Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 061-216103143-20250624-D_2025_0042-DE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

MAIRIE
D'OCCAGNES
Chemin de l'Eglise
61 200 OCCAGNES

Tél 02.33.67.22.30

# EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
- en exercice : 13
- présents : 11
- votants : 13

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-quatre du mois de juin, à dix-huit heures zéro minute, le Conseil Municipal s'est réuni à la salle de la Mairie sous la Présidence de Madame Karine BOURDELAS, Maire.

Présents : MM. ALLAIS Héloïse, ANCERNE Jérôme, BARBIER Philippe, BIJAULT Joël, BLANCHE Frédéric, BOURDELAS Karine, DUVAL Corinne, GROSSE Alain, LAIGNEL Frédéric, RICHARDSON Mireille et ROGER Michel

Absents : MM. KHATTABI Abderrahim (ayant donné pouvoir à ROGER Michel) et LÉONI Sylvain (ayant donné pouvoir à BIJAULT Joël)

Secrétaires de séance : MM. BARBIER Philippe et BLANCHE Frédéric.
Date de convocation : 19 juin 2025

## OBJET : D 2025-0042 : AVIS SUR L'ARRÊT DU PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME DE L'HABITAT (PLUi-H) :

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 49 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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 061-216103143-20250624-D_2025_0042-DE

publicités sur le territoire ;

- ✓ **Développer l'attractivité du territoire** en offrant les conditions [illegible] 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 une agriculture de proximité au bénéfice des habitants et en intégrant les enjeux du plan alimentaire territorial (PAT) ;
- ✓ **Répondre aux objectifs climatiques** en privilégiant la densification et le renouvellement urbain, en incitant à 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

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 061-216103143-20250624-D_2025_0042-DE

Pour permettre la mise en œuvre des orientations du PADD sont traduites [illegible] règlementaires 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.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 061-216103143-20250624-D_2025_0042-DE

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).

Par délibération en date du 22 mai 2025, le projet de PLUi-H a été arrêté par le Conseil communautaire de Terres d'Argentan interco. En application de l'article L.153-15 du Code de l'urbanisme, les communes de l'intercommunalité sont invitées à émettre un avis sur le projet de PLUi-H ainsi arrêté. Cet avis doit être formalisé par une délibération du Conseil municipal.

**Association des personnes publiques :**

En parallèle des actions de concertation avec le grand public, l'élaboration du PLUi-H a été suivi par les 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 code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants, R153-3 et suivants et L103-6 ;
VU les délibérations D2022-46 URB et D2022-119 URB du Conseil Communautaire de Terres d'Argentan Interco prescrivant l'élaboration du PLUi-H et arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de commune et les communes membres ;

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 061-216103143-20250624-D_2025_0042-DE

CONSIDÉRANT que la volonté de la communauté de communes de Terres d'Argentan interco d'assurer un développement équilibré de son territoire l'a conduit à s'engager dans la [illegible] PLUi-H ;

VU les débats qui ont eu lieu au sein du conseil communautaire de Terres d'Argentan interco et dans les conseils municipaux des communes membres de Terres d'Argentan Interco à compter de la présentation du PADD à l'ensembles des maires et des comités de suivi du PLUi-H le 17/10/2023 ;
VU les différentes réunions des comités, des conférences, d'échanges techniques avec les communes, avec les personnes publiques associées ;
VU le projet de PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération, le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et graphique, les OAP, le POA et les annexes ;
Vu la délibération n° CC-2025-074 du 22 mai 2025 du conseil communautaire de Terres d'Argentan interco tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-H ;

CONSIDÉRANT les objectifs poursuivis par le PLUi-H ;

CONFORMÉMENT à l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L. 153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Il est proposé au Conseil municipal d'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE au projet de PLUi-H de Terre d'Argentan Interco avec des réserves et observations.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après délibération à l'unanimité,

- ✓ EMET UN AVIS FAVORABLE au projet de PLUi-H de Terre d'Argentan Interco avec les réserves et observations concernant la commune d'OCCAGNES suivantes :
  - A propos des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, est-ce que seuls les bâtiments signalés en orange pourront changer de destinations ou est-ce que cette possibilité est ouverte à d'autres bâtiments ?
  - Qu'en est-il pour la réhabilitation des vieux bâtiments ? Pourra-t-on les réhabiliter en habitation plutôt que les laisser tomber en ruine ?
  - La commune désire ne pas bloquer la création d'entreprises et de commerces et surtout ne pas empêcher la reprise des commerces existants,
  - La clarification des zones de dents creuses d'Occagnes à identifier de manière plus claire avec pourquoi pas un listing de ces dents creuses,
  - La préemption automatique des terrains par la commune,
- ✓ La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de Terres d'Argentan Interco et affichée pendant 1 mois en mairie.

Fait et délibéré les jour, mois, an que dessus.

Karine BOURDELAS,
Maire.

MAIRIE D'OCCAGNES
61200

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le
ID : 061-216103143-20250624-D_2025_0042-DE