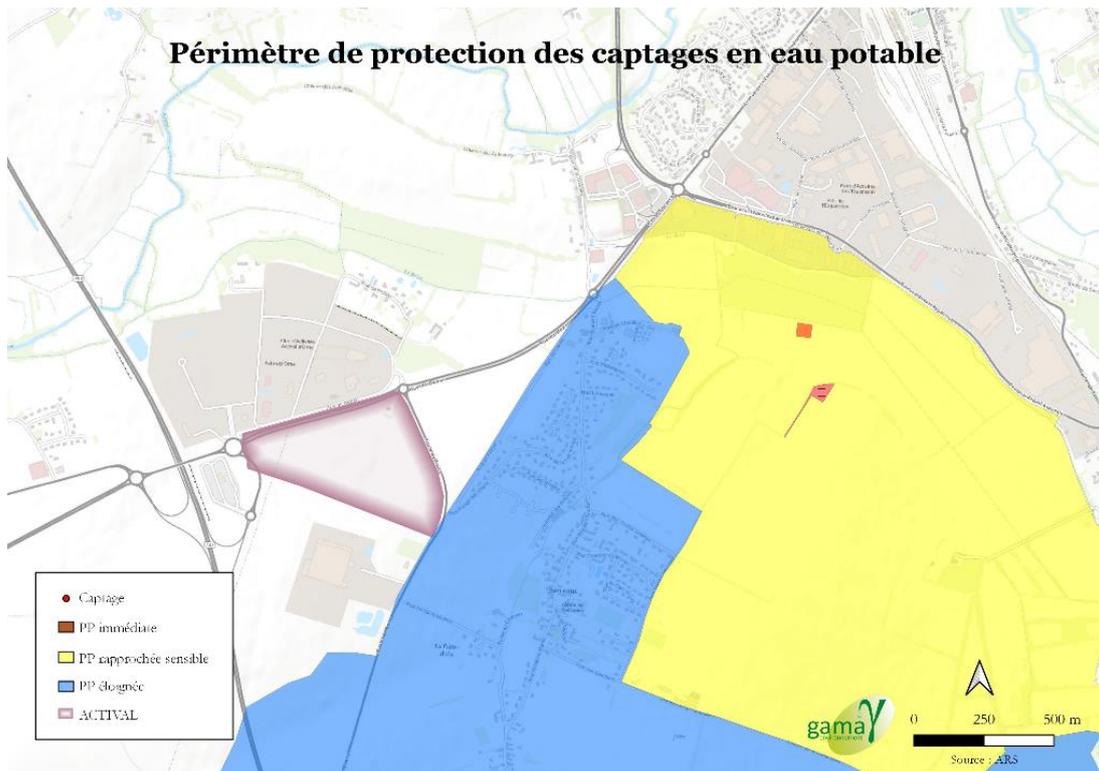
Le projet se situe au-dessus de la couche des calcaires du Bathonien-Callovien inférieur (Dogger), dans l'aquifère libre du bassin versant de l'Orne en Basse-Normandie. Ces calcaires sont composés de karst et de fissure laissant s'écouler les eaux d'infiltration à une vitesse relativement importante. Ce degré de fissuration est particulièrement hétérogène. En atteste les forages de la région d'Argentan pouvant extraire de 30m<sup>3</sup>/h à 205m<sup>3</sup>/h.



### Alimentation en eau potable :

La zone d'agrandissement se situe à proximité d'un périmètre éloigné de captage en eau (le captage « 20 acres » se situant à 1,6 kilomètre). Toutefois, l'inclinaison du terrain combiné au linéaire routier, limite voire annule les possibles pollutions dues au ruissellement. Rappelons que l'arrêté préfectoral (NOR-2540-13/00005) du 22 avril 2013 précise que dans les périmètres de captage rapprochés, sont soumis aux avis des services de l'Etat :

- Les installations classées,
- Les épandages d'effluents d'élevage, de boues de station d'épuration, d'engrais minéraux...
- Les voiries nouvelles,
- Les constructions nouvelles et lotissements,
- Les stockages d'hydrocarbures ou de produits chimiques,
- Les canalisations de fluides à risques,
- Le creusement des puits ou de forages,
- La création ou extension de bâtiments d'élevage et locaux professionnels de toute nature et de toute taille



### Assainissement

La ville d'Argentan dispose d'une station d'épuration disposant d'une capacité organique maximale de 35 000 équivalents habitants. Aujourd'hui, la capacité de la station se situe aux alentours de 50%.

L'apport de 3 nouvelles entreprises ne devrait pas augmenter la charge de la station d'épuration d'autant qu'elle est actuellement en capacité largement suffisante.

## 6. Risques et nuisances

### Risques naturels

L'intercommunalité est concernée par un PAPI (Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations), une SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondations) et un PPRI (Programme de Prévention du Risque d'Inondations).

Néanmoins, après analyse de ces documents, aucun ne mentionne la zone d'Actival Orne. Les risques d'inondations les plus proches étant en fond de vallée. Ainsi, la zone inondable n'impacte pas le projet. Néanmoins, afin de ne pas accroître le risque d'inondations, les eaux pluviales devront être captées dans des bassins de rétention dédiés pour ne pas augmenter les débits en aval.



Nous observons également la présence de phénomènes de remontées de nappes dans la pointe nord du projet. Il s'agit cependant de remontées de nappes relativement profondes (entre 2,5 et 5 m) et cet aspect est traité dans l'OAP comme un espace tampon d'infiltration.

De plus, la zone sera constituée d'entreprises et non d'habitations, les enjeux sont donc moindres. Il conviendra cependant de prévoir des dispositions simples limitant la vulnérabilité du site telles que la surélévation des dispositifs électriques ou la limitation des entreprises polluantes sur le secteur.

Le terrain est donc à proximité de nombreuses zones connectés à la ressource en eau (zone humide, zone de remontée de nappe, zone inondable). Cette proximité implique donc une vigilance sur la connexion des eaux et le milieu. En effet, si le projet n'est pas directement impacté (pas de zones à risques, absence de zone humide), il reste proche. Les connexions aux espaces doivent être limités et ne pas augmenter l'aléa d'inondation (captage des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation).



### **Nuisances et pollutions**

En termes de nuisances, la parcelle de projet est localisée en bordure de la départementale 924. Cette dernière est, de fait, concernée par des nuisances sonores liées au trafic routier. Toutefois, la nature du projet n'est que très peu sensible aux nuisances sonores. A l'est de la parcelle se trouve un lotissement. Le bruit généré par certains types d'entreprises pourrait produire des nuisances. Il s'agira d'être vigilant quant à l'accueil de certaines entreprises, à leur positionnement et au traitement de la frange entre ce lotissement et la zone d'activités.

Par ailleurs, le site devra capter l'ensemble des eaux pluviales en accord avec le règlement du PLUi afin de ne pas engendrer de pollutions dans le milieu.

<i>Constats</i>	<i>Enjeux</i>
<p><u>Topographie / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet se situe en plaine en amont d'une légère pente. Les lignes de vues sont importantes</li> <li>- Il se situe également en entrée de ville et participe à la transition urbain/rural : l'intégration paysagère devra donc être soignée</li> <li>- Il est encerclé par 2 départementales fréquentées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image du territoire</li> <li>- Assurer un traitement paysager limitant l'impact visuel via notamment des haies</li> <li>- Profiter du nouvel aménagement pour améliorer l'intégration des activités en place et à venir</li> <li>- Concilier l'enjeu de visibilité (effet « vitrine ») lié à ce type d'activité avec l'enjeu d'une bonne intégration paysagère</li> <li>- Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet, l'espace agricole et l'espace urbain</li> </ul>
<p><u>Occupation du sol / consommation d'espace :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une parcelle à vocation agricole (culture céréalière)</li> <li>- Une consommation foncière prévue et actée dans le PLUI, via un zonage préalable 2AUz</li> </ul>	
<p><u>Biodiversité / TVB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La trame bleue se situe en aval du projet, elle est matérialisée par la vallée de l'orne. Cette dernière n'est pas impactée par le projet</li> <li>- A grande et petite échelle, la trame verte n'est pas impactée</li> <li>- Aucune zone humide sur ou à proximité immédiate du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration paysagère par l'intermédiaire de haies ou d'espaces tampons permettra de créer des espaces refuges pour certaines espèces. Cependant, le relatif isolement de ces aménagements limitera leur efficacité de support à la biodiversité.</li> </ul>
<p><u>Gestion de la ressource en eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone n'est pas située dans un périmètre de captage, mais reste relativement proche</li> <li>- L'augmentation de la surface imperméable sera importante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vigilance à porter sur la gestion des eaux usées et pluviales sur le nouveau secteur</li> <li>- Prévoir un espace d'infiltration pour les eaux de pluie</li> </ul>
<p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de risques naturels identifiés. Notons tout de même le risque de remontées de nappes sur 5% de la parcelle (espace prévu dans l'OAP comme zone d'infiltration des eaux de ruissellement)</li> <li>- Un trafic routier notable mais avec une activité prévue qui ne devrait pas accroître ce phénomène</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le risque de ruissellement vers la vallée de l'Orne en aval du projet</li> <li>- Ne pas altérer la zone de remontées de nappes</li> </ul>

## VI. Analyse des incidences de la révision allégée n°1 sur l'environnement

L'idée est à la fois de mettre en perspective les impacts potentiels liés à la révision allégée n°1 du PLUi et, selon les éléments déjà disponibles, à la mise en œuvre du projet. Cette analyse permettra également de visualiser dans quelle mesure les éléments de projet viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

Pour le secteur d'Actival Orne, la présente analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux :

- En en-tête, les thématiques à enjeux ressorties de l'analyse de l'EIE et la question soulevée pour évaluer l'incidence du projet,
- Dans une première colonne, une analyse des impacts potentiels et une mise en perspective des réponses apportées par le projet
- Dans une deuxième colonne, un code couleur conclusif pouvant être traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable (voire positive)
	Niveau d'incidence négative moyen
	Niveau d'incidence négative élevé

Les incidences doivent être analysées au regard des outils réglementaires mobilisés pour cadrer le projet en question. A ce titre, notons que la collectivité a souhaité mettre en œuvre une OAP dédiée, présentée ci-dessous :



**Projet d'OAP pour le projet d'extension de d'Actival Orne**

Sarceaux

Zone 2AUZ

## EXTENSION – REQUALIFICATION D'UNE ZONE RÉGLEMENTÉE 2AUZ EN 1AUZ

### CONTEXTE

Argentan Intercom souhaite modifier le zonage de la parcelle ZM0022 en 1AUZ afin de permettre l'accueil d'entreprises nécessitant de grandes emprises. Cette extension sera située au sud de la D924 et remplacera d'anciennes cultures agricoles. Elle permettra ainsi d'assurer une continuité entre le site d'AGRIAL et Actival Orne.

### ORGANISATION SPATIALE

L'accès à la future activité se fera au sud par un nouvel accès sur la D2.

3 lots au maximum seront constitués pour accueillir des entreprises.

A l'est, une haie permettra de limiter les lignes de vues entre le lotissement du domaine de Circellus et la zone d'activités.

Au nord, un espace tampon enherbé permettra de recueillir les eaux pluviales.

### ARCHITECTURE & PAYSAGE

Le projet doit être réfléchi en harmonie avec l'existant, à savoir :

- En lien avec l'activité en place,
- En favorisant une intégration qualitative dans un contexte d'entrée de ville.

Les franges de l'extension prévue devront être traitées passagèrement par la plantation d'arbres de moyens jets et d'arbustes venant intégrer sans nécessairement masquer totalement les nouveaux bâtiments.

L'implantation et l'aspect extérieur du nouveau bâtiment devront être pensés pour faciliter son intégration.

**L'objectif général est de profiter du projet pour requalifier l'entrée de ville de Sarceaux.**

**Intégration paysagère**

La révision allégée permet-elle de garantir la qualité paysagère d'entrée de ville de la commune ?

Le projet étant localisé sur une parcelle agricole ouverte et le long de l'axe structurant, il va de fait impacter le paysage d'entrée de ville de la commune. De manière à limiter ces impacts, il est donc proposé une OAP qui prend en compte l'intégration paysagère des futures installations.

Tout d'abord et conformément au règlement écrit du PLUi, plusieurs éléments sont attendus :

- Les haies vives seront d'essences autochtones et seront doublées ou non d'un grillage de couleur foncée ou d'une grille, sur poteau bois ou métallique
- Tout comme sur la zone d'activités existante, une bande de 50 mètres sera inconstructible aux abords de la D 924 (respect de la loi Barnier)
- Pour les façades, la couleur dominante sera le gris dans une gamme allant du gris « beige » au « gris bleu » à l'exclusion du blanc et du noir

De plus, les espaces non dédiés au traitement des eaux, aux stockages et aux dépôts strictement nécessaires à l'activité, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.

L'OAP vient également affirmer l'intégration paysagère de l'extension par :

- L'implantation de haies paysagères sur toute la frange de la RD2 et de la RD 924,
- La création d'un espace tampon de gestion des eaux sur la limite Nord-Est (point bas),
- La délimitation de 3 parcelles formant un espace recentré sur le cœur de la zone.

**Dans le cas d'un respect des principes réglementaires ci-dessus et d'une traduction fidèle de l'OAP, le projet visé pourrait être l'occasion d'une revalorisation de l'entrée de ville.**

**Biodiversité – Trame Verte et Bleue (TVB)**

La révision allégée conduit-elle à des impacts sur la biodiversité et la TVB ?

Il s'agit d'un terrain aujourd'hui à vocation agricole avec un traitement intensif des surfaces. L'éloignement de la trame verte et bleue fait de cette emprise un espace à faible enjeu pour la biodiversité. Il est à noter qu'on ne recense aucun élément végétal de qualité sur le site (arbre, haie, point d'eau...).

L'enjeu sera probablement de favoriser une bonne intégration paysagère en laissant une place forte au végétal, support d'une biodiversité ordinaire. A ce titre, le traitement paysager des franges et la volonté de gérer les eaux pluviales en hydraulique douce sont des solutions intégrées à l'OAP pour répondre à ces enjeux.

Il est également important de répéter qu'aucune zone humide, qu'elle soit avérée ou prédisposée n'est recensée sur le secteur, ou même à proximité immédiate du secteur. Il n'y aura donc aucun impact sur ce type de milieu.

Sur ces sujets, la collectivité pourra également accompagner le porteur de projet pour aller plus loin sur la limitation des surfaces imperméabilisées, le traitement et la gestion des espaces de pleine terre...

**D'un point de vue environnemental, le remplacement d'un terrain agricole par une zone d'activités n'est pas neutre et entraîne des nuisances pour l'environnement (artificialisation des sols, contraintes sonores, éclairage...). Cependant, si les principes de l'OAP (mise en place de haies et d'un espace tampon humide) sont mis en place, l'impact sera moindre, voire favorable au développement d'une nouvelle biodiversité, inexistante aujourd'hui sur la zone.**

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p><b>Ressource en eau</b> La révision allégée va-t-elle éviter tout impact sur les milieux récepteurs et la ressource en eau ?</p> <p><b>Le projet devrait conduire à une imperméabilisation importante du terrain (emprise de nouveaux bâtiments et parkings) avec un important volume d'eaux pluviales à gérer.</b> L'opération d'aménagement devra prendre en compte l'enjeu du ruissellement par la mise en œuvre de systèmes permettant de réduire, au moins partiellement, l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces systèmes pourra se traduire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration,</li> <li>• Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements,</li> <li>• L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.</li> </ul> <p><b>En complément, l'OAP envisagée prévoit ou réaffirme plusieurs principes favorables à une bonne prise en compte de la ressource en eau :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une plantation des haies sur les pourtours de la zone afin de gérer en partie les eaux pluviales,</li> <li>- L'aménagement d'une zone tampon sur le point bas pour gérer les eaux pluviales sur place,</li> <li>- Une limitation des surfaces imperméabilisées des entreprises et une limitation du réseau routier intérieur à la zone pour réduire fortement l'imperméabilisation.</li> </ul> <p><b>Conformément au règlement du PLUI</b> « Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel. ». L'aménageur devra donc privilégier d'abord l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.</p> <p>Le règlement vient également confirmer le traitement qualitatif des aires de stationnement en précisant que « Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).</p> <p><b>Dans le cas d'un respect des principes réglementaires ci-dessus et d'une traduction fidèle de l'OAP, l'impact du projet sur les milieux récepteurs et la ressource en eau devrait être limité.</b></p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p><b>Consommation agricole / artificialisation</b> La révision allégée a-t-elle un impact sur l'agriculture ?</p>	
<p>La consommation foncière induite par le projet était déjà actée par le PLUi via la zone 2AUz, mais elle devient effective dans le cas de la révision allégée et permet l'aménagement du terrain.</p> <p>La construction engendrera une consommation effective de terres agricoles fertiles (la région est connue pour ses bonnes terres agricoles). Cette consommation sera irrémédiable pour la qualité des sols et sous-sols à long terme. Cependant, cette consommation de terres semble répondre à un besoin de développement d'Argentan Intercom qui aujourd'hui n'a plus aucun terrain de cette surface à proposer à des entreprises potentiellement intéressées.</p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p><b>Nuisances sonores</b> La révision allégée prend-elle en compte les potentielles nuisances sonores induites par le projet ?</p>	
<p>Concernant les nuisances sonores, le projet devrait amener un léger surplus de circulation aux heures de pointe et donc davantage de nuisances sonores sur cet espace. Toutefois, cela ne constitue pas une gêne significative au regard de la vocation du site (activité économique) et de sa localisation à une distance respectable des premières habitations. De plus, il n'est pas attendu une plateforme logistique ou des commerces sur cette zone, ce qui devrait limiter tout de même les déplacements sur la zone et donc limiterait les nuisances sonores. Le seul petit bémol concerne l'entrée de l'extension prévue à l'OAP qui se trouverait en face du lotissement du domaine de Circellus et qui pourrait poser une éventuelle gêne ponctuelle pour les maisons situées à proximité immédiate au sud du lotissement. Cependant, la haie prévue en bord de la RD2 devrait réduire cette nuisance sonore</p> <p>Les nuisances potentielles induites par la procédure sur le secteur d'Actival Orne 2 semblent maîtrisées.</p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p><b>Sécurité routière</b> La révision allégée prend-elle en compte les enjeux de sécurité routière pour la future zone de projet ?</p>	
<p>L'arrivée d'une activité nouvelle se traduira probablement par une augmentation des entrées-sorties sur la RD2. Cependant, le positionnement et l'aménagement futur de l'entrée et sortie via un rond-point prévu sur l'OAP devrait permettre de sécuriser le secteur.</p> <p><b>A ce titre, l'évaluation conclut que le projet n'induit pas d'aggravation du risque accidentogène sur la portion de route concernée.</b></p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p><b>Risques</b> La procédure conduit-elle à une exposition supplémentaire des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques ?</p>	
<p>Le secteur de projet est globalement peu soumis aux risques naturels et technologiques. La topographie du site avec une légère pente (inférieure à 2%) soulève néanmoins un enjeu de bonne gestion des eaux pluviales et des ruissellements à l'échelle du secteur de projet de manière à limiter les potentiels écoulements. La gestion des eaux et la limitation des ruissellements est un enjeu auquel la révision allégée répond.</p> <p>En effet, la gestion attendue des eaux pluviales à la parcelle associée à des aménagements hydrauliques doux permettront de réduire l'eau ruisselée en aval.</p> <p><b>A ce titre, l'évaluation conclut que l'aménagement de la zone ne semble pas de nature à générer ou accentuer des risques nouveaux ou existants.</b></p>	

## Incidences directes et indirectes

### Climat-air-énergie

L'OAP ne prévoit pas d'exigence particulière en matière de performance énergétique (allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur).

L'OAP ne prévoit pas non plus d'installations favorables à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires sur toiture par exemple) mais ne les interdit ou ne les déconseille pas.

Sur ces sujets, la collectivité pourra accompagner le porteur de projet pour inciter à une intégration optimisée de ces questions, en phase projet ou exploitation.

## VII. Étude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site.

Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. Toutefois, le site le plus proche se trouve à moins de 500 mètres.

### A. Présentation des sites Natura 2000

- **Zone de Protection Spéciale « Haute vallée de l'Orne et affluents » (FR2500099)**

D'une superficie de 20 593 ha, la ZSC Haute vallée de l'Orne s'étend du Nord d'Argentan jusqu'à Sées. Les paysages constitutifs de cette Natura 2000 sont donc majoritairement à dominante agricole. Toutefois, quelques séquences de bocage parcourent la zone permettant de diversifier les habitats présents.

Le sous-sol de ce site réparti en trois unités est constitué d'alluvions récentes de l'Orne, reposant sur une assise jurassique. La proximité de rivières, les faibles pentes et le climat pluvieux expliquent le caractère inondable de la haute-vallée et la présence de l'eau en toute saison.

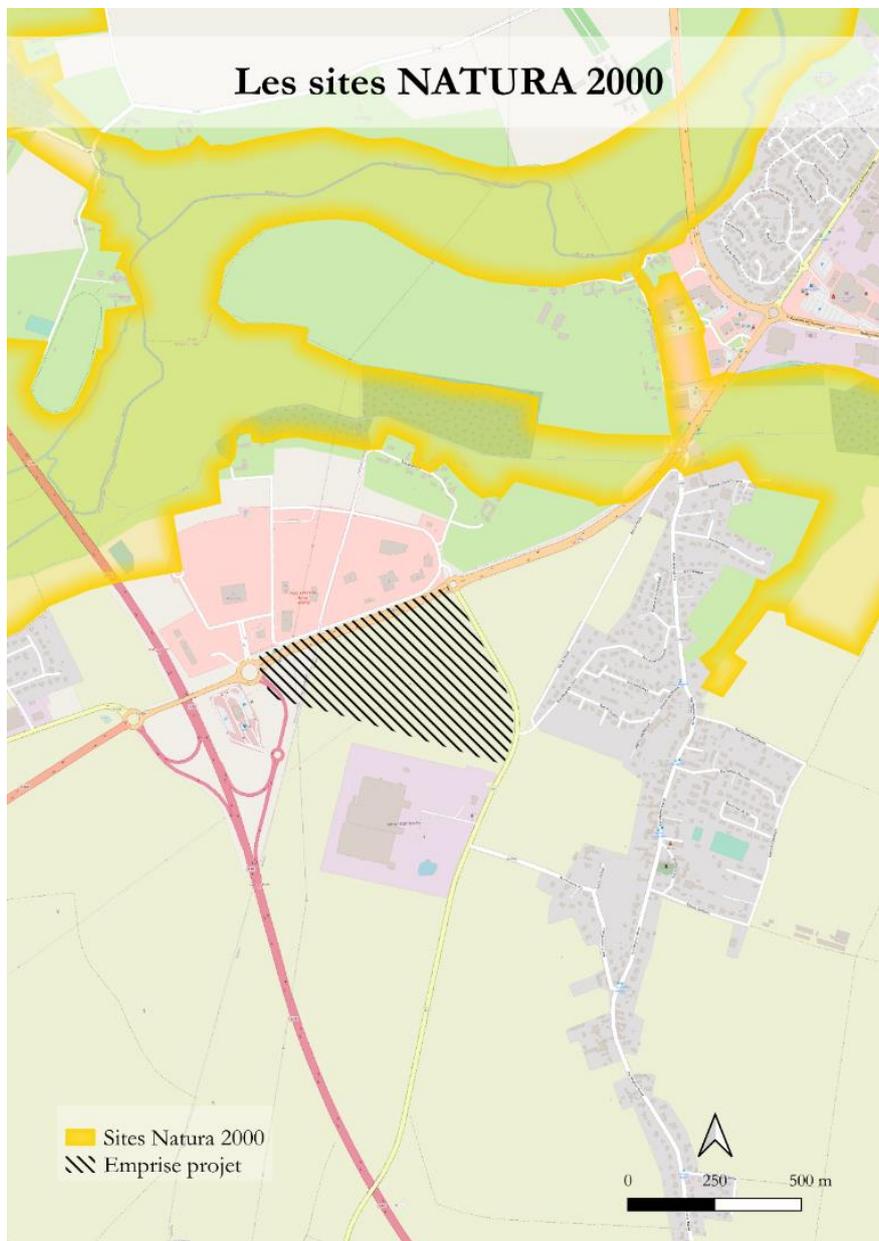
Couvert à 80% de prairies semi-naturelles humides, la ZSC Haute Vallée de l'Orne offre donc une diversité d'habitat importante pour de nombreuses espèces d'invertébrés (Vertigo Des Moulins, Écrevisse à pieds blancs), d'oiseaux (Courlis cendré, Tourterelle des bois) et de plantes (Persicaire douce, Raiponce tendre).

Par ailleurs, **le site comprend plusieurs habitats naturels reconnus d'intérêt européen** : la rivière, les prairies maigres de fauche, les prairies tourbeuses à molinie et tourbières alcalines, les mégaphorbiaies eutrophes, les pelouses mésoxérophiles, les forêts alluviales et de pentes...



Le site rassemble également de nombreuses espèces fragiles sous couvert de menaces de disparition. Ainsi, en milieu aquatique nous retrouvons la Loutre. Crépusculaire et nocturne, elle passe sa journée à se reposer dans son gîte tandis que la nuit est principalement consacrée aux déplacements et à la recherche de nourriture. Ce mammifère d'eau douce occupe tous les habitats aquatiques. Elle se rencontre dans des milieux et zones climatiques très différents les uns des autres. La taille des domaines vitaux dépend des ressources disponibles, mais ils s'étendent sur environ 20 km le long d'un cours d'eau et peuvent atteindre 40 km. Elle représente la seule population de l'espèce en Basse-Normandie comme dans tout le district hydrographique Seine Normandie

La richesse des habitats de la haute vallée de l'Orne conduit à un développement d'autres espèces comme le *Cottus perifretum* ou le *triturus cristatus*. Concernant les espèces végétales, leur maintien est facilité par la nature alluvionnaire et tourbeuse du sol, ainsi que la présence de canaux de drainage, favorisant l'expression de cortèges végétaux remarquables.



Les orientations de gestion du site consistent principalement à :

- Préserver l'intégrité physique des milieux aquatiques et associés
- Assurer l'entretien nécessaire des berges en évitant les opérations trop radicales susceptibles d'engendrer un état de stress pour les espèces aquatiques leur nettoyage raisonné permettra de conserver un ombrage significatif, qui aura un effet bénéfique vis-à-vis de l'échauffement des eaux pendant la période estivale. De même, la présence de racines d'arbres constitue un refuge pour les larves d'écrevisses
- Préserver la qualité physico-chimique des eaux par la promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement

## **B. Vulnérabilité du site**

- Pression de l'agriculture intensive (biocide et fertilisation)
- Pollution des eaux de surface
- Changement des conditions hydraulique induits par l'homme
- Urbanisation (mitage, infrastructures routières, ouvrage de génie civil)

## **C. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000**

Bien que relativement proche, le secteur considéré ne dispose pas de connexion fonctionnelle directe. En effet, la D924 contraint l'écoulement des eaux en dehors du périmètre Natura 2000. Cette barrière artificielle est renforcée par l'OAP qui prévoit un espace tampon pour l'infiltration des eaux pluviales et qui prévoit un linéaire de haies sur tout le pourtour de la zone.

**L'aménagement de secteur n'aura pas d'influence directe sur le site Natura 2000 car :**

- **Aucun lien hydrologique direct n'est présent et la pente recensée sur la zone est très faible, ce qui limite les risques de ruissellements,**
- **Un espace tampon est prévu sur site afin de limiter le ruissellement en dehors de la parcelle.**

## VIII. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter la compatibilité du PLUi avec les documents-cadres. Il s'agira juste de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution modérée du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure.

Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte uniquement sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de révision allégée peut interférer. Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :



Le projet de révision allégée ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure



Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Documents-cadres	Date d'approbation	Rapport avec la révision du PLUi
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	2 juillet 2020	Compatibilité
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	18 Décembre 2018	Compatibilité

## A. SRADDET Normandie

Prescriptions	Compatibilité de la RA n°1	
<p><b>Règle 01</b> : « Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines ».</p>	<p>L'évaluation met en exergue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence d'enjeu « biodiversité » notable sur le site (absence d'habitat support pour la TVB locale)</li> </ul>	
<p><b>Règle 02</b> : « Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité »</p>	<p>Le secteur n'est actuellement soumis à aucun risque connu ni anticipable dans le cadre du changement climatique. L'OAP et le règlement prévoient des dispositions pour gérer les eaux pluviales sur site et limiter ainsi les risques en aval.</p>	
<p><b>Règle 27</b> : « Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols »</p>	<p>Le projet conduira de fait à une imperméabilisation partielle de la parcelle visée. Plusieurs dispositions sont toutefois prévues pour contenir cette imperméabilisation (plantations, maintien d'une bande inconstructible végétalisée...)</p>	

## B. Le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche

Prescriptions	Compatibilité de la RA n°1	
<b>II Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa Normandité</b>		
<b>II.1. Pratiquer une gestion environnementale qualitative pour magnifier et valoriser le cadre de vie naturel</b>		
Protéger les réservoirs de biodiversité et gérer leurs abords	Est prévue une haie paysagère, ainsi qu'un espace tampon pour gérer les eaux pluviales et limiter ainsi les ruissellements	
<b>II.3. Préserver l'espace agricole et valoriser les productions pour le maintien de l'identité rurale du territoire</b>		
Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité	Le projet remplace une terre agricole de grande culture aux profits d'une artificialisation des sols	
<b>II.4. Révéler les richesses patrimoniales et paysagères pour mettre en lumière la qualité du cadre de vie</b>		
Dévoiler le territoire par un urbanisme adapté aux contextes	L'intégration de l'extension sera accompagnée de haies paysagères permettant d'assurer une transition entre le lotissement situé au sud et la zone d'activités	
<b>III Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'e</b>		
<b>III.1. Définir une offre foncière et immobilière économique au service d'une nouvelle attractivité économique</b>		
Calibrer l'offre économique au regard de l'existant	L'extension de la zone d'activités permettra de diversifier l'offre et de proposer des terrains pour de nouvelles entreprises sur le territoire. Les parcelles seront plus grandes et donc permettront l'attrait de nouvelles activités.	

À la lecture du tableau ci-dessus, il apparaît que les évolutions permises par la révision allégée n°1 du PLUi sur le secteur d'Actival Orne 2, sont compatibles avec les objectifs du SRADDET Normandie et du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche.

## IX. Indicateurs de suivi

Même si la présente évaluation vise à anticiper au maximum les impacts induits par la révision allégée n°1, il est primordial de les suivre dans le temps, notamment en phase projet.

À ce titre, sont proposés ci-dessous quelques indicateurs de suivi spécifiquement dédiés au secteur d'Actival Orne 2, au regard des enjeux et incidences éventuelles mis en exergue dans la présente évaluation.

<b><i>Indicateur</i></b>	<b><i>Unité</i></b>	<b><i>Source de la donnée</i></b>
Surface totale imperméabilisée	M <sup>2</sup>	Interne
Surface d'espaces verts / de pleine terre créée	M <sup>2</sup>	Interne
Emprise au sol des bâtiments	M <sup>2</sup>	Interne
Respect des recommandations sur les linéaires de haies	Mètre linéaire	Interne

## X. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend la structure du rapport d'évaluation environnementale.

Sont donc reprises ci-dessous, de manière synthétique, les différentes parties du rapport, avec la possibilité pour le lecteur de s'y rapporter afin de disposer d'informations plus précises.

### A. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi

#### 1. Pourquoi une révision allégée ?

Argentan Intercom dispose d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par décision du conseil communautaire du 26 septembre 2017. Ce PLUi n'a, depuis, fait l'objet d'aucune modification ou révision.

Aujourd'hui, deux évolutions sont prévues attendantes à une procédure de révision allégée.

La première concerne l'agrandissement de la zone d'activités « Actival Orne 2 », la seconde se limite à l'extension de l'entreprise Newcold.

Plus précisément, l'évolution concerne la zone 2AUZ du PLUi. **Un agrandissement de la zone d'activités, via l'ouverture de la zone 2AUz à une zone 1AUz.** Ce changement permettra l'accueil d'entreprises nécessitant une plus large emprise spatiale. Il sera accompagné par une division cadastrale de la parcelle ZM0022 en 3 parcelles au maximum.

#### 2. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision allégée est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Considérant le contenu de la procédure et la modification d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui agricole et bien que la Communauté de Communes d'Argentan Intercom n'était pas concernée directement par une évaluation environnementale, elle a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale.

### B. Contenu et méthode de l'évaluation environnementale

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et de son articulation avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la procédure ;

- Une analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre de la procédure sur l'environnement et notamment les zones revêtant une importance particulière (sites Natura 2000) ;
- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables (selon la doctrine « Eviter – Réduire – Compenser ») ;
- La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la procédure ;
- Un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

**Toutefois, l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale sont proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi.**

### **C. Etat Initial de l'Environnement**

Sont repris dans un tableau synthétique au sein de la page suivante, par grandes thématiques de l'environnement, les principaux constats et enjeux issus de l'EIE.

Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut toutefois se reporter à la partie IV déclinant l'EIE plus en détail.

<b>Constats</b>	<b>Enjeux</b>
<p><u>Topographie / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet se situe en plaine en amont d'une légère pente. Les lignes de vues sont importantes</li> <li>- Il se situe également en entrée de ville et participe à la transition urbain/rural : l'intégration paysagère devra donc être soignée</li> <li>- Il est encerclé par 2 départementales fréquentées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image du territoire</li> <li>- Assurer un traitement paysager limitant l'impact visuel via notamment des haies</li> <li>- Profiter du nouvel aménagement pour améliorer l'intégration des activités en place et à venir</li> <li>- Concilier l'enjeu de visibilité (effet « vitrine ») lié à ce type d'activité avec l'enjeu d'une bonne intégration paysagère</li> <li>- Assurer une transition paysagère entre le secteur de projet, l'espace agricole et l'espace urbain</li> </ul>
<p><u>Occupation du sol / consommation d'espace :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une parcelle à vocation agricole (culture céréalière)</li> <li>- Une consommation foncière prévue et actée dans le PLUI (zonage 2AUz)</li> </ul>	
<p><u>Biodiversité / TVB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La trame bleue se situe en aval du projet, elle est matérialisée par la vallée de l'Orne. Cette dernière n'est pas impactée par le projet</li> <li>- A grande et petite échelle, la trame verte n'est pas impactée</li> <li>- Aucune zone humide sur ou à proximité immédiate du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégration paysagère par l'intermédiaire de haies ou d'espaces tampons permettra de créer des espaces refuges pour certaines espèces. Cependant, le relatif isolement de ces aménagements limitera leur efficacité de support à la biodiversité.</li> </ul>
<p><u>Gestion de la ressource en eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone n'est pas située dans un périmètre de captage, mais reste relativement proche</li> <li>- L'augmentation de la surface imperméable sera importante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vigilance à porter sur la gestion des eaux usées et pluviales sur le nouveau secteur</li> <li>- Prévoir un espace d'infiltration pour les eaux de pluie</li> </ul>
<p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de risques naturels identifiés. Notons tout de même le risque de remontées de nappes sur 5% de la parcelle (espace prévu dans l'OAP comme zone d'infiltration des eaux de ruissellement)</li> <li>- Un trafic routier notable mais avec une activité prévue qui ne devrait pas accroître ce phénomène</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter le risque de ruissellement vers la vallée de l'Orne en aval du projet</li> <li>- Ne pas altérer la zone de remontées de nappes</li> </ul>

## D. Analyse des incidences de la révision allégée n°1 sur l'environnement

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

Thème	Niveau d'incidence
Intégration paysagère	Incidences maîtrisées : le respect de l'OAP avec ses plantations de haies sur les franges de la zone la prise en compte de la loi Barnier devrait permettre une intégration paysagère maîtrisée
Biodiversité – Trame Verte et Bleue (TVB)	Incidences négligeables à positives : des haies vont être plantées et les eaux pluviales vont être gérées en partie en surface. Le site est aujourd'hui dépourvu de tout élément végétal
Ressource en eau	Incidences maîtrisées : les eaux pluviales vont être gérées sur site
Consommation agricole / artificialisation	Artificialisation inhérente au projet : des surfaces agricoles vont disparaître au profit d'une zone d'activités
Nuisances sonores	Incidences maîtrisées : le type d'activités attendues ne devrait pas générer de nuisances sonores importantes
Sécurité routière	Incidences maîtrisées : l'aménagement d'un rond-point devrait sécuriser l'entrée au site et pacifier l'entrée de bourg
Risques	Incidences négligeables : pas de risques naturels ou technologiques sur le site aujourd'hui et l'aménagement de la zone ne devrait pas en générer plus

## E. Étude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site.

Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. Toutefois, le site le plus proche se trouve à moins de 500 mètres.

### 1. Présentation du sites Natura 2000

- **Zone de Protection Spéciale « Haute vallée de l'Orne et affluents » (FR2500099)**

D'une superficie de 20 593 ha, la ZSC Haute vallée de l'Orne s'étend du Nord d'Argentan jusqu'à Sées. Les paysages constitutifs de cette Natura 2000 sont donc majoritairement à dominante agricole. Toutefois, quelques séquences de bocage parcourent la zone permettant de diversifier les habitats présents.

Le sous-sol de ce site réparti en trois unités est constitué d'alluvions récentes de l'Orne, reposant sur une assise jurassique. La proximité de rivières, les faibles pentes et le climat pluvieux expliquent le caractère inondable de la haute-vallée et la présence de l'eau en toute saison.

Couvert à 80% de prairies semi-naturelles humides, la ZSC Haute Vallée de l'Orne offre donc une diversité d'habitat importante pour de nombreuses espèces d'invertébrés (Vertigo Des Moulins,

Écrevisse à pieds blancs), d'oiseaux (Courlis cendré, Tourterelle des bois) et de plantes (Persicaire douce, Raiponce tendre).

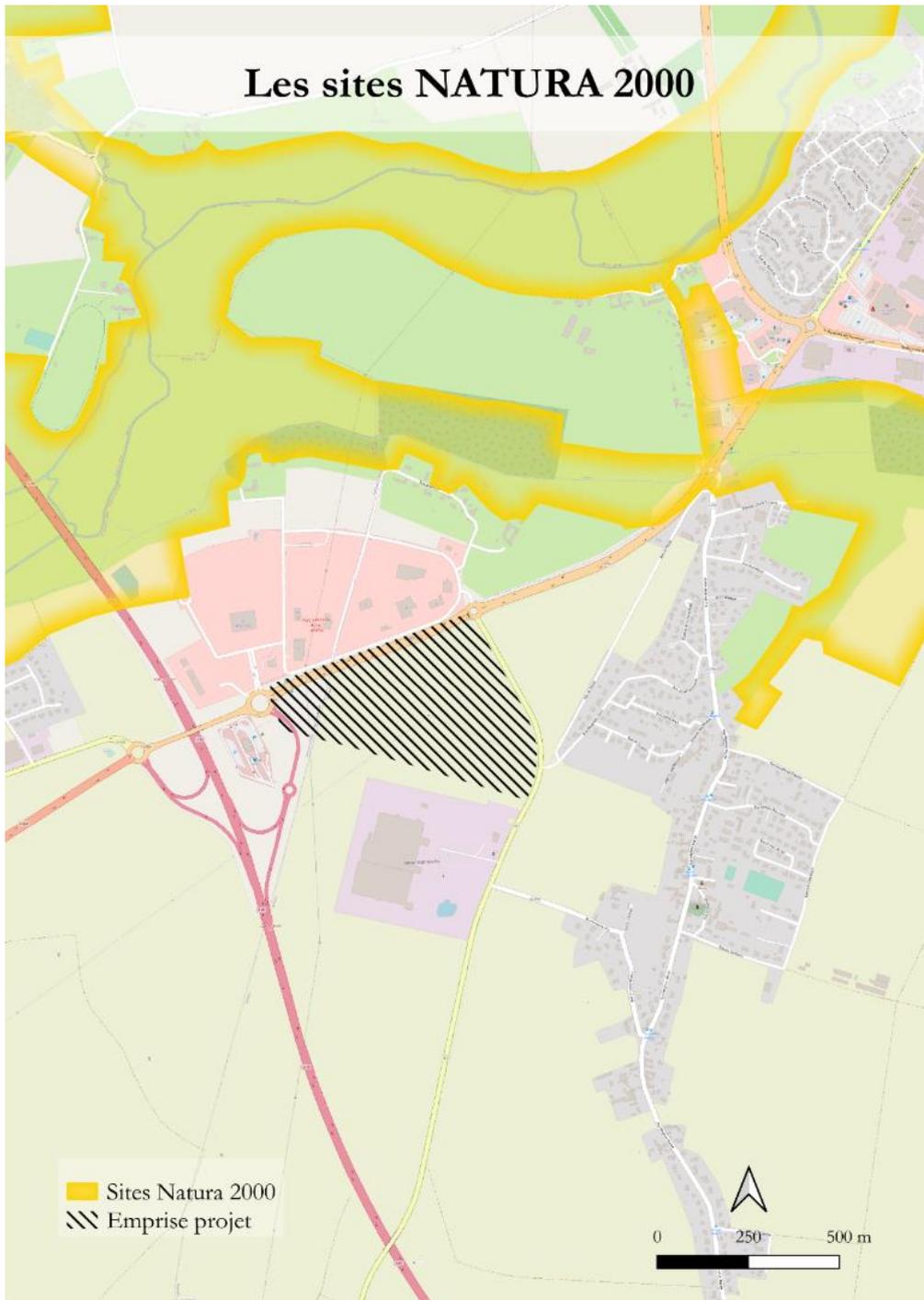
Par ailleurs, le site comprend plusieurs habitats naturels reconnus d'intérêt européen : la rivière, les prairies maigres de fauche, les prairies tourbeuses à molinie et tourbières alcalines, les mégaphorbiaies eutrophes, les pelouses mésoxérophiles, les forêts alluviales et de pentes...



Le site rassemble également de nombreuses espèces fragiles sous couvert de menaces de disparition. Ainsi, en milieu aquatique nous retrouvons la Loutre. Crépusculaire et nocturne, elle passe sa journée à se reposer dans son gîte tandis que la nuit est principalement consacrée aux déplacements et à la recherche de nourriture. Ce mammifère d'eau douce occupe tous les habitats aquatiques. Elle se rencontre dans des milieux et zones climatiques très différents les uns des autres. La taille des domaines vitaux dépend des ressources disponibles, mais ils s'étendent sur environ 20 km le long d'un cours d'eau et peuvent atteindre 40 km. Elle représente la seule population de l'espèce en Basse-Normandie comme dans tout le district hydrographique Seine Normandie

La richesse des habitats de la haute vallée de l'Orne conduit à un développement d'autres espèces comme le *Cottus perifretum* ou le *triturus cristatus*. Concernant les espèces végétales, leur maintien est facilité par la nature alluvionnaire et tourbeuse du sol, ainsi que la présence de canaux de drainage, favorisant l'expression de cortèges végétaux remarquables.





Les orientations de gestion du site consistent principalement à :

- Préserver l'intégrité physique des milieux aquatiques et associés
- Assurer l'entretien nécessaire des berges en évitant les opérations trop radicales susceptibles d'engendrer un état de stress pour les espèces aquatiques leur nettoyage raisonné permettra de conserver un ombrage significatif, qui aura un effet bénéfique vis-à-vis de l'échauffement des eaux pendant la période estivale. De même, la présence de racines d'arbres constitue un refuge pour les larves d'écrevisses
- Préserver la qualité physico-chimique des eaux par la promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement

## 2. Vulnérabilité du site

- Pression de l'agriculture intensive (biocide et fertilisation)
- Pollution des eaux de surface
- Changement des conditions hydraulique induits par l'homme
- Urbanisation (mitage, infrastructures routières, ouvrage de génie civil)

## 3. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Bien que relativement proche, le secteur considéré ne dispose pas de connexion fonctionnelle directe. En effet, la D924 contraint l'écoulement des eaux en dehors du périmètre Natura 2000. Cette barrière artificielle est renforcée par l'OAP qui prévoit un espace tampon pour l'infiltration des eaux pluviales et qui prévoit un linéaire de haies sur tout le pourtour de la zone.

**L'aménagement de secteur n'aura pas d'influence directe sur le site Natura 2000 car :**

- **Aucun lien hydrologique direct n'est présent et la pente recensée sur la zone est très faible, ce qui limite les risques de ruissellements,**
- **Un espace tampon est prévu sur site afin de limiter le ruissellement en dehors de la parcelle.**

## F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'analyse de la compatibilité de la procédure (sur le secteur Actival Orne 2) s'est opérée par rapport à 2 documents-cadres :

Documents-cadres	Date d'approbation	Rapport avec la révision du PLUi
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	2 juillet 2020	Compatibilité
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	18 Décembre 2018	Compatibilité

À la lecture de cette analyse (à laquelle peut se reporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la révision allégée n°1 du PLUi d'Argentan Intercom sur le secteur d'Actival Orne 2 sont compatibles avec les objectifs du SRADDET Normandie et du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche

## G. Indicateurs de suivi

Même si la présente évaluation vise à anticiper au maximum les impacts induits par la révision allégée n°1, il est primordial de les suivre dans le temps, notamment en phase projet.

À ce titre, sont proposés ci-dessous quelques indicateurs de suivi spécifiquement dédiés au secteur d'Actival Orne, au regard des enjeux et incidences éventuelles mis en exergue dans la présente évaluation.

<b>Indicateur</b>	<b>Source de la donnée</b>
Surface totale imperméabilisée	Interne
Surface d'espaces verts / de pleine terre créée	Interne
Emprise au sol des bâtiments	Interne
Respect des recommandations sur les linéaires de haies	Interne

## H. Conclusion

L'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle en entrée de ville actuellement valorisée par l'agriculture, induit de fait des impacts inhérents à ce type d'évolution, principalement :

- La consommation d'espace agricole et l'artificialisation programmée de la parcelle nouvellement urbanisable,
- Un impact paysager du fait du changement de mode d'occupation du sol sur un secteur particulièrement exposé.

Rappelons à ce stade que la procédure de révision allégée se justifie au regard du fait que le terrain visé pour une ouverture à l'urbanisation immédiate l'était déjà dans le PLUi en vigueur puisqu'il était classé en 2AUz.

Par ailleurs, la procédure a eu pour objectif depuis le début de maîtriser les impacts induits par la mobilisation de différents leviers visant par ordre de priorité à éviter et réduire les incidences induites.

Le dimensionnement de la zone 1AUz a été pensé au regard des besoins en terrains de grande taille pour accueillir des entreprises sur le territoire et répondre ainsi à une demande car il n'y avait plus de terrains de cette taille encore disponibles à l'échelle du Pays. En effet, le diagnostic foncier a bien prouvé qu'il n'y avait plus de terrains de grande taille sur l'intercommunalité alors que la demande est bien existante.

Ensuite, les réflexions « projet » intégrées à la procédure viennent dans la mesure du possible réduire les impacts relatifs à l'urbanisation du secteur, notamment via la réalisation de l'OAP sectorielle attachée à la zone 1AUz :

- Une gestion des eaux pluviales sur le secteur avec une infiltration sur zone et un stockage du surplus en bas de secteur pour permettre une gestion à la parcelle
- Une intégration paysagère des futures entreprises via un linéaire planté sur tout le pourtour de la zone
- Une intégration de principes qualitatifs en matière de mobilité et de sécurité (création d'un rond-point pour pacifier et sécuriser l'accès et l'entrée de la commune), de paysage...

**En conclusion, même si « par nature » la procédure induit des impacts en matière de consommation et d'artificialisation d'espace agricole, le travail réalisé par la collectivité permet de maîtriser au mieux ces impacts (évitement et réduction) dans le cadre d'un projet cohérent et proportionné.**

## **XI. Annexe : fiches détaillées des zones d'activités**

## TERRAIN

# Réf. : PA de Coulandon

Situation :

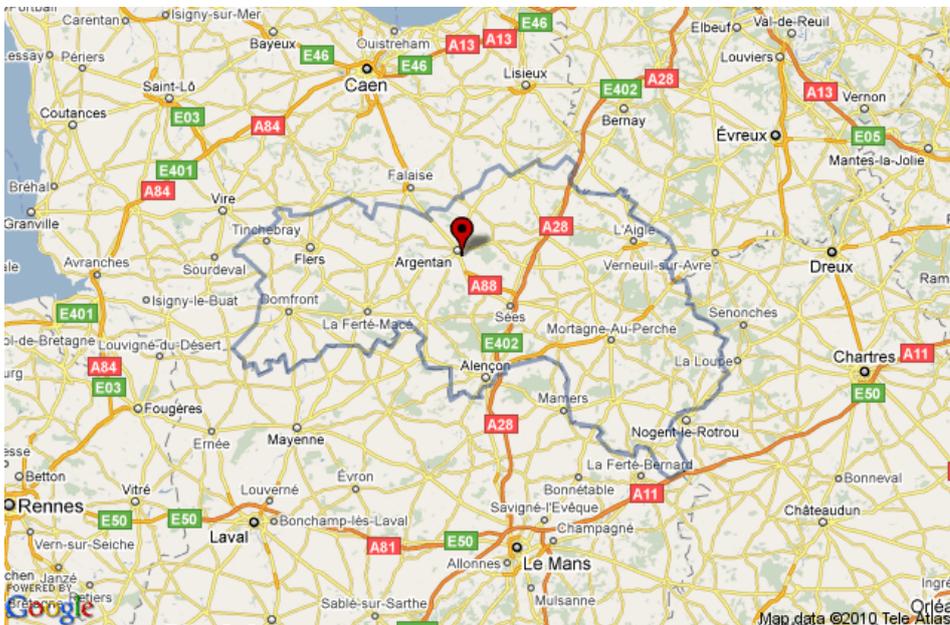
**PA de Coulandon**

Type de zone :

**Zone mixte**

Surface totale :

**13,76 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

RN 158 et RD 240

**A moins de 15km :**

A88 - 2x2 voies - RD/RN

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

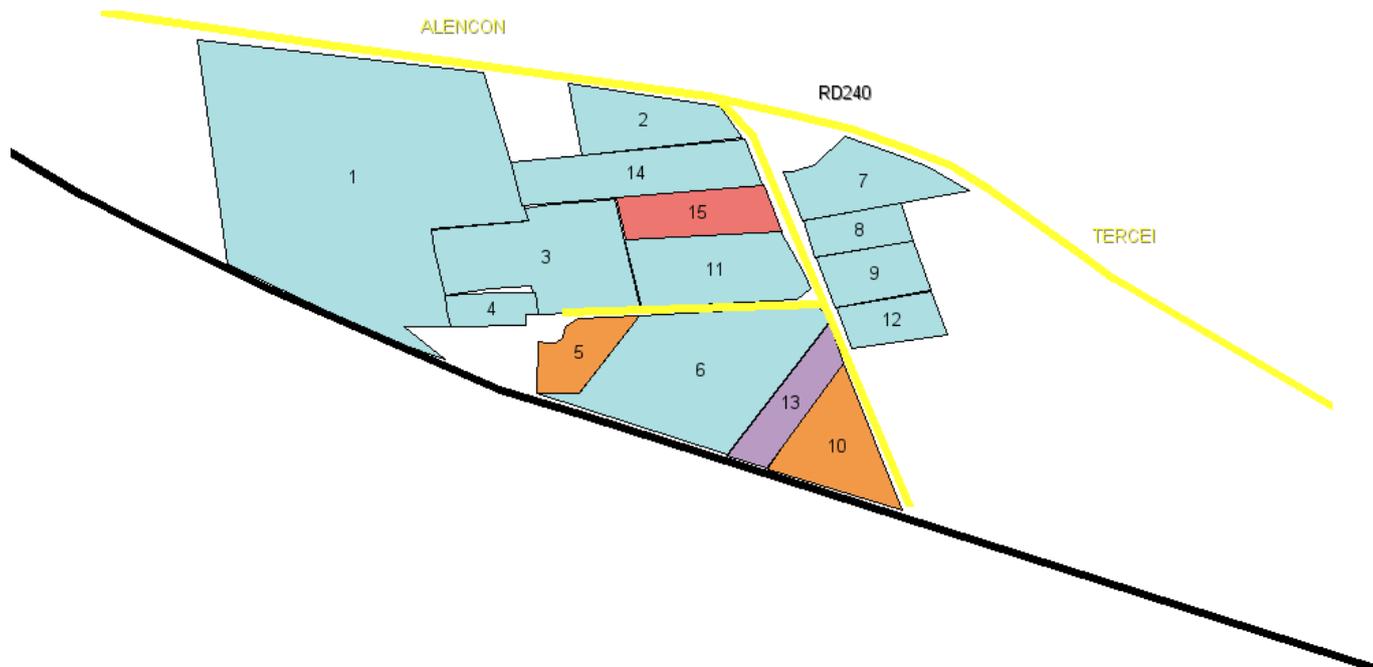


### Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**

10 euros/m<sup>2</sup> HT

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprises ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N° sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	SERMIX	Industrie/production
2	STRATE COMPOSITES	Industrie/production
3	OMH	Industrie/production
4	SAMEF S.A.R.L.	Industrie/production
5	3 150 m <sup>2</sup>	Surf. dispo non viabilisée
6	NORMATRANS	Services aux entreprises
7	AMP	Artisanat
8	Desamiantek / CEFASC Environnement	Artisanat
9	SERRURERIE METALLIQUE ARGENTANAISE	Artisanat
10	5 813 m <sup>2</sup>	Surf. dispo non viabilisée
11	STPB	Services aux entreprises
12	DEPREZ TERRASSEMENT	BTP
13	La compagnie des permis	Commerces / Services
14	VTNI VEOLIA Transport	Services aux entreprises
15	500 m <sup>2</sup>	Bât. dispo à court terme

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

## Services sur la zone

**Les services aux entreprises :**

messagerie, serrurerie,  
menuiserie-plastique

**Les services aux personnes :**

pas de commentaires

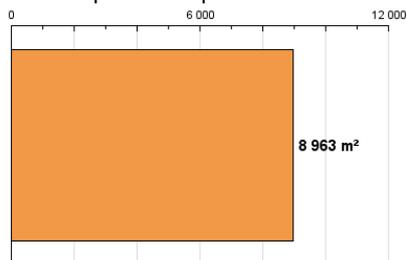
**Les équipements spécifiques :**

pas de commentaires

**Autres commentaires :**

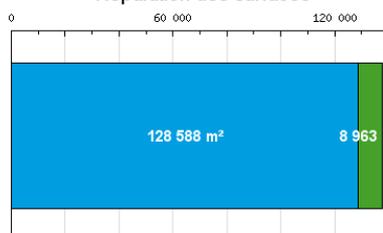
Bus de ville

## Disponibilités Foncières

Superficies disponibles en m<sup>2</sup>

■ Surface disponible non viabilisée (100,00%)

Répartition des surfaces



■ Capacité d'accueil (6,52%)  
■ Surface totale occupée (93,48%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

## Disponibilités immobilières sur la zone

Réfs : Norma

## Caractéristiques

**Commercialisation**

Z.A. avec disponibilités

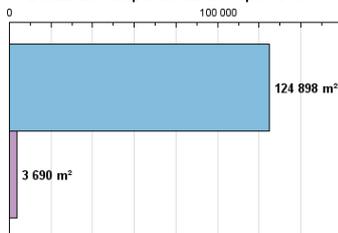
## Densité économique

**Nombre d'établissements implantés**

12

**Fourchette d'emploi**

de 50 Ã 99

Détail des superficies occupées en m<sup>2</sup>

■ Activité de production ou services aux entreprises (97,13%)  
■ Activité commerciale ou service aux personnes (2,87%)

> géolocaliser sur le site internet

## &gt; CONTACT



**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

## + de Web

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

## Partenaire réseau



TERRAIN

Réf. : ZA Saint Nicolas

■ Surface totale disponible : 4.428 m<sup>2</sup>

Situation :

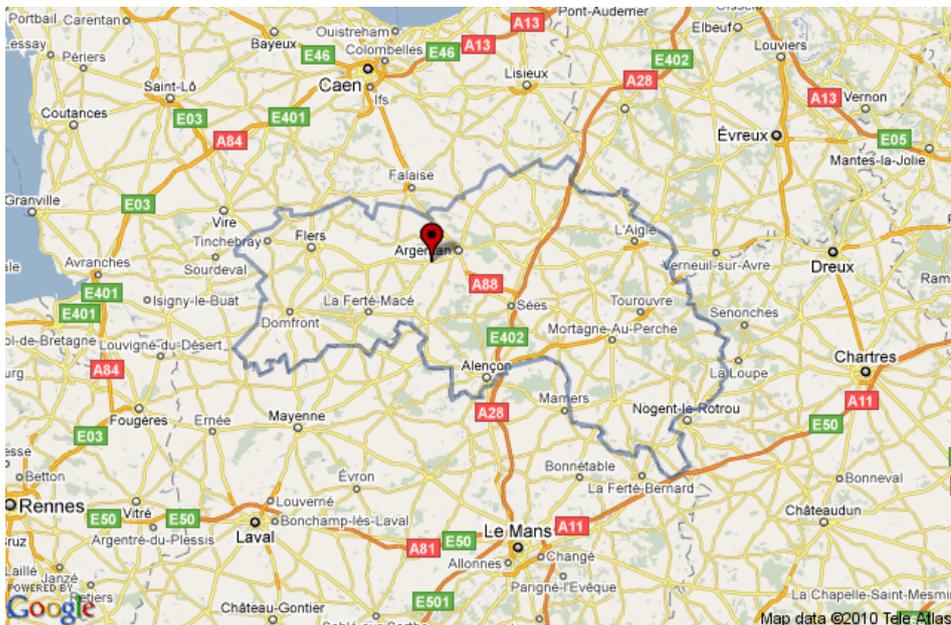
ZA Saint Nicolas

Type de zone :

Zone mixte

Surface totale :

8,73 ha



Accessibilité

**Desserte directe :**

RD924

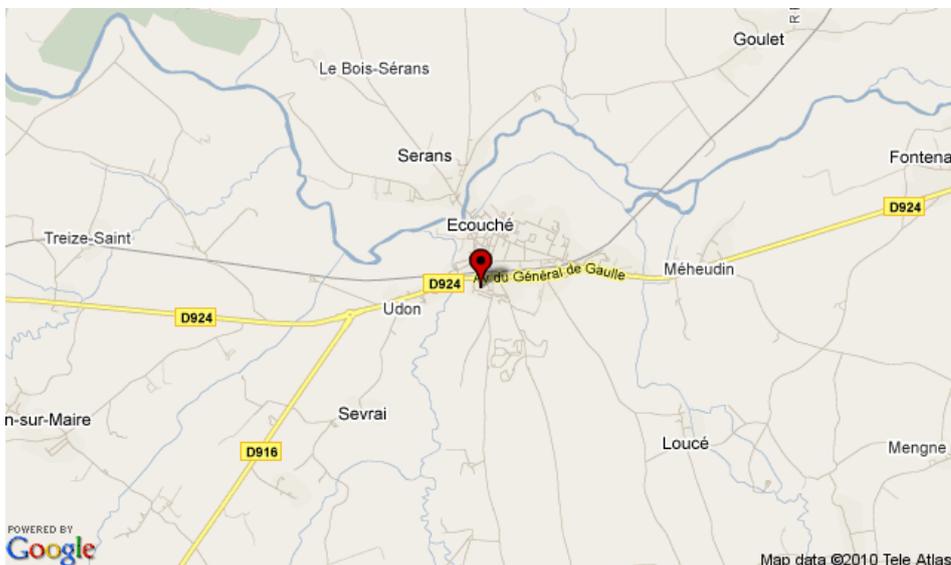
**A moins de 15km :**

A88 - RD/RN

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

Projet de mise en 2x2 voies de la RD924 (axe Argentan-Flers).

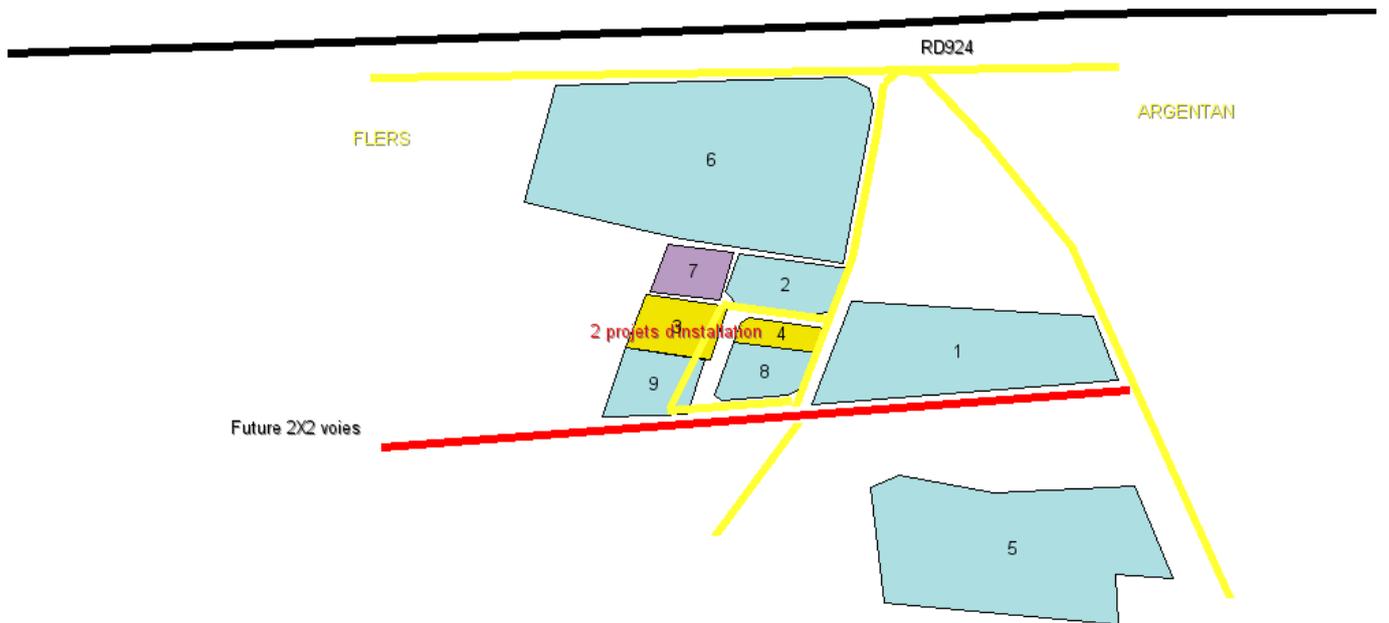


Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**

10 euros/m<sup>2</sup> HT

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprises ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N° sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	Serge ROGER SA	Industrie/production
2	RMB Mold	Industrie/production
3	3 133 m <sup>2</sup>	Surf. dispo. viabilisée
4	1 295 m <sup>2</sup>	Surf. dispo. viabilisée
5	MEAC CARBONATE	Industrie/production
6	Verescence	Industrie/production
7	Top Garage - Garage Vipontois	Commerces / Services
8	Service Tech Hydro	Industrie/production
9	Couverture Bellan Mickael	Artisanat

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

### Services sur la zone

#### Les services aux entreprises :

pas de commentaires

#### Les services aux personnes :

pas de commentaires

#### Les équipements spécifiques :

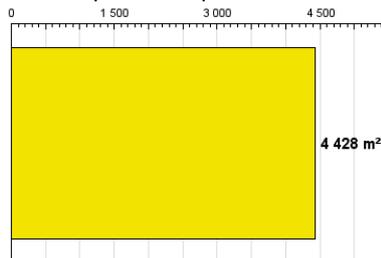
pas de commentaires

#### Autres commentaires :

La ZA a connu une première extension de 8300m<sup>2</sup> en 1976. Des parkings ont été créés. Les élus souhaitent accueillir tout type d'activités.

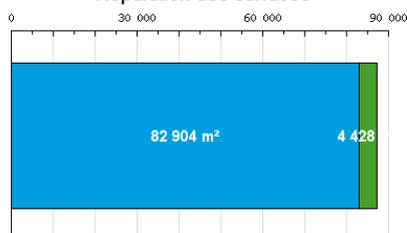
### Disponibilités Foncières

Superficies disponibles en m<sup>2</sup>



■ Surface disponible viabilisée (100,00%)

Répartition des surfaces



■ Capacité d'accueil (5,07%)  
■ Surface totale occupée (94,93%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

### Disponibilités immobilières sur la zone

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

### Caractéristiques

#### Commercialisation

Z.A. avec disponibilités

#### Historique

**Année de création :**

1972

**Année de la dernière extension :**

2004

**Année d'extension prévue :**

2009

### Densité économique

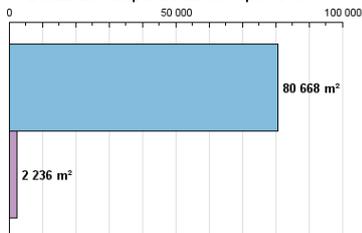
#### Nombre d'établissements implantés

7

#### Fourchette d'emploi

de 250 À 499

Détail des superficies occupées en m<sup>2</sup>



■ Activité de production ou services aux entreprises (97,30%)  
■ Activité commerciale ou service aux personnes (2,70%)

> géolocaliser sur le site internet

### > CONTACT



**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

### + de Web

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

### Partenaire réseau



## TERRAIN

# Réf. : ZA d'Urou et Crennes

### ■ Zone entièrement occupée

Situation :

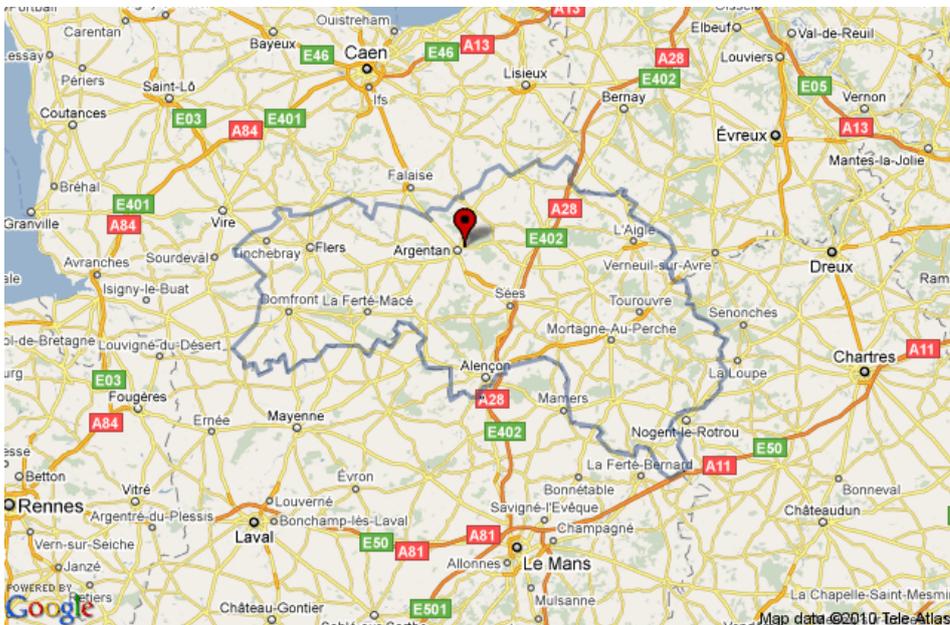
**ZA d'Urou et Crennes**

Type de zone :

**Zone mixte**

Surface totale :

**8,59 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

RN26

**A moins de 15km :**

RD-RN

**Temps d'accès voies rapides :**

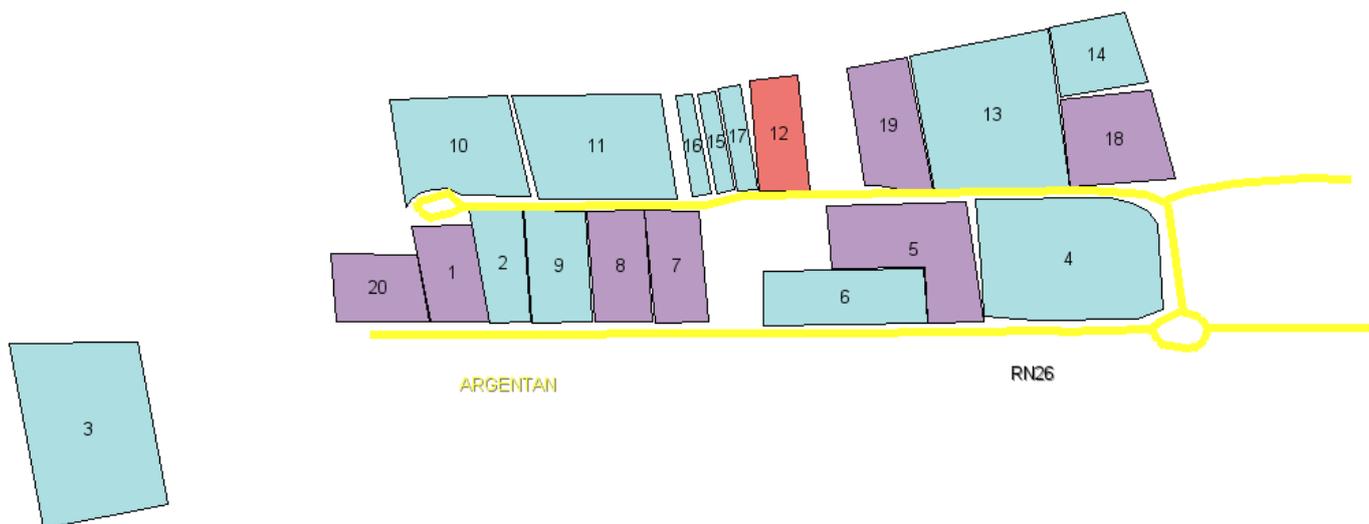
01 mn



### Prix du foncier

**Information non communiquée, merci de bien vouloir contacter la personne mentionnée en bas de la dernière page**

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise... ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N° sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	Equi'Nature	Commerces / Services
2	Exp Pose	Industrie/production
3	Christian GAGNEUX Sarl	BTP
4	CVS Alfyma	Industrie/production
5	LE MONOPOLE	Commerces / Services
6	Decharenton	Commerce de gros
7	Securitest CT 2000	Commerces / Services
8	Entreprise Alexandre	Commerces / Services
9	Spie Citynetworks	Artisanat
10	SARL GUNDUZ	Artisanat
11	HMCA Levage	Industrie/production
12	800 m <sup>2</sup>	Bât. dispo à court terme
13	ADIS	Industrie/production
14	CVS Alfyma	Services aux entreprises
15	FM Maconnerie	Artisanat
16	Menuiserie Schomann	Artisanat
17	Duval Plomberie Chauffage	Artisanat
18	The Box	Commerces / Services
19	Clinique Veterinaire	Commerces / Services
20	Societe Vel Orne	Commerces / Services

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

## Services sur la zone

**Les services aux entreprises :**

pas de commentaires

**Les services aux personnes :**

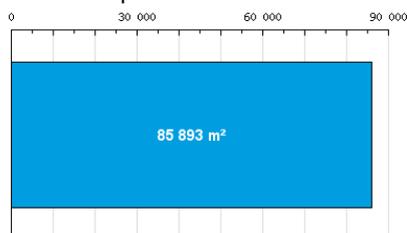
pas de commentaires

**Les équipements spécifiques :**

pas de commentaires

## Disponibilités Foncières

Répartition des surfaces



- Capacité d'accueil (0,00%)
- Surface totale occupée (100,00%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

## Disponibilités immobilières sur la zone

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

## Caractéristiques

**Commercialisation**

Z.A. entièrement occupée

**Historique****Année de création :**

1969

**Année de la dernière extension :**

2000

## Densité économique

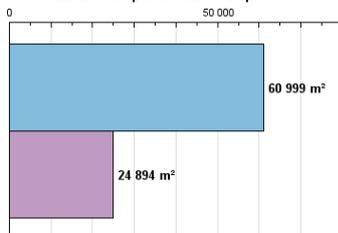
**Nombre d'établissements implantés**

19

**Fourchette d'emploi**

de 50 Ã 99

Détail des superficies occupées en m²



- Activité de production ou services aux entreprises (71,02%)
- Activité commerciale ou service aux personnes (28,98%)

**> géolocaliser sur le site internet**

**> CONTACT**

**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

**+ de Web**

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

**Partenaire réseau**

## TERRAIN

# Réf. : Actival d'Orne

- Surface totale disponible : 140.640 m<sup>2</sup>
- Possibilité d'extension : 157.466 m<sup>2</sup>

Situation :

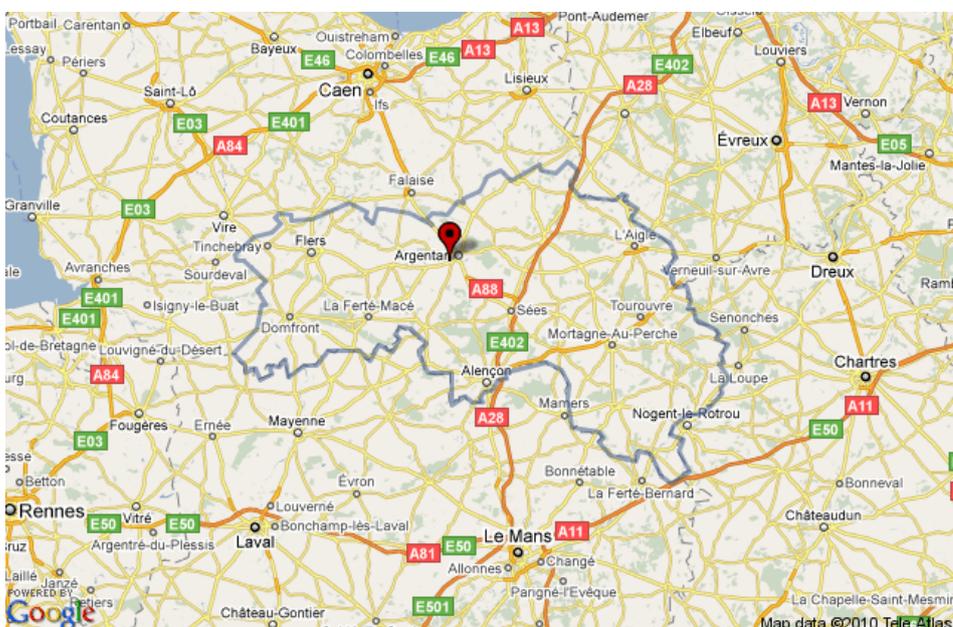
**Actival d'Orne**

Type de zone :

**Zone mixte**

Surface totale (hors extension) :

**80,19 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

A88

**A moins de 15km :**

A88 - 2x2 voies - RD/RN

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

Parc situé au carrefour de l'A88 (échangeur Argentan-ouest) et de l'axe Argentan-Flers (2x2 voies).



### Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**

18 euros/m<sup>2</sup> HT

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N°sur plan	Raison sociale ou m² disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	Distriservices	Services aux entreprises
2	Villa Nee d Ici	Commerce de gros
3	Aire de service A88	Commerces / Services
4	Toyota	Commerces / Services
5	157 466 m²	Possibilité d'extension
6	Bassin de rétention d'EP A88	Equipement
7	10 272 m²	Surf. dispo. viabilisée
8	10 969 m²	Surf. dispo. viabilisée
9	OCCUPE	Industrie/production
10	Espace vert	Equipement
11	Centre technique A88	Equipement
12	Ragues	Commerces / Services
13	Bayi Peugeot	Commerces / Services
14	ESPACE VERT	Equipement
15	Controle Technique Poids Lourds	Services aux entreprises
16	13 066 m²	Surf. dispo. viabilisée
17	14 780 m²	Surf. dispo. viabilisée
18	Leclerc Drive	Commerces / Services
19	7 233 m²	Surf. dispo. viabilisée
20	23 457 m²	Surf. dispo. viabilisée
21	Brico Cash	Commerces / Services
22	5 729 m²	Surf. dispo. viabilisée
23	7 780 m²	Surf. dispo. viabilisée
24	Servi Couleurs	Commerces / Services
25	13 607 m²	Surf. dispo. viabilisée
26	Carrosserie Plessis	Commerces / Services
27	Ruax Motoculture	Commerces / Services
28	Axel location	Commerces / Services
29	Paysages Conseil	Commerces / Services
30	13 926 m²	Surf. dispo. viabilisée
31	14 612 m²	Surf. dispo. viabilisée
32	5 209 m²	Surf. dispo. viabilisée
33	TECHNI GRAPH PUBLICITE	Services aux entreprises
34	Transagrial	Services aux entreprises

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

## Services sur la zone

**Les services aux entreprises :**

Publicité - communication

**Les services aux personnes :**

Automobile

Motoculture

Carrosserie

Peinture - décoration

**Les équipements spécifiques :**

Haut-débit

Aire de service autoroutière

**Autres commentaires :**

Activald'Orne 1 : 35 ha pour petites

et moyennes implantations

Projet Activald'Orne 2 : 18 ha pour

grandes implantations logistiques

Zone Numérique Multiservices

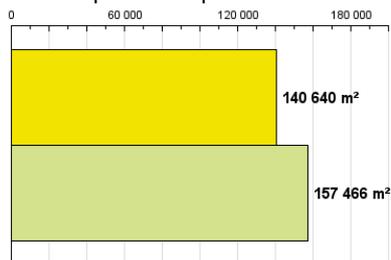
Argentan, Sous-Préfecture

Bassin de vie de 45 000 habitants

Club Logistique Argentan ?

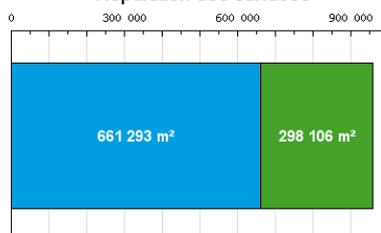
Normandie

## Disponibilités Foncières

Superficies disponibles en m<sup>2</sup>

- Surface disponible viabilisée (47,18%)
- Possibilité d'extension (52,82%)

Répartition des surfaces



- Capacité d'accueil (31,07%)
- Surface totale occupée (68,93%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

## Disponibilités immobilières sur la zone

Réfs : 5765\_lot\_B / 5765\_lot\_C  
5764\_lots\_BC

## Caractéristiques

**Commercialisation**

Z.A. avec disponibilités + possibilité d'extension

**Historique**

**Année de création :**

2008

**Année d'extension prévue :**

2012

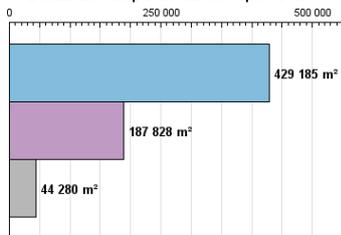
## Densité économique

**Nombre d'établissements implantés**

17

**Fourchette d'emploi**

de 50 à 99

Détail des superficies occupées en m<sup>2</sup>

- Activité de production ou services aux entreprises (64,90%)
- Activité commerciale ou service aux personnes (28,40%)
- Equipements divers (6,70%)

> géolocaliser sur le site internet

## &gt; CONTACT



**Julie RABINEAU**

**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

## + de Web

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

## Partenaire réseau



## TERRAIN

# Réf. : ZA de Trun - La Sente Verte

■ Surface totale disponible : 17.787 m<sup>2</sup>

Situation :

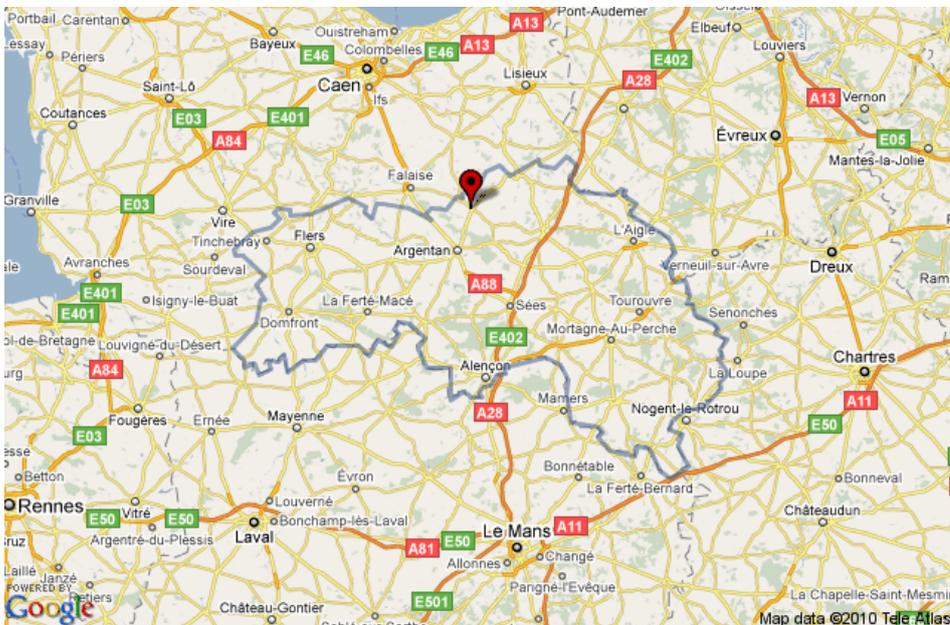
**ZA de Trun - La Sente Verte**

Type de zone :

**Zone mixte**

Surface totale :

**12,39 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

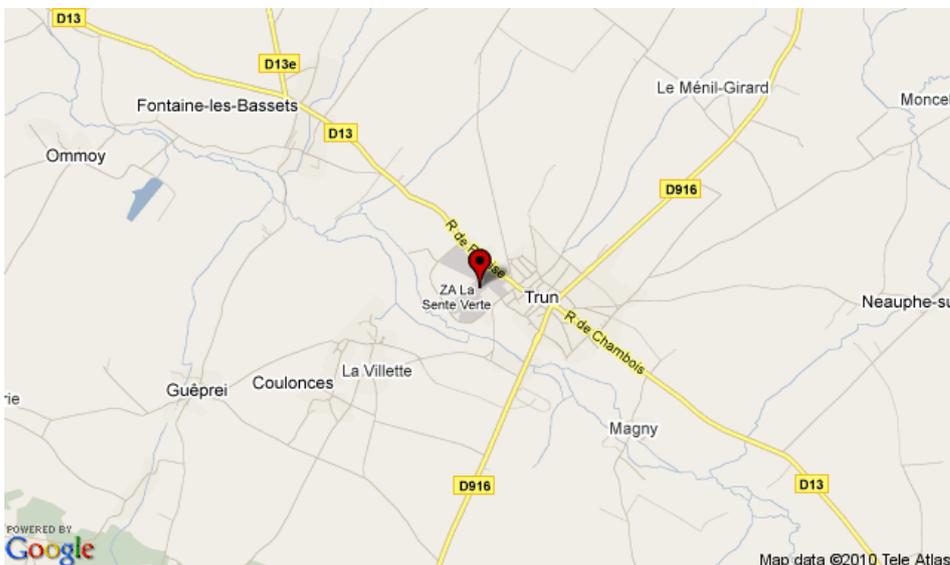
RD13

**A moins de 15km :**

RD-RN

**Temps d'accès voies rapides :**

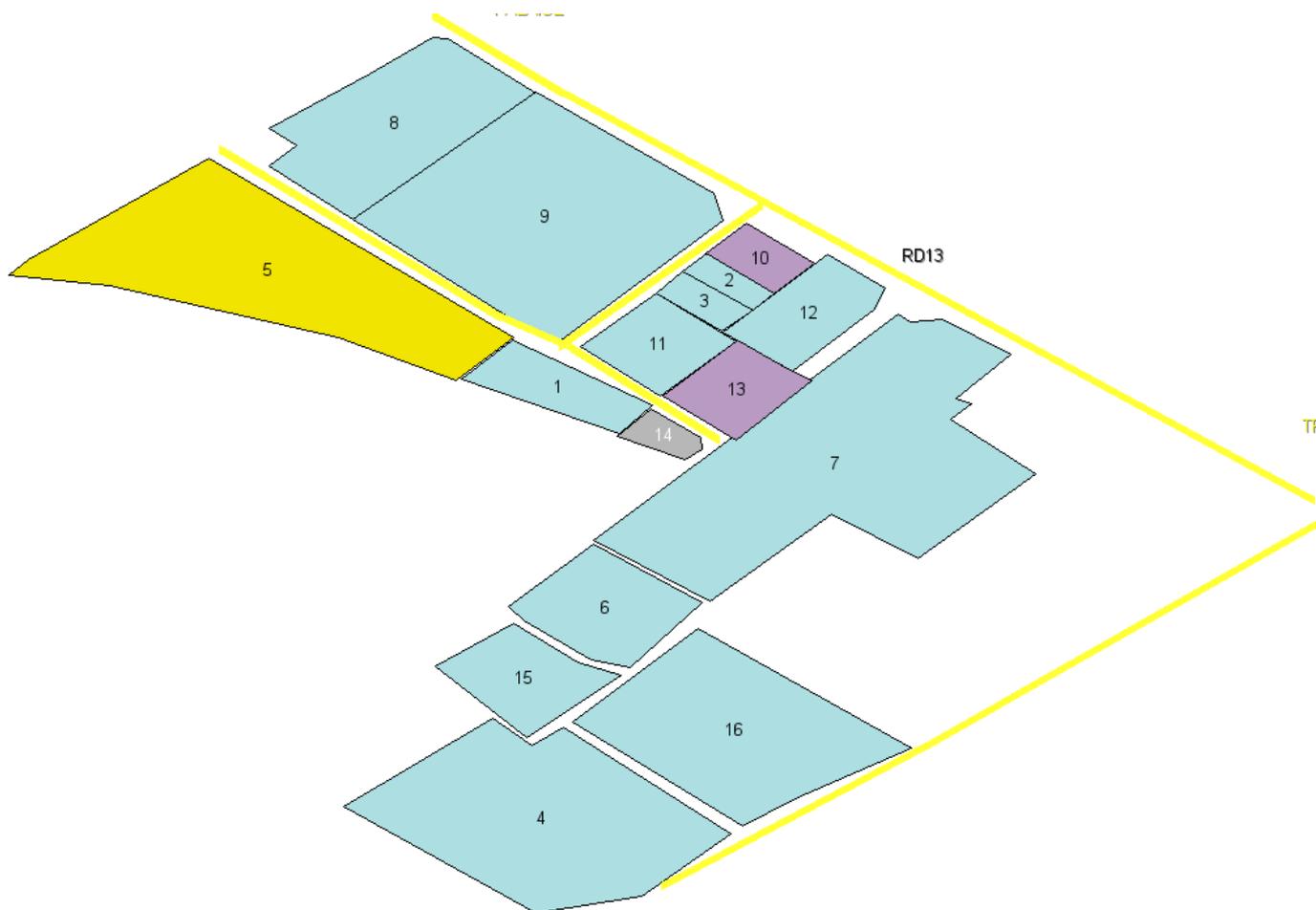
01 mn



### Prix du foncier

**Information non communiquée,  
merci de bien vouloir contacter la  
personne mentionnée en bas de la  
dernière page**

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N°sur plan	Raison sociale ou m² disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	Leprince Borel	Industrie/production
2	APTI PLUS	Services aux entreprises
3	MS INDUSTRIE	Services aux entreprises
4	Groupe DOUILLET	Services aux entreprises
5	17 787 m²	Surf. dispo. viabilisée
6	Sarl Didier Leconte	Artisanat
7	Prefac Ouest	Industrie/production
8	DEROUET SARL	Artisanat
9	LEPICARD S.A.	Commerce de gros
10	Cabinet veterinaire	Commerces / Services
11	MPCR	Industrie/production
12	Garage de la Dives	Garage et réparations
13	SDIS	Commerces / Services
14	bassins incendie et pluvial	Equipement
15	Sarl Inoxo	Artisanat
16	Groupe DOUILLET	Industrie/production

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

**Services sur la zone**

**Les services aux entreprises :**

pas de commentaires

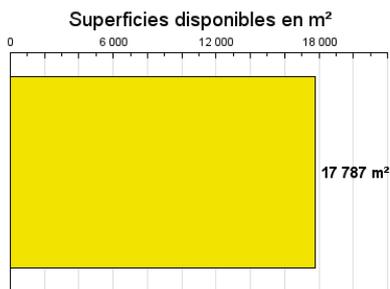
**Les services aux personnes :**

pas de commentaires

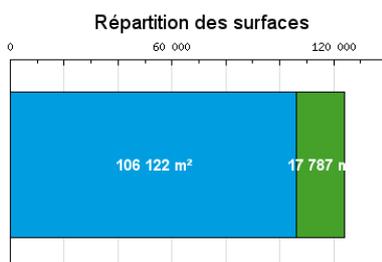
**Les équipements spécifiques :**

pas de commentaires

**Disponibilités Foncières**



■ Surface disponible viabilisée (100,00%)



■ Capacité d'accueil (14,35%)  
■ Surface totale occupée (85,65%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

**Disponibilités immobilières sur la zone**

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

**Caractéristiques**

**Commercialisation**

Z.A. avec disponibilités

**Historique**

**Année de création :**

1988

**Densité économique**

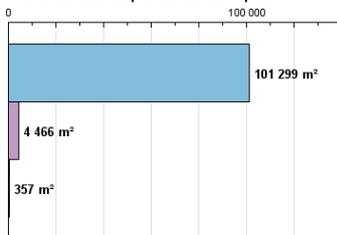
**Nombre d'établissements implantés**

14

**Fourchette d'emploi**

de 50 À 99

Détail des superficies occupées en m²



■ Activité de production ou services aux entreprises (95,46%)  
■ Activité commerciale ou service aux personnes (4,21%)  
■ Equipements divers (0,34%)

> géolocaliser sur le site internet

**> CONTACT**



**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr  
06 49 92 02 65  
www.argentan.fr

**+ de Web**

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

**Partenaire réseau**



# Dossier,

## Entreprendre dans l'Orne en Normandie

> AFFAIRE SUIVIE PAR



**Julie RABINEAU**

**0649920265**

**[julie.rabineau@argentan-intercom.fr](mailto:julie.rabineau@argentan-intercom.fr)**



**[WWW.ENTREPRENDREDANSLORNE.COM](http://WWW.ENTREPRENDREDANSLORNE.COM)**

- > Fiche ZA - PA de Beaulieu
- > Fiche ZA - PA de l'Expansion
- > Fiche ZA - PA de la Briqueterie
- > Fiche ZA - ZA les Gauthiers
- > Fiche ZA - ZA rue de la LibÃ©ration
- > Fiche ZA - ZI des Rainettes

## TERRAIN

# Réf. : PA de Beaulieu

■ Surface totale disponible : 17.513 m<sup>2</sup>

Situation :

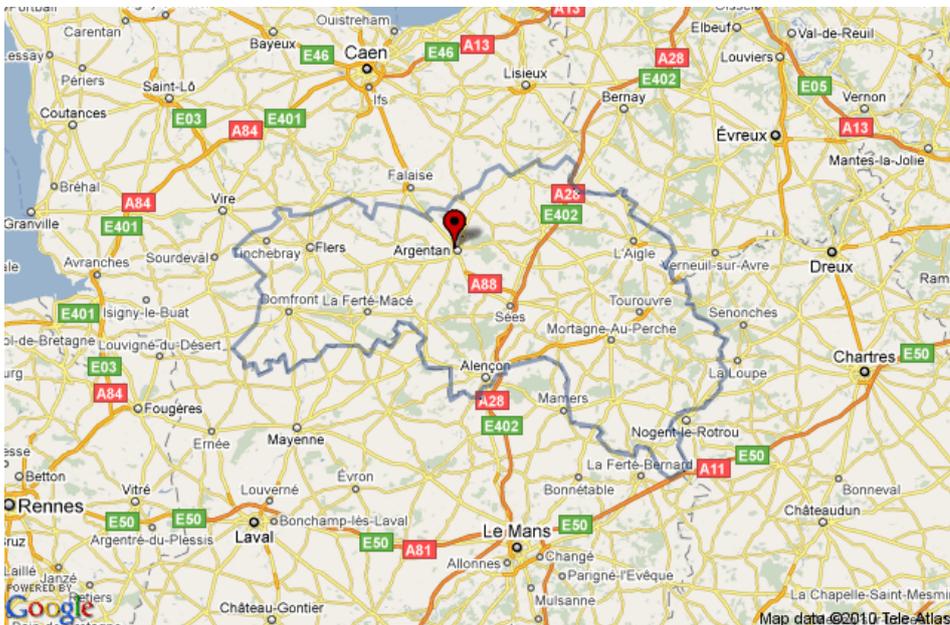
**PA de Beaulieu**

Type de zone :

**Zone mixte**

Surface totale :

**23,72 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

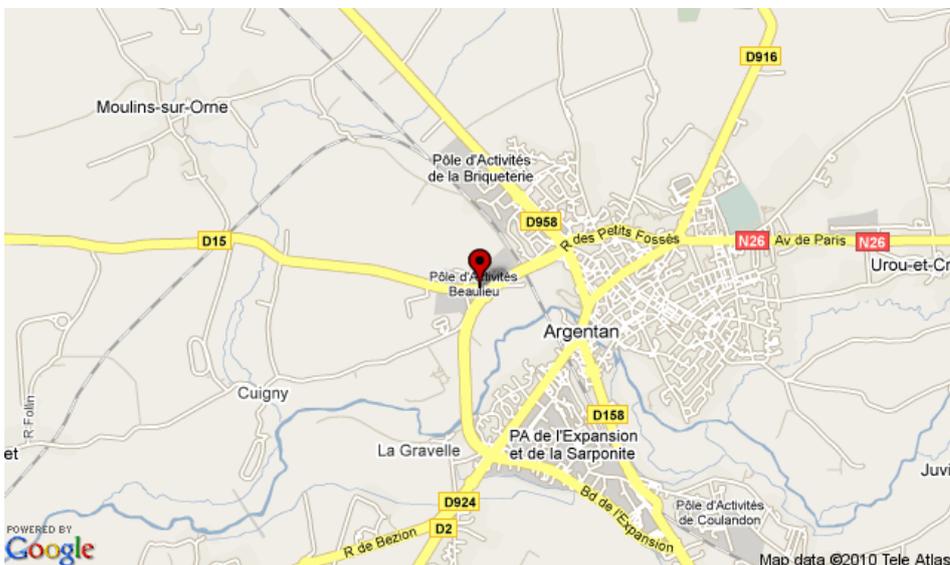
N 158

**A moins de 15km :**

A88 - 2x2 voies

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

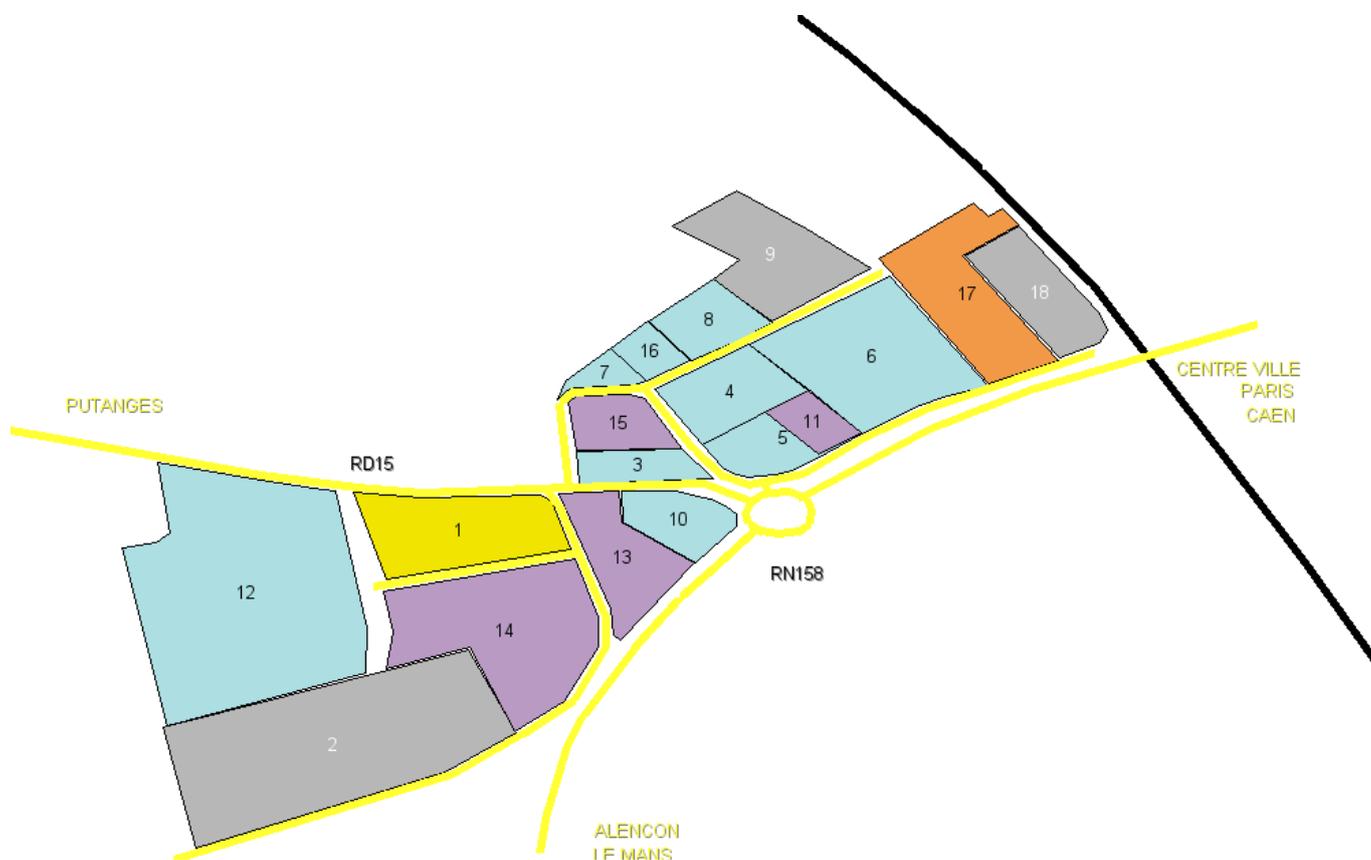


### Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**

10 euros/m<sup>2</sup> HT

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprises ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N°sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	17 513 m <sup>2</sup>	Surf. dispo. viabilisée
2	STATION D'EPURATION	Equipement
3	CER FRANCE	Services aux entreprises
4	OMEXOM	Services aux entreprises
5	KPMG / SUP INTERIM / SO EKO /EKO THERM / ORIGEN PLUS	Services aux entreprises
6	EUROPE EQUIPEMENT PRODUCTION	Industrie/production
7	CARROSSERIE GRAINDORGE	Artisanat
8	OMEXOM	Services aux entreprises
9	services techniques	Equipement
10	VEOLIA EAU	Services aux entreprises
11	KITTY PARK S	Commerces / Services
12	NEWCOLD	Services aux entreprises
13	BUFFALO GRILL	Commerces / Services
14	La Maison.fr	Commerces / Services
15	Apave / Cabinet Medical / CMA / Agileva	Commerces / Services
16	OFI	Services aux entreprises
17	13 532 m <sup>2</sup>	Surf. dispo non viabilisée
18	Departement	Equipement

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

**Services sur la zone**

**Les services aux entreprises :**

cabinet comptable, géomètre, transports-messagerie

**Les services aux personnes :**

cabinet médical, la maison.fr, restaurant

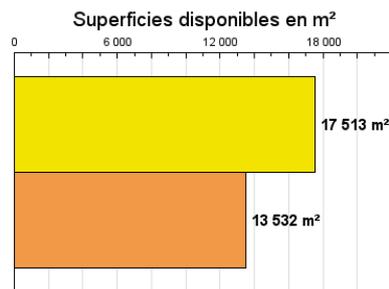
**Les équipements spécifiques :**

station d'épuration

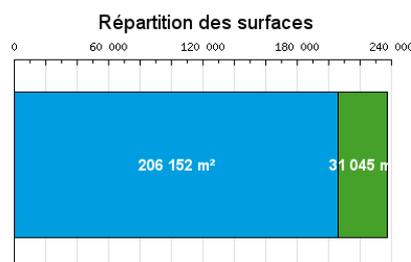
**Volet paysager :**

aménagement paysager

**Disponibilités Foncières**



- Surface disponible viabilisée (56,41%)
- Surface disponible non viabilisée (43,59%)



- Capacité d'accueil (13,09%)
- Surface totale occupée (86,91%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

**Disponibilités immobilières sur la zone**

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

**Caractéristiques**

**Commercialisation**

Z.A. avec disponibilités

**Historique**

**Année de création :**

1990

**Année de la dernière extension :**

2004

**Densité économique**

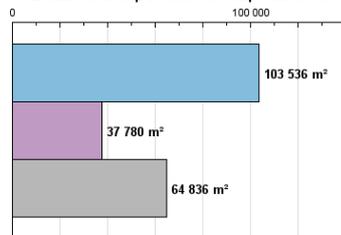
**Nombre d'établissements implantés**

13

**Fourchette d'emploi**

de 250 À 499

Détail des superficies occupées en m²



- Activité de production ou services aux entreprises (50,22%)
- Activité commerciale ou service aux personnes (18,33%)
- Equipements divers (31,45%)

> géolocaliser sur le site internet

**> CONTACT**



**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr  
06 49 92 02 65  
www.argentan.fr

**+ de Web**

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

**Partenaire réseau**



TERRAIN

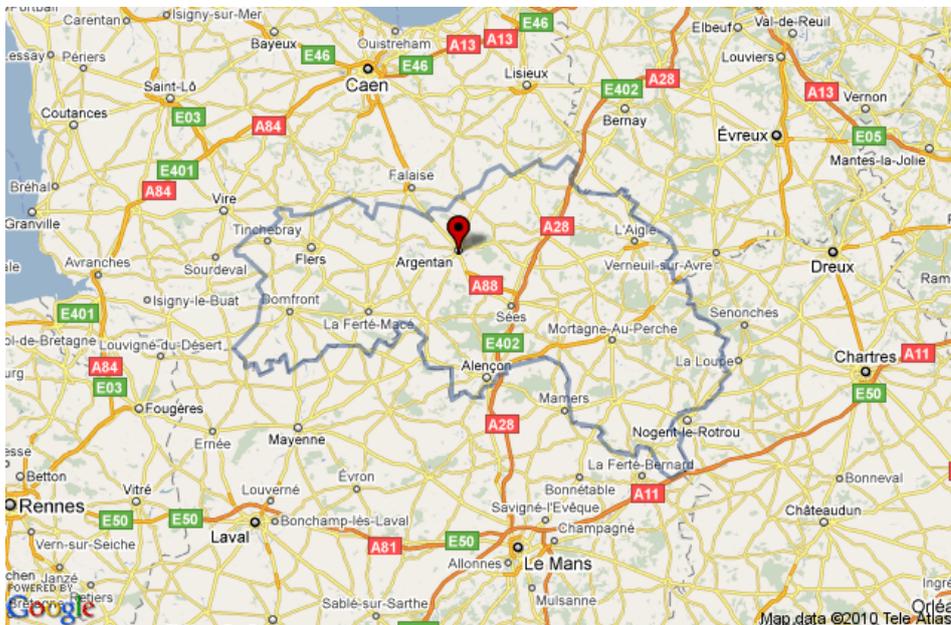
Réf. : PA de l'Expansion

■ Zone entièrement occupée

Situation :  
PA de l'Expansion

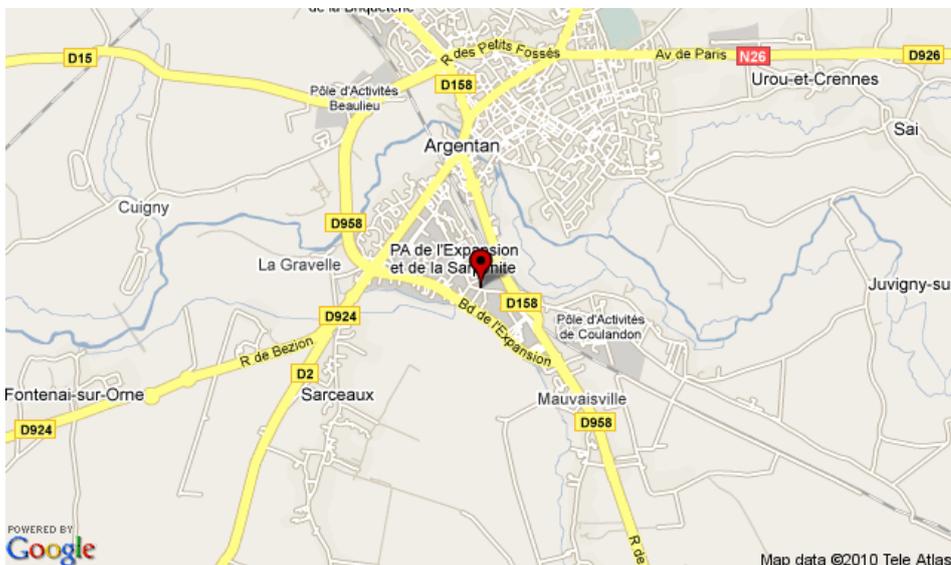
Type de zone :  
Zone mixte

Surface totale :  
63,02 ha



Accessibilité

- Desserte directe :**  
Façade de la rocade et de la N 158.
- A moins de 15km :**  
A88 - 2x2 voies
- Temps d'accès voies rapides :**  
01 mn



Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**  
18 euros/m<sup>2</sup> HT

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N° sur plan	Raison sociale ou m² disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	services techniques	Equipement
2	INTERMARCHE / BRICOMARCHE	Commerces / Services
3	BOWLING ARGENTAN	Commerces / Services
4	ENERGY DISTRIBUTION	Services aux entreprises
5	CHAUVIN	Artisanat
6	DDE	Commerces / Services
7	TECHNIBELT S.A.R.L.	Industrie/production
8	EDF - G.D.F	Services aux entreprises
9	EUROVIA	BTP
10	MENUISERIE ETANDIN - MENUISERIE MARC CHALUFOUR	Industrie/production
11	APPRO-VERT S.A.S.	Industrie/production
12	Graph 2000	Industrie/production
13	ADEM / Studio Multisport / Dalkia	Services aux entreprises
14	BORNEY S.A.	Industrie/production
15	Gifa Collet	Industrie/production
16	Zinc Elec	Industrie/production
17	Maillard Entreprise	Commerce de gros
18	Elairgie	Artisanat
19	Car Horse	Commerces / Services
20	REXEL	Commerce de gros
21	PIANO S. LAIGRE	Artisanat
22	FRANCE PELLETS	Services aux entreprises
23	DAMOIS TRANSPORTS / RENAULT TRUCKS	Services aux entreprises
24	MEKAPHARM APOTHEKA	Industrie/production
25	Les restos du coeur / Samsic Facility Propret?	Commerces / Services
26	STRATE COMPOSITES 2	Industrie/production
27	Ambulances COISNARD	Commerces / Services
28	Argentan Transport / Yesss Electrique	Industrie/production
29	FRANCE BONHOMME	Industrie/production
30	ALUCAD	Industrie/production
31	FOUCHER	Agriculture/transformation
32	POINT P	Commerces / Services
33	DECHETTERIE	Equipement
34	Centre de traitement du courrier - La Poste	Commerces / Services
35	SOUS-PREFECTURE / POLE EMPLOI	Commerces / Services
36	ACI DEVELOPPEMENT	Artisanat
37	AGRIAL	Industrie/production
38	SITCOM	Equipement
39	LA VIE BIO	Commerces / Services
40	QLS	Industrie/production
41	Zolpan - Maison du d?cor	Commerces / Services
42	Utily Car	Industrie/production
43	SELLERIE 2000	Industrie/production
44	Savoir Faire R?novation	Commerces / Services
45	Sporco Textile / Atelier Graphic	Services aux entreprises

Se reporter à la page 2 pour localiser les numéros sur le plan.

N° sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
46	RecyOuest	Industrie/production
47	Bozon Habitat	Commerces / Services
48	Alliance Ambulances Ornaises	Commerces / Services
49	Sade Telecom	BTP
50	Point P Centrale b	BTP
51	MF TECH	Industrie/production
52	Les comptoirs de la bio	Commerces / Services
53	QUAI de transfert SITCOM	Equipement
54	APPRO-VERT	Agriculture/transformation
55	STATION AS24	Services aux entreprises
56	Ateliers Baglin	Industrie/production
57	YSCO France	Industrie/production
58	ORNE CONCEPTION	Industrie/production
59	Atelier de la Pommeraie ADAPEI	Industrie/production
60	STRATE COMPOSITES	BTP
61	Sade Telecom	Industrie/production
62	Peinture Industrie	Industrie/production
63	Arborella Europe	Industrie/production
64	Fit'Coach	Commerces / Services
65	MPLA	Artisanat
66	ADAPEI	Industrie/production
67	Distriservices	Commerce de gros
68		BTP

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

## Services sur la zone

**Les services aux entreprises :**

services logistique, artisanat

**Les services aux personnes :**

activités commerciales

**Les équipements spécifiques :**

maison des entreprises et des territoire, déchetterie

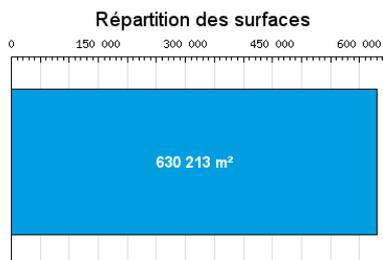
**Volet paysager :**

volet paysager refait dans la requalification de la zone

**Autres commentaires :**

proximité immédiate de l'A88

## Disponibilités Foncières



- Capacité d'accueil (0,00%)
- Surface totale occupée (100,00%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

## Disponibilités immobilières sur la zone

Réfs : bureaux r. commerce  
7938 / F33094

## Caractéristiques

**Commercialisation**

Z.A. avec disponibilités

**Historique****Année de création :**

1970

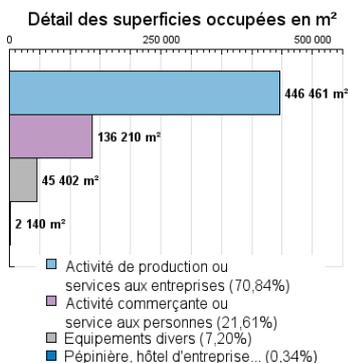
## Densité économique

**Nombre d'établissements implantés**

64

**Fourchette d'emploi**

de 1000 Ã 1999

**> géolocaliser sur le site internet****> CONTACT**

**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

**+ de Web**[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)**Partenaire réseau**

TERRAIN

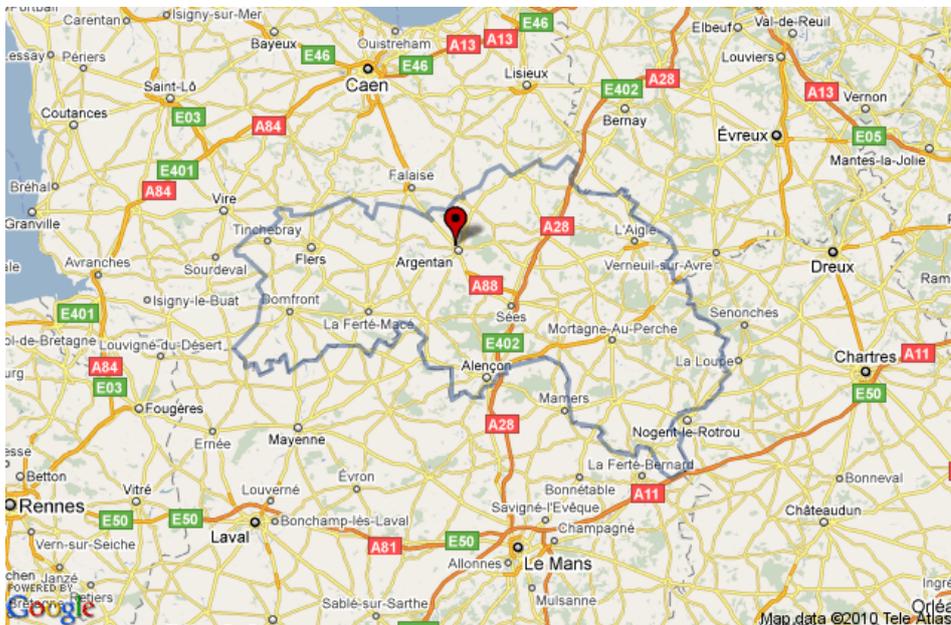
Réf. : PA de la Briqueterie

■ Zone entièrement occupée

Situation :  
**PA de la Briqueterie**

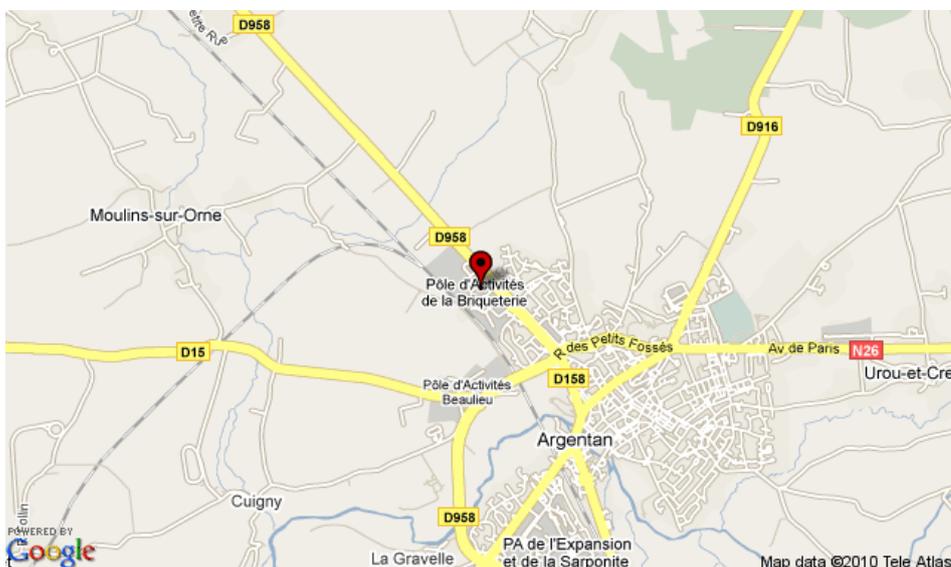
Type de zone :  
**Zone mixte**

Surface totale :  
**18,63 ha**



Accessibilité

**Desserte directe :**  
Accès direct à la N 158  
**A moins de 15km :**  
A88 - RD/RN  
**Temps d'accès voies rapides :**  
01 mn



Prix du foncier

**Information non communiquée,  
merci de bien vouloir contacter la  
personne mentionnée en bas de la  
dernière page**

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise... ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N°sur plan	Raison sociale ou m² disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	HOTEL DES VENTES	Services aux entreprises
2	DARTY	Commerces / Services
3	Cabinet m?dical	Commerces / Services
4	Netto	Commerces / Services
5	Etape Auto / Rapid Pare Prise	Commerces / Services
6	LECLERC DRIVE	Commerces / Services
7	400 m²	Bât. disponible
8	Volswagen	Commerces / Services
9	NOUET DEMENAGEMENT	Commerces / Services
10	Opel Ford	Commerces / Services
11	Auto Distribution -AUTOSUR	Commerces / Services
12	SECOURS POPULAIRE	Commerces / Services
13	Jacky Perrenot	Services aux entreprises
14	SDIS	Equipement
15	TOUPARGEL	Industrie/production
16	MARELLI	Industrie/production
17	MARELLI	Industrie/production
18	Enfance et Partage	Commerces / Services

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

**Services sur la zone**

**Les services aux entreprises :**

pas de commentaires

**Les services aux personnes :**

activités commerciales: automobile, hifi, chaussures?

**Les équipements spécifiques :**

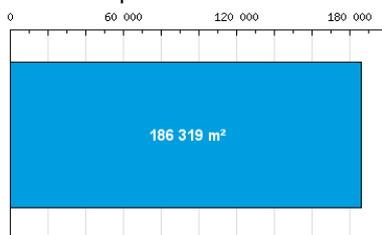
pas de commentaires

**Volet paysager :**

aménagements paysagers

**Disponibilités Foncières**

Répartition des surfaces



- Capacité d'accueil (0,00%)
- Surface totale occupée (100,00%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

**Disponibilités immobilières sur la zone**

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

**Caractéristiques**

**Commercialisation**

Z.A. entièrement occupée

**Historique**

**Année de création :**

1990

**Densité économique**

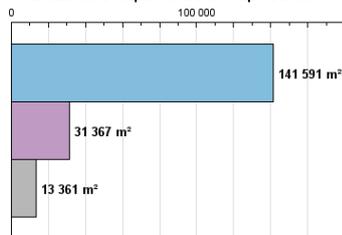
**Nombre d'établissements implantés**

16

**Fourchette d'emploi**

de 500 Å 999

Détail des superficies occupées en m²



- Activité de production ou services aux entreprises (75,99%)
- Activité commerciale ou service aux personnes (16,84%)
- Equipements divers (7,17%)

> géolocaliser sur le site internet

**> CONTACT**



**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr  
06 49 92 02 65  
www.argentan.fr

**+ de Web**

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

**Partenaire réseau**



## TERRAIN

# Réf. : ZA les Gauthiers

■ Surface totale disponible : 24.293 m<sup>2</sup>

Situation :

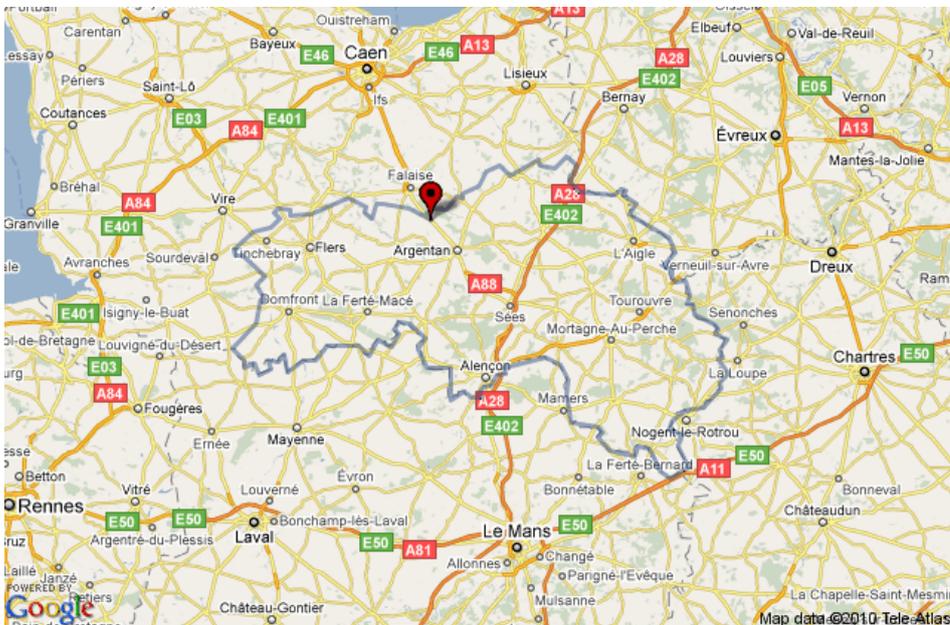
**ZA les Gauthiers**

Type de zone :

**Zone mixte**

Surface totale :

**8,51 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

A88

**A moins de 15km :**

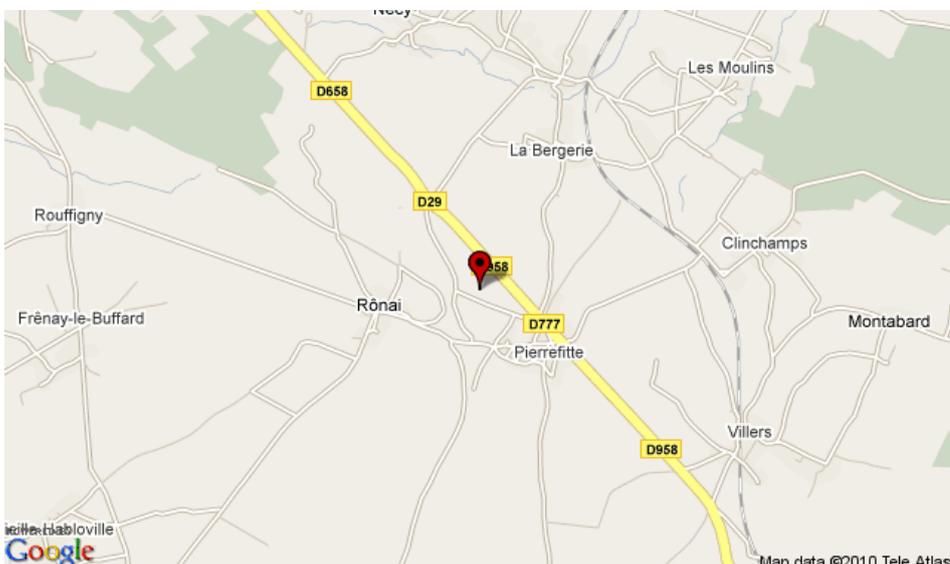
A88 - RD/RN

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

Le site est situé sur les communes de Nécy et de Ronai, en limite de la RN158, entre Argentan et Falaise, direction Caen.

La zone va bénéficier d'un accès privilégié à environ 500 m de l'échangeur complet de Nécy.

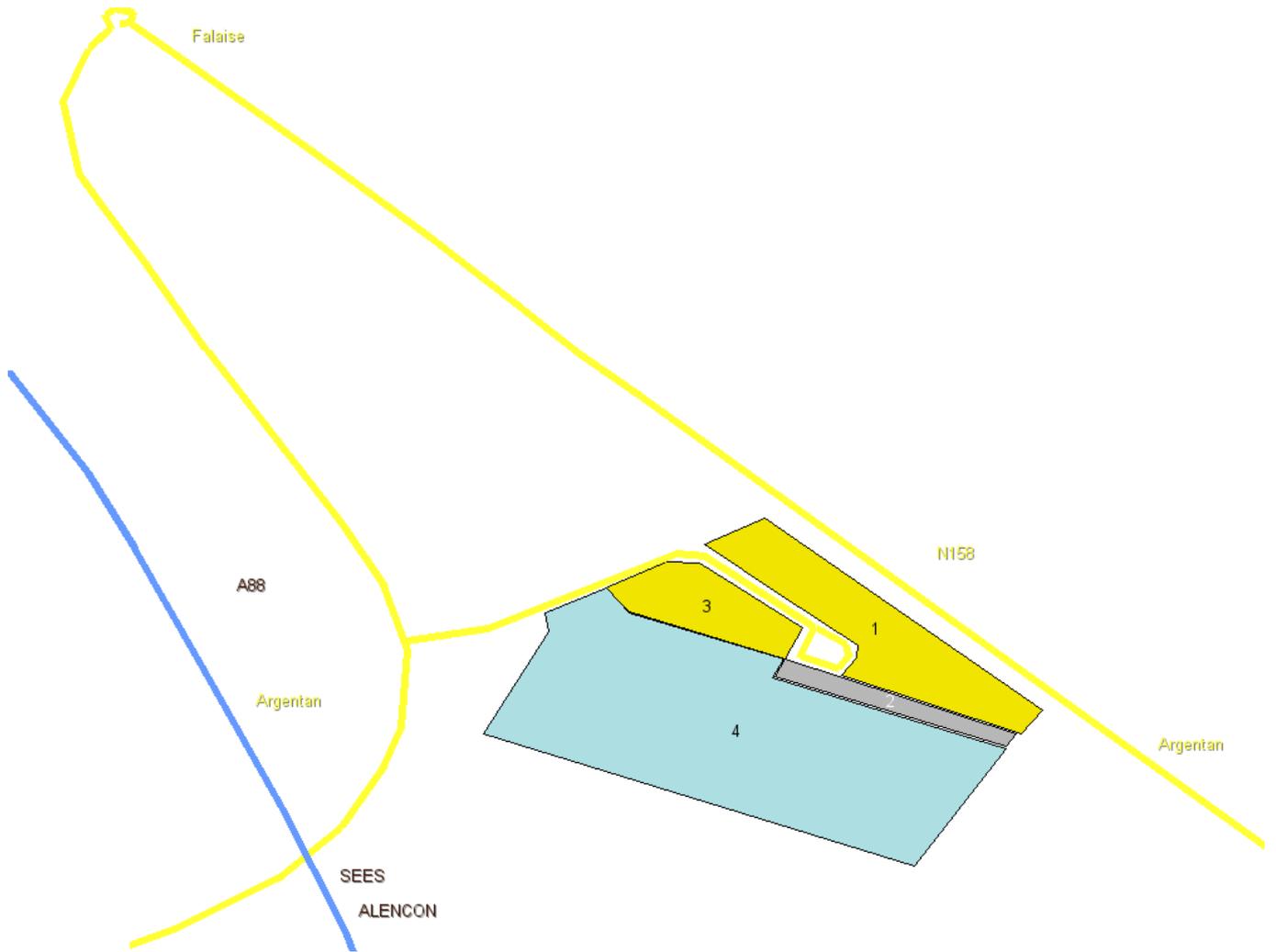


### Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**

5 euros/m<sup>2</sup> HT

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N°sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	16 436 m <sup>2</sup>	Surf. dispo. viabilisée
2	<b>BASSIN DE RETENTION</b>	Equipement
3	7 857 m <sup>2</sup>	Surf. dispo. viabilisée
4	<b>Lambert Transports</b>	Services aux entreprises

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

### Services sur la zone

#### Les services aux entreprises :

Transport routier de marchandise

#### Les services aux personnes :

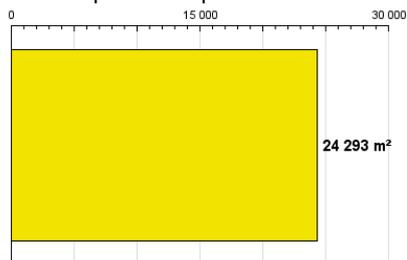
pas de commentaires

#### Les équipements spécifiques :

pas de commentaires

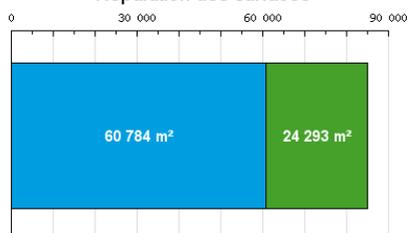
### Disponibilités Foncières

Superficies disponibles en m<sup>2</sup>



■ Surface disponible viabilisée (100,00%)

Répartition des surfaces



■ Capacité d'accueil (28,55%)  
■ Surface totale occupée (71,45%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

### Disponibilités immobilières sur la zone

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

### Caractéristiques

#### Commercialisation

Z.A. avec disponibilités + possibilité d'extension

#### Historique

**Année de création :**

2007

**Année de la dernière extension :**

2000

**Année d'extension prévue :**

2010

### Densité économique

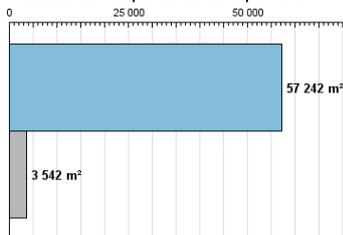
#### Nombre d'établissements implantés

1

#### Fourchette d'emploi

de 20 À 49

Détail des superficies occupées en m<sup>2</sup>



■ Activité de production ou services aux entreprises (94,17%)  
■ Equipements divers (5,83%)

> géolocaliser sur le site internet

### > CONTACT



**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

### + de Web

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

### Partenaire réseau



## TERRAIN

# Réf. : ZA rue de la Libération

■ Surface totale disponible : 10.870 m<sup>2</sup>

Situation :

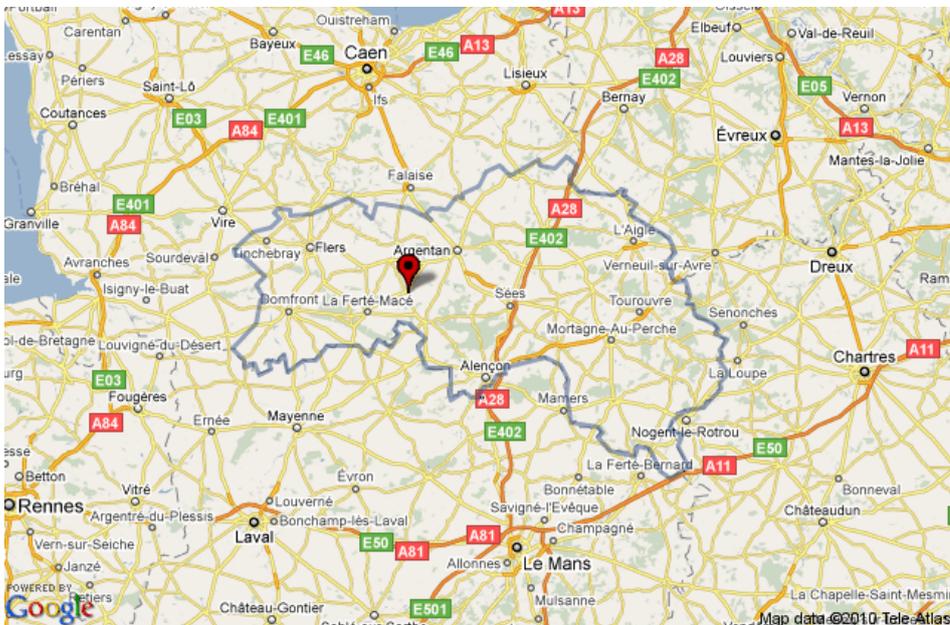
**ZA rue de la Libération**

Type de zone :

**Zone artisanale**

Surface totale :

**1,91 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

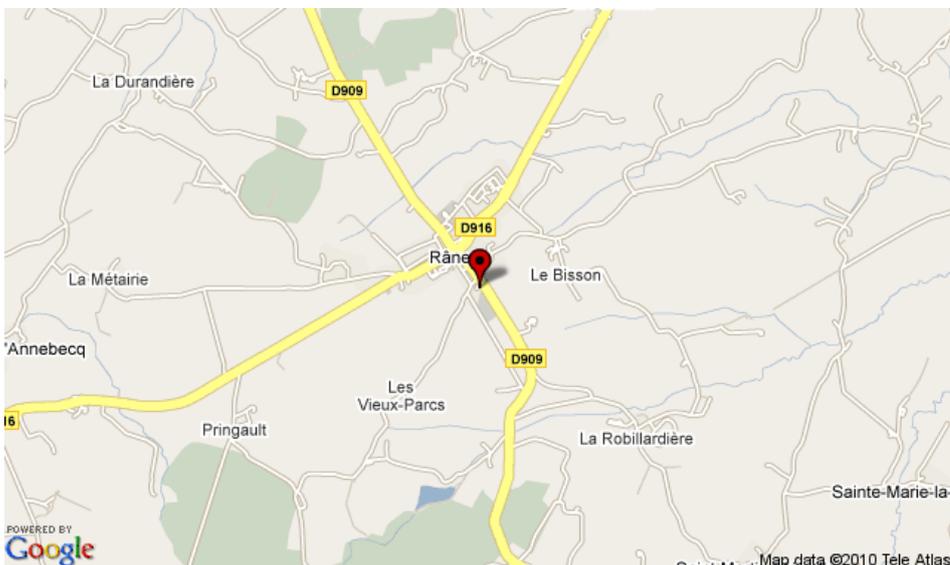
RD909

**A moins de 15km :**

RD/RN

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

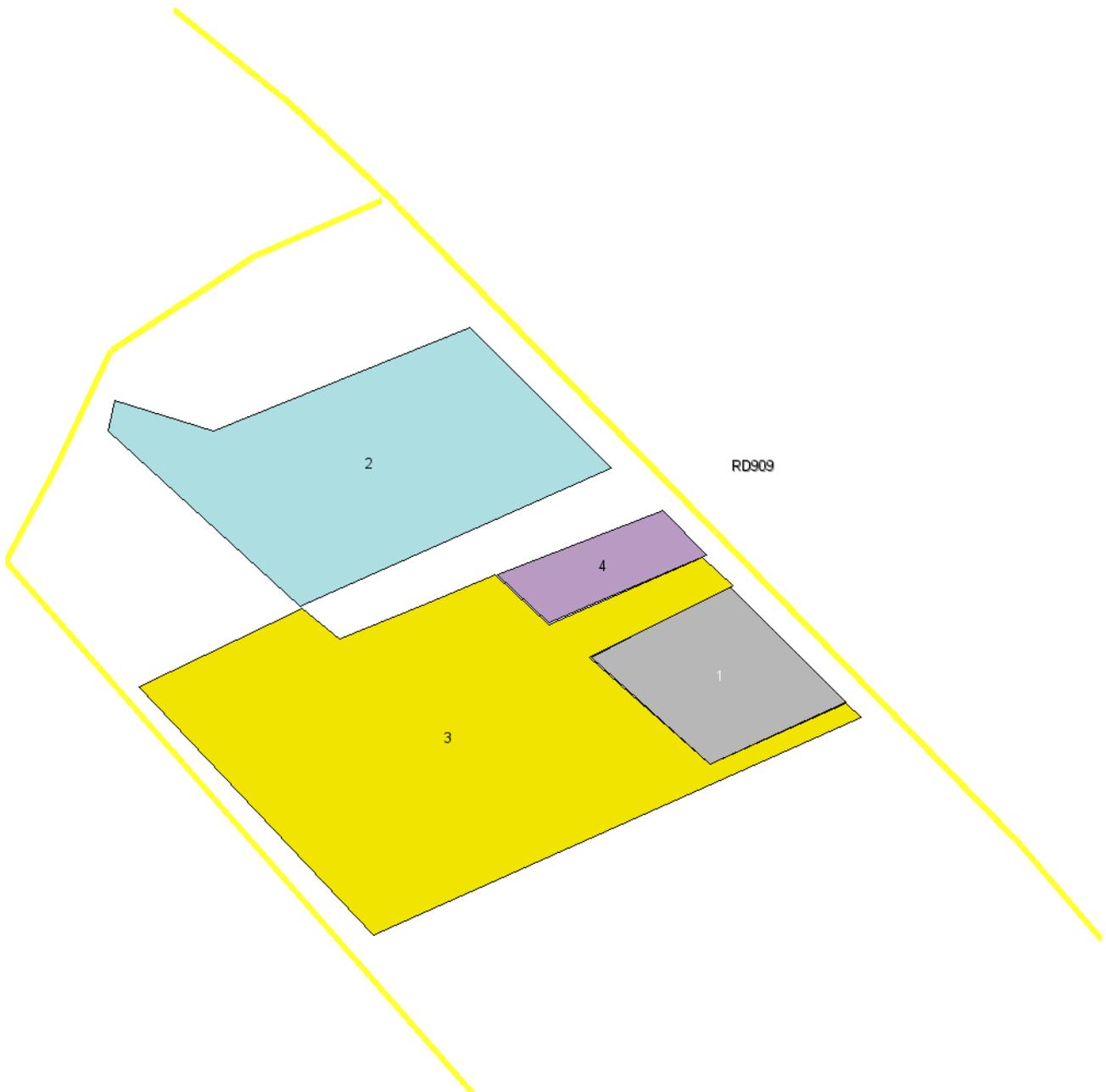


### Prix du foncier

**Prix du m<sup>2</sup> HT à partir de :**

2 euros/m<sup>2</sup> HT

## Plan de la zone



## Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

## Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

## Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprises ou maison des entreprises...

## Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N°sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	DECHETTERIE	Equipement
2	SFAN	Industrie/production
3	10 870 m <sup>2</sup>	Surf. dispo. viabilisée
4	Station de lavage	Commerces / Services

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

## Services sur la zone

**Les services aux entreprises :**

pas de commentaires

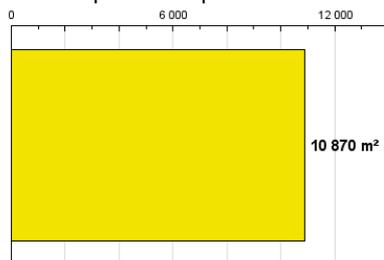
**Les services aux personnes :**

pas de commentaires

**Les équipements spécifiques :**

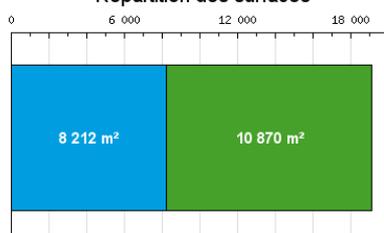
déchetterie

## Disponibilités Foncières

Superficies disponibles en m<sup>2</sup>

■ Surface disponible viabilisée (100,00%)

Répartition des surfaces



■ Capacité d'accueil (56,96%)  
 ■ Surface totale occupée (43,04%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

## Disponibilités immobilières sur la zone

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

## Caractéristiques

## Commercialisation

Z.A. avec disponibilités

## Historique

**Année de création :**

1970

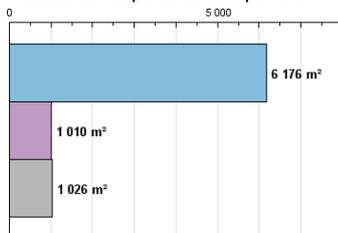
**Année de la dernière extension :**

2002

## Densité économique

## Nombre d'établissements implantés

2

Détail des superficies occupées en m<sup>2</sup>

■ Activité de production ou services aux entreprises (75,21%)  
 ■ Activité commerciale ou service aux personnes (12,30%)  
 ■ Equipements divers (12,49%)

> géolocaliser sur le site internet

## &gt; CONTACT



Julie RABINEAU

ARGENTAN INTERCOM

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

## + de Web

[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)

## Partenaire réseau



## TERRAIN

# Réf. : ZI des Rainettes

### ■ Zone entièrement occupée

Situation :

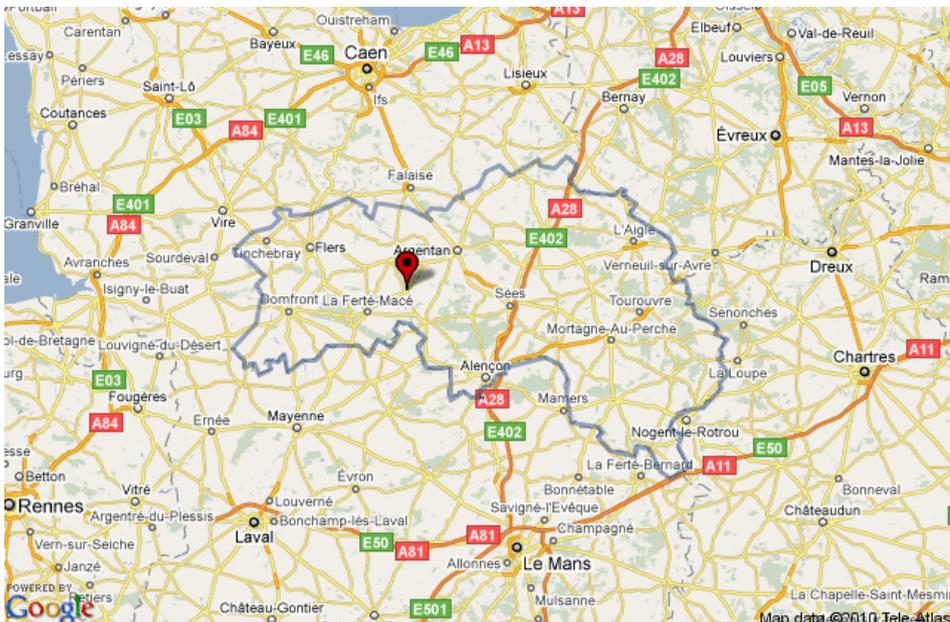
**ZI des Rainettes**

Type de zone :

**Zone industrielle**

Surface totale :

**3,30 ha**



### Accessibilité

**Desserte directe :**

RD909

**A moins de 15km :**

RD/RN

**Temps d'accès voies rapides :**

01 mn

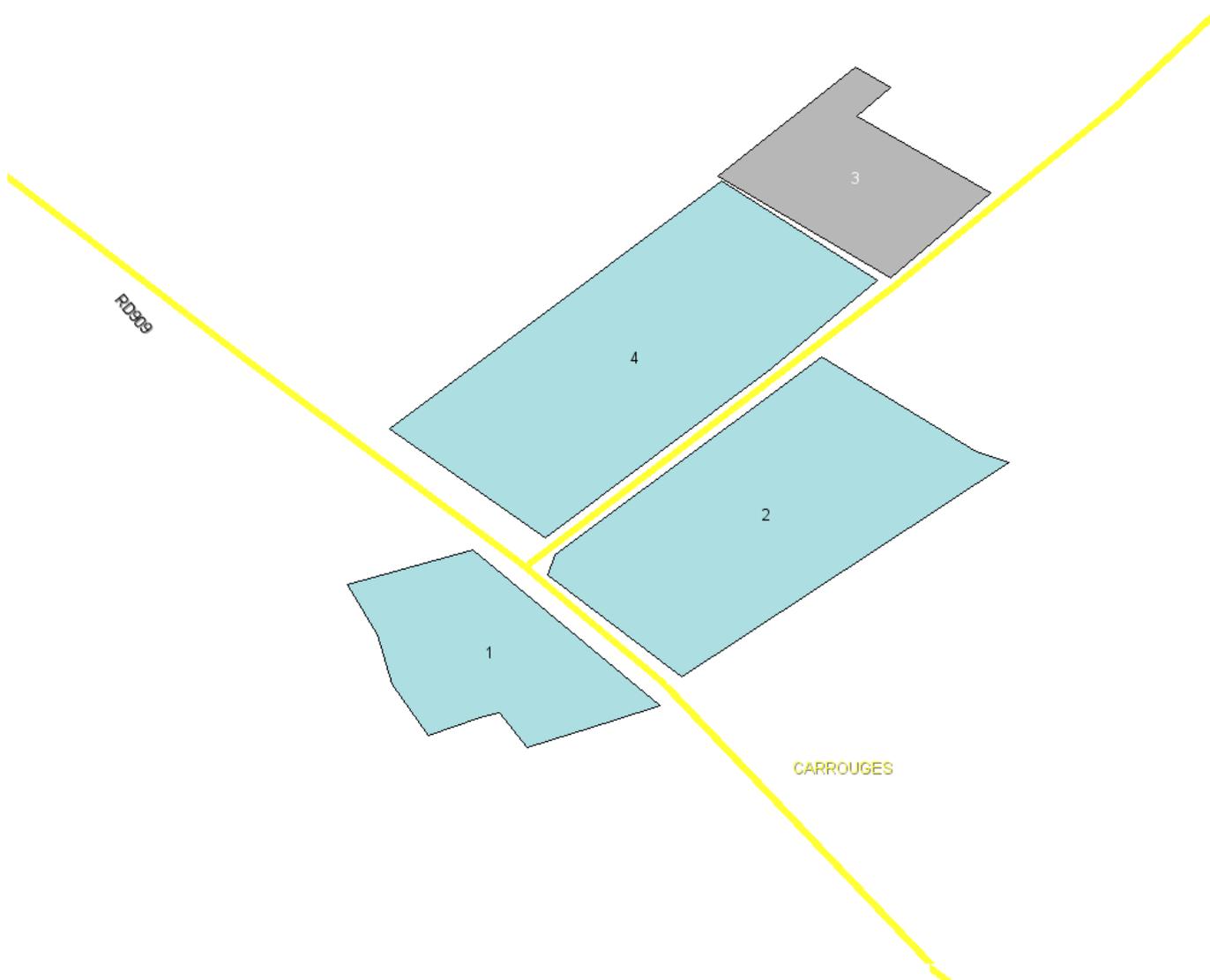
signalétique au rond-point



### Prix du foncier

**Information non communiquée,  
merci de bien vouloir contacter la  
personne mentionnée en bas de la  
dernière page**

Plan de la zone



Lot disponible

- viabilisé
- non viabilisé
- possibilité d'extension

Bâtiment disponible

- immédiatement
- à court terme

Hébergement spécifique

- Pépinière, hôtel d'entreprise ou maison des entreprises...

Lot occupé

- Activité de production ou service aux entreprises
- Activité commerciale ou service aux personnes
- Equipements divers

## Etablissement sur la zone

N° sur plan	Raison sociale ou m <sup>2</sup> disponibles	Type d'activité ou type de disponibilité
1	SFAN	Industrie/production
2	S.N.A.C.	Industrie/production
3	Equipement communal - projet pompiers	Equipement
4	SFAN	Industrie/production

> Plus d'information et localisation des entreprises sur la fiche web de cette zone

## Services sur la zone

**Les services aux entreprises :**

pas de commentaires

**Les services aux personnes :**

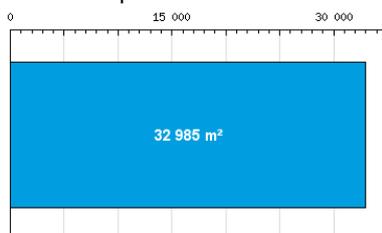
pas de commentaires

**Les équipements spécifiques :**

pas de commentaires

## Disponibilités Foncières

Répartition des surfaces



- Capacité d'accueil (0,00%)
- Surface totale occupée (100,00%)

La superficie totale occupée correspond aux activités implantées, aux équipements et aux pépinières ou maison des entreprises qui apparaissent sur le plan de ZA

## Disponibilités immobilières sur la zone

Aucune offre immobilière n'est identifiée actuellement sur cette zone d'activités.

## Caractéristiques

**Commercialisation**

Z.A. entièrement occupée

**Historique****Année de création :**

1970

## Densité économique

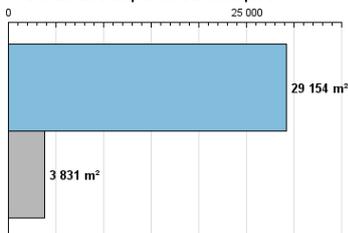
**Nombre d'établissements implantés**

3

**Fourchette d'emploi**

de 50 Ã 99

Détail des superficies occupées en m²



- Activité de production ou services aux entreprises (88,39%)
- Equipements divers (11,61%)

**> géolocaliser sur le site internet****> CONTACT**

**Julie RABINEAU**  
**ARGENTAN INTERCOM**

julie.rabineau@argentan-intercom.fr

06 49 92 02 65

www.argentan.fr

**+ de Web**[www.argentan-developpement.fr](http://www.argentan-developpement.fr)**Partenaire réseau**



Argentan  
INTERCOM