

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

035/ 2025

MAIRIE
DE
RANES

61150 RANES

L'an deux mil vingt cinq
Le premier juillet à 20H30

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique
sous la présidence de :
Monsieur COUPRIT Pierre, Maire.

DATE DE CONVOCATION
26.06.2025

Etaient présents : COUPRIT Pierre (Maire)
RIGOUIN Yves – DELENTE Marie- Hélène – BROQUET Patrick – RIVARD Yvette –
CAILLAUD Béatrice – FONTELLAYE Alain – SERAIS Géraldine – MALOIZEL Régis –
VILLETTE Geneviève – ESNAULT Magali – AMIARD Nicole –

DATE D'AFFICHAGE
04.07.2025

Formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absents : DROT Sébastien (Excusé) –

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	13
Présents	12
Votants	12

Secrétaire : RIVARD Yvette

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL-HABITAT : AVIS
SUR L'ARRET PROJET**

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 ;

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 démarche d'élaboration du 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.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article 1

Emet un avis favorable au projet de PLUi-H de Terres d'Argentan interco avec les réserves
et observations suivantes :

- Voir annexe 344

Article 2

Précise que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de Terres
d'Argentan interco, et affiché pendant un mois en mairie.

Accusé de réception en préfecture
061-216103440-20250701-2025-035-DE
Date de télétransmission : 04/07/2025
Date de réception préfecture : 04/07/2025

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Et ont signés au registre les membres présents
Pour extrait certifié conforme



Le Maire,
Pierre COUPRIT

ANNEXE 344 (Rânes)

- **Dans le règlement écrit**, pour tous les secteurs et pour toutes les zones, dans l'article sur les façades au 1er paragraphe, pour Rânes ne pas interdire les bardages en tuile et en ardoise.
- **Dans le règlement écrit**, pour tous les secteurs et pour toutes les zones, pour Rânes dans l'article sur les clôtures écrire : « l'emploi à nu des éléments destinés à être enduit est interdit. L'emploi de plaques de ciment est autorisé uniquement si elles sont peintes avec des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes. Les couleurs pastels sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti. Les couleurs vives ou sombres sont interdites. »
- **Dans le règlement écrit**, page 19, article sur les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, au 2ème paragraphe après « sans surcoût pour la collectivité » ajouter : « et donc entièrement à la charge du pétitionnaire ».
- **Évaluation environnementale** : Le document 1. 5 évaluation environnementale de 425 pages à un sommaire avec les numéros de page, mais ensuite aucune page du document n'est numérotée.
- Document 1.4:Justificatif des choix : A la page 49, en bas de page c'est écrit rétention des eaux, mais pas de suite page 50.
- **Les OAP** : OAP N° 41 et OAP sectorielle rue du plessis : Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques.
- OAP 42 et OAP sectorielle La toutainerie : Écrire : « le projet d'OAP prévoit la réalisation de **17 à 20 logements** (et pas 25) », car il y a une zone humide non constructible dans la parcelle qui doit être conservée, et de l'autre côté de la parcelle l'ABF interdit toute construction sur une bande de 30 mètres le long de la départementale pour avoir un cône de vue avec le parc du château.

Supprimer la phrase : « une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées » (à partir de quel âge est on une personne âgée?) et la remplacer par : « les logements devront favoriser la mixité générationnelle ».

Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques.

Supprimer la phrase : « un espace de stationnement mutualisé sera créé afin de répondre aux besoins engendrés par les futurs logements. La mutualisation de cet espace permet de réduire l'emprise au sol de cet équipement ».

place du U et désormais écrire BERGHES dans tous les documents. C'est validé avec l'adressage.

Il est écrit que la surface est de 13460 mètres carrés sur l'OAP sectorielle et 15 545 sur l'OAP 43 de l'évaluation environnementale. Mais il n'y a que la parcelle ZI 19 qui peut être comptabilisée à savoir 10200 mètres carrés, car la parcelle ZI 18 a deux lots vendus (un cône de vue avec la chapelle classée est imposé par l'ABF) et le reste de la parcelle est gardé pour une future structure de santé.

Et dans l'évaluation environnementale, il est écrit que l'opération (sous entendu réalisation de logements) devra avoir lieu avant 2030. Hors nous avons vu au COPIL que c'est APRES 2030 pour cette zone, comme cela est écrit dans le document OAP sectorielle.

Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques.

L'OAP sectorielle prévoit 50 logements individuels et / ou collectifs, et le document de l'évaluation environnementale prévoit 25 logements individuels et / ou collectifs. Compte tenu de la surface restante, il faut mettre **15 logements** sur le document de l'OAP sectorielle.

Supprimer la phrase : « une partie de ces logements devront être constitués de logements adaptés aux personnes âgées » et la remplacer par :
« les logements devront favoriser la mixité générationnelle ».

Dans l'article intitulé insertion architecturale et urbaine de l'OAP sectorielle, il faut supprimer la phrase : « les constructions donnant directement sur la rue des princes de Berghes . . . tissu pavillonnaire environnant ». Car il n'y aura aucune construction qui donnera sur cette rue, et l'ABF l'interdit car c'est le cône de vue de la chapelle du cimetière.

– **Document 3.1.4 O A P Agricole**

- Page 12 pour Rânes : supprimer de l'article en bleu la phrase : « à condition de limiter l'artificialisation induite, notamment en évitant la réalisation de dalle ».
- Page 15 : pour Rânes et toute l'interco : supprimer le dernier article : « les projets situés dans la zone tampon de 500 mètres . . . agriculture biologique ». C'est toute l'exploitation qui est ou n'est pas en agriculture biologique et pas seulement quelques parcelles. Donc cet article bloque énormément d'exploitation en agriculture conventionnelle qui auront un projet d'agrandissement, car les exploitations sont nombreuses à être situées à moins de 500 mètres d'un cours d'eau.
- Page 17 : pour Rânes : retirer le point 2 à savoir : « implanter les constructions et leurs ouvertures afin de limiter l'orientation vers les tiers ou les exploitations ».
- Page 18 : Pour Rânes et toute l'interco, retirer la 2ème ligne en bleu à savoir : « le propriétaire cherchera à encourager l'agriculture biologique sur les parcelles comprises dans une distance de 500 mètres des habitations ». Pour un propriétaire le choix du locataire est totalement privé, et le PLUI-H, ne peut rien imposer ni même encourager, ce n'est pas de sa compétence ni de sa mission !

– Page 19 : Pour Rânes : retirer le premier point à savoir : « privilégier l'agriculture

biologique . . . espaces urbains ».

– **Document 3. 1 . 3 O A P Commerces et Activités**

- Page 10, point 3 pour Rânes, ajouter la rue du parc.
- Page 13 : Hôtel, restaurant, café tabac avec un point jaune ne sont pas répertoriés sur la carte. Il y en a 3 sur la commune. Il manque aussi d'autres commerces comme la pharmacie, et les petits comptoirs.

– **Listes des bâtiments pour lesquels nous autorisons le changement de destination :**

-
- Section ZR 20 a à la robillardière
- Section ZH 38 a au chêne angot
- Section G 305 aux moulineaux
- Section ZL 58 à la forêtierie
- Section Z I 11 à la haie roger
- Section ZL 24 aux aulnays
- Section Z O 20 les noës
- Section Z R 4 le mesnil angot
- Section ZP 32 la couillardière
- Section ZX 2 à pringault
- Section ZX 16 à pringault
- Section YD 33à la jaunière
- Section ZE 17 au chêne angot
- Section ZC 36 et 38 à la guittonnière
- Section ZC 32 à la brideraie
- Section ZI 34 au bois hamon