

**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
ARGENTAN INTERCOM**



ÉLABORATION DU PLUi-H

Réunion publique

27, 31 mars et 5 avril 2023

MOT D'ACCUEIL

M. Michel Lerat

Vice-président d'Argentan Intercom,
délégué à l'urbanisme, au logement
et à l'aire d'accueil des gens du voyage.



DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

1

PRÉSENTATION DES INTERVENANTS
QUI EST QUI ? /// QUI FAIT QUOI ?

2

LE PLUi-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?

3

LE TRAVAIL ENGAGÉ

4

LES ENJEUX STRUCTURANTS

5

OÙ EN EST-ON ?

LA PHASE DE DIAGNOSTIC /// LA SUITE DE LA DÉMARCHE

6

TEMPS D'ÉCHANGE





PRÉSENTATION DES INTERVENANTS



PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Argentan intercom : Une Communauté de communes élargie



PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Argentan intercom : Une Communauté de communes élargie

2014 Fusion de 3 communautés de communes pour créer Argentan Intercom

- Pays d'Argentan (12 communes autour d'Argentan)
- Plaine d'Argentan Nord (8 communes d'Occagnes à Nécy)
- Vallée de la Dive (16 communes autour de Trun)

2017 Fusion de 3 communautés de communes :

- Argentan Intercom
- Les Courbes de l'Orne (22 communes autour d'Ecouché et Rânes)
- Pays du Haras du Pin (16 communes de Chambois à Ginai)

Aujourd'hui :

49 communes (dont 4 communes nouvelles)

33 400 habitants (2019)

715 km²



PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Argentan intercom : Une Communauté de communes élargie

La Communauté de communes c'est :

- Des élus **issus des communes** membres
- Des **compétences du quotidien** (aménagement, logement, voirie, environnement, urbanisme, économie, équipements scolaires, sportifs et culturels...)
- Des **agents** au sein des services techniques intercommunaux

En 2022, la Communauté de communes a prescrit l'élaboration un document d'urbanisme commun à toutes les communes : le PLUi-H.



PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Des bureaux d'études pour accompagner la Communauté de communes

Les acteurs mobilisés pour l'élaboration du PLUi-H :

VILLE OUVERTE (URBANISME)
IETI (ENVIRONNEMENT)
SAFER (FONCIER)
CREASPACE (ECONOMIE)
PEYRICAL ET SABATIER (AVOCATS)
-
KPMG (HABITAT)
(Volet Habitat du PLUi)

**ARGENTAN
INTERCOM
-
COMMUNES**

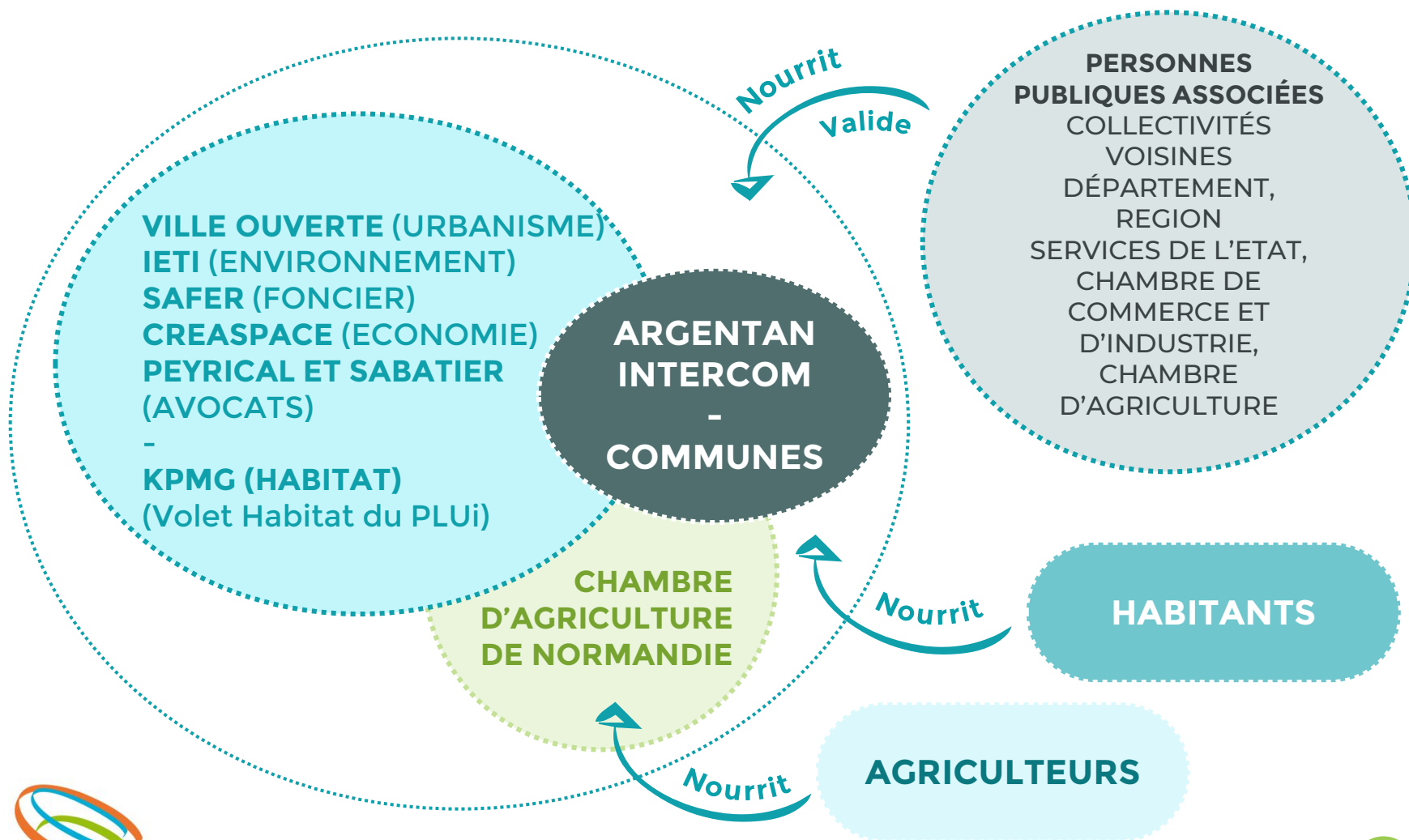
**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE NORMANDIE**



PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Des bureaux d'études pour accompagner la Communauté de communes

Les acteurs mobilisés pour l'élaboration du PLUi-H :





LE PLUi-H : QU'EST-CE QUE C'EST ?



LE PLUi-H, QU'EST-CE QUE C'EST?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – PLUi :

Est réalisé et est une partie du projet de territoire mis en œuvre à l'échelle intercommunale et concerne les 49 communes

Est un document prospectif, il traduit un projet politique et réglementaire intercommunal en définissant un cadre légal pour les 15 prochaines années.

Réglemente au sein des espaces bâtis ou à bâtir, agricoles ou naturels :

- L'aménagement des terrains ;
- La modification des bâtiments existants.

S'applique à toutes les opérations de construction ou de travaux portant sur les terrains privés ou publics.



LE PLUi-H, QU'EST-CE QUE C'EST?

Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ?

Définir une vision commune pour l'avenir et parvenir à « **faire territoire** ».



Mettre en valeur les atouts du territoire et répondre à ces besoins : paysage, agriculture, cadre de vie, attractivités résidentielle, économique et touristique.



Doter les communes encore non-couvertes par un document d'urbanisme de règles propres afin de ne plus être soumis au règlement national d'urbanisme.

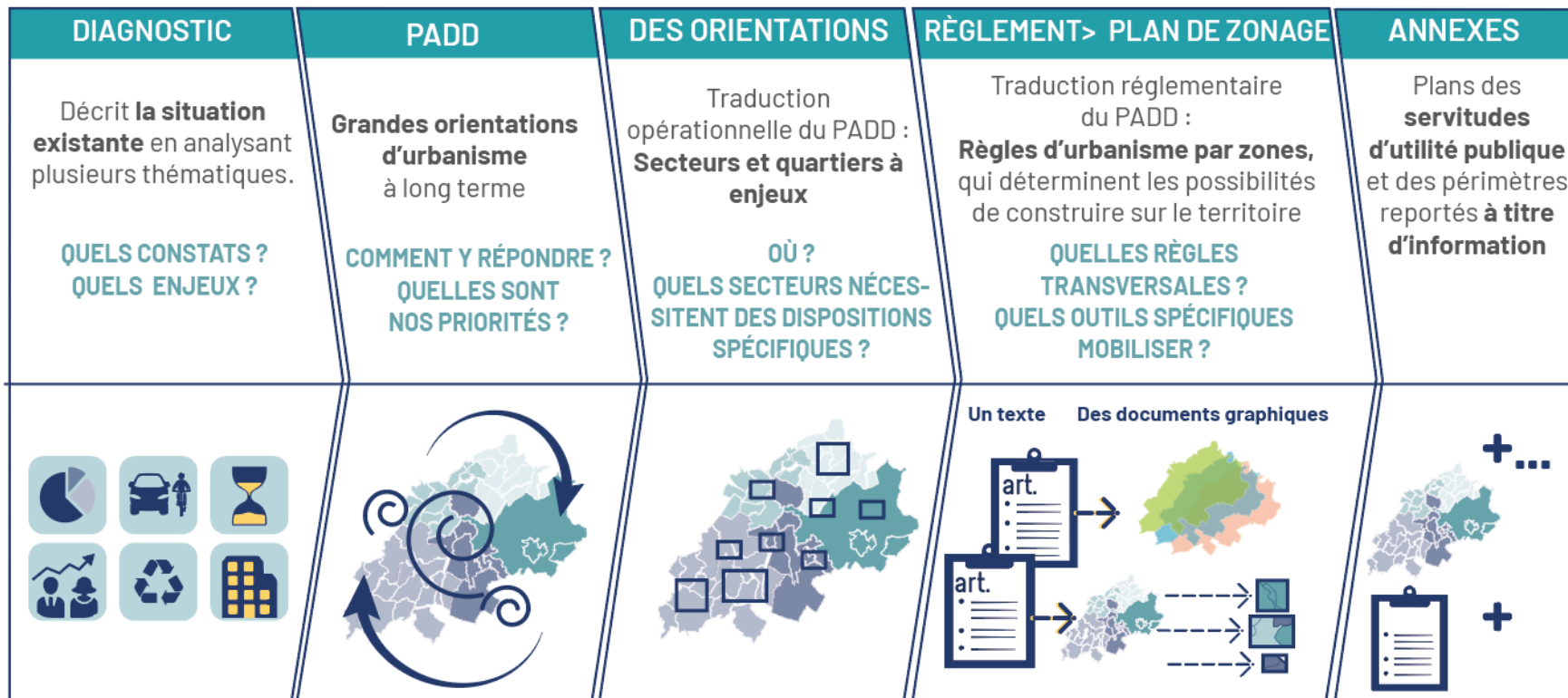


Respecter les dernières évolutions législatives : loi Grenelle 2010, loi ALUR 2014, recodification du code de l'urbanisme 2016, loi ELAN 2018, **loi Climat et Résilience 2021**.



LE PLUi-H, QU'EST-CE QUE C'EST?

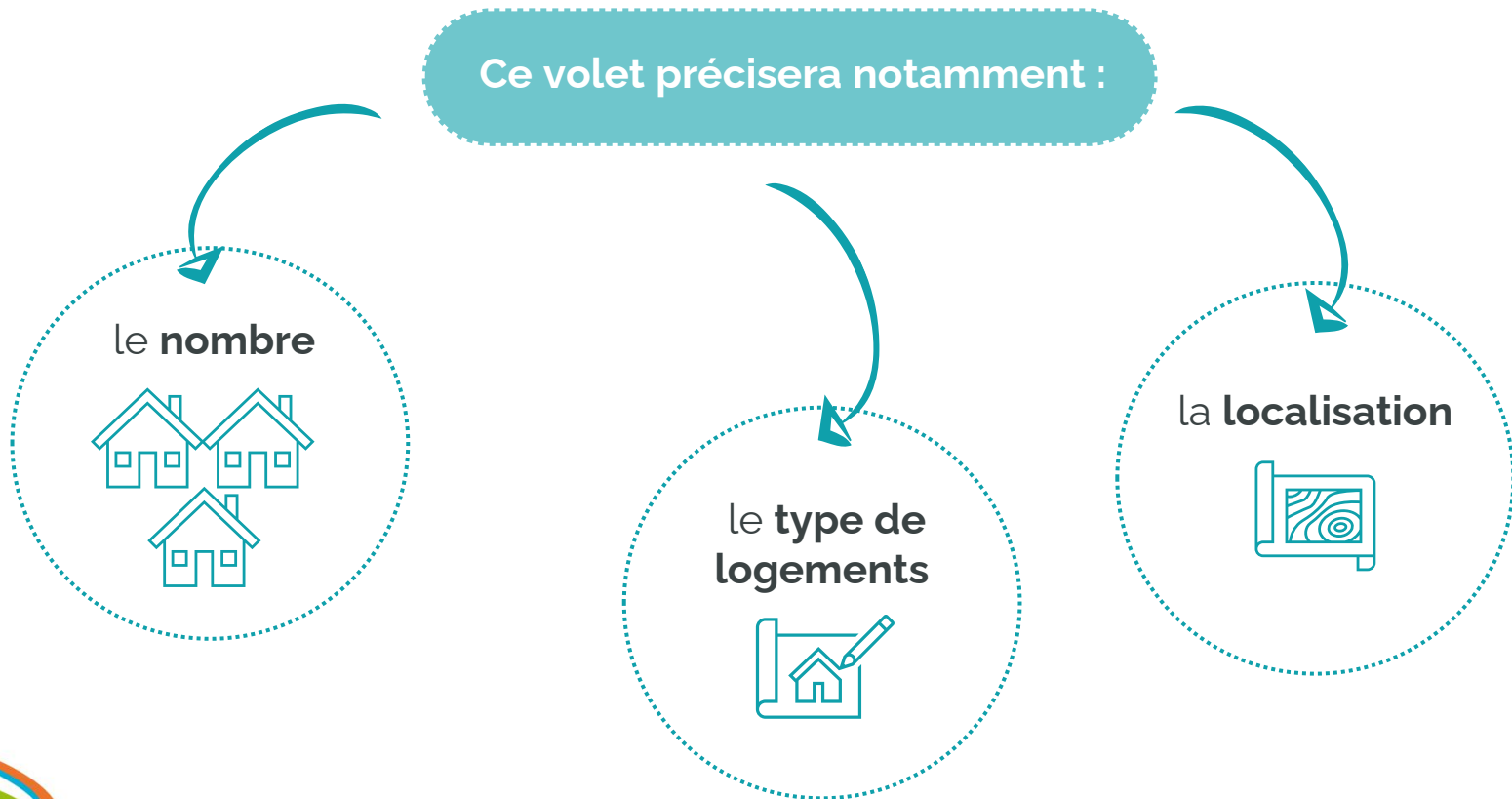
Plusieurs pièces constitutives qui s'articulent entre elles



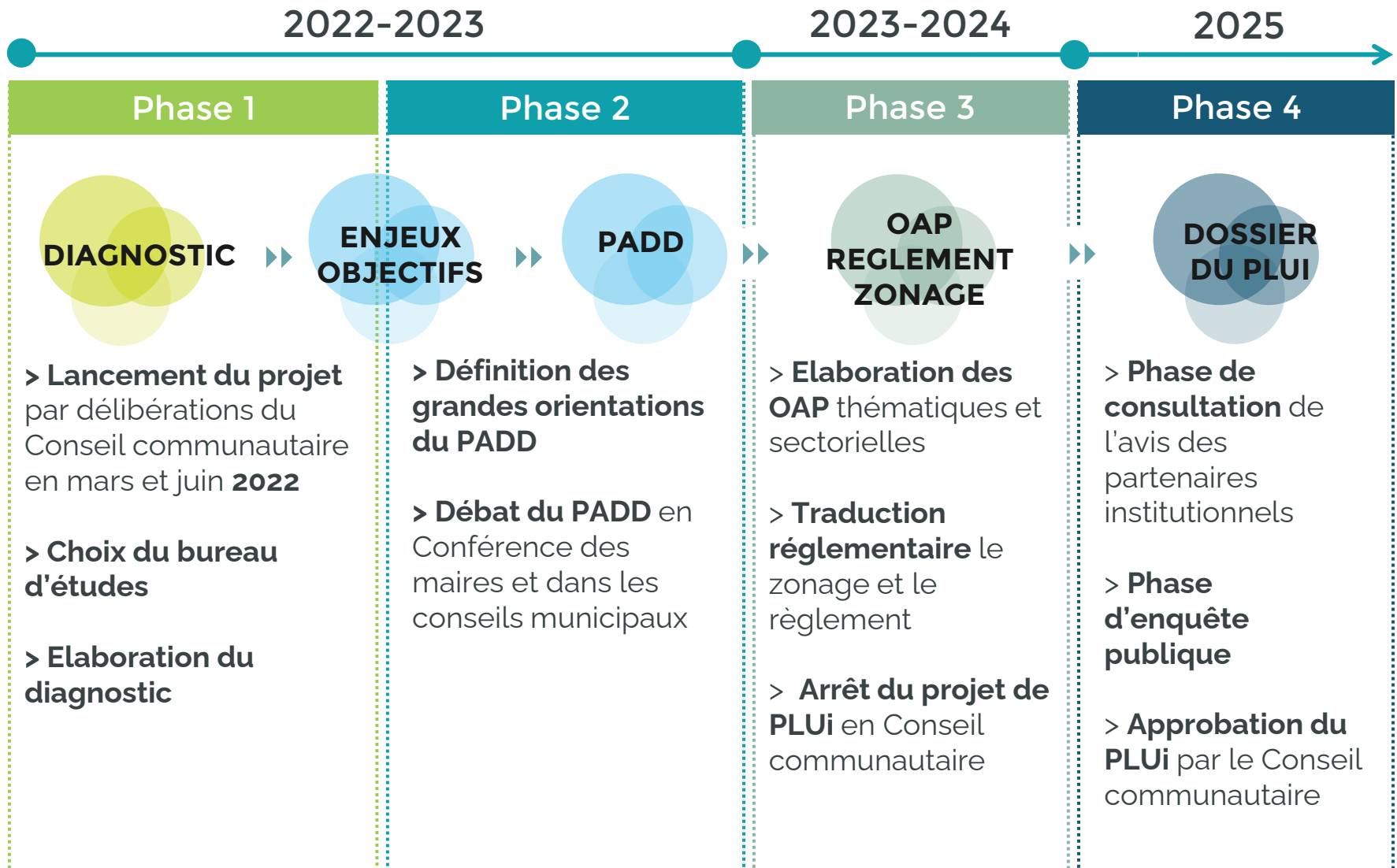
LE PLUi-H, QU'EST-CE QUE C'EST?

Le volet H (Habitat), c'est quoi ?

Le PLUi, à travers **un volet spécifique « Habitat »** précisera les actions à mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs fixés en matière de production de logement.



LE PLUi-H, QUELLES ÉTAPES ?

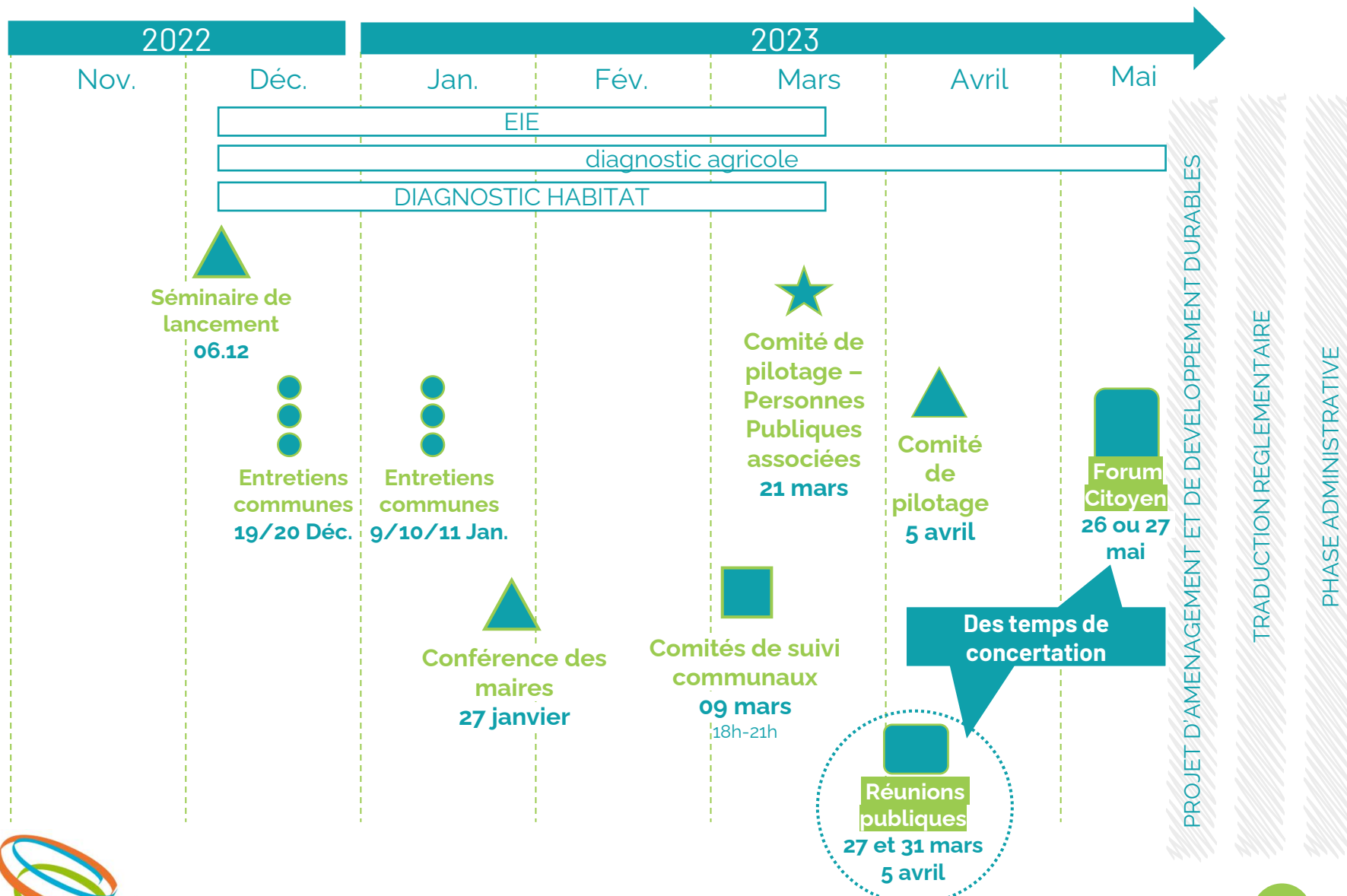




LE TRAVAIL ENGAGÉ



LE TRAVAIL ENGAGÉ



LE TRAVAIL ENGAGÉ

Séminaire de lancement



6 décembre 2022

Rencontres communales



*Les 19, 20 décembre
et 9, 10 et 11 janvier.
Restitution le 27 janvier*

Ateliers de restitution de diagnostic



09 mars 2023

Présentation de la démarche, de l'équipe et du calendrier. Travail sur table à partir des premiers éléments de diagnostic.

Echanges individuels avec les 49 maires d'Argentan intercom. Restitution d'un diagnostic vécu et d'enjeux identifiés.

Présentation des éléments du diagnostic et travail sur table en comité de suivi communaux à partir des grands enjeux.





LES ENJEUX STRUCTURANTS



LES ENJEUX STRUCTURANTS

Les objectifs d'Argentan intercom pour la démarche

Les objectifs identifiés par Argentan intercom pour le futur PLUi-H

Définir un **projet de territoire** partagé



- Equilibre ville-campagne
- Développement raisonné des polarités

Accompagner le **développement du secteur agricole**



- Agriculture de proximité

Préserver le **cadre de vie des habitants**



- Protéger le paysage
- Réglementer la publicité

Répondre aux **objectifs climatiques**



- Renouvellement urbain et rénovation
- Énergies renouvelables
- Réduction des mobilités

Développer l'**attractivité du territoire**



- Habitants
- Entreprises
- Commerces

Adapter les règles d'urbanismes aux enjeux poursuivis



- Réduire l'artificialisation des sols
- Normes énergétiques
- Construire en dents creuses



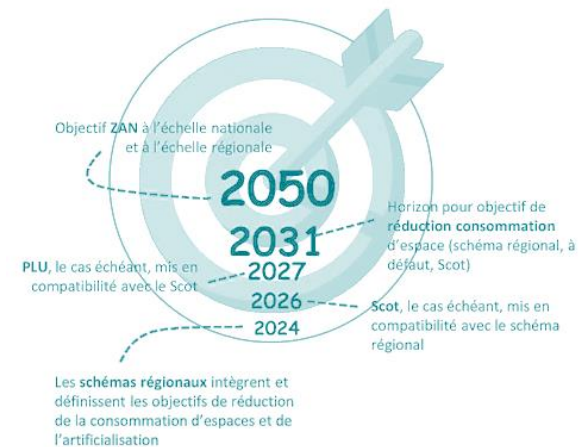
LES ENJEUX STRUCTURANTS

La réduction de la consommation foncière

Un cadre réglementaire qui oblige à la sobriété foncière

La loi Climat et Résilience (2021) fixe un cadre et des échéances

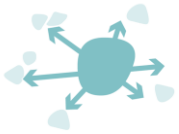
- Objectifs de **Zéro Artificialisation Nette** en 2050
- **Division par deux de la consommation foncière** sur les 10 prochaines années (2023-2033) par rapport aux 10 années précédentes (2012-2022)
- Une **répartition des enveloppes foncières** au niveau des documents régionaux (SRADDET) puis infra-régionaux (SCoT) qui décideront des enveloppes dédiées aux PLUi-H



LES ENJEUX STRUCTURANTS

La réduction de la consommation foncière

Une nouvelle donne qui répond à plusieurs objectifs



Limiter l'étalement urbain et les besoins en mobilités



Réduire la consommation de terres naturelles et forestières, qui permettent notamment le stockage du carbone, l'infiltration de l'eau



Réduire le mitage des terres agricoles



Impacter le moins possible la biodiversité en préservant les espaces naturels (zones humides, forêts, prairies...)



Favoriser la reprise des friches et des logements vacants pour revitaliser les villes et bourgs





OÙ EN EST-ON?





5.1

LA PHASE DE DIAGNOSTIC



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Les thématiques traitées :

- Les **caractéristiques sociales et démographiques** du territoire (âge, taille des ménages, revenus, formation...)
 - Le **logement** (dynamique du marché, vacance immobilière, taille des logements, parc de logements sociaux...)
 - L'**économie** (emplois, secteurs de l'économie, commerces, zones et cellules d'activités...)
 - L'**environnement** (risques naturels et technologiques, biodiversité sur le territoire, production d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, espaces protégés...)
- Les **équipements** (santé, scolaire, sportifs...)
 - L'**agriculture**
 - Le **sol** (analyse du type de sol, qualité agronomique, contenu chimique, menace de sécheresse, évaluation de l'artificialisation...)
 - Le **patrimoine** protégé
 - Les **paysages** naturels et urbains
 - L'offre et les habitudes de **mobilités** sur le territoire



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

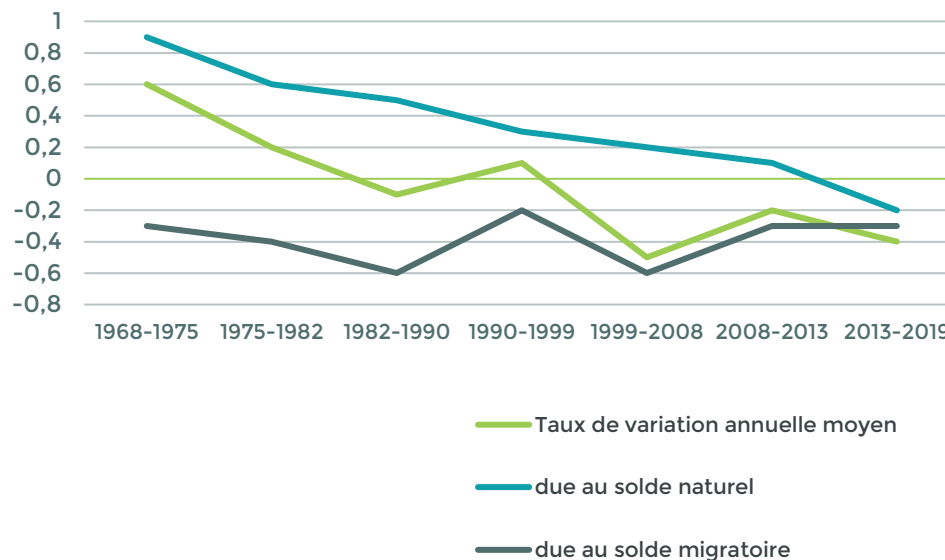
Une baisse du nombre d'habitants

Un **nombre d'habitants en baisse** depuis les années 2000

Une **dynamique comparable au reste du département** et aux territoires voisins

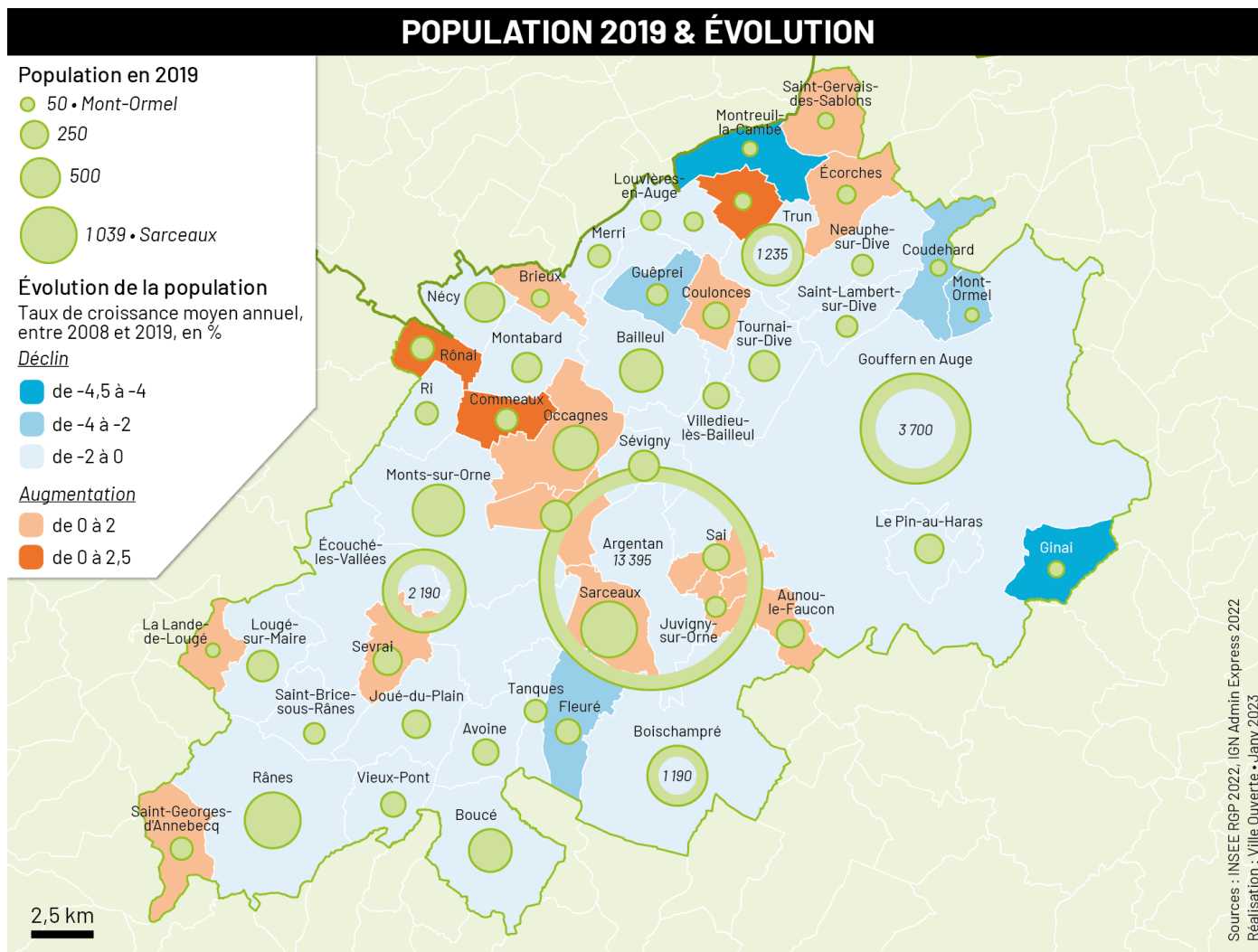
Une baisse liée au **vieillessement de la population** (plus de décès que de naissance) de la population et à un **solde migratoire négatif** (plus de départ que d'arrivée)

Évolution des facteurs de la croissance démographique à Argentan Intercom de 1968 à 2019



OÙ EN EST-ON ? La phase de diagnostic

Une baisse différenciée selon les communes



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

De grands logements et de petits ménages

Un nombre de personne par ménage qui a fortement diminué :

1968 : 3,31 personnes.
2019 : 2,09 personnes

De nombreux ménages d'une seule ou deux personnes (souvent âgées)

70% des logements ont au moins 4 pièces

→ Un besoin de petits logements pour répondre aux besoins des ménages :

- Jeunes
- Personnes seules ou âgées
- Nouvelles aspirations
- Petits budgets



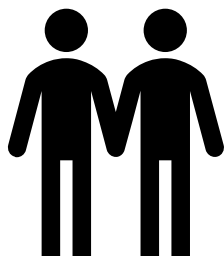
13%

DES MÉNAGES ONT
4 PERSONNES OU PLUS



70%

DES LOGEMENTS ONT
4 PIÈCES OU PLUS



76%

DES MÉNAGES ONT
2 PERSONNES OU MOINS



11%

DES LOGEMENTS ONT
2 PIÈCES OU MOINS



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Des emplois concentrés à Argentan

73% des actifs travaillent dans une commune d'Argentan Intercom

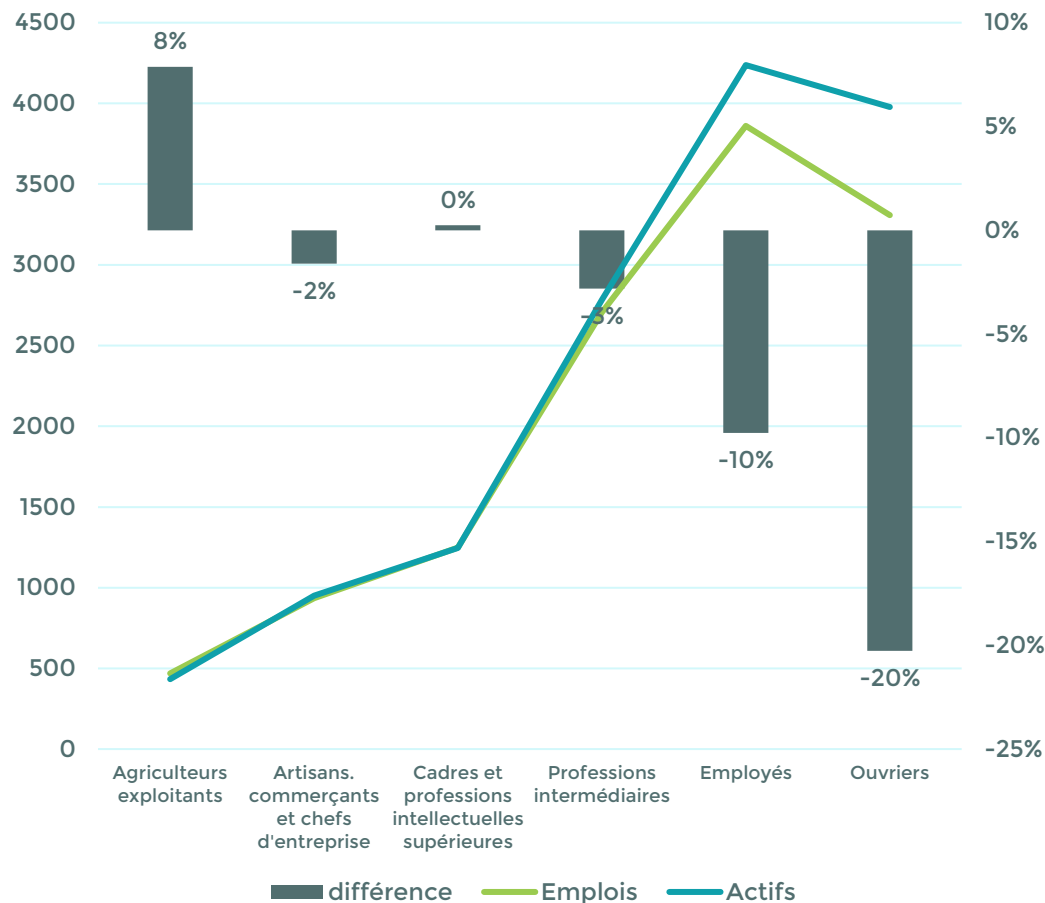
3,7% des actifs travaillent dans l'agglomération de Flers et seulement **3,4%** dans l'agglomération de Caen

Un **nombre d'emplois important** (103 pour 100 actifs), mais qui **ne correspond pas au profil des habitants** (déficit d'emplois ouvriers et employés)

45%
DES ACTIFS EN EMPLOIS
DU TERRITOIRE
TRAVAILLENT A
ARGENTAN, OÙ SE
CONCENTRENT
63% DES EMPLOIS

Rapport entre les actifs et les emplois disponibles selon les CSP sur le territoire d'Argentan Intercom

(source: INSEE RP 2019)



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Un ADN industriel et agricole toujours présent mais en mutation

Des secteurs traditionnels toujours importants en termes d'entreprises et d'emploi :

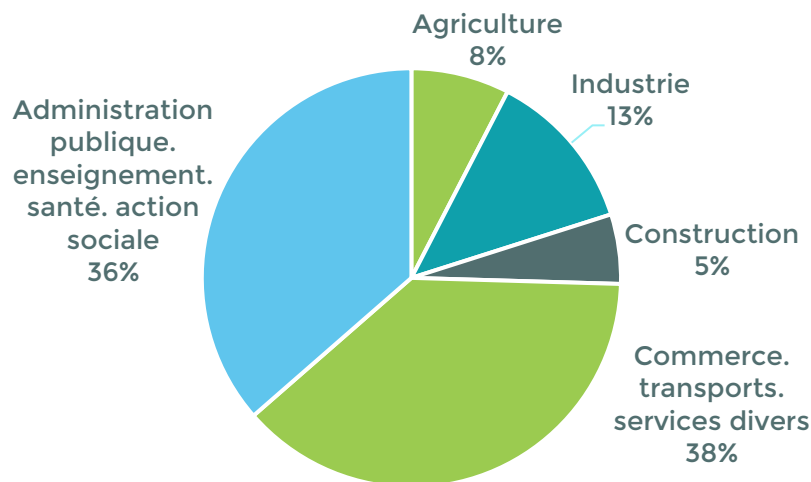
Agriculture **8% de l'emploi**

Industrie **13% de l'emploi**

Un secteur industriel est en forte baisse **(-700 emplois dans l'industrie entre 2008 et 2019)**

Des **créations nettes d'activités et d'emplois dans le secteur tertiaire** principalement (restauration et hébergement, services aux entreprises) et **dans l'administration, la santé et l'action sociale.**

Répartition des emplois par grands secteurs
(source: Insee RP 2019)



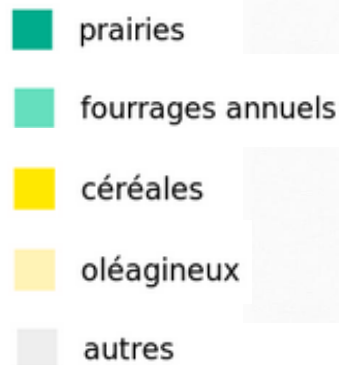
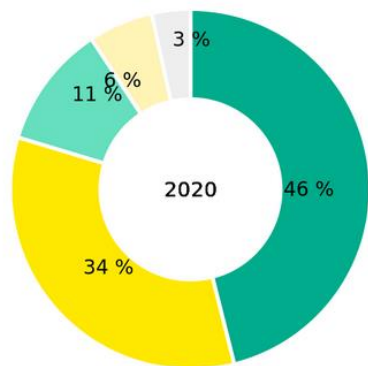
OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

La place centrale de l'agriculture dans le territoire

Un territoire très agricole (87% du territoire exploité par l'agriculture)

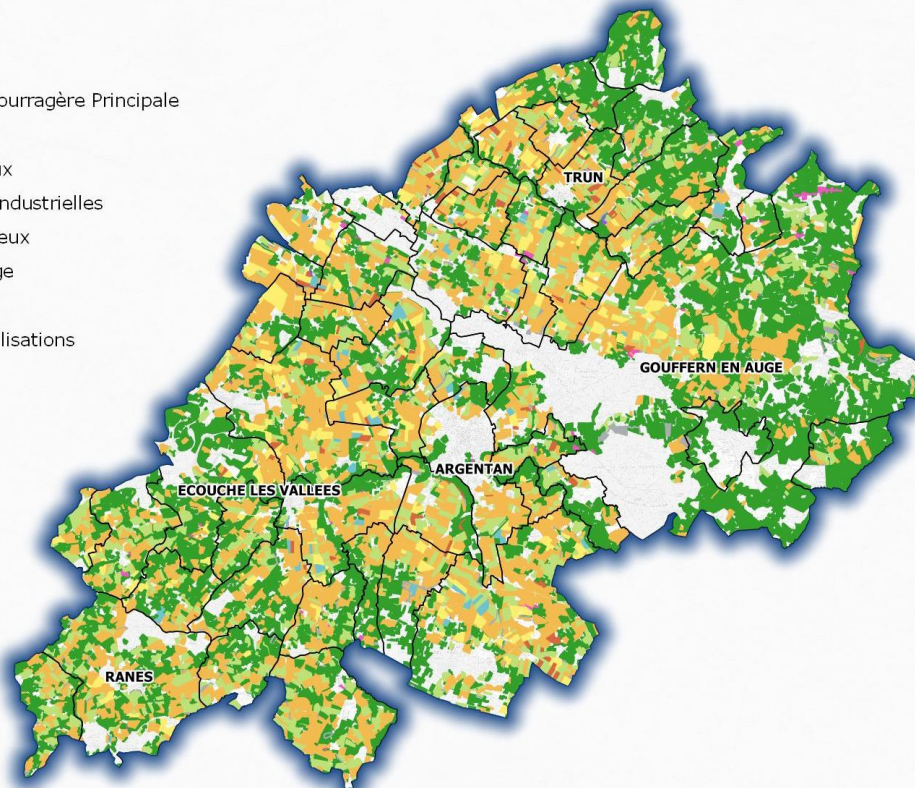
Une **diversité de production** avec des dominances marquées géographiquement (céréales dans les plaines, élevage dans les espaces bocagers et dans les vallées)



OCCUPATION DU SOL ET ASSOLEMENT

Assolement

- Prairie
- Surface Fourragère Principale
- Céréales
- Oléagineux
- Cultures industrielles
- Protéagineux
- Maraichage
- Vergers
- Autres utilisations



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

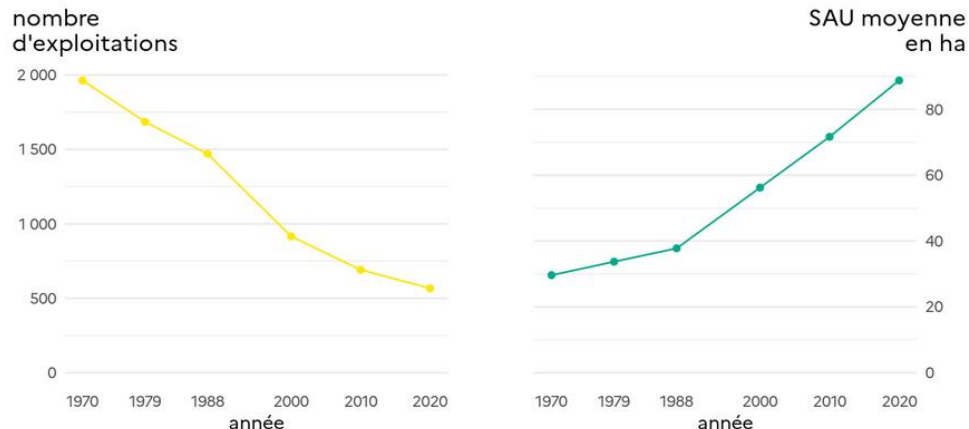
Un secteur en mutation

Une **baisse continue du nombre d'exploitations** et une **augmentation de leur taille moyenne**

Un **fort vieillissement des chefs d'exploitations** qui pose la question de la reprise de l'activité et du foncier agricole

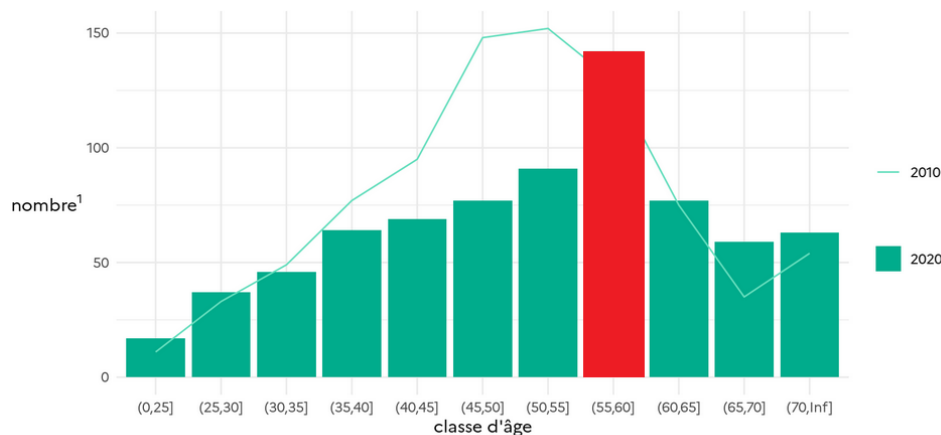
Une **réduction des pratiques d'élevage** au profit d'une hausse de la production céréalière

Nombre et taille moyenne des exploitations



source : Agreste – recensements agricoles 1970-2020

Âge des chefs d'exploitations



¹ chefs d'exploitation, coexploitants et associés actifs
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Des états et des capacités des sols différentes

40% des sols de qualité faible à assez faible pour le maraîchage lié à un déficit hydrique

75% des terres concernées par le manque d'eau en période de sécheresse

Un état de sécheresse entre **25% et 35% du temps en 2030** (15% aujourd'hui)

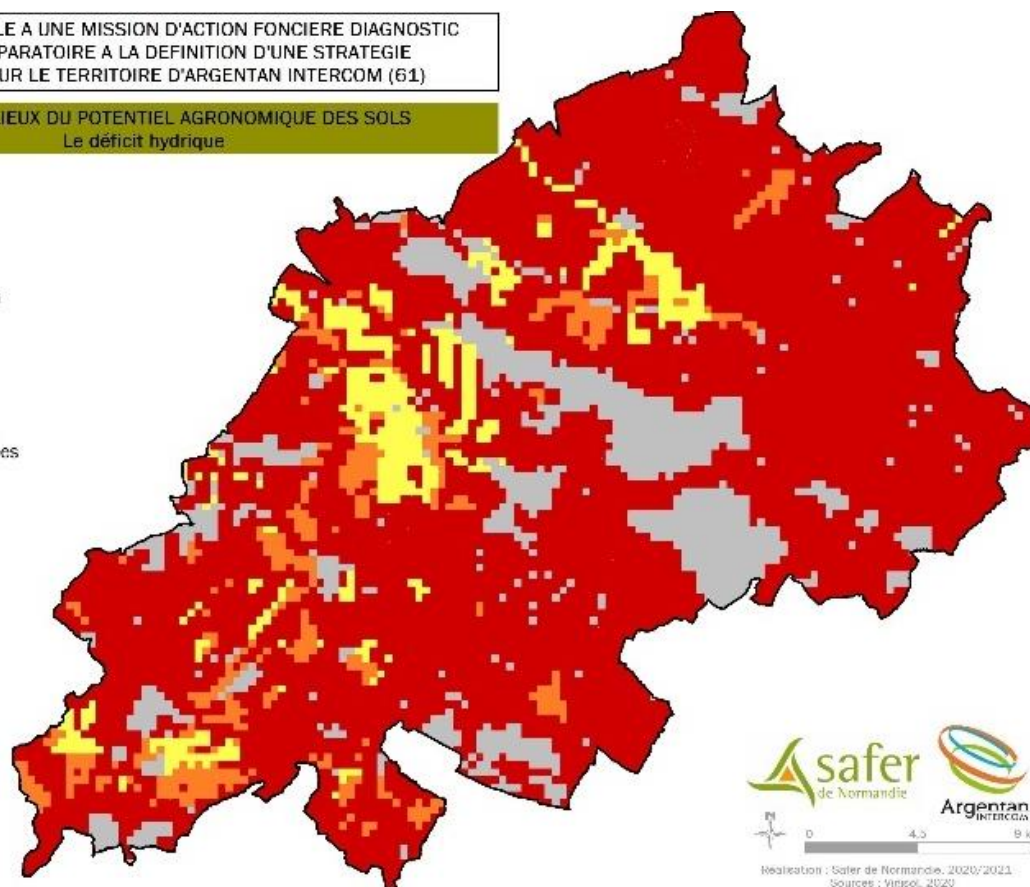
ANALYSE PREALABLE A UNE MISSION D'ACTION FONCIERE DIAGNOSTIC
FONCIER PREPARATOIRE A LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE
ALIMENTAIRE SUR LE TERRITOIRE D'ARGENTAN INTERCOM (61)

2. ETAT DES LIEUX DU POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS
Le déficit hydrique

LEGENDE

Limite administrative
Argentan Intercom

Le déficit hydrique
Très faible
Moyen
Très élevé
Absence de données



Réalisation : Safer de Normandie, 2020/2021
Sources : Vigipol, 2020



OÙ EN EST-ON ?

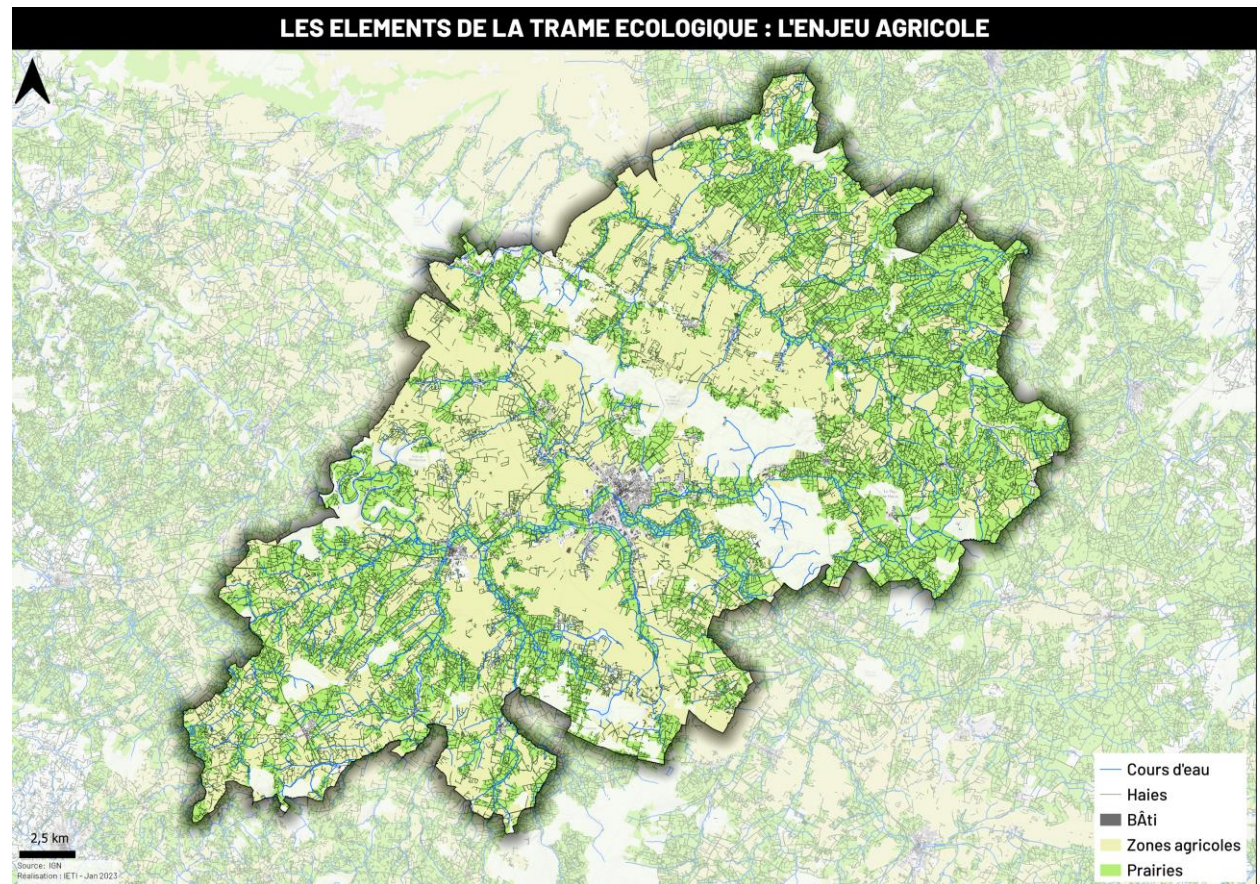
La phase de diagnostic

Une « trame verte » liée aux pratiques agricoles

Un important réseau de **haies et de prairies d'une grande valeur écologique**

Des éléments à recenser, à protéger et à développer

Des évolutions liées au transformation des pratiques agricole



OÙ EN EST-ON ?

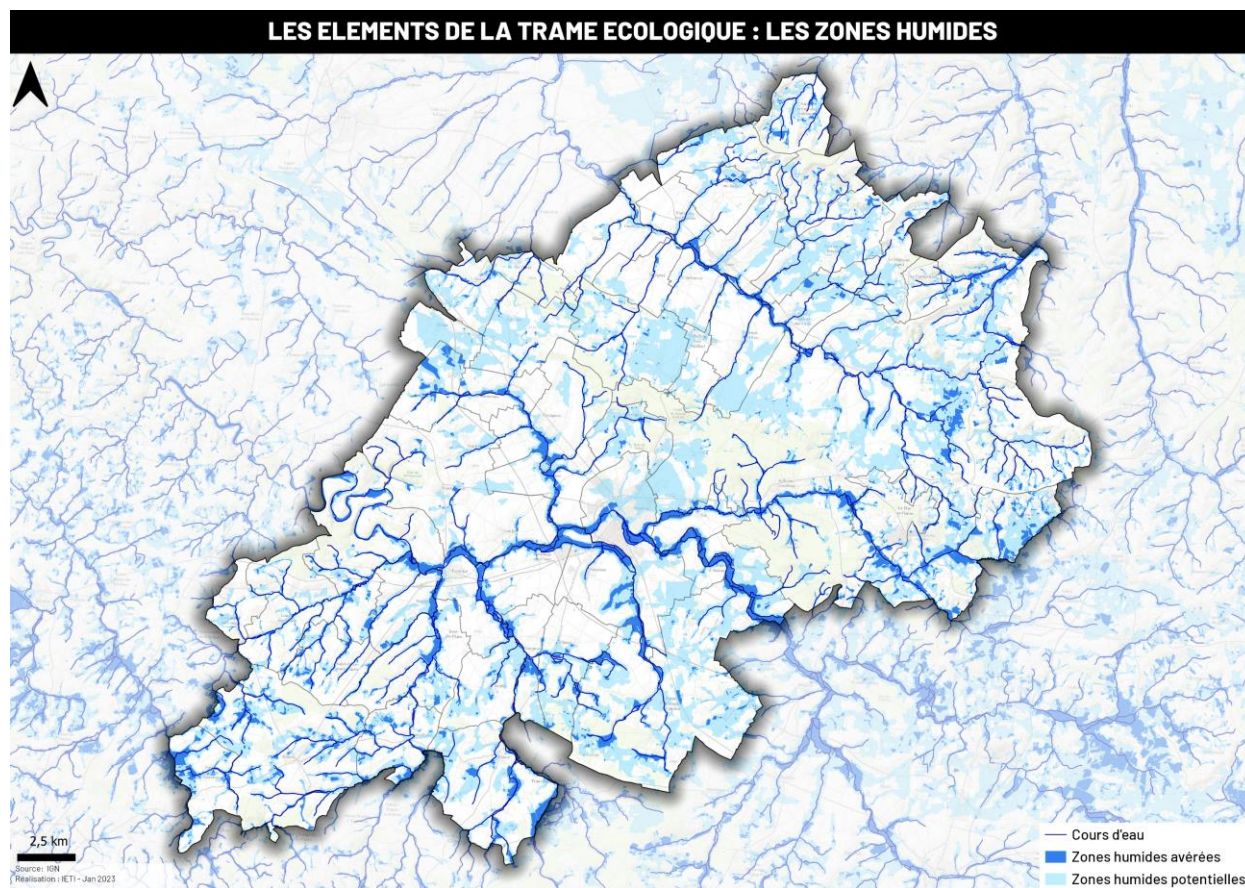
La phase de diagnostic

Une « trame bleue » structurante du territoire à prendre en compte dans l'aménagement

L'importance des cours d'eau **dans l'identification et la construction** de l'espace

Des **risques potentiels** dans certains espaces (inondations, remontées de nappes...)

Des **zones humides avérées** et **potentielles nombreuses** qui peuvent faire l'objet d'un travail de remise en état



OÙ EN EST-ON ?

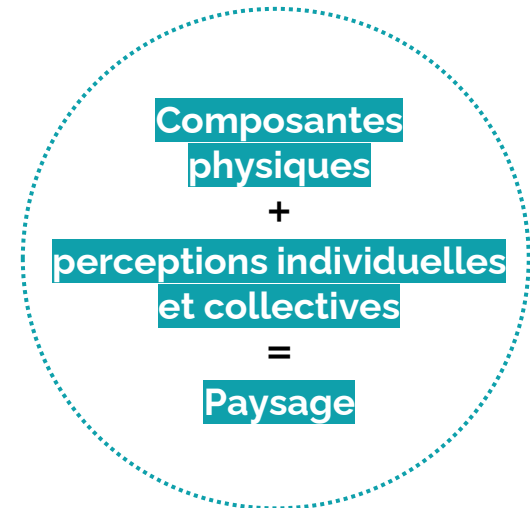
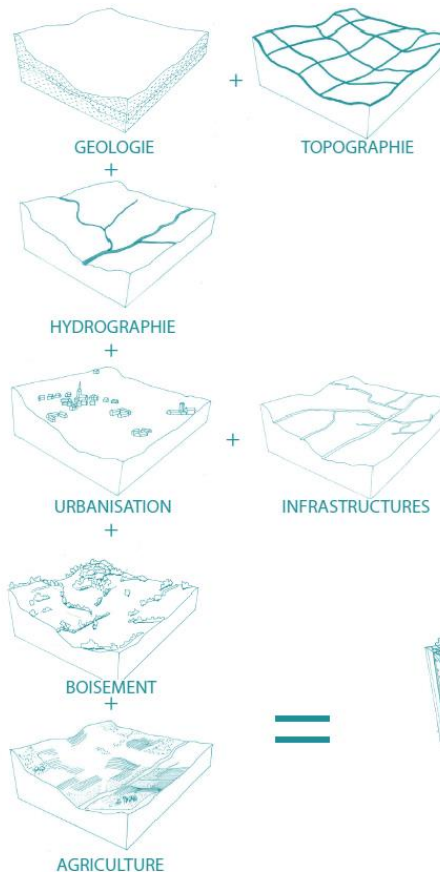
La phase de diagnostic

Qu'est-ce que le paysage ?

Un objet **multiple et construit**

Un objet **perçu**

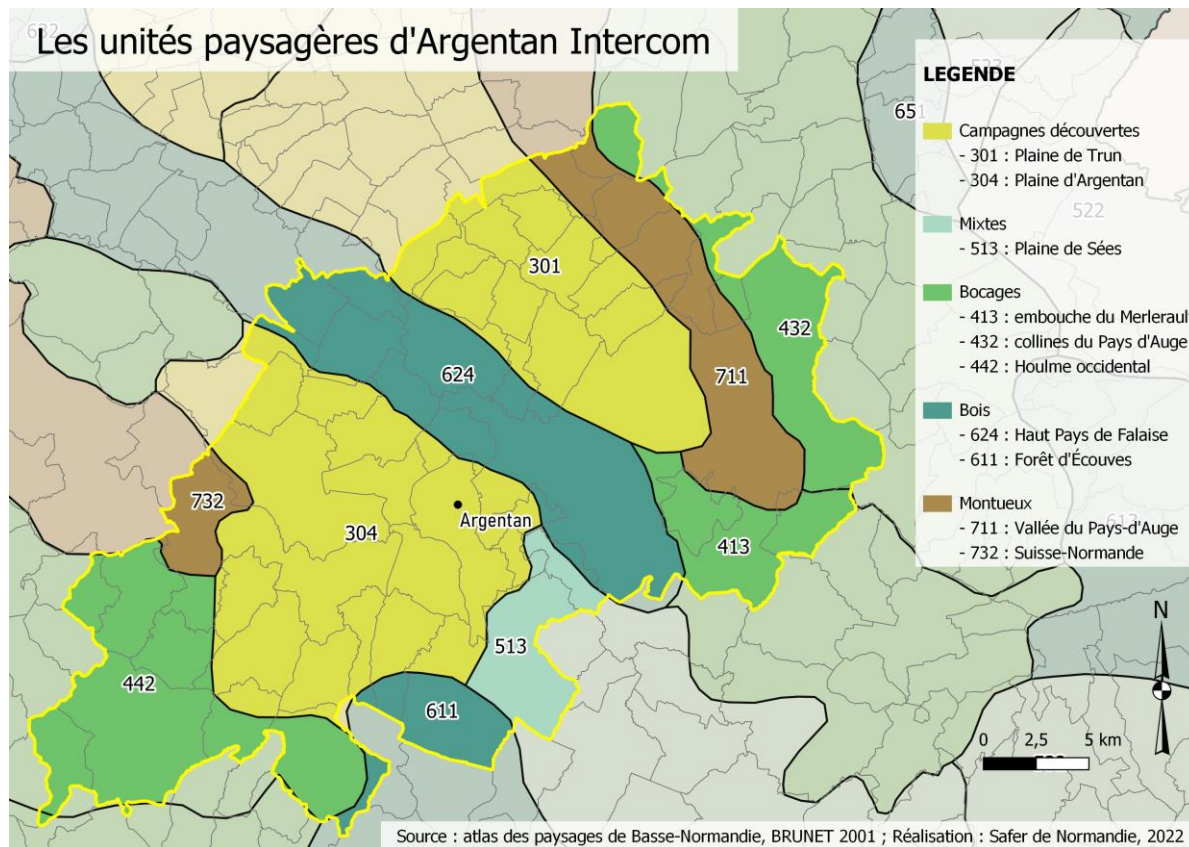
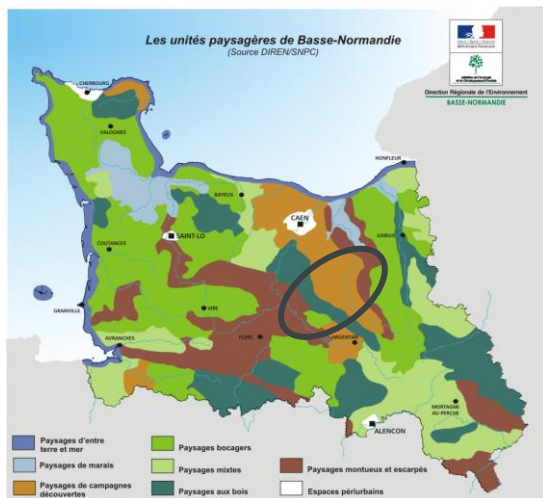
Un objet en **évolution constante**



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Argentan Intercom, espace de rencontre entre de nombreuses unités paysagères



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Des unités paysagères multiples à intégrer dans les projets

La maille bocagère



La ripisylve des vallées



Les plaines ouvertes



Les collines quadrillées



La forêt structurante



Les infrastructures



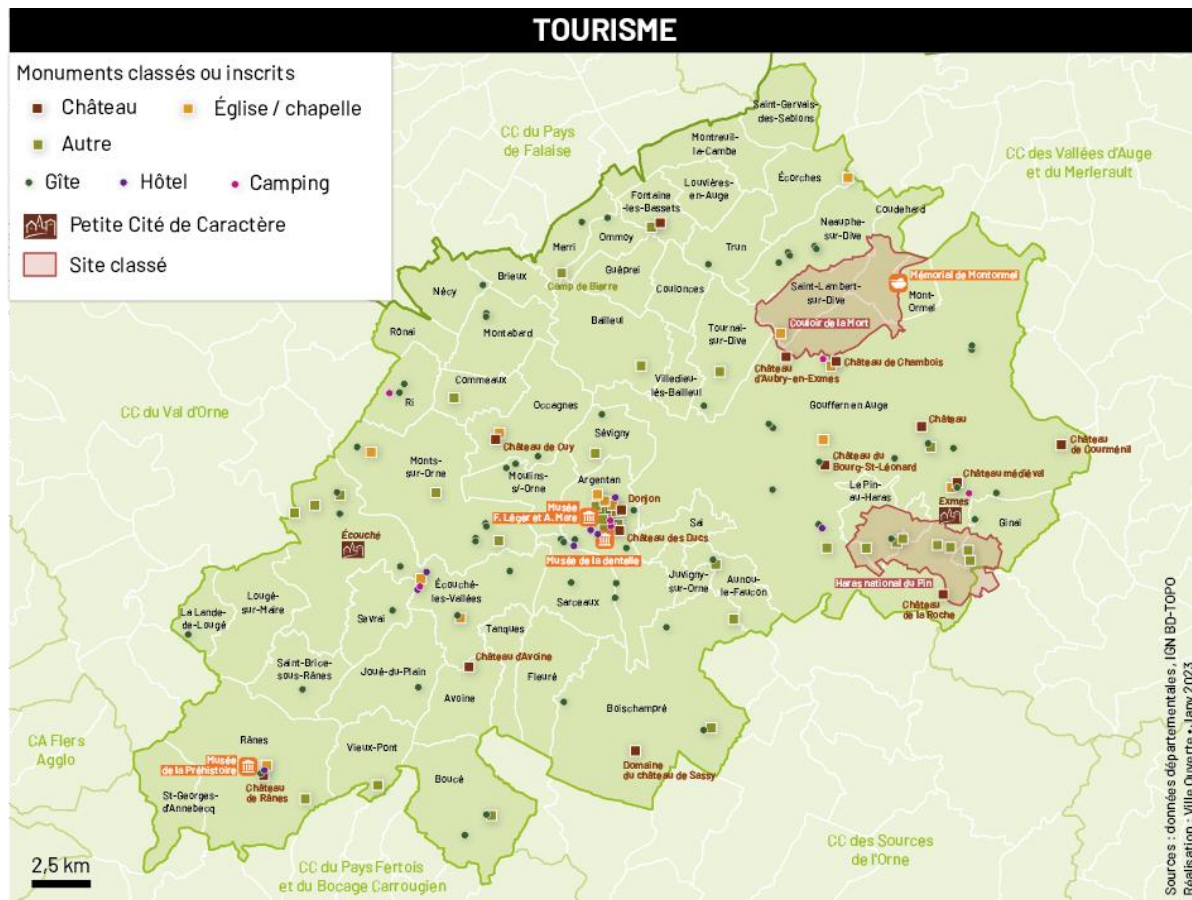
OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

Un important potentiel touristique

Des atouts nombreux :

- **Tourisme mémoriel** avec le Couloir de la Mort et le Mémorial du Montormel
- **Patrimoine religieux** : églises protégées, classées/inscrites ou non; calvaires, presbytères...
- **Musées et châteaux classés** répartis sur le territoire
- **Le poids de la filière équine** autour du Haras du Pin
- **Espaces naturels** et de randonnées diversifiés
- **Richesse architecturale** des bourgs préservés



OÙ EN EST-ON ?

La phase de diagnostic

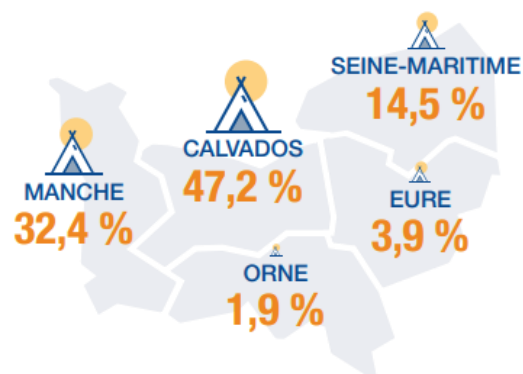
Des difficultés à profiter de ce potentiel

Une **moyenne de 1,47 nuit** passée dans l'offre d'hébergement du

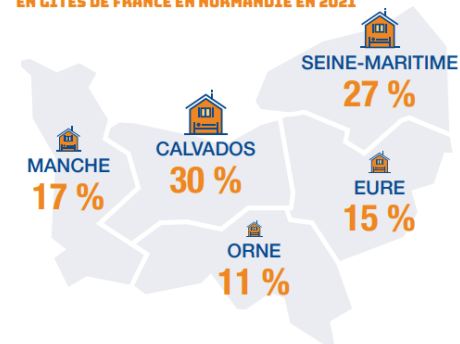
Une **concurrence importante** des départements voisins, qui bénéficient de sites mondialement connus et de la présence des littoraux

Un **déficit d'image** et de (re)connaissance du territoire comme destination touristique

RÉPARTITION DES NUITÉES DE PLEIN AIR PAR DÉPARTEMENT NORMAND

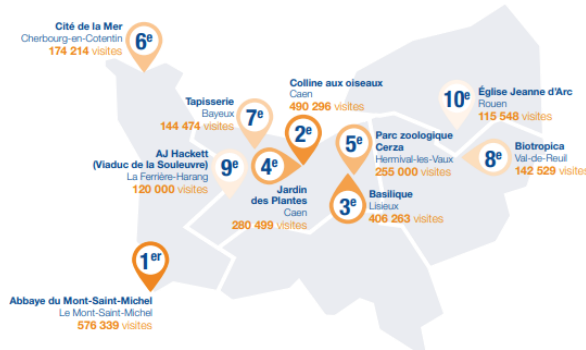


RÉPARTITION DÉPARTEMENTALE DES NUITÉES EN GÎTES DE FRANCE EN NORMANDIE EN 2021

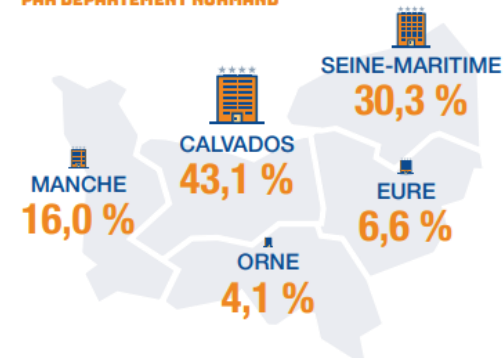


TOP 10 DES SITES LES PLUS VISITÉS EN 2021

Sur la base des sites disposants d'un système de billetterie ou de comptage et répondants à l'enquête.



RÉPARTITION DES NUITÉES HÔTELIÈRES PAR DÉPARTEMENT NORMAND





5.2

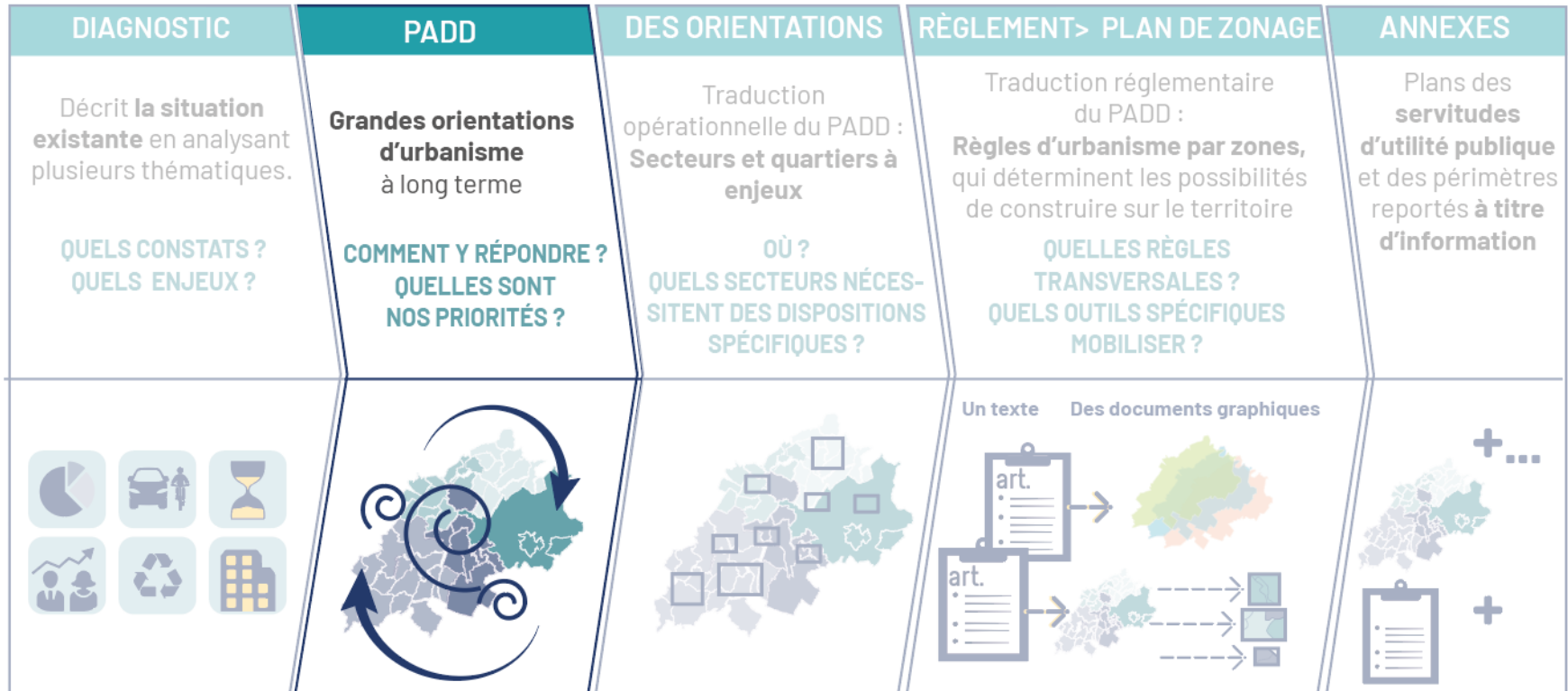
LA SUITE DE LA DÉMARCHE



OÙ EN EST-ON ?

La suite de la démarche

La définition d'un projet politique qui répond aux enjeux et traduit les objectifs des élus



OÙ EN EST-ON ?

La suite de la démarche

Des temps de travail et de discussion avec les habitants lors de la phase PADD

Le 26 mai : Forum PLUi-H – Echanger autour de plusieurs sujets pour imaginer le futur du territoire.



A l'automne : Réunions publiques pour expliquer le travail sur le PADD.





TEMPS D'ÉCHANGE





Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Argentan Intercom

