



Enquête publique unique concernant le PLUi-H, le RLPI, le zonage des Eaux Pluviales et l'abrogation des 15 cartes communales de la communauté de communes TERRES d'ARGENTAN INTERCO, à savoir, les communes de Avernes sous Exmes, Le Bourg saint Léonard, Brieux, Chambois, Commeaux, Exmes, Guêprei, Fel, Montabard, Montreuil la Cambe, Moulins sur Orne, Nécy, Ri, Ronai et Saint Pierre la Rivière.

Préfecture de l'Orne

Enquête du lundi 15.09.2025 au vendredi 17.10.2025



Ordonnances de Madame la Présidente du TA de Caen des 18.06.2025 et 25.07.2025 Ref : E25 000043/14

Arrêté de Monsieur le Président de Terres d'Argentan Interco du 11.08.2025

Conclusions motivées de la Commission d'enquête

Comme le prévoit la législation, le rapport et les conclusions et avis de la commission font l'objet de 2 documents séparés

Table des matières

1	Rappel de l'enquête publique	3
1.1	Définition du PLUi-H	3
1.2	Définition du RLPI.....	3
1.3	L'abrogation des cartes communales	4
1.4	Le zonage des eaux pluviales	4
2	Le cadre juridique	5
3	Désignation de la commission d'enquête	5
4	Modalités et organisation de l'enquête	6
5	La théorie du bilan	6
6	Les avis et conclusions motivés de la commission d'enquête	8
6.1	Sur le PLUi-H.....	9
6.2	Sur le RLPI	9
6.3	Sur l'abrogation de 15 cartes communales.....	9
6.4	Sur le zonage des eaux pluviales	10

1 Rappel de l'enquête publique

Cette enquête publique unique porte sur 4 projets portés par la communauté de communes Terres d'Argentan

- Le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat)
- Le zonage des eaux pluviales
- Le RLPI (Règlement Local de Publicité intercommunal)
- L'abrogation de 15 cartes communales.

1.1 Définition du PLUi-H

Le PLUi est un document d'urbanisme qui traduit le projet politique d'une intercommunalité en cohérence avec ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...).

Il détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, en tenant compte des besoins des habitants et des ressources du territoire, et en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Il encadre l'aménagement opérationnel. Ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées.

Le Programme local de l'habitat intègre le PLUi-H pour une meilleure prise en compte de la politique en matière d'habitat au sein du document d'urbanisme. L'objectif est de définir les orientations et les enjeux du territoire pour répondre aux besoins en logements et indiquer les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

La communauté de communes Terres d'Argentan, dont le territoire couvre 49 communes (73 communes en comptant les communes déléguées), envisage notamment de produire 1 130 logements à l'horizon 2038, afin de limiter la décroissance démographique à laquelle est confronté le territoire depuis 2008. S'agissant de la consommation d'espace, le projet de PLUi-H s'appuie sur les objectifs de réduction définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Normandie : il prévoit d'urbaniser 17,3 hectares (ha) pour l'habitat en extension de l'existant, soit un potentiel de production de 437 logements, le reste des logements à produire étant prévu en densification et par le changement de destination de bâtiments agricoles. L'ouverture à l'urbanisation bénéficie également aux activités économiques, à hauteur de 15,3 ha, et à l'aménagement d'équipements publics pour 1,9 ha.

1.2 Définition du RLPI

Le règlement local de publicité (RLP, RLPI) est un document qui permet d'adapter localement certains points de la réglementation nationale applicable aux publicités, enseignes et pré-enseignes.

Elaboré à l'échelle communale (RLP) ou intercommunale (RLPI), il permet en particulier :

- de prévoir, dans une ou plusieurs zones qu'il définit, une réglementation plus restrictive que les prescriptions du règlement national (à l'exception de certains périmètres et cas particuliers où le règlement national interdit déjà la publicité, ou demande au contraire l'affichage d'opinion et de publicité) ;

- d'imposer, dans des zones qu'il définit, à tout occupant d'un local commercial visible depuis la rue (ou, à défaut d'occupant, au propriétaire) de veiller à ce que l'aspect extérieur de son local ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le règlement local de publicité approuvé est annexé au PLU ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.

Le RLPI de Terres d'Argentan repose sur 5 orientations en cohérence avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi-H

- Orientation n°1 : Élargir l'application du RLPI à l'ensemble du territoire communautaire
- Orientation n°2 : Affirmer l'image et la qualité de vie dans les principales centralités du territoire
- Orientation n°3 : Veiller à la qualité des entrées de ville
- Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité des zones d'activités et des zones commerciales
- Orientation n°5 : Préserver et valoriser la qualité paysagère des espaces protégés.

1.3 L'abrogation des cartes communales

Les cartes communales sont des documents d'urbanisme élaborés par les communes, et caractérisés par une procédure d'élaboration simplifiée et un contenu allégé. Elles permettaient aux communes d'assouplir certaines des contraintes prévues par le règlement national d'urbanisme (RNU), règlement qui s'applique par défaut à toutes les communes non couvertes par un document d'urbanisme.

L'entrée en vigueur d'un nouveau PLU (ou PLUi) entraîne de facto l'abrogation des autres documents de planification de l'urbanisme en vigueur dans les communes concernées (PLU, PLUi, RNU), deux documents d'urbanisme ne pouvant être simultanément en vigueur dans la même commune. Ce n'est toutefois pas le cas pour les cartes communales qui ne relèvent pas du même régime juridique.

L'approbation du PLUi-H de Terres d'Argentan nécessitera l'abrogation des anciennes cartes communales. 15 communes sont concernées.

1.4 Le zonage des eaux pluviales

Le zonage des eaux pluviales (ou zonage pluvial) permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie, et donc la pollution qui s'accumule dans les eaux pluviales récupérées par les réseaux d'assainissement. La pluie infiltrée au plus près de là où elle tombe, dans des sols non artificialisés ou perméables, contient peu de pollution et ne contribue pas à saturer les réseaux d'assainissement.

Le zonage pluvial qui s'inscrit dans un contexte de changements environnementaux (raréfaction de la ressource en eau, inondations...), répond à 3 objectifs principaux :

- Intégrer la problématique des eaux pluviales dans l'aménagement du territoire en respectant au maximum le cycle de l'eau.
- Améliorer la gestion des eaux pluviales.
- Encourager la gestion intégrée des eaux pluviales.

Le zonage pluvial est annexé au PLUi.

Le règlement du zonage des eaux pluviales proposé par Terres d'Argentan interdit tout nouveau raccordement au réseau pluvial : l'intégralité des eaux pluviales devra être gérée par infiltration à la parcelle.

2 Le cadre juridique

L'enquête publique unique procède principalement des textes suivants :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5211-9 (modifié par LOI n°2018-607 du 13,07,2018 article 33) et L5211-10 (modifié par LOI n° 2014-58 du 27,01,2014 articles 43, 45 et 92) et L2213-1 à L2213-4. L'article L2224-10
- Le Code de l'Urbanisme notamment l'article L153-11 et suivants, l'article L151-44, l'article L103-2 et suivants
- Le Code du Patrimoine, articles L621-30 et suivants, R411-2, R411-8 et R411-25
- Le Code de la Construction et de l'Habitation : article L302-1
- Le Code de la Route, articles R110-1 et suivants, R411-2, R411-8 et R411-25
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L153-1 et suivants et R123-1 et suivants. L'article R122-17 alinéa 4.
- La loi du 29 décembre 1979 complétée par la loi ENE du 12 juillet 2012 et la loi Climat et Résilience.
- La délibération du 30 mars 2022 du conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Frédéric LEVEILLE, président de la communauté de commune, prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tout en précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation, conformément aux recommandations de l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme
- La délibération modificative (suite à une erreur rédactionnelle dans l'article 7) du 16 juin 2022, du conseil communautaire, abrogeant celle du 30 mars 2022, prescrivant l'élaboration du PLUi valant Programme Local d'Habitat pour les 49 communes
- La délibération du 22 mai 2025 du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation concernant le PLUi-H et arrêtant le projet
- La délibération D2022-48 LOG du conseil communautaire prescrivant l'établissement d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) pour l'ensemble des 49 communes
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête

3 Désignation de la commission d'enquête

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné une commission d'enquête par ordonnance n° E25000043/14 du 18 juin 2025, comprenant l'élaboration d'un PLUi-H, un RLPI et le zonage des eaux pluviales de la communauté de communes Terres d'Argentan Interco. (49 communes)

Une 2ème ordonnance datée du 23 juillet 2025, complète celle du 18 juin 2025 en intégrant l'abrogation de 15 cartes communales actuellement en vigueur sur le territoire.

La commission d'enquête est composée de

- Monsieur Bernard Mignot, président de la commission
- Madame Hélène Legrand, membre de la commission
- Madame Albane Roumier-Lecomte, membre de la commission

4 Modalités et organisation de l'enquête

Le jeudi 26 juin 2025, le président de la commission s'est rendu au siège de Terres d'Argentan Interco afin de rencontrer le pétitionnaire.

Le jeudi 28 août 2025 matin, la commission d'enquête a rencontré le pétitionnaire afin de recevoir un dossier papier et de mettre en place les modalités de l'enquête :

- présence des registres papiers dans les mairies ayant des permanences,
- registre dématérialisé sur internet
- autres façons de recevoir les observations du public (courriers, courriels).
- documents et les postes informatiques présents dans les lieux de permanences.
- l'affichage de l'Avis d'enquête dans les journaux le Ouest France et Le Journal de l'Orne

Le siège de Terres d'Argentan Interco a été désigné comme siège de l'enquête.

20 permanences ont été programmées afin de couvrir le territoire et de permettre à un maximum d'administrés de participer.

Ensuite, la commission d'enquête a visité plusieurs sites marquants du territoire.

5 La théorie du bilan

Points positifs	Points négatifs
Le PLUi-H	
<ul style="list-style-type: none">- Les 73 communes de Terres d'Argentan ont réussi à traduire localement des obligations réglementaires récentes (NOTRe, ZAN, Alur...) pour construire un projet long terme sur un vaste territoire- Dossier de bonne qualité et compréhensible- Les objectifs recherchés sont réalistes- Le dossier est compatible avec les documents supérieurs- La concertation préalable a été de qualité, chacun ayant pu s'exprimer et participer à l'élaboration du projet	<ul style="list-style-type: none">- Difficulté de se repérer sur les cartes- Numérotation des documents aléatoire, absence de sommaire général pour se repérer- Risque de confusion entre les bâtiments étoilés (bâtiment remarquable) et les bâtiments pouvant changer de destination- La répartition des zones urbanisables à tendance à pénaliser à terme les petites communes
Le RLPI	
<ul style="list-style-type: none">- Le RLPI permettra une harmonie entre les territoires et facilitera le respect de la réglementation	

- Ensemble des documents compréhensibles et de qualité	
Le zonage des eaux pluviales	
- Le choix de la collectivité pour privilégier l'eau à la parcelle est favorable à la qualité des eaux et pourra être source d'économie	- L'ensemble des documents s'avère complexe à appréhender
Abrogation des cartes communales	
- RAS	- RAS

Remarques de la commission : l'enquête a été de bonne facture et s'est déroulée dans un bon climat. Les conditions d'accueil du public et de travail offertes aux commissaires enquêteurs étaient adaptées : salles isolées, confidentialité assurée. La commission tient à remercier l'ensemble des secrétaires de mairies pour leur amabilité et leur sens de l'accueil.

La commission estime que le projet a retenu l'attention et l'intérêt du public, même si le nombre d'observations portées sur le registre dématérialisé ne s'avère pas très important.

De même, le public a apprécié de pouvoir discuter et s'entretenir avec un commissaire enquêteur à son écoute. Les questions et observations des personnes habitant les bourgs et villages se rapportaient majoritairement à des problèmes de constructibilité de parcelles.

Les dossiers d'enquête ont été très peu consultés en mairies, en dehors des permanences. Les personnes « expérimentées en informatique » ont apprécié la mise en ligne du dossier d'enquête. Les personnes qui ont déposé sur les registres papier attendent des réponses claires, précises et constructives de la part du pétitionnaire.

Ce nouveau PLUi doit être une base de réflexion afin de concevoir de nouvelles solutions aux questions de mobilité sur le bassin de vie.

Il conviendrait de faire de la pédagogie sur les noms des zonages et leur destination (être en zone agricole ne veut pas dire que l'on est agriculteur ou en usage agricole...).

6 Les avis et conclusions motivés de la commission d'enquête

Le rapport établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (le dossier, les avis lors des permanences, les auditions, les avis des PPA et des communes, les discussions avec les maires, le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de TERRES d'ARGENTAN Interco) permettent à la commission d'enquête de disposer d'éléments suffisants pour formuler ses 4 conclusions motivées concernant le projet de PLUi-H, le RLPI, l'abrogation des 15 cartes communales concernées et le zonage des Eaux Pluviales.

Vu :

- Que les engagements pris par le pétitionnaire afin que la démarche engagée au titre du PLUi-H permette d'assurer une continuité dans le développement maîtrisé de l'urbanisation, en adéquation avec les dernières évolutions de la législation,
- Que la concertation préalable a été conforme à la législation en vigueur,
- Que les affichages réglementaires de l'Avis d'enquête ont respecté la législation,
- Que l'information du public a été de qualité (flyers, panneaux déroulants, tractage dans les boîtes aux lettres, journaux locaux, site internet.....),
- Que la consultation du dossier a été effective durant toute la durée de l'enquête,
- Que les 18 registres papier mis à la disposition du public dans les mairies et au siège de la Communauté de communes, ainsi que le registre dématérialisé, ont permis au public de s'exprimer librement
- Que l'enquête s'est déroulée dans la sérénité et dans d'excellentes conditions d'accueil,
- Qu'aucune entrave n'est venue perturber le déroulement de l'enquête,
- Que le pétitionnaire a collaboré de façon constructive avec la commission d'enquête, en toute transparence,

Le bilan des avantages et des inconvénients contenus dans le projet, incite la commission à se positionner de façon positive.

Ainsi, la commission émet les avis suivants :

6.1 Sur le PLUi-H

**La commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
au projet de PLUi-H de l'intercommunalité TERRES d'ARGENTAN**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

La commission émet les recommandations suivantes :

- Améliorer la lisibilité des cartes,
- Arbitrer les réponses aux observations avant l'approbation du PLUi-H.

6.2 Sur le RLPI

**La commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
au projet de RLPI de l'intercommunalité TERRES d'ARGENTAN**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni recommandation.

6.3 Sur l'abrogation de 15 cartes communales

**La commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
à l'abrogation de 15 cartes communales
au sein de l'intercommunalité TERRES d'ARGENTAN**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni recommandation

6.4 Sur le zonage des eaux pluviales

**La commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
au Zonage des Eaux Pluviales
de l'intercommunalité de TERRES d'ARGENTAN**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

La commission émet les recommandations suivantes :

- Homogénéiser les termes utilisés,
- Simplifier les documents.

Caen, le 17/11/2025

Hélène LEGRAND

Bernard MIGNOT

Albane ROUMIER-LECOMTE