

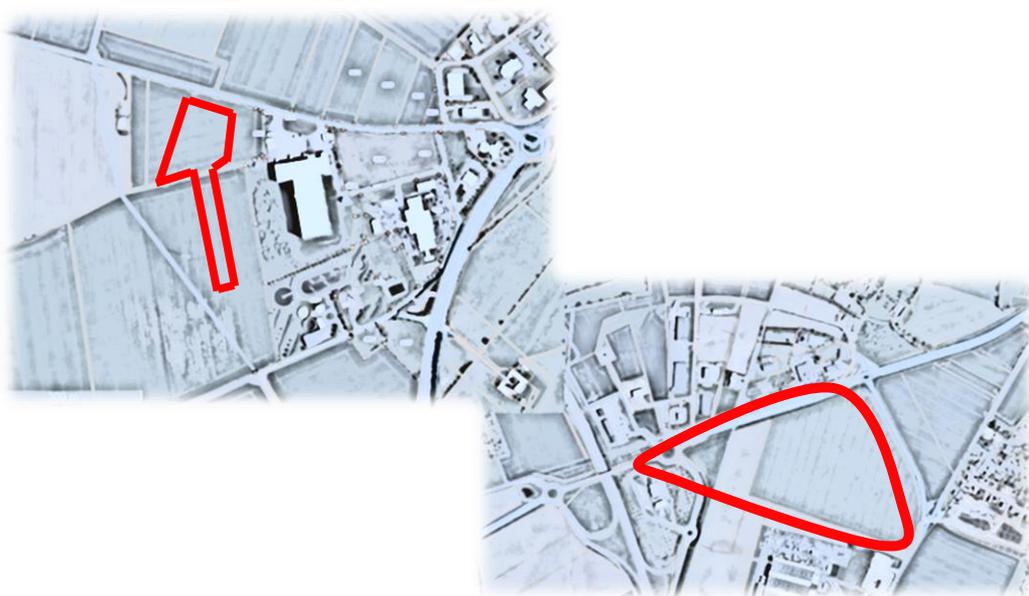
# ARGENTAN INTERCOM

COMMUNES D'ARGENTAN,

SARCEAUX ET ECOUCHE LES VALLEES

## ENQUETE PUBLIQUE POUR

- LA REVISION ALLEGEE DU PLUi SUR LA COMMUNE DE SARCEAUX ET D'ECOUCHE LES VALLEES N°1)
- LA REVISION ALLEGEE DU PLUi SUR LA COMMUNE D'ARGENTAN (N°2)



II

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
*du Commissaire Enquêteur pour les révisions allégées n°1 et 2 du PLUi*

*Enquête Publique du 30 janvier 2023 au 1 mars 2023*

## Table des matières

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	3
1.1.1	LA REVISION ALLEGEE N°1	3
1.1.2	LA REVISION ALLEGEE N°2	3
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
<b>2</b>	<b>L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>4</b>
2.1	L'INFORMATION DU PUBLIC	4
2.2	LES PERMANENCES	4
2.3	LA PARTICIPATION ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
2.4	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	5
<b>3</b>	<b>LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>7</b>

## 1 GENERALITES

### 1.1 L'objet de l'enquête

A la demande de Monsieur le Président d'Argentan Intercom, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a décidé de me désigner Commissaire Enquêteur le 17 OCTOBRE 2022, sous le numéro E 22000060/14 afin de procéder à une enquête publique portant sur :

- La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Argentan

**Le présent document concerne donc les conclusions et avis relatifs à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui comporte les révisions allégées n°1 et 2.**

- Le secteur n°1 se situe sur la commune de SARCEAUX et légèrement sur la commune d'ECOUCHE LES VALLEES près de l'échangeur autoroutier et de la ZAC Actival Orne.
- Le secteur n°2 se situe sur la commune d'ARGENTAN sur la route de Goulet au lieudit « La Pucelle » près de l'entreprise Newcold

#### 1.1.1 La révision allégée n°1

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 (>2ha) telles que les entreprises de logistique par exemple-

#### 1.1.2 La révision allégée n°2

A pour objet d'accompagner le développement du site Newcold puisque celui-ci a besoin d'agrandir ses structures (bâtiment, stockage et stationnement).

L'objectif principal du projet est de permettre la réalisation d'un bâtiment supplémentaire d'une surface au sol d'environ 3 000m<sup>2</sup> sur l'emprise du site existant mais aussi de créer une zone tampon par rapport aux risques incendies.

### 1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19, L.153-33, L.153-34 et R 153-8.

Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, et R.123-5 et suivants,

Les délibérations n°2022-142 et 2022-143 en date du 29 septembre 2022 par lesquelles la Communauté de Communes Argentan Intercom sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision allégée de deux secteurs du PLUI d'Argentan Intercom et l'ouverture d'une enquête publique.

La décision n° E 22000060/14 en date du 17 octobre 2022 du président du Tribunal Administratif de Caen.

L'arrêté A22- 123 URB-en date du-21 décembre 2022 de Monsieur le Président d'Argentan Intercom,

**Ainsi, je considère que le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.**

## 2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté en date du 21 décembre 2022 de Monsieur le Président d'Argentan Intercom, par affichage dans les mairies désignées, sur les lieux de passage des 2 sites concernés par les révisions, par voie de presse (deux parutions) dans les journaux Ouest France et Journal de l'Orne, sur le site internet d'Argentan Intercom.

A la mairie de Sarceaux et au Siège d'Argentan Intercom, le public avait la possibilité de consulter le dossier papier soumis à l'enquête publique et sous forme dématérialisé sur le site d'Argentan Intercom.

**Ainsi, je considère que le public a été informé, conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.**

### 2.2 Les permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des trois permanences. Celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident.

**Ainsi, je considère que j'ai pu tenir des permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.**

### 2.3 La participation et les observations du public

Le public a pu pendant la durée de l'enquête faire des observations et propositions :

- Par courriel électronique à l'adresse suivante : *urbanisme@argentan-intercom.fr*
- Sur les registres d'enquêtes papiers mis à disposition dans les lieux d'enquête publique aux jours et horaires habituels d'ouverture au public
- Par voie postale en adressant un courrier au Commissaire Enquêteur au siège d'Argentan Intercom.

Deux registres d'enquête étaient ouverts.

1. **Au siège d'ARGENTAN INTERCOM.**

DEUX (2) observations ont été déposées sur le registre papier.

AUCUNE observation n'a été déposée par courriel.

AUCUNE lettre n'a été reçue ou remise au Commissaire Enquêteur.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a reçu 3 visites.

2. **A la mairie de SARCEAUX**

AUCUNE observation n'a été déposée sur le registre papier.

AUCUNE observation n'a été déposée par courriel.

AUCUNE lettre n'a été reçue en mairie ou remise au Commissaire Enquêteur.

Au cours de la permanence, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite et une visite a eu lieu hors permanence.

**Ainsi, je considère que la participation du public a été médiocre en termes de dépôt d'observations et du nombre de visites.**

## 2.4 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

Les observations du public et les questions du Commissaire Enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 08 mars 2023 à 11 h 00 au siège d'ARGENTAN INTERCOM en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 22 mars 2023 au plus tard.

**Ainsi, je considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier tout en maintenant quelques incertitudes. J'ai émis mes observations aux réponses de ce mémoire dans mon rapport.**

## 3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire d'enquêteur rappelle :

- Qu'il a pris en compte, pour étayer ses considérations, les différentes remarques exprimées avant et pendant l'enquête mais qu'il s'est aussi appuyé sur ses connaissances complétées par ses propres investigations, rencontres et visites,
- Que si le projet n'a pas rencontré d'écho défavorable, il a néanmoins fait l'objet de quelques remarques des PPA.
- Que le dossier mis à l'enquête publique comportait tous les éléments nécessaires à comprendre les enjeux bien que certains points étaient perfectibles.
- Qu'il a pris connaissance, avec intérêt, du mémoire en réponse venant compléter ses considérations. Il souligne qu'après examen de ce mémoire en réponse, la majeure partie des réponses ou des compléments d'information apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté son approbation.

Sur un plan général :

**Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :**

- L'objectif de développer l'attractivité économique est légitime.
- Le site d'Actival Orne (1 et 2) a comme atout principal une position stratégique aux portes de l'A88.
- Actival Orne 1, situé de l'autre côté de la RD 924, montre une zone d'activité composée de plusieurs parcelles encore disponibles mais dont la taille moyenne est d'environ 1,2 ha, ce qui ne permet pas d'accueillir des nouvelles activités nécessitant de grandes emprises foncières (logistique, agro-alimentaire, etc.).
- Il s'agit d'une opération modérée qui justifie la révision allégée.
- Une démarche ERC a été pratiquée ce qui a permis une consommation foncière plus réduite (Evitement/Réduction) mais malgré tout environ 15 ha de terre agricole seront irrémédiablement soustraits et il s'agit là du point négatif de ces révisions 1 et 2.

Concernant le PLUi :

**Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :**

- Le PADD du PLUi existant n'est pas remis en cause.
- Le règlement écrit n'est pas modifié
- Le règlement graphique existant sera modifié.
- Qu'une OAP sera créée pour la partie liée à la révision n°1 (Voir ci-dessous).
- Sur Sarceaux, cette évolution était programmée dès l'élaboration du PLUi puisque l'évolution ne porte que sur le changement d'une zone 2 AUz en 1 AUz.
- Sur Argentan, la création d'une zone Ai est judicieuse.
- La concertation a été réalisée mais de façon minimale.

## Concernant les impacts prévisibles :

### Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :

- Les Trames bleue et verte existantes ne sont pas impactées.
- Les zones de projet ne sont pas concernées par un inventaire environnemental (type ZNIEFF) ou une protection particulière (Natura 2000, site inscrit/classé...) ou même de zones humides identifiées.
- La ville d'Argentan dispose d'une station de traitement des eaux usées suffisante pour absorber les flux des zones, objet de cette enquête, et qu'il en est de même pour la ressource et le réseau d'eau potable.
- Il n'y a pas de risques d'inondation, naturels ou technologiques.
- Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.
- Le projet de révisions allégées est compatible avec le SRADET et le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche

### Pour la révision n°1 (Actival Orne 2), je retiens que :

- L'aménageur devra privilégier d'abord l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration
- Il est plutôt prévu un bassin paysager pour la gestion des eaux pluviales
- Un dossier « Loi sur l'eau » viendra préciser les volumes et la gestion douce à mettre en place.
- Il existe un phénomène 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 que cet aspect est traité dans l'OAP comme un espace tampon d'infiltration.
- A l'Est de la parcelle, se trouve un lotissement qui est un point de vigilance.
- 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.
- L'OAP d'Actival Orne 2 prévoit ou devra prévoir :
  - Les dispositions liées à l'étude « loi Barnier » par rapport à la RD924,
  - Que les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles,
  - La mise en œuvre de solutions de gestion alternative des eaux pluviales (noue(s) paysagée(s) et/ou bassin de rétention paysagé)
  - La prise en compte de l'intégration paysagère des futures installations.
  - Une vigilance particulière sur la performance énergétique des futurs bâtiments
- Une étude de compensation agricole devrait intervenir lors de l'aménagement de la zone
- Argentan Intercom, dans sa réponse au PVS, évoque une haie sur talus et non une simple haie.
- La gêne acoustique pour les riverains ne doit pas être négligée.
- La ligne moyenne tension existante sera enterrée.

### Pour la révision n°2 je retiens que

- Le porteur de projet s'est engagé à la création d'un bassin supplémentaire de rétention des eaux afin de limiter le ruissellement en aval.
- Sur le secteur de NewCold, la sécurité routière est un point important du projet et qu'il est envisagé de créer une nouvelle voie et donc de proposer ainsi des entrées et sorties dédiées.
- L'augmentation de la fréquence des poids-lourds induite par le projet ne devrait pas avoir d'incidence sonore sur le milieu
- Le projet va légèrement impacter le paysage en accroissant la volumétrie déjà en place et augmenter le stationnement des poids-lourds, mais l'entreprise Newcold va aménager une haie le long de la départementale ainsi que sur les différents pourtours du projet et ce, afin de limiter l'impact paysager du futur parking
- New Cold s'est engagé à la création d'un bassin supplémentaire de rétention des eaux pluviales et cette solution devrait limiter l'impact du projet sur les milieux récepteurs, la ressource en eau et le risque d'inondation.

**Par ailleurs, le commissaire enquêteur a observé et retient que bien des remarques de cette enquête ont porté sur :**

- La consommation de terres agricoles,
- Les potentielles gênes qui pourraient être occasionnées aux habitations riveraines d'Actival Orne 2
- La concertation.

**Pour terminer, je considère que le projet de révision du PLUi d'Argentan Intercom est justifié et n'apportera pas réellement d'impact négatif sur l'environnement.**

**Pour autant, quelques points restent perfectibles.**

#### **4 L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs au projet,
- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation,
- Après avoir effectué quelques visites sur les lieux, rencontres physiques ou téléphoniques pour mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur le site d'Argentan Intercom
- Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale,
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- Après avoir siégé et tenu 3 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- Après l'analyse du mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur,

##### Sur la forme,

Le commissaire enquêteur estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur,
- le dossier d'enquête déposé à la mairie de Sarceaux et au siège d'Argentan Intercom et visible sur le site d'Argentan Intercom permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions. Son contenu, était conforme aux textes en vigueur, donnant la possibilité au public d'appréhender tous les objectifs de l'enquête.

##### Sur le fond :

Le commissaire enquêteur estime que :

- Le projet est justifié compte tenu du développement de l'entreprise New Cold d'une part et de la nécessité de disposer de terrains de plus de 2 ha à proposer aux entreprises près de l'autoroute d'autre part,
- Economiquement, le projet est souhaitable à la région argentanaise,
- Il est nécessaire de réviser le PLUi existant mais que le PADD existant n'est pas modifié,
- La future zone Actival Orne 2 n'a pas d'impact notable sur la biodiversité ou la qualité de l'eau,
- Quelques améliorations peuvent être apportées particulièrement sur la problématique de la soustraction de terres agricoles, la gêne acoustique ainsi que la sécurité routière pour les riverains Actival Orne 2 ou la méthodologie quant à la suite à donner à cette révision.

En conséquence, j'émet **UN AVIS FAVORABLE**

**Assorti d'AUCUNE RESERVE**

**mais de 2 recommandations :**

- Que l'information et la concertation dans les phases suivantes soient effectuées le plus en amont possible et tout au long de la mise en œuvre du projet, plus spécifiquement pour les habitants du lotissement riverain d'Actival Orne 2 dont la potentielle gêne sonore et la sécurité routière ne doivent pas être négligées.
- Qu'Argentan Intercom soit en recherche de terres à reconvertir en terres agricoles.

Fait à ALENCON le 25 MARS 2023

Le Commissaire Enquêteur :



Didier SOYER