

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)

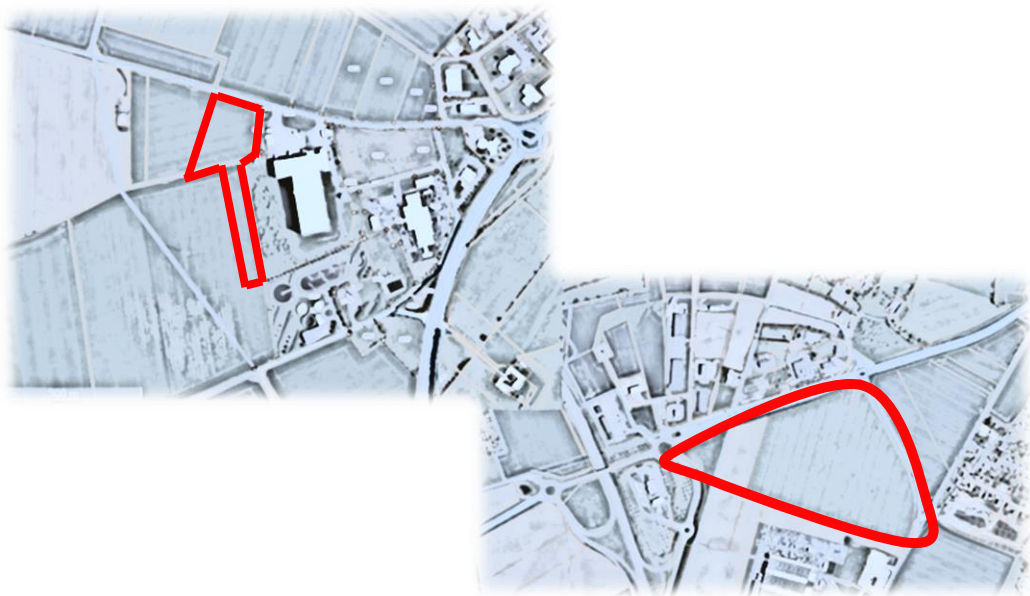


TABLE DES MATIERES

1	GENERALITES	4
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	4
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
1.3	L'OPERATION OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE	4
1.3.1	LE MAITRE D'OUVRAGE	4
1.3.2	LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
1.3.3	L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU PROJET	4
1.3.4	PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT	5
2	LES DONNEES ESSENTIELLES SUR LA NATURE ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	6
2.1	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	6
2.1.1	INVENTAIRE ET PROTECTION ENVIRONNEMENTALES	6
2.1.2	LE CONTEXTE PAYSAGER ET TOPOGRAPHIQUE	7
2.1.3	TRAMES VERTE ET BLEUE	8
2.1.4	RESSOURCES EN EAU	9
2.1.5	OCCUPATION DU SOL	11
2.1.6	RISQUES ET NUISANCES	12
2.2	INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000	14
2.3	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	15
2.4	INDICATEURS DE SUIVI	15
3	LES JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DISPONIBILITES FONCIERES ACTUELLES	16
4	LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLUI	17
4.1	LES MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE	17
4.2	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	19
4.3	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)	20
4.4	LES SERVITUDES	20
5	LA CONCERTATION	21
6	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	21
6.1	LA COMPOSITION DU DOSSIER	21
6.1	L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	22
6.2	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	22
6.3	L'EXAMEN DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
7	DEROULEMENT DE L ENQUETE	22
7.1	LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
7.2	L'ORGANISATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
7.2.1	LES REUNIONS ET CONTACTS AVEC LE SERVICE EN CHARGE DU PROJET	23
7.2.2	LES RENCONTRES ET VISITES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
7.3	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC	23

7.3.1	PAR VOIE DE PRESSE	23
7.3.2	PAR-AFFICHAGE	23
7.3.3	VIA INTERNET	23
7.3.4	AUTRE COMMUNICATION A DESTINATION DU PUBLIC	24
7.4	LA DUREE DE L'ENQUETE – L'ORGANISATION DES PERMANENCES	24
7.5	LA CLOTURE DE L'ENQUETE	24
8	NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	24
8.1	LE DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC ET LE RECUEIL DE SES OBSERVATIONS	24
8.2	LA RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	24
9	LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	25
9.1	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	25
9.2	LE MEMOIRE EN REPONSE	25
9.3	POUR FAIRE SUITE A L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	25
9.4	POUR FAIRE SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	30
9.4.1	CHAMBRE D'AGRICULTURE	30
9.4.2	C.D.P.E.N.A.F.	30
9.4.3	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ORNE	31
9.5	POUR FAIRE SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	31
9.5.1	OBSERVATION N° 1 DE MADAME SEJOURNE ET DE SON FRERE STEPHANE	31
9.5.2	OBSERVATION N° 2 DE MONSIEUR COUVE	32
9.6	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	32
10	CLOTURE DU RAPPORT	34
11	ANNEXES	36

1 GENERALITES

1.1 L'OBJET DE L'ENQUETE

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

(annexe n°1) Décision du Président du Tribunal administratif de Caen

1.2 LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

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,

1.3 L'OPERATION OBJET DE LA PRESENTE ENQUETE

1.3.1 LE MAITRE D'OUVRAGE

La Communauté de Communes, dénommée Argentan Intercom, porte cette opération. Elle compte 49 communes et diverses compétences dont l'urbanisme.

1.3.2 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La révision allégée du PLUi porte sur deux (2) secteurs.

- 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 Activald'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.

1.3.3 L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU PROJET

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.

La révision allégée n°2 envisagée du plan local d'urbanisme intercommunal 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 000m² sur l'emprise du site existant mais aussi de créer une zone tampon par rapport aux risques incendies. En effet, la réalisation de ce bâtiment nouveau aura un impact sur l'espace agricole voisin sans pour autant remettre en cause son exploitation. Il s'agit également d'agrandir les espaces de stationnement et créer un nouvel espace de stockage aérien. La montée en puissance de la société va engendrer le besoin en stationnement d'environ 30 à 50 poids-lourds supplémentaires.

Pour Argentan Intercom, l'objectif principal est d'accompagner le développement d'une entreprise importante sur le territoire. En effet, c'est un partenaire important pour le développement économique du territoire puisque cette entreprise travaille en synergie avec d'autres entreprises du secteur. Le développement du site va permettre de créer de l'emploi direct (environ 30) mais aussi indirect avec l'augmentation des synergies entre les entreprises du territoire travaillant avec Newcold, comme Ysco par exemple.

Observations du Commissaire Enquêteur

L'objectif de développer l'attractivité économique est légitime et des demandes pour de grands terrains se sont exprimées.

1.3.4 PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT

La révision allégée n°1 commune de SARCEAUX

Transformation d'une zone 2AUz (urbanisation future à long terme) en zone 1AUz et réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Enfin de passer de la zone 2AUz en zone 1AUz et réaliser une OAP sur ce secteur pour cadrer son urbanisation, **il y a lieu de modifier ou créer :**

- **Le règlement graphique,**
- **L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **L'étude Loi Barnier**

La révision allégée n°2 commune de ARGENTAN

La zone Uz est une zone dédiée uniquement aux activités économiques.

La zone A est une zone uniquement dédiée aux activités agricoles

Il est prévu la transformation d'une partie de la zone A qui est accolée au site en zone Uz pour réaliser un parking et passer une partie de la zone A en zone Ai afin de créer une zone tampon de sécurité incendie.

Pour ce faire, seul le règlement graphique sera modifié.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

Le règlement graphique existant sera modifié, mais pas le règlement écrit.

Qu'une OAP sera créé.

Il s'agit donc d'une opération modérée qui justifie la révision allégée.

2 LES DONNEES ESSENTIELLES SUR LA NATURE ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 L'Évaluation environnementale

2.1.1 INVENTAIRE ET PROTECTION ENVIRONNEMENTALES

2.1.1.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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'enjeu particulier en matière d'environnement.

Tout de même, ont été repérés 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

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.

2.1.1.2 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

La zone de projet ne présente pas d'enjeu particulier en matière d'environnement. Rappelons qu'aucun élément de végétation significatif n'est présent sur les parcelles concernées (haies, arbres...). Toutefois, sa position sur un point haut (178 mètres), combinée à un dénivelé négatif relativement important, peut conduire à des ruissellements en aval.

En conséquence, malgré l'éloignement (500m) de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte la gestion des eaux de pluie pour éviter toutes pollutions et aggravation des risques naturels.

Il est nécessaire tout de même de noter que la présence de la RD958 (rocade) constitue une barrière physique importante, que ce soit pour le déplacement de la faune ou pour l'écoulement des eaux.

Les zones humides, qu'elles soient avérées ou prédisposées, sont absentes de l'emprise du projet et ne sont pas non plus présentes sur les parcelles limitrophes.

En effet, elles sont très éloignées du projet, les plus proches se situant à environ 500 mètres. De plus, les connexions directes paraissent absentes. Ainsi, la topographie combinée au passage d'une route départementale forme une barrière limitant les transferts surfaciques entre le projet et de potentielles zones humides.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que

Sur Sarceaux et Argentan 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.

2.1.2 LE CONTEXTE PAYSAGER ET TOPOGRAPHIQUE

2.1.2.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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 existante 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.

2.1.2.2 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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 coeur de la zone.

2.1.2.3 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Située sur un point haut (178m) et culminant à environ 35m au-dessus du sol, l'entreprise Newcold est particulièrement visible. Rappelons tout de même que dans le cadre de l'extension, les dimensions seront les mêmes que pour le bâti existant. L'extension n'engendrera donc pas une nouvelle volumétrie excessive.

Le parking va quant à lui être étendu sur près d'1,5 ha, ce qui entrainera un impact visuel important des poids-lourds depuis la RD15. Cependant, le porteur de projet a indiqué qu'il envisageait une plantation de haies qui encadreraient l'ensemble du terrain afin d'améliorer et de renforcer l'intégration paysagère

du parking. Aujourd'hui, l'impact visuel du parking est déjà important et n'est pas du tout traité. Le fait que la question de l'intégration paysagère du parking soit actée dans le cadre de l'agrandissement va donc apporter un plus pour le projet.

2.1.2.4 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Le projet va légèrement impacter le paysage en augmentant la volumétrie déjà en place et en augmentant le stationnement des poids-lourds. Toutefois, l'impact reste négligeable.

Pour limiter l'impact paysager du futur parking, l'entreprise Newcold va aménager une haie sur toute la frange le long de la départementale ainsi que sur les différents pourtours du projet. Cet aménagement peu coûteux permettra une insertion paysagère réussie et influera positivement le ruissellement et l'infiltration des eaux de pluie. Cela aura donc un impact positif sur l'intégration paysagère du parking, chose qui n'est pas faite aujourd'hui.

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.

Sous condition de l'aménagement de haies sur le pourtour du projet, l'intégration paysagère devrait être renforcée.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

Pour Sarceaux, il est proposé une OAP qui doit prendre en compte l'intégration paysagère des futures installations.

Pour Argentan, le projet va légèrement impacter le paysage en augmentant la volumétrie déjà en place et augmenter le stationnement des poids-lourds. Cependant, l'entreprise Newcold va aménager une haie sur toute la frange le long de la départementale ainsi que sur les différents pourtours du projet et ce, afin de limiter l'impact paysager du futur parking, l'impact paysager est considéré comme négligeable.

2.1.3 TRAMES VERTE ET BLEUE

2.1.3.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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 T.V.B. 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...).

2.1.3.2 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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

- A grande et petite échelle, la trame verte n'est pas impactée.

- Aucune zone humide sur ou à proximité immédiate du site.

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.

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.

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.

2.1.3.3 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Les parcelles concernées par l'extension de l'entreprise Newcold ne sont pas localisées dans un réservoir ou dans un corridor de biodiversité au regard de la TVB régionale définie dans le SRADDET Normand.

Dans le cas présent, elles ne constituent 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...). L'exploitation intensive des parcelles laisse peu de place au développement d'une flore ordinaire.

2.1.3.4 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

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

Aucun impact n'est recensé sur la biodiversité et la TVB. Si les principes envisagés (haies et gestion des eaux pluviales sur site) sont bien mis en place, l'impact sera nul, voire favorable au développement d'une nouvelle biodiversité.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que sur Sarceaux et Argentan les Trames bleue et verte existantes ne sont pas impactées.

2.1.4 RESSOURCES EN EAU

2.1.4.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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 karsts et de fissures laissant s'écouler les eaux d'infiltration à une vitesse relativement importante.

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.

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.

2.1.4.2 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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.

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 :

- 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,
- 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,
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

En complément, l'OAP envisagée prévoit ou réaffirme plusieurs principes favorables à une bonne prise en compte de la ressource en eau :

- Une plantation des haies sur les pourtours de la zone afin de gérer en partie les eaux pluviales,
- L'aménagement d'une zone tampon sur le point bas pour gérer les eaux pluviales sur place,
- Une limitation des surfaces imperméabilisées des entreprises et une limitation du réseau routier intérieur à la zone pour réduire fortement l'imperméabilisation. Conformément au règlement du PLUI, « 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.

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).

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.

2.1.4.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Alimentation en eau potable :

La zone d'agrandissement se situe à proximité d'un périmètre éloigné de protection de captage (captage Zone nord F2 « Champ »). Toutefois, la position en aval du projet empêche la pollution du captage. Les enjeux sont donc faibles sur la ressource en eau potable.

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'extension du projet ne devrait pas générer de rejets majeurs dans le réseau d'assainissement.

2.1.4.2 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Le porteur de projet s'est engagé à la création d'un bassin supplémentaire de rétention des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement en aval, que ce soit pour le bâtiment ou pour le stationnement. A noter tout de même que la présence d'un milieu karstique limite l'intérêt d'une infiltration d'eau sur site.

Pour améliorer la gestion de l'eau, nous recommandons l'usage de bassin de rétention afin de limiter le rejet d'eau dans la vallée de l'Orne et ainsi limiter l'impact de l'artificialisation sur le risque inondation. Les eaux de pluie devront passer par un processus de décantation afin de réduire la pollution rejetée.

Cette solution devrait limiter l'impact du projet sur les milieux récepteurs, la ressource en eau et le risque d'inondation.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

La ville d'Argentan dispose d'une station de traitement des eaux usées suffisante pour absorber les flux des zones, objet de cette enquête.

Concernant l'eau potable, j'ai estimé devoir poser une question (n°2) dans le cadre du PVS.

Sur Sarceaux et pour l'hydrologie, il y a lieu de gérer un important volume d'eaux pluviales. Voir chapitre de l'OAP.

Sur Argentan et pour l'hydrologie, 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.

2.1.5 OCCUPATION DU SOL

2.1.5.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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.

2.1.5.1 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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. 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.

2.1.5.2 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

La parcelle est valorisée par de l'agriculture céréalière. Le projet induira nécessairement un changement d'occupation du sol d'environ 1,4 ha pour les besoins d'extension du parking. L'artificialisation induite sera compensée par la création d'un bassin d'infiltration de 400m² afin de gérer les eaux pluviales sur le site (le dimensionnement du bassin s'est appuyé sur un épisode décennal).

Le nouveau bâtiment prendra place quant à lui sur l'emprise actuelle de l'entreprise Newcold. Aujourd'hui, cette parcelle est composée d'une pelouse et d'un taillis.

2.1.5.3 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Le projet vise à convertir environ 1,5 ha de terres agricoles en terrain à vocation économique.

La DREAL a également donné son aval pour que la partie dédiée au risque d'incendie actuellement classée en zone agricole garde son statut. Ainsi, une activité agricole sera conservée sous condition que l'exploitant soit considéré comme sous-traitant de Newcold. Cette parcelle sera classée en Ai (Agricole inconstructible).

Bien que Newcold envisage racheter 13,5 ha de terres agricoles au total, seulement 1,5 ha seraient dédiés au projet. Le reste sera rétrocédé à un exploitant et utilisé comme c'est le cas aujourd'hui.

Il est très important de noter que, dans une logique ERC (Eviter Réduire Compenser), de nombreux échanges ont eu lieu et ont fait systématiquement réduire la consommation foncière envisagée.

Ainsi, comme vu précédemment, à l'origine du projet, ce sont 4,5 ha qui devaient être aménagés / artificialisés et aujourd'hui, cette consommation est estimée à 1,5 ha, soit une réduction très importante entre les différentes versions.

Cependant, bien que des efforts aient été consentis, le projet engendrera une consommation de terres agricoles de qualité et cette consommation sera irrémédiable pour la qualité des sols et des sous-sols.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

Dans le cadre d'une démarche ERC, la consommation foncière a été réduite (Evitement/Réduction) mais malgré tout un peu de 15 ha de terre agricole seront irrémédiablement soustraits. Il s'agit là du point négatif de ces révisions 1 et 2.

2.1.6 RISQUES ET NUISANCES

2.1.6.1 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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 connectées 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.

2.1.6.2 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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 réduire 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

Les nuisances potentielles induites par la procédure sur le secteur d'Actival Orne 2 semblent maîtrisées.

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.

A ce titre, l'évaluation conclut que le projet n'induit pas d'aggravation du risque accidentogène sur la portion de route concernée.

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.

En effet, la gestion attendue des eaux pluviales à la parcelle associée ainsi que des aménagements hydrauliques doux permettront de réduire l'eau ruisselée en aval.

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.

2.1.6.3 ETAT INITIAL DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Le projet est situé en frange urbaine et son isolement réduit considérablement les nuisances sonores auprès des riverains.

Les éventuelles pollutions émises par le projet seront en grande partie dues aux camions et aux eaux de lessivage.

Le projet se situe au-dessus d'une nappe libre karstique. L'infiltration y est particulièrement rapide et le processus de filtration des polluants quasi nul. Aussi, bien que les périmètres de captage en eau soient éloignés et que la connectivité avec le site soit moindre, le risque de pollution des nappes est présent par la nature karstique (fissure, cavité) des entités.

Les enjeux sont très faibles mais tout de même existants. Le site étant sur un point haut et sur une couche perméable, les risques de pollution sont accrus. Toutefois, l'ampleur des polluants émis sur le site n'étant pas importante, il s'agira surtout de réduire au maximum la pollution des nappes par les MES et les hydrocarbures afin de pas influencer sur l'aléa inondation. La mise en place d'aménagements dépolluants (dessableur et déshuileur) en amont du bassin d'infiltration limitera l'impact environnemental.

2.1.6.4 NIVEAU D'INCIDENCE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Nuisances sonores

L'augmentation de la fréquence des poids-lourds induite par le projet ne devrait pas avoir d'incidence sur le milieu.

En effet, l'entreprise est isolée en frange urbaine réduisant son impact pour les riverains. Aucune habitation n'est localisée à proximité de l'entreprise Newcold, la plus proche, la ferme du Grand Beaulieu se situant à environ 300 mètres.

Sécurité routière

Le projet d'extension prend en compte l'afflux de poids lourds qui entrainera une augmentation des manœuvres et ce, en réservant l'ancienne voie d'accès aux entrées et en créant une nouvelle voie pour les sorties. Les girations et le dégagement au droit des intersection sont satisfaisants pour la manœuvre des chauffeurs routiers.

Risques naturels et technologiques

Le secteur de projet n'est soumis à aucun risque naturel et technologique.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

Il n'y a pas de risques d'inondation, naturels ou technologiques.

Cependant et sur Sarceaux, les eaux pluviales devront être captées dans des bassins de rétention dédiés pour ne pas augmenter les débits en aval et 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 cet aspect est traité dans l'OAP comme un espace tampon d'infiltration.

Sur Argentan, l'augmentation de la fréquence des poids-lourds induite par le projet ne devrait pas avoir d'incidence sonore sur le milieu.

Sur Sarceaux, 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. Voir question n° 4 du Commissaire enquêteur.

La sécurité routière est également, sur Sarceaux, un élément à prendre en compte.

2.2 Incidences sur le réseau Natura 2000

Présentation du site Natura 2000

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.

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

Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

REVISION ALLEGEE N°1 et 2

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.

Comme soulevé dans l'évaluation environnementale, le seul point à prendre en compte concerne les eaux souterraines qui sont connectées avec la zone Natura 2000.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.

2.3 Compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

REVISION ALLEGEE N°1 et 2

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport à 2 documents cadre :

Il apparaît que les évolutions permises par la révision allégée du PLUi d'Argentan Intercom est compatible avec les objectifs du :

- SRADDET Normandie,
- SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que le projet de révisions allégées est compatible avec le SRADDET et le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche.

2.4 Indicateurs de suivi

REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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

REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Quelques indicateurs de suivi, spécifiquement dédiés au secteur de Newcold, sont proposés.

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

Observations du Commissaire Enquêteur

RAS

3 LES JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DISPONIBILITES FONCIERES ACTUELLES

Le territoire accueille 11 zones d'activité de tailles variées et composées de parcelles plus ou moins grandes.

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 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.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que le site d'Actival Orne (1 et 2) a comme atout principal une position stratégique aux portes de l'A88 mais qu'Actival Orne 1 situé de l'autre côté de la RD924, montre une zone d'activité composée de plusieurs parcelles encore disponibles mais dont la taille moyenne est d'environ 1,2ha ce qui ne permet pas d'accueillir des nouvelles activités nécessitant de grandes emprises foncières (logistique, agro-alimentaire, etc.).

4 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

4.1 Les modifications apportées au zonage

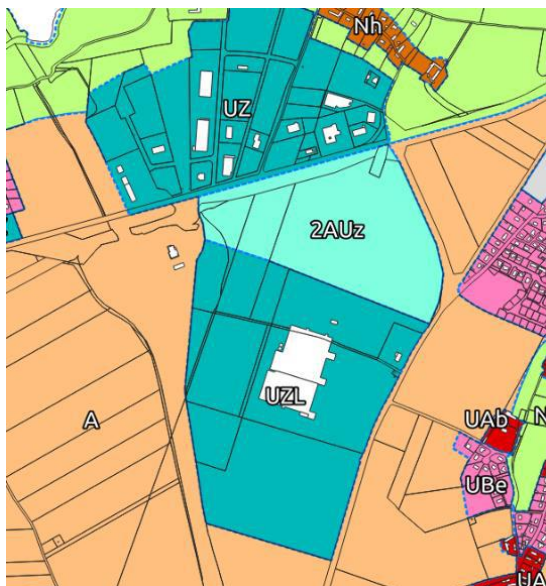
REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

Transformation d'une zone 2AUz (urbanisation future à long terme) en zone 1AUz et réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

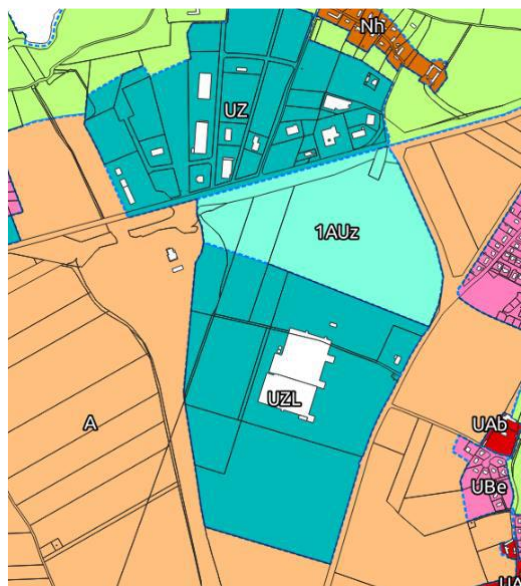
Enfin de passer de la zone 2AUz en zone 1AUz et réaliser une OAP sur ce secteur pour cadrer son urbanisation, **il y a lieu de modifier ou créer :**

- **Le règlement graphique,**
- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **L'étude Loi Barnier**

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



– Plan de zonage modifié

Le règlement écrit n'est pas modifié

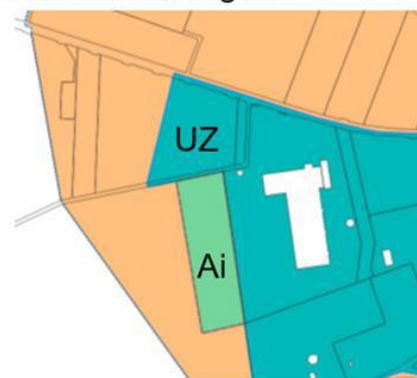
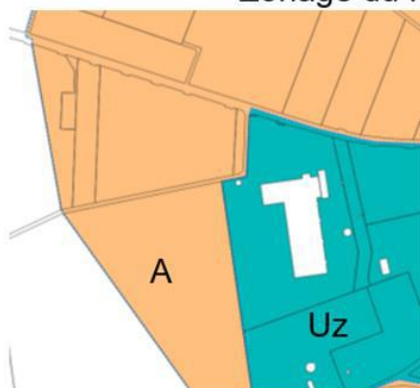
REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

Seul le règlement graphique sera modifié.

Le plan de zonage a été modifié afin de passer une zone A en zone Uz. L'objectif est de permettre la réalisation d'un espace de stationnement pour poids lourds lié à la montée en puissance de l'activité de l'entreprise Newcold.

La zone A voit aussi la création d'un sous-secteur Ai représentant un espace agricole où il n'est pas possible de construire. Ce choix est en lien direct avec la zone tampon de sécurité incendie résultant de la création d'un nouveau bâtiment sur le site actuel de l'ensemble en zone Uz. L'exploitation agricole reste cependant possible sur cette zone Ai.

Zonage du PLUi avant et après révision allégée



Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que :

Sur Sarceaux, cette évolution était programmée dès l'élaboration du PLUi puisque l'évolution ne porte que sur le changement d'une zone 2AUz en 1AUz.

Sur Argentan, la création d'une zone Ai est judicieuse.










4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

NE CONCERNE QUE LA REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX



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

Le site accueillera de grands terrains permettant l'implantation d'activités nécessitant de grands espaces. Le site pourra être divisé au maximum en 3 lots.

La desserte du site s'effectuera via la RD 2. Des emplacements ont été réservés pour assurer la desserte de la zone avec la création d'un giratoire. Une desserte interne sera prévue pour desservir l'ensemble des

parcelles du site. Un accès sera possible depuis le site Agrial.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles.

La partie Nord du site devra permettre l'implantation d'éléments végétaux sur un espace difficile à aménager. Il servira également à la gestion des eaux du site.

Le projet mettra en œuvre une ou les deux solutions de gestion alternative des eaux pluviales représentées sur l'Orientation d'Aménagement : noue(s) paysagée(s) et/ou bassin de rétention paysagé.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que l'OAP d'Actival Orne 2 prévoit :

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,

Que soient mises en œuvre des solutions de gestion alternative des eaux pluviales : noue(s) paysagée(s) et/ou bassin de rétention paysagé,

Que la sortie d'Actival Orne 2 s'effectuera face à l'entrée du lotissement ce qui, en termes de sécurité routière mérite attention.

4.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

REVISION ALLEGEE N°1 COMMUNE DE SARCEAUX

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

REVISION ALLEGEE N°2 COMMUNE D'ARGENTAN

La révision allégée du PLUi n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. puisqu'elle permet uniquement à une entreprise déjà présente sur le site d'agrandir son espace de stationnement

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que le PADD du PLUi existant n'est pas remis en cause.

4.4 Les servitudes

Le projet des révisions n°1 et 2 n'est pas concerné par une protection au titre des monuments historiques (MH), des ZPPAUP, AVAP et SPR, ni des secteurs sauvegardés ni par des servitudes foncières-

Observations du Commissaire Enquêteur

RAS

5 LA CONCERTATION

Le projet de révisions allégées du PLUI d'ARGENTAN INTERCOM a fait l'objet d'une concertation préalable. Conformément aux dispositions L. 103-2 et suivant du code de l'urbanisme.

Les objectifs et les modalités de la concertation ont été fixés par une délibération en date du 15 décembre 2021 du Conseil Communautaire d'ARGENTAN INTERCOM.

Dans le document qui tire le bilan il est précisé que les modalités de la concertation ont été :

- La publication des délibérations ;
- L'insertion sur le site internet ;
- L'annonce en conseil communautaire et en conseil des Maires ;
- La mise à disposition de registres au siège d'Argentan intercom ;

.../....

- Que la concertation mise en place n'a pas été mise à profit par le public afin de s'exprimer sur les projets

Observations du Commissaire Enquêteur

Sur un plan réglementaire, la concertation est incontestable ; cependant, il me semble qu'elle a été minimale. Voir la question n°6 du Commissaire enquêteur.

6 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

6.1 LA COMPOSITION DU DOSSIER

Conformément à l'article L 4251-1 et suivant du Code général des collectivités territoriales (CGCT), Le dossier d'enquête publique est composé de 14 pièces :

1. Arrêté portant ouverture de l'enquête
2. Avis d'enquête publique A2
3. Présentation des révisions allégées

Révision allégée 1

4. REVISION ALLEGEE 1 – NOTICE DE PRESENTATION
5. REVISION ALLEGEE 1 – ETUDE LOI BARNIER
6. REVISION ALLEGEE 1 – REGLEMENT GRAPHIQUE – SARCEAUX
7. REVISION ALLEGEE 1 – REGLEMENT GRAPHIQUE – FONTENAI SUR ORNE
8. REVISION ALLEGEE 1 – OAP

Révision allégée 2

9. REVISION ALLEGEE 2 – REGLEMENT GRAPHIQUE – ARGENTAN SUD
10. REVISION ALLEGEE 2 – REGLEMENT GRAPHIQUE – ARGENTAN NORD
11. REVISION ALLEGEE 2 – NOTICE DE PRESENTATION

Avis des PPA formulés et l'avis de l'autorité environnementale

12. AVIS CDPENAF
13. AVIS CG61
14. AVIS MRAE
15. CHAMBAGRI Argentan Intercom_révision allégée n°1
16. CHAMBAGRI Argentan Intercom_révision allégée n°2

Observation du Commissaire enquêteur :

RAS.

6.1 L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis sous le numéro 2022-4655 le 5 janvier 2023.

Observation du Commissaire enquêteur :

J'ai pris connaissance avec attention des recommandations rendues par la MRAE et des réponses apportées par Argentan Intercom (Voir chapitre 9.3).

6.2 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Trois (3) avis ont été rendus.

Personnes Publiques Associées et autres	Avis
Chambre d'Agriculture Orne	Favorable avec remarques
C.D.P.E.N.A.F.	Favorable
Conseil Départemental de l'Orne	Favorable avec remarque

- Au final 3 avis favorables,

Observation du Commissaire enquêteur :

J'ai pris connaissance avec attention des avis favorables rendus par les PPA qui ont suscité quelques interrogations exprimées dans le PVS.

6.3 L'EXAMEN DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire d'enquêteur considère que le dossier mis à l'enquête publique respecte dans sa forme les conditions imposées par la loi.

7 DEROULEMENT DE L ENQUETE

7.1 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour faire suite à 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.

7.2 L'ORGANISATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

7.2.1 Les réunions et contacts avec le service en charge du projet

Le 24 novembre 2022 RDV avec Monsieur LERAT Vice-Président d'Argentan Intercom et Mme KESSLER Responsable de l'urbanisme à Argentan Intercom.

La réunion a porté sur :

- L'organisation de l'enquête et sa publicité.
- Le projet et ses aspects urbanistiques.

7.2.2 Les rencontres et visites du Commissaire enquêteur

SANS OBJET, d'autant qu'ayant réalisé, en décembre 2022, l'enquête publique visant l'aliénation du chemin près du site de New Cold, j'avais eu l'occasion d'aborder le contexte général à la mairie d'Argentan.

7.3 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

Concernant l'enquête en cours, la publicité et l'information du public ont été faites par les différents moyens prévus par la réglementation.

7.3.1 Par voie de presse

L'avis d'enquête a été publié les 12 janvier 2023 et 02 février 2023 dans les journaux Ouest France et le Journal de l'Orne.

(annexe n°2) Parutions dans la presse

7.3.2 Par-affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à l'arrêté.

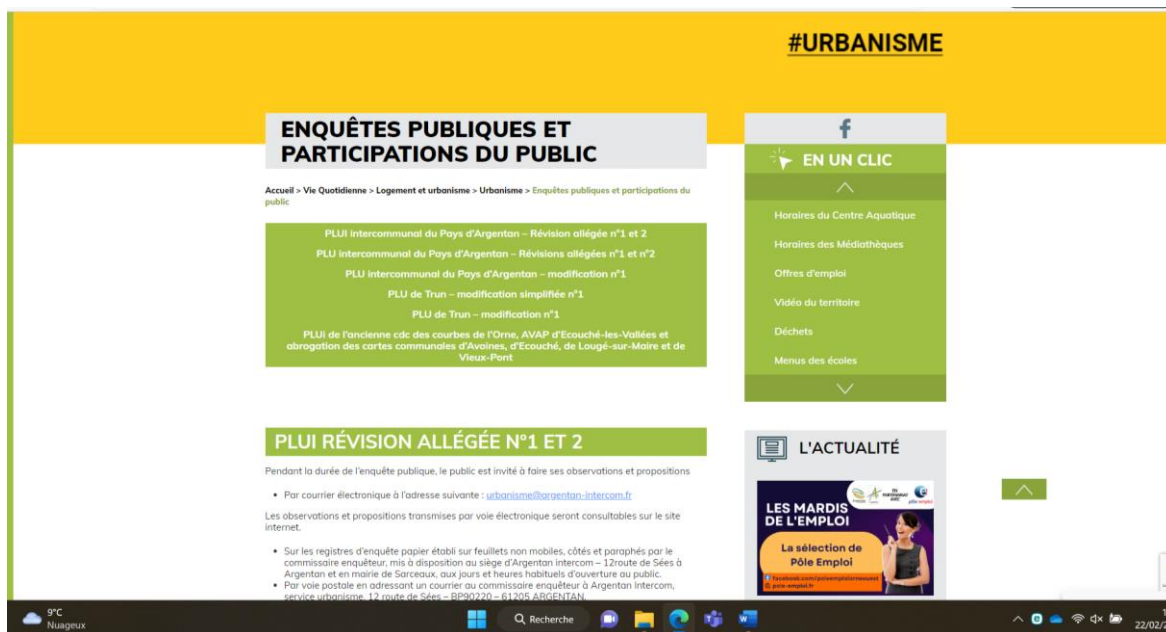
J'ai par ailleurs, pu vérifier la présence des affichages sur les 2 zones concernées, à la mairie de SARCEAUX et au siège d'Argentan Intercom.

(annexe n°3) Photo d'un panneau

7.3.3 Via internet

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en accès libre sur le site internet d'ARGENTAN INTERCOM. (<https://www.argentan-intercom.fr/vie-quotidienne/habitat-et-urbanisme/urbanisme/les-enquetes-publiques/>)

Extrait de la page d'accueil :



7.3.4 Autre communication à destination du public

Sans objet.

7.4 LA DUREE DE L'ENQUETE – L'ORGANISATION DES PERMANENCES

L'enquête s'est déroulée du 30 janvier 2023 au 01 mars 2023.

DATE	Heures de Permanences	Lieu
- Lundi 30 janvier 2023	9h00 à 11h00	Siege Argentan Intercom
- Jeudi 9 février 2023	14h00 à 16h00	Mairie de Sarceaux
- Mercredi 01 mars 2023	14h00 à 17h00	Siege Argentan Intercom

7.5 LA CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête a été close le 01 MARS 2023 à 17h00.

8 NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

8.1 Le dossier mis à la disposition du public et le recueil de ses observations

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.

8.2 La relation comptable des observations du public

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 courriels.

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.

9 **LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE**

9.1 **Le Procès-Verbal de Synthèse**

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.

9.2 **Le Mémoire en réponse**

ARGENTAN INTERCOM a remis son mémoire en réponse par voie informatique le 21 mars 2023.

Le Commissaire Enquêteur a apporté des observations qu'il a jugé utiles au mémoire en réponse.

9.3 **Pour faire suite à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis sous le numéro 2022-4655 le 5 janvier 2023.

Cet avis fait l'objet de 9 recommandations.

Recommandation n° 1/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une étude des fonctionnalités des sols et des potentialités agronomiques des terres agricoles concernées par les révisions allégées n° 1 et 2 du PLUi du Pays d'Argentan.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

La question de la fonctionnalité des sols et des potentialités agronomiques des terres agricoles est un point très important. Une étude de compensation agricole a été évoquée et devrait intervenir lors de l'aménagement de la zone, cela sera vu en phase projet.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens qu'une étude de compensation agricole devrait intervenir lors de l'aménagement de la zone

Recommandation n° 2/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de motiver les besoins d'ouvertures à l'urbanisation et d'artificialisation de terres agricoles au regard de leurs impacts sur l'environnement et la santé humaine, et de justifier les choix des parcelles ouvertes à l'urbanisation au regard des impacts de ceux-ci notamment sur les sols.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Comme évoqué dans les deux notices de présentation, les deux secteurs ciblés ne présentent pas de sensibilité environnementale et ne sont pas à proximité immédiate d'espaces naturels inventoriés.

De plus, sur les deux secteurs, aucun élément de végétation n'a été identifié et les zones sont aujourd'hui à vocation agricole avec un traitement intensif des surfaces.

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie également au regard des enjeux économiques du territoire avec le besoin d'accueillir de grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois. Les zones d'activités d'Argentan ne réunissant pas les conditions de cette volonté politique et économique, il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation cet espace.

La justification est semblable pour l'entreprise Newcold, où le secteur concurrentiel impose la recherche de solutions pour s'agrandir afin de rester compétitif et donc de continuer à fournir des emplois pour le territoire.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte

Recommandation n° 3/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de justifier les révisions allégées du PLUi de la communauté de communes d'Argentan au regard de la disponibilité de la ressource en eau, en tenant compte des impacts prévisibles du changement climatique, et des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Aujourd'hui, il n'y a pas de problèmes particuliers relevés par rapport au réseau d'eau potable. Toutefois, il est vrai que l'impact du changement climatique augmentera la tension sur la ressource. Cependant, il est impossible de définir précisément les besoins puisque la typologie des entreprises est inconnue. Rappelons également que l'activité en place était agricole et de surcroît céréalière induisant une consommation actuelle d'eau également importante, notamment en été.

Pour l'entreprise NewCold, il ne devrait pas y avoir une augmentation forte des besoins en eau.

Concernant l'assainissement collectif, la ville d'Argentan dispose d'une station d'épuration disposant d'une forte capacité encore disponible.

Enfin, les deux secteurs sont desservis par les réseaux, aussi bien pour l'eau potable que pour l'assainissement.

Observations du Commissaire Enquêteur

Voir ma question n° 2

Recommandation n° 4/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix retenu pour l'emplacement de la zone tampon sur la parcelle ZM0022, concernée par la révision allégée n° 1, au regard notamment de la proximité de nombreuses zones connectées à la ressource en eau (zone humide, zone de remontée de nappe, zone inondable).

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Tout d'abord, la gestion des eaux pluviales se fera sur l'ensemble de la zone et pas uniquement en bas de parcelle. En effet, il est prévu que la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site se fasse par l'aménagement de noues ou de bassins paysagers.

De plus, dans le PLUi, il est bien indiqué que « 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.

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).

Il n'est, par ailleurs, pas prévu un bassin de rétention, mais plutôt un bassin paysager pour la gestion des eaux pluviales. Rappelons que les phénomènes de remontée de nappe sont provoqués lorsque des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, dans une période où la nappe est d'ores et déjà en situation de hautes eaux, une recharge exceptionnelle s'ajoute à un niveau piézométrique déjà élevé. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. Ce phénomène se passe sur un temps long (plusieurs années très pluvieuses cumulées) et n'impacte pas l'infiltration des eaux au quotidien (exception quand la piézométrie est à un niveau exceptionnellement élevé). Ce constat n'impose pas de gestion particulière. En effet, l'infiltration n'est pas limitée ; le bassin de rétention peut également être envisagé. Les deux solutions restent donc viables.

Enfin, s'agissant du point bas, il est difficile d'envisager un cheminement naturel autre.

Le dossier « Loi sur l'eau » obligatoire dans le cadre de l'aménagement viendra préciser les volumes et la gestion douce à mettre en place.

Observations du Commissaire Enquêteur

Pour la révision n°1, je retiens que :

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

Il est plutôt prévu un bassin paysager pour la gestion des eaux pluviales

Un dossier « Loi sur l'eau » obligatoire dans le cadre de l'aménagement viendra préciser les volumes et la gestion douce à mettre en place.

Recommandation n° 5/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le choix de la méthode de gestion des eaux pluviales sur les parcelles concernées par la révision allégée n° 2 et de prévoir, le cas échéant, un mode de gestion des eaux de pluie adapté aux caractéristiques des entités hydrogéologiques karstiques.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Les eaux pluviales sont déjà gérées sur le site. 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.

Il a été précisé dans l'évaluation environnementale qu'il était plus pertinent de mettre en œuvre un bassin de rétention et non d'infiltration, et ce dans le but de limiter les rejets d'eau dans la vallée de l'Orne. Cette solution permettrait de limiter l'impact du projet sur les milieux récepteurs, sur la ressource en eau et sur le risque d'inondation.

En complément nous pourrions ajouter « Si pour des raisons technico-financière, l'aménagement d'un bassin de rétention est impossible, le porteur de projet pourra aménager un bassin d'infiltration s'il est démontré et précisé le cheminement attendu des eaux infiltrées et le cas échéant, leur incidence sur les ouvrages et usages existants en aval hydrogéologique ».

Observations du Commissaire Enquêteur

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.

Recommandation n° 6/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de préciser les dispositions prévues pour répondre aux enjeux de sécurité et circulation routières ainsi qu'aux nuisances liées à l'augmentation du trafic.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Sur le secteur de NewCold, la sécurité routière est un point important du projet. Afin de sécuriser la zone, notamment en lien avec l'augmentation du trafic, il est envisagé de créer une nouvelle voie et donc de proposer ainsi des entrées et sorties dédiées.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je prends acte du fait que « Sur le secteur de NewCold, la sécurité routière est un point important du projet...../... qu'il est envisagé de créer une nouvelle voie et de proposer ainsi des entrées et sorties dédiées. »

Quid du secteur de la révision n°1 ? La proximité du lotissement voisin doit être un point de vigilance.

Recommandation n° 7/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de réaliser et de joindre au dossier, pour la révision n° 1, une étude acoustique déterminant les origines et le niveau des nuisances sonores ambiantes afin de mieux justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation cette zone et de réduire la bande inconstructible de la RD 924, au regard des niveaux de bruit prévisibles et des impacts des nuisances sonores sur la santé humaine. Elle recommande également de renforcer les mesures d'évitement et de réduction permettant de garantir un niveau d'exposition aux pollutions sonores des populations, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs, qui intègre les valeurs-guides recommandées par l'Organisation mondiale de la santé en matière de bruit et de qualité de l'air.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

A l'heure actuelle, les futures activités de la zone d'Actival 2 ne sont pas connues. Il est donc très difficile d'anticiper les nuisances sonores induites.

Ce que l'on sait aujourd'hui, c'est qu'il n'est pas attendu sur cette zone une plateforme logistique ou encore des commerces qui viendraient multiplier les déplacements.

De plus, la vocation économique du site et sa localisation à une distance respectable des premières habitations ne devraient pas constituer une gêne significative.

Le seul secteur qui pourrait générer une gêne se situe au niveau de la future entrée précisée sur l'OAP, en face du lotissement. Cependant, ce problème a bien été appréhendé par la plantation d'une haie sur talus afin de limiter les impacts sonores et visuels.

Sur tous les autres pourtours de la zone, il n'y aura pas de gênes sonores supplémentaires, car il n'y aura pas de contact direct avec des zones d'habitat, mais plutôt avec des zones économiques ou agricoles.

Une étude acoustique ne nous semble donc pas nécessaire au regard de tous ces éléments.

Observations du Commissaire Enquêteur

Concernant Actival 2, je retiens que, dans sa réponse, Argentan Intercom évoque une haie sur talus et non une simple haie.

Par ailleurs et bien qu'il soit difficile, à ce stade, d'anticiper les nuisances sonores induites, il me semble que la gêne acoustique pour les riverains ne doit pas être négligée.

Recommandation n° 8/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de fixer des objectifs relatifs aux performances énergétiques des bâtiments et de les inscrire dans le plan local d'urbanisme (orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et règlement écrit).

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Il est bien entendu possible de spécifier une norme HQE et de les inscrire dans le PLU. Néanmoins, ne connaissant pas aujourd'hui quels types d'activités et donc quels types de bâtiments vont venir sur la zone, il paraît difficile de fixer des objectifs détaillés relatifs aux performances énergétiques des bâtiments.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation demandera une vigilance particulière sur la performance énergétique des futurs bâtiments.

Observations du Commissaire Enquêteur

Pour la révision n°1, je retiens que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation demandera une vigilance particulière sur la performance énergétique des futurs bâtiments.

Recommandation n° 9/ MRAe :

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des précisions quant à la nature (localisation, hauteur, puissance, etc.) de la ligne électrique à très haute tension qui traverse le site, par la description des nuisances – notamment électromagnétiques – qu'elle génère et par des mesures d'évitement ou de réduction adéquates.

Réponse du porteur de projet à la recommandation

Le site de NewCold n'est pas concerné par le passage de la ligne électrique à haute tension qui passe à l'ouest de la zone.

De plus s'agissant de la zone de parkings, cela n'aura pas d'impact ou de nuisance sur le projet.

Pour Actival, la ligne passant sur l'emprise du projet et une ligne moyenne tension générant des champs magnétiques largement inférieurs à une ligne HT. Le projet induira un enfouissement de cette ligne.

Observations du Commissaire Enquêteur

Je retiens que sur la zone Actival Orne 2 la ligne moyenne tension existante sera enterrée.

9.4 Pour faire suite à l'avis des personnes publiques associées

9.4.1 Chambre d'Agriculture

Avis Favorable

Remarques sur la révision allégée n°1

« Nous regrettons le manque d'optimisation du foncier économique sur lequel un réel travail sera à mener dans le cadre du document d'urbanisme en cours d'élaboration.

La zone Actival d'Orne 2 devra, elle aussi, faire l'objet d'une optimisation du foncier.

Enfin, nous souhaitons qu'une indemnisation foncière soit mise en place afin de réparer les déséquilibres économiques que va subir l'exploitation agricole concernée par le projet. »

Remarques sur la révision allégée n°2

« Le développement d'une activité économique de type industrielle, tel que le prévoit la procédure de révision allégée actuelle, participe au recul de l'activité agricole, elle aussi activité économique. De plus, nous souhaitons vous informer sur le fait qu'un impact foncier sur une exploitation agricole a, à terme, des incidences sur l'économie agricole générale : recul des prairies, de l'élevage, impacts économiques sur les filières amont, aval et sur l'emploi. »

Réponse du porteur de projet

Un état des lieux précis a été réalisé sur les disponibilités foncières dans les zones d'activités actuellement présentes sur le territoire. Ce travail fait ressortir le fait qu'aucune parcelle de grande emprise n'est actuellement disponible. L'ouverture d'Actival Orne 2 doit permettre de répondre à ce manque pour accueillir des entreprises nécessitant une emprise foncière importante.

Réponse du porteur de projet sur la révision allégée 2 :

L'ouverture de la zone 2AUz du PLUi du pays d'Argentan ne modifie pas la stratégie de développement économique validée en 2015 lors de l'approbation du PLUi. Le passage d'une zone 2AUz à une zone 1AUz permet uniquement de la rendre immédiatement constructible.

La prise en compte des activités agricoles comme acteurs économiques importants du territoire sera au centre des questions qui façonneront le nouveau PLUi en cours d'élaboration. Ce travail s'appuiera sur un diagnostic agricole fin réalisé par la Chambre d'Agriculture de Normandie.

Observations du Commissaire Enquêteur

L'ouverture de nouveaux terrains constructibles susceptibles d'accueillir de nouvelles entreprises ou d'agrandir celles existantes est légitime. Malgré tout la perte irrémédiable de terre agricole, qui est l'outil de travail n°1 de l'agriculteur, doit amener à la recherche de terres à reconvertir en terres agricoles.

9.4.2 C.D.P.E.N.A.F.

Avis Favorable

Réponse du porteur de projet

Observations du Commissaire Enquêteur

RAS

Avis Favorable**Remarques sur la révision allégée n°1**

« L'intégration paysagère décrite dans l'OAP prévoit la plantation d'arbres de moyens jets et d'arbustes le long de la RD 2, qui compromettraient assurément la visibilité au niveau de l'accès routier de cette extension.

Pour garantir une distance minimale de 150 mètres côté Fleuré et recommandée de 200 mètres côté Argentan, il conviendrait de modifier le schéma de l'OAP pour préserver des espaces dégagés de part et d'autre de l'accès, comme indiqué sur le document joint. »

Remarques sur la révision allégée n°2

RAS

Réponse du porteur de projet

Cette modification est effectivement intéressante et sera intégrée à l'OAP, en lien avec le projet de planter une haie pour diminuer d'éventuelles nuisances sonores.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte, mais je préférerais parler de haie sur talus.

9.5 Pour faire suite aux observations du public

Le Commissaire enquêteur a procédé à un examen des observations déposées lors de l'enquête publique. Ces observations sont annexées à ce rapport.

9.5.1 Observation n° 1 de Madame SEJOURNE et de son frère Stéphane

...../.....déclarons être défavorables à ce que notre parcelle de terre soit transformée en zone 1AUZ et ce, pour diverses raisons d'ordre personnel et notamment un projet à moyen terme sur notre propriété.

Nous déplorons le manque de concertation car nous apprenons ce projet de modification par le biais de l'enquête publique sans en avoir été informés auparavant.

D'autre part nous avons déjà subi depuis une vingtaine d'années sur nos terres : le remembrement, un certain nombre d'enquête publique, l'arrachage de haies, l'emprise de terrain, ???? notamment de l'aménagement de la zone Actival 1.

Or, au vu de la notice de présentation, rédigée dans le cadre de la révision allégée du PLUi il en résulte qu'il reste plus de 14 hectares de terre disponibles sur cette première zone d'active Actival 1 qui n'ont pas trouvé preneur.

Force est de constater qu'il s'agit d'un gâchis à la fois de terres agricoles et financier et financières vu le coût de l'aménagement de la zone Actival 1.

En outre cette consommation importante de terres agricoles s'ajoute à celle qui ont été prises :

- Pour l'aménagement de l'autoroute Falaise Argentan/.....
- et pour l'aménagement de la ZAC faite au carrefour autoroutier de l'A 28 et de l'A 88 aux portes de la ville de Sées qui a été créée pour accueillir des entreprises de logistique. Or à nouveau, force est de constater que cette ZAC est dépourvue d'entreprises.

Enfin, si la transformation du zonage de notre parcellaire devait être s'opérer et s'il s'en suivrait encore une consommation importante de terres agricoles avec pour conséquence l'artificialisation de ces terres

(cette démarche allant à l'encontre de l'esprit de la loi climat et résilience) en accentuant la dérégulation du climat alors que nous sommes à l'heure de la lutte contre le changement climatique.

Pour toutes ces raisons nous sommes défavorables à la transformation du zonage de la parcelle cadastrée section Zm N°22.

Réponse du porteur de projet

La consommation foncière a été relevée dans le dossier, l'avis de la CDPENAF reste néanmoins favorable sur Actival Orne 2.

Argentan Intercom veillera à réduire l'imperméabilisation des sols au regard des activités souhaitant s'implanter et de leurs besoins.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte,

9.5.2 Observation n° 2 de Monsieur COUVE

J'ai pris connaissance du tracé du chemin rural nouveau près de New Cold

Remarques du Commissaire Enquêteur

Monsieur COUVE est venu pour connaître les modalités de l'aliénation du chemin rural qui jouxte l'entreprise New Cold. Ayant réalisé, en décembre 2022, l'enquête publique visant l'aliénation de ce chemin, j'ai pu renseigner Monsieur COUVE.

9.6 Questions du Commissaire enquêteur

Question n°1 Questions liées au P.V. de l'examen conjoint

Question n°1.1

Lors de l'examen conjoint, aucun représentant d'Argentan Intercom n'était présent. Je remarque donc que, seul, le représentant du bureau d'études Gama Environnement a répondu aux questions ou remarques formulées par DDT 61 sur la révision alléguée n°1.

Argentan Intercom valide-t-elle ces réponses ?

Question n°1.2

Concernant la révision alléguée n°2, la DDT 61 a fait la remarque suivante qui n'a pas eu de réponse lors de cette réunion :

« L'extension de l'entreprise Newcold (révision alléguée n°2) devra faire l'objet d'un dossier auprès de l'UD-DREAL et présenter un mode de gestion des eaux pluviales et de process adéquat tenant compte du milieu karstique.

Plusieurs périmètres environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF...) se trouvent à proximité des deux secteurs et abritent des espèces d'intérêt patrimonial, dont certaines font l'objet d'arrêtés de protection au niveau national. Cela doit inciter le porteur de projet à réaliser les travaux les plus lourds (terrassement, décapage des sols, tranchées) entre mi-août et mi-mars, en dehors de la période de reproduction des espèces. »

Argentan Intercom s'engage-t-elle à ce que ces préconisations soient suivies ?

Réponse du porteur de projet

Question 1.1 : Les réunions techniques nombreuses ont permis que les informations de GAMA soient en amont validées par Argentan Intercom.

Question 1.2 : Argentan Intercom valide l'engagement des travaux mi-août / mi-mars

Pour répondre au premier point et comme vu précédemment, nous préconisons un bassin de rétention et non d'infiltration afin de réduire les risques de rejets dans le milieu naturel. Préconisation qui avait trouvé un bon écho auprès de NewCold.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte

Question n°2

Il est indiqué que la station d'épuration dispose de la capacité suffisante pour accueillir une nouvelle zone.

En est-il de même des captages d'eau potable et de leurs usines ?

Réponse du porteur de projet

La ressource en eau est sur place sans besoin d'importation.

Ne connaissant pas aujourd'hui la nature des entreprises et leurs besoins en eau, il est délicat de répondre à cette question. Cependant, au regard des données disponibles, il n'y avait pas de problème d'alimentation en eau potable (voir SDE)

Observations du Commissaire Enquêteur

Ayant quitté la direction du Syndicat Départemental de l'Eau depuis plusieurs années, je supposais cette réponse, bien que les choses aient pu évoluer. Je regrette, malgré tout, que l'étude environnementale n'ait pas abordée de façon plus complète cette problématique de l'alimentation en eau potable.

Question n°3

Les révisions 1 et 2 vont de façon irrémédiable supprimer environ 16,5 ha de terres agricoles. La Chambre d'Agriculture et la C.D.P.E.N.A.F., malgré leurs avis favorables n'ont pas manqué de relever ce point.

Madame Séjourné (chapitre 4) évoque cette problématique.

Argentan Intercom ne dispose-t-elle pas de terrains pouvant être redonnés au monde agricole ?

Réponse du porteur de projet

Il n'y a pas actuellement de terrain disponible à redonner à l'agriculture.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte, mais voir la question 9.4.1

Question n°4

A l'Est de la parcelle d'Actival 2, existe un lotissement séparé de la future zone par la RD 2. L'étude environnementale indique d'être vigilant quant à l'accueil de certaines activités.

Argentan Intercom a-t-elle une idée du type d'activités qui pourraient être accueillies et sous quel délai ?

Une opération de type ZAC est-elle envisagée ?

Réponse du porteur de projet

Argentan Intercom sera attentif au type d'activités implantées et aux nuisances générées. Le mode d'aménagement de la zone n'est pas fixé et sera étudié en phase projet.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte, mais la vigilance vis-à-vis du lotissement doit être de mise.

Question n°5

On indique que la haie prévue au bord de la RD 2 devrait suffire à réduire la nuisance sonore pour les premières habitations du domaine de Circellus.

Ne peut-on pas prévoir un élément plus protecteur, spécialement lors de la création du rond-point ?

Réponse du porteur de projet

Un travail sera fait avec le département au moment venu et gérer les éventuelles nuisances, la mise en place d'un talus pourra être prévue si nécessaire.

Observations du Commissaire Enquêteur

Dont acte

Question n°6

Au bilan de concertation, il est précisé que « *la concertation mise en place n'a pas été mise à profit par le public afin de s'exprimer sur les projets* ».

Madame Séjourné (chapitre 4) évoque un manque de concertation.

N'aurait-il pas été utile de réaliser une réunion d'information pour les propriétaires et riverains d'Actival 2 ?

Lors de la prochaine étape de ce programme, Argentan Intercom envisage-t-elle la tenue d'une réunion d'information ?

Réponse du porteur de projet

Il n'y a pas eu de réunion publique, car la démarche de modification du document d'urbanisme en est au début : il n'y a pas de projet concret d'implantation pour le moment. Des réunions publiques seront organisées pendant le reste de la procédure d'urbanisation de la zone.

Observations du Commissaire Enquêteur

J'en prends acte mais l'information et la concertation dans les phases suivantes doivent s'effectuer le plus en amont possible et tout au long de la mise en œuvre du projet.

10 CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée de manière satisfaisante et sans aucun incident, ainsi j'ai clos le présent rapport accompagné de ses annexes :

- deux exemplaires écrits ainsi qu'une version informatique de ce rapport et de ses annexes ont été remis à Monsieur le Président d'Argentan Intercom,

- un exemplaire de ce rapport et de ses annexes a été transmis à M. le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Les conclusions et avis sont émis dans un document séparé de ce rapport.

Fait à ALENCON le 25 MARS 2023

Le Commissaire Enquêteur :



Didier SOYER

(annexe n°1) Décision du Président du Tribunal administratif de Caen

(annexe n°2) Attestations de parution dans les journaux d'annonces légales

(annexe n°3) Avis de publicité affiché

(annexe n°4) Observation de Madame SEJOURNE

(annexe n°5) Observation de Monsieur COUVE

FD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

17/10/2022

N° E22000060 /14

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 07/10/2022, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Argentan Intercom demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *les révisions du PLUi du Pays d'Argentan* ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-33 et L. 153-19 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Didier SOYER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes Argentan Intercom et à M. Didier SOYER.

Fait à Caen, le 17/10/2022.

Le Président,

Hervé GUILLOU

pour copie certifiée conforme à l'original,
Le greffier en chef,

David DUBOST



ANNEXE N° 1



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de brail - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
CS 56324 - Téléphone : 02 89 28 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **PEGGY CLAUDIN** DESTINATAIRE : **COMMUNAUTE DE COMMUNES ARGENTAN INTERCOM LESBIE KESSLER**
Date et heure d'envoi : 04/01/2023 09:59:28 Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : 73155020

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incident(s) technique(s))

Nous soussignés, MédialeX Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur **VINCENT TOUSSAINT**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS PROJETS DE REVISIONS ALLEGES N°1 ET 2 DU PLUI DU PAYS D'ARGENTAN

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(lux) la date(s) indiqué(s) ci-dessous :
LE JOURNAL DE L'ORNE ORNE L# 12/01/2023
QUEST-FRANCE ORNE L# 12/01/2023

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

CS 56324 - Téléphone : 02 89 28 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **PEGGY CLAUDIN** DESTINATAIRE : **COMMUNAUTE DE COMMUNES ARGENTAN INTERCOM LESBIE KESSLER**
Date et heure d'envoi : 04/01/2023 09:59:28 Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : 73155022

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incident(s) technique(s))

Nous soussignés, MédialeX Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur **VINCENT TOUSSAINT**, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS PROJETS DE REVISIONS ALLEGES N°1 ET 2 DU PLUI DU PAYS D'ARGENTAN

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(lux) la date(s) indiqué(s) ci-dessous :
LE JOURNAL DE L'ORNE ORNE L# 02/02/2023
QUEST-FRANCE ORNE L# 02/02/2023

Vincent TOUSSAINT
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

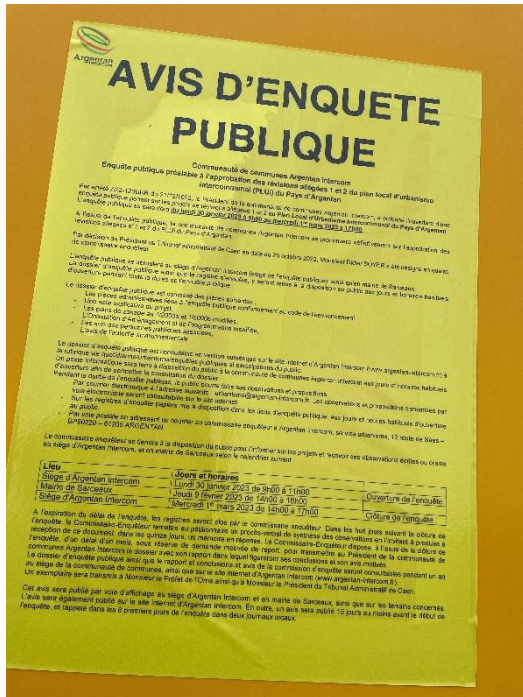
ANNEXE N° 2



ARGENTAN Révision n°2



SARCEAUX Révision n°1



ANNEXE N° 3

Nous soussignés, M^{me} Anne-Marie SÉJOURNÉ, née à Argentan (61) le 27/02/1964, demeurant à LE MERLEBAULT (61), la Motte, agissant tout en mon nom personnel au nom et pour le compte de M^r Stéphane SÉJOURNÉ (mon frère) en vertu d'un pouvoir nous étant prêté en date du 28/02/2023, ci-joint en qualité de propriétaires de la parcelle sise à SARCEAUX (61) cadastrée Section ZM n° 19 pour 15 ha 74 a 66 ca, objet de la présente enquête publique, déclarons être défavorables à ce que notre parcelle de terre soit transformée en zone 1 AU3, et ce, pour diverses raisons d'ordre personnel, et notamment un projet à moyen terme sur notre propriété.

Nous déplorons le manque de concertation, car nous apprenons ce projet de modification par le biais de l'enquête publique sans en avoir été informés auparavant.

D'autre part, nous nous déplaçons depuis une vingtaine d'années sur nos terres : le remembrement, un certain nombre d'enquêtes publiques, l'arrachage de nos haies, emprise de terrain, en vue notamment de l'aménagement de la zone Activité N° 1. Or, au vu de la notice de présentation rédigée dans le cadre de la révision allégée du PLU, il en résulte qu'il reste plus de 14 ha

(1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

ANNEXE N° 4

de terrains disponibles pour cette ^{1ère} zone d'actuel Parc 1,
qui n'ont pas toute "première".

Force est de constater qu'il s'agit d'un gain à la fois
de terres agricoles et d'habitat, en le fait de l'aménagement
de la zone d'actuel Parc 1.

En outre, cette consommation importante de terres agricoles
s'ajoute à celle qui ont été prises :

- pour l'aménagement de l'Antenne Fabrice-Projeton (alors que
les voisins ne l'utilisent pas, dans le même site de flux
d'arbres et de routes se fait au lieu de la Hogrette
à la limite d'antenne située aux portes de Fabrice),
- et pour l'aménagement de la ZAC (fait avec respect
autoritaires de l'AN 02 et AN 03, aux portes de la ville
de Sées), qui a été crée en vue d'accueillir des entreprises
de logistique. La le réseau, force est de constater que
cette ZAC est devenue d'entreprises.

Enfin, si la transformation du usage de nature parallèle
devient opération, il y a en plus une consommation
importante de terres agricoles, avec pour conséquence

l'artificialisation de ces terres en entraînant une imperméabilisation
de ces terrains (cette demande allant à l'encontre de l'esprit
de la Loi Climat et Résilience), en acceptant la dégradation
du climat, alors que nos sommes à l'honneur de la lutte
contre le changement climatique.

Pour toutes ces raisons, nous sommes défavorables
à la transformation du usage de la parcelle cadastrée
Section DZM n° 02.

Anne Marie SEJOURNE

ANNEXE N° 4 SUITE

M^r Couvé Christophe
Le Grand Bœuf
61200 Argentan
J'ai pris connaissance de l'état de l'état
rural nouvelles près de New-Cold.

ANNEXE N° 5