

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU C

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 061-216102103-20250703-23_2025_AR-DE

Département de l'Orne
Arrondissement d'Argentan
Canton de Magny le Désert
Commune de JOUE DU PLAIN

N° 23-2025

Nombre de Conseillers

En exercice : 11

Présents : 05

Exprimés : 06

Absent : 01

Présents : MM COURCIERE Jean-Louis, FIEVEZ Michel, GARNIER Robin, JEAN Josiane, VIEL Sylvie.

Excusés-pouvoir : MM BOISGONTIER Jérôme a donné pouvoir à Mme JEAN, CHAMPAIN Pascal, NICOLAS Carole, DE BEAUMONT Philippe, Mme FROGET Dominique

Date et affichage de convocation : 18/06/2025

L'an Deux Mil Vingt-cinq, le Trois Juillet

Le Conseil Municipal de la Commune de JOUE DU PLAIN, Orne dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mr COURCIERE Jean-Louis, Maire-Adjoint.

Objet : Avis sur le projet de PLUiH – Demande de reclassement en zone Npv des parcelles [ZD9] et [ZH9] – ANNULE ET REMPLACE celle visée le 09/07/2025

Avant l'examen de ce point, Monsieur le Maire, Hubert CHRISTOPHE, en sa qualité de propriétaire des parcelles concernées par la présente délibération, a quitté la salle et n'a pas pris part aux débats ni au vote, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives aux conflits d'intérêts.

Contexte

La volonté de la Communauté de commune Terres d'Argentan Interco d'assurer un développement équilibré de son territoire l'a conduit à s'engager dans la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme de l'Habitat (PLUi-H) par la délibération D2022-46 URB du 30/03/2022, modifiée par la délibération D2022-119 URB du 16/06/2022.

Le PLUi-H est un document de planification. Il couvre l'intégralité du territoire des quarante-neuf communes membres.

Il exprime le projet de territoire pour les dix à quinze années à venir, à travers une vision politique et stratégique.

Cette vision est multithématique et intègre notamment les besoins en logements, la qualité de la construction, la place de l'agriculture, la présence de la biodiversité, les déplacements quotidiens, le développement économique, les lieux de vie partagés, les enjeux énergétiques etc...

Objectifs :

À la suite de la tenue d'instances de travail organisées avec les maires de chacune des communes membres de l'intercommunalité en décembre 2021 et janvier 2022, les objectifs suivants ont été retenus :

- **Définir un projet de territoire partagé** en maintenant un équilibre entre ville et campagne et en permettant le développement raisonné du pôle principal, des pôles secondaires, des pôles structurants et des hameaux structurés ;
- **Préserver le cadre de vie des habitants** en prenant en compte les caractéristiques et éléments structurants du paysage du territoire afin de le protéger, et en réglementant les dispositifs de publicités sur le territoire ;
- **Développer l'attractivité du territoire** en offrant les conditions pour retenir la population et accueillir une population nouvelle, en permettant le développement des activités économiques et en organisant et préservant les commerces ;

- **Accompagner le développement du secteur agricole** en développant des habitants et en intégrant les enjeux du plan alimentaire territorial (PACT) ;
- **Répondre aux objectifs climatiques** en privilégiant la densification de la reprise de l'existant et à la rénovation, en réfléchissant à la mobilité sur le territoire, et en réglementant le développement éolien et méthanier en lien avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ;
- **Adapter les règles d'urbanisme aux enjeux poursuivis** en prenant en compte la diminution de l'artificialisation des sols et les nouvelles normes énergétiques et en permettant la constructibilité des dents creuses.

I. Le contenu du PLUi-H

L'élaboration du PLUi-H a été conduite avec les élus communautaires et communaux en 3 étapes :

- Phase 1 : le diagnostic
- Phase 2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)
- Phase 3 : les pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les grandes orientations présentées dans le PADD résultent du diagnostic territorial ainsi que de tout un processus de concertation et de collaboration. Il s'articule autour de 3 grands axes :

Axe 1 : Un territoire qui renouvelle son modèle de développement afin de répondre à ses besoins

Orientation 1 : La sobriété foncière, nouveau prisme de la politique d'aménagement

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logement pour maintenir la population sur le territoire

Orientation 3 : Conforter une organisation territoriale à différentes échelles

Orientation 4 : Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois

Axe 2 : Un territoire majoritairement rural qui valorise son cadre de vie, préserve ses ressources et sa biodiversité

Orientation 1 : Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau

Orientation 2 : Conforter et préserver le maillage écologique local

Orientation 3 : Préserver et valoriser la diversité et la qualité des paysages du territoire

Orientation 4 : Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole

Orientation 5 : Qualifier et valoriser le cadre bâti, porteur de l'identité des communes et vecteur de qualité de vie

Axe 3 : Un territoire qui s'engage dans les transitions en cours

Orientation 1 : Poursuivre les engagements visant à atteindre une autonomie énergétique à l'horizon 2048

Orientation 2 : Mettre en place une politique de décarbonation des déplacements permettant la mobilité du plus grand nombre

Orientation 3 : Favoriser des modes de construction et dévolution écologiques des bâtiments

Orientation 4 : Réduire la vulnérabilité face aux risques du territoire pour garantir la sécurité des biens et la santé des populations

Orientation 5 : Améliorer la gestion des déchets dans une optique d'économie circulaire

Pour permettre la mise en œuvre des orientations du PADD sont traduites juridiquement dans les pièces réglementaires du PLUi-H suivantes :

- Les règlements graphique et écrit,

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles

Programme local de l'habitat :

L'article L.151-44 du code de l'urbanisme dispose qu'un PLUi élaboré par un EPCI compétent en matière de logement peut tenir lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Le projet de PLUi intègre le nouveau PLH. La définition des objectifs stratégiques a été élaborée dans le cadre du PADD et sa déclinaison opérationnelle dans les différentes pièces du PLUi-H et notamment dans le POA.

Le règlement

Le règlement du PLUi-H divise le territoire en 4 zones : la zone urbaine, la zone à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle. Ces divisions trouvent leur justification dans les réalités géographiques du territoire et la particularité de certains tissus, ainsi que de projets. Le règlement fixe des dispositions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les OAP

Les OAP sont établies en cohérence avec les orientations du PADD.

Le PLUi-H porte une ambition particulière sur plusieurs sujets. Ainsi pour mener une politique volontariste, des OAP thématiques sur ces sujets ont été définies :

- OAP Territoire agricole
- OAP Réhabilitation de l'habitat ancien
- OAP Changement climatique
- OAP Commerces et zones d'activités économiques

Les OAP sectorielles contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement.

Le rapport de présentation

Il est le document explicatif et justificatif du PLUi-H, qui comprend :

- Notice de présentation et synthèse du diagnostic
- Diagnostic complet
- Analyse de la consommation d'espace et du potentiel de densification
- Justifications des choix
- Evaluation environnementale
- Résumé non technique
-

II. La concertation

Collaboration avec les communes :

Conformément à l'article L.153-8 1° du code de l'urbanisme des modalités de collaborations avec les communes ont été définies au début de la procédure. Cette collaboration s'est matérialisée de la façon suivante :

- Comité de suivi communal : les 5 comités se sont réunis à 3 reprises afin de faciliter les échanges entre communes d'un même secteur géographique. Ils ont également été réunis à plusieurs reprises sous forme d'ateliers ;
- Comité de pilotage : 8 réunions entre mars 2023 et avril 2025.
- Conférence des maires : 5 rencontres : débat sur les modalités de collaboration, lancement de la procédure, retour sur les entretiens communaux, lancement de la phase réglementaire, arbitrage zones d'extension, présentation projet avant arrêt ;
- Conseil communautaire et Conseils municipaux : conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, des débats se sont tenus dans le conseil communautaire et dans les conseils municipaux sur les orientations générales du PADD.

En complément de cette collaboration, des séries de réunions de travail dans les communes ont été organisées pour identifier les projets et enjeux propres à chaque commune et travailler le règlement graphique.

Concertation :

Les actions de concertation ont été mise en œuvre sur la base des objectifs d'élaboration du PLUi et conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription.

- Mise à disposition du public de registres d'observation : des cahiers de concertation, accompagnés d'un support de présentation de la démarche, ont été mis à disposition du public dans toutes les communes et au siège de la communauté de communes durant toute la procédure. Une dizaine de demandes ou observations ont été formulées et ont pu être prises en compte au fur et mesure de la procédure.
- Création d'une adresse électronique dédiée : l'adresse pluih@terresdargentan.fr a été créée et diffusée dès le début de la procédure.
- Communication et campagnes d'information du public via le site internet, le magazine communautaire et les journaux communaux : des articles ont été diffusés tout au long de la procédure dans le mag de Terres d'Argentan interco, dans la presse locale et dans les magazines communaux. Des documents et informations ont été mis en ligne sur le site internet de la collectivité.
- Organisation de réunions publiques d'information : deux séries de 5 réunions publiques ont été organisées à l'issue de la phase diagnostic et de la phase PADD. Un forum s'est également tenu en mai 2023 à l'occasion des rencards citoyens à Argentan.

En complément, une concertation spécifique a été organisée avec les agriculteurs (rencontres individuelles et réunions publiques) ainsi qu'avec les acteurs économiques du territoire (réunion publique).

Association des personnes publiques :

En parallèle des actions de concertation avec le grand public, l'élaboration du PLUi-H a été suivi par les Personnes Publiques Associées (PPA). En plus des réunions du comité de pilotage auxquelles ils étaient conviés, 3 réunions dédiées ont été organisées avec les Personnes Publiques Associées (PPA). Il y a également eu des échanges techniques par mail ou en visio pour aborder différentes thématiques. Les échanges ont permis de consolider le projet aux différentes étapes clés de l'élaboration du projet.

Les divers moyens de concertation et d'information déclinés tout au long de la démarche ont permis d'enrichir la réflexion globale, de faire remonter les préoccupations des habitant(es), de rechercher ensemble des solutions et de permettre aux élus de faire les choix les plus pertinents pour le territoire intercommunal. Cette concertation a été satisfaisante puisqu'elle a permis de mobiliser de nombreux acteurs sur le territoire. La concertation a permis de comprendre les attentes de la population et d'amender le projet sur plusieurs points.

Vu :

- le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) arrêté par la Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco en vue de son adoption ;
- les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à la consultation des conseils municipaux sur les documents d'urbanisme intercommunaux ;
- la parcelle cadastrée ZD9 « Le Petit Val » située sur le territoire de la commune de Joué-du-Plain, concernée par le projet de PLUiH et actuellement classée en zone **A – Agricole** ;

Considérant :

- que cette parcelle ne présente pas les caractéristiques d'un terrain à vocation agricole, compte tenu de la nature de ses sols **impropres à la culture** ;
- qu'il s'agit d'une **ancienne carrière**, comme l'attestent :
 - les archives photographiques aériennes en Annexe 1 ;
 - l'acte de vente indiquant qu'elle appartenait à la MEAC jusqu'en 2002 en Annexe 2 ;
 - le Certificat d'Eligibilité du Terrain d'Implantation en tant que **Cas 3 – Site dégradé « Ancienne carrière »** délivré par la DREAL Normandie en Annexe 3 ;

- que ce terrain n'est plus exploité à des fins agricoles et fait actuellement l'objet d'usages (motocross) et de dépôts sauvages de déchets en Annexe 4 ;
- qu'un zonage spécifique prévu par le PLUiH, la **zone Npv**, est destiné à accueillir des projets photovoltaïques sur des terrains impropres à la culture, incluant d'anciennes carrières ou friches dégradées ;
- qu'un projet de centrale photovoltaïque au sol est à l'étude sur cette parcelle, et qu'il présente un intérêt pour la production d'énergie renouvelable à l'échelle locale ;
- que les deux communes de Joué-du-Plain et Ecouché-les-Vallées ont classé les parcelles en zone d'accélération pour le déploiement de l'énergie solaire : **ZAER PV**, confirmant ainsi la vocation des parcelles à accueillir des panneaux photovoltaïques.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents (hors Monsieur le Maire, Hubert CHRISTOPHE, en sa qualité de propriétaire des parcelles objet de la demande, qui a quitté la salle et n'a pas pris part aux débats ni au vote) :

Article 1 : Émet un **avis favorable** au projet de PLUiH tel qu'arrêté par la Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco.

Article 2 : Demande que la parcelle cadastrée **ZD9** « Le Petit Val » soit inscrite dans un zonage permettant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. En effet, cette parcelle est considérée comme une ancienne carrière par la DREAL et le CM souhaite que le projet de l'entreprise « Trois sols Energies » soit possible et qu'elle soit donc **reclassée en zone Npv**, en lieu et place de la zone A – Agricole actuellement prévue, afin de refléter la réalité de son état.

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à transmettre la présente délibération à la Communauté de Communes et à effectuer toutes les démarches nécessaires à sa prise en compte dans la version définitive du PLUiH.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire-Adjoint
Jean-Louis COURCIERE



Annexes :

Annexe 1 - Archives photographiques aériennes du site

Annexe 2 – Page de couverture de l'acte de vente de 2002 de la MEAC à M. Hubert CHRISTOPHE

Annexe 3 - Certificat « Ancienne carrière » de la DREAL Normandie

Annexe 4 – Photographies des dépôts sauvages sur site

Envoyé en préfecture le 16/07/2025

Reçu en préfecture le 16/07/2025

Publié le

ID : 061-216102103-20250703-23_2025_AR-DE

6/10



Annexe 1 - Archives photographiques aériennes du site

1964



1969



2000



71/10
S²LOW

Annexe 2 – Page de couverture de l’acte de vente de 2002 de la MEAC à M. Huber Christophe

9274

COPIE AUTHENTIQUE *MM*

5 NOVEMBRE 2002

VENTE

Par la société „GROUPE MEAC SAS“

A : Monsieur Hubert CHRISTOPHE

VILLENEUVE



J.-F. BOUL - F. LE BRAS - R. ROUILLÉ

NOTAIRES ASSOCIÉS

**11, RUE SAINT-GERMAIN
61200 ARGENTAN**

TÉL 02 33 67 01 20 ▲ FAX 02 33 36 55 48

BUREAU PERMANENT A MORTRÉE - 61570 - 3, GRANDE RUE

TÉL 02 33 35 33 01 ▲ FAX 02 33 36 50 51

Annexe 3 - Certificat « Ancienne carrière » de la DREAL Normandie

Annexe 3 : Certificat d'Éligibilité du Terrain d'Implantation

Appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol ».

Certificat portant sur le projet « 307 432 Petit Val » situé aux lieux-dits PETIT VAL (61 150) JOUE-DU-PLAIN et LA CROIX BLANCHE (61 200) ECOUCHE LES VALLEES dont le plan de situation conforme au paragraphe 2.6 du cahier des charges est joint.

Pour la 8^e période de l'AO PPE2 PV Sol

Société à l'origine de la demande : **TROIS SOLS ENERGIES**

Nom et numéro de téléphone de la personne pouvant être contactée : Arnaud GOUPIL – 06 50 49 62 90 –

Adresse numérique de contact où pourra être envoyée la réponse à la demande de CETI :

arnaud.goupil@troissolsenergies.com

Références cadastrales de l'ensemble des parcelles accueillant le projet : ZD 9 (2 137 m²) à Joué-du-Plain et ZH 9 (31 572 m²) à Ecouché-les-Vallées

Surface de plus large emprise du projet : 33 709 m²

Éligibilité, l'installation répond aux conditions d'implantation du paragraphe 2.6 du cahier des charges :

au titre du cas 1 – Zone urbanisée ou à urbaniser

Préciser la nature de la zone : _____ Référence du justificatif : _____

au titre du cas 2 – Compatibilité zone naturelle, zone humide et défrichement

a) Mention du terrain et référence du document d'urbanisme en vigueur :

et b) Le terrain n'est pas situé en zone humide

et c) et d) Le terrain n'est pas soumis à autorisation de défrichement et n'a pas fait l'objet d'une autorisation de défrichement au cours des cinq années précédant la date limite de dépôt des offres

au titre du cas 2 bis – Projet en zone agricole ou dans l'emprise d'une exploitation agricole :

projet en zone agricole d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS ou situé dans l'emprise d'une exploitation agricole sur une commune non couverte par un PLU, un PLUi, ou un POS

projet sur une parcelle constituant une jachère agricole de plus de 5 ans

installation agrivoltaïque au sens du cahier des charges (à vérifier par la CRE)

avis favorable, éventuellement implicite de la CDPENAF

au titre du cas 3 – Site dégradé

Préciser la nature du site : Ancienne carrière

Référence du justificatif : Attestation de la municipalité que le site soit une ancienne carrière, permettant sa géolocalisation, et faisant état d'une absence de réaménagement ou d'un réaménagement non agricole ou forestier

au titre du cas 4 (famille 2 uniquement) – Terre agricole

Préciser la nature du site : _____ Référence du justificatif : _____

Il est rappelé que l'obtention du présent certificat est sans lien avec les procédures d'urbanisme qu'il appartient au Candidat de conduire.

Le demandeur dispose de deux mois, à compter de la date de la présente décision, pour contester cette dernière auprès du tribunal administratif compétent. Il peut également procéder à un recours gracieux auprès du préfet de la région Normandie.

Fait à Rouen, le 14 mai 2025

Pour le préfet,
la directrice régionale et par délégation,
le chef du Service Énergie, Climat,
Logement et Aménagement Durable


Stéphane DOUCHET

Point	Coordonnées WGS84 DMS
1	48°42'20,076"N 0°7'34,510"W
2	48°42'19,586"N 0°7'33,977"W
3	48°42'19,157"N 0°7'29,861"W
4	48°42'35,114"N 0°7'27,530"W
5	48°42'31,632"N 0°7'31,155"W
6	48°42'31,278"N 0°7'30,275"W

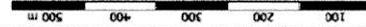
Légende

- Points extrémaux du terrain d'implantation
- Zone d'implantation des capteurs
- Périmètre de 600 mètres
- Zone d'implantation du projet
- Projet
- Zone documents d'urbanisme

U
N
A

Source : IGN, Copravail de l'urbanisme

Echelle 1:5000 - Format A3



Annexe 4 – Photographies des dépôts sauvages sur site

