



Préfecture de l'Orne

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.

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

Rapport 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

VOLUME 1 :

GLOSSAIRE	5
Chapitre 1 : Présentation Générale	8
1.1 Généralités sur l'enquête publique unique.....	8
1.2 Le cadre juridique	8
1.2.1 Dispositions légales et réglementaires de l'EP	8
1.2.2 Désignation et mission de la commission d'enquête	9
1.2.3 Présentation de Terres d'Argentan Interco	10
1.2.4 Les objectifs de l'enquête	14
1.2.5 L'architecture du territoire	17
Chapitre 2 : Les REUNIONS.....	21
2.1 Avec le pétitionnaire	21
2.2 Visite des lieux.....	21
2.3 Réunions de la commission d'enquête	22
Chapitre 3 : MODALITES de l'ENQUÊTE	23
3.1 Déroulement de l'enquête.....	23
3.2 Publicités et affichage :.....	23
3.3 Les permanences	23
Chapitre 4 : PLUi-H.....	25
4.1 Les liens avec les documents supérieurs	25
4.1.1 Les documents nationaux.....	25
4.1.2 Les documents territoriaux	26
4.2 Composition et étude du dossier	27
4.2.1 Le rapport de présentation	27
4.2.2 Le PADD.....	27
4.2.3 LES OAP	30
4.2.4 Le règlement écrit.....	31
4.2.5 Les différentes zones du PLUi.....	31
4.2.6 Le règlement graphique	34
4.2.7 Annexes	34
4.2.8 Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	35
4.2.9 Le bilan de la concertation.....	35
4.2.10 La prise en compte des enjeux environnementaux, la trame verte et bleue.	35
Chapitre 5 : ABROGATIONS des CARTES COMMUNALES.....	36

5.1	Contexte réglementaire	36
5.2	Liste des communes concernées	37
5.3	Rencontres avec les maires concernés :.....	38
	Chapitre 6 : RLPi	39
6.1	Contexte législatif réglementaire national.....	39
6.1.1	Le droit de la publicité	39
6.1.2	La police de la publicité	40
6.1.3	Contenu d'un RLPi	40
6.2	Contexte du projet de RLPi Terres d'Argentan Interco.....	40
6.2.1	Géographie du tissu d'entreprises	40
6.2.2	Objectif du nouveau RLPi.....	41
6.2.3	État des lieux de la réglementation en place	41
6.2.4	Diagnostic des dispositifs en place.....	42
6.2.5	Enjeux au regard du diagnostic	42
6.3	Le nouveau RLPi Terre d'Argentan Interco.....	43
6.3.1	Orientations	43
6.3.2	Cohérence avec le PADD	44
6.3.3	Délimitation du zonage	44
6.3.4	Choix retenus pour la partie réglementaire.....	45
	Chapitre 7 : ZONAGE ASSAINISSEMENT des EP.....	46
7.1	Contexte réglementaire	46
7.1.1	Zonage pluvial ou zonage d'assainissement des eaux pluviales	46
7.1.2	Schéma directeur de gestion des eaux pluviales	46
7.2	Politique en matière de gestion des eaux pluviales de Terres d'Argentan Interco 47	
7.2.1	Compétences	47
7.2.2	Schéma directeur de gestion des eaux pluviales	47
7.2.3	Gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle	47
7.3	Le ZEP de Terres d'Argentan Interco.....	48
7.3.1	Règles du ZEP de Terres d'Argentan Interco	48
7.3.2	Documents associés	49
	Chapitre 8 : Les CONCERTATIONS PREALABLES	51
8.1	PLUi-H :.....	51
8.1.1	Modalités de mise en œuvre de la concertation	51
8.1.2	Bilan quantitatif.....	52
8.1.3	Nature des observations recueillies – Synthèse.....	52
8.2	RLPi.....	53
8.3	ZONAGE des EP	53
	Chapitre 9 : Les AVIS exprimés en AMONT de l'ENQUÊTE	54

Chapitre 10 : BILAN de l'ENQUÊTE.....	55
10.1 Clôture de l'enquête.....	55
10.2 Climat de l'enquête	55
10.3 Bilan de la participation du public	55
10.3.1 Liste des visiteurs lors des permanences.....	55
10.3.2 Les observations recueillies	60
10.3.3 Fréquentation du site internet de Terres d'Argentan.....	60

Volume 2 :

Chapitre 1 : Remise du PVS	61
Chapitre 2 : Analyse du mémoire en réponse.....	61

GLOSSAIRE

Liste des principales abréviations et sigles employés (non exhaustive)

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ACV : Action Cœur de Ville
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADS : Autorisation Droit des Sols
ADIL : Agence Nationale d'Information sur le Logement
AEP : Alimentation eau potable
AFB : Agence Française pour la Biodiversité
ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
AMAP : Association pour le maintien d'une agriculture paysanne
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANC : Assainissement non collectif
APPB : Arrêté Préfectoral de Protection Biotope
AOC : Appellation d'Origine Contrôlée
ARS : Agence Régionale de Santé
ATH : Atlas des territoires humides
AVAP : Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BASIAS : Bases de données des anciens sites industriels et activités de services
BASOL : Base des sols pollués
BRGM : Bureau de Recherche Géologiques et Minières
BTP : Bâtiments Travaux Publics
CA : Chambre d'Agriculture
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CCTG : Cahier des clauses techniques générales
CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
CDNPS : Commission Départementale de la nature des sites et des paysages
CE : Code de l'Environnement
CIL : Convention Intercommunale du Logement
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CLMH : Classé Monument Historique
COS : Coefficient d'occupation des sols
CPIE : Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement.
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CRPF : Centre Régional de la Protection Forestière Normandie
CU : Code de l'Urbanisme
DAC : Document d'Aménagement Commercial
DBO : Demande Biochimique en Oxygène
DCO : Demande Chimique en Oxygène
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DICRIM : Dossier d'Informations communal sur le risque d'Inondations majeures
DLE : Dossier Loi sur l'Eau
DOCOB : Documents d'Objectifs pour la conservation des sites Natura 2000
DOO : Document d'Orientation d'Objectifs
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
DREAL : Direction Départementale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
E R C : Éviter- Réduire- Compenser

EBC : Espace Boisé Classé
ECPP : Eaux claires parasites permanents
ENR : Énergies Renouvelables
EP : Eaux Pluviales
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ETI : Entreprise de Taille Intermédiaire
EQH : Équivalent – habitants
ER : Emplacement Réservé
EU : Eaux Usés
GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GES : Gaz à Effet de Serre
HLM : Habitation à Loyer Modéré
ICHN : Indemnité compensatoire de handicaps naturels
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IIBO : Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
ISMH : Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques
LAAF : loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
LTECV : Loi Transition Energétique Croissance Verte
MAEC : Mesures Agro-environnementales et Climatiques
MH : Monuments Historiques
MPPZH : Milieux Prédisposés à la Présence de Zones Humides
NOTRe : Nouvelle Orientation Territoriale de la République
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ONF : Office National des Forêts
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PA : Parc d'Activités
PAC : Politique Agricole Commune
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable
PAPI : Programme d'Actions et de Préventions des Inondations
PAT : Projet Alimentaire Territorial
PCAET : Plan Climat Énergie Territoriaux
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDM : Programme de Mesures
PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PGRI : Plan de gestion des risques d'inondations
PHEE : Plus Hautes Eaux Estimées
PL : Poids Lourds
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PME : Petites et Moyennes Entreprises
PMI : Petites et Moyennes Industries
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
POA : Programme d'Orientation et Action
PPA : Personnes Publiques Associées
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPRM : Plan de prévention des risques miniers
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PSLA : Prêt Social Location Accession

PVD : Petite Ville de Demain
RD : Route départementale
RLPI : Règlement Local de Publicité Intercommunal
RN : Route nationale
RNP : Règlement National de Publicité
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RPI : Regroupement Pédagogique Intercommunal
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAGE : Schéma de gestion des eaux
SAU : Surface Agricole Utile
SCEA : Société Civile d'Exploitation Agricole
SCOT : Schéma de Cohérence Territorialité
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SDC : Schéma Départemental des Carrières
SDE : Syndicat Départemental de l'Eau
SDGEP : Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales
SGEP : Schéma de Gestion des Eaux Pluviales
SIAEP : Syndicat Intercommunal de Production et d'Adduction d'Eaux Potable
SIS : Secteur d'Information des Sols
SITADEL : Système d'Informations et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements
SIVOM : Syndicat Intercommunal à vocations multiples
SLGRI : Stratégie Locale de gestion des risques d'inondations
SMAEP : Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable
SNBC : Stratégie Nationale Bas Carbone
SPANC : Service public d'assainissement non collectif
SPR : Site Patrimonial Remarquable
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRE : Schéma Régional Éolien
SRU : Solidarité-Renouvellement-Urbains
STECAL : Secteur de taille et capacité d'accueil limitées
STEU : Station de traitement des Eaux Usées
SUP : Servitude d'Utilité Publique
TA : Tribunal Administratif
TC : Transport en commun
TPPZH : Territoires prédisposés à la présence de zones humides
TVB : Trame Verte et Bleue
UC : Unité de Consommation
VP : Voiture particulière
VRD : Voiries Réseaux Divers
ZAI : Zone Artisanale intercommunale
ZAE : Zones d'Activités Economiques
ZAU : Zone à Urbaniser
ZE : Zone d'Emploi
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZP : Zone de Publicité
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

VOLUME 1

CHAPITRE 1 : PRESENTATION GENERALE

1.1 Généralités sur l'enquête publique unique

Elle a pour objet d'assurer la participation et l'information, de la façon la plus large et la plus complète, de la population des communes concernées par les projets, et la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Elle permet de recueillir les remarques, suggestions et avis des personnes désirant s'exprimer, que ce soit de manière orale ou écrite.

En amont de l'enquête, les personnes publiques associées, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les personnes publiques concernées, notamment les communes, sont sollicitées afin de formuler leurs remarques, suggestions ou émettre des réserves sur les projets présentés.

Toutes les contributions sont jointes au dossier mis à la disposition du public.

1.2 Le cadre juridique

1.2.1 Dispositions légales et réglementaires de l'EP

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 du 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

1.2.2 Désignation et mission 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

La commission rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'elle a accomplie conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté de communes Terres d'Argentan Interco.

Elle établit un rapport et des conclusions motivées, ainsi qu'un avis dans un document séparé à la suite de ce présent rapport, comme l'exige la procédure réglementaire.

Le président est le représentant, le référent et le coordinateur de la commission. Il doit veiller et rechercher à privilégier le travail en commun et faciliter les relations entre les membres qui la composent.

Les membres de la commission d'enquête doivent pleinement avoir conscience qu'ils doivent adopter une attitude et un comportement garantissant le déroulement harmonieux et la sérénité des débats durant la durée de l'enquête.

Le président, après concertation avec ses collègues, et après avoir consigné les modalités avec le pétitionnaire, élabore un planning des permanences, jours et heures où les commissaires recevront le public.

Concernant l'abrogation des 15 cartes communales, chaque membre se voit attribuer 5 communes et un rendez-vous devra être pris avec chaque maire concerné, afin de recueillir ses commentaires et suggestions.

Cette enquête publique unique porte sur 4 projets :

- Le PLUi-H
- Le RLPI
- Le zonage des eaux pluviales
- L'abrogation de 15 cartes communales

Chaque projet est porté par le même maître d'ouvrage, à savoir la Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco.

Le principe même de l'enquête unique est codifié par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement « lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins, en application de l'article L 123-2 (qui énumère les plans et projets devant faire l'objet d'une enquête environnementale), il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section, dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision, désignent, d'un commun accord, celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête »..... » le dossier soumis à l'enquête comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes »..... « cette enquête fait l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises »

1.2.3 Présentation de Terres d'Argentan Interco

La communauté de communes est située dans le département de l'Orne.

La genèse :

En 2014 : Fusion des 3 communautés de communes pour créer Argentan Intercom:

- Pays d'Argentan (12 communes autour d'Argentan)
- Plaine d'Argentan (8 communes d'Occagnes à Nécy)
- Vallée de la Dive (16 communes autour de Trun)

Le 1er janvier 2017 : Fusion de 3 communautés de communes pour donner l'actuelle Terres d'Argentan Interco

- Argentan Intercom
- Les courbes de l'Orne (22 communes autour d'Ecouché à Rânes)
- Pays du Haras du Pin (16 communes de Chambois à Ginai)

Aujourd'hui, le territoire de la communauté de communes faisant l'objet de l'enquête comporte 49 communes dont 4 nouvelles :

- Ecouché les Vallées, née le 1er janvier 2016 par la fusion des communes d'Ecouché, Batilly, La Courbe, Loucé, St Ouen sur Maire et Sérans. Le 1er janvier 2018, la commune de Fontenai su Orne intègre la commune nouvelle
- Boischampré, née le 1er janvier 2015 par la fusion des communes de Marcei, St Christophe le Jajolet, St Loyer des Champs et Vrigny

- Gouffern en Auge, née le 1er janvier 2017 par la fusion des communes de Survie, St Pierre la Rivière, Chambois, Omnéel, Aubry en Exmes, Fel, Villebadin, Avernes sous Exmes, Courménil, Exmes, Le Bourg saint Léonard, Silly en Gouffren, Urou et Crennes et La Cochère.
- Monts sur Orne, née le 1er janvier 2018 par la fusion des communes de Montgaroult, Goulet et Sentilly.

La population recensée en 2022 fait état de la présence de 33 374 habitants. Le territoire s'étend sur 715 km².

Sur les 73 communes (dont les déléguées), 15 possèdent une carte communale (objet, entre autres, de leur abrogation)



Population par communes (Recensement 2022) et documents d'urbanisme en vigueur

- 12 communes (dont les déléguées) sont sous le régime du PLUi de l'ancienne communauté de communes « Pays d'Argentan »
- 19 communes (dont les déléguées) sont sous le régime de l'ancienne communauté de communes : « Courbes de l'Orne »
- La commune de Trun possède son PLU
- La commune de Gouffern en Auge possède son PLU
- 15 communes possèdent une carte communale
- 25 communes sont sous le régime du RNU

Communes	Population	Doc urba en vigueur
Argentan	13494	PLUi Pays d'Argentan
Aunou le Faucon	247	PLUi Pays d'Argentan
Avoine	217	PLUi Courbes de l'Orne
Bailleul	608	PLUi Pays d'Argentan
Boischampré	1173	
<i>Marcei (del)</i>		PLUi Pays d'Argentan
<i>St Christophe le Jajolet (del)</i>		PLUi Pays d'Argentan
<i>St Loyer des Champs</i>		PLUi Pays d'Argentan
<i>Vrigny</i>		PLUi Pays d'Argentan
Boucé	567	PLUi Courbes de l'Orne
Brieux	89	Carte Communale
Commeaux	149	Carte Communale
Coudehard	78	RNU
Couloncés	212	RNU
Ecorches	104	RNU
Ecouché les Vallées	2193	
<i>Ecouché (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
<i>Batilly (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
<i>Fontenai sur Orne (del)</i>		PLUi Pays d'Argentan
<i>La Courbe (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
<i>Loucé (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
<i>St Ouen sur Maire (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
<i>Séran (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
Fleuré	205	PLUi Courbes de l'Orne
Fontaine les Bassets	115	RNU
Ginai	72	RNU
Gouffern en Auge	3644	
<i>Survie (del)</i>		RNU
<i>St Pierre la Rivière (del)</i>		Carte Communale
<i>Chambois (del)</i>		Carte Communale
<i>Omnéel (del)</i>		RNU
<i>Aubry en Exmes (del)</i>		RNU
<i>Fel (del)</i>		Carte Communale
<i>Villebadin (del)</i>		RNU
<i>Avernes sous Exmes (del)</i>		Carte Communale
<i>Courménil (del)</i>		RNU

Communes	Population	Doc urba en vigueur
<i>Exmes (del)</i>		Carte Communale
<i>Le Bourg St Léonard (del)</i>		Carte Communale
<i>Silly en Gouffren (del)</i>		PLU (13,05,2013)
<i>Urou et Grennes (del)</i>		RNU
<i>La Cochère (del)</i>		RNU
Guêpré	146	Carte Communale
Joué du Plain	237	PLUi Courbes de l'Orne
Juvigny sur Orne	119	PLUi Pays d'Argentan
La Lande de Lougé	57	PLUi Courbes de l'Orne
Lougé sur Maire	314	PLUi Courbes de l'Orne
Louvières en Auge	95	RNU
Merri	151	RNU
Mont-Ormel	49	RNU
Montabard	284	Carte Communale
Montreuil la Cambe	80	Carte Communale
Monts sur Orne	874	
<i>Montgarout (del)</i>		RNU
<i>Goulet (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
<i>Sentilly (del)</i>		PLUi Courbes de l'Orne
Moulins sur Orne	309	Carte Communale
Neauphe sur Dive	132	RNU
Nécy	526	Carte Communale
Occagnes	673	RNU
Ommoy	109	RNU
Le Pin au Haras	253	RNU
Rânes	1042	PLUi Courbes de l'Orne
Ri	157	Carte Communale
Ronai	180	Carte Communale
Sai	227	PLUi Pays d'Argentan
St Brice sous Rânes	139	PLUi Courbes de l'Orne
St Georges d'Annebecq	167	PLUi Courbes de l'Orne
St Gervais des Sablons	71	RNU
St Lambert sur Dive	133	RNU
Sarceaux	1047	PLUi Pays d'Argentan
Sévigny	309	PLUi Pays d'Argentan
Sevrai	285	PLUi Courbes de l'Orne

Communes	Population	Doc urba en vigueur
Tanques	157	RNU
Tournai sur Dive	295	RNU
Trun	1183	PLU (13,12,2013)
Vieux Pont	200	PLUi Courbes de l'Orne
Villedieu les Bailleul	207	RNU

1.2.4 Les objectifs de l'enquête

Par délibération du 22 mai 2025 le conseil communautaire fixe les objectifs projetés par l'élaboration du PLUi-H et du RLPI.

Les objectifs du PLUi-H

Il s'articule en plusieurs phases :

- le rapport de présentation qui analyse l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles et qui justifie les choix retenus et les orientations du projet.
- Le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD) qui est porté par les élus et qui énoncent les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que de leur préservation. Le rôle du PADD est décrit dans l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Son élaboration est le résultat d'un travail de plusieurs mois, d'échanges avec les élus et les partenaires impliqués (personnes publiques associées, PPA)
- le règlement d'urbanisme qui fixe les règles d'occupation des sols et qui intègre 2 pièces : *le règlement écrit et le règlement graphique*.
- Les annexes qui informent et déclinent les servitudes d'utilité publique (SUP)

Les objectifs poursuivis par le PLUi sont déclinés dans le PADD.

Le PLUi doit répondre aux besoins du territoire et préserver ses ressources.

2 lignes directrices ont été suivies pour l'élaboration du PLUi :

- réaliser un projet du futur territoire viable pour les 15 prochaines années en s'appuyant sur les données actuelles connues
- respecter les cadres supra-territoriaux (STRADDET, SCOT) qui imposent une exigence forte de sobriété et de qualité paysagère et patrimoniale

Afin de répondre à ces exigences, Terres d'Argentan Interco a fondé un projet structuré autour de 3 axes directeurs transversaux :

Axe 1 : Structuration du développement territorial

Un territoire qui transforme son modèle de développement pour répondre aux besoins de la population.

- sobriété foncière (loi ELAN, loi Climat et Résilience...)
- répondre aux besoins en logements afin de maintenir la population sur le territoire
- favoriser les mutations durables du tissu économique pour conserver, voire améliorer l'emploi...
- conforter l'organisation territoriale
- réalisation de l'équilibre entre ruralité et urbanisation

Axe 2 : Valorisation du territoire majoritairement rural en préservant ses ressources et sa biodiversité

- préservation de la ressource en eau
- préservation du maillage écologique local
- préservation et valorisation de la diversité et de la qualité des paysages
- accompagnement des mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole
- qualification et valorisation du cadre bâti

Axe 3 : Poursuite de l'engagement dans les transitions en cours

- poursuite de la trajectoire, déjà engagée, concernant la transition énergétique pour obtenir l'autonomie à l'horizon 2048
- amélioration de la gestion des déchets
- réduction maximum de la vulnérabilité face aux risques et nuisances pour garantir la sécurité des personnes et des biens
- mise en place d'une politique de décarbonation des déplacements afin de faciliter la mobilité du plus grand nombre
- intégration de la nature dans le tissu urbain
- promotion des modes de constructions écologiques des bâtiments

Notons que le territoire doit faire face depuis 2008 à une baisse démographique. L'un des objectifs majeurs est d'enrayer cette spirale. La population est passée de 34712 habitants en 2008 à 33374 en 2022 soit 0,27% annuel de décroissance. Selon le pétitionnaire, cela est surtout dû au vieillissement de la population et à la « décohabitation des ménages »

Le volet Habitat du PLUi

L'article L123-1 du code de l'urbanisme stipule que « *lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le PLU peut tenir compte de programme local d'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés dans l'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation....lorsque le PLU tient lieu de programme d'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions (POA) »*

C'est précisément le cas. Le POA présente les éléments de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il décrit avec précision, les actions qui doivent être en adéquation avec les objectifs du PADD. Le POA n'est pas opposable aux règles de l'urbanisme. Les actions opposables doivent se trouver dans les OAP.

En 2022, a été créée la CIL (Convention Interrégionale du Logement) et la CIA (convention Interrégionale d'Attribution)

Le projet doit impérativement prendre en compte les dynamiques démographiques pour

estimer au plus juste les besoins en logements. De fortes disparités existent à l'intérieur de l'intercommunalité. Des travaux importants d'artificialisation du sol ont vu le jour à Argentan et les communes situées à l'Ouest d'Argentan, car les prix du foncier sont plus accessibles.

En effet, les prix des locations ont flambé (11, 40 euros moyen le m²) d'où la difficulté de se loger pour les personnes précaires.

Une des priorités doit être la réhabilitation des logements vacants anciens. Il en est de même pour une politique de diversification vers les « petits logements » ainsi que le comblement des « dents creuses ». Il est à noter l'importance de la vacance dans le parc social d'Argentan, vu le mauvais état des logements (pas réhabilités, pas de possibilité d'accès aux PMR, dépenses de chauffage exorbitantes...etc....).

Actuellement la concentration du parc social est à Argentan, d'où le risque de fragilité du territoire. Il faut donc déconcentrer l'offre sociale. C'est la volonté affichée de l'Interco. Dans le centre-ville d'Argentan, il existe un « programme d'actions cœur de ville ». C'est un levier en faveur de la diversification de l'offre sociale . Cela en accord avec les bailleurs sociaux. Argentan a d'ailleurs prévu d'acquérir une friche afin de créer un lotissement de maisons de ville en accession libre.

Les objectifs du RLPI

Le Règlement Local de Publicité Intercommunal est un document qui régit, de manière encadrée, la Réglementation Nationale de Publicité (RNP), la publicité, les enseignes et les pré-enseignes sur le territoire. Il permet de lutter contre les nuisances et de maîtriser la publicité et les enseignes à l'entrée des villes ou communes et, de ce fait, sauvegarder le patrimoine local. Il permet de réglementer les dispositifs publicitaires commerciaux en nombre, voire de l'interdire dans certaines zones sensibles.

Le RLPI se substitue au régime général. Tout ce qui n'est pas prévu dans le RLPI reste opposable. L'élaboration du RLPI est encadrée par les Codes de l'Environnement et de la Route.

Les objectifs du RLPI de Terres d'Argentan Interco :

- > Concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel avec la nécessité d'une expression publicitaire raisonnable et d'une signalisation équilibrée des activités économiques
- > Prendre en compte les besoins de publicité extérieure indispensable à l'activité économique
- > Préserver la qualité architecturale des immeubles accueillant des commerces veillant à la bonne intégration des enseignes
- > Permettre un rééquilibrage entre les besoins publicitaires liés aux dynamiques économiques et la protection du cadre de vie

L'élaboration du RLPI conjointement avec celle du PLUi doit permettre une synergie avec les enjeux du territoire, selon le pétitionnaire.

Le projet du RLPI a été arrêté et adopté par délibération du Conseil Communautaire le 22 mai 2025.

Les objectifs du zonage d'assainissement des eaux pluviales

La Communauté de Communes a décidé de s'engager dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales. Cela implique la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement qui nécessite une étude hydraulique sur le réseau des eaux pluviales actuel existant , suivi d'un programme de travaux.

Un zonage des EP devra être constitué, ce qui permettra à la collectivité de définir un cadre réglementaire

Le zonage est donc l'objet du règlement projeté qui permettra de répondre aux obligations réglementaires (article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales)..... Cela après enquête publique.

Les objectifs de ce zonage sont très importants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Assurer la maîtrise du débit des EP en vue des ruissellements, qui peuvent avoir des effets dévastateurs sur les personnes et les biens
- Repérer les éventuels lieux de stockage des eaux
- Prévenir la pollution du milieu aquatique par des traitements des eaux appropriés

Bien entendu, l'avis de l'Autorité Environnementale (Marae) doit être demandé par le pétitionnaire, qui doit en tenir compte, dans la mesure du possible !

Objectifs de l'abrogation des cartes communales

Les CC sont des documents d'urbanisme élaborés par les communes. Elles leur permettent d'assouplir certaines contraintes contenues dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Pour faciliter l'élaboration de documents s'inscrivant dans le projet urbain des communes, le législateur a créé la « loi SRU » (solidarité et renouvellement urbain).

Les compétences en matière de documents d'urbanisme ayant été transférées aux communautés de communes, les cartes communales, qui sont opposables, sont appelées à être remplacées par le PLUi. En effet, il ne peut y avoir 2 documents d'urbanisme en vigueur sur une même commune.

Il est donc nécessaire que soient abrogées les 15 cartes communales actuellement en vigueur sur le territoire (voir détail dans rapport article 4-2-4).

Ces abrogations doivent se faire simultanément avec le projet de PLUi.

1.2.5 L'architecture du territoire

Comme énoncé précédemment, le territoire de Terres d'Argentan Interco s'étend sur 715 km² avec une population d'environ 33500 habitants pour 49 communes .

- 7 d'entre elles possèdent plus de 1000 habitants, Argentan étant la « plaque tournante »

> Argentan : 13494

> Boischampré : 1173

- > Ecouché les Vallées : 2193
- > Gouffern en Auge : 3644
- > Rânes : 1042
- > Sarceaux : 1047
- > Trun : 1183

- 5 sont peuplées de 500 à 1000 habitants

- > Bailleul : 608
- > Boucé : 567
- > Monts sur Orne : 874
- > Nécy : 526
- > Occagnes : 673L

Le territoire est de « ruralité périurbaine » structuré autour de la ville centre d'Argentan qui est le pôle majeur du territoire.

Une forte différence en termes de nombre d'habitants, une population isolée d'Argentan vis à vis du reste du territoire. Avec 13 395 habitants, la ville centre représente 40 % de la population de l'ensemble du territoire, les 48 communes restantes représentant 60% !!

La densité de population d'Argentan et des communes attenantes est de 122 hab par km² en moyenne. C'est très important par rapport au 30 hab par km² comparé à l'ensemble des autres communes ! Malgré le regroupement de plusieurs communes, le territoire est structuré par de très petites entités, elles-mêmes souvent composées de hameaux, fondant par là même son caractère rural.

Des disparités apparaissent concernant les objectifs de constructions de logements

Répartition des objectifs de production de logements

Source : PLUi du Pays d'Argentan et PLUi des Courbes de l'Orne

		Objectifs annuels (2017-2033)	Réalisation annuelle
CC du Pays d'Argentan	Argentan	48	~40,2 entre 2016 et 2020
	Sarceaux	7	
	10 autres communes	11	
	Sous-total	65	
CC des Courbes de l'Orne	Pôles principaux : Écouché, Rânes, Boucé	11	
	Pôles secondaires : Lougé-sur-Maire, Avoine, Goulet, Montgaroult	6	
	Communes rurales	8	
	Sous-total	25	
	Total	91	

Evolution de la construction à l'échelle de Terres d'Argentan

Interco

Source : SITADEL 2021



Le PLUi de l'ancien EPCI du Pays d'Argentan (9 des 49 communes) prévoyait une production de 65 logements par an pour un objectif de croissance démographique de 0,3% annuel. Cela jusqu'en 2033 !

Le PLUi de la communauté de communes des Courbes de l'Orne visait, jusqu'à 2033 également, une construction de 25 logements par an pour une croissance démographique de 0,25% annuel.

La réalité recensée (base de données SITADEL) fait état de constructions neuves de 40 en moyenne entre 2016 et 2020 (avec une légère accélération depuis 2019). Les objectifs envisagés ont donc été réalisés à 44,2% sur la période.

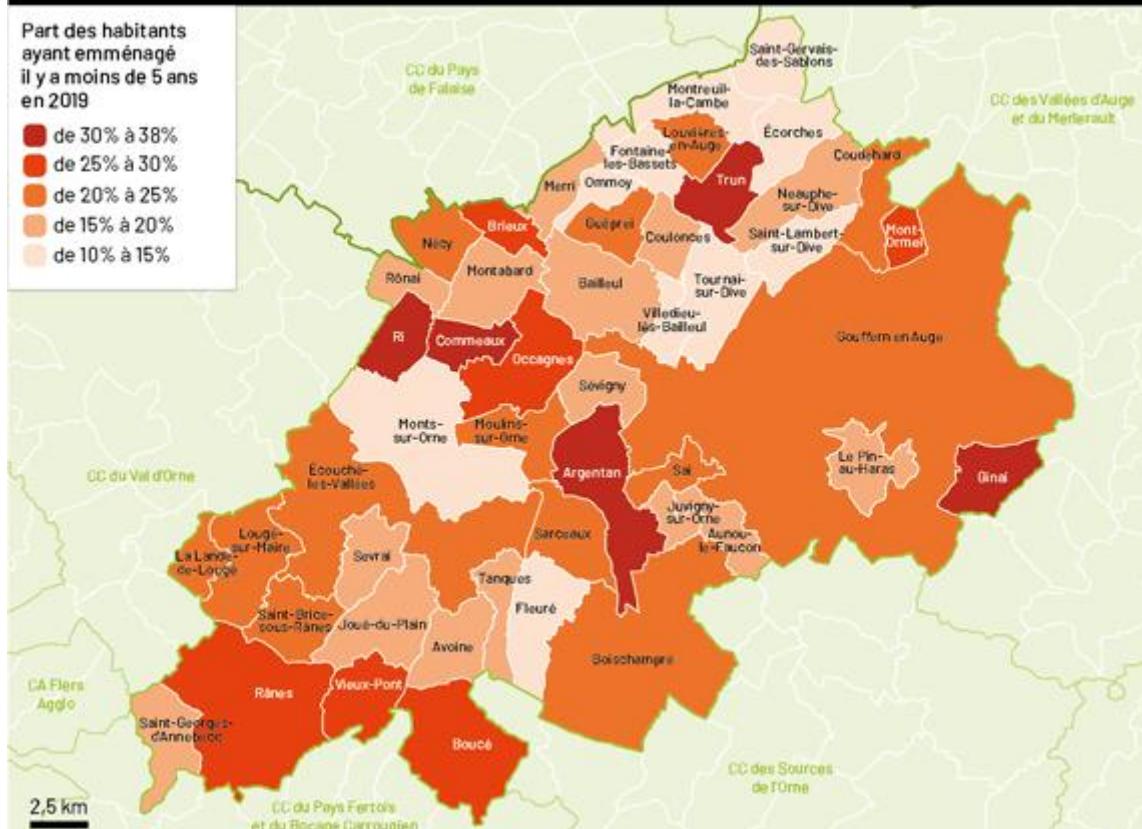
Cela obligerait donc, pour tenir les prévisions, Interco d'Argentan de doubler ses constructions dans les pôles urbanisés ! Le SCoT prévoyant un minimum de 30% de l'urbanisation future dans les parties actuellement urbanisées, hors réhabilitation.

Mais l'analyse objective de la croissance démographique démontre un taux d'évolution annuel de la population de -0,45% entre 2014 et 2020, loin des objectifs des 2 PLUi énoncés précédemment. Par conséquent, les objectifs de production de logements doivent être en adéquation avec l'évolution démographique réelle du territoire.

Une stratégie en lien avec la loi « Climat et Résilience » devra être mise en place.

Les destinations des mobilités résidentielles se concentrent surtout le long de l'autoroute et près des pôles emploi de la communauté de communes, ce qui explique la croissance démographique d'Argentan, Rânes et Trun, entre autres, entraînant inexorablement une augmentation des prix de l'immobilier.

HABITANTS AYANT EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS DE 5 ANS



CHAPITRE 2 : LES REUNIONS

2.1 Avec le pétitionnaire

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

Etaient présents : Monsieur Michel LERAT, vice-président d'Argentan Interco, Madame Leslie KESSLER, chargée de mission pour le PLUi-H, Madame Patricia MARQUET, responsable urbanisme et Monsieur Julien ANFRY, responsable du service eaux pluviales et Gémapi.

Les discussions ont porté sur la genèse du projet, sur les objectifs recherchés et leurs justifications.

b) Le jeudi 28 août 2025 matin, la commission d'enquête a rencontré dans les bureaux de Terres d'Argentan Interco :

- Monsieur Michel LERAT
- Madame Patricia MARQUET
- Madame Leslie KESSLER
- Monsieur Julien ANFRY

A cette occasion, chaque membre de la commission s'est vu remettre un dossier papier complet.

Les 18 registres destinés à recevoir les observations du public ont été paraphés.

Un point a été fait concernant les modalités de publicité (annonce dans Ouest France et le Journal de l'Orne, affichage légal dans les communes y compris déléguées)

2.2 Visite des lieux

Le jeudi 28 août après-midi, Mesdames MARQUET et KESSLER nous ont emmenés à bord d'un véhicule de l'EPCI pour une visite de sites marquants au vu de l'enquête publique, sur le territoire :

1. A Mauvaisville, hameau avec son patrimoine ancien, aucune extension n'est prévue. Les nouveaux logements ne seront possibles que sur des « dents creuses ».
2. A Sarceaux, village qui s'est bien développé à la faveur de lotissements, une extension proposée pour 60 logements
3. Un terrain rue de Courmoutiers (Argentan), qui pourrait être constructible si les sondages prévus écartent les doutes concernant une éventuelle zone humide.
4. A côté du magasin Districenter (Argentan), un terrain qui devrait faire l'objet d'un nouveau projet privé à vocation économique
5. Rue des écoliers (Argentan), une parcelle agricole appartenant aux « gens du voyage » destinée à devenir constructible en vue de logements
6. A Bailleul, une parcelle initialement pressentie qui n'a finalement pas été retenue pour

- devenir constructible dans le cadre du projet de PLUi
7. A Argentan, route de Trun (derrière le magasin Leclerc) une zone d'extension de 2,6 ha destinée à accueillir 80 logements
 8. A Trun qui reçoit des demandes de logements et de terrains à vocation économique, un site pour permettre la création d'une nouvelle zone d'activités économiques et un autre site pour un nouveau lotissement (à proximité du collège)
 9. A Occagnes, un site proche de l'église, de la mairie, des écoles, destiné à accueillir un nouveau lotissement
 10. A Ri, un site, propriété de la commune, destiné à de l'habitat
 11. La ZA Actival de l'Orne où restent uniquement 2 terrains pour 2,5ha à commercialiser
 12. A Beaulieu (Argentan), la ZA qui ne peut accueillir de nouvelles entreprises en raison de la proximité avec un site industriel classé
 13. A Fontenai/Orne, un terrain de 1000m² destiné à l'habitat
 14. A Ecouché les Vallées, en périphérie SPR, une extension de 2ha à vocation habitat
 15. A Batilly, un terrain de 2500 m² (réseaux existants) dont la constructibilité a déjà été refusée par la DDT.



Cette visite a permis de mieux appréhender les enjeux et les arbitrages du projet.

2.3 Réunions de la commission d'enquête

De nombreuses réunions de la commission ont eu lieu, que ce soit par visio-conférence, au domicile de l'un de ses membres : organisation de l'enquête, répartition des tâches, études des questions et réponses sur le PVS et le mémoire en réponse, rédaction du rapport et des conclusions, échanges divers...etc....

CHAPITRE 3 : MODALITES DE L'ENQUÊTE

3.1 Déroulement de l'enquête

Lors de la réunion préparatoire du 28 août 2025, les modalités de l'enquête ont été définies d'un commun accord, que ce soit sur la présence des registres papiers dans les mairies ayant des permanences, du registre dématérialisé sur internet ou sur les autres façons de recevoir les observations du public (courriers, courriels).

Il en est de même concernant les documents et les postes informatiques présents dans les lieux de permanences.

Le siège de Interco Argentan a été désigné comme siège de l'enquête. 20 permanences ont été décidées (voir détail sur 3-3).

3.2 Publicités et affichage :

Comme le prévoit la législation, l'affichage de l'Avis d'enquête (format A2, lettres noires sur fond jaune) paraîtra dans 2 journaux locaux : Ouest-France et Le journal de l'Orne. La 1ère parution devant avoir lieu 15 jours avant le début de l'enquête et la seconde, dans la 1ère semaine de l'ouverture.

L'Avis sera affiché dans les 73 communes (dont les déléguées) sur les panneaux destinés à cet effet, bien en vue du public.

Des « points presse » auront lieu. Les communes possédant des panneaux déroulants rappelleront l'existence de l'enquête et le lieu des permanences.

3.3 Les permanences

En accord avec le pétitionnaire, 20 permanences ont été programmées . L'objectif du choix des lieux retenus, étant de faire participer un maximum d'administrés du territoire.

Dates	Lieux	Horaires
Lundi 15,09,25	Siège Intercom (début EP)	14h à 17h
Jeudi 18,09,25	Chambois	9h à 12h
	Silly en Gouffern	13h30 à 16h30
Lundi 22,09,25	Goulet	9h à 12h
	Ecouché	13h30 à 16h30
Samedi 27,09,25	Boucé	9h à 12h
Mardi 30,09,25	Argentan mairie	9h à 12h
	St Christophe le Jajolet	14h à 17h
Jeudi 2,10,25	Sarceaux	9h à 12h

	Trun	14h à 17h
Samedi 4,10,25	Rânes	9h à 12h
Lundi 6,10,25	Occagnes	9h à 12h
	Bailleul	13h30 à 16h30
Mercredi 8,10,25	Le Pin au Haras	9h à 12h
	Nécy	13h30 à 16h30
Vendredi 10,10,25	Ri	9h à 12h
	St Gervais des Sablons	14h à 17h
Mercredi 15,10,25	Exmes	9h à 12h
	Trun	14h à 17h
Vendredi 17,10,25	Siège Intercom (fin EP)	14h à 17h

CHAPITRE 4 : PLUi-H

La procédure d'élaboration ainsi que le contenu du PLUi-H sont soumis aux textes de lois et aux documents-cadres de portée supérieure.

4.1 Les liens avec les documents supérieurs

La présence d'un Schéma de cohérence territoriale, le **SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO)**, simplifie l'intégration dans le PLUi de cette hiérarchie des normes : le PLUi se réfère au SCoT qui a préalablement intégré les dispositions des textes de loi et des documents cadres qui s'appliquent à lui.

Cependant, certaines évolutions du cadre légal n'ont pas pu être intégrés au SCoT. Le PLUi anticipe ainsi certains points de la future révision du SCoT tels que les objectifs territorialisés de la trajectoire de réduction de la consommation foncière.

4.1.1 Les documents nationaux

Document supérieur / loi	Référence	Comptabilité
La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) : <i>Logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants</i>	n°2000-1208 du 13 décembre 2000	compatible
Loi Grenelle 1 et 2 : <i>mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé.</i>	3 août 2009 et 12 juillet 2010	compatible
Loi ALUR <i>identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées ; analyser la consommation d'espace sur les dix dernières années ou depuis la dernière révision. Le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.</i>	n°2014-366 du 24 mars 2014	compatible
loi NOTRe <i>clarifier les compétences des collectivités territoriales crée les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)</i>	n°2015-991 du 7 août 2015	compatible

loi ELAN <i>évolutions sur le contenu et sur la procédure d'élaboration du PLU</i>	n° 2018-1021 du 23 novembre 2018	compatible
loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages <i>8 enjeux sur la protection des espèces, du patrimoine naturel, des paysages, des ressources naturelles, le changement climatique, la croissance verte et bleue, la santé...</i>	8 août 2016	compatible
loi Climat et résilience <i>renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme</i>	22 août 2021	compatible
Loi ZAN, Zéro Artificialisation Nette <i>Visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.</i>	Loi n°2023-630 du 20 juillet 2023	compatible

4.1.2 Les documents territoriaux

Document	Objectif	Comptabilité
SRADDET de Normandie	Le document fixe des objectifs de moyen et de long terme en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des infrastructures dites « d'intérêt régional », de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets, etc.	compatible
SCoT P2AO	<p>OBJECTIF1 Organiser les complémentarités urbains et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales.</p> <p>OBJECTIF2 Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité.</p> <p>OBJECTIF3 Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat.</p>	<p>Compatible</p> <p>Remarque : il vient d'être modifié en date de fin 2024 pour correspondre aux demandes des textes de lois nationaux</p>

4.2 Composition et étude du dossier

Un PLUi-H comprend à minima les documents suivants :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

4.2.1 Le rapport de présentation

Documents	N° des pièces	Sous thématique
1- Rapport de Présentation	1.1	Contexte et présentation
	1.2	Annexe au rapport, diagnostic complet
	1.3	Analyse foncière : consommation projetée et capacités de densification
	1.4	Justification des choix
	1.5	Evaluation environnementale
	1.6	Résumé non technique de l'évaluation environnementale
	5	Environnement
	6	Diagnostic du territoire

Observation de la commission d'enquête : les documents ne possèdent pas d'ordre de numérotation logique, les numéros et les titres des sous-sections ne sont pas tous écrits en première page, toutes les pages ne sont pas numérotées (exemple 1/48). Pour une plus grande clarté dans les documents, la commission conseille de renommer les documents et d'écrire en première page le nom complet du document.

4.2.2 Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de communes Terres d'Argentan Interco trace la feuille de route pour l'évolution du territoire au cours des prochaines années. Il met l'accent sur :

- La sobriété foncière pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Le maintien et l'adaptation des besoins en logement,
- La protection de l'environnement rural, la biodiversité et la valorisation des paysages,
- La transition énergétique et la décarbonation des déplacements,
- La promotion d'une construction plus écologique et la gestion optimisée des déchets.

Thème 1 : UN TERRITOIRE QUI TRANSFORME SON MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT AFIN DE RÉPONDRE À SES BESOINS

Orientation 1.1 : la sobriété foncière

Elle se développe en 4 objectifs :

- Lutter contre l'artificialisation des sols (loi ZAN)
- Limiter l'impact des nouvelles urbanisations
- Répondre aux besoins du territoire en s'appuyant sur le bâti existant
- Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils pour limiter l'étalement urbain

Orientation 1.2 : Répondre aux besoins en logement pour maintenir la population sur le territoire

Elle se développe en 4 objectifs :

- S'inscrire dans un développement résidentiel mesuré
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle → un parcours résidentiel pour tous
- Permettre le développement de nouveaux modes d'habitats
- Mobiliser de façon efficiente la palette d'outils à disposition en matière d'habitats

Orientation 1.3 Conforter une organisation territoriale à différentes échelles

Elle se développe en 4 objectifs :

- Renforcer le pôle central autour de la ville d'Argentan
- Appuyer les polarités d'irrigation qui structurent les bassins de vie au sein du territoire
- Conforter les pôles de proximité qui maillent le territoire
- Accompagner et préserver les communes rurales

Orientation 1.4 Favoriser les mutations du tissu économique pour des activités durables et pourvoyeuses d'emplois

Elle se développe en 6 objectifs :

- Conforter la vocation agricole du territoire et engager un changement de modèle
- Maintenir et développer le commerce et les services de proximité dans les centralités
- Favoriser la création d'écosystèmes économiques pour l'évolution et la création d'activités industrielles vertes
- Qualifier les zones d'activités économiques et encadrer leurs évolutions
- Garantir les services d'accompagnement répondant aux besoins du territoire
- Développer une offre touristique responsables

THEME 2 : UN TERRITOIRE MAJORITAirement RURAL QUI VALORISE SON CADRE DE VIE, PRÉSERVE SES RESSOURCES ET SA BIODIVERSITÉ

Ce thème est développé en 5 orientations :

- Un développement soucieux de la préservation et de la bonne gestion de la ressource en eau
 - o Tendre vers un usage plus sobre de la ressource en eau
 - o Favoriser le cycle naturel de l'eau et le retour au sol à travers la gestion intégrée des eaux de pluie à la parcelle
 - o Proposer des solutions innovantes pour le réemploi de l'eau
- Conforter et préserver le maillage écologique local
 - o Maintenir et développer les trames écologiques dans toutes leurs dimensions

- Identifier, préserver et restaurer les milieux et les zones humides
 - Renforcer la protection du réseau de haies et favoriser la plantation de nouveaux linéaires
- Préserver et valoriser la diversité et la qualité des paysages du territoire
 - Encadrer la constructibilité au sein des espaces paysagers sensibles afin de préserver leur qualité et leur lisibilité, du grand paysage aux espaces de proximité
 - Entretenir et améliorer la lisibilité du paysage et ses différentes composantes
 - Concevoir des aménagements extérieurs support d'activités de loisirs qui respectent et mettent en valeur les espaces naturels
- Accompagner les mutations foncières, économiques, écologiques et humaines du secteur agricole
 - Favoriser le lien entre agriculture et habitants du territoire
 - Accompagner les agriculteurs dans le développement des énergies renouvelables
 - Favoriser le maintien des activités traditionnelles
 - Permettre le développement d'une agriculture de proximité et des particuliers
- Qualifier et valoriser le cadre bâti, porteur de l'identité des communes et vecteur de qualité de vie
 - Protéger et valoriser le patrimoine remarquable
 - Améliorer la qualité et la résilience des espaces publics

THEME 3 : UN TERRITOIRE QUI POURSUIT SON ENGAGEMENT DANS LES TRANSITIONS EN COURS

- Poursuivre la trajectoire de transition énergétique visant à atteindre une autonomie énergétique à l'horizon 2048
 - Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique
 - Permettre et accélérer le déploiement des projets d'énergies renouvelables pour atteindre le 100% électricité renouvelable et 100 % gaz renouvelable
 - Définir des zones d'accélération et d'exclusion du déploiement des dispositifs de production d'énergie renouvelable
 - Massifier le déploiement des panneaux solaires
- Mettre en place une politique de décarbonation des déplacements permettant la mobilité du plus grand nombre
 - Faciliter l'intermodalité des mobilités sur le territoire
 - Favoriser l'usage des carburants alternatifs
 - Faciliter les alternatives à l'autosolisme
 - Promouvoir et améliorer les réseaux de transports collectifs et à la demande
 - Développer les infrastructures et sécuriser le réseau de mobilités actives
- Favoriser des modes de constructions et d'évolutions écologiques des bâtiments
 - Agir en faveur de la performance écologique globale du bâtiment
 - Inciter à des constructions durables
- Réduire la vulnérabilité face aux risques du territoire pour garantir la sécurité des biens et la santé des populations
 - Mettre en place une stratégie d'adaptation au dérèglement climatique

- Tenir compte des types de risques dans la limitation des zones constructibles
- Encourager l'innovation dans les modes constructifs et la gestion des espaces urbanisés
- Renforcer la reconnaissance du risque
- Améliorer la gestion des déchets dans une optique d'économie circulaire
 - Intégrer dans les projets la gestion des déchets ménagers
 - Développer des solutions de valorisation des biodéchets
 - Développer et encourager le recours au réemploi
 - Accompagner et sensibiliser les habitants et acteurs du territoire

4.2.3 LES OAP

Les orientations d'aménagement programmées sont développées en 6 livrets :

Documents	N° des pièces	Sous thématique
3- OAP	?	Réhabilitation de l'habitat ancien Il présente les différentes typologies de constructions <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration des performances énergétiques - Les aménagements des extensions - Modification de façade et des toitures - Modification des rez-de-chaussée commerçant - Le réinvestissement d'un bâtiment en bordure de voie passante - La division d'un bâtiment ou d'un corps homogène de bâtiments en plusieurs logements
	?	Changement climatique Il se développe en 3 actions : <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la diversité des espaces naturels par une gestion durable des ressources - Prévenir les risques afin de garantir la qualité de vie du territoire - Un territoire sobre et résilient : s'adapter au changement climatique en cours
	?	Haras du pin Dans l'objectif de renforcer son dynamisme et l'attractivité de son domaine, dans une stratégie de développement économique, en s'appuyant sur le patrimoine paysager et bâti exceptionnel de son domaine le Haras du Pin possède sa propre OAP
	3.2	OAP sectorielles Elles concernent les aménagements de zones spécifiques au sein du territoire Trois grandes orientations sont poursuivies : <ol style="list-style-type: none"> 1. L'enrichissement et la diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel et collectif. 2. L'intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes. 3. La qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.

	3.3	Commerces et activités Il comprend des orientations stratégiques et des objectifs sur ces 2 points
	3.4	Territoire agricole il a pour objectif de conforter l'activité agricole, faire de l'agriculture un levier de transitions et de favoriser les liens entre les différents espaces (urbains, ruraux...)

Observation de la commission d'enquête : tout comme le rapport de présentation, la numération de ces livrets est à reprendre.

En règle générale, les OAP sont faciles à comprendre. Nous notons une erreur sur la superficie de l'OAP chemin des Ecoliers commune de Argentan.

4.2.4 Le règlement écrit

Il se divise en 4 livrets :

Documents	N° des pièces	Sous thématique
5- Règlement écrit	?	Règlement général Il définit les zones et les droits et interdictions dans chacune des zones.
	5.2	Patrimoine bâti protégé Il comprend la liste de tous les éléments du patrimoine bâti protégés et repérés sur le règlement graphique. Une photographie de chacun des éléments aurait été appréciée
	5.3	Emplacements réservés Liste des emplacements réservés sur l'ensemble du territoire par commune et repérés sur le règlement graphique
	?	Dossier de demande de dérogation à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme au titre de l'article L 111-10 du code de l'urbanisme Il porte sur la demande de dérogation de l'application de la loi Barnier portant sur les aménagements le long des axes passants « à grande circulation »

4.2.5 Les différentes zones du PLUi

Le territoire est divisé classiquement en 4 grandes zones, elles-mêmes sous développées en divers zonages :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU)
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles et forestières (N)

Zone	Sous-zonage	Sectorisation	Réglementation générale
Zone U	UA	zonage lui-même sous-divisé en 3 secteurs	<p>Le secteur UA correspond aux tissus anciens de centralités à dominante d'habitat, plus denses que les autres espaces du territoire. Ce secteur est destiné à accueillir une mixité de fonctions (habitat, activités, équipements et services compatibles). À l'exception des coeurs d'îlots et de rares dents creuses, la zone est dense et entièrement construite.</p> <p>Le règlement vise à y permettre le renouvellement des bâtis par densification verticale (surélévation) ou en fond de parcelle (division).</p>
	UB	zonage lui-même sous-divisé en 3 secteurs	<p>Le secteur UB concerne les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat individuel de densité moyenne.</p> <p>Ce secteur correspond à différentes situations urbaines selon les communes : des tissus de faubourg des centralités les plus importantes mais également des centres de village importants, quand ces derniers diffèrent du tissu dense des principales centralités.</p>
	UC	zonage lui-même sous-divisé en 3 secteurs	<p>Le secteur UC correspond aux secteurs d'habitat individuel pavillonnaire constituant les développements récents des communes à partir de la seconde moitié du 20ème siècle. Ils ont une vocation principalement résidentielle.</p> <p>Le parcellaire y est large et régulier, notamment dans les lotissements.</p> <p>Le caractère résidentiel y est essentiel, tout comme l'équilibre entre espace bâti et non-bâti. La place des éléments végétaux, les qualités et les transitions paysagères doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.</p>
	UH	comprend une zone spécifique UHa	<p>Le secteur UH correspond aux secteurs à dominante d'habitat des petits villages et hameaux.</p> <p>Sont généralement classés en UH des ensembles mixtes (bourg de petits villages ou hameaux structurants), majoritairement résidentiels, et comptabilisant à minima une dizaine d'habitations.</p>
	UE	zonage lui-même sous-divisé en 2 secteurs	<p>Le secteur UE concerne les secteurs urbanisés accueillants des équipements d'intérêt collectif et des services publics, parmi lesquels des équipements administratifs, sportifs, de santé, etc.</p> <p>Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre l'évolution des équipements publics existants.</p>

	UJ		<p>Le secteur UJ correspond aux secteurs urbains de jardin ou de verger constituant des espaces de respiration dans le tissu des bourgs.</p> <p>La constructibilité du secteur est limitée afin de conserver son caractère végétal et d'y maintenir la biodiversité. Seules les extensions et annexes de taille limitée y sont admises.</p>
	UZ		<p>Le secteur UZ correspond aux secteurs urbains à vocation d'activités économiques.</p> <p>La réglementation de la zone vise à permettre l'installation et l'évolution de ces activités, notamment la densification, tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.</p>
	UM		<p>Le secteur UM correspond à la caserne militaire Lescot à Argentan qui dispose d'un règlement spécifique.</p>
	UP		<p>Le secteur UP correspond au centre pénitentiaire d'Argentan.</p>
	UV		<p>Le secteur UV correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage d'Argentan (Beaulieu).</p>
Zone AU	AUH	Elle contient un secteur AUHI qui correspond à une zone à urbaniser dédiée à l'habitat léger et démontable.	<p>La zone AUH est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et à vocation mixte mais principalement pour l'accueil d'habitat. Elle regroupe des espaces naturels ou agricoles, ouverts à l'urbanisation du fait de leur proximité immédiate avec des espaces urbanisés.</p>
	AUE		<p>La zone AUE est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation d'équipement.</p> <p>Elle regroupe des espaces naturels ou agricole, ouvert à l'urbanisation du fait de leur proximité immédiate avec des espaces urbanisés.</p> <p>Cette zone est réglementée de façon souple afin de permettre la construction des équipements publics, qui peuvent être très divers selon les besoins.</p>
	AUZ		<p>La zone AUZ est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation d'activités économiques.</p> <p>La réglementation de la zone vise à permettre l'installation de nouvelles activités ou l'évolution d'entreprises déjà présentes à proximité, tout en garantissant leur insertion paysagère et urbaine.</p>
Zone A		zonage lui-même sous-divisé en 4 secteurs	<p>La zone A correspond aux espaces du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres agricoles.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités prolongeant l'acte</p>

			de production (dont le stockage et l'entretien du matériel), et les constructions et installations nécessaires aux EICSP y sont autorisées.
Zone N		zonage lui-même sous-divisé en 8 secteurs	La zone N est la zone naturelle ou forestière à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale de ses sites ou de la présence d'une exploitation forestière.

4.2.6 Le règlement graphique

Il est composé de 1 carte par commune, 2 cartes pour la ville d'Argentan.

Les cartes comprennent :

- La légende des zonages liés spécifiquement à la carte (si absence de zone AUZ, alors cette couleur n'apparaît pas dans la légende)
- Les limites communales. Toutefois, les couleurs des zones sont continues sur les communes voisines. Cela permet de cerner l'ensemble du secteur
- La date d'édition
- L'emplacement de la commune sur le territoire

Observation de la commission d'enquête :

- les numéros des parcelles sont écrits petits quand elles existent, compliquant la lecture et la recherche des parcelles en version papier
 - le fait que la légende ne soit pas toujours écrite dans son ensemble empêche le public de connaître les éléments qui peuvent être soumis au PLUi-H
 - dans certaines communes, nous notons des erreurs de placement des noms des zones par rapport à leurs couleurs (décalage graphique)
 - il serait intéressant pour se repérer rapidement, de faire ressortir les mairies ou les églises.
- Il faudrait également écrire de manière plus lisible les noms des rues principales, les grands axes et les limites communales.*
- les exploitations agricoles en activité ne sont pas repérées sur le document graphique bien que le territoire soit à forte vocation agricole, comme précisé tout au long de l'étude.

4.2.7 Annexes

Elles comprennent :

- Carte des espaces naturelles sensibles
- Cartes des risques (PPR...)
- Palette végétale
- Avis des PPA
- Délibérations des communes
- Porter à connaissance
- Charte des ENR
- Assainissement, gestion de l'eau et ICPE
- Cartes des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)

4.2.8 Le Programme d'orientations et d'Actions (POA)

Ce programme d'orientations et d'actions pour la Communauté de communes Terres d'Argentan vise à organiser le développement harmonieux du logement rural et périurbain à travers un plan intercommunal.

Il met l'accent sur l'optimisation du foncier, la lutte contre l'étalement urbain, et la prise en compte des besoins spécifiques des habitants comme les personnes âgées ou en situation de précarité. Il inclut aussi la rénovation du parc existant, en tenant compte du vieillissement et des enjeux climatiques.

Ce document vise et développe :

- Le projet d'accueil résidentiel
- Le programme d'orientations et d'actions : les thématiques prioritaires, pistes d'actions et modalités opérationnelles
- Les moyens humains et financiers

4.2.9 Le bilan de la concertation

Il fait l'objet d'un développement indépendant.

Observation de la commission d'enquête : il est numéroté comme pièce n°9, mais en l'absence de pièce 8 dans l'ensemble du PLUi-H il convient de corriger sa numérotation

4.2.10 La prise en compte des enjeux environnementaux, la trame verte et bleue

Ces points sont inclus dans le PADD mais aussi dans les OAP.

Le règlement graphique lui-même inclut les haies classées, les arbres remarquables et les vues à préserver, les espaces boisés classés, les mares et pièces d'eau protégées...

Ainsi les points sont détaillés dans les documents graphiques et écrits.

CHAPITRE 5 : ABROGATIONS DES CARTES COMMUNALES

5.1 Contexte réglementaire

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié, servant de référence dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document tenant lieu de PLU. Elle a pour rôle principal d'indiquer, via un zonage complet, les secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées.

Le code de l'urbanisme (Art L163-2 et L163-1) prévoit que les cartes communales restent applicables aux communes concernées

- En cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, y compris lorsqu'il est issu d'une fusion, ou de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale
- En cas de création d'une commune nouvelle.

S'agissant de l'abrogation de ce document, il convient de relever que le Code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique.

La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un PLU :

- Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un PLU, il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale ; l'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet.
- Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU(i), il suffit de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

5.2 Liste des communes concernées

Commune		Carte communale			
Commune (nouvelle)	Commune (déléguee)	Approuvée par le Conseil Municipal le	Approuvée par arrêté préfectoral le	Objectif Population (horizon 2020)	Mobilisation foncier nécessaire (extension)
Gouffern en Auge	Avernes-sous-Exmes	05/07/2013	09/09/2013	+ 25 hab sur 10 ans + 2,7%	1,5 ha
Gouffern en Auge	Chambois	27/03/2015	29/05/2015	maintien de la population	3,3 ha
Gouffern en Auge	Exmes		16/01/2014	370 hab	2 ha
Gouffern en Auge	Fel	18/12/2012	21/03/2013	306 hab	2,5 ha
Gouffern en Auge	Le Bourg-Saint-Léonard	19/12/2012	27/02/2013	510 hab	3,4 ha
Gouffern en Auge	Saint-Pierre-la-Rivière	24/01/2014	14/04/2014	+15 hab	1,6 ha
	Brieux	18/04/2011	08/06/2011	125 hab	2,7 ha
	Commeaux	21/01/2013	09/04/2013	entre 163 et 177 hab	7700 m ²
	Guêprei	03/04/2012		160 hab	2,9 ha
	Montabard	18/04/2011	27/06/2011	394 hab	10,5 ha
	Montreuil-la-Cambe	18/02/2010	15/04/2010	110 hab	2,3 ha
	Moulins-sur-Orne	18/04/2011	27/06/2011		
	Nécy	15/12/2015	19/01/2016		2,1 ha (hors espaces publics)
	Ri	14/05/2012	20/08/2012	220 hab	entre 1,8 et 2,7 ha
	Rônai	17/06/2009	31/08/2009	220 hab	3 ha

5.3 Rencontres avec les maires concernés :

Chaque maire a été approché par un membre de la commission :

- Le 18.09.2025 : M. Philippe LANGEARD, maire de Chambois
- Le 22.09.2025 : M. Emmanuel BELTOISE, maire délégué de Fel, en présence de Mme Chantal NICOLEAU, responsable urbanisme à la mairie de Gouffern-en-Auge
- Le 22.09.2025 : Mme Claudine POINSIGNON, maire déléguée de Avesnes-sous-Exmes, en présence de Mme Chantal NICOLEAU, responsable urbanisme à la mairie de Gouffern-en-Auge
- Le 2.10.2025 : M. Stanislas DELABASLE, maire de Montreuil la Cambe
- Le 2.10.2025 : M. Fernand BINET, maire délégué d'Exmes, en présence de Mme Chantal NICOLEAU, responsable urbanisme à la mairie de Gouffern-en-Auge et de Mme Caroline HESLOUIN, secrétaire du pôle d'Exmes
- Le 6.10.2025 : M. Dominique FARIN, maire de St Pierre la Rivière
- Le 6.10.2025 : Mme Amélie DELAUNAY, maire de Montabard
- Le 6.10.2025 : M. Patrick LAMOTHE, maire de Guépré
- Le 7.10.2025 : M. Roger RUPPERT, maire de Moulins sur Orne
- Le 8.10.2025 : M. Patrick BELLANGER, maire de Nécy
- Le 9.10.2025 : M. Patrice LEROY, maire de Le Bourg St Léonard
- Le 10.10.2025 : M. Hubert SEJOURNE, maire de Rônai, en présence de M. Jacques LESEUR, maire adjoint et de Mme Virginie BIZART, maire adjointe
- Le 10.10.2025 : M. Guillaume de VIGNERAL, maire de Ri
- Le 15.10.2025 : M. Philippe BEAUVAIS, maire de Commeaux
- Le 15.10.2025 : Mme Catherine GEOFFROY, maire de Brieux

CHAPITRE 6 : RLPI

6.1 Contexte législatif réglementaire national

6.1.1 Le droit de la publicité

Le droit de la publicité est réglementé par le code de l'environnement dans le but de protéger le cadre de vie. Il est issu de la loi du 29 décembre 1979 et complété par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE ou Grenelle 2) du 12 juillet 2010 et la loi Climat et Résilience avec la lutte contre la pollution visuelle et les économies d'énergie pour les publicités numériques. Le droit de la publicité n'exerce pas de contrôle sur le message publicitaire. Il ne concerne pas la santé publique ou le maintien de l'ordre public mais encadre le nombre et les formats des dispositifs publicitaires.

Le Règlement Local de Publicité (RLP) est un document qui régit de manière plus restrictive que la règle nationale, la publicité, les enseignes et les préenseignes sur un territoire donné. Lorsqu'un territoire se dote d'un Règlement Local de Publicité, celui-ci se substitue au régime général. Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le RLP, les dispositions du règlement national de publicité en vigueur demeurent opposables.

Conformément à l'article L581-2 du Code de l'Environnement, les publicités, enseignes, préenseignes qu'elles soient implantées sur une dépendance du domaine public ou sur une parcelle privée, dès lors qu'elles sont visibles d'une voie ouverte à la circulation publique, doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Environnement et du RLP.

L'article L 581-3 du Code de l'Environnement, définit les dispositifs suivants :

- Publicité : toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention.
- Enseigne : toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.
- Préenseigne : toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce l'activité déterminée.
- Préenseigne dérogatoire : Ces dispositifs concernent les activités en relation avec la fabrication ou la vente de produits du terroir par des entreprises locales, les activités culturelles et les monuments historiques ouverts à la visite, ainsi que les opérations et manifestations exceptionnelles mentionnées à l'article L.581-20 du code de l'environnement.

Le Règlement National de Publicité (RNP) est issu du décret du 30 janvier 2012 et s'applique sur l'ensemble du territoire national en l'absence de règlement local de publicité.

Un RLP peut être élaboré à l'échelle intercommunale (RLPi) pour une cohérence et une harmonisation des pratiques sur un même territoire. La collectivité compétente, commune ou intercommunalité, pour élaborer un RLP est celle détenant la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU).

6.1.2 La police de la publicité

L'installation d'un dispositif de publicité est, selon ses caractéristiques, soumis soit à autorisation préalable, soit à déclaration préalable.

Depuis le 1er janvier 2024 (loi Climat et Résilience), les maires sont compétents pour assurer la police de la publicité sur leur commune qu'elle dispose ou non d'un RLP. Cette compétence est transférée au Président de l'EPCI, s'il est compétent pour le PLUi.

La police de la publicité inclut outre les contrôles et sanctions, la réception et le traitement des déclarations et autorisations préalables à l'installation de publicités, d'enseignes et de préenseignes.

Tous les dispositifs existants (publicités, enseignes, préenseignes) doivent être mis en conformité dans un délai de 2 ans pour une publicité et une préenseigne, et 6 ans pour une enseigne, à compter de la date d'entrée en vigueur d'un nouveau RLP.

Les communes peuvent décider, ou non, d'instaurer la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE). Institué par l'article 171 de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, cet impôt est dû par toute entreprise exploitant un support publicitaire (enseigne, préenseigne ou publicité) et ce, quelle que soit la nature de son activité.

6.1.3 Contenu d'un RLPI

Un Règlement Local de Publicité Intercommunal se compose de trois documents :

- Un rapport de présentation qui s'appuie sur un diagnostic, définit des orientations et objectifs et explique les choix retenus ;
- Un règlement détaillant le zonage et les dispositions s'appliquant à chaque zone ;
- Des annexes : les documents graphiques faisant apparaître sur l'ensemble du territoire les zones identifiées par le RLPI.

6.2 Contexte du projet de RLPI Terres d'Argentan Interco

6.2.1 Géographie du tissu d'entreprises

À l'exception de la ville d'Argentan, le territoire de la communauté de communes est considéré comme rural par l'INSEE. La quasi-totalité des communes se situe dans l'aire d'attraction de la ville-centre, d'Argentan.

- Argentan concentre les zones d'activités et les grandes enseignes commerciales du territoire (qui ont tendance à se développer hors du centre-ville).
- Le pôle d'Argentan (Argentan, Ecouché, Sarceaux, Urou-et-Crennes, Sai) rassemble 57% des établissements de l'intercommunalité.
- Les établissements de logistique et industriels sont situés à proximité de l'autoroute A88.

L'intercommunalité met en œuvre 2 dispositifs, Action Cœur de Ville pour Argentan et Petites Villes de Demain pour Ecouché et Trun, qui visent à pérenniser l'offre commerciale en centre-ville/centre-bourg par rapport aux offres périphériques (dans les zones d'activités) tout en garantissant leurs rôles de polarité vis à vis des communes alentour.

6.2.2 Objectif du nouveau RLPI

L'intercommunalité fait partie du territoire du SCoT Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche qui précise que la publicité doit faire l'objet d'une réglementation à l'échelle communale ou intercommunale, dans un objectif de préservation du paysage bâti, notamment en entrée des villes.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Terres d'Argentan Interco (49 communes), la Communauté de communes a engagé en parallèle l'élaboration d'un RLPI afin de :

- Faire coïncider les deux études (PLUi et RLPI) qui partagent certains objectifs et enjeux ;
- Réaliser un état des lieux de la publicité sur le territoire ;
- Harmoniser la réglementation de la publicité avec un document unique pour l'ensemble du territoire ;
- Faire évoluer certaines dispositions en vigueur afin de répondre à l'évolution de la législation (dimension des publicités notamment), à des volontés d'évolution de la réglementation pour certains dispositifs, sans pour autant remettre en question le travail effectué.

Le RLPI, une fois approuvé, sera annexé au PLUi de Terres d'Argentan Interco.

Le RNP fixe des règles distinctes selon la taille de l'agglomération (nombre d'habitants de la commune et de l'unité urbaine). **Pour le RLPI de Terres d'Argentan Intercom, ce sont les règles de la catégorie « Agglomération de moins de 10000 habitants n'appartenant pas à une unité urbaine de plus de 100000 habitants. », qui s'appliquent.**

6.2.3 État des lieux de la réglementation en place

Le rapport de présentation reprend les règles qui s'imposent sur Terres d'Argentan Intercom : interdictions absolues, sites classés, interdictions relatives (pouvant être aménagées dans le cadre d'un RLPI), édifices protégés, AVAP/SPR ...

La réglementation en place est la suivante :

Un RLPI, approuvé en 2016 élaboré par l'ancienne Communauté de communes du Pays d'Argentan en parallèlement à son PLUi et approuvé en 2016. Le zonage et les règles de RLPI concernaient uniquement la ville d'Argentan, découpées en 5 zones :

- ZP1 : centre historique et secteur de la gare
- ZP2, 3 et 4 : zone commerciale, d'activités et axes d'entrée de ville
- ZP5 : reste de l'agglomération, contenant majoritairement les secteurs résidentiels

Le RNP pour les 48 autres communes.

6.2.4 Diagnostic des dispositifs en place

Le rapport, dresse un inventaire qui localise et qualifie, au sein de chaque zonage, les différents dispositifs en place. A cette occasion, il relève et analyse les dispositifs non-conformes à la réglementation.

Terres d'Argentan Intercom	Argentan ZP1	Argentan ZP2, 3, 4	Argentan ZP5	48 autres communes
Réglementation applicable	RLPi			RNP
Nombre de publicités et préenseignes	30	107	36	177
Taux de non-conformité	80%	33%	61%	77%
Nombre d'enseignes	241	236	52	308
Dont non-conformes	135	52	16	89
Taux de non-conformité	56%	22%	31%	29%
Total dispositifs	702			485
Dont non-conformes	284			226
Taux de non-conformité	40%			45
Terres d'Argentan Intercom	1 187			
Dont non-conformes	510			
Taux de non-conformité	43%			

6.2.5 Enjeux au regard du diagnostic

Au bilan, le diagnostic met en exergue plusieurs enjeux pour le nouveau RLPi

1/ le respect de la réglementation existante, sur l'ensemble du territoire, y compris, dans les secteurs de protection de l'environnement (Natura 2000, SPR), les périmètres des monuments historiques, dans le PNR Normandie-Maine ;

2/ la recherche d'une meilleure qualité, en encadrant davantage les dispositifs (densité, dimension ...) dans un souci de reconquête urbaine et paysagère des espaces, de recherche de cohérence avec l'espace public et le bâti, tout en améliorant la lisibilité des messages.

6.3 Le nouveau RLPI Terre d'Argentan Interco

6.3.1 Orientations

5 orientations sont proposées pour le RLPI en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi

Orientation n°1 : Élargir l'application du RLPI à l'ensemble du territoire communautaire

- Limiter les ruptures réglementaires au sein d'espaces situés en conurbation directe avec l'agglomération d'Argentan (homogénéiser la réglementation de la publicité entre Argentan et certaines de ses communes voisines)
- Favoriser le gain en qualité des centres-bourgs du territoire dans une optique de revitalisation (étendre aux centres-bourgs jouant un rôle de polarité, les règles du centre-ville d'Argentan)
- Faciliter la compréhension et l'appropriation de la réglementation de la publicité à travers un document unique.

Orientation n°2 : Affirmer l'image et la qualité de vie dans les principales centralités du territoire

- Rechercher l'harmonie et la sobriété des dispositifs dans les centres anciens
- Valoriser le patrimoine architectural et naturel au contact de la ville, vecteur d'attractivité touristique
- Accompagner les mutations de certains secteurs stratégiques (centre ancien, secteur gare ...)

Orientation n°3 : Veiller à la qualité des entrées de ville

- Limiter la «surdensité» et la dispersion long des axes d'entrées de ville, mais aussi regrouper les panneaux d'informations ou relatifs à la labellisation et au patrimoine des communes sur un seul panneau

Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité des zones d'activités et des zones commerciales

- Garantir l'expression publicitaire et la lisibilité des secteurs commerciaux tout en limitant l'impact
- Harmoniser la signalétique des zones artisanales, tertiaires et industrielles
- Assurer la visibilité des entreprises situées hors agglomération (mise en place d'une signalisation d'information locale (SIL), pour les zones d'activités Actival d'Orne et Beaulieu, situées hors agglomération, où préenseignes et publicités sont interdites).

Orientation n°5 : Préserver et valoriser la qualité paysagère des espaces protégés

- Mise en place d'une signalisation d'information locale pour les périmètres de protection du patrimoine ou du paysage (PNR Normandie Maine, SPR, Sites classés au titre du paysage)

6.3.2 Cohérence avec le PADD

Les orientations du RLPI sont en cohérence avec le PADD.

6.3.3 Délimitation du zonage

7 zones de publicité (ZP) ont été définies, inspirées des zonages du RLPI précédent.

Aucune ZP n'est partagée entre Argentan et une autre commune pour s'affranchir sur Argentan de la réglementation nationale des petites communes.

Zones RLPI	Objectif	Périmètre	
		Argentan	Autres communes
ZP1 centralités	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation du patrimoine architectural • maintien du commerce de centralité 	<ul style="list-style-type: none"> • 100 m autour des bâtiments historiques • quartier gare 	Zone UA du PLUi
ZP2 centres commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> • visibilité des commerces • qualité des zones • cadre de vie 	secteurs commerciaux périphériques de la ville d'Argentan.	
ZP3 Zones d'activités artisanales, industrielles, tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> • visibilité des activités présentes • qualité des zones 	Zones d'activités artisanales, industrielles et tertiaires	-
ZP4 Entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> • qualité des entrées de ville • sécurité des automobilistes • besoins des personnes en déplacement et des acteurs économiques 	Axes d'entrée de ville	-
ZP5 Dans la ville d'Argentan, zones non couvertes par les zones précédentes	<ul style="list-style-type: none"> • cadre de vie des habitants. 	Principalement zones résidentielles	-

Zones RLPI	Objectif	Périmètre	
		Argentan	Autres communes
ZP6 ZAE des autres communes du territoire	<ul style="list-style-type: none"> visibilité des commerces qualité des zones cadre de vie, notamment pour les personnes de passage et les riverains. 	-	ZAE
ZP7 autres espaces urbanisés du territoire	<ul style="list-style-type: none"> visibilité des activités cadre de vie 	-	Espaces urbani-sés hors Argentan

6.3.4 Choix retenus pour la partie réglementaire

Concernant les publicités et préenseignes, si de nombreux points du règlement restent identiques ou très proches du précédent RLPI, des restrictions ont été apportées qui concernent, notamment :

- Les parcelles non bâties
- La publicité lumineuse
- La publicité au mur ou scellée au sol
- La densité.

Concernant les enseignes, les règles relativement strictes du centre historique d'Argentan sont étendues aux centres des bourgs importants du territoire. Le nouveau RLPI ajoute des restrictions en ZP1 et ZP5.

CHAPITRE 7 : ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EP

7.1 Contexte réglementaire

7.1.1 Zonage pluvial ou zonage d'assainissement des eaux pluviales

Les « eaux pluviales » sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques (eaux pluviales, eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, ...).

Le zonage pluvial (ZEP) est une obligation réglementaire déterminée par l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) qui prévoit que les communes et leurs établissements publics de coopération délimitent :

- « Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement »
- « Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Le ZEP concerne autant les terrains privés (parcelles) que les espaces publics (voies, espaces verts..., de l'échelle du quartier à celle de l'agglomération). Il est opposable aux tiers et trouve sa force réglementaire lorsqu'il est annexé au PLU(i) adopté après enquête publique.

7.1.2 Schéma directeur de gestion des eaux pluviales

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP ou SDEP) est facultatif et n'a pas de valeur réglementaire.

C'est un document de gestion et de programmation en matière d'eaux pluviales. Il facilite la compréhension du fonctionnement hydraulique du territoire et l'identification des enjeux associés en matière d'eaux pluviales.

Il permet de mettre au point une stratégie de gestion de ces eaux et de programmer les travaux associés.

7.2 Politique en matière de gestion des eaux pluviales de Terres d'Argentan Interco

7.2.1 Compétences

Terres d'Argentan Interco a la compétence en matière de gestion des eaux pluviales pour les zones urbanisées (U) et urbanisables (AU). Elle a, par ailleurs, la compétence « assainissement collectif et non collectif des eaux usées » ainsi que celle de la GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

7.2.2 Schéma directeur de gestion des eaux pluviales

Terres d'Argentan Interco a souhaité définir et mettre en place une stratégie de gestion des eaux pluviales (à ce jour inexiste à l'échelle intercommunale du fait, notamment, des fusions successives des communautés de communes).

Pour cela, Terres d'Argentan Interco a défini un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SGDEP) qui comprend :

- La réalisation d'une étude hydraulique sur les réseaux existants ;
- Une proposition de programme d'études, de travaux et d'actions de sensibilisation en matière d'assainissement pluvial sur une période de 10 ans
- L'élaboration d'un zonage des eaux pluviales (ZEP), qui permettra à la collectivité de définir un cadre réglementaire à la gestion des eaux pluviales.
- Ce SGDEP est un outil d'aide à la décision pour réduire les flux de polluants rejetés au milieu naturel et répondre aux enjeux quantitatifs et à ceux liés à l'urbanisation. Il dégage des orientations pour :
 - Garantir à la population présente et à venir des solutions durables pour la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales ;
 - Préserver le milieu naturel ;
 - Prendre en compte les orientations d'urbanisme ;
 - Assurer le meilleur compromis économique possible dans le respect de la réglementation ;
 - Améliorer la cohérence de la politique intercommunale et de l'organisation de ses services.

7.2.3 Gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle

Terres d'Argentan Interco de décidé de s'engager dans une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle sur l'ensemble de son territoire avec pour conséquences :

- L'absence d'ouvrage hydraulique ;

- Le recours à l'infiltration, avec un dimensionnement attendu de l'infiltration de 60 mm à la parcelle ;
- L'économie de projet et l'économie d'entretien.

L'objectif est de

- Maintenir à niveau les nappes en conservant l'eau de pluie et
- Éviter le débordement des cours d'eau à l'origine des inondations.

7.3 Le ZEP de Terres d'Argentan Interco

Le zonage des eaux pluviales fournit au maître d'ouvrage de projet particulier ou projet d'aménagement :

- Les consignes et recommandations pour dimensionner et intégrer de manière opérationnelle la gestion des eaux pluviales dans son projet.
- Les éléments à remettre à Terres d'Argentan Interco, pour expliciter succinctement comment son projet au ZEP.

7.3.1 Règles du ZEP de Terres d'Argentan Interco

Règles du ZEP :

- La déconnexion du réseau des eaux pluviales pour les opérations de réaménagement ;
- La non-connexion au réseau des eaux pluviales pour les nouveaux projets.

Concernant tous les futurs projets, y compris les extensions, le ZEP de Terres d'Argentan Interco interdit tout raccordement au réseau pluvial. **L'intégralité des eaux pluviales devra être gérée par infiltration, directement sur la parcelle concernée** en respectant les règles suivantes :

- Le dimensionnement attendu de l'infiltration est de 60 mm à la parcelle ;
- Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est interdit ;
- Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création, ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration, en privilégiant le recours à des techniques alternatives
 - Pour tous nouveaux projets d'aménagement, l'imperméabilisation des sols est réglementée dans le PLUi-H via un coefficient maximal d'imperméabilisation de la zone aménagée (parcelle ou unité foncière) ;
 - Les opérations d'aménagement dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera supérieure à 40 m² doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Concernant les opérations de réaménagement urbain, l'objectif est de déconnecter les eaux pluviales pour tous les espaces actuellement raccordés au réseau, avec un minima de 25 l/m².

7.3.2 Documents associés

La mise en œuvre du ZEP de Terres d'Argentan Interco s'appuie sur plusieurs documents :

Le plan d'aptitude des sols à l'infiltration : Cette carte identifie, sur l'ensemble du territoire Terres d'Argentan Interco, les sols selon leur aptitude à l'infiltration (favorable, moyennement favorable, défavorable).

Le guide des bonnes pratiques : Gestion intégrée des eaux pluviales

Ce guide qui s'impose à tous les nouveaux projets d'aménagement, s'articule autour de 9 principes de gestion intégrée des eaux pluviales. :

- 1- Mettre l'eau dans lieu ou dans un ouvrage ayant déjà une première fonction
- 2- Gérer l'eau au plus près du lieu où elle précipite
- 3- Rechercher un stockage le plus superficiel possible
- 4- Ne pas mettre l'eau en mouvement et ne pas transiter l'eau d'ouvrage en ouvrage
- 5- Rechercher l'infiltration de surface la plus diffuse possible, la plus proche d'un cycle d'arrosage
- 6- Surdimensionner les ouvrages
- 7- Définir les temps de vidange de chaque ouvrage au regard de l'épisode pluvieux, de la destination de l'ouvrage, de sa conception
- 8- Réaliser des ouvrages simples et pérennes
- 9- Gérer l'eau à la parcelle

Le guide présente des solutions techniques (autorisées avec leurs avantages et inconvénients, solutions interdites) pour ne pas connecter ou déconnecter les eaux pluviales des réseaux solutions hydrauliques et explicite également les rôles respectifs du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Le formulaire pour la gestion quantitative des eaux pluviales :

Pour tous les projets d'aménagement, le pétitionnaire, qui demandera l'autorisation d'urbanisme, devra compléter ce formulaire pour la gestion quantitative des eaux pluviales, pour indiquer à Terres d'Argentan Interco comment il prend en compte chacun des 9 principes de gestion intégrée des eaux pluviales, décrits dans le Guide des Bonnes Pratiques.

Le règlement d'assainissement des eaux pluviales :

Ce règlement existe depuis 2022. Il a été mis à jour pour intégrer les bonnes pratiques de gestion intégrée des eaux pluviales.

Il précise le cadre législatif et technique général et définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de Terres d'Argentan Interco, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les cours d'eau, les fossés et réseaux pluviaux publics :

- Règles relatives aux nouvelles imperméabilisations des sols
- Conditions de raccordement sur les réseaux pluviaux publics
- Suivi des travaux – contrôles.

Observations de la commission d'enquête :

1/ l'ensemble des documents relatifs aux zonages d'eau pluviales s'avère complexe à appréhender, par exemple :

- plusieurs termes désignent la même chose, portant confusion
- le terme de zonage ne correspond pas à un découpage géographique mais à une carte des capacités d'infiltration de l'eau

2/ L'enquête publique porte sur le zonage des eaux pluviales qui sera annexé au PLUi-H, mais elle ne porte pas sur le règlement d'assainissement des eaux pluviales.

3/ Le règlement parle de zone à enjeux, or il n'y a pas de traitement spécifique sur les communes concernées.

CHAPITRE 8 : LES CONCERTATIONS PREALABLES

8.1 PLUi-H :

Conformément au code de l'urbanisme, le Conseil communautaire de Terres d'Argentan Interco, en date du 30 mars 2022, a défini les modalités de concertation et d'information du public, obligatoires dans le cadre l'élaboration du PLUi-H.

8.1.1 Modalités de mise en œuvre de la concertation

Tout au long de la démarche, le public a été informé au travers de plusieurs moyens de communication, notamment :

- Une page dédiée sur le site internet de la Communauté de communes, régulièrement enrichie d'informations sur les grandes étapes de la procédure ;
- Des articles publiés dans la presse locale ;
- Des articles publiés dans le magazine communautaire, Terres d'Argentan le Mag' ;
- A l'occasion du Forum Habitants le 27 mai 2023 à Argentan, dans le cadre des « Rencards Citoyens ».
- Le public pouvait s'exprimer via différents canaux :
- Mail (pluih@terresdargentan.fr)
- Registres d'observations dans les mairies et au siège de la Communauté de communes ;
- Courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes,
- Lors des réunions publiques dans différentes communes du territoire

En 2023, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic :

- 27 mars à Nécy à 17h30
- 31 mars à Trun à 14h
- 31 mars à Écouché-les-Vallées à 18h
- 5 mai à Gouffern en Auge à 14h
- 5 mai à Argentan à 18h

En 2024, dans le cadre de l'élaboration du PADD :

- 26 février à Trun à 14h
- 26 février à Nécy à 18h
- 27 février à Boischampré à 14h
- 18 mars à Argentan à 18h30
- 19 mars à Rânes à 14h

8.1.2 Bilan quantitatif

La participation aux étapes de concertation a pu être mesurée comme suit :

Voie postale : 16 courriers

Courrier électronique : 17 remarques ou demandes

Réunions publiques :

- Nécy 27.03.2023 : 13 personnes
- Trun 31.03.2023 : 35 personnes
- Ecouché 31.03.2023 : 35 personnes
- Silly-en-Gouffern 05.04.2023 : 20 personnes
- Argentan 05.04.2023 : 12 personnes
- Trun 26.02.2024 : 10 personnes
- Nécy 26.02.2024 : 14 personnes
- Boischampré 27.02.2024 : 18 personnes
- Argentan 18.03.2024 : 21 personnes
- Rânes 19.03.2024 : 7 personnes

8.1.3 Nature des observations recueillies – Synthèse

Les remarques et les réponses ont porté sur :

- L'élaboration du PLUi-H
 - o La communication sur les événements de concertation
 - o L'articulation avec les documents d'urbanisme précédents
 - o Les objectifs du PADD, volet Habitat, zonages du PLUi-H
 - o La prise en compte des risques d'inondation, de remontées de nappes, des périmètres des monuments historiques
- Ce qui ne relève pas du PLUi-H :
 - o Assainissement individuel/Réseau d'assainissement collectif
 - o Antennes 4G, Energies renouvelables (éolien, photovoltaïque),
 - o Aides à la rénovation énergétique des bâtiments
 - o Développement du maraîchage
- Les orientations du PLUi-H en réponse aux enjeux :
 - o D'attractivité du territoire, d'évolution démographique, de création d'emplois : besoins en logement (nombre, taille, typologie, logements vacants), accueil des gens du voyage, pistes cyclables

- De développement de l'agriculture : limitation de l'artificialisation, lien avec le Programme Alimentaire Territorial dans le PADD, réglementation des haies, changement de destination de bâtiments
 - De l'enveloppe foncière mobilisable : calcul de la surface pouvant être artificialisée (impact du dédoublement de la RD924), baisse des surfaces constructibles, densification douce, recyclage des friches industrielles, répartition de l'enveloppe foncière mobilisable entre les communes, développement des hameaux limité....
- Le déroulement de l'enquête publique :
- Accès aux documents (diagnostic ...)
 - Recueil et prise en compte des remarques : associations environnementales, propriétaires de terrain

8.2 RLPI

Conformément au Code de l'Environnement, le Conseil communautaire de Terres d'Argentan Interco, en date du 30 mars 2022, a défini les modalités de concertation et d'information de la concertation préalable obligatoire dans le cadre de la procédure d'élaboration du RLPI.

Cette concertation a pris la forme d'une réunion publique le 14 mai 2025 à 19h à la Maison des entreprises et des territoires à Argentan.

Le lieu, l'heure, la date de cette réunion ont été communiqués sur le site internet et sur le réseau Facebook de la Communauté de communes.

Au cours de cette réunion, ont été présentés les éléments composants le dossier, les enjeux que soulève la réglementation de la publicité et les impacts de l'application des nouvelles règles.

8.3 ZONAGE des EP

Il n'y a pas eu de concertation préalable pour le zonage des eaux pluviales.

CHAPITRE 9 : LES AVIS EXPRIMES EN AMONT DE L'ENQUÊTE

La législation, notamment l'article L123-9 du code de l'urbanisme, prévoit de demander leur avis sur le projet présenté, aux PPA, aux chambres consulaires, aux mairies ainsi qu'à certaines structures et organismes concernés par le projet.

Ces entités ont été associées à l'élaboration du PLUi du début jusqu'à la finalisation du projet.

Le projet étant soumis à évaluation environnementale, la MRAe, autorité compétente, doit être également être consultée.

Terres d'Argentan a lancé l'ensemble des consultations le 23 mai 2025.

La saisine de la MRAe est conforme aux articles R.104-210 et L.104-6 du code de l'urbanisme. Le délai légal pour émettre l'avis et éventuellement faire des propositions au pétitionnaire est de 2 mois. Pour les PPA et autres personnes publiques consultées (PPC), les avis sont réputés favorables au projet, en cas de non-réponse, au-delà des 2 mois requis.

La commission d'enquête a scindé les avis en 3 parties :

- L'avis de la Mission Régionale de l'Environnement (MRAe)
- L'avis des communes
- L'avis des PPA

Ces avis n'ayant pas pu être traités par le pétitionnaire, pour cause de proximité avec le début de l'enquête, la commission, dans son procès-verbal de synthèse, a repris textuellement les questions ou interrogations émanant des avis.

Le pétitionnaire y répond dans son mémoire en réponse.

➔ Voir volume 2 : le PVS

CHAPITRE 10 : BILAN DE L'ENQUÊTE

10.1 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 15 septembre 2025 à 14heures au vendredi 17 octobre 2025 à 17heures., conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Terres d'Argentan n° 2025/50 du 11 août 2025.

Les registres papiers ont été récupérés et arrêtés par le Président de la commission d'enquête le mercredi 22 octobre 2025.

10.2 Climat de l'enquête

Les 20 permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Un excellent accueil a été réservé aux commissaires enquêteurs dans toutes les mairies. La commission a apprécié et remercie les secrétaires de mairies.

10.3 Bilan de la participation du public

10.3.1 Liste des visiteurs lors des permanences

Date	Code commune	Nom - Prénom	Nombre de visiteurs
15-sept.	Siège interco	M. LEDAIN Josué	1
15-sept.		M. YAKUT Emré	1
15-sept.		M.PERRIGAUD Jean-Marie	2
15-sept.		M. PICOUZA Philippe	1
15-sept.		M. VESQUE Stéphane	1
15-sept.		Mme QUINTIN Nathalie	1
15-sept.		M. WISS Manuel	1
15-sept.		M. LEDUNOIS Romain	1
15-sept.		M. AUGER Antoine	1
18-sept	Chambois	M. BRAUX Alain	1
18-sept		Mme FOURQUEMOIN	1
18-sept		Mme DIARD Pierrette	1
18-sept		Mme et M. AUDABRAM Anita	2
18-sept		Mme FROMONT Madeleine	1
18-sept		Mme PERIGAULT Karen	1
18-sept		Mme FUCHS Mauricette	1
18-sept		M. SOUDAIS Michel	1
18-sept	Silly	M. LEPASTEUR Marcel	2

18-sept		Mme BUNEL Marie	1
18-sept		M. DAVID Christian	2
18-sept		M. DAVID Alain	1
18-sept		M. Daniel BALLOCHE	1
18-sept		Mme Nadia SANCHEZ	1
18-sept		Mme Josiane PORCHER	1
18-sept		M. et Mme Raymond CADORET	2
18-sept		M. Dominique VERAQUIN	1
18-sept		Mme Monique DURAND	1
18-sept		M. Thierry THOMAS	1
18-sept		Mme Liliane DIVARET	1
18-sept		M. André HAMEL	1
18-sept		M. Vincent THOMAS	1
22-sept	Gouffern	M & Mme Isabelle et Yvon GOUEDARD	2
22-sept		Mme Christine VUILLEMOT	1
22-sept		M Jean-Thierry LEBAS	1
22-sept		M François MONTAMBAULT	1
22-sept		M & Mme Murielle et Joseph VIVIER	2
22-sept		M & Mme Isabelle et Patrick BESNIER	2
22-sept	Ecouché	Mme Dominique SERRA	1
22-sept		Mme Odile PECCATTE	1
22-sept		MM Hubert CHRISTOPHE & Arnaud GOUPIL	2
22-sept		M Ghislain PELLOIN	1
22-sept		Mme Leslie LEBAIS	1
22-sept		M & Mme Gilbert GRIPON	2
22-sept		M Thierry ROYER	1
22-sept		Mme Françoise MONTAIGNE	1
22-sept		Mme Bernadette LELANDAIS	1
22-sept		Mme Monique LEMARESQUET	1
22-sept		Mme Marie-Thérèse BRARD	1
22-sept		M Marcel VIOLETTE	1
22-sept		M Patrick BROQUET	1
22-sept		M & Mme Michelle et William BOUQUE-REL	2
22-sept		M & Mme Maud et Emmanuel MAZET	2
22-sept		M Pascal CROUIN & M Thierry CLEREM-BAUX	2
22-sept		M & Mme Michèle et Jean NICOLAS	2
22-sept	Boucé	M Olivier DE LOYNES	1
22-sept		Mme Christine BRIERE	1
22-sept		Mme Michèle HERTAUX	1
22-sept		Mme Mylène MORICET	1
22-sept		Mme Michèle BALLON	1
22-sept		M Alain LOLIVIER	1
27-sept	Boucé	M Joël HEURTEAUX	1
27-sept		M Christian LE PORT	1

27-sept		M Jean ROCHE	1
27-sept		M Thierry DUMAINE	1
27-sept		Mme Stéphanie AURY & M Christophe PENLOU	2
27-sept		M Ludovic SASSIE	1
27-sept		Mme Anne-Marie SEJOURNE	1
27-sept		Mme Michèle & M Robert BODHUIN	2
27-sept		M Dominique BUSSON	1
27-sept		Mme Brigitte MESSAGER & Mme Maryline BRINDEAU	2
30-sept		Mme LECUYER Geneviève	1
30-sept		Mme Jacqueline PLESSIS	1
30-sept		Mme Paulette HAMARD	1
30-sept		Mme Huguette NOEL	1
30-sept		M. Luc PLESSIS	1
30-sept		M. Antoine LORANT	1
30-sept		M. et Mme BLOYET	1
30-sept		M. Yves DURAND	1
30-sept		M. Daniel AUBERT	1
30-sept		Mme Jacqueline FROMONT	1
30-sept		M. Antoine GIRALDI	1
30-sept		M CHAUVIN Patrice	1
30-sept		M. Guy FRENEHARD	1
30-sept		Mme PAIN Véronique	1
30-sept		Mme YAKUT BIRENY	1
30-sept		M. TROUILLOT Dominique	1
30-sept		Mme RODRIGUEZ Laétitia	1
30-sept		M. TOUTAIN Mathias	1
30-sept		M. LEGER Grégoire	1
30-sept	Argentan	Mme MORTEAU Stéphanie	1
30-sept		M. BIGOT Xavier	1
30-sept		M. BOURGIGNON Jérôme	1
02-oct		M Jean-Yves LE MONNIER	1
02-oct	Sarceaux	MM Bernard et Francis BISSON	2
02-oct		Mme Frédérique KAFFEL	1
02-oct		M Jean-Michel PATRIER	1
02-oct		M Jacques VAUQUELIN	1
02-oct		M Paul-Emile BOURON	1
02-oct		M Jacques PRIGENT	1
04-oct		Mme Virginie COSME	1
04-oct		M Nicolas BLONDEL	1
04-oct		M Johanne VAULOUP	1
04-oct		M Christophe GAUTIER	1
04-oct	Rânes	Mme Isabelle et M Gérard LEGER	2
04-oct		M Dominique BISSON	1
04-oct		Mme Katia GUILLOCHIN	1
04-oct		Mme Jocelyne HERBERT	1

04-oct		Mme Christelle CROUIN	1
04-oct		M Pierre TESSIER	1
06-oct	Occagnes	Mme RIBOT BLANCHONG	1
06-oct		M. GUYARD	1
06-oct		M. et Mme LESIEUR	2
06-oct		Mme RICHARDSON Mireille	1
06-oct		M. BESNIER Patrick	1
06-oct		Mme LEGUERNAY Ingrid	1
06-oct		Mme. DERUDDER	1
06-oct		M. RACINE	1
06-oct		Mme Fabienne BARDET	1
06-oct		M. Sylvain LEONIE	1
06-oct		M. ROGER Eric	1
06-oct		Mme Catherine THOMAS	1
06-oct	Bailleul	M. LE MAGNISSEZ Bernard	1
06-oct		Mme MORILLAND Patrick et Sylvie	2
06-oct		Mme LE MARCHAND Jacqueline	2
06-oct		Mme PIEL Ginette	2
06-oct		Mme Amélie DELAUNAY	1
06-oct		M. Jean Louis RIBOT	1
06-oct		Mme Frédérique PLATEAUX	1
06-oct		M. Philippe BARBIER	1
06-oct		Mme SAFFREY Isabelle	1
06-oct		M VILLELEGER Alexandre	1
06-oct		M. Jean Valéry LEROYER	1
06-oct		M. et Mme Bruno et Françoise SOUBRIE	1
06-oct		Mme Ginette PIEL	1
06-oct		M. Arnaud PICARD	1
06-oct		M. Sébastien PICARD	1
08-oct	Le Pin au Haras	Mme Joëlle GABRYEL	1
08-oct		M Thomas LAMBERT	1
08-oct		Mme Chloé AUBERT	1
08-oct		M Romain LEDUNOIS	1
08-oct	Nécy	Mme Jacqueline & M Jean-Paul ROBCIS	2
08-oct		Mme Claudine RETHARD	1
08-oct		M Clément LARCHER	1
08-oct		M Patrick BELLANGER (Maire)	1
10-oct	Ri	M. Guy EDELINNE	1
10-oct		Mme FRESNY	1
10-oct		Mme PIERRAT Janine	1
10-oct	St Gervais des Sablons	M. TOUITOU Marc	1
10-oct		M. LABORNE	1
10-oct		Mme BONNET Odile	1
10-oct		M. JANVIER Jean-Luc	1
10-oct		M. LECHERBONNIER Louis	1
10-oct		M. MOREAU	1
15-oct	Exmes	M.GACHES	1

15-oct		Mme CHANTEPIE Véronique et Hervé	2
15-oct		Mme ESTELLE Nicole +2	3
15-oct		M Pierre GACHES	1
15-oct		M Didier SOCKEEL	1
		Mme Béatrice MOTAS, Mme Jocelyne LECACHEUX	
15-oct			2
15-oct		M Michel GOUYET	1
15-oct		Mme Marie BUNEL	1
15-oct		M Pieter TILMA	1
15-oct		Mme Christianne et M Paul DENAVEAUT	2
15-oct		M. DELAUNAY	1
15-oct		Mme GAGNIE	1
15-oct		Mme POTIN	1
15-oct		Mme TASSERIT	1
15-oct		M. TURBOU	1
15-oct		Mme MALHAIRE	1
15-oct		Mme BLOT	1
15-oct		M. SIMOTTEL	1
15-oct		Mme BOISSEAU Nadine	1
15-oct		M. HAMMENI Saïd	1
15-oct		M François DUGUEY	1
15-oct		Mme Hélène HARDY	1
15-oct		M. Nicolas KNAPP	1
15-oct		M. CALLEJA Vincent	1
15-oct		Mme Anne-Marie APPART	1
17-oct		Mme GOSSELIN Josette	1
17-oct		Mme Marie-Laure LEPLAT	1
17-oct		M. BLANCHE Antoine	1
17-oct		M Dominique FROMAGE	1
17-oct		M. et Mme CARPENTIER +2	4
17-oct		Mme POTTIER Marie-Christine	1
17-oct		Mme RIQUIER Catherine	1
17-oct		M. ROYER	1
17-oct		M. BOURON	1
17-oct		M. DUFAY	1

Soit un total de 220 visiteurs.

Observations de la commission d'enquête

La commission s'étonne que malgré le boîtage réalisé dans certaines communes, une communication complète et variée, le nombre de visiteurs reste relativement faible par rapport à l'étendue du territoire !

Les dernières révisions récentes des PLU ont-elles eu un impact sur faible taux de visites, pensant que les changements seraient mineurs ?

10.3.2 Les observations recueillies

- Sur les 18 registres papiers (y compris les courriers) : 119
- Sur le registre dématérialisé : 126
- Par courriels : 55

Soit un total de 300 observations

Observations de la commission d'enquête

La commission constate que le registre dématérialisé a été moyennement utilisé. Les visiteurs du registre dématérialisé ont été au nombre de 761. Ce qui est modeste pour ce genre d'enquête.

Notons que beaucoup d'observations concernent l'éolien, thème non concerné par le projet !

10.3.3 Fréquentation du site internet de Terres d'Argentan

L'ensemble des pièces étaient accessible uniquement sur le site internet de l'intercommunalité.

La fréquentation fut la suivante :

- Nombre de visites : 962
- Taux de rebond : 38 %
- Nombre de lecture de plan du PLUi : 76
- Nombre de lecture du RLPI : 26
- Nombre de lecture de l'abrogation des cartes communales : 0
- Nombre de lecture zonage eau pluviale : 16

VOLUME 2

CHAPITRE 1 : REMISE DU PVS

Le PVS a été remis en main propre à Madame KEESLER, le lundi 27 octobre 2025.
Le mémoire en réponse nous est revenu le lundi 10 novembre, dans le délai imparti.

Observations de la commission d'enquête

Elle relève que dans le mémoire en réponse, le pétitionnaire utilise très souvent la formule « sera » mais également « pourra être ».

La Commission a choisi de ne pas faire de différence d'interprétation entre ces 2 formulations, considérant que dans les 2 cas l'observation sera traitée avant approbation du PLU.

Toutefois, il aurait été préférable de n'utiliser que la formulation « sera ».

« Pourra être » laisse un doute quant au traitement de l'observation.

CHAPITRE 2 : ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE

2.1	Observations des PPA.....	62
2.2	Avis de la MRAE sur le PLUi-H n°2025-5938 du 27/08/2025	71
2.3	AVIS MRAe le Zonage EP n° 2025-5829 du 17 juin 2025	79
2.4	AVIS des COMMUNES sur le PLUi-H en amont de l'enquête	79
2.5	AVIS des COMMUNES sur le RLPI en amont de l'enquête	91
2.6	Observations relevées sur les registres papiers et les courriers	93
2.7	Observations recueillies sur le registre dématérialisé.....	138
2.8	Observations reçues par courriels	180
2.9	Observations de la commission d'enquête	194

2.1 Observations des PPA

PPA date réponse	Observations	Réponses pétitionnaire	Analyse de la commission d'enquête
CCI Ouest-Normandie 7.07.2025	Concernant le RLPI : la CCI Ouest émet un avis favorable avec des recommandations :		
	- Zones 1-5 et 7 : il serait pertinent de proscrire totalement les dispositifs publicitaires, pour valoriser les enseignes....	<p>Seules quelques exceptions permettent la publicité au sein de la Zone de publicité numéro 1. Celles-ci visent principalement à permettre la visibilité de certaines structures spécifiques (chevalet en cas de retrait de la construction) ou bien dans des cas où des supports spécifiques peuvent exister (mobilier urbain maîtrisé par la collectivité, palissades de chantier) ou pour de l'information locale (scellée au sol).</p> <p>Ces cas spécifiques répondent à des points particuliers et sont très minoritaires au sein de la ZP1, limitant ainsi l'impact sur le cadre de vie. Ils concentrent par ailleurs des publicités d'informations sur des événements ou structures locales, limitant la concurrence pour les commerces.</p> <p>Dans les zones 5 et 7</p> <p>La publicité dans ces zones est très limitée. Elle vise à permettre la visibilité des activités économiques (artisanales notamment) présentes dans ces secteurs, qui connaissent une mixité fonctionnelle importante, notamment dans la zone de publicité 7.</p>	Dont acte
	-Zone 2 : Il est préconisé d'interdire la plupart des dispositifs tels qu'envisagés en cœur de ville dans un souci de lisibilité des enseignes....	Les possibilités d'implantation des publicités ont été réduites par rapport au RLPI précédent, notamment via la règle de la densité. Néanmoins, celles-ci restent importantes pour la visibilité des commerces présents.	Dont acte
	Zone 4 : il est préconisé d'interdire les dispositifs au sol ou bien de les limiter par des règles de densité pour la commune d'Argentan : il est recommandé d'interdire les publicités numériques qui nuisent à l'équilibre des enseignes déjà nombreuses...	L'intégration de la proposition au règlement sera étudiée.	Dont acte
Préfecture Région Normandie 21.07.2025	Concernant le PLUi-H : l'avis est favorable avec les recommandations suivantes pour la CRHH :	Les recommandations du CRHH seront prises en considération	Dont acte
PETR pays d'Argentan 15.07.2025	Le PETR émet un avis favorable sur PLUi-H et le RLPI		
Préfecture de l'Orne 10.07.2025	La CDPENAF émet un avis favorable		
Départ de l'Orne	L'avis est favorable accompagné de 6 recommandations :	Les dispositions de l'OAP seront modifiées en ce sens	

22.07.2025	- Avoine : OAP n°2 rue de Moncel : la présence d'une courbe nécessitera une attention particulière pour la visibilité		Dont acte
	- Coulonc : OAP n°1 : rue du soldat australien : une limite de recul sera nécessaire par rapport à la RD 247	L'OAP sera modifiée en ce sens	Dont acte
	- Guéprei : OAP n°1 : route du roc : la création des accès individuels aux extrémités de la parcelle concernée permettrait d'optimiser les distances de visibilités	L'OAP sera modifiée en ce sens	Dont acte
	- Juvigny sur Orne : OAP n°1 : route de Coulandon : une desserte par l'extrémité Est de la parcelle offrirait de meilleures conditions de visibilité que celle envisagée à l'extrémité Ouest	L'OAP sera modifiée en ce sens	Dont acte
	- Lougé sur Maire : OAP n°1 : les Fontanelles : la création d'un accès individuel à la rue de la Picotière nécessitera une attention toute particulière pour garantir une bonne visibilité	Les dispositions de l'OAP seront modifiées en ce sens	Dont acte
	- Sarceaux : OAP n°2 : route de Fleuré : l'accès individuel envisagé sur la RD2 à une cinquantaine de mètres du giratoire avec la RD 924 pourrait être déplacé d'une centaine de mètres au sud pour sortir de la zone d'influence du carrefour giratoire tout en préservant une distance de visibilité suffisante par rapport au virage en direction de Fleuré	L'OAP sera modifiée en ce sens	Dont acte
Parc Régional Normandie - Maine 28.07.2025	Le parc émet un avis très favorable (dixit) et émet 3 souhaits :	Le document sera corrigé en ce sens	
	- En 2025, les communes de Rânes et Boischampré ont intégré le périmètre classé du Parc. De ce fait il faudrait modifier la carte page 85 de l'Etat Initial de l'Environnement		Dont acte
	- Il faudrait qu'une synthèse des objectifs portés par le Parc apparaisse dans le volet du diagnostic	Le document sera complété en ce sens	Dont acte
SNCF 6.08.2025	- Le classement EBC des parcelles OE 0032 et 0031 entraverait les travaux prévus et empêcherait l'entretien et la préservation des écosystèmes. Nous demandons de ne pas les classer EBC	Le règlement graphique sera modifié en ce sens.	Dont acte
	La SNCF n'est pas opposée au projet dans la mesure où les recommandations suivantes soient rigoureusement respectées :	Les classements en EBC à proximité immédiate des voies ferrées sera supprimé du règlement graphique.	
	- La maîtrise de la végétation dans les		

	<p>emprises ferroviaires est indispensable pour la sécurité. Le classement EBC est incompatible avec la servitude T1 dite « Servitude de protection du domaine public ferroviaire ». Elle doit figurer en annexe des documents d'urbanisme, du document graphique et sur la liste des servitudes. Nous demandons le retrait du classement EBC</p>		Dont acte
	<p>- Le zonage en N n'est pas le plus approprié pour les emprises de la SNCF (servitude T1) L'application de la servitude T1 nous impose de demander le retrait des classements des haies et arbres à protéger, se trouvant dans l'emprise SNCF.</p>	<p>La servitude sera ajoutée aux annexes du PLUi-H</p>	Dont acte
	<p>- La SNCF demande d'être consultée systématiquement lorsque des travaux sont envisagés à proximité des passages à niveaux</p>	<p>La remarque ne permet pas d'apporter de réponse.</p>	<p>La réponse est pour le moins sibylline ! Rien n'empêche, à titre d'information de tenir la SNCF au courant !</p>
Préfecture de l'Orne DDT 17.06.2025	<p>La DDT émet un avis très favorable (dixit) accompagné des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il conviendra de s'assurer à mi-parcours du PLH de la réalité de cette tendance de diminution du nb de personnes par ménage afin de ne pas générer une surproduction de logts favorisant le développement de la vacance. 	<p>Le bilan à mi-parcours du POA permettra d'éclairer les dynamiques en cours. Il pourra être réalisé, à cette occasion, une actualisation des projections démographiques afin de mesurer l'atteinte ou les écarts et, éventuellement, revoir les objectifs de production, sans remettre en question l'économie générale du document.</p>	Dont acte
	<p>- Il est attendu de la collectivité qu'elle présente un calendrier prévisionnel de réalisation des logements</p>	<p>Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension permet de définir une temporalité de production de logements sur certains secteurs. La situation détendue du marché de l'immobilier ne permet pas de définir avec précision les dates de production potentielle des logements, a fortiori ceux issus de divisions parcellaires ou bien de cession de parcelles en dents creuses. Concernant les logements sociaux, les calendriers de production des bailleurs sociaux couvrent les périodes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Logissia : PSP 2024-2027 : 38 logements reconstitués sur l'année 2025 sur le territoire - Orne Habitat : PSP 2024 - 2033 : 21 logements entre 2026 et 2029 sur le territoire </p>	<p>La réponse est recevable</p>
	<p>- Il sera utile que l'EPCI précise la localisation prévisionnelle des LLS à construire ou en acquisition - amélioration , la répartition par type de produits recherchés (PLAI / PLUS / PLS) et les typologies de logements</p>	<p>Certains projets sont d'ores et déjà connus grâce aux PSP, les opérations recensées : <ul style="list-style-type: none"> - Logissia : ensemble des opérations en reconstitution sur Argentan + 1 opération fléchée sur Rânes-Trun-Ecouché. - Orne Habitat : opérations sur Argentan. <p>La faible tension sur le territoire et la concentration de la demande sur Argentan, la programmation locative sociale a vocation à se déployer de manière prioritaire sur la ville-centre et dans les polarités d'irrigation, notamment via des opérations en AA, en lien avec l'OPAH-RU et l'OPAH. Le reste</p> </p>	<p>idem</p>

		<p>de la programmation pourra se faire, de manière plus ponctuelle, dans les autres communes du territoire.</p> <p>Compte tenu du contexte et de la faible tension sur le territoire, il est difficile de définir une localisation précise des opérations. L'absence de localisation des opérations permet, en outre, d'offrir une souplesse aux bailleurs sociaux. En particulier, certains projets pourront se réaliser en renouvellement urbain au sein de gisements encore non-identifiés.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Il conviendra de s'assurer à mi-parcours du PLH que l'ambition de produire des PSLA est un outil pour répondre aux véritables besoins de ce territoire car les bailleurs sociaux rencontrent actuellement de réelles difficultés pour déployer les PSLA. 	<p>Le bilan à mi-parcours du POA permettra d'éclairer les dynamiques en cours. Il pourra être réalisé, à cette occasion, une actualisation des projections démographiques afin de mesurer l'atteinte ou les écarts et, éventuellement, revoir les objectifs de production, sans remettre en question l'économie générale du document.</p>	Dont acte. C'est l'Interco qui a la main
	<ul style="list-style-type: none"> - Terres d'Argentan devra prévoir un renforcement de la gouvernance de la politique de l'habitat à travers la mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat qui devra également se traduire dans le cadre de la CIL et dans la politique d'attribution de logements sociaux. 	<p>La mise en place d'un observatoire sera réalisée via le bilan à mi-parcours du POA. Il actualisera les chiffres indiqués dans le PLUi-H en termes de production de logements et de mobilisation du potentiel foncier.</p>	Dont acte
Chambre Agriculture 8.08.2025	<p>La CA émet un avis défavorable sauf si les réserves suivantes sont levées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit comprend peu ou pas de précision quant à la gestion des haies. Une mention supplémentaire sur la gestion des haies, notamment celles identifiées dans le règlement graphique et concernées par une protection environnementale (L151-23du CU) sur le territoire, est à envisager 	<p>Il s'agit d'un avis favorable à condition que les réserves soient levées.</p> <p>Le PLUi-H Terres d'Argentan Interco s'est engagé dans la protection de ses éléments bocagers que ce soit à travers les orientations générales du PADD (Orientation 2.2. Objectif 3. Renforcer la protection du réseau de haies et favoriser la plantation de nouveaux linéaires), dans les OAP ou encore dans son règlement, écrit et graphique, à travers l'usage de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Des éléments sur la gestion des haies sont présentes au sein de l'OAP Changement climatique (p.11). L'OAP Changement Climatique traite ainsi de la protection des haies et de sa valorisation au regard de son rôle tant dans le maintien des continuités écologiques, de la gestion du risque d'inondation lié au ruissellement, du développement des énergies renouvelables. En égard à leur caractère technique, évolutif et relevant de modalités d'application pratiques, les principes de gestion et d'entretien des haies seront développés dans l'OAP "Changement climatique". En effet, la portée prescriptive du règlement écrit ne se prête pas à l'intégration de dispositions relatives aux modes d'entretien, lesquels trouvent une assise juridique plus adéquate dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettant de formuler des recommandations précises et adaptables, en cohérence avec les objectifs du PLUi-H Terres d'Argentan Interco.</p>	<p>La réponse est sensée. Il est certain que la sauvegarde des haies est un élément très important pour le maintien écologique</p>
	Classer en zone A les corps de ferme initialement en zone N et Ap et leur garantir un cône de développement	Le sous-zonage Ap des communes déléguées d'Ecouché-les-Vallées (La Courbe et Batilly) constitue la traduction au sein du PLUi de l'Aire de	

	<p>pertinent (Bailleul, Coudehard, Ecouché les Vallées et Fontenai sur Orne)</p>	<p>mise en Valeur de l'Architecture. Seuls certains espaces au sein de la commune ont été classés comme tels. Ils correspondent à des secteurs particulièrement sensibles du point de vue paysager, déjà protégé au sein du PLUi des Courbes de l'Orne.</p> <p>A La Courbe, seuls 2 bâtiments (sans siège d'exploitation) sont concernés, situés dans l'ensemble du Manoir, justifiant la protection mise en place.</p> <p>A Batilly, deux sièges d'exploitations sont effectivement concernés (aux lieux-dits des Hameaux et des Canards). Leur cas pourra être examinés pour envisager un reclassement en zone A.</p> <p>A Exmes, quatre corps de fermes sont couverts par le secteur Ap (aux lieux-dits de la Goudière, des Brousses, de la Bâcos et des Boulaires). Ce zonage correspond au périmètre restreint envisagé dans le cadre de la mise en place d'un Secteur Patrimonial Remarquable de Exmes). Dans ce cadre, ce zonage apparaît essentiel dans le cadre du dossier de candidature. Une évolution pourra néanmoins être envisagée pour permettre l'évolution des bâtiments existants.</p> <p>Par ailleurs, la commune déléguée de Exmes est située au sein d'un périmètre Natura 2000).</p>	Dont acte
CMA 22.08.2025	La CMA émet un avis favorable sur le PLUi-H et le RLPI		
Préfecture de l'Orne DDT Service Planification	<p>L'avis est favorable avec les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucune zone 2AU n'est définie, de ce fait, des zones pourront être aménagées en même temps au détriment de la revitalisation des centralités et de la rénovation du bâti existant ! 	<p>Les zones 2AU ne semblent aujourd'hui que peu adaptées à une projection de phasage plus fin. La loi Climat et résilience a rendu caduque et impossible leur ouverture sans révision après une période de 6 ans. De ce fait, il paraît difficile d'appliquer un tel outil pour les secteurs de logements prévus pour la décennie 2031-2038. En particulier, le PLUi-H ne prévoit que 19 zones d'extension à destination de logements, dont 7 pour la période 2031-2038, celles-ci étant réparties au sein des différents échelons de l'armature territoriale. Ce faible nombre et l'incertitude existante sur la réalisation effective de certains projets, inhérente au travail de planification, rend particulièrement risqué la mise en place de zone 2AU.</p> <p>Les zones AU définies répondent pour la très grande majorité d'entre elles à des objectifs de renforcement des polarités existantes.</p> <p>Par ailleurs, le nombre de logements total contenu dans ces zones AU reste limité en comparaison aux potentiels retenus au sein des potentiels au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions foncières, logements vacants...), ce qui limite la concurrence vers ces gisements.</p> <p>Les évaluations obligatoires du PLUi-H (3 ans puis 6 ans pour le POA et l'évaluation à mi-parcours du PLUi) permettront d'observer les effets de ces choix et le cas échéant, de mener des évolutions du document.</p>	<p>La réponse est de bon sens</p>
	<p>- les bâtiments prévus en changement de destination n'ont pas été compatibilisés ! Les données du tableau pages 36 et 37 sont à corriger.</p>	<p>Concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination, si 900 bâtiments ont été identifiés, il est difficile d'estimer le nombre de logements potentiels pouvant en résulter. Il n'existe à ce jour pas de méthodologie connue et diffusée</p>	

	d'estimation du nombre de logements potentiellement produits issus du changement de destination. De par leur nature et leur situation (en zone agricole ou naturelle en dehors des bourgs ou hameaux), une grande partie d'entre eux ne pourra obtenir d'autorisation d'urbanisme liée à des problématiques de réseaux ou de défense incendie. De plus, ces bâtiments dépendent fortement des dynamiques de projets existants. Enfin, si le nombre de bâtiments identifiés est important, la plupart d'entre eux sont situés dans des corps de fermes regroupant plusieurs bâtiments, et où la production de plusieurs logements est donc moins probable.	La réponse est pertinente
- il faut intégrer les 2 projets ('doublement de la RD 954 et Haras du Pin) à la consommation d'espaces. Le projet, de ce fait, n'est pas compatible avec le STRADDET	Le travail de mise en compatibilité avec le SRADDET sera nécessaire. Pour autant, les éléments permettant de le réaliser ne sont pas disponibles. Des réunions de travail pourront être réalisés afin de garantir la meilleure intégration des prescriptions du document régional.	Dont acte
- il faut retirer toutes les mentions relatives à la charte de développement des ENR et les prescriptions en découlant	La mention à la Charte des énergies renouvelables du territoire sera retirée. La Communauté de communes souhaite néanmoins davantage encadrer l'implantation de nouvelles éoliennes, alors que 5 parcs éoliens existent déjà sur le territoire et que le taux de production d'énergie renouvelable sur le territoire est déjà important. La Communauté de communes souhaite poursuivre la croissance de sa production d'énergie en réduisant l'impact de nouvelles éoliennes, notamment paysager, sans pour autant interdire l'implantation. Des propositions seront réalisées afin de permettre un encadrement qualitatif de l'implantation de nouvelles éoliennes.	Dont acte
- la programmation en matière de création de logements comporte des anomalies dans les données. Un ajustement s'impose	Les chiffres présentés seront corrigés et homogénéisés sur l'ensemble des pièces.	Dont acte
- l'extension prévue sur la commune de Batilly ne se justifie pas (aucun commerce ni service !)	Le maintien de cette OAP au sein du PLUi-H pourra être interrogée.	Dont acte
- préciser les densités minimales à respecter pour les extensions urbaines	Les OAP sectorielles de chaque secteur précisent le nombre de logements demandés. Celles-ci diffèrent selon le type de secteur, le tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. Le rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme aux OAP ne permettent pas d'assurer un nombre minimum de logement mais une fourchette ou un nombre duquel le projet doit se rapprocher. Les densités visées sont cependant bien celles présentées. Le nombre de logement moyen par ha au sein des OAP pourra être rajouté au sein de l'analyse foncière.	Dont acte
- l'OAP en zone Auh à Fontenai sur Orne pourrait être revue	Le maintien de cette OAP au sein du PLUi-H pourra être interrogée.	Dont acte
- l'OAP en zone Auh au Haras du Pin est déconnecté du bourg !	Cette OAP répond à une proximité du Bourg-Saint-Léonard, mais également à celle du Pin-au-Haras.	

	<p>Elle vise à d'offrir des logements répondant aux besoins des salariés du Haras du Pin dans le cadre du projet de développement.</p> <p>L'accès par les Canettes et la rue des Riettes permet néanmoins, malgré la distance, de limiter la dépendance à la RD926 et un accès apaisé au bourg.</p> <p>Peu de parcelles situées plus proche du bourg disposent d'un tel accès.</p> <p>Néanmoins, une meilleure opportunité pourrait être étudiée</p>	Dont acte
- la prise en compte des risques naturels est incomplète et insuffisante (page 15 du règlement écrit.... Inondations ...; crues de la Dive	Les modifications du règlement écrit seront réalisées.	Dont acte
- reprendre les figurés du RG concernant les risques liés aux cavités souterraines, glissements de terrain...	Les modifications du règlement écrit seront réalisées.	Dont acte
- le dispositif ACV d'Argentan, OAP commerce et activité, les outils de l'ORT ne sont pas assez développés et le périmètre n'apparaît pas !	L'OAP sera complétée en ce sens.	Dont acte
- concernant l'OAP du Haras du Pin, il faut au maximum préserver les sols vivants, maintenir les lisières forestières résilientes et concevoir les cheminements à faible impact. Ces préconisations sont à intégrer à l'OAP	<p>L'OAP Haras du Pin reprend les principes du plan-guide du projet, tout en intégrant des éléments visant à garantir une insertion qualitative. Une partie des recommandations proposées sont déjà présentes dans l'OAP, notamment la limitation de l'imperméabilisation.</p> <p>Le document pourra cependant être complété pour intégrer davantage de préconisations permettant de limiter l'impact des projets sur les milieux.</p>	Dont acte
- sur le RG : le zonage en Uh n'est pas justifié à Avoine, Brieux, le Pin au Haras, Montabard, Neauphe sur Dives et Urou, Occagnes et Ronai Les zones OAP pourraient être matérialisées sur les plans de zonage pour alerter les instructeurs et pétitionnaires	<p>Le zonage Uh a été appliqué à des hameaux considérés comme pouvant accueillir une densification mais le règlement de la zone Uh diffère également des zones A et N.</p> <p>Certaines constructions sont parfois situées légèrement à l'écart du reste du hameau, tout en conservant un lien évident avec ce dernier. Le choix a le plus souvent été fait de définir un zonage similaire, sans pour autant créer de dent creuse entre le hameau et ces constructions. Le choix contraire aurait mené à définir des règles légèrement différentes pour des constructions très proches les unes des autres et qui disposent d'un lien fonctionnel.</p>	La réponse est recevable
- sur le RE : Zones UA-UB-UC-Uh-AUh et AUe : des incohérences existent dans le tableau « occupations et utilisations des sols »	Le règlement écrit sera modifié afin d'être mis en cohérence. Il s'agit bien de permettre la création d'annexes et d'extensions agricoles des constructions à usage agricole existant à la date d'approbation, dans le cas où celles-ci ne créent pas de nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle.	Dont acte
- secteur Uha page 122 il est dit sous-secteurs Ubb et Ubc	Le règlement écrit sera corrigé.	Dont acte
- secteur Uei : page 131 les campings, parcs résidentiels, sont interdits et autorisés page 132 !!	Le règlement sera corrigé pour autoriser « L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles	Dont acte

		de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ».	
- secteur Uj : les équipements d'intérêts collectifs et services publics sont interdits page 144 et autorisés page 171 !!	Le règlement sera corrigé en supprimant cette mention à l'article 7.	Dont acte	
- secteur UM : l'artisanat, commerces sont interdit alors que page 171 il est question des toitures... !!	Le règlement sera corrigé en supprimant cette mention à l'article 11.	Dont acte	
- secteur UP : page 181 et 182, erreur dans la destination pour le centre pénitencier, l'annexe 2 permet les annexes agricoles !	Le règlement sera corrigé en supprimant cette mention.	Dont acte	
- secteur UV : dans le tableau des destinations, certaines sont autorisées mais les conditions ne sont pas précisées dans la dernière colonne.	Des précisions seront apportées au tableau des destinations	Dont acte	
- zone UZ: l'emprise au sol maximale des logements n'est pas précisée	Les prescriptions du règlement du secteur UZ portant sur l'emprise au sol des logements seront précisées.	Dont acte	
- zone AUZ : page 228 la zone AUX doit être remplacée par AUZ	Le règlement sera modifié en ce sens.	Dont acte	
-zone A : page 243 : destination hébergement interdite alors que des conditions y sont précisées. Page 248 : la rédaction manque de clarté. Page 250 : il semble difficile d'appliquer la réglementation envisagée à des bâtiments agricoles	Le règlement écrit sera corrigé.	Dont acte	
-zone N : page 267 : un « C » est présent dans « autres hébergements touristiques »...;le sujet de l'agrivoltaïsme n'est pas traité dans la zone N	Des modifications seront apportées pour préciser et corriger le règlement	Dont acte	
- sur les annexes : elles doivent comporter les éléments listés aux articles R151-51 et 53 du CU....le PPRI n'est pas complet...la liste des SUP n'est pas complète...;ce ne sont qu'une compilation de données issues des anciens documents ou des courriers reçus des services dans le cadre du PAC !	Le dossier des annexes sera complété et les éléments déjà présents seront mis à jour si cela est nécessaire.	Dont acte	
- le document « 5,2 Patrimoine bâti protégé » est incomplet	La liste du patrimoine protégée pourra être précisée.	Dont acte	
- le document 5 comporte des erreurs : loi Barnier : entre RD924 et RD926 (pages 8, 25 et 31)	Des modifications seront apportées au document 5 "dossier de dérogation de la loi Barnier". A notre sens les représentations visuelles des retraits de 30 ou 50 mètres correspondent aux distances effectives dans la réalité puisqu'elles ont été réalisées à partir d'un logiciel de cartographie SIG (QGIS). Elles sont issues de couches produites	Dont acte	

		à partir d'un tampon des linéaires des Routes à Grande Circulation. Les tampons ont été réalisés selon la distance de recul souhaité par rapport à la RGC : 75, 50, ou 30 mètres.	
Ministère Transport 19.06.2025	L' avis est favorable avec la demande de modification de la servitude 7	La servitude sera ajoutée aux annexes du PLUi-H.	Dont acte
Préfecture Région Normandie DRAC 20.06.2025	<p>L'avis est favorable sous réserve des modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucune cartographie des servitudes n'est proposée pour les nouvelles communes. Il est indispensable que le futur PLUi-H comporte une cartographie précise et actualisée de l'ensemble des servitudes AC1, AC2 et AC4. 	Les annexes du PLUi-H seront complétées en ce sens.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - certaines lignes du tableau détaillé des éléments du patrimoine sont vides et devront être renseignées 	La liste du patrimoine protégée pourra être précisée.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - il est recommandé d'interdire les isolations thermiques par l'extérieur aux installations de panneaux voltaïques 	<p>Les dispositions du règlement écrit pourront être précisées concernant la pose de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Plutôt qu'une interdiction stricte, la protection souple pourrait intégrer une obligation de non-visibilité des panneaux photovoltaïques depuis les voies et emprises publiques.</p>	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - dans le RE : il est préférable de prévoir, pour les bardages, une pose verticale.....il est recommandé, pour les toitures, dans les zones UA, UB, Uha, A et N, de limiter l'installation de panneaux solaires afin de ne pas altérer l'identité architecturale des toitures....il convient de compléter les règles relatives à l'emploi des matériaux traditionnels en interdisant les matériaux factices 	Le règlement écrit pourra être précisé en ce sens.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - pour les clôtures, il conviendrait de compléter le règlement en préconisant la sobriété des clôtures en prescrivant le barreaudage vertical ajouré et de proscrire la tôle découpée à motifs. 	Le règlement écrit sera précisé en ce sens.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - aux abords des MH, il est conseillé d'instaurer un zonage N ou Ap afin de préserver les vues lointaines de toutes constructions pouvant altérer ces abords. 	Le règlement graphique pourra être modifié en ce sens.	Dont acte
ARS 11.07.2025	<p>L'avis est favorable sous réserve des recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ressource en eau : une partie du périmètre de protection éloignée des sources « Val Bequet » à Champosoult se situe sur Gouffern en Auge, il convient de le faire apparaître sur le plan risque de la commune 	Le règlement graphique sera complété en ce sens.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - le dossier ne fournit aucune information sur les volumes prélevés , la consommation moyenne par abonné ou 	Les enjeux de préservation et de disponibilité de la ressource en eau sont essentiels et sont présents dans plusieurs pièces du dossier.	

	<p>l'estimation du nb d'habitants desservis en eau potable et de programmation</p>	<p>Par ailleurs, le projet démographique projetant une décroissance de la population, les besoins nécessaires devraient baisser au cours des prochaines années pour les usages domestiques. Cette remarque fait écho à l'avis de la MRAe et sera prise en compte. L'évaluation environnementale sera complétée, si des données sont disponibles à cet effet, par une analyse de l'adéquation besoin-ressource pour l'eau potable.</p>	Dont acte
	<p>- l'ARS demande le retrait des parcelles de l'OAP sectorielle n° 10, des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi-H</p>	<p>Au vu de la situation de ce secteur, son maintien comme zone à urbaniser sera étudié. Dans le cas où le maintien serait décidé, des dispositions seront intégrées au sein de l'OAP afin de limiter les impacts sur le captage.</p>	Dont acte
	<p>- le bruit : les annexes ne présentent pas l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du département. Or le territoire traversé par l'A88 et les RD 924 et 926. Aucune zone tampon n'a été prévue autour de ces 2 tronçons de voie ferroviaire.</p>	<p>Les annexes seront complétées en ce sens.</p>	Dont acte
	<p>- Dans les OAP sectorielles n°2 et 3 à Gouffern en Auge, les parcelles sont prévues pour 16 à 10 logements individuels ou collectifs, l'OAP n° 8 à Argentan prévoit 15 logements individuels dans la parcelle. Elles seront toutes situées à moins de 100m de la RD926. Dans un souci d'aménagement favorable à la santé, ils devraient être éloignés au maximum de l'axe routier et l'axe ferroviaire</p>	<p>Le choix de ces parcelles répond à différents objectifs, et notamment aux besoins de limitation de l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles, mais aussi la possibilité de réalisation des opérations projetées. De fait, certains projets font face à des injonctions contradictoires. Néanmoins, les OAP situées à proximité d'axe de transport important contiennent des mesures d'éloignement et de limitation des nuisances.</p> <p>Les OAP situées à Gouffern en Auge font l'objet d'aménagement spécifique visant à créer des espaces tampons entre la route et les futurs logements. Les logements eux-mêmes ont été éloignées pour limiter les nuisances.</p> <p>A Argentan, des espaces tampons ont également été prévus à proximité de la voie ferrée. Par ailleurs, cette voie de chemin de fer ne fait l'objet que de 10 passages par jour par train TER à faible vitesse du fait de la proximité de la gare d'Argentan.</p> <p>Des mesures techniques visant à réduire le bruit pourront néanmoins être demandées dans la conception des bâtiments.</p>	Dont acte
Préfecture de l'Orne Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites	<p>Concernant le RLPI : Réunion des membres le 3.07.2025</p> <p>Avis favorable</p>		

2.2 Avis de la MRAE sur le PLUi-H n°2025-5938 du 27/08/2025

Avis	Réponse du pétitionnaire	Analyse de la commission d'enquête
Présenter un bilan détaillé de la concertation avec le public afin de décrire les éventuelles modifications apportées au projet pour tenir compte du résultat	Le bilan détaillé de la concertation avec le public sera bien associé au dossier d'élaboration du PLUi.	Dont acte
Compléter l'état initial de l'environnement sur la faune et la flore présentes en dehors des espaces protégés ou inventoriés et dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, par une présentation des données naturalistes pertinentes et d'intégrer ces éléments dans l'analyse des impacts du projet, dans la cadre de la séquence ERC	L'état initial de l'environnement sera complété des informations disponibles relatives à la faune et la flore présentes en dehors des espaces protégés ou inventoriés et notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Les mesures ERC mises en œuvre seront également détaillées.	Dont acte
Analyser les incidences du règlement écrit sur l'environnement et la santé humaine	<p>Les incidences du règlement écrit sur l'environnement et la santé a été produit lors de l'analyse des OAP sectorielles. En effet, l'ensemble des mesures préconisées par les différentes pièces du PLUi dont le règlement écrit y a été analysé. Il convient que cette mise en forme ne permet pas une analyse claire des incidences du règlement écrit sur les thématiques environnementales et de santé.</p> <p>L'analyse sera donc reprise au sein d'un tableau récapitulatif exclusivement consacré au règlement écrit.</p>	Dont acte
Le classement en zone AUH d'une partie du site « la haute Vallée de l'Orne » devrait faire l'objet d'une évaluation plus détaillée sur la base d'un inventaire de terrain, d'une recherche de solution alternative	<p>"Le territoire de Terres d'Argentan Interco est concerné par la présence de quatre sites Natura 2000 que sont "La Haute Vallée de l'Orne et affluents" (FR2500099), "les Sites d'Ecouves" (FR2500100), "Bocages et vergers du sud pays d'Auge" (FR2502014), Haute vallée de la Touques et affluents (FR2500103). Certaines zones urbaines sont situées sur l'emprise de sites Natura 2000, notamment en ce qui concerne le site "Bocages et vergers du sud du pays d'Auge" et "La Haute Vallée de l'Orne et affluents". Il s'agit de secteurs situés en zone urbaine (U et UHa). Il s'agit d'espaces très restreints et n'ayant pas de vocation à l'expansion ce qui permet de limiter les incidences négatives sur ces milieux. Par ailleurs, les orientations et mesures mises en œuvre au sein du PADD, des OAP thématiques et du règlement écrit permet de limiter l'urbanisation sur ces secteurs protégés.</p> <p>Seul un secteur de développement (rue de l'Orne à Ecouché-les-Vallées) est situé en partie le site Natura 2000. Le secteur est à vocation d'habitat et est classée sur en zone AUH. Les limites paysagères seront approfondies afin de créer un espace tampon entre le site Natura 2000 et le secteur à urbaniser. L'analyse des incidences sera complétée et le plan de superposition du zonage et des sites Natura 2000</p>	La réponse est recevable

	sera détaillée sur les secteurs à enjeux.	
Compléter l'analyse des incidences Natura 2000 en ce qui concerne les zones urbaines ou à urbaniser situées dans, ou à proximité immédiate des sites Natura 2000, par des cartographies plus détaillées, des inventaires de terrain et un approfondissement de la séquence ERC.		Pas de réponse !
Concernant le site du Pin au Haras : il faut évaluer les impacts potentiels du classement sur la commune, d'une partie du site Natura 2000 « Bocages et Vergers du Sud Pays d'Auge » en zone urbaine et en zone naturelle NzH, rendant possible des aménagements, dits légers, et de décliner, dès le stade du projet, la séquence d'évitement ou à défaut de réduction et de compensation nécessaire afin de préserver les enjeux associés à ce site	<p>Le territoire de Terres d'Argentan Interco est concerné par 4 sites Natura 2000 dont le site "Bocages et vergers du sud pays d'Auge". Elaboré en 2012, le Document d'objectif (DOCOB) du site "Bocages et vergers du sud du pays d'Auge) relèvent les habitats communautaires présents sur le site : arbres têtards, haies, vergers haute tige et prairies. L'espèce d'intérêt présent est la pique-prune. Ce site Natura 2000 est notamment situé sur la commune du Pin-aux-Haras et relève de secteurs classés en U (UH et UHa) et en N (NI qui correspond à des espaces naturels accueillant des activités de loisirs ou de tourisme). L'avis de la MRAE cite notamment un classement en zone NzH or ce zonage n'apparaît pas dans le PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Concernant les zones urbaines, les zones concernées par le classement en site Natura 2000 s'explique, pour le secteur UH au développement du bourg qui était antérieur au classement en site Natura 2000. Le secteur UHa quant à lui est dédié au Grand Projet de développement de formation et de valorisation de la filière équine mené par le syndicat mixte du Haras national du Pin sur ce même site, premier site visité du département de l'Orne. La préservation des habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 est notamment permise par le règlement écrit (article 14, secteur UHa) qui oblige à ce que "tout projet de construction justifie du maintien de la plantation d'arbres en privilégiant une diversité d'essences locales et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² de pleine terre, lorsque les conditions techniques le permettent. La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert est recherchée, en privilégiant le regroupement avec les espaces verts limitrophes existants ou projetés."</p> <p>Par ailleurs, ce secteur de projet fait l'objet d'une OAP spécifique qui vise à poser un cadre pour assurer les réhabilitations, les aménagements et les modifications du bâti sur les communes en lien avec le Haras du Pin. Cette OAP a également pour but de protéger et de valoriser les qualités de l'environnement et du paysage tant naturel que bâti. Ainsi, chacun des 5 secteurs du projet à savoir, le site du Vieux-Pin, l'accueil du cœur historique, le pôle international des sports équestres, le parc du Haut-Bois et l'hippodrome, ont été analysés de manière à assurer leur qualité environnementale avec une</p>	La réponse documentée est recevable

	<p>protection spécifique des haies et de la trame arborée (les haies faisant partie des habitats communautaires relevés au DOCOB des "Bocages et vergers du sud pays d'Auge".</p> <p>Concernant les secteurs classés en zone naturelle NI dédiés aux installations de loisirs ou de tourisme légères, ce classement permet également de préserver les habitats communautaires du secteur puisque le classement en NI n'est que légèrement plus permissif qu'un classement en zone N. Ainsi, il n'autorise, en plus des autorisations que les installations à destination d'équipements sportifs et les hébergements à vocation touristique sous condition d'être lié à l'activité principale du site, d'être déjà existant sur le site ou dans le cas contraire, de n'être constitué que d'installations légères sans fondations comme les tentes, mobil-home ou cabanes. L'absence de fondation permet ainsi de préserver les continuités écologiques du secteur.</p> <p>Par ailleurs, le DOCOB vient énoncer que les activités en pleine nature dont fait partie le zonage NI n'ont aucun impact sur les espèces et qu'au contraire, elles sont dépendantes de la bonne qualité des milieux et du bocage en particulier. Sur la destination touristique de la commune du Haras National du Pin, site le plus visité de l'Orne, le DOCOB énonce également que "cette affluence pourrait être utilement valorisée pour sensibiliser le public à la problématique de préservation des espèces et de leurs habitats". Toujours selon le DOCOB, aucune activité touristique n'a d'impact sur les habitats des espèces Natura 2000 même s'il affirme qu'il est nécessaire de rechercher un meilleur équilibre entre la sécurité du public et le maintien des habitats.</p> <p>En conclusion, les conditions autorisées d'urbanisation en zone urbaine et en zone naturelle NI dans le projet de PLUi-H sont cohérentes aux recommandations générales du DOCOB des "Bocages et vergers du sud pays d'Auge" énoncées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les enjeux environnementaux dans ses pratiques, maintenir les grands fonctionnements écologiques nécessaires au maintien du patrimoine naturel (arbres têtards, haies, ...); Privilégier les travaux éventuels sur les arbres et les haies entre le 1er octobre et le 1er mars, afin de ne pas perturber la faune et la flore; - Privilégier les techniques de déchiquetage, de compostage ou de broyage sur place à celle du brûlage lors des coupes des ligneux; - Privilégier les produits les moins dangereux pour l'environnement 	
Compléter le dispositif de suivi des impacts du PLUi-H sur l'environnement et la santé humaine par la définition des valeurs cibles pour les 14 indicateurs et par la présentation des mesures correctrices à mettre en	<p>Les indicateurs de suivi du PLUi ont vocation à traduire l'évolution du territoire souhaitée à travers le projet politique des élus. Les objectifs ont été définis sur la base de tendances envisageables au regard des mesures mises en œuvre dans le PLUi. Ils n'ont donc pas tous vocation à faire l'objet d'une</p>	Dont acte

œuvre en cas de non-atteinte des objectifs pré-définis.	valeur cible chiffrée dans le sens où il n'est pas nécessairement possible de définir celle-ci compte tenu du fait qu'il s'agit d'une appréciation plus qualitative ou qu'elle répond par ailleurs à des outils externes au PLU. Des mesures correctrices pourront toutefois être intégrées au tableau d'indicateurs de suivi.	
Mieux détailler l'armature urbaine qui sera mise en œuvre en précisant la répartition des communes dans chaque niveau (pôle principal, de proximité, d'irrigation rurale, communes rurales)	Le document pourra être complété en ces sens.	Dont acte
Mieux justifier la compatibilité de la consommation d'espace prévisionnelle par rapport à l'objectif de division par deux de la consommation d'espaces à l'horizon 2031 et de non -artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050.	Des précisions pourront être apportées afin de rendre plus explicite la consommation d'espace projeté et sa compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.	Dont acte
Mieux justifier le choix de l'implantation des activités économiques prévues dans le secteur de l'OAP n°10 sectorielle à Argentan au regard des risques de pollution de la nappe souterraine	Au vu de la situation de ce secteur, son maintien comme zone à urbaniser sera étudié. Dans le cas où le maintien serait décidé, des dispositions seront intégrées au sein de l'OAP afin de limiter les impacts sur le captage.	Dont acte
Démontrer l'adéquation aux besoins futurs liés par les projets d'urbanisation des capacités de traitement des eaux usées à échéance du PLUi-H.	Le projet du territoire issu du PADD du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco vise à "Limiter l'impact des nouvelles urbanisations dans le choix des secteurs à urbaniser " (p. 9) à travers notamment la prise en compte des besoins de raccordement aux réseaux collectifs et la disponibilité des ressources en eau que ce soit vis-à-vis de l'eau potable, comme énoncé précédemment, ou encore de l'assainissement. L'EIE du PLUi-H met en lumière l'enjeu de la meilleure connaissance du réseau, connaissance qui avait notamment été amélioré par la mise en place en 2021 d'un schéma directeur d'assainissement collectif. L'adéquation entre les besoins actuels et futurs au regard de la capacité de traitement des eaux usées sera analysée.	Dont acte
Compléter le règlement écrit par des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (gestion pluie trentennale, centennale, vidange ouvrages sous 48 heures....).	Le territoire de Terre d'Argentan s'est inscrit dans une démarche de gestion de la ressource en eau pour retrouver un cycle de l'eau « naturel » favorisant l'infiltration des précipitations et la limitation des phénomènes de ruissellement. Le PADD vient préconiser une urbanisation résiliente qui prend en compte le cycle de l'eau dans son ensemble ce qui passe par une gestion intégrée des eaux pluviales et à la source des eaux pluviales. Le projet de territoire souligne notamment l'importance d'une meilleure prise en compte des bassins versants dans la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Par ailleurs, il vient proposer des solutions innovantes pour le réemploi de l'eau	La réponse est recevable. L'introduction d'un article spécifique dans les dispositions communes est effectivement souhaitable.

	<p>(favoriser la réutilisation des eaux usées traitées provenant des STEP, expérimenter le réemploi des eaux usées ménagères dans les équipements publics pour certains usages non-sanitaires, ...). L'OAP thématique « Changement climatique », promouvant un territoire sobre et résilient, vise à optimiser la gestion de la ressource en eau sur le territoire et rappelle la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols de manière à permettre l'infiltration, autant que possible, à des espaces de pleine terre.</p> <p>La gestion des eaux pluviales dans le règlement est d'ores et déjà prise en compte à travers notamment le traitement paysager des espaces libres qui doivent permettre l'infiltration directe des eaux pluviales. Le règlement précise ainsi que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sans faire obstacle à leur libre écoulement ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale. Conformément au SDAGE Seine Normandie et au SAGE Orne Aval et Seilles, la gestion des eaux pluviales sur le territoire de Seilles Terre et Mer vise une gestion, a minima, décennale à la parcelle et sans rejet. Par ailleurs, afin de prévenir l'aggravation de risques naturels et prévenir les dommages, le règlement impose la prise en compte du risque de glissement de terrain dans l'assainissement des eaux pluviales dans les secteurs concernés.</p> <p>Nous proposons d'insérer dans les dispositions communes un article spécifique à la gestion des eaux pluviales : cet article rappellera les grands principes d'une gestion à la source et d'une gestion intégrée des eaux pluviales et les dispositifs pouvant être mis en place. Il s'agit par cet article d'affirmer la compatibilité du territoire aux documents supra-territoriaux.</p>	
Identifier les secteurs de renaturation et de dé imperméabilisation favorisant l'infiltration des EP et la gestion des eaux de ruissellements, et de réaliser un bilan prévisionnel global des effets du PLUi-H en matière d'imperméabilisation / dé imperméabilisation des sols	<p>Les prescriptions peuvent cependant être renforcées. Par ailleurs, concernant la mise en œuvre d'un bilan prévisionnel global des effets du PLUi-H en matière d'imperméabilisation/dé imperméabilisation, des indicateurs en ce sens pourront être intégrées aux indicateurs de suivi afin de pouvoir évaluer la tendance permise par la mise en œuvre par le PLUi-H.</p>	Dont acte
Justifier le choix d'implanter des logements à proximités d'infrastructures routières ou ferrées	<p>Aux vues des caractéristiques environnementales du territoire de Terre d'Argentan Interco et de son caractère rural préservé, le choix de favoriser les opérations de densification raisonnée a été opéré. Il s'agissait ici d'un choix mené afin limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permettant ainsi de préserver les continuités écologiques et le cadre de vie des habitants. C'est cette priorisation qui a mené à déterminer des secteurs à urbaniser situés à proximité d'infrastructures de transport susceptibles d'occasionner des nuisances sonores. En cohérence avec le projet de territoire souhaité par Terres d'Argentan Interco, des mesures visant à réduire et/ou limiter ces nuisances ont été mises en œuvre,</p>	La réponse est argumentée et recevable

	<p>que ce soit à travers les orientations générales du PADD, les mesures préconisées par les OAP thématiques ou encore à travers les prescriptions du règlement écrit. Par ailleurs, le choix des secteurs d'implantation de logements, notamment lorsqu'il s'agit de logements en densification, s'est également dans une logique de mixité fonctionnelle pouvant permettre de réduire les émissions et consommations énergétiques du territoire et contribuant ainsi à réduire les pollutions atmosphériques présentes sur le territoire. Dans les secteurs concernés, des marges de recul de constructions ont été intégrées afin de limiter l'exposition aux nuisances.</p> <p>L'OAP "Réhabilitation de l'habitat ancien" participe à la réduction des nuisances sonores par des mesures de "retournement" des logements (espaces de vie des logements situés côté jardin), végétalisation de la rue passante. L'OAP "Changement climatique" prend quant à elle, en compte les pollutions sonores et atmosphériques à travers la réduction de la mobilité carbonée et à l'apaisement sonore aux abords des voies. Par ailleurs, les dispositions communes des OAP sectorielles intègrent les nuisances sonores en préconisant des mesures de limitation de la propagation du bruit (écrans acoustiques absorbants ou réfléchissant, isolation acoustique des bâtiments au regard de leur disposition, orientation ou encore à travers l'agencement des pièces. Enfin, le règlement en préconisant que les retraits vis-à-vis des alignements doivent être traités majoritairement en espaces plantés (de préférence en pleine terre) participe à limiter les nuisances sonores.</p> <p>Le dispositif de suivi pourra être complété avec des indicateurs plus précis et des mesures correctrices pourront être mises en œuvre en cas de non-atteinte de ces objectifs.</p> <p>Des dispositions pourront être rajoutées à l'OAP « Changement Climatique » et à l'OAP « Hector Berlioz ».</p>	
Les ouvertures de certains secteurs à l'urbanisation sont concernées par des zones humides et sont insuffisamment justifiées. (OAP n°8 à Argentan, 3 OAP à Avoine, les OAP n° 2 et 3 à Gouffern en Auge, l'OAP n°1 à Montabard, l'OAP n° 3 à Ronai et la n°4 à Sarceaux). L'autorité rappelle qu'il incombe à l'autorité compétente en matière d'urbanisme d'identifier, de délimiter et de préserver les zones humides	Par ailleurs, comme indiqué dans les OAP sectorielles concernées par la présence d'une zone humide potentielle, un inventaire zone-humide sera réalisé avant approbation du PLUi-H. En cas de zone humide avérée, l'OAP sera retravaillée pour classer la zone humide en zone naturelle et par conséquent, en zone inconstructible. A l'inverse, dans le cas échéant, des mesures visant à prendre en compte les axes de ruissellement et une interdiction de cave en cas de remontée de nappe seront assorties au secteur concerné.	Dont acte
Joindre au dossier les inventaires faune-flore déjà réalisés et de le compléter par les inventaires à faire dans les secteurs pressentis à l'urbanisation afin, le cas échéant, d'éviter une telle urbanisation ou, d'en compenser les impacts dans les	Le PLUi-H d'Argentan Interco s'est engagé dans la protection des continuités écologiques liées à la faune-flore et dans la protection des zones humides à travers son PADD et les différentes OAP thématiques en particulier, l'OAP ""Changement Climatique"". Dans ce cadre, la majorité des secteurs pressentis à l'urbanisation ont fait l'objet d'un inventaire visant à	Dont acte

<p>secteurs concernés. Assortir les éventuelles mesures ERC d'une démonstration quant à l'absence de toute solution alternative ou mesure d'évitement des ouvertures à l'urbanisation susceptibles d'impacter les zones humides</p>	<p>attester de leur enjeu écologique. Cet inventaire a conclu pour la totalité des parcelles (à l'exception d'une parcelle classée en modérée) à des enjeux écologiques faibles voire très faibles n'impliquant pas recommandations particulières en termes de protection de la faune et de la flore. Les OAP sectorielles, tout comme l'ensemble du document d'urbanisme, tiennent à prendre en compte la préservation des continuités par l'instauration de mesures visant à intégrer des espaces tampons, la préservation de fonds de jardins (OAP sectorielles) ou encore à travers l'instauration de coefficient de pleine-terre (règlement écrit).</p>	
<p>Détailler les mesures de suivi qui permettront de s'assurer de la pérennité des mesures compensatoires en proposant des valeurs de référence, des valeurs cibles ainsi que des mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs.</p>	<p>Enfin, les indicateurs de suivi proposés dans l'évaluation environnementale participent à la protection des continuités écologiques du territoire en permettant de visualiser les tendances d'évolution du territoire. Ainsi, des indicateurs visent directement à évaluer la part de espaces bénéficiant d'une protection réglementaire du patrimoine naturel ou encore à évaluer la surface de zones humides protégées. Si un indicateur plus spécifique au linéaire de haies peut être intégré, il convient de rappeler que les indicateurs de suivi doivent reposer sur des données quantifiables, simplement récupérables et régulièrement actualisés et adaptés aux moyens humains et techniques de la collectivité.</p>	<p style="color: red;">La réponse est recevable</p>
<p>Garantir que la mise en œuvre des mesures compensatoires permettra de reconstituer les fonctionnalités des milieux détruits, voire d'obtenir un gain net , en précisant le calendrier de leur mise en œuvre qui devra être antérieure à la destruction des zones humides.</p>	<p>Réponse similaire à la remarque précédente.</p>	<p style="color: red;">idem</p>

2.3 AVIS MRAe le Zonage EP n° 2025-5829 du 17 juin 2025

Avis	Réponse du pétitionnaire	Analyse de la commission d'enquête
Préciser les actions à mener afin d'éviter ou réduire les pollutions à la source des eaux pluviales.	Terres d'Argentan Interco a choisi de mettre en œuvre la gestion intégrée des eaux pluviales, qui répond tout à fait aux objectifs de réduction des pollutions à la source.	Dont acte
Compléter le dispositif de suivi des impacts du zonage d'assainissement des eaux pluviales par des indicateurs chiffrés permettant de vérifier l'atteinte des objectifs et des mesures correctrices en cas de non atteinte de ces objectifs	Cette recommandation sera prise en compte au fil des projets de la collectivité.	Dont acte

2.4 AVIS des COMMUNES sur le PLUi-H en amont de l'enquête

Communes Date Délibération	Avis / Observations	Réponse du pétitionnaire	Analyse de la Commission d'Enquête
Argentan 30.06.2025	Avis favorable avec réserves : - L'OAP sectorielle de Coulandon doit faire figurer un passage entre les serres et les zones de maraîchage de la commune	L'OAP sera modifiée en ce sens	Dont acte
	- Dans l'OAP commerce : modifier la phrase « services médicaux de 1er recours » en « achats médicaux » et de mettre les généralistes et autres professions libérales de santé dans les achats occasionnels afin de leur permettre leur installation dans toute la ville. Les supermarchés et discount sont à autoriser uniquement en zone périphérique. Le tableau page 19 comporte une erreur : les commerces sont interdits en dehors des zones préférentielles . Mais rajouter « en dehors des localisations préférentielles, seuls les commerces liés au besoin immédiat des populations peuvent être admis, sous réserve de leur adéquation au contexte urbain et du respect de la hiérarchie commerciale. Cette exception s'adresse aussi aux communes rurales. Il faut supprimer le seuil de 10% pour les extensions des commerces existants. Les seuils de surfaces dans les centres-bourgs et les centralités de quartier sont à augmenter	L'OAP thématiques "Commerces" sera modifiée et complétée en ce sens.	Dont acte
	- les plans de zonages doivent être plus lisibles avec n° de parcelles et les zones. Les erreurs de légendes doivent être corrigées.	Le règlement graphique sera complété en ce sens Le nom des lieu-dit sera également	

		ajouté afin de faciliter la lecture des plans de zonages Les légendes seront modifiées.	
	- le Parc d'activités de Coulandon est à rajouter dans l'OAP	L'OAP sera modifiée en ce sens	Dont acte
	- une carte à l'échelle de la commune est indispensable	L'OAP thématique "Commerce" sera complétée en ce sens	Dont acte
	-le Parc d'activités de Beaulieu est noté à dominante commerces et services, il y a aussi « industrie et logistique »	L'OAP thématiques "Commerces" sera complétée en ce sens.	Dont acte
	- les surfaces des ZA d'Argentan sont erronées	Les surfaces des Zones d'Activités seront corrigées	Dont acte
	- ajouter les éléments réglementaires aux annexes qui sont incomplètes	Les annexes seront complétées	Dont acte
	- Dans le RE il faut modifier les dispositions du linéaire commercial et interdire au même titre que le logement le changement de destination en bureau	Le règlement sera modifié et complété en ce sens	Dont acte
	- reprendre et remettre en forme les cartes des servitudes	Le plan des servitudes sera modifié et complété en ce sens	Dont acte
	- les cartes des risques doivent être plus précises	Le Plan de zonage des risques sera modifié en ce sens	Dont acte
	- toutes les fautes d'orthographies doivent être corrigées	Le document sera corrigé en ce sens	
Aunou le Faucon 22.06.2025	Avis favorable		
Avoine 30.06.2025	Avis favorable avec les réserves suivantes: - modification du parcellaire constructible	Les modifications proposent l'extension et l'ajout de zones constructibles en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose une réduction progressive de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. En ce sens, bien qu'il soit proposé de compenser cette consommation par la réduction de zones constructibles sur d'autres parcelles, elles ne sont pas compatibles avec les objectifs de réduction de la consommation foncière (ZAN). L'extension de la zone U sur la parcelle 0A 0069 dans le sens des éléments joint à la délibération pourra être envisagée.	Dont acte
	- Parcelles D216 (extension du cimetière), D223 et D225 (partiellement) à passer en ER	L'ajout d'emplacements réservés sera étudié	Dont acte
Boischampré 26.06.2025	Avis favorable		
Boucé 26.06.2025	Avis défavorable		
Brieux 12.06.2025	Avis favorable avec réserves : - ajouter les mares sur les parcelles ZA25, ZA26 et C24	Le plan de zonage sera complété en ce sens	Dont acte

	<ul style="list-style-type: none"> - modifier le zonage de l'ancien presbytère (parcelle ZB77) qui est une habitation, passer de Ue à Uh - modifier le zonage des parcelles B287, 292, 288 et 293 : passer de Uh à N - modifier le zonage des parcelles ZB56, 57, 58, 60 et ZB71 et 72 : passer de A à Nj - retirer la haie centrale sur la parcelle ZA216 qui n'existe plus - permettre le changement de destination des bâtiments anciennement agricoles sur les parcelles B164, 170 et 263 	<p>Le plan de zonage sera modifié en ce sens</p> <p>Le plan de zonage sera modifié en ce sens</p> <p>Le plan de zonage sera modifié en ce sens</p> <p>Le plan de zonage sera modifié en ce sens</p> <p>Les bâtiments seront identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p>	Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte
Commeaux 25.06.2025	Avis favorable		
Coudehard 31.07.2025	Avis favorable avec réserves : <ul style="list-style-type: none"> - les 3 parcelles D21, 30, 159 et 205 et D207 et 208 sont à classer en constructibles 	<p>Les parcelles D 21, 30, 159, 205, 207 et 208 se trouvent en dehors du tissu urbain constitué. Leur classement en zone constructible entraînerait donc de la consommation d'espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).</p> <p>Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'impose au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco, ces parcelles n'ont pas été classées comme constructibles.</p>	La réponse est recevable
Couloncés 25.06.2025	Avis favorable avec réserves : <ul style="list-style-type: none"> - Section OA , les parcelles 0461, 0586, 0587, 0437, 0436, 0019, 0602 et 0568 sont des dents creuses 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les parcelles OA 0461 / 0437 / 0436 / 0586 / 0587, celles-ci sont effectivement en dent creuse. En ce sens, le plan de zonage délimite des zones urbaines pour ces parcelles pour permettre leur constructibilité. Et, afin de maintenir la cohérence du tissu constitué et pour limiter la consommation d'espace, les fonds des dites parcelles ont été classés en zone naturelle ou agricole. - Concernant la parcelle OA 0019, celle-ci n'a pas été retenu comme dent creuse au regard des critères retenus dans l'analyse foncière (pièce 1.3 du dossier, partie 4 "L'analyse des capacités de densification du tissu") : proximité d'activités agricole pouvant générer des nuisances et insertion dans un tissu de hameau peu dense dont l'ouverture à l'urbanisation de dent creuse conduirait à une constructibilité trop importante. La présence d'une ligne électrique aérienne est un élément supplémentaire qui a conduit à classer la parcelle en dehors de la zone constructible. - Concernant la parcelle OA 602, celle-ci n'a pas été retenu au regard des 	La réponse est recevable

		<p>critères retenus dans l'analyse foncière (pièce 1.3 du dossier, partie 4 "L'analyse des capacités de densification du tissu") : la parcelle n'est pas suffisamment entourée de parcelles considérées comme consommées. Par ailleurs, cette parcelle est fléchée au sein du document comme une zone d'extension destinée à accueillir un équipement public, dite zone AUE.</p> <p>- Pour la parcelle OA 0568, considérant sa superficie (26 000 m²), sa localisation, son exploitation par une activité agricole et au regard des critères retenus dans l'analyse foncière (pièce 1.3 du dossier, partie 4 "L'analyse des capacités de densification du tissu"), elle n'a pas été retenue comme dent creuse.</p>	
Ecouché les Vallées 1.07.2025	<p>Avis favorable avec réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune d'Ecouché : OAP commerces-ZAe : intégrer la rue Pierre Trévin dans les zones de polarités commerciales 	L'OAP thématiques "Commerces" pourra être modifiée en ce sens.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Fontenai sur Orne : changer la destination des bat agricoles des parcelles 173A68, 173OD446, 173OD561, 173OD563, 173OD559, 173OD524, 173OD560, 173OD541, 173AA002, et mettre en patrimoine bâti l'église St Martin 	L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Loucé : intégrer la zone d'exclusion des éoliennes dans le cadre de la définition des zones d'accélération des énergies renouvelables et mettre en patrimoine bâti l'église St Brice 	<p>Les annexes du PLUi-H pourront être complétées par l'intégration des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables.</p> <p>L'église Saint Brice pourra être identifiée en ce sens au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - La Courbe : mettre en patrimoine bâti le puit et le lavoir, l'oppidum et fossé autour de l'église 	Ces éléments pourront être identifiés en ce sens au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Batilly : mettre en patrimoine bâti protégé la chapelle des 13 saints 	La chapelle des 13 Saints pourra être identifiée en ce sens au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Dont acte
Fleuré 16.06.2025	<p>Avis favorable avec réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifier les emplacements des parcelles constructibles en transférant la parcelle ZKK52 à la ZK29 et la parcelle AD37 à la parcelle AC199 pour des surfaces équivalentes 	<p>Les modifications proposent l'extension et l'ajout de zones constructibles en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).</p> <p>Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement des parcelles ZK 29 et AC 199 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'impose au PLUi de la Communauté de communes de Terres</p>	Dont acte

		d'Argentan Interco.	
	- le classement des espaces naturels ne convient pas	Le retrait du classement EBC sera étudié.	Dont acte
Gouffern en Auge 16.07.2025	Avis favorable avec réserves : - modif plaçant la zone réservée en vue d'un accès au lavoir d'Omnéel et la mise en place d'une réserve d'eau pour la DECI du mauvais côté de la route (parcelle 315E72 au lieu de 315E123)	Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens	Dont acte
	- Intégration des ZAENR définies par Gouffern en Auge	Les annexes du PLUi pourront être complétées par l'intégration des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables.	Dont acte
	- modif du zonage parcelle 157G431 (Exmes) : de A à AU	Les modifications proposent la création d'une zone d'extension urbaine dite AU sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. Ainsi, une enveloppe de consommation foncière a été définie pour l'élaboration du PLUi-H au regard de la consommation passée du territoire et des objectifs imposés par le ZAN. En ce sens, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi, cette parcelle ne peut pas être classée en zone AU.	Dont acte
	- modif du zonage parcelle 83ZA64 (Chambois) de A à AU	Les modifications proposent la création d'une zone d'extension urbaine dite AU sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi. Ainsi, une enveloppe de consommation foncière a été définie pour l'élaboration du PLUi au regard de la consommation passée du territoire et des objectifs imposés par le ZAN. En ce sens, afin de respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi, cette parcelle ne peut pas être classée en zone AU.	Dont acte
	- modif du zonage parcelle 000C638 (Silly en Gouffern) de A à UH	La parcelle 0C 0638 est classée en zone AUH dans le plan de zonage. Cette zone prévoit un projet d'habitat léger n'entraînant pas de consommation foncière. Ainsi, le reclassement de ladite parcelle en zone U sera étudié.	Dont acte
	- modif du zonage parcelles 496ZC80, 496ZC83, 496ZC84 et 496ZC85 (Urou et Crennes) passage pour moitié d'AU et U	Ces parcelles sont déjà classées en zone U et UA dans le plan de zonage	Dont acte

	- ajouter un Er sur Exmes sur les parcelles 157G86a et 157G398 pour permettre de rétablir une voie d'accès à la chapelle (157G83)	L'ajout d'emplacements réservés sera étudié	Dont acte
	- ajouter un Er à Chambois sur la parcelle 083ZA34	L'ajout d'emplacements réservés sera étudié Dont acte	Dont acte
Ginai 3.07.2025	Avis défavorable - le conseil municipal regrette de ne pas avoir été consulté pour choisir les bâtiments à changement de destination.....	Le travail a été mené avec tous les Maires de la collectivité	Dont acte
Guepré 27.06.2025	Avis favorable		
Joué du Plain 3.07.2025	Avis favorable avec réserves - demande que la parcelle ZD9 « le Petit Val » soit inscrite en zone Npv en lieu et place de A	Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens	Dont acte
Juvigny sur Orne 15.07.2025	Avis favorable		
La Lande de Lougé 7.08.2025	Avis favorable		
Le Pin au Haras 4.07.2025	Avis favorable		
Lougé sur Maire 4.06.2025	Avis favorable avec réserves : - ajouter le zonage de travail du projet de 2*2 voies RD924 - vérifier l'anomalie sur la numérotation des ER - mettre la parcelle ZI115 entièrement constructible	Une modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée La taille de la numérotation des emplacements réservés sera revue afin de rendre plus lisible le plan de zonage. La parcelle ZI 115 est actuellement occupée par une activité agricole (?) dont les bâtiments se situent dans la continuité de l'existant. La parcelle est implantée le long de la D866 en entrée de bourg dans un tissu peu dense, compte-tenu de l'orientation 1.3.4 du PADD favorisant la préservation des ENAF et la silhouette des villages ainsi que des objectifs de réduction de la consommation foncière issus de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2022, le classement de l'intégralité de cette parcelle en zone constructible n'est pas envisageable.	Dont acte
Louvières en Auge 16.06.2025	Avis favorable		
Merri 2.07.2025	Avis favorable		
Montabard 16.07.2025	Avis favorable avec réserves : (voir plans joints) - Parcelle E293 : il y a un plan d'eau - Parcelle B384 : ER pour détournement de voirie à	Le plan de zonage sera corrigé. Le plan pourra être corrigé pour intégrer	

	classer en AUe	l'emplacement réservé et retirer la haie comme demandé sur la délibération	Dont acte
	- Parcalle ZH15 à placer en zone constructible (déjà construit)	Bien que la parcellle accueille une nouvelle construction aujourd'hui, celle-ci s'insère dans un tissu peu dense. Compte-tenu de l'orientation 1.3.4 du PADD favorisant la préservation des ENAF et la silhouette des villages, la parcellle est classée en zone agricole. Ceci, afin d'empêcher une constructibilité supplémentaire qui pourrait menacer l'intégrité du tissu existant et la "silhouette du village" (orientation 1.3.4 du PADD).	Dont acte
	- ParcalleB503 : parking réalisé en 2013	Cette remarque ne permet pas d'apporter une réponse.	Dont acte
	- Parcalle A219 et A71 : la zone constructible doit être étendue	Ces parcelles ont été classées en zone agricole afin de limiter la constructibilité en périphérie du hameau en lien avec l'orientation 1.3.4 du PADD qui vise à préserve la silhouette des villages. Néanmoins une extension de la zone constructible sur ces parcelles pourra être envisagée.	Dont acte
	- Parcalle A89 : devrait être en zone Nj et non en A	Le sous-secteur Nj correspond à des espaces de jardin ou de verger en interface entre la zone urbaine et la zone naturelle ou agricole, ce qui ne concerne pas la parcellle A89. Néanmoins, le classement de cette parcellle en zone Naturelle sera étudié.	Dont acte
	- Parcalle ZB28 : doit être en UE pour pouvoir agrandir le cimetière	Un emplacement réservé pourra être rajouté au plan de zonage afin de permettre l'extension du cimetière.	Dont acte
	- Parcalle ZA29 : devrait être en zone Nj, c'est un terrain d'agrément	La parcellle sera reclassée en zone Nj	Dont acte
	- Parcelles E226 et E262 : il y a une habitation avec des bâtiments agricoles autour classée patrimoine bâti à protéger il faut les classer en changement de destination.	L'identification de ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée	Dont acte
	- Parcalle E23 : le propriétaire demande que les haies en bordure de forêt soient classées.	Le classement de ces haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sera étudié	Dont acte
	- Parcalle A46 : le bâtiment doit être inscrit en changement de destination	Ce bâtiment sera identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Dont acte
	- parcalle AA113 : zone A à passer en Ubb (centre village) dent creuse !	La demande de classement en UBb de la parcellle AA 113 concerne un secteur dans le centre-bourg. Compte-tenu de la méthodologie retenue dans l'Analyse Foncière pièce 1.3, cette parcellle n'a pas été retenue comme dent creuse. Néanmoins son reclassement en zone UBb sera étudié.	Dont acte

Mont-Ormel 8.07.2025	Avis favorable		
Montreuil la Cambe 3.07.2025	Avis favorable		
Moulins sur Orne 4.07.2025	Avis favorable		
Monts sur Orne 3.07.2025	Avis favorable		
Neauphe sur Dive 9.07.2025	Avis favorable avec réserves : - Parcelles OE234 et O36 : les classer en zone AZ - Parcelles OE33 et 34 : les classer en zone A	Une modification du plan de zonage dans ce sens sera étudiée	Dont acte
Nécy 27.06.2025	Avis favorable		
Occagnes 24.06.2025	Avis favorable avec 1 question : - les bâtiments signalés en orange sont-ils les seuls à pouvoir changer de destination ? Les vieux bâtiments pourront-ils être réhabiliter plutôt que de les laisser tomber en ruines ?	Au sein du règlement graphique, pour chaque plan de zonage communal, les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination sont effectivement signalés par un figuré orange. Concernant les possibilités de changements de destination, le PLUi-H fixe pour les zones naturelles, agricoles et urbaines les changements de destinations possibles. C'est au sein du règlement écrit que se trouve pour chaque sous-secteur, le détail des destinations autorisées ou interdites. Enfin, tous les bâtiments peuvent être réhabilités. Néanmoins, si une réhabilitation entraîne un changement de destination, alors il est nécessaire de se référer aux destinations autorisées par le règlement écrit.	Dont acte
Ommoy 24.06.2025	Avis favorable		
Rânes 26.06.2025	Avis favorable avec réserves : - dans le RE : ne pas interdire les bardages en tuile et en ardoise sur les façades	Une modification du règlement écrit en ce sens sera étudiée	Dont acte
	 - dans le RE page 19, après « sans surcoût pour la collectivité » ajouter : « <i>et donc entièrement à la charge du pétitionnaire</i> »	Cette modification conduirait à entraver la prise en charge de certains aménagements par les organismes compétents en la matière.	Dont acte (ce ne serait pas raisonnable !)
	 - OAPn°41 rue du Plessis : le site est concerné par le périmètre de protection des MH	Le site est effectivement concerné par le périmètre qui génère la protection au titre des monuments historiques de la chapelle du cimetière. L'OAP ne prévoit néanmoins pas d'orientation particulière, car le site n'est pas visible depuis la chapelle et réciproquement (principe de co-visibilité). Par ailleurs lors d'un échange, les services de l'UDAP avaient préconisé l'ajout de prescriptions supplémentaires pour l'OAP "Des Princes de Berghes" dont le site était "co-visible" avec la	Dont acte

		chapelle. En ce sens, l'ajout de prescriptions supplémentaire tenant compte de la présence d'un Monument Historique pourra être étudié.	
	- OAPn°42 écrire « le projet OAP prévoit la réalisation de 17 à 20 logements et non 25 vu la zone humide et l'ABF qui interdit les constructions sur une bande de 30m	La présence de la zone humide a été prise en compte. Concernant la bande de 30 mètres, le secteur de l'OAP "La Toutainerie" se trouve à plus de 30 mètres de la route. De plus ce secteur a fait l'objet d'échanges avec les services de l'UDAP qui se sont conclus par l'ajout de prescriptions supplémentaires, notamment la création d'alignements de végétaux afin de ne pas nuire à l'intégrité du cône de visibilité.	Dont acte
	- OAP n°43 : rue du prince de Berghes : il faut mettre un H à la place du U et écrire BERGHES dans tous les documents	Le document sera corrigé.	Dont acte
	- OAPn°43 sectorielle: la surface est de 13460m2 et de 15545m2 dans l'évaluation environnementale. Il n'y a que la parcelle ZI19 de 10200m2 qui peut être compatibilisée, la ZI18 a 2 lots vendus et le reste est gardé pour une future structure de santé. L'OAP prévoit 50 logts individuels....il faut mettre 15 logts	<p>Le secteur de la présente OAP concerne les parcelles ZI 0019 et 0333.</p> <p>Concernant la programmation d'une structure de santé sur la parcelle ZI 0333. Cette parcelle sera retirée du secteur de l'OAP afin de ne pas entraver la réalisation du projet envisagé.</p> <p>Enfin, conformément aux informations de la présente remarque, la parcelle ZI 0019 ne fait l'objet d'aucun projet. En ce sens, l'OAP des princes de Berghes sera redessinée pour ne concerner que cette parcelle. Le nombre de logements pourra être revu à la baisse sous-condition que la nouvelle programmation n'empêche pas d'atteindre l'objectif de production de logements en extension fixé au sein du projet de PLUi-H</p>	Dont acte
	- Document 3-1-4 OAP Agricole : page 12, 15, 17, 18, 19 : (voir les détails des phrases à changer)	La modification de l'OAP "Territoire Agricole" sera étudiée.	Dont acte
	- Listes des bâtiments pour des changements de destination : sections ZR20, ZH38, G305,ZL58, ZI11, ZL24, ZO20, ZR4, ZP32, ZX2, ZX16, YD33, ZE17, ZC36 et 38, ZC32 et ZI34.	Les bâtiments seront identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Dont acte
Ri 27.06.2025	Avis défavorable		
Sai 3.07.2025	Avis favorable		
Sarceaux 30.06.2025	Avis favorable		
Sévigny 10.06.2025	Avis favorable		
Sevrai	Avis favorable avec réserve :	Les bâtiments seront identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement	

	- remettre les bâtiments susceptibles de changer de destination (voir le détail dans la délibération) sur les parcelles : ZB30, ZA11, ZA12, E63, E47, ZB1, ZE22, B543, B503, ZE11, ZC62, ZD3, C185, ZH23, ZC101,	de destination	Dont acte
St Brice sous Rânes 2.07.2025	Avis favorable		
St Georges d'Annebecq 7.07.2025	Avis favorable		
St Gervais des Sablons 10.07.2025	Avis favorable		
St Lambert sur Dive 24.06.2025	Avis favorable		
Tournai sur Dive 3.07.2025	<p>Avis favorable avec réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout de parcelles constructibles : parcelle C170 : extension d'une maison d'habitation. F340b extension d'une maison d'habitation, D19 extension d'une maison d'habitation, D18 extension d'une maison d'habitation et mise à tort en Zone agricole, D484 extension d'une maison d'habitation, D182 et 183 parcelles entourées d'habitations 	<p>Les parcelles D484, 182 et 183 sont classées zones constructibles au sein du règlement graphique.</p> <p>Concernant les autres parcelles, celles-ci sont classées en zone A ou N. Ces classements n'entrent pas les possibilités d'extensions ou de création d'annexes des bâtiments d'habitations existants qui sont détaillées dans l'article 2 du règlement de chaque zone.</p> <p>Néanmoins le classement de ces parcelles en zone U sera étudiée.</p>	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - suppression de la mention « et / ou à préserver » dans la légende du zonage Ucb car il y a un risque de confusion sur l'intérêt à conserver 	<p>La mention sera corrigée de la façon suivante : "et à préserver". Afin d'éviter toute confusion.</p>	Dont acte
Trun 18.06.2025	<p>Avis favorable avec réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévoir une zone artisanale car la zone d'activité de la Sente Verte ne dispose plus de terrain susceptible d'accueillir les artisans, petites ou moyennes entreprises 	<p>L'OAP "Réage de la maison Jules Ferré" prévoit la création d'une zone d'activité économique d'artisanat.</p>	Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - dans la zone d'habitation : il est proposé de la modifier (voir plans joints à la libération) 	<p>La demande concerne la création d'une zone d'extension pour l'habitation. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 fixe des objectifs de réduction progressive de la consommation foncière à l'horizon 2050 (ZAN) et leur traduction dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Au sein du projet de PLUi-H de la CC de Terres d'Argentan, une enveloppe de consommation foncière est définie à partir des objectifs de la loi Climat et Résilience sur une période correspondante à la durée de vie du document. Afin de répondre aux objectifs de production de logements et en cohérence avec les besoins établis à partir du scénario démographique retenu par les élus de la communauté de communes, des zones d'extension</p>	La réponse est argumentée et recevable

		<p>à vocation d'habitat ont été définies. Ce sont des zones dites AU, dont l'ouverture à l'urbanisation a déjà été comptabilisée au sein du projet sur la ville de Trun (OAP réage de la maison Jules Ferré2 »)</p> <p>L'enveloppe foncière étant limité, elle est entièrement utilisée au sein du projet de PLUi-H. En ce sens, en dehors des zones d'extension actuellement prévues dans le projet, la délimitation de nouvelles zones d'extension pour la communauté de commune de Terres d'Argentan Interco n'est pas envisageable.</p>	
Vieux-Pont 21.08.2025	Avis favorable		
Villedieu les Bailleul 4.07.2025	Avis favorable avec réserves : <ul style="list-style-type: none"> - respecter le zonage joint à la délibération - Zonage du patrimoine bâti : Eglise St Jean de Batiste, le Manoir des templiers et la Commanderie - identification des zones naturelles situées à l'Est du village - identification des zones d'habitat constructible y compris la parcelle A236 et A237 en partie constructible - zonage des haies ou alignements d'arbres à protéger 	Le zonage annexé à la délibération est conforme au projet de PLUi-H Ces éléments pourront être identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme Le plan de zonage pourra être complété La partie Est de la parcelle A 236 est comprise dans la zone urbaine. Cette partie est dans la continuité de l'existant, est correspond en ce sens à un espace potentiel de densification dont l'urbanisation n'entraîne pas de consommation foncière. Concernant l'extension de la zone urbaine sur le reste de la parcelle A 236 et également le classement de la parcelle A 237 en zone urbaine. Au, regard des critères retenus au sein de l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier), ces parcelles ne correspondent pas à la définition d'une dent creuse et ne peuvent pas être considérées comme des espaces potentiels de densification. Elles ont donc été classées en zone agricole. De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestier à l'horizon 2050 (ZAN) et leur traduction dans les documents d'urbanisme comme le PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. En ce sens, le classement de ces parcelles en zone constructibles est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. Le plan de zonage pourra être complété	Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte Dont acte

--	--	--

2.5 AVIS des COMMUNES sur le RLPI en amont de l'enquête

Communes Date Délibération	Avis / Observations	Réponse du pétitionnaire	Analyse de la Commission d'Enquête
Argentan 30.06.2025	Avis favorable avec réserves : - les ZP sont à mettre en cohérence avec le zonage du PLUi-H	Le document pourra être modifié en ce sens	Dont acte
	- ajouter les éléments réglementaires aux annexes qui sont incomplètes	Le document sera modifié en ce sens	Dont acte
Aunou le Faucon 29.06.2025	Avis favorable		
Avoine 30.06.2025	Avis favorable		
Boischampré 26.06.2025	Avis favorable		
Boucé 26.06.2025	Avis défavorable (raison invoquée !)		
Brieux 12.06.2025	Avis favorable		
Commeaux 27.06.2025	Avis favorable		
Coudehard 31.07.2025	Avis favorable		
Couloncés 25.06.2025	Avis favorable		
Ecorches 27.06.2025	Avis favorable		
Ecouché les Vallées 1.07.2025	Avis favorable		
Fleuré 27.06.2025	Avis favorable avec réserves : - réduire les panneaux publicitaires sous réserve de format minimum	Des modifications en ce sens seront étudiées.	Dont acte
	- laisser un minimum d'affichage pour les commerces	Des modifications en ce sens seront étudiées.	Dont acte
Gouffern en Auge 19.07.2025	Avis favorable		
Ginai 3.07.2025	Avis favorable		
Guepré 27.06.2025	Avis favorable		
Joué du Plain	Avis favorable		

3.07.2025			
Juvigny sur Orne 15.07.2025	Avis favorable		
Le Pin au Haras 4.07.2025	Avis favorable avec réserves : - autoriser la publicité pour les commerces et artisans de la commune	Le RLPI n'interdit pas ces éléments.	Dont acte
	- autoriser les panneaux indicateurs pour se rendre chez un professionnel	Le RLPI n'interdit pas ces éléments.	Dont acte
	- autoriser la communication du Haras du Pin	Le RLPI n'interdit pas ces éléments.	Dont acte
Lougé sur Maire 4.06.2025	Avis favorable		
Louvière en Auge 16.06.2025	Avis favorable		
Merri 2.07.2025	Avis favorable		
Montabard 16.07.2025	Avis favorable		
Mont-Ormel 8.07.2025	Avis favorable		
Montreuil la Cambe 3.07.2025	Avis favorable		
Moulins sur Orne 4.07.2025	Avis favorable		
Monts sur Orne 3.07.2025	Avis favorable		
Neauphe sur Dive	Avis favorable		
Nécy 27.06.2025	Avis favorable		
Occagnes 24.06.2025	Avis favorable		
Ommoy 24.06.2025	Avis favorable		
Rânes 1.07.2025	Avis favorable		
Ronai 19.06.2025	Avis favorable		
Sai 3.07.2025	Avis favorable		
Sarceaux 30.06.2025	Avis favorable		
Sévigny 10.06.2025	Avis favorable		
Sevrai 6.06.2025	Avis favorable		

St Georges d'Annebecq 7.07.2025	Avis favorable		
St Gervais des Sablons 10.07.2025	Avis favorable		
St Lambert sur Dive 24.06.2025	Avis favorable		
Tournai sur Dive 3.07.2025	Avis défavorable		
Trun 30.07.2027	Avis favorable		
Vieux-Pont 21.08.2025	Avis favorable		
Villedieu les Bailleul 4.07.2025	Avis favorable		

2.6 Observations relevées sur les registres papiers et les courriers

Code commune	Identités	Exposé de la demande	Réponse du pétitionnaire Avis de la commission
R1/Int/Arg	M. YAKUT Emré	Je voudrais acheter le terrain AR008 (5277 m ²) situé à Argentan. Est-il constructible ?	La parcelle est en grande majorité classée en zone A. Seuls les bâtiments destinés à l'usage ou l'activité agricole sont autorisés. Dont acte
R2/Int/Arg	M. AUFRAY Josué	Je représente Madame LEDAIN Laurence. : « mon terrain (parcelles 86 et 87 à Argentan, chemin des écoliers) est constructible. Je voudrais savoir s'il y a des oppositions des voisins !	La remarque n'a pas de rapport avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco Dont acte
R3/Int/Arg	M. PICOUZA Philippe	La parcelle n° 158 à Argentan, près de la zone UCA...pourrait-elle devenir constructible ?	La remarque n'apporte pas suffisamment de précision permettant de localiser la parcelle. Néanmoins, s'il s'agit de la parcelle AC 0158, compte-tenu des objectifs de réduction de la consommation foncière de la Loi Climat et Résilience du 22 aout 2022 qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco, celle-ci ne peut faire l'objet d'un classement en zone constructible. Dont acte
R4/Int/courrier	M. Jean Marie PERRIGAUD	Je suis propriétaire de la parcelle section E n°100 à Batilly (Ecouché les Vallées) dit « l'Etre Hubert ». Une demande de CU pré-opérationnelle avait été	La parcelle E 100 est effectivement entourée de parcelles consommées et remplie ainsi un premier critère pouvant

		<p>déposée en 2013 en vue de la construction d'un bâtiment. Sans réponse dans les délais impartis, elle était réputée être favorable.</p> <p>Dernièrement, j'ai voulu la mettre en vente. Les services d'Interco m'ont indiqué qu'elle n'était plus constructible (voir le courrier de M. Michel Lerat en annexe)</p> <p>M. Lerat avance le fait qu'il y a préemption du CU qui est dû à l'approbation du PLUi des Courbes de l'Orne.....Je ne peux m'y résoudre !</p> <p>En revanche, je ne partage pas l'appréciation selon laquelle « <i>les constructions situées à l'Etre Hubert ne définissent pas un espace suffisamment constitué pour pouvoir y projeter un caractère d'évolution du bâti</i> ». ...l'examen sur place montre que mon terrain est entouré d'habitations , il est desservi par l'ensemble des réseaux...il n'y a pas de problème pour accéder à la voie publique....la construction pourrait être plus éloignée de la ligne électrique qui longe le terrain que ne le sont les habitations actuelles.</p> <p>M. Lerat conclut son courrier en signalant que le nouveau PLUi-H n'a pas prévu de la rendre constructible. Elle serait classée en zone A. Une exploitation de ma parcelle est inenvisageable compte tenu de sa surface., insuffisante pour faire paître des bovins.</p> <p>Dans ces conditions, je vous serais reconnaissant d'intervenir afin que la constructibilité de ma parcelle puisse de nouveau être rétablie.</p>	<p>entraîner son classement comme dent creuse et donc potentiellement en zone constructible. Néanmoins, pour qu'une parcelle soit classée dent creuse et rendue constructible, elle doit remplir plusieurs critères détaillés dans la pièce 1.3 "Analyse Foncière". Cette pièce détaille la méthodologie validée avec les services de l'Etat et employée dans la définition des zones constructibles au sein du plan de zonage.</p> <p>Ainsi, compte-tenu des critères retenus dans l'analyse foncière, le classement de la parcelle E 100 n'est pas envisageable pour les raisons suivantes : insertion dans un tissu trop peu dense dont l'ouverture à l'urbanisation d'une dent creuse conduirait à une trop forte constructibilité, mettant ainsi en cause l'intégrité du tissu environnant en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD favorisant la préservation de la silhouette des villages.</p> <p>Enfin, nous rappelons que le PLUi-H de Terres Argentan Interco intègre les objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021, ce qui limite les possibilités d'extension sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, dans lesquels est comprise ladite parcelle.</p> <p>Dont acte</p>
R5- Int - Cuy courriel	Mr Michel MAUDUIT	Je suis propriétaire à Cuy sur la parcelle AE 0015, d'une grange, une étable et d'une ancienne habitation qui sont à restaurer. Je souhaite que vous répertoriiez mon bien en « changement de destination »	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant de changer de destination sera étudiée</p> <p>Dont acte</p>
R1-Sill-Le bo	Mr BALLOCHE Daniel	Parcelle 103 au Bourg st Léonard. Les travaux de voiries qui ont eu lieu, font que maintenant les eaux pluviales se déversent dans mon herbage. Ce n'était pas le cas avant ! Merci d'y remédier	<p>Cette remarque n'a pas de lien avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco</p> <p>Cela n'empêche pas M. Balloche d'alerter le maire de sa commune !</p>
R2-Sill-Aub	Mme DIVARET Liliane	Je voudrais savoir si l'ancienne carrière d'Aubry va être transformée en zone photovoltaïque ! Va-t-on changer de fournisseur en eau ? Je souhaiterais que la qualité de l'eau soit affichée dans toutes les communes de Gouffern	<p>Cette remarque n'a pas de lien avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco</p> <p>exact</p>
R1-Gou-Sen	M. Gilles MALLET maire de Monts sur Orne	Un projet éolien est en cours de développement sur les communes de Sentilly et Montgaroult (11 éoliennes). Le PC a été délivré en 2012 et ICPE en 2013, les recours en justice ont pris fin en 2017. Je propose de préciser que la distance minimale d'éloignement des éoliennes par rapport aux habitations de 1000 m fixée par le futur PLUi-H ,	<p>Il pourra être précisé au sein du document que le recul de 1 000 mètres s'applique uniquement aux projets autorisés après la date d'approbation du PLUi-H</p> <p>Dont acte</p>

		ne s'applique pas aux éoliennes déjà autorisées.	
R2-Gou	M. et Mme GOUEDARD Yvon et Isabelle	Parcelle 66 à Goulet : nous avons fait une demande d'extension du réseau d'eau potable auprès du maire le 1er septembre qui l'a transmise au syndicat des eaux. Nous sommes en attente d'une réponse favorable !	Cette remarque n'a pas de lien avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco Dont acte (revoir la mairie)
R3- Gou-Montga	Mme Christine VUILLEMENOT	Je suis propriétaire d'une maison à Montgaroult. Serait-il possible de construire sur la parcelle H22 « le carrefour »	La parcelle est classée en zone A. Seule la construction de bâtiments destinés à l'usage ou l'activité agricole est autorisée. Cependant, le règlement écrit prévoit des possibilités d'extension et de création d'annexes des bâtiments existants ayant autre destination, elles sont détaillées dans l'article 2 du règlement de la zone A, page 245. Dont acte
R4-Gou-Sen	M. Jean Thierry LEBAS	Je suis propriétaire d'un ensemble de bâtiment sur la parcelle 52 en zone A pour lequel j'avais déjà demandé un changement de destination pour les bâtiments attenant à la maison d'habitation au moment de la concertation préalable, en mairie	La remarque ne donne pas suffisamment d'informations pour localiser la parcelle. Exact !
R5-Gou-Occ	M. et Mme Patrick BESNIER	1° : Je trouve aberrant la construction de 16 logements sur la commune d'Occagnes car les sorties sur la route principale sont dangereuses. En tant qu'agriculteur, la cohabitation avec le matériel et le passage des véhicules sera difficile 2° : Mes parents habitent de l'autre côté de la voie ferrée et je voudrais savoir comment l'écoulement des eaux de pluies est prévu car en bétonnant une telle surface, il ne faudrait pas que nous soyons inondés à cause de constructions	La remarque ne donne pas suffisamment d'informations pour localiser la parcelle ni sur le projet mentionné. Par ailleurs, aucune des OAP sectorielles définies sur Occagnes ne prévoit la construction de 16 logements. Enfin, les axes de ruissellement ainsi que les risques inondation ont été pris en compte dans l'élaboration du PLUi-H. Dont acte
R6-Gou-Mont	M. Gilles NALLET	Idem courriel n°53	La modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée Dont acte
R7-Gou-Mont	M. Gilles NALLET	Commune de Monts sur Orne : Parcelle ZM47 : les 2 granges sur la parcelle peuvent faire l'objet d'un changement de destination	L'identification de ces bâtiments comme pouvant de changer de destination sera étudiée Dont acte
R1- Ecou	Madame SERRA	Commune d'Ecouché : 1° : Enorme problème de salubrité publique : en cas de fortes pluies « rue de la queue de l'eau », les eaux pluviales sont mélangées aux eaux grises, débordements par grilles et avaloirs d'excréments humains.....qui se répandent sur la chaussée (utilisée par des piétons!)....je demande expressément que cessent ces débordements	Cette remarque comporte des demandes qui n'ont pas de liens avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco Exact (revoir la mairie)

		<p>scandaleux dans une petite cité de caractère et que des travaux soient entrepris sinedie par l'intercom !</p> <p>2° : Trottoir le long du champ de foire, côté vétérinaire. Trottoir pentu pour faciliter l'écoulement des EP au détriment d'une marche équilibrée pour les piétons et la stabilité des valises à roulettes, poussettes, caddies....</p>	
R2- Ecou	M. et Mme William BOUQUEREL	<p>Commune d'Ecouché</p> <p>Nous sommes propriétaires de la parcelle AD114 pour 27a14ca, issue de la division, en 2011, de la parcelle AD100 de 28a95ca. Nous avons appris que cette parcelle était déclassée en terrain agricole !! Nous continuons, en 2025, à payer la taxe foncière sur la base de terres non agricoles. Nous exigeons qu'elle redevienne constructible et qu'on nous explique la raison pour laquelle elle a été déclassée !</p>	<p>Cette parcelle a été classée zone agricole au regard de sa localisation. Celle-ci se trouve en périphérie du bourg d'Ecouché au sein d'un tissu non constitué. Elle ne rentre donc pas dans les critères de définition des "espaces de densification" mobilisables retenus dans l'analyse foncière (pièce 1.3 du dossier). Ainsi, son classement en zone constructible entraînerait une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 définit des objectifs de réduction d'ENAF à l'horizon 2050 (ZAN), qui sont déclinés dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici le PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. Pour ces raisons, la parcelle AD 114 a été classée zone agricole pour limiter les possibilités de consommation d'ENAF.</p> <p>Enfin, cette parcelle est classée en zone agricole dans le document d'urbanisme en vigueur actuellement.</p> <p>Dont acte</p>
R3-Ecou-StB	Madame Maud MAZET	<p>Commune de St Brice sous Rânes :</p> <p>Parcelle 432 : il n'y a plus de haies</p> <p>Parcelles 432 et 427 : mêmes parcelles pour un zonage différent. Zone agricole et zone naturelle. Il s'agit d'une prairie à vocation agricole</p> <p>Parcelle 427 : Présence d'un bâtiment XVIIème construit en pierres et colombages. Nous voudrions qu'il soit mis en « changement de destination » en plus de ceux déjà prévus.</p>	<p>Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens.</p> <p>L'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
R4-Ecou-Jou	M. Hubert CHRISTOPHE	<p>Communes de Joué Du Plain et Ecouché</p> <p>Parcelle ZD9 sur Joué Du Plain et Z49 sur Ecouché : Elles sont classées en zone A. Je demande qu'elles soient en zone Npv pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pas de vocation agricole - ce sont des anciennes carrières - projet photovoltaïque en cours <p>Je joins les 6 annexes justificatives</p>	<p>La modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée</p> <p>Dont acte</p>
R5-Ecou-	M. Pascal	Commune d'Ecouché :	Le plan de zonage pourra être modifié.

	CROUIN	<p>Je remets à M. le CE, un courrier du CNPF. Je rappelle que le CU n'a pas vocation à réglementer la gestion des territoires forestiers. J'ai des parcelles à l'intérieur de mon Plan Simple de Gestion (PSG) et je souhaite qu'elles soient classées en N : les parcelles : 7, 38, 39, 31, 32, 27, 22, 124, 126 et 9</p>	Dont acte
R6-Ecou-Lou	M.et Mme Jean NICOLAS	<p>Commune de Lougé sur Maire</p> <p>Parcelle ZN136 : nous voudrions avoir la confirmation qu'après la révision du PLU nous aurons l'autorisation de vendre la parcelle de 2000m2 à 1 seul acheteur (pour 1 seule maison)</p>	<p>Une OAP était prévue sur ce secteur dans le document d'urbanisme antérieur empêchant la cession du terrain pour la construction d'une seule habitation. Aucune OAP ne figure sur cette parcelle dans le présent projet de PLUi-H, en ce sens, la cession de la parcelle pour la construction d'une habitation sera possible à date d'approbation du PLUi-H.</p> <p>Dont acte</p>
R7- Ecou	M. Olivier DE LOYNES	<p>Commune d'Ecouché</p> <p>En tant que Vice-Président de l'association « Environnement autrement », nous demandons en conformité avec la décision du conseil municipal d'Ecouché, l'exclusion de tous les projets d'implantations d'éoliennes et panneaux photovoltaïques sur les communes de Loucé, Avoine et Joué du Plain pour préserver les sites classés sous MH et à l'inventaire des MH ainsi que la protection de la faune sauvage dans la vallée de la Cance protégée en zone Natura 2000.</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à encadrer l'implantation des éoliennes.</p> <p>C'est Exact</p>
R8- Ecou-Fon	M. et Mme Gilbert et Maryse GREPON	<p>Commune de Fontenai sur Orne :</p> <p>Notre propriété située sur la parcelle n°7 est construite sur la partie qui longe la route. Nous sommes âgés et souhaiterions, afin de rester sur la commune, construire sur la 2ème partie du terrain (2000m2) un pavillon de plain-pied plus adapté.</p> <p>Nous demandons pourquoi votre parcelle a été coupée en 2 (la moitié en zone N)</p>	<p>Le fond de la parcelle a été classé en zone naturelle afin de limiter sa constructibilité. De fait, compte-tenu de la proximité avec l'Orne, ce classement vise dans un premier temps à éviter l'exposition au risque inondation des nouvelles constructions, mais également la préservation des corridors écologiques.</p> <p>Dont acte</p>
R9-Ecou	Mme Christine BRIERE	<p>Commune d'Ecouché</p> <p>Mes parents très âgés habitent la parcelle n°194. Il s'avère que leur voisin a installé un poulailler sous leurs fenêtres alors qu'il habite à une bonne distance. Bruit et odeurs nuisent fortement à leur vie quotidienne</p> <p>Que faut-il faire pour que cela cesse ?</p> <p>J'ai envoyé des mails à Mme Kessler le 29.03.2023 et d'autres dates. Elle m'a répondu que ma demande serait prise en considération.</p> <p>Je demande une distance de 25m par rapport à la maison des voisins, que le poulailler soit installé en priorité autour de la maison du propriétaire des</p>	<p>Le code de l'urbanisme ne comporte pas de règles spécifiques visant à réglementer l'installation d'un poulailler. Des règles spécifiques peuvent être prévues par le PLUi. En ce sens, l'ajout de règles en matière d'installation de poulailler au sein du règlement écrit du PLUi-H sera étudié.</p> <p>En attendant, Mme Brière peut éventuellement contacter un médiateur !</p>

		<p>poules.</p> <p>Quelle est la surface maximum d'un poulailler autorisée. Il a déjà un cabanon en plus.</p> <p>Quelle est la distance par rapport aux voisins et par rapport à un poulailler et un tas de fumier pour creuser un puits !</p>	
R10-Ecou	Mme Mylène MORICET	<p>Commune de fleuré :</p> <p>Ma mère est propriétaire de la parcelle AC199 dont une partie était constructible dans le PLUi des Courbes de l'Orne. L'assainissement sur la commune nous a permis de demander un branchemet au pied de la parcelle. La délibération de la commune souhaite également que cette parcelle reste constructible. L'eau et l'électricité passent au pied de la parcelle et il existe des constructions voisines.</p>	<p>La demande concerne le passage de la parcelle AC 199 de zone A en zone U. Cette parcelle se situe en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).</p> <p>Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle AC 199 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
R11-Ecou-Fon	M. Thierry ROYER	<p>Commune de Fontenai sur Orne</p> <p>J'exploite une ferme, à cheval sur les communes d'Ecouché, Loucé et Fontenai sur Orne. Lors de l'élaboration du PLUi-H une erreur a été faite en mettant une zone N au milieu d'une plateforme aux abords de ma ferme. Cette erreur est due à des photos trop anciennes. Les personnes qui sont venues sur le terrain n'ont pas décelé cette erreur malgré ma requête et alors que la haie n'était pas présente au moment de leur passage.</p> <p>Je demande qu'à l'abord de ma ferme, les zones déjà artificialisées pour le compostage soient en zone A.</p> <p>On peut noter des incohérences dans la définition des zones humides au moment de recollement des 2 PLU. Je conteste le zonage humide au niveau de ma ferme de l'ancien PLUi-H d'Argentan</p> <p>Je demande que la zone agricole soit continue aux abords de mon exploitation pour pouvoir éventuellement construire un bâtiment agricole.</p>	<p>Le zonage de la zone naturelle sera modifié. Concernant la zone humide, la remarque manque de précision et ne permet pas d'identifier les éléments mentionnés.</p> <p>Mr Royer devra apporter les précisions demandées</p>
R12-Ecou	M. Thierry ROYER	<p>Commune d'Ecouché :</p> <p>J'aimerai savoir si le PLUi a prévu des zones pour éventuellement faire un terrain de foot. Le club qui compte plus de 100 licenciés aura besoin d'un terrain d'entraînement si le nombre de licenciés augmente.</p>	<p>Les équipements d'intérêts collectifs sont classés en zone dite UE. Le terrain sportif communal est en ce sens classé en zone UE. Par ailleurs, le PLUi-H peut prévoir des emplacements réservés ou des zones d'extensions pour la construction d'équipements publics dite zone AUe.</p> <p>Néanmoins aucune disposition particulière n'est prévue sur la commune d'Ecouché pour la construction d'un nouveau terrain de foot.</p>

			Dont acte
R13-Ecou	M. René PERRIGAUD	Commune d'Ecouché les Vallées : Parcelle E100 : la parcelle dans le projet s'avère inconstructible ! J'avais déposé une demande de CU en vue de construction d'un bâtiment. Sans réponse dans le délai, elle est réputée favorable.....M. Lerat m'a signifié que le CU était périmé (voir courrier joint au registre)je voudrais que la constructibilité de ma parcelle puisse de nouveau être constructible	Voir la réponse à la remarque R4/Int/courrier similaire à celle-ci. Dont acte
R14-Ecou-Bat	anonyme	Commune de Batilly : Parcelles OC0012, 0085, 0015 : les bâtiments à destination agricole doivent être autorisés au changement de destination	L'identification de ces bâtiments comme pouvant de changer de destination sera étudiée Dont acte
R15-Ecou-Bat	M. Frédéric CHAPLAIN	Commune de Batilly : Chêne classé sans l'avis du propriétaire or il est en train de mourir et il y a danger pour les habitations alentours. Il est prévu de l'abattre	Le déclassement de cet arbre sera étudié Dont acte
R1-Bou-Avo	M Joël HEURTEAU X	Commune d'Avoine Réside 6 chemin de la Bulière à Sérans Souhaite que la parcelle dont il est propriétaire, A26 sur la commune d'Avoine, devienne constructible	La demande concerne le passage de la parcelle A 26 de zone A en zone U. Cette parcelle se situe en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle A 26 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco. Dont acte
R2-Bou-Fleu	M Jean ROCHE	Commune de Fleuré Ai acheté en 1978 une maison à réhabiliter sur la parcelle AH73, commune de Fleuré. Cette maison est-elle toujours réhabilitable actuellement ? Ai-je une possibilité d'extension de celle-ci ?	Le PLUi-H n'empêche pas la réhabilitation de l'existant. Concernant les possibilités d'extension, la parcelle est comprise dans la zone agricole qui n'autorise que les constructions nouvelles à destination de l'activité agricole mais permet l'extension des bâtiments ayant une autre destination, les possibilités sont détaillées dans le règlement de la zone A dans le règlement écrit (pièce 5.1 du dossier). Par ailleurs le bâtiment situé sur la parcelle est identifié comme pouvant faire

			<p>l'objet d'un changement de destination.</p> <p>M. Roche devrait être satisfait de la réponse !</p>
R3-Bou-Vri	M Thierry DUMAINE	<p>Commune de Vrigny (Boischampré)</p> <p>Ma demande concerne la parcelle NJ53. Je souhaite réhabiliter d'anciens bâtiments agricoles et maisons où ma famille a habité au temps immémorial !. Cette parcelle est le seul accès à la parcelle 49</p>	<p>Les bâtiments sont en zones UH, ainsi la réhabilitation est possible conformément au règlement de la zone au sein du règlement écrit.</p> <p>Dont acte</p>
R4-Bou-Bou	M Thierry DUMAINE	<p>Commune de Boucé</p> <p>Ma demande concerne les parcelles 277 et 244 qui étaient constructibles sur l'ancien PLU. Parcelles desservies en eau et électricité qui ne sont plus constructibles dans le PLUi alors que la 330 qui m'appartient est un ensemble de bâtiments, entrepôts contigus (247) des autres parcelles.</p>	<p>La demande concerne le passage de la parcelle A 244 et 277 de zone N en zone U. Cette parcelle se situe en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement des parcelles A 244 et 277 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
R5-Bou-Arg	Mme Stéphanie AURY	<p>Commune d'Argentan</p> <p>Je souhaiterai agrandir les locaux de mon entreprise située sur les parcelles 780 et 783. Il s'agit d'une ancienne station-service. Nous sommes une équipe de 8 salariés et nous sommes très à l'étroit.</p> <p>Je voudrais pouvoir agrandir sur 786 et 787. Mon entreprise est située à cet endroit depuis 1992 et un déménagement serait préjudiciable à l'activité.</p>	<p>Les parcelles se situent en sous-secteur UCa.</p> <p>Les possibilités d'extensions des bâtiments sont détaillées au sein du règlement de la zone UC au sein du règlement écrit. Des dispositions particulières sont prévues pour le sous-secteur UCa.</p> <p>Dont acte</p>
R6-Bou-Fleu	Mme Stéphanie AURY M Christophe PENLOU	<p>Commune de Fleuré</p> <p>Nous sommes propriétaires et habitons sur la parcelle 64.</p> <p>Nous sommes propriétaires de la parcelle 65 (? numéro illisible sur la carte) qui jouxte la 64.</p> <p>La 65 est non construite.</p> <p>La 64 est arborée, équipée d'un puit, il n'est donc plus possible de construire dessus.</p> <p>Nous souhaiterions avoir la possibilité de construire un garage, un abri-bois sur la 65 (zone agricole non exploitée).</p>	<p>Le règlement écrit, page 246, article 2 du règlement de la zone agricole, précise "Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, et ce, même si ces derniers ne sont pas situés en sein de la zone A, à condition d'être située sur la même unité foncière, à moins de 30m de la construction principale, et de ne pas compromettre l'activité agricole, et dans la limite des dispositions présentées dans les articles suivants. Leurs limites de constructibilité sont indiquées à l'article 9."</p> <p>Dont acte</p>

R7-Bou-Arg	Mme Michèle et M Robert BODHUIN	<p>Commune d'Argentan</p> <p>Nous sommes propriétaires de la parcelle 47 à Argentan.</p> <p>Nous avons le projet OAP sectorielle n°4 qui présente un projet de construction de 8 logements. Nous ne sommes pas opposés à l'extension de notre lotissement par des constructions de même style à condition qu'il n'y ait pas plus de circulation dans notre rue et que les constructions ne soient pas en hauteur afin de ne pas obturer la vue sur les champs que nous avons actuellement.</p> <p>La construction de 8 logements sur une surface de 1500 m² et une voirie inexisteante sauf un chemin, nous semble disproportionnées.</p>	<p>L'OAP prévoit l'aménagement de la voirie existante au Nord, ce qui ne générera pas de circulation supplémentaire dans le lotissement existant. De plus la présente OAP prévoit des préconisations visant l'insertion des futures constructions dans le tissu existant par le maintien d'un fond de jardin entre les futures constructions et les bâtiments existants.</p> <p>Par ailleurs, ladite OAP prévoit des dispositions favorisant le maintien de la cohérence du tissu pavillonnaire existant par la programmation d'habitats individuels et au sein de l'article "Insertion architecturale et urbaine".</p> <p>Enfin, la programmation de 8 habitations répond aux besoins de production de logement en cohérence avec les orientations démographique du PADD. La programmation de ces 8 logements a également tenu compte du tissu urbain d'implantation du secteur d'OAP.</p> <p>Néanmoins, les dispositions de l'OAP pourront être modifiées et complétées pour garantir l'insertion et la cohérence des aménagements prévus avec le tissu existant.</p> <p>Dont acte, mais la surface est de 3000 m² et non pas 1500 ! Voir le détail OAP</p>
R8-Bou	Mme Marie-Evelyne BUSSON LEMONNIER	<p>Commune de Boucé :</p> <p>Parcelle ZK 0027 : Une chapelle est située sur ma propriété. Je demande qu'elle soit protégée au titre de l'article L151-19 du CU, avec une protection souple.</p>	<p>Le classement de la chapelle au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera étudié.</p> <p>Il est très important de conserver le patrimoine !</p>
R1-Arg	M. Bernard PLESSIS	<p>Commune d'Argentan</p> <p>OAP sectorielle n°4 : le projet de construction de 8 pavillons côté rue des vallées, sur un terrain agricole est plutôt surprenant.</p> <p>Ce terrain est situé en majeure partie sur la zone de protection du forage de St Roch. L'étroitesse du chemin des écoliers peut-il convenir à une desserte normale, en impasse, avec une aire prévue pour le retournement !</p>	<p>Le secteur de l'OAP "Chemin des écoliers" s'implante sur des parcelles qui ne sont pas exploitées ou concernées par une activité agricole, et sont donc classées en zone urbaine.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP prévoit des dispositions particulières concernant la circulation sur le chemin des Écoliers :</p> <p>"La desserte des logements s'effectuera directement par le chemin des Écoliers. La voie existante sera élargie en s'appuyant sur le secteur de projet afin de permettre une largeur répondant aux besoins.</p> <p>Une voie douce sera créée par la collectivité en limite de secteur sur une bande actuellement située au sein de la parcelle agricole voisine. Cette bande fait l'objet d'un emplacement réservé visant à faciliter l'acquisition.</p> <p>Une aire de retournement devra être prévue en fond de secteur.</p>

			<p>Également, la sortie sur le chemin de Saint-Roch devra être travaillée afin de la sécuriser."</p> <p>Néanmoins, les dispositions de l'OAP pourront être modifiées et complétées pour garantir l'insertion et la cohérence des aménagements prévus avec le tissu existant.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Arg	M. Luc PLESSIS	<p>Commune d'Argentan :</p> <p>Le chemin des écoliers n'est aujourd'hui pas adapté à la circulation automobile, l'accès depuis le chemin de St Roch rend impossible l'accès à de gros véhicules (pompiers, secours etc...). Le degré de pente de cette voirie ne permet pas un accès pour un véhicule long depuis le chemin de st Roch. Un lampadaire gêne la visibilité en sortie du chemin, zone concernée par un projet de construction de 8 habitations : 1500 m² ! (200m² par terrain) Est-il prévu un élargissement de la voie de circulation ? Après la parcelle située au 11 chemin St Roch. Cela diminuerait la zone portant enquête de 500m² sur toute la longueur, hors zone en bout de voirie destinée à être une aire de retournement.</p> <p>Est-il certain que la haie existante au fond de cette zone sera préservée ? Et qu'il ne sera pas envisagé une sortie-voie de circulation automobile, via le parking situé à proximité du terrain de bicross et donnant sur la rue des Vallées.</p> <p>Chemin des écoliers : faute de possibilité autres, les résidents (n° 22 à 26 et n°9 à 11) ne peuvent stationner leurs véhicules que sur les trottoirs. Quelles sont les solutions de fluidité et de sécurité sont envisagées ? Pour les accès et sorties vers, ou depuis le chemin des écoliers. Est-il envisagé des ralentisseurs (actuellement le 50km/h n'est respecté par personne)</p>	<p>L'OAP prévoit des dispositions visant à sécuriser la voirie ainsi que les accès depuis le chemin de Saint-Roch :</p> <p>"La desserte des logements s'effectuera directement par le chemin des Écoliers. La voie existante sera élargie en s'appuyant sur le secteur de projet afin de permettre une largeur répondant aux besoins.</p> <p>Une voie douce sera recréée par la collectivité en limite de secteur sur une bande actuellement située au sein de la parcelle agricole voisine. Cette bande fait l'objet d'un emplacement réservé visant à faciliter l'acquisition.</p> <p>Une aire de retournelement devra être prévue en fond de secteur.</p> <p>Également, la sortie sur le chemin de Saint-Roch devra être travaillée afin de la sécuriser."</p> <p>Néanmoins, les dispositions de l'OAP pourront être modifiées et complétées pour garantir l'insertion et la cohérence des aménagements prévus avec le tissu existant.</p> <p>Dont acte. Cette observation est souvent mise en avant et mérite réflexion (3000 m² voir détails dans OAP) !</p>
R3-Arg-Com	M. Daniel AUBERT et Mme FROMENT	<p>Commune de Commeaux :</p> <p>Nous sommes copropriétaires de la parcelle AA42. Les parcelles AA42 et 43 étaient constructibles au moment de la vente de AA43 . Le terrain AA42 était en attente d'un acheteur et maintenant le terrain se retrouve en zone A ! , de plus avec un projet de cimetière.</p> <p>Qui a pris cette décision sans nous avertir ? Rien ne s'oppose à une construction pour une utilisation rationnelle de ce terrain. Merci de modifier son régime pour qu'il redevienne constructible pour habitation.</p>	<p>En premier lieu, concernant le classement de la parcelle AA42. La pièce 1.3 "Analyse foncière" détaille les critères utilisés lors de la définition des zones urbaines. Au regard des critères de l'analyse foncière, la constructibilité de cette parcelle amènerait la densification trop importante d'un tissu urbain qui n'est pas suffisamment constitué, entrant également en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier), ce qui a conduit son exclusion de la zone urbaine et son classement en zone agricole. De ce fait, cette parcelle se situe sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dont la constructibilité entraînerait de la consommation foncière.</p>

			<p>Or, nous rappelons que depuis le 22 aout 2021, la loi Climat et Résilience impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF qui doit être traduite dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. En ce sens, la demande de classement de ladite parcelle en zone constructible n'est pas envisageable.</p> <p>Enfin, l'ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un cimetière émane d'une demande de la commune.</p> <p>La réponse est recevable</p>
4-Arg-Moul O	Mme Véronique PAIN	<p>Commune de Moulins sur Orne.</p> <p>1°)- Je suis propriétaire de la parcelle AE0096 située « le Chaussis » à Moulins sur orne. Nous avons obtenu un CU n° 064129824V0007 de 35331m² le 21,11,2024 et nous demandons à maintenir cette zone constructible</p> <p>2°)- je suis propriétaire d'un bat agricole sur la parcelle AE0088 , nous demandons qu'il puisse changer de destination</p>	<p>Concernant la première demande qui concerne le passage de la parcelle AE 0096 de zone A en zone U. Cette parcelle se situe en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), de plus elle est actuellement exploitée par une activité agricole.</p> <p>Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement des parcelles AE 0096 en zone constructible est incompatibles avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Concernant la deuxième demande, l'identification de ce bâtiment comme étant susceptible de connaître un changement de destination sera étudié.</p> <p>Dont acte</p>
R5-Arg	M. Alain BOSCHER	<p>Commune d'Argentan</p> <p>Je suis propriétaire de la parcelle AI314 située à la Forêt Normande, surface 4a 28ca. Je souhaite le retrait de l'emplacement réservé pour rendre le terrain constructible étant donné qu'il ne s'est rien passé depuis plusieurs années, il est assimilable à une dent creuse</p>	<p>Le retrait de l'emplacement réservé sera étudié.</p> <p>Dont acte</p>
R6-Arg - courrier	Mme BLOYET	<p><i>Cf Observations RD49, RD110</i></p> <p>Le projet de l'OAP n°9 à Argentan me semble non adapté au secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le terrain est en pente vers notre maison, son aménagement augmentera le risque inondation - notre cadre de vie est tranquille, avec une 	<p>Concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP intègre des dispositions qui visent à prévenir les risques d'inondation :</p> <p>"Cycle de l'eau</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.</p> <p>Des études seront menées pour permettre</p>

		<p>présence de faunes intéressante et développé. L'étude des 4 saisons a-t-elle été bien réalisé ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - un lotissement en Ouest de notre maison sur un terrain plus élevé et avec projet de petits immeubles créera du vis à vis avec une vue plongeante, une perte d'ensoleillement et de tranquillité. Cela impactera notre maison tant sur la valeur que sur son aspect vendable. - L'axe Argentan Trun est passant. Créer de nouvelles ouvertures semble inopportun. - sur la commune de Sevigny, les constructions doivent suivre l'implantation des maisons déjà existantes. Pourquoi n'est-ce pas le cas ici ? D'autres parcelles non cultivées sont disponibles sur Argentan, pourquoi choisir ce site alors que certaines sont plus planes, plus simple d'accès et d'aménagement ? 	<p>une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements. Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p> <p>Dont acte</p> <p>Concernant l'insertion des futures constructions, la présente OAP prévoit des dispositions : "Insertion architecturale et urbaine La présente OAP porte l'objectif de création de logements collectifs. Les constructions futures devront respecter une distance avec les logements déjà existants que prévoit de contourner le périmètre. Il sera également question de traiter la frange paysagère entre le supermarché et la présente OAP en s'appuyant sur la différence de niveau et en maintenant un fond de jardin végétalisé s'appuyant notamment sur les franges végétales présentes. Il est également prévu de conserver des espaces de jardin végétalisé entre chaque secteur de logements pour garantir la cohérence avec la densité du tissu urbain environnant. Ils devront constituer des espaces de jardin d'agrément et/ou potager. Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les bâtiments."</p> <p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p> <p>Dont acte</p>
R7-Arg	Mme Eliane MIGNON	<i>Voir courriel n°43</i>	<p>Voir réponse à la remarque par courriel n°43</p> <p>Dont acte</p>
R1-StC-Mar	M. BIGOT Xavier	Sur la commune déléguée de Marcei, parcelle 249 YB 2, je souhaite que les granges en pierres situées en Sud et Ouest de mon corps de ferme soient classées en bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Celles-ci, anciennes, sont de moins en moins adaptées à l'agriculture moderne,	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudié</p> <p>Dont acte</p>
R2- StC	M. BOURGIGNON Jérôme	Commune de Boischampré sur la commune de St Christophe le Jajolet, parcelle C 62, impasse de la Ruisselière, en secteur AH au PLU actuel soit classé en bâtiment pouvant faire l'objet d'un	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudié</p>

		changement de destination. Il possède une cheminée et une fenêtre,	Dont acte
R3-StC-Vri	M. Grégoire LEGER	Commune de Vrigny : Parcelles : 511D255 et D256 et 511AB4 : je demande que les bâtiments sur ces parcelles fassent l'objet de changement de destination	L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudié Dont acte
R4-StC-Vri	M. Grégoire LEGER	Commune de Vrigny : Parcelle 511AB5 : je demande qu'elle soit classée en zone UH	La demande concerne le passage de la parcelle AB 0005 de zone A en zone U. Cette parcelle se situe en dehors du tissu urbain constitué sur des espaces dits Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement des parcelles AB 0005 en zone constructible est incompatibles avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco. Dont acte
R5-StC-Boi	M. LERAT	Commune de Boischampré : je demande un ER sur la parcelle 511AA186 en limite de la zone UBb secteur Mixte L'extension du zonage UH secteur de hameau sur la totalité du hameau de la Vacherie Commune de St Loyer des Champs : une erreur de zonage : parcelle 417ZO5 a été classée en UE secteur d'équipement public alors qu'elle est privée et a vocation agricole!	Une modification du zonage du hameau de la Vacherie sera envisagée. Concernant la parcelle 417ZO5, celle-ci pourra être reclassee en zone agricole. Dont acte
R1-Sar	M. Patrick CLAYES Maire Sarceaux	Il a été constaté que le bourg de SARCEAUX a été classé en UCa et non en UBb (bourg). Une réserve foncière serait à prévoir le long du RD2 (route de Boucé) sur la portion comprise entre les rues Fontaine Michon et Réage des Clercs en vue d'un aménagement d'accès à la base DISTRISERVICE et la création d'une liaison piétonne sécurisée entre ces 2 rues.	Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens. Dont acte
R2-Sar-Juv	Mme Renée LAHAYE Courrier	Commune de Juvigny sur Orne Je suis propriétaire de la parcelle ZD81. Elle est louée à un agriculteur, sauf la partie Est située en face de la Mairie. Qui est restée en herbe et sur laquelle il y a une construction Cette partie est une dent creuse que les agriculteurs ne veulent pas exploiter vu la faible surface par rapport au matériel agricole actuel. Cette parcelle se situe en dehors de la zone inondable et est équipée de tous les réseaux.	Une partie de la parcelle est classée en zone urbaine dans le projet de PLUi-H. Ce classement vise à favoriser l'implantation d'une potentielle construction dans l'alignement des bâtiments existants afin de limiter l'artificialisation trop importante de la parcelle. Ainsi, une extension de la zone urbaine amènerait une trop importante consommation d'Espaces Naturel, Agricole et Forestier. Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout

		Dans le PLUi actuel elle est en 1AUh2. Je demande à conserver une partie de cette parcelle en zone constructible	2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, l'extension de la zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco. Dont acte
R3-Sar-Juv	M. Jean Jacques LAHAYE Maire de Juvigny sur Orne (délibération du 16.09.25) courrier	Commune de Juvigny sur Orne Parcelle ZD72 : Elle est actuellement en UBc et dans le projet elle est prévue en Uj Secteur Urbain et Jardin. Il y a tous les réseaux, en dehors du PPRi Le conseil municipal demande que cette parcelle soit classée en zone UCa en totalité, ou, dans le cas le plus défavorable, que la partie située en bordure du chemin, soit en zone UAc et le fond de la parcelle en Uj. C'est le seul terrain disponible à la construction dans le secteur du Port d'Aunou	Le plan de zonage sera modifié en ce sens. Dont acte
R4-Sar-Arg	M. et Mme Jean Jacques LAHAYE courrier	Commune d'Argentan Nous sommes propriétaires de la parcelle BL86. Il y a une habitation. Dans le projet, la parcelle est divisée en 2, une zone UCa et une zone agricole. Ce terrain n'a plus de vocation agricole. Nous demandons que l'ensemble de la parcelle soit classée en zone UCa et que la limite du zonage suive la limite cadastrale dans la continuité des parcelles BL22 et 23.	Le fond de la parcelle a été classé en zone agricole afin de limiter les constructions à proximité d'une exploitation agricole. Néanmoins, ce classement n'entrave pas les possibilités d'extension des bâtiments existants qui sont détaillée dans l'article 2 du règlement de la zone agricole à la page 246 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) Dont acte
R5-Sar-Lou	M. Jean Yves LE MONNIER	Commune de Lougé sur Maire Parcelle n°114 : Je voudrais savoir si, sur le n°140, j'aurais la possibilité d'agrandir mon atelier ou le cas échéant, en habitation ?	La parcelle ZN 0140 est concernée par deux zones. Au nord, elle est classée en sous-secteur UBb dans lequel les constructions à destination d'habitation sont autorisées, les constructions nouvelles à destination d'artisanat sont également autorisées sous les conditions suivantes : "Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de présenter une SP inférieure à 400 m ² ." Au Sud, la parcelle est classée en zone UE : les constructions nouvelles sont autorisées sous-conditions qu'elles soient liées aux activités autorisées dans le secteur. Le détail des règles de constructibilité pour chaque de ces zones se trouvant dans leur règlement respectif au sein du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) Dont acte

R6-Sar	M. Joël CHAPLAIN	RAS. J'ai pris connaissance du dossier	La remarque ne permet pas d'apporter de réponse Dont acte
R7-Sar-Arg	M. Guy FRENEHARD	<p>Commune d'Argentan. OAP n°4 sectorielle, chemin des écoliers</p> <p>1- Densité d'habitation : Les 8 propriétés qui entourent ce terrain (7 habitations) ont une superficie moyenne de 670m² (soit 766m² par habitation). Le projet prévoit 8 habitations sur une surface de 3010m², et non 1503 comme indiqué pour l'OAP ! Soit 376m² la parcelle ! De plus la voirie prévue est sur le terrain à bâtir, sur un périmètre de captage. Il semblerait raisonnable de se limiter à 4, voire 6, en veillant à ce qu'elles ne soient pas à proximité des maisons existantes</p> <p>2- Problème d'accessibilité Il faudrait prévoir une double voie sur le terrain à bâtir. Ceci semble compliqué dans la partie Ouest et impossible au niveau de la parcelle 37 (sortie vers le chemin de St Roch)</p> <p>3- Uniformité des quartiers Il est important de respecter le style pavillonnaire qui caractérise le quartier notamment pour la hauteur des constructions (1 étage max)</p>	<p>La superficie de la parcelle sera corrigée.</p> <p>Concernant l'accessibilité du secteur, l'OAP prévoit des dispositions dans la partie "Accès et desserte" et la création d'un emplacement réservé le long du chemin des écoliers afin d'élargir la voirie et de créer un cheminement doux.</p> <p>Enfin, concernant l'insertion architecturale des futures constructions, l'OAP prévoit également des dispositions favorisant leur insertion dans la partie "Insertion architecturale et urbaine". De plus, les logements programmés sont effectivement de l'habitat individuel, en cohérence avec le tissu bâti environnant.</p> <p>Néanmoins, les dispositions de l'OAP pourront être modifiées et complétées pour garantir l'insertion et la cohérence des aménagements prévus avec le tissu existant.</p> <p>Dont acte.</p>
R8-Sar-Mar	M. Francis BUISSON	<p>Commune de Marceï</p> <p>Plan 249YA : parcelles 19, 21, 4, 5, 3, 6, 11 sont classées en zones humides mais correspond à un fossé d'assainissement et en aucun cas en zone humide</p> <p>Plan 249ZY : parcelle 33, classée humide déjà drainée au dernier remembrement</p>	<p>La modification du plan de zonage sera étudiée</p> <p>Dont acte, mais attention aux zones qui ne sont "soi-disant' pas humide !</p>
R9-Sar	M. Marcel LOLIVREL	<p>Commune de Sarceaux</p> <p>Je suis propriétaire de parcelles sur la commune de Sarceaux au lieu-dit : "les grands champs" Elles ont été classées en zone A. Dès lors l'adduction d'eau (canalisations, bouche à clé) n'a plus lieu d'être. Sans acte notarié de servitude, je demande que toutes les installations soient retirées de la parcelle !</p>	<p>Cette remarque inclut une demande qui n'a pas de lien avec l'élaboration du PLUi-H</p> <p>C'est exact !</p>
R1-Ran	<p>Mairie de Rânes</p> <p>M Pierre COUPRIT, Maire</p>	<p>Veuillez trouver ci-dessous les demandes de modifications de la commune de Rânes sur le PLUi- H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>- Dans le règlement écrit, pour tous les secteurs et pour toutes les zones à savoir : UA page 42, UB page 69. UC page 89, UH page 107. UM page 170 et AUH page 205 dans l'article sur</p>	<p>Une modification du règlement écrit en ce sens sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>les façades au 1er paragraphe, pour Rânes ne pas interdire les bardages en tuile et en ardoise. Car il existe déjà sur la commune des maisons avec des bardages en ardoise sur les pignons et cela s'intègre très bien dans le paysage. De plus en 2025 un bailleur social a eu l'autorisation de rénover son bâtiment avec un bardage en ardoise (Photo en pièce jointe).</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le règlement écrit, pour tous les secteurs et pour toutes les zones à savoir : UA page 45, UB page 72, UC page 92, UH page 110, UHa page 124, UE page 135. UJ page 145. UZ page 156, UM page 172, AUH page 207. AUE page 222, AUZ page 235, A page 251 et N page 276, 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 pastel sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement avec les teintes de l'environnement bâti. Les couleurs vives ou sombres sont interdites. » En revanche l'emploi de plaques de ciment non peinte est interdit. 	<p>Une modification du règlement écrit en ce sens sera étudiée.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
	<p>Dans le règlement écrit, page 22, 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</p>	<p>Cette modification conduirait à entraver la prise en charge de certains aménagements par les organismes compétents en la matière.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
	<p>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.</p>	<p>Erreur matérielle. Ils seront rajoutés</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Document 1.4: Justification des choix : A la page 49, en bas de page c'est écrit rétention des eaux, mais pas de suite de l'article page 50. 	<p>Le document sera corrigé</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation environnementale : 41 rue du Plessis : Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques. 	<p>Le document sera corrigé</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Document 1.4: Justification des choix : A la page 49, en bas de page c'est écrit rétention des eaux, mais pas de suite de l'article page 50. 	<p>Le document sera corrigé</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation environnementale : 41 rue du Plessis : Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques. 	<p>Le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation environnementale NO 42 et OAP sectorielle La toutainerie : il est écrit que la surface est de 17630 mètres carrés sur l'évaluation environnementale et 14 460 sur l'OAP sectorielle. La parcelle fait bien 14460 m², mais avec une réservée par l'AOF qui interdit toute construction sur une bande de 30 mètres le long de la départementale pour avoir la perspective du château, c'est une zone humide, La zone humide n'a pas été retirée de la surface constructible, et donc surestime le nombre de logements pouvant être construit sur la parcelle. C'est seulement 11900 m² qui sont constructibles donc écrire le projet d'O A P prévoit la réalisation de 18 logements (et pas 25) comme le prévoit le plan du géomètre qui est en pièce jointe. 	<p>Erreur matérielle : le document sera corrigé.</p> <p>Le secteur se trouve à 30 mètres de la route, par ailleurs aucune zone humide n'a été décelée au sein du secteur d'OAP.</p> <p>Dont acte</p>
	<p>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</p>	<p>L'OAP pourra être modifiée en ce sens.</p> <p>Dont acte</p>
	<p>Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques.</p>	<p>Le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
	<p>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</p>	<p>La formulation de la remarque semble contenir une contradiction.</p> <p>Cette phrase pourra être modifiée de la façon suivante : "Un espace de stationnement mutualisé sera créé afin de réduire les surfaces de stationnements au sein du secteur d'OAP pour en limiter l'imperméabilisation."</p> <p>Cela est effectivement préférable !</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Évaluation environnementale NO 43 et OAP sectorielle : Rue des princes de berghes : Il faut mettre un H à la place du U et désormais écrire BERGHES dans tous les documents. C'est validé avec l'adressage. 	<p>Le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
	<p>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</p>	<p>Erreur matérielle : les éléments erronés seront corrigés.</p>

	<p>que la parcelle ZI 19 qui peut être comptabilisée à savoir 10200 mètres carrés, car la parcelle ZI 18 a deux lots de 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.</p> <p>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 de 10200 mètres carrés, il faut mettre 15 logements sur les documents.</p> <p>Et dans l'évaluation environnementale, il est écrit que l'opération (sous-entendu réalisation de logements) devra avoir lieu avant 2030. Or nous avons vu au COPIL que c'est APRES 2030 pour cette zone, comme cela est écrit dans le document OAP sectorielle.</p> <p>Le site est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques.</p>	<p>Suite à d'autres remarques concernant cette OAP, celle-ci sera retravaillée afin de ne pas entraver un futur projet de structure de santé. Ainsi, le secteur de l'OAP ne concernera finalement que la parcelle ZI 0019.</p> <p>La présence du périmètre de protection des monuments historiques de la chapelle du cimetière a été prise en compte. Des échanges avec les services de l'UDAP ont eu lieu et ont conduit à l'ajout de prescriptions supplémentaires pour l'OAP "Des Princes de Berghes" dont le site était "co-visible" avec la chapelle.</p> <p>Dont acte</p>
	<p>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 ».</p>	<p>Le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
	<p>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. L'ABF l'interdit car c'est le cône de vue de la chapelle du cimetière.</p>	<p>Suite à d'autres remarques concernant cette OAP, celle-ci sera retravaillée afin de ne pas entraver un futur projet de structure de santé. Ainsi, le secteur de l'OAP ne concernera finalement que la parcelle ZI 0019, et n'encadrera donc plus la constructibilité sur la parcelle donnant sur la rue des Princes de Berghes.</p> <p>Dont acte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - O A P sectorielle : Page 131 dans le sommaire il faut écrire Toutainerie et pas Tontainerie. 	<p>Erreur matérielle : le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Document 3.1 .4 OAP 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 La création de dalle ne change rien pour l'infiltration de l'eau puisqu'il y a un toit dessus. De plus la dalle est souvent intégrée avec les fondations de la structure. 	<p>Des modifications de l'OAP thématiques "Territoire Agricole" allant en ce sens seront étudiées.</p> <p>Dont acte</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Page 15 : pour Rânes et toute l'interco : supprimer le dernier article « les agricultures biologiques projets situés dans la zone tampon de 500 mètres. 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. 	Des modifications de l'OAP thématiques "Territoire Agricole" allant en ce sens seront étudiées. Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 17 : pour Rânes et toute l'interco retirer le point 2 à savoir : « planter les constructions et leurs ouvertures afin de limiter l'orientation vers les tiers ou les exploitations En effet l'implantation doit tenir compte des besoins en ventilation pour le bien-être des animaux qui seront sous le bâtiment. 	Des modifications de l'OAP thématiques "Territoire Agricole" allant en ce sens seront étudiées. Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 18 pour Rânes et toute l'interco, retirer la 2ème ligne en bleu 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 ! 	Des modifications de l'OAP thématiques "Territoire Agricole" allant en ce sens seront étudiées. Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 19 : Pour Rânes : retirer le premier point à savoir : « privilégier l'agriculture biologique ... espaces urbains. En effet compte tenu maillage de l'habitat dispersé dans nos territoires ruraux, cette règle avec une distance de 1 kilomètre peut totalement pénaliser un futur entrepreneur de terres agricoles. 	Des modifications de l'OAP thématiques "Territoire Agricole" allant en ce sens seront étudiées. Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Document 3. 1 . 3 0 A p Commerces et Activités - page 10, point 3 pour Rânes, ajouter la rue du parc. 	L'OAP sera complétée en ce sens Dont acte
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 13 : Hôtel, restaurant, café tabac avec un point jaune ne sont pas répertor- 	L'OAP sera complétée en ce sens Dont acte

		<p>riés sur la carte. Il y en a 3 sur la commune. Il manque aussi d'autres commerces...</p>	
		<p>Listes des bâtiments pour lesquels nous autorisons le changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Section ZR 20 a à la robillardière - Section ZH 38 a au chêne angor - Section G 305 aux moulincaux - Section ZL 58 la foreterie - Section ZI 11 la haie rogor - Section ZL 24 aux aulnays - Section ZO 20 les noës - Section ZR 4 mesnil angot - Section ZP 32 la couillardièr - Section ZX 2 pringault - Section ZX 16 à pringault - Section YD 33 à la jaunière - Section ZE 17 au chêne angot - Section ZC 36 ct 38 à la guittonnier - Section ZC 32 à la brideraie - Section ZI 34 au bois hamon 	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant changer de destination sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Ran	M Pierre COUPRIT Mme Françoise COUPRIT	<p>Commune de Rânes</p> <p>Nous sommes propriétaires d'une exploitation agricole de 50 hectares située sur la commune de Rânes, dont le siège social est au lieu-dit La Butte, 61150 Rânes.</p> <p>Notre exploitation, terres et bâtiments, est loué à un agriculteur dont l'activité est l'élevage et la grande culture.</p> <p>Notre exploitation n'est pas répertoriée en tant que siège d'exploitation agricole sur le territoire de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Nous vous demandons de bien vouloir réintégrer notre exploitation en siège d'exploitation agricole principale.</p>	<p>Ladite exploitation pourra être identifiée en tant que siège d'exploitation principale</p> <p>Dont acte</p>
R3-Ran	Mme Virginie COSME	<p>Commune de Rânes</p> <p>Je souhaiterais savoir si les bâtiments lieu-dit « Rânes » La Saussaie seront bien dans un projet pour réhabilitation et passage en maison d'habitation.</p>	<p>Ces bâtiments sont, au sein du projet de PLUi-H, identifiés comme pouvant changer de destination. En ce sens, le PLUi-H autorisera à partir de la date de son approbation le changement de destination de ces bâtiments.</p> <p>Dont acte</p>
R4-Ran	M Nicolas BLONDEL	<p>Commune de Rânes</p> <p>Exploitant agricole pour le GAEC du Mesnil Angot à Rânes</p> <p>Je souhaite signaler que la haie qui coupe la parcelle n°13 en 2 n'existe plus depuis plus de 10 ans.</p> <p>Je souhaiterais également pouvoir continuer d'exploiter la zone OAP4 en attendant qu'il y ait un projet de construction.</p>	<p>Concernant de la présence erronée d'une haie sur le plan de zonage, la remarque manque d'information pour localiser la parcelle.</p> <p>Concernant les possibilités d'exploitations du secteur de l'OAP "Rue de la Libération". Le fait que la parcelle soit concernée par un secteur d'OAP n'entrave pas son exploitation. Par ailleurs l'ouverture à</p>

			<p>l'urbanisation de ce secteur est prévue sur la période 2031-2038.</p> <p>Dont acte</p>
R5-Ran	Mme Isabelle et M Gérard LEGER	Commune de Rânes 44 la Boussardière, 61150 Rânes Nous souhaiterions savoir si nous pourrons bénéficier d'une aide financière pour réaliser des travaux d'assainissement individuel et à quelle hauteur. Aujourd'hui nous avons une fosse septique.	<p>La remarque comporte une demande qui n'a pas de liens avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco</p> <p>C'est exact</p>
R6-Ran	M Dominique BISSON EARL du Clos Fromentin	Commune de Rânes 21 rue de Vieux Pont, 61150 RANES Exploitant le terrain sous le futur lotissement de la Tontainerie, je m'inquiète de savoir s'il n'y aura pas de débordement d'eau pluviales lors de fortes précipitations	<p>L'OAP prévoit des dispositions afin de garantir la gestion des eaux pluviales : "L'imperméabilisation des sols sera limitée. Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements."</p> <p>Dont acte</p>
R7-Ran	M Dominique BISSON	Commune de Rânes Concernant mon habitation : depuis la réalisation des travaux de voirie, j'observe une montée des eaux (lors de fortes pluies) à 2 cm de mon seuil de porte. Tôt ou tard, l'eau rentrera dans ma maison. Dommage, ce phénomène n'arrivait pas avant le nouvel aménagement.	<p>La remarque n'apporte pas suffisamment de précisions sur la localisation de la parcelle et ne permet pas d'apporter de réponse</p> <p>Exact</p>
R8-Ran-Tanq	Mme Christelle CROUIN	Commune de Tanques 1 route de la salle des fêtes, 61150 Tanques Est-ce possible que la parcelle 170, dans le bourg à Tanques soit notée comme constructible et non A, sachant qu'un bâtiment figure déjà dessus et que nous souhaiterions avoir la possibilité d'étendre le bâtiment existant ou de faire un nouveau bâtiment. Le terrain 170 dont je suis propriétaire jouxte notre maison dans le bourg.	<p>La demande concerne le passage de la parcelle ZC 0170 de zone A en zone U. Cette parcelle ne se situe pas dans un tissu urbain suffisamment constitué. Ainsi, en lien avec les critères retenus au sein de l'analyse foncière (pièce 1.3 du dossier), cette parcelle a été considérée en dehors de la zone urbaine et classée en zone agricole car sa constructibilité amènerait à la densification trop importante d'un hameau peu dense, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier).</p> <p>Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) qui impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme. Le classement de la parcelle ZC 0170 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Le classement de cette parcelle en zone</p>

			<p>agricole interdit la construction de bâtiments sans lien avec l'activité agricole. Néanmoins, l'article 2 du règlement de la zone agricole, rend possible la création d'extension et d'annexe des bâtiments d'habitations, les possibilités sont détaillées à la page 246 du Règlement écrit (pièce 5.1 du dossier).</p> <p>Dont acte</p>
R1- Occ	M. Joël BIDAULT	<p>Commune d'Occagnes :</p> <p>Complément à notre délibération</p> <p>La clarification des zones de dents creuses à identifier de manière plus claire avec, pourquoi pas, un listing de ces dents creuses</p> <p>La préemption automatique des terrains, sera - t-elle toujours d'actualité après l'adoption du nouveau PLUi ?</p> <p>Le conseil municipal demande que, dans le périmètre des hameaux, tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, soient retenus et non pas simplement ceux dont les propriétaires</p> <p>Parcelles concernées: OD215, AD20, AD21, AE20, AE30,</p>	<p>Concernant l'identification des zones de dents creuses : la pièce 1.3 du dossier "Analyse Foncière" détaille la méthodologie employée au cours de l'identification du potentiel de densification (dent creuse) des communes.</p> <p>Le Droit de Préemption Urbain sera possible sur les zones U, AU et les emplacements réservés.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Occ-Monta	Mme RIBOT-BLANCHON G Courrier	<p>Commune de Montabard</p> <p><i>Obs complémentaires (Voir RD18, RD94, mail 16.10)</i></p> <p>En référence à l'enquête préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLUI-H pour la commune de Montabard (61160) je souhaite apporter les observations et propositions suivantes s'agissant des parcelles cadastrales AA113, AA67 et AA66 dont je suis propriétaire depuis le décès de mes parents.</p> <p>Il est à noter au préalable que celles-ci forment avec la parcelle AA105 une seule et même propriété qui fut autrefois une exploitation agricole mais est constituée aujourd'hui (depuis 20 ans) exclusivement d'un local d'habitation, de jardins, de potager et vergers.</p> <p>La parcelle AA67 représente du reste le seul moyen d'accès à ceux-ci et ne peut donc pour cette raison être catégorisée en zone agricole (entrée repérable au 705 route de Clinchamps).</p> <p>Quant à la parcelle AA113, Montabard n'ayant pas opté pour un assainissement collectif, elle abrite depuis 18 ans la fosse toutes eaux et la zone d'épandage des eaux usées et pluviales de la maison d'habitation et bâtiments situés sur la parcelle AA105. Il s'ensuit qu'aucun autre usage, y</p>	<p>Concernant la parcelle AA 67, le classement de cette parcelle en zone A ne contraindra pas l'accès au reste du terrain.</p> <p>Concernant le classement de la parcelle AA 133, la présence d'installations d'assainissement n'impose pas son classement en zone constructible. Néanmoins, son reclassement en zone UBB sera étudié.</p> <p>Concernant la parcelle A66, le classement de la partie de la parcelle où se trouve le verger et sa future extension pourra être classée en zone NJ. Concernant la partie ou un projet de ferme solaire est envisagé, le classement en zone agricole n'entre pas en contradiction avec la destination projetée.</p> <p>Dont acte</p>

		<p>compris agricole, ne peut être fait de cette parcelle qui doit donc être classée a priori en zone urbaine.</p> <p>S'agissant enfin de la parcelle AA66 sur laquelle se trouve un hangar, aujourd'hui converti en lieu de garage, une partie importante a été transformée, depuis 5 ans, en verger dont la production est destinée exclusivement à la consommation privée du foyer. Ce verger est repérable sur le cadastre.</p> <p>À brève échéance ce verger sera prolongé jusqu'à la route de Clinchamps, déterminant une parcelle qui sera consacrée à la plantation d'arbres sous forme de permaforêt.</p> <p>A plus long terme, sur la partie restante de la parcelle A66 le projet est d'installer une ferme solaire afin d'améliorer l'empreinte environnementale de la propriété dans son ensemble.</p> <p>Ainsi, sa catégorisation en zone agricole apparaît incompatible avec la réalité du lieu actuel et encore moins avec sa destination future.</p> <p>Compte tenu de ce qui précède je pense nécessaire de revoir l'étude de ces trois parcelles en abandonnant leur catégorisation en zone agricole en faveur d'un zonage compatible avec la réalité du lieu aujourd'hui et des projets de transformation en cours et futurs.</p> <p>Si vous estimatez qu'un redécoupage de ces parcelles pour plus de clarté est nécessaire, je m'y emploierai.</p>	
R3-Occ	Mr Patrick BESNIER	<p>Communes d'Occagnes :</p> <p>Je regrette que la parcelle AK0031 (0,8331ha) que j'exploite, ne soit pas en zone constructible sur le nouveau PLUi. Nous avons 2 maisons sur la longueur et 1 sur la longueur. Avec les 10m qu'il faut laisser le long des habitations à ne pas exploiter. Avec le matériel que nous utilisons, cela devient peu rentable.</p> <p>Je m'inquiète aussi de la quantité de parcelles à construire autour de l'église (26 parcelles bitumées au lieu d'une prairie , je me pose la question des EP car la rivière se trouvant à 500m et il n'y a pas de pente.</p> <p>Je tiens à vous préciser que le tuyau d'alimentation de la STEP a une pente de 0,5% du PN au pont qui traverse l'Houay. Cela sera-t-il suffisant ?</p>	<p>La parcelle AK 0031 n'a pas été classée en zone constructible car son classement amènerait la consommation d'Espaces Naturel, Agricole, et Forestiers. Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>Concernant le caractère humide des secteurs d'OAP situés à proximité de l'église. Des relevés vont être réalisés afin de confirmer ou d'infirmer le caractère humide de la zone. Si le caractère humide de la zone est confirmé, elle sera rendue inconstructible.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
R4-Occ	Mme Fabienne BARDET et Mme Ingrid LEGUERNE Y	<p>Commune d'Occagnes</p> <p>Parcelles AC135 et 28 : elles sont en zone Ubb. Nous aimerais que ce zonage soit agrandi en 2ème rang, soit environ 3700m2 venant s'ajouter aux 2900m2 !</p>	<p>La délimitation des zones constructibles est détaillée dans l'Analyse Foncière (pièce 1.3 du dossier).</p> <p>Une partie des parcelles AC 135 et 028 a été classée en zone urbaine car elle se trouve dans l'enveloppe urbaine et dans la</p>

		<p>continuité d'un tissu urbain constitué, cette partie est considéré comme une dent creuse. Inversement, le reste des deux parcelles n'a pas été classé en zone constructible car elles se trouvent hors de l'enveloppe urbaine, et sont donc considérées comme étant des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</p> <p>Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'ENAF et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement de l'entièreté des parcelles AC 135 et 028 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
R5-Occ-Arg	M. et Mme Valérie et Dominique JOUBEL	<p>Commune d'Argentan</p> <p>OAP Sectorielle n°4 Comment est-il envisageable la construction de 8 habitations sur 3000m² ? Nous demandons la conformité avec le quartier rue des vallées au niveau des vis à vis et de la hauteur des constructions</p> <p>L'élaboration des OAP sectorielles répond aux orientations du PADD. Ainsi, trois orientations ont guidé leur élaboration :</p> <p>1. L'enrichissement et la diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel, en bande, intermédiaire et collectif.</p> <p>2. L'intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.</p> <p>3. La qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères." (1.4 Justification des choix.)</p> <p>Concernant la densification projetée sur l'OAP "Chemin des écoliers", la projection de 8 logements sur une surface limitée vise à favoriser la production de logements de petite taille afin de faire varier les typologies d'habitat et de répondre aux besoins de tous les habitants de la Communauté de communes, ceci pour faire "Face aux limites écologiques et urbanistiques du modèle du lotissement pavillonnaire et au fait que la production de ces quartiers relativement standardisés ne répond que partiellement aux besoins et</p>

			<p>aux désirs de la population", page 53 de la pièce 1.4 Justification des choix.</p> <p>Enfin, la présente OAP prévoit des dispositions afin de favoriser l'insertion des futures constructions au sein du tissu existant ainsi que la construction de logements individuels. Par ailleurs, le secteur de l'OAP est entièrement inclus dans le sous-secteur UCa, et les aménagements projetés ne peuvent se substituer aux règles du sous-secteur. En ce sens, comme dans le reste de la zone UCa, la hauteur de maximale des constructions est fixée par l'article 10 du règlement de la zone UC, page 88 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) : "En sous-secteurs UCa et UCb : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîte (R+1+couronnement)." Néanmoins, les dispositions de l'OAP pourront être modifiées et complétées pour garantir l'insertion et la cohérence des aménagements prévus avec le tissu existant.</p> <p>La réponse est bien argumentée et recevable</p>
R6-Occ	M. Joël BIDAULT	Commune d'Occagnes : Parcelles AB064, 065, 067 et 068 : sont-elles constructibles ?	Ces parcelles sont classées en sous-secteur Ubb, donc constructibles. Les règles de constructibilité du sous-secteur UBb sont détaillées dans le règlement de la zone UB à la page 60 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) Dont acte
R6-Occ-Arg	M. Jacques BIENVENUE Courrier	Commune d'Argentan Voir RD5-Occ-Arg idem	L'élaboration des OAP sectorielles répond aux orientations du PADD. Ainsi, trois orientations ont guidé leur élaboration : "1. L'enrichissement et la diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel, en bande, intermédiaire et collectif. 2. L'intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes. 3. La qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères." (1.4 Justification des choix.) Concernant la densification projetée sur l'OAP "Chemin des écoliers", la projection

		<p>de 8 logements sur une surface limitée vise à favoriser la production de logements de petite taille afin de faire varier les typologies d'habitat et de répondre aux besoins de tous les habitants de la Communauté de communes, ceci pour faire "Face aux limites écologiques et urbanistiques du modèle du lotissement pavillonnaire et au fait que la production de ces quartiers relativement standardisés ne répond que partiellement aux besoins et aux désirs de la population", page 53 de la pièce 1.4 Justification des choix.</p> <p>Enfin, la présente OAP prévoit des dispositions afin de favoriser l'insertion des futures constructions au sein du tissu existant ainsi que la construction de logements individuels. Par ailleurs, le secteur de l'OAP est entièrement inclus dans le sous-secteur UCa, et les aménagements projetés ne peuvent se substituer aux règles du sous-secteur. En ce sens, comme dans le reste de la zone UCa, la hauteur de maximale des constructions est fixée par l'article 10 du règlement de la zone UC, page 88 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) : "En sous-secteurs UCa et UCb :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîte (R+1+couronnement)."</p> <p>Néanmoins, les dispositions de l'OAP pourront être modifiées et complétées pour garantir l'insertion et la cohérence des aménagements prévus avec le tissu existant.</p> <p>Dont acte</p>	
R1-Bai	M. Eric ROGER	<p>Commune de Bailleul</p> <p>Parcelle ZB61 : haie à supprimer, clôture barbelée</p> <p>Parcelle ZB 61: Grange: demande de changement de destination</p> <p>Parcelle ZB81 : à mettre en zone U haie à supprimer</p>	<p>La parcelle ZB 81 est classée en zone U, et aucune haie n'est identifiée sur le plan de zonage. De même, il ne figure aucune grange sur la parcelle ZB61. La haie pourra être déclassée.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Bai-Mer-Bai-Gue	Mme Catherine THOMAS	<p>Commune de Merri : Parcelle C381 : Erable sycomore à protéger</p> <p>Commune de Bailleul : Parcelle ZA62 : Chêne pédonculé à protéger</p> <p>Commune de Guéprëi : Parcelle C 446 : Tilleul à protéger</p>	<p>Ces arbres pourront être identifiés au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Dont acte</p>
R3-Bai-	M. Bernard	Commune de Montabard :	Une modification du plan de zonage sera

Monta	Le MANISSIER	Parcelle 219: elle était partiellement constructible, elle est viabilisée et maintenant, elle n'y est plus. Je demande qu'elle le redevienne	étudiée Dont acte
R4-Bai	M. et Mme Patric et Sylvie MORILLAUD	Commune de Bailleul : - Nous sommes propriétaires de la parcelle Z413. Nous avons un PC accepté sur cette parcelle. Nous demandons qu'elle reste constructible. Nous pensons qu'il y a une erreur sur le projet de PLUi ! - Nous souhaitons que les zones constructibles proches d'installations classées soient protégées (ferme agricole, bât de stockage, élevage...phyto.) - Nous constatons qu'un CU avait été demandé pour les parcelles 0068 0067 et 321 - Notre exploitation agricole se situe à moins de 100m de l'installation classée et souhaitons qu'il n'y ait plus de construction (distance de réciprocité). Ces parcelles sont à moins de 100m de l'installation classée. Je l'ai déjà signalé au service urbanisme de l'Intercom et à la CA. Mais le problème se répète malgré les courriers envoyés. Notre ferme se situe en face de l'église de Bailleul (parcelle ZK97)	La parcelle ZK 413 sera reclassée en zone U. Dont acte
R5-Bai- Vilba	Mme Ginette PIEL	Parcelle A565 : Nous voudrions qu'elle devienne constructible	La demande concerne le passage de la parcelle A 0565 de zone A en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe dans un tissu urbain qui n'est pas suffisamment constitué et dont la constructibilité amènerait une densification trop importante en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier), et ne peut donc être comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classée zone agricole. De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle A 0565 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.
R6-Bai-	M.Alexandre VILLELEGÉ R	Commune de Bailleul : Parcelles ZD29 et 30 : je souhaite que le bâtiment	Les parcelles ZD 29 et 30 sont classées en zone agricole. Le règlement de la zone agricole, détaille à la page 244 du règlement

		<p>en pierres puisse être transformé en salle de Squash.</p>	<p>écrit (pièce 5.1 du dossier) les destinations et sous destinations autorisées. Le règlement précise ainsi que les sous-destinations "équipements sportifs" ne sont pas autorisées.</p> <p>Dont acte</p>
R7-Bai	M. Mickaël LEFOYER	<p>Commune de Bailleul</p> <p>Parcelles AB4 et AB126 : Je voudrais qu'elles passent de zone N en zone A</p>	<p>Le classement de ces parcelles en zone N sera étudié.</p> <p>Dont acte</p>
R8- Bai	M. Mickaël LEFOYER	<p>Commune de Bailleul :</p> <p>Parcelle ZO248 : je voudrais qu'elle passe en zone U</p> <p>Parcelle ZO73 : changement de destination de la parcelle en vue de construction</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle ZO 0248 de zone A en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe dans un hameau peu dense dont la constructibilité amènerait une densification trop importante en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier), et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classé zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle ZO 0248 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Concernant la demande d'identification du bâtiment sur la parcelle ZO 0073 comme pouvant changer de destination, celle-ci sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
R9-Bai	M. Sébastien PICARD	<p>Commune de Bailleul :</p> <p>Parcelle ZI56 : je demande le reclassement de la parcelle de A à UCb pour un projet de construction immobilière ;</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle ZI 0056 de zone A en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier), la surface trop importante (13 580 m²) a conduit à son exclusion de la zone urbaine, car sa constructibilité engendrerait une trop forte consommation foncière (ENAF).</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle ZI</p>

			<p>0056 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
R1-Lepin	Mme Joëlle GABRYEL	<p>Commune Le Pin au Haras</p> <p>Propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune du Pin au Haras, pour une contenance totale de 12ha48a</p> <p>J'ai notamment une parcelle cadastrée D31 1ha19a20ca et D32 pour une contenance de 1a60ca.</p> <p>Ces 2 parcelles lieu-dit La Baronne bordent la route menant à l'église et à la mairie, juste à côté d'un hameau de plusieurs maisons.</p> <p>Les parcelles disposant de l'eau et de l'électricité, m'ont été demandées pour y construire une habitation. Le fermier prenant sa retraite le 31/12/20025, je souhaiterais que ces 2 parcelles deviennent constructibles pour que le repreneur de mes terres puisse construire une habitation afin d'y vivre avec sa famille, et éventuellement des bâtiments agricoles.</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle D 31 et 32 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe dans un hameau peu dense dont la constructibilité amènerait une densification trop importante en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier), et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classé zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement des parcelles D31 et 32 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Concernant la construction de bâtiments agricoles, celle-ci est autorisée dans la zone agricole sous les conditions détaillées par le règlement de la zone agricole au sein du règlement écrit.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Lepin-Courrier	<p>M Thomas LAMBERT pour Sté BORALEX</p> <p>Mme Chloé AUBERT pour la Sté NEOEN</p> <p>M Romain LEDUNOIS pour la Sté ELICIO</p>	<p>Représentent 3 entreprises porteurs de plusieurs projets éoliens sur Terres d'Argentan Interco</p> <p>Demandent le retrait de la disposition du PLUi-H qui prévoit une distance minimum de 1000 m par rapport aux plus proches habitations, pour se conformer à la distance réglementaire nationale de 500m, afin de préserver le potentiel éolien du territoire et de permettre la poursuite des projets existants et futurs, dans l'intérêt de la transition énergétique et du développement locale.</p>	<p>Il pourra être précisé au sein du document que le recul de 1000 mètres s'appliquera uniquement aux projets autorisés après l'approbation du PLUi-H</p> <p>Dont acte</p>
R1-Nécy	M Patrick BELLANGE R Maire de	<p>Commune de Nécy</p> <p>Nous souhaitons qu'un plan de zonage soit prévu aux fins de prévoir une extension de</p>	<p>La demande pourra être étudiée.</p> <p>Dont acte</p>

	Nécy	l'assainissement sur la commune.	
R1-Ri-Ronai	Mme PIERRAT Janine	<p>J'habite sur la commune de Ronai, parcelle ZH n°4.</p> <p>Je constate qu'elle <i>n'apparaît pas sur le plan graphique !!</i></p> <p>Parmi mes bâtiments, je souhaite que la dépendance soit classée en bâtiment pouvant changer de destination.</p>	<p>L'identification du bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
R3-Ri-Ronai	M. DE VIGNERAC	<p>Commune de Ri :</p> <p>Points remarquables : ZH64 Moulin Foulon, ZI44 Champosault, ZM72 Marais, ZM Coquet</p>	<p>Ces éléments pourront être identifiés au sein du PLUi-H</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
R2-Ri-courrier	Mairie	<p>Remarques du maire de Ri à la demande de son Conseil Municipal unanime</p> <p>1- destination des bâtiments agricoles hors zones U</p> <p>Devant l'ambiguïté entre annexes, dont la destination est librement modifiable, et bâtiments agricoles qui ne peuvent l'être que s'ils sont indiqués, nous précisions que tous les bâtiments des parcelles suivantes doivent être indiqués comme transformables :</p> <p>Parcelle / lieu dit</p> <p>ZH 27 / le bouillon</p> <p>ZH 38 et 39 / Houa</p> <p>ZH 45 / Houay</p> <p>ZH 47 / Houay</p> <p>ZD10 / Maisons Neuves</p> <p>ZD 29 et 34 / Moulin Foulon +nZE16 et ZE 30 sur Commeaux</p> <p>ZD 31 / le marais</p>	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
		<p>2- terrain constructible</p> <p>La commune a accepté que la parcelle ZI 20, 6369m² passe de terrain constructible en terrain agricole, elle demande qu'une partie de la parcelle Z152 pour 2000m² passe en constructible.</p> <p>Ces deux manquements provoquent l'opposition du Conseil au PLU. Il suffit de les corriger pour qu'il soit accepté</p>	<p>Concernant la demande de passage d'une partie de la parcelle ZI 0052 en zone U. Une partie est déjà classée en zone U. Le reste de la parcelle a été classée en zone naturel de jardin au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe dans un hameau peu dense dont la constructibilité amènerait une densification trop importante en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier), et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classé zone naturelle.</p> <p>Néanmoins, le classement de l'intégralité de la parcelle ZI 0052 en zone urbaine sera étudiée.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
R1-StGerv	M. Marc TOUITOU	1/ nous sommes plusieurs habitants à saluer le libellé de la légende du plan papier,	Le PLUi permet de protéger certains cheminements doux. Certains d'entre eux

		<p>particulièrement pour les haies à caractères culturels, historiques et architectural [...]</p> <p>2/ je pense que les chemins ruraux devraient être classés au même titre que les haies [...], peut-on les intégrer ? Si on ne les intègre pas pourquoi ? sachant que les haies appartiennent majoritairement aux privées alors que les chemins appartiennent plutôt au domaine public.</p>	<p>ont été classés comme tels suite au travail mené avec les élus de l'ensemble des communes lors de la phase d'élaboration du règlement.</p> <p>Dont acte</p>
R2-St Gerv	M. Alain PICCO	<p>La parcelle B 83, commune de St Gervais des Sablons : je souhaite qu'elle soit constructible</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle B 0083 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe dans un hameau peu dense dont la constructibilité amènerait une densification trop importante en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier), et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classé zone agricole.</p> <p>De plus, nous rappelons que la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement des parcelles B 0083 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Néanmoins, il existe des possibilités d'extension ou de création d'annexes pour les bâtiments d'habitat en zone agricole, qui sont détaillées dans l'article 2 du règlement agricole (règlement écrit pièce 5.1 du dossier).</p> <p>Dont acte</p>
		<p>Le chêne remarquable sur l'herbage des Fontaines (Parcelle B 60) est tombé. Il ne doit donc plus être classé comme arbre remarquable.</p>	<p>Concernant le classement du chêne, le document sera corrigé en ce sens.</p> <p>Dont acte</p>
R3-StGerv – Louvières - courrier	M. LECHERBO NNIER Louis	<p>Je souhaite que mon terrain cadastré AA 93 sur la commune de Louvières-en-Auge soit partiellement intégré dans la zone UBb. Il constitue mon garage, mon jardin et la cour (représenté sur le plan joint au courrier)</p>	<p>La présence de constructions n'implique pas nécessairement un classement en zone urbaine. La méthodologie est détaillée au sein de la pièce 1.3 "Analyse foncière". Ainsi, concernant la parcelle AA 93, celle-ci n'a été intégrée au sein de la zone urbaine car sa constructibilité amènerait une densification trop importante du hameau, ce qui entrerait également en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du</p>

			dossier) Dont acte
R4-StGerv	M. MOREAU Yohann	Sur la commune de St Gervais des Sablons, parcelle A 103. Je souhaite que le bâtiment situé à gauche de ma maison quand on se place en face soit classé comme bâtiment pouvant changer de destination (construction en colombage, toiture neuve...)	Concernant la demande d'identification du bâtiment comme pouvant changer de destination, celle-ci sera étudiée. Dont acte
		Je souhaite également que la parcelle cadastrée section D n°70 sur la commune de St Gervais des Sablons devienne constructible pour potentiellement y construire une maison normande à vocation de logement prioritaire social.	Concernant la demande de passage de la parcelle D 0070 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe en dehors du tissu constitué, et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classé zone agricole. De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H. En ce sens, le classement des parcelles D 0070 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.
R1-Exm-Sil	Mme BUNEL Marie	Commune de Silly en Gouffern Si je vends une partie de mes parcelles 31 et 32, dans le fond de ma parcelle, me restera-t-il assez de terrain pour construire ? (Adresse : 6239 route de Paris)	L'ensemble de ces parcelles est classé en zone UH, donc constructible. Dont acte
R2-Exm-Uro	M TILNA Pieter	Commune de Ginai Je remarque qu'il est marqué une haie en bordure de mon chemin cadastré 267 et le champ 268. Cette haie n'existe pas. Peut-on poser des panneaux solaires (au sol) dans son jardin (zone A) ?	La haie sera retirée du document. Dont acte Les panneaux photovoltaïques en zone A sont autorisées selon les conditions suivantes à la page 246 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) : "Les panneaux photovoltaïques au sol sont uniquement autorisés dans les cas de figure suivant : o Sur des terrains déjà imperméabilisés ou ne pouvant recevoir d'autres usages compte tenu de la nature du sol impropre à

		<p>toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés ou protégés pour leurs qualités écologiques (tel que ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles, Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope...).</p> <ul style="list-style-type: none"> o Si leur installation n'entrave pas l'activité agricole, c'est-à-dire si les modalités techniques d'installations n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique, et que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain mentionné à l'article L. 111-29 sur lequel elle est implantée. Dans tous les cas, l'installation de parcs solaires est autorisée uniquement sous réserve de bonne intégration paysagère et qu'elles ne constituent pas de consommation d'espace agricole, naturelle et forestière. Il est rappelé que tous les projets d'agrivoltaïsme sont soumis à avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et le cas échéant, l'avis de la commission de la Communauté de communes." <p>Dont acte</p>	
R3- Exm-Gouf	M. Hervé CHANTEPIE	<p>Commune de Gouffern en Auge :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Courmesnil : Parcelle 131 D120 : haie de tuyas sans intérêt -Silly en Gouffern : I5 pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - Parcelles A48, 49, 50, 51, 52 et 53 : haies en aulne à déclasser - I23 : Arbres abattus, le moulin à tan - La cochère : 110F16, peupliers abattus, 110F19 et 22 haies aubépines à déclasser - 110F20 : maison pouvant faire l'objet d'un changement de destination - 110F88 : idem 	<p>L'identification des arbres sera retirée du document.</p> <p>L'identification des haies pourra être revue.</p> <p>L'identification des bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
R1-Trun-Fonba	M. Daniel DELAUNAY	<p>Commune de Fontaine les Bassets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle C 88, bordure de la route de Gueprei : il n'y a plus de haie <p>Commune de Montreuil la Cambe :</p> <p>Parcelle A 208 et A 55 : pas de haie remarquable</p>	<p>L'identification des haies sera revue.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Trun-Occ	M. Francis DUGUEY	Commune de Occagnes : parcelle AB 8 : je souhaite avoir une bande de terrain de 1500 à 2000 m ² en zone constructible.	Concernant la demande de passage d'une partie de la parcelle AB 0008 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe en dehors du tissu constitué, et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, de plus elle actuellement exploitée par une activité

			<p>agricole, elle a donc été classé zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement d'une partie de la parcelle AB 0008 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
R3-Trun-MtCa	M. SIMOTTEL Pierre	Commune de Montreuil la Cambe : parcelle B 192, je souhaite que la zone AZ soit agrandit en Ouest sur l'herbage. Cela permettra de construire une maison de gardien pour la sécurité du site mais aussi de nous permettre de nous agrandir pour le développement et la pérennité de notre usine de vinaigrerie.	<p>Une modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée</p> <p>Dont acte</p>
R4-Trun-Villba	SAS Baglione Granulat	<p>vous trouverez ci-joint le courrier de notre conseil précisant les observations et les modifications à apporter au règlement graphique de la Zone Nc (secteur de carrière):</p> <p>prendre en compte l'intégralité du périmètre de la carrière de la Garenne Villedieu ainsi que les adaptations à apporter à la rédaction du règlement écrit pour cette même zone Nc:</p> <p>remplacer la terminologie liée à l'exploitation de mines (mineraux, produits miniers) par une terminologie correspondant à l'exploitation de carrières (substances de carrière, produits de carrière),</p> <p>intégrer la notion de déchets inertes dans le stockage des matériaux en vue d'une renaturation, réhabilitation ou mise en sécurité du site lors de l'arrêté de l'exploitation</p> <p>prendre en compte le fait que la hauteur maximale des constructions abritant des installations techniques liées à l'activité de carrières puisse être supérieure à 10 mètres.</p> <p>Voir détail de l'ensemble de la demande sur le registre dématérialisé, observation n° 73</p>	<p>Les prescriptions du règlement de la zone Nc concernant la hauteur des bâtiments pourront être modifiées. Le reste des demandes de modifications qui concernent le règlement de la zone Nc seront étudiées.</p> <p>La pérennité de l'exploitation en dépend !</p>
R5-Trun	M.Jacques PRIGENT Maire de Trun	<p>Commune de Trun</p> <p>La commune réitère la demande de disposer de terrains destinés à l'implantation d'établissements artisanaux, la zone actuelle étant complète.</p> <p>Elle réitère également la demande de conserver des terrains pour la construction de maisons individuelles.</p>	<p>L'OAP sectorielle "Réage de la maison Jules Ferré" prévoit la création d'une zone d'activité d'artisanat.</p> <p>Dont acte</p> <p>Concernant la demande d'ajout d'une zone</p>

		<p>Elle souhaite la création d'un espace réservé en bord de Dive à l'emplacement actuel moulin. En effet, dans le cadre de Petites Villes, de Demain, l'aménagement du bord de Dive est en cours et il s'avère nécessaire que le moulin reste protégé. Il est devenu une habitation mais les installations hydrauliques substituent (je remets un mail de Nathalis Lemarchand, cheffe de projet)</p>	<p>d'extension à vocation d'habitat.</p> <p>La loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 fixe des objectifs de réduction progressive de la consommation foncière à l'horizon 2050 (ZAN) et leur traduction dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Au sein du projet de PLUi-H de la CC de Terres d'Argentan Interco, une enveloppe de consommation foncière est définie à partir des objectifs de la loi Climat et Résilience pour sur une période correspondante à la durée de vie du document. Afin, de répondre aux objectifs de production de logements et en cohérence avec les besoins établis à partir du scénario démographique retenu par les élus de la Communauté de communes, des zones d'extension à vocation d'habitat ont été définies. Ce sont les zones dites AU, dont l'ouverture à l'urbanisation a déjà été comptabilisée au sein de l'enveloppe de foncier disponible. Une zone comme celle-ci est définie au sein du projet sur la ville de Trun (OAP "Réage de la maison Jules Ferré 2" pour la période 2031-2038).</p> <p>L'enveloppe foncière étant limitée, elle est entièrement utilisée au sein du projet de PLUi-H, en ce sens, en dehors des zones d'extension actuellement prévues dans le projet, la délimitation de nouvelles zones d'extension pour la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco n'est pas envisageable.</p> <p>Dont acte</p> <p>Un emplacement réservé pourra être rajouté et une identification du moulin au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pourra être envisagée.</p> <p>Dont acte</p>
R4-Int-Nécy	Mme Marie POTTIER	<p>Commune de Nécy :</p> <p>Je suis propriétaire de la parcelle ZK27. Elle n'est plus constructible dans le projet. (Nj). Je demande qu'elle redevienne constructible.</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle ZK 0027 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : la parcelle se situe en dehors du tissu constitué, et ne peut donc être considérée comme comprise dans la zone urbaine, elle a donc été classé zone naturelle de jardin.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence, ici le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle ZK</p>

			0027 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco. Dont acte
R5-Int-Monta	Mme Marie Laure LEPLAT	Commune de Montabard : Parcelles 0226 et E262 : je demande que les bâtiments agricoles se trouvant sur ces parcelles soient en changement de destination	L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée. Dont acte
R6-Int-Ecou	M. Antoine BLANDIN	Commune d'Ecouché : Parcelle 127 et ZB14 : je voudrais que le bâtiment soit en changement de destination	L'identification de ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée. Dont acte
R7-Int-Bri	M. Christian CARPENTIER	Commune de Brieux : Parcelles ZA226, 32, 220 : Nous contestons le classement en A. Elles étaient constructibles. Nous demandons qu'elles le redeviennent.	Concernant la demande de passage des parcelles ZA 0220, 0032 et 0226 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : ces parcelles se situent en dehors du tissu constitué, et ne peuvent donc être considérées comme comprises dans la zone urbaine, elles ont donc été classées en zone agricole. De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. En ce sens, le classement des parcelles ZA 0220, 0032 et 0226 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco. Dont acte
R8-Int-Fon	M. Thierry ROYER	Commune de Fontenai sur Orne : Parcelle O499 : je m'interroge sur son classement en zone humide ! Les parcelles classées humides par la DREAL ne sont pas les mêmes que dans le PLUi-H !	Le zonage des zones humides de la DREAL sera repris au sein du document. Dont acte
R9-Int-Ecou	M. Thierry Royer	Commune d'Ecouché : Parcelle ZC56 (pour la famille Bisson) : je demande que la grange puisse changer de	L'identification de ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée.

		destination	Dont acte
R11-Int	Mme Josette GOSSELIN	<p>Gestion de l'eau potable</p> <p>Le document PLUI-TAI-EIE montre un diagnostic préoccupant quant à la gestion de l'eau: nappe phréatique qui malgré une augmentation de son volume ne retrouve pas le niveau de 2020, des pollutions diverses, etc L'OAP Territoire agricole annonce des pistes d'actions possibles pour traiter l'enjeu eau, notamment en étant vigilant lors de mutations foncières. Veiller à ce que les surfaces agricoles soient attribuées au regard des pratiques agricoles qui seront mises en œuvre (préférence pour l'agriculture bio, demande de vigilance à la SAFER).</p> <p>Cette orientation est donc à saluer.</p> <p>Toutefois, si les territoires sont identifiés, la traduction de ceux-ci en fond de cartes dans les zonages est absente comme le sont les aires de captage et les différents périmètres de protection.</p> <p>Nous avons les zonages de risques, la pollution de l'eau en est un. Comment sont informés les porteurs de projet dont parle l'OAP-territoires agricoles et bien sûr les habitants ? Cette information a aussi du sens dans la mesure où toutes les mutations foncières ne passent pas à 100% dans les dossiers soumis en SAFER.</p> <p>Les énergies renouvelables</p> <p>Le règlement écrit vise à inciter la pose de panneaux solaires sur les bâtiments quels qu'ils soient (habitation, activités) ce qui permet de poursuivre l'objectif d'autonomie énergétique en ne sollicitant pas les surfaces agricoles. Ce qui est une bonne chose eu égard à l'objectif de soutien à l'activité agricole dans le territoire.</p> <p>La méthanisation</p> <p>Une tendance semble se faire jour dans d'autres territoires du département:</p> <p>l'agrandissement de site de méthanisation. Ceci est à prendre en considération sous 2 angles, l'une implique l'artificialisation, l'autre concerne la limite en volume et types d'intrants stockés. Cette norme déclenche des obligations en matière d'étude d'impact. La question de l'impact lors d'augmentation de volume est parfois éludée.</p> <p>Par ailleurs, la multiplication de ce type d'installation va de pair avec une production adaptée loin de la recherche de production alimentaire locale.</p> <p>La production de logement à partir de la lecture du document OAP sectorielle</p> <p>A l'exception des programmes de plus de 10 logements, le modèle consacré est plutôt celui du « pavillonnaire >>> consacrant parfois des emprises au sol non négligeables.</p> <p>A l'exception des pôles Argentan, Trun, Ecouché, Rânes, ce sont une quinzaine de communes qui vont voir une programmation d'habitations pavillonnaires. Ceci suppose un choix de futurs habitants (coût d'achat ou de location, plus coût de</p>	<p>- Un zonage des risques pour chaque commune est présent dans le dossier (pièce 4.2) où sont représentés les risques liés à la gestion de l'eau. Ces plans de zonages pourront être modifiés.</p> <p>Dont acte</p> <p>- L'élaboration des OAP sectorielles répond aux orientations du PADD. Ainsi, trois orientations ont guidé leur élaboration :</p> <p>"1. L'enrichissement et la diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel, en bande, intermédiaire et collectif.</p> <p>2. L'intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.</p> <p>3. La qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères." (1.4 Justification des choix.)</p> <p>Dont acte</p> <p>Concernant la programmation d'habitat pavillonnaire dans les communes rurales. Le choix de la typologie d'habitat a été réalisée en cohérence avec les environnements d'implantation de chaque OAP en lien avec les orientations citées ci-dessus. Pour les secteurs compris dans la zone urbaine, leur encadrement par une OAP permet d'une part de garantir une densité minimum visant à atteindre les objectifs de production de logements pour le territoire, et d'une autre part d'encadrer l'insertion des futurs bâtiments et si nécessaire d'encadrer la constructibilité sur des espaces avec des enjeux importants (naturel, patrimoine, etc.).</p> <p>Dont acte</p> <p>Pour les OAP sectorielles encadrant la constructibilité en zone d'extension, elles prévoient pour certains secteurs l'urbanisation de parcelles agricoles. Néanmoins, ces secteurs ont fait l'objet d'études préalables, seuls ont été retenus les secteurs dont l'urbanisation ne conduirait pas à entraver l'activité agricole.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>transports basé sur le véhicule individuel). Est-ce compatible avec le développement du territoire ? Par ailleurs, dans de nombreux cas, les photos laissent apparaître << des dents creuses cultivées » par exemple un site de Trun, à Sarceaux à l'exception de 2 sites, au Goulet. S'il faut chercher à installer certains paysans comme les maraîchers, les surfaces à cultiver ne représentent pas beaucoup d'hectares.</p> <p>Autre remarque, les programmes cumulés représentent une surface suffisante pour que la question des compensations se pose: environnementale et compensation collective agricole. Comment sera réalisé le calcul des surfaces concernées et quelles procédures seront mises en œuvre.</p> <p>Le repérage des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.</p> <p>La démarche de repérage prend en compte l'accès physique, les réseaux. Il importe cependant de vérifier les positions des bâtiments dans les parcelles ou îlots. Un bâtiment peu éloigné d'une route ou en milieu de parcelle ou a cheval sur 2 parcelles n'a pas le même impact. Nous passons de la réduction d'une surface agricole liée à l'implantation, le chemin d'accès, le recul pour l'activité agricole à une perte d'usage de la surface (plus de surface pour l'accès, recul sur 4 cotés).</p> <p>A partir d'une lecture sur les cartes, un certain nombre de bâtiments semblent relever de ce cas de figure.</p> <p>La décision d >>étoiler >>> des bâtiments a un effet quasi automatique dans l'enregistrement de changement de destination de bâtiments agricoles lorsque le projet est envisagé. Leur nombre est très important sur l'ensemble de TAI.</p> <p>Sans grande visibilité, notamment les n de de parcelles, voici une liste des communes potentiellement concernées pour un ou plusieurs bâtiments répertoriés comme pouvant changer de destination, dont l'implantation risque d'avoir un impact sur l'usage des terres agricoles.</p> <p>Vieux Pont, bâtiment en zone N, un autre au sud en zone agricole dans une grande parcelle Trun à l'Est en fond de parcelle et limitrophe d'une autre parcelle agricole Tournai sur Dives au nord-ouest en zone agricole proche de la zone naturelle</p> <p>Tanques: plusieurs parcelles disséminées dans des parcelles et non en proximité d'un accès Sarceaux deux implantations Saint Lambert sur Dives: nord-ouest 4 bâtiments en milieu de plusieurs parcelles agricoles Saint Germain des sablons: au centre en bois de haie limitrophe de 2 parcelles agricoles Rânes: plusieurs parcelles agricoles concernées Ommoy centre ouest à cheval sur 2 parcelles en bout de haie Neauphe sur Dive: plusieurs bâtiments en lisière de parcelles</p>	<p>Enfin, concernant la surface cumulée des zones en extension, celle-ci s'élève à 35,72 hectares. Elle correspond à l'enveloppe disponible pour la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco pour la période 2021-2038. Le calcul de l'enveloppe foncière disponible est détaillé dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les caractéristiques urbaines des bâtiments et leur implantation sont effectivement des critères pouvant conduire à leur identification comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Néanmoins, tous ne peuvent pas être identifiés comme tels, sont privilégiés ceux dont des projets de réhabilitation sont prévus. <p>Un changement de destination entraîne de l'artificialisation des sols, mais également empêche une possible reprise par une activité agricole de ces bâtiments sur le long terme. En ce sens, bien qu'un nombre plus important de bâtiments puisse être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, leur nombre est limité au sein du document afin de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 et afin de garantir des conditions favorables au maintien de l'activité agricole sur le territoire.</p> <p>Par ailleurs, des entretiens ont été menés au cours de l'élaboration du diagnostic agricole avec les agriculteurs afin d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans porter atteinte à la pérennité de l'activité agricole.</p> <p>Dont acte</p> <p>Enfin, la remarque n'apporte pas suffisamment de précision quant à la localisation des bâtiments.</p> <p>Exact</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout du projet d'élargissement de la RD924 au plan de zonage sera étudié. <p>Dont acte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le reste de la remarque concernant les panneaux photovoltaïques et la méthanisation, ne permet pas d'apporter une réponse <p>C'est exact, trop d'imprécisions !!</p>
--	---	--

		<p>Montabard: bâtiment en lisière de 2 parcelles agricoles</p> <p>Merri: 2 implantations en centre de parcelles limitrophes</p> <p>Juvigny sur Orne à l'ouest de la commune une implantation en milieu de parcelles</p> <p>Joué du plan à l'est de la commune</p> <p>Oméel: bâtiment à cheval sur 2 parcelles</p> <p>Exmes: bâtiments à l'est et centre</p> <p>Loucé: sud est</p> <p>Ecorches</p> <p>Le tracé de la D 924</p> <p>L'élargissement de cette voie concerne les communes de Sevrai, Ecouché les Vallées, Lougé sur Maire, La Lande de Lougé.</p> <p>Le tribunal Administratif de Caen s'est prononcé en défaveur du projet de 2 x 2 voies. La DUP prononcée antérieurement a eu pour effet l'acquisition par le Conseil Général et la Safer d'un certain nombre de parcelles agricoles.</p> <p>Le Conseil Départemental et l'État ont fait appel du jugement. Gel de la situation foncière ?</p> <p>Si l'appel devait confirmer le jugement du Tribunal Administratif, quel sera le devenir de ces surfaces agricoles ?</p> <p>Sauf erreur d'interprétation, ce tracé n'apparaît pas dans les règlements cartographiques.</p>	
R10-Int-Ecou	M. Thierry Royer	<p>Commune Ecouché :</p> <p>Parcelle ZC31 : le linéaire de haie le long de la nationale est uniquement constitué de bosquet et n'est pas continu !</p>	<p>Le linéaire de haies pourra être modifié.</p> <p>Dont acte</p>
R12-Int-Mont	M. Etienne DUFAY	<p>Commune de Montreuil la Cambe :</p> <p>Parcelles : E163 et E183 et A57 :</p> <p>Ce ne sont pas des haies bocagères mais des arbres isolés, il faut les enlever</p>	<p>Le linéaire de haies pourra être modifié.</p> <p>Dont acte</p>
R13-Int-Arg	M. LOREL M.MARESC OT	<p>Commune d'Argentan :</p> <p>Parcelle A00019 : Nous avons l'intention d'ouvrir un bar à ambiance rue Maurice Ravel. Actuellement cette parcelle n'est pas dédiée aux débits de boisson (licence IV) Est-il possible de modifier le PLU (OAP Commerce) pour que nous puissions mener à bien notre projet</p>	<p>L'OAP "Commerce" n'empêche pas les commerces dits "d'achat occasionnel" dans les secteurs périphériques dans lesquels est comprise la parcelle A 0019. Le règlement écrit détaille cependant les sous-destinations possibles dans l'article 1 du règlement de la zone UZ, page 149 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier)</p> <p>Dont acte</p>
R14-Int-Ecou	M. Castro DA SILVA Mme Mélanie DA SILVA	<p>Commune Adresse : 6 le Grand Jolet : Ecouché les Vallées</p> <p>Notre propriété avait été validée en zone A au dernier PLU. Les bâtiments sur les parcelles D524, D539, D560 font l'objet d'une procédure de donation. Nous avons un projet de constructions d'habitations pour nos enfants. Nous souhaitons garder la possibilité de restauration de cette zone.</p>	<p>Une partie des bâtiments situés sur les parcelles mentionnées sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et peuvent donc ainsi être transformés en bâtiments d'habitation.</p> <p>Dont acte</p>

R15-Int-Arg	M. Maxime LAIGRE	<p>Commune d'Argentan :</p> <p>Parcelle AC198 : je voudrais que le bâtiment situé sur la parcelle soit considéré comme une annexe de mon habitation située sur la parcelle voisine AC233</p>	<p>Le PLUi-H n'a pas vocation à identifier les annexes des habitations principales.</p> <p>Exact</p>
R16-Int-	FIDAL Avocats	<p>Courrier remis annexé au registre</p> <p>Voir courrier n°28 de Mme Astrid REBILLARD</p>	<p>Voir réponse à l'observation par courriel n°28</p> <p>Dont acte</p>
R17-Int	M. Michel LERAT courrier	<p>Observations pour l'enquête publique du RPLI</p> <p>1/ Serait-il possible de revoir la numérotation des articles du RLP pour que ce soit plus pratique à consulter ? La numérotation repart à 1.2.3 à chaque sous partie. Il faudrait un identifiant devant pour chercher plus rapidement une référence (quand on cherche l'article 3. il faut faire défiler pour trouver le bon parmi les 9 existants) ou faire une continuité de numérotation du début à la fin</p> <p>2/ Pourrait-on ajouter à l'article 2 du lexique la définition de calicot? Quelle différence avec une bâche ? A préciser svp.</p> <p>3) Pourrait-on ajouter un article dans les dispositions générales pour exclure du RPLI certaines signalétiques mises en place dans le cadre de l'intérêt général Proposition d'article:</p> <p>Article X-Dispositions hors champ d'application du RLPI Conformément aux articles L581-1 et suivants du Code de l'environnement le présent Règlement Local de Publicité intercommunal (RLP) ne s'applique qu'aux dispositifs définis comme publicité, enseigne ou préenseigne. Sont notamment exclus du champ d'application du présent règlement, sous réserve de ne contenir aucun message publicitaire ou promotionnel, les dispositifs suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les plaques toponymiques et plaques d'adressage (indication des noms de voies, quartiers, hameaux, lieux-dits); ✓ Les panneaux de signalisation directionnelle ou d'intérêt général réalisés par les collectivités ; ✓ Les panneaux d'information à vocation mémorielle, historique ou patrimoniale, apposés ou installés par les collectivités territoriales ou en lien avec des partenaires institutionnels (DRAC, associations agréées, etc.), dès lors qu'ils n'intègrent aucun élément à caractère 	<p>La numérotation du document pourra être revue.</p> <p>Le lexique pourra être complété en sens.</p> <p>L'ajout d'un article visant à exclure de la réglementation du RLPI certaines signalétiques sera étudié.</p> <p>L'article 4 pourra être modifié et complété afin que celui-ci soit plus compréhensible.</p> <p>Le reste des demandes liées à la modification du règlement seront étudiées.</p> <p>Dont acte Il sera sûrement souhaitable que M. Lerat participe aux discussions !</p>

		<p>✓ commercial ou promotionnel ;</p> <p>✓ Les dispositifs relatifs à la sécurité, la santé, la voirie ou l'accessibilité.</p> <p>Ces dispositifs relèvent du Code général des collectivités territoriales, du Code du patrimoine ou du Code de la voirie routière, selon leur nature et leur implantation.</p> <p>4) A l'article 4 des dispositions communes, il est mentionné « Les dispositifs permanents (passerelles, etc....) facilitant la pose des affiches sont interdits». Serait-il possible de préciser la parenthèse qui suit les « dispositifs permanents » en ajoutant: « structures dédiées (ex: métalliques, bois) », et de compléter la fin de la phrase « pose d'affiches » par « pose d'affiches, bâches, panneaux ou calicots (selon définition retenue)».</p> <p>5) L'interdiction ci-dessus (voir 4)) remet en cause toutes les structures permanentes en bois déjà mises en place par la ville d'Argentan de manière esthétique aux entrées de Ville en secteur ZP5 où la publicité sur bâche est interdite (art.2 ZP5) et au moins 1 installée récemment par Intermarché (ZP2), concernant la structure pérenne.</p> <p>Ex : Rond-point MET (ZP5) structure pérenne en bois</p> <p>Ex : Rond-point 2eme DB près d'Intermarché (ZP3) structure pérenne en bois</p> <p>Ex : Route de Falaise entrée d'Argentan (ZP3) structure pérenne en bois</p> <p>Cette interdiction « structure permanente » pourrait-elle être circonscrite à la ZP1 ? Et autorisée dans les autres zones, même si les structures amovibles peuvent être encouragées.</p> <p>6) Pourriez-vous ajouter à la définition de mobilier urbain (à l'article 2 du lexique), tiret « mobilier urbain », en guise d'exemple : « totem pour indiquer un lieu public »-? En effet, dans les articles 1 de toutes les zones, les dispositifs de publicité sont autorisés sur mobilier urbain dans des dimensions de 3m de haut et 2m²: cela permet l'implantation de totems. La ville d'Argentan déploie depuis plusieurs années une signalétique de ses bâtiments publics sous forme de totem de dimensions h2,5m*0,8 (soit 2m²). Ceux-ci indiquent le nom du bâtiment, et intègrent un portrait / une illustration avec des indications culturels ou historiques. Exemple: totem de l'espace Gisèle Halimi rue des anciens abattoirs. Terres d'Argentan Interco travaille depuis plusieurs mois à décliner ce type de totem pour le</p>	
--	--	--	--

	<p>nom de toutes les écoles du territoire (urbaine et rurales).</p> <p>Peut-on considérer qu'il s'agit bien de mobilier urbain à vocation informative et culturelle ou patrimoniale ? Ou est-ce que ce type de totem pourrait intégrer l'article proposé plus. « hors champs d'application du RPLi »? car considérant que deux autres totems sont déjà commandés par la Ville d'Argentan pour des zones ZP5 à Argentan (rue du Paty (Espace Jean Moulin) et Espace Simone Veil rue Gustave Courbet) et que trois projets sont en cours sur le territoire de Terres d'Argentan Interco (nouvelle école vallée d'Auge (rue du 6 juin, Argentan ZP5, Ecole de Nécy ZP7, Ecole de Trun ZP7), l'interdiction des totems remettrait en cause toute l'harmonisation de la signalétique de bâtiments publics récemment mise en œuvre.</p> <p>Ce type de totem se situe entre la pré enseigne (si le totem doit être placé sur l'espace public) et l'enseigne (si le totem peut être placé dans l'enceinte de la parcelle du bâtiment). S'il est plutôt considéré comme une enseigne, serait-il possible d'intégrer un peu plus de souplesse dans les articles 2 de toutes les zones:</p> <p>« Les enseignes scellées au sol ou directement installées sur le sol sont interdites sauf:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lorsque l'activité se situe en retrait conséquent de la voie publique; ✓ Si l'installation d'une enseigne sur le bâtiment est impossible techniquement. <p>Dans ces cas, l'installation d'enseigne de type totem sera à privilégier. »</p> <p>→ De permettre l'utilisation de totem aussi si la mise en place d'une enseigne sur un bâtiment public n'est pas adaptée mais reste pourtant faisable techniquement et si ce totem intègre des informations culturelles et patrimoniales qui doivent être lisibles « à hauteur d'homme », plutôt qu'une enseigne sur le bâtiment.</p> <p>Si ce type de totem relève de l'enseigne, la règle « Les dispositifs s'implantent en recul et en retrait de toute limite de l'unité foncière avec une distance au moins égale à 3 m » pourrait-elle être assouplie en permettant le choix entre recul de 3m OU en limite de parcelle ?</p> <p>7) Les pré-enseignes installées sur le domaine public (zones d'activité), relèvent elle du RLPi ? Doit-on les inclure également dans le mobilier urbain (comme pour les totem ci-dessus)? La signalétique récemment mise en place en future ZP2 et ZP3 ne rentre dans aucune case car étant installée sur l'espace public: elle ne peut répondre à l'exigence de pré enseigne (art. 1 ZP3) « Les dispositifs s'implantent en recul et en retrait de toute limite de l'unité foncière avec une</p>	
--	---	--

		<p>distance au moins égale à 3 m ». Elle relève donc de l'article 2 ZP3 (enseigne)? Peut-on inclure ce type de totem dans l'article proposé « Hors champ d'application du RLPI » (au moins pour le totem qui indique juste un nom de lieu)?</p> <p>Signalétique de zone d'activité sur domaine public en ZP3. Pré-enseigne ou mobilier urbain?</p> <p>8) Le règlement indique pour les zones ZP1 à ZP6 (articles 2), que les enseignes doivent « Avoir une écriture parallèle au sol (sens littéral de lecture). » Cette obligation d'écriture parallèle est inadaptée pour les supports de type totem verticaux. Si l'écriture est parallèle, elle sera très petite. Pourtant la forme de totem est encouragée. La dimension maximum est limitée à: 2 m² de surface; 3 m de hauteur.</p> <p>Est-il possible d'autoriser l'écriture verticale (sens littéral et rotation de 90°) pour pouvoir exploiter pleinement la taille du support et écrire assez gros pour que le totem joue vraiment son rôle de signalétique qui vise une visibilité à moyenne et longue distance, en particulier pour les piétons et les automobilistes ? L'interdiction de l'écriture verticale condamne l'harmonisation de la signalétique des équipements de la ville en cours de déploiement. Les investissements déjà réalisés seraient compromis et deviendraient non conformes.</p> <p>L'obligation de mise en conformité (est-ce obligatoire ?) entraînera des dépenses importantes pour la ville et l'intercommunalité. Ainsi, les supports très récents (moins de 3 ans) seraient à remplacer. La forme choisie actuellement, relativement fine et élancée (h2,5m et L 0,8m) serait à remplacer par des formats plus massifs, plus larges, afin de permettre une écriture un peu plus grosse. Cela alourdira l'occupation de l'espace et dégradera l'esthétique recherchée.</p> <p>Bien que l'écriture verticale soit critiquée pour la lisibilité générale, l'usage qu'en fait la Ville est épuré. Les totems affichent principalement un nom propre (ex.: Gisèle Halimi), et non un message publicitaire ou une phrase complexe. L'identification d'un nom unique est plus rapide à identifier, ce qui atténue l'impact sur l'accessibilité visuelle par rapport à un texte informatif long.</p>	
R1-Cham	M Alain BRAUX	<p>Commune : Chambois</p> <p>Suite à l'obtention d'un permis de construire sur la parcelle 722 à Chambois, je souhaiterais obtenir une autorisation de construire sur une fraction de la parcelle voisine, le long de la voirie</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle C 0837 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : cette parcelle se trouve dans un tissu peu dense en périphérie de bourg, dont l'ouverture à</p>

		<p>(bénéficiant des réseaux et du tout à l'égout). Parcelle 837 dont je suis propriétaire.</p> <p>La fraction constructible désirée ne dépasse pas les 1000 m² et reste à l'appréciation des personnes compétentes afin de s'uniformiser avec l'existant.</p> <p>Ce projet se ferait dans le cadre des exigences des Bâtiments de France. Projet de rapprochement familial avec le PC accordé pour loger mes enfants par le PC déjà accordé sur la parcelle voisine.</p>	<p>l'urbanisation amènerait une densification trop importante, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD qui vise à préserver la silhouette des villages. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle C 0837 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Néanmoins, une modification du plan de zonage pourra être envisagée afin de tenir compte du changement d'usage de la parcelle C 0722.</p> <p>Dont acte</p>
R2-Cham-Fel	Mme Karen ERIGAULT-DUGUEY	<p>Commune : Fel</p> <p>La parcelle AB38 sur la commune de Fel est une parcelle sur laquelle était plantée des pommiers basse-tige. Ceux-ci ont été arrachés au printemps 2015 car vieux et plus productifs.</p> <p>Ce terrain est enclavé entre une route et un chemin. Une habitation se trouve à côté et une ligne pavillonnaire en face. Sa surface faible ne permet pas une utilisation agricole adéquate.</p> <p>Je souhaiterais de par sa localisation solliciter la modification du zonage en ZU. Il semble judicieux de poursuivre la possibilité d'urbaniser cette portion en offrant la zone constructible le long de la route.</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle AB 0038 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : cette parcelle se trouve en dehors de la zone urbaine car elle ne remplit pas les critères retenus pour l'identification des espaces de densification. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 (ZAN) impose une réduction progressive de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers et sa traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle AB 0038 en zone constructible n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
R3-Cham-Omn	Mme Pierrette DIARD	<p>Commune : Omnéel</p> <p>Propriétaire d'une habitation section C255 Omnéel. Celle-ci a fait l'objet d'une modification cadastrale. Je souhaiterais que le plan soit mis à jour. De plus, l'habitation fait l'objet d'une étoile (à protéger pour des motifs culturels, historiques ...).</p> <p>Je ne comprends pas cette déclaration. La maison n'a pas de caractère exceptionnel en soi. Je</p>	<p>Le bâtiment étoilé a été classé car ses caractéristiques architecturales (maison ancienne entièrement en colombage) ont été considérées comme relevant d'un intérêt patrimonial. Son déclassement pourra être étudié.</p> <p>Dont acte</p>

		souhaite que l'étoile soit retirée.	
R4-Cham-Trun	Mme Pierrette DIARD	<p>Commune : Trun</p> <p>Propriétaire F, 214, 215, 216</p> <p>Propriété qui ne figure pas sur le plan.</p> <p>Je souhaiterais que cette zone soit clairement indiquée sur le plan.</p> <p>Sur cette propriété, une activité professionnelle ou touristique peut-elle être implantée dans les dépendances (sans nuisance bien sûr).</p>	<p>Ces parcelles figurent sur le plan de zonage de la commune de Trun.</p> <p>Concernant l'installation d'une activité professionnelle ou touristique. Ces parcelles sont classées en zone UBb. Le détail du projet envisagé sur ces parcelles manquant de précisions, nous rappelons que l'article 1 du règlement UB à la page 61 du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) précise les sous-destinations possibles dans le sous-secteur UBb.</p> <p>Le reste de la remarque ne comporte pas de demande et ne permet pas d'apporter de réponse.</p> <p>Dont acte</p>
		<p>Depuis l'aménagement de la rue de la cavée d'Auge lorsqu'il pleut, l'eau descendant vers le bourg pénètre dans le bâtiment à l'angle du chemin de Caen, contrairement au passé.</p> <p>Situation précédente : trottoir sableux, trottoir haut après l'entrée du bâtiment (portail), une évacuation d'eau à cet endroit. Résultat : l'eau coulait direct et restait sur la voie publique ;</p> <p>Situation actuelle : trottoir imperméable, plus de trottoir haut après le portail, une évacuation d'eau déplacée et moins importante. La grille posée devant le portail trop petite. A noter que celle-ci n'existe pas avant et pas de problème d'eau dans le bâtiment.</p>	<p>Il serait souhaitable que l'interco se rapproche de la Madame DIARD.</p>
R5-Chamb-courrier	Mme Anita AUDABRAM	<p>La parcelle AA 69 d'Aubry en Exmes borde la rue Marcel Bourdier. Il paraît possible d'inclure sa bordure sur une profondeur de quarante à cinquante mètres en zone à urbaniser, ce qui permettrait d'y établir 2 constructions à usage d'habitation, avec un effet très peu significatif sur la surface agricole.</p> <p>La canalisation qui alimente le château d'eau et les habitations du hameau de Bonménil borde la rue Marcel Bourdier et dessert ma propre habitation (n°381) et le numéro 537 situé en face, le numéro (AA0005) adjacent en aval, le numéro 522 situé à 50 m en amont.</p> <p>Ce terrain dispose donc de la présence du réseau d'eau public.</p> <p>Les 4 habitations précitées sont alimentées en électricité dont le réseau a été renforcé il y a environ 15 ans. La station 009 est d'ailleurs à 50 m environ. Ce terrain dispose donc du réseau électrique public.</p> <p>Il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, ce qui est le cas de l'ensemble de l'ancienne commune d'Aubry en Exmes soumis</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle AA 0069 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) : cette parcelle ne peut pas être considérée comme une dent creuse et donc comme un espace offrant un potentiel de densification. De fait, elle se trouve en dehors de la "tâche urbaine" dans un tissu urbain qui n'est pas suffisamment constitué en périphérie de bourg. Sa constructibilité amènerait une densification trop importante d'un tissu trop peu dense, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD visant à préserver la silhouette des villages. De ce fait, cette parcelle a été classée en zone agricole.</p> <p>Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose une réduction progressive des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et leur traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle AA 0069 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la</p>

		<p>au régime de l'assainissement non collectif (SPANC).</p> <p>Ce terrain est situé en haut de la rue Marcel Bourdier, bordée sur ses deux côtés d'habitations de façon quasiment continue d'un bout à l'autre. C'est la principale agglomération de la commune dont elle rassemble la moitié de la population. Le bourg ne comporte lui, outre l'église, que 5 habitations. Il ne peut en aucun cas servir de référence pour évaluer la population agglomérée. Ce terrain est inclus dans la continuité du principal secteur urbanisé de la commune.</p> <p>Il est assis géologiquement sur des calcaires jurassiques et localement souvent oolithiques, particulièrement perméables et d'une puissance de plusieurs dizaines de mètres. En outre il se trouve à la moitié du versant NE de la vallée de la Dives qui marque une pente continue de 10 à 15%. Les habitations anciennes n'avaient pas de puits en raison de la profondeur des roches imperméables. L'eau venait par canalisation de la forêt voisine alimenter deux mares.</p> <p>Ce terrain n'est pas exposé à une remontée de nappe d'eau.</p> <p>Le projet n'affecte que 2000 m² sur la parcelle cadastrale A004.</p> <p>Les ressources en eau dédiées à la DECI du secteur sont suffisantes (avis du SDIS de l'Orne en date du 4 octobre 2024).</p> <p>En résumé ce projet se présente comme le comblement d'une << dent creuse >>, ce qui semble un objectif d'urbanisme n'entrant pas en concurrence avec le milieu naturel et ses usages.</p>	<p>consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
--	--	---	---

2.7 Observations recueillies sur le registre dématérialisé

Code commune	Identités	Exposé de la demande	Réponse du pétitionnaire Avis de la commission
RD1-Fel	M. Gérard FOURQUEMIN	Commune de Fel : Je ne comprends pas pourquoi l'isolation extérieure de la parcelle 111 a été refusée sachant que je conservais le ton pierre pour être dans la continuité de mon voisin de gauche ! L'Etat demande d'isoler les passoires thermiques et j'allais dans ce sens !	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>La réponse n'est pas satisfaisante et ne répond pas à l'inquiétude légitime de Monsieur FOURQUEMIN !</p>
RD2- Arg	Mme Janine DERUDDER	Commune d'Argentan : Je constate que la parcelle BE0074 de 5555 m ² est non constructible alors que BE0205, BE0038 et BE0148 le sont ! Elle se situe entre la D958 et le chemin Frévent. Elle est entourée sur 3 de ses côtés par des zones urbaines et la zone A est une enclave.	Concernant la demande de passage de la parcelle BE 0074 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) cette parcelle ne peut pas être considérée comme une dent creuse et donc comme

		<p>La jurisprudence montre qu'elle a les qualités requises pour être définie comme « dent creuse » ! Elle se situe dans un alignement urbain existant, elle n'est pas en limite de zone urbaine et elle est desservie par les réseaux et équipements publics.....</p>	<p>un espace offrant un potentiel de densification. De fait, bien qu'elle se trouve au sein de la tâche urbaine, sa surface importante et sa localisation (pas suffisamment entourée par des parcelles consommées) ne permettent pas de la classer comme une surface offrant un potentiel de densification du tissu urbanisé. Elle a donc été classée en zone agricole. Ceci de la même manière que les parcelles BE 0038 et BE 0148, elles aussi classées en zone agricole pour les mêmes raisons. La parcelle BE 0205 a été classée en zone U car elle remplit les critères retenus dans l'Analyse foncière qui définissent le classement de certaines parcelles comme dents creuses.</p> <p>Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose une réduction progressive des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et leur traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle BE 0074 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
RD3-La Courbe	M. François MONTAMBAULT	<p>Parcelle 24 et partie parcelle 85 section ZB127 : La limite de la commune est entre le bâtiment du moulin situé sur la commune de Giel-Courteilles parcelle ZD80. L'ancienne maison du meunier est en cours de réhabilitation et n'apparaît pas sur le plan projeté et la proposition de classification de l'espace en zone N posera problème pour un dépôt de travaux.</p> <p>La CdC du Val d'Orne travaille actuellement sur son futur PLUi et va classer la parcelle ZD80 située sur Giel-Courteilles en lieu de tourisme et loisirs, Je sollicite donc la reclassement complète du site en zone de tourisme et activités de loisirs pour la parcelle de la maison et une partie ou se situe la grotte</p>	<p>Le plan de zonage sera complété par l'ajout des bâtiments. Le classement du bâtiment mentionné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudié.</p> <p>Le reclassement de cette parcelle en zone constructible n'est pas envisageable. Elle se trouve au sein d'un espace boisé hors du tissu urbain. Néanmoins, le classement de bâtiments en zone N ou A n'empêche pas leur réhabilitation. Si ces bâtiments sont déjà des habitations alors il n'y pas de contraintes particulières, il faut se référer au règlement de la zone N ou de la zone A selon la situation du bâtiment.</p> <p>Si ces bâtiments ont un usage agricole ou forestier, une réhabilitation entraînant un changement de destination des bâtiments n'est possible que si le bâtiment a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Concernant la prise en compte des évolutions réglementaire de la Communauté de communes du Val d'Orne, un classement en zone NI qui</p>

			correspond à des espaces naturels accueillants des activités de loisirs ou de tourisme sera étudié. Dont acte
RD4- Ecouché les Vallées	M. Arnaud GOUPIL Pdt Trois Sols Energies	La Sts Trois Sols Energies développe un projet de centrale photovoltaïque au sol sur Ecouché les Vallées et Joué du Plain, parcelles ZH9 et ZD9 classées en zone A. Le projet prévoit un zonage adapté à la situation de ces terrains, la zone Npv. Je sollicite le passage de ces 2 parcelles en zone Npv car elles n'ont pas vocation agricole et font actuellement l'objet d'usage de loisirs et de dépôts sauvages de déchets. Ces terrains sont d'anciennes carrières. Les 2 communes ont classé les parcelles en ZAER PV et ont sollicité leur demande de classement en Npv lors de leur récente délibération.	Une modification du plan de zonage en ce sens pourra être étudiée. Dont acte
RD5- Ecouché les Vallées	GAEC- PELLOIN- BARRE	Commune d'Ecouché les Vallées : Notre exploitation agricole ne peut s'étendre qu'au nord (château à l'ouest, zone pavillonnaire à l'est, zone inondable au sud). La zone Ap est cartographiée à environ 50m du dernier bâtiment. Cela nous interdit-il de construire ? Si tel était le cas, est-il possible de s'agrandir la zone à 100m ?	La remarque n'apporte pas suffisamment de précisions pour localiser la parcelle La réponse ne convient pas du tout à la commission d'enquête ! il est aisément de trouver l'emplacement du Gaec dans la commune. Il conviendra à l'interco de reprendre contact avec le Gaec.
RD6	Anonyme	Je suis favorable au projet	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD7	Mme Sabine FOLLENTEZ (association)	Note de la commission : L'observation s'avère être une diatribe anti-éoliennes	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD8	Anonyme	Idem RD7	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD9	M; Yannick et Mme Sonya GOURIN- HENRY	Idem RD7	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD10	Anonyme	Idem RD7	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse

			Dont acte
RD11	M. François GACHES St Lambert sur Dive	Zonage de la Bélierre à Gouffern en Auge. Ref cadastrale : 337, 338, 33 et 340 Erreur de zonage de 2 maisons d'habitations nécessaire à l'activité forestière de la forêt de Petite Gouffern qui ont été affectées en zone A !	Le règlement de la zone A n'entrave pas la réhabilitation des bâtiments d'habitation existants. Par ailleurs, l'article 2 de la zone A rend possible la construction d'annexes et d'extension de l'existant. Le détail de ces règles se trouve au sein du règlement écrit (pièce 5.1 du dossier) dans la partie des dispositions de la zone A. Dont acte
RD12	M. Iluch BORCA	Commune de Vieux Pont J'ai subi 3 inondations les 2 dernières années § II y a-t-il un plan de gestion des EP et de l'Udon à l'étude ?	Ces éléments sont représentés au sein du règlement graphique. Dont acte
RD13	M. Dominique BUISSON	Voir courriel déposé le 29.09.25 par l'Association de Défense de la Campagne Turinoise (idem) contre l'extension des projets éoliens sur le territoire de l'Interco	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD14	Anonyme	Commune de Guêprei Indication d'un arbre !!!!	La remarque n'apporte pas suffisamment de précisions pour localiser la parcelle Dont acte
RD15	M. Arnaud PELLOIN	Commune d'Ecouché les Vallée La ligne verte indiquée au niveau du "Bois de Sérans" qui serpente les parcelles 445, 144 et 138 et qui correspond à une haie n'a aucun sens. Cette ligne verte sur 70% minimum de sa longueur n'a aucune haie, les 30% restant ne présentent pas un motif culturel, historique ou architectural. Je vous demande de retirer cette ligne verte. Au sud de cette ligne verte (sud-est parcelle 144) se trouve un arc remarquable qui n'est pas indiquée (tilleul centenaire)	Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens Dont acte
RD16	Pauline	Commune de Monts sur Orne La commune désirerait, si cela est possible, rajouter des éléments du patrimoine (règlement 5.2 du patrimoine bâti)	Des éléments pourront être identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dont acte
RD17	M. Pierre GACHES	Commune d'Occagnes Voir courriel du 6.10.25	Voir réponse à l'observation par courriel n°9 Dont acte
RD18	Mme Claude RIBOT-BLANCHONG	Voir obs déposée R2-Occ-Monta, RD94, mail 16.10	Concernant la parcelle AA 67, le classement de cette parcelle en zone A ne contraindra pas l'accès au reste du

			<p>terrain.</p> <p>Concernant le classement de la parcelle AA 113, la présence d'installations d'assainissement n'impose pas son classement en zone constructible. Néanmoins, son reclassement en zone UBb sera étudié.</p> <p>Concernant la parcelle A66, le classement de la partie de la parcelle où se trouve le verger et sa future extension pourra être classée en zone NJ. Concernant la partie ou un projet de ferme solaire est envisagé, le classement en zone agricole n'entre pas en contradiction avec la destination projetée.</p> <p>Dont acte</p>
RD19	Mme Patricia CARBONE	Réquisitoire anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD20	M. Stéphane DOUET	Réquisitoire anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD21	Mme Jacqueline Le MARCHAND	<p>Commune de Bailleul</p> <p>Ma parcelle ZB121 était constructible. J'ai un CUB n° 061 023 13 B 006 qui l'atteste. Je souhaite que ma parcelle reste constructible</p>	<p>Concernant la demande de passage de la parcelle ZB 0051 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) cette parcelle ne se situe pas dans un tissu suffisamment constitué, ainsi sa constructibilité amènerait une densification trop importante d'un hameau peu dense, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD favorisant la préservation de la silhouette des villages. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose une réduction progressive des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et leur traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement de la parcelle ZB 0051 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p>

			Dont acte
RD22 RD23 RD24	Mme Véronique, M. Etienne et M. Philippe BOUQUEREL	Commune d'Avoine Nous nous opposons au projet éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD25	Mme Marie Thérèse HERBINIERE	Commune d'Avoine Je m'oppose au projet éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD26	M. Astrid DAHAN	Commune d'Avoine Je suis contre le projet éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD27	M. Tristan ELLER	Je suis contre l'implantation d'éoliennes. Nous avons déjà manifesté notre opposition il y a 2 ans	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD28 RD29	M. Ludovic LISOTTI Mme Sandrine LISOTTI	Idem RD27	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD30 RD31	Anonyme	Commune de Gouffern en Auge Parcelle 315 E57 : il existe un bâtiment hors d'eau, avec cheminée. Il peut être aménagé en gîte de vacances. Je demande qu'il soit classé comme "changement de destination"	L'identification de ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée Dont acte
RD32, 33, 34 et 35	M. Pierre-Olivier BONTE	Commune de Guêprei <i>Note de la commission : L'observation reportée 4 fois est incompréhensible dans sa lecture !!!</i>	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD36	M. Alain SELLIER Maire del de Omnéel	Commune de Fel : Parcelle 161 AB 31 : Il y a un ancien château d'eau désaffecté dessus. Je propose de classer cette parcelle en constructible, car elle peut être considérée actuellement comme une friche. La proposition sera soumise, en son temps, au conseil municipal	Le classement de la parcelle en zone U sera étudiée. Dont acte
RD37	M. Alain	Commune de Omnéel :	Le plan de zonage pourra être modifié en

	SELLIER Maire del de Omnéel	Parcelles 315, 150, 151 et 152 : il y a un projet de vente de l'ancienne mairie pour la rénover et la transformer en gîte touristique. Le projet sera soumis en son temps au conseil municipal.	ce sens Dont acte
RD 37, 38, et 39	Anonyme	Obs anti éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD40	Mme Birsen YAKUT	Commune d'Argentan Les parcelles AR49, AR64 et AR8 sont classées en zone A. Nous voudrions qu'elles passent en UC. Les accès existent et les réseaux se trouvent à proximité	Concernant la demande de passage de la parcelle des parcelles AR 0008, 0064, 0049 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) ces parcelles se situent en dehors de la tâche urbaine et ne se trouvent pas dans la continuité du tissu existant. Elles ont donc été classées en zone agricole. Néanmoins une modification du plan de zonage pourra être étudiée. La commission se demande pourquoi ces parcelles-ci peuvent être étudiées en changement de zonage et pas les autres alors que c'est de l'extension urbaine avec des herbages sur 3 côtés. La commission se questionne également sur la desserte de ces parcelles.
RD41- 42-43	Anonymes	Obs anti éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD44-45	M. Marc TOUITOU	Voir obs R1-St Gervais	Le PLUi permet de protéger certains cheminements doux. Certains d'entre eux ont été classés comme tels suite au travail mené avec les élus de l'ensemble des communes lors de la phase d'élaboration du règlement. Dont acte
RD46	M. Fabien BRARD	Commune de St Ouen sur Maire Notre GAEC demande l'extension de la parcelle 441A71 en ZA pour permettre une possibilité d'évolution de notre exploitation agricole (bâtiments agricoles, silos, etc...) déjà bien enclavée entre différentes contraintes (puits, ruisseau, chemins communaux...)	L'extension de la zone agricole sera étudiée. Dont acte
RD 47-	M. Fabien	Commune d'Avoine	La remarque ne comporte pas de

48	LAMBERT	Obs anti-éolien	demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD49	Mme Sophie BLOYET	<p>Commune d'Argentan</p> <p><i>Cf Observations R6-Arg-courrier, RD110</i></p> <p>1°- Parcelle AW5: elle est riche en vie animale. Pourquoi passe-t-elle en zone constructible alors que la parcelle AX66 sans arbre ni garenne, passe en patrimoine à protéger pour des motifs écologiques ? (voir photos)</p>	<p>Concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP intègre des dispositions qui visent à prévenir les risques d'inondation :</p> <p>"Cycle de l'eau</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.</p> <p>Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.</p> <p>Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p>
		2°- Pourquoi construire sur des terrains avec plus de dénivelé. Le projet autour de ma maison représente 26790m ² , l'alternative sur le terrain A66 couvre votre besoin et est située dans l'alignement des logements locatifs !	
		3°- Comment se fait-il que les lignes électriques de la parcelle AX66 passe en zone réservée alors que les mêmes lignes sur la parcelle HW37, à côté de notre parcelle, sont en zone constructible !	<p>Concernant l'insertion des futures constructions, la présente OAP prévoit des dispositions :</p> <p>"Insertion architecturale et urbaine</p> <p>La présente OAP porte l'objectif de création de logements collectifs.</p>
		4°- M. le Maire m'a confirmé le 25.08.2025 que le projet de construction d'habitations devait respecter l'alignement avec les constructions actuelles.	<p>Les constructions futures devront respecter une distance avec les logements déjà existants que prévoit de contourner le périmètre. Il sera également question de traiter la frange paysagère entre le supermarché et la présente OAP en s'appuyant sur la différence de niveau et en maintenant un fond de jardin végétalisé s'appuyant notamment sur les franges végétales présentes.</p>
		5°- La circulation est très dense route de Trun. Comment comptez-vous éviter les risques d'accidents ?	<p>Il est également prévu de conserver des espaces de jardin végétalisé entre chaque secteur de logements pour garantir la cohérence avec la densité du tissu urbain environnant. Ils devront constituer des espaces de jardin d'agrément et/ou potager.</p> <p>Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les bâtiments."</p>
		6°- J'attends des réponses à ces questions car elles me perturbent des mois de travaux à coté de mon salon de massage vont ruiner mon travail et mon havre de paix est en péril ! Est-il préférable de prendre un avocat ?	<p>Des dispositions quant à la sécurisation des sorties sur la route de Trun pourront être ajoutées.</p> <p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p>

			<p style="color: red;">Ils manquent des réponses à plusieurs questions pertinentes de Madame BLOYET (dénivelé, ligne électrique, faune...). La commission se demande pourquoi avoir choisi cet emplacement plutôt qu'une autre pour l'OAP. Ne serait-il pas pertinent de choisir un emplacement plus adapté au projet ?</p>
RD50	Mme Caroline GENISSEL	Commune d'Argentan Je conteste le projet de construction de 8 immeubles, environ 80 appartements contigües à ma résidence 33 bis rue Pierre Bérégovoy à Argentan. Je souhaite avoir un rendez-vous avec le responsable du projet, à l'Interco !	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse <p style="color: red;">La commission souhaite que l'interco prenne contact avec Madame GENISSEL</p>
RD51	Mme Alexandra THIBERT	Obs anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD52	M. Jean COADALAN Initiative et Energie Locale	Commune d'Argentan : Valorisation de l'ancienne briqueterie de St Martin à Argentan. Notre proposition est de classer en Npv la partie dédiée aux panneaux photovoltaïques et le reste de la parcelle en zone N	La demande de modification du zonage sera étudiée <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD53	Mme Chantal REGNIER	Obs anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD54	M. Alain REGNIER	Obs anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD55	Association Défense Campagne de Trun	Idem RD19: réquisitoire anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD56	M. Michel DUCRET	Obs anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse <p style="color: red;">Dont acte</p>

RD57	anonyme	??	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD58	Mme Julie MICHAUD M. David DEVERMELLE	<p>Commune Mont-Ormel :</p> <p>Notre terrain est situé en zone A (parcelles B0050, B0202, B0204, B0205) Il n'a plus vocation agricole depuis très longtemps et se trouve en continuité avec l'ensemble bâti "la Panthelière" au centre de la commune et en zone UH.</p> <p>Nous demandons que notre terrain soit classé en zone UH et permettre la rénovation des dépendances occupées comme annexes de l'habitation.</p>	<p>La parcelle B 0050 est classée en zone UH;</p> <p>Concernant le passage des parcelles B0202, 0204 et 0205 en zone U. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) ces parcelles se situent en dehors de la tâche urbaine et ne sont pas trouvées dans la continuité du tissu existant. Elles ont donc été classées en zone agricole.</p> <p>Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose une réduction progressive des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et leur traduction dans les documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H.</p> <p>En ce sens, le classement des parcelles B0202, 0204 et 0205 en zone constructible est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
RD59 RD60	Mme Maud PEIGNY M. Maxime PEIGNY	Obs anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD61	M. Hubert HEURTEAUX	Obs anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD62	Mme Marie Noëlle BEAUDET	Obs anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD63	Association Eole en Folie	Obs anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD64	anonyme	Commune de BOUCE	L'identification de la chapelle au titre de

		<p>Parcelle ZK 0027: Une chapelle se trouve sur ma propriété. La chapelle Ste Geneviève a été fondée en 1609. Le bâtiment est toujours meublé en chapelle.</p> <p>Je demande qu'elle soit protégée au titre de l'article L151-19 du CU avec protection souple</p>	<p>l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera étudiée.</p> <p>Il est important que le patrimoine soit protégé.</p>
RD65	Mme Julie TARGAT (entreprise)	<p>Commune de TRUN :</p> <p>Je suis satisfaite que mes parcelles repassent en zone A . Je pourrai mener à bien les projets que j'avais prévus.</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD66	anonyme	<p>Commune de TRUN :</p> <p>Je suis surpris par une modification de zone près de la déchetterie. Je ne comprends pas la logique de créer une zone AUZ d'environ 6 à 7000m2. Cela paraît petit, l'accès est compliqué.</p> <p>Une autre voie d'accès aurait pu être utilisée "la rue Pierre Duduit", mais la mairie l'a limitée à 19tonnes.</p> <p>Pourquoi cette décision, dans le c/rendu du conseil municipal, n'est-elle pas plus justifiée ?</p>	<p>Cette parcelle est concernée par une OAP sectorielle "Réage de la Maison Jules Ferré". Ladite OAP prévoit la création d'une zone d'activité économique d'artisanat et prévoit des dispositions en matière de desserte pour le secteur.</p> <p>Dont acte</p>
RD67	Mme Elodie JACQ (élue)	<p>Commune d'Argentan :</p> <p>La Zone AUH, près de la voie ferrée, me semble inappropriée...pour la qualité de vie....le long de la voie ferrée est fait pour les activités agricoles classiques</p>	<p>Des espaces tampons ont été prévues à proximité de la voie ferrée. Par ailleurs, cette voie de chemin de fer ne fait l'objet que de 10 passages par jour par train TER à faible vitesse du fait de la proximité de la gare d'Argentan.</p> <p>Des dispositions anti-bruit seront rajoutées au sein de l'OAP.</p> <p>Dont acte</p>
RD68	anonyme	Obs anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD 69 / 70	M. GACHES	Gouffern en Auge :	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
		<p>Rectification de parcelles N 331- N318 – N319 – N325 en zone agricole et non naturelle sur la commune de Gouffern en Auge</p> <p>Ces trois parcelles font partie intégrante d'une zon</p>	<p>Concernant le passage des parcelles classées N en zone agricole, la modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée.</p>

		<p>d'herbage destinée à l'élevage. Il n'y aucune raison qu'elle soit qualifiée de façon différente. Nous demandons à ce que ces trois parcelles N 331- N318 – N319 – N325 soit classées en zone agricole.</p>	Dont acte
		<p>Les haies en bordures apparaissant sur le plan ci-dessus ne sont en réalité plus des haies mais des arbres de haut jets conservés suite à la suppression des haies. Ces arbres de 30 à 50 ans resteront sur les parcelles agricoles mais ne constituent pas des haies.</p>	Enfin, concernant l'identification des haies, le plan de zonage pourra être modifié en ce sens. Dont acte
RD 71	Mme Nicole ESTELLE	<p>je suis propriétaire des parcelles cadastrées 496 ZC 82-83 et 84. Après échanges avec le commissaire enquêteur, je découvre que je suis située partiellement dans l'OAP n°2 de Gouffern en Auge. J'ai plusieurs questions / remarques.</p> <p>1/ Concernant les parcelles 82 et 83, il s'agit du parking du restaurant routier (situé sur la parcelle AC 74). Sans ce parking, le restaurant n'est pas viable. Or il est prévu que ce parking soit annexé en totalité pour l'opération d'aménagement. Le restaurant étant en vente, ce parking est lié à la vente. Il n'est pas possible de vendre le restaurant sans le parking. Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est obligatoire d'inclure le restaurant ou alors d'exclure les parcelles 82/83.</p> <p>2/ Concernant la parcelle 84, elle est classée en zone agricole. 3 remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle inclus le chemin de sortie du parking qui occupe environ 1000m² de la superficie du sol (sur un total de 5000m²). Elle est entourée ou sera entourée de logements sur 3 côtés, le dernier étant un chemin communal. Je demande à ce qu'elle soit classée en terrain constructible UCb comme les parcelles voisines. En effet, les 4000 m² restant n'ont aucune vocation agricole. - si la parcelle n'est pas classée en zone constructible, je souhaite qu'elle soit intégrée à l'OAP car il est prévu d'utiliser mon chemin privé comme voie de sortie. L'herbage restant n'aura ni usage ni accès. - Enfin, si aucune de mes remarques ne sont prises en compte, je refuse que mon chemin privé soit utilisé dans l'opération d'aménagement. Merci de modifier la carte en ce sens. 	<p>Le classement en zone constructible de la parcelle ZC 0084 n'est pas envisageable compte-tenu de sa localisation. De fait, elle ne se trouve pas dans la continuité du tissu existant, au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) elle est donc considérée comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier dont l'ouverture à l'urbanisation générerait de la consommation foncière.</p> <p>Une modification du plan de zonage pourra être étudiée.</p> <p>La réponse n'est pas satisfaisante. Il est important que l'interco prenne contact avec Madame ESTELLE afin de trouver une solution qui convienne aux 2 parties.</p>
RD 72	M. DUVAL Jérôme	<p>Commune d'Argentan :</p> <p>Contestation de projet immobilier route de Trun à Argentan.</p> <p>Madame, monsieur, je vous exprime ma vive opposition au projet immobilier en face de notre maison.</p>	<p>L'OAP prévoit des dispositions afin de limiter les risques de ruissellement et d'inondation :</p> <p>"Cycle de l'eau</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.</p> <p>Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux</p>

		<p>Il aura un impact négatif au quotidien sur notre qualité de vie que ce soit au niveau de la vue, l'ensoleillement et sonore.</p> <p>De plus, la suppression de la haie et du fossé provoqueront des problèmes d'inondation et d'humidité dans notre maison étant déjà située 2 mètres en dessous du niveau de la route.</p> <p>Sachant que ce terrain a un dénivelé important par rapport à notre habitation ses aménagements augmenteront forcement l'humidité de ce plateau calcaire et de notre maison qui deviendra insalubre et nous apporteront des problèmes de santé.</p> <p>Des inondations existent déjà au collège Jean Rostand étant située en bas du secteur donc je pense que ce nouveau projet accentuera le problème.</p> <p>La valeur de notre bien sera aussi impactée par ce projet.</p> <p>Nous vous prions de bien vouloir nous tenir informés de l'avancement de ce dossier et de nous communiquer les décisions qui seront prises.</p>	<p>pluviales et dimensionner les aménagements.</p> <p>Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p> <p>Des dispositions quant à l'insertion des futurs bâtiments sont également prévues :</p> <p>"Insertion architecturale et urbaine</p> <p>La présente OAP porte l'objectif de création de logements collectifs.</p> <p>Les constructions futures devront respecter une distance avec les logements déjà existants que prévoit de contourner le périmètre. Il sera également question de traiter la frange paysagère entre le supermarché et la présente OAP en s'appuyant sur la différence de niveau et en maintenant un fond de jardin végétalisé s'appuyant notamment sur les franges végétales présentes.</p> <p>Il est également prévu de conserver des espaces de jardin végétalisé entre chaque secteur de logements pour garantir la cohérence avec la densité du tissu urbain environnant. Ils devront constituer des espaces de jardin d'agrément et/ou potager.</p> <p>Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les bâtiments."</p> <p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p> <p>Voir réponse au RD 49.</p>
RD 73	Cabinet avocat FIDAL	Voir RD 4-Trun, SAS BAGLIONE	<p>Voir réponse observation RD 4-Trun</p> <p>Dont acte</p>
RD 74	Mme Sara SALIOU	<p>Commune d'Argentan</p> <p>Désaccord avec le projet des quatre-vingts logements sociaux Route de Trun pour plusieurs raisons : dépréciation des biens, santé, salubrité, gestion des eaux pluviales, voisinage, cadre de vie, faune et flore</p> <ul style="list-style-type: none"> - atteinte à la valeur financière des biens immobiliers préexistants - incapacité de nous retourner si la cohabitation demeure insupportable. Le principal atout lors de l'achat de notre maison était en effet de fuir la violence verbale, physique et psychique subie 	<p>La remarque concernant la présence de logements sociaux n'a pas lieu d'être puisque ladite OAP ne prévoit pas la construction de logements sociaux. Par ailleurs, pour faire écho à la présence de personnes âgées résidant dans la zone d'implantation du secteur d'OAP, des logements adaptés aux personnes âgées sont prévus dans les aménagements futurs. Enfin, la reste de la remarque sur la présence de logements sociaux et les potentielles nuisances pouvant en découler n'a pas</p>

	<p>après de longues années en milieu locatif social. Nous souhaitons du calme et de la sérénité dans un cadre naturel pour épargner nos santés fragiles. En aucun cas nous ne souhaitons être de nouveau exposés aux incivilités et à l'absence de savoir-être et de savoir-vivre. Le quartier est principalement habité par des personnes âgées qui aspirent à la tranquillité.</p>	<p>de lien avec le sujet de la présente enquête publique.</p>
	<p>- Nous ne souhaitons pas voir le degré d'insalubrité et d'incivilité augmenter car depuis notre emménagement, nous devons déjà composer avec les incivilités récurrentes liées à la fréquentation des garages en location: les locataires et même des particuliers rejettent leurs déchets dans notre jardin: pneus, vêtements, sacs poubelles, huile de vidange, bouteilles d'alcool quand on ne les voit pas déféquer sous nos fenêtres. Depuis la mort de notre chien empoisonné par des déchets issus de la fréquentation des garages en 2018, notre enfant et notre second chien ne peuvent pas jouir pleinement du jardin car nous devons exercer une vigilance constante pour prévenir d'une réitération. J'ajouterai également les nuisances sonores nocturnes liées à la fréquentation des garages puis la grande concentration de rats l'hiver dernier provoquée par l'abandon de poubelles dans l'espace entre la limite de notre jardin et les garages. Nous avons aussi eu l'un de nos véhicules dévalisé lors d'un stationnement de deux heures sur le parking des garages.</p>	<p>Concernant la faune et la flore, la majorité des secteurs pressentis à l'urbanisation ont fait l'objet d'un inventaire visant à attester de leur enjeu écologique. Cet inventaire a conclu pour la totalité des parcelles (à l'exception d'une parcelle classée en modérée) à des enjeux écologiques faibles voire très faibles n'impliquant pas recommandations particulières en termes de protection de la faune et de la flore. Les OAP sectorielles, tout comme l'ensemble du document d'urbanisme, tiennent à prendre en compte la préservation des continuités par l'instauration de mesures visant à intégrer des espaces tampons, la préservation de fonds de jardins (OAP sectorielles) ou encore à travers l'instauration de coefficient de pleine-terre (règlement écrit). Des relevés ont permis d'affirmer le caractère humide de la zone.</p>
	<p>- Ce qui échappe à ma compréhension est pourquoi la faune et la flore situées aux Pâtures est considérée et protégée alors que nous avons autour de nous des populations de blaireaux, renards, chevreuils, crapauds communs, chauve-souris et oiseaux qui seraient indignes d'être eux aussi protégés? Pourquoi favoriser les espèces sauvages des Pâtures et non les autres? Pourquoi les animaux et les plantes qui concourent à l'équilibre naturel de notre environnement sont-ils discriminés parce qu'ils se trouvent sur un terrain qui semble en arranger certains? Depuis cinq ans, la population d'oiseaux sauvages de l'Orne baisse drastiquement, c'est un signal d'alarme. Les haies qui bordent le terrain concerné sont le lieu de nidification de plusieurs espèces d'oiseaux comme la grive musicienne, le traîne-buisson ou le troglodyte mignon, pour ne citer qu'eux.</p>	<p>Concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP prévoit des dispositions afin de conforter leur gestion : "Cycle de l'eau L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum. Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements. Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p>
	<p>- le terrain du futur site de construction menace de tomber dans notre jardin. Notre garage penche dangereusement et les murs érigés par les précédents propriétaires sont poussés par les mouvements du terrain. Sachant qu'une route d'accès doit être construite à cet endroit, je m'inquiète des conséquences sur mon jardin.</p>	<p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p>
	<p>- Vient également ce qui concerne les eaux pluviales. Le terrain concerné présente un dénivelé de dix-neuf mètres et permet autant que faire se peut de limiter l'humidité dans nos foyers.</p>	<p>Voir RD 49</p>

		<p>J'aimerais savoir comment la suppression de ce dénivélé, le comblement du fossé et le refus du tout-à-l'égout vont permettre aux eaux pluviales de notre climat normand de ne pas atteindre à la salubrité de nos maisons. Nous peinons déjà à écarter l'humidité de notre cave située en sous-sol et pourtant isolée.</p>	
RD 75	Mme Françoise TASSERIT	<p>Commune de Saint Lambert sur Dive 2 ruelle du pré d'olive</p> <p>I) qui décide de classer les parcelles en zone inondable et sur quels critères ? En qualité de résidente de longue date je n'ai jamais été interrogée sur d'éventuelles inondations de mon terrain.</p> <p>II) pour quelles raisons cette classification en terres agricoles. Nous l'avons été autrefois. Cette disposition avait été annulée.</p>	<p>Le PLUi-H a vocation à conditionner la délivrance de permis de construire et de manière générale, de réglementer l'usage et la constructibilité sur un territoire délimité, ici la Communauté de commune de Terres d'Argentan Interco. En ce sens, le PLUi-H doit prendre en considération l'existence avérée ou potentielle de risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Ceci, afin de prévoir des restrictions ou des orientations en matière de constructibilité et d'occupation des sols afin de limiter toute exposition potentielle aux risques de la population. Pour ce faire, ces risques sont représentés dans le règlement graphique selon leur nature. La délimitation de ces zones se base sur les travaux réalisés par des autorités compétentes en matière de gestion de risque comme le Plan de Prévention des Risques inondation élaboré par les services de l'Etat. Concernant la parcelle mentionnée, celle-ci est bien comprise au sein d'une zone inondable.</p> <p>Concernant son classement en zone agricole. Ce classement répond à deux enjeux :</p> <p>Le premier est la présence du risque inondation, le classement en zone agricole permet d'interdire les constructions et ainsi limiter l'exposition au risque d'inondation.</p> <p>Le deuxième est lié à la localisation de la parcelle au sein d'un hameau peu dense. Sa constructibilité amènerait à une densification trop importante d'un tissu pas suffisamment constitué, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier) favorisant la préservation de la silhouette des villages. S'ajoute à cela le caractère tout simplement peu dense de la zone qui ne permet pas de la considérer comme urbanisée. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestier et leur traduction dans les documents d'urbanisme. En ce sens, le classement</p>

			<p>de la parcelle mentionnée n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
RD 76	M Yves ECOBI-CHON	<p>Commune d'Argentan 34 rue Pierre Bérégovoy</p> <p>Je trouve totalement aberrant de détruire une partie de nature qui est un espace où vivent, oiseaux, insectes et animaux divers en cette époque où l'on prône l'écologie.</p> <p>Sans parler des nuisances de circulation. Cet axe est déjà très emprunté, il est dommageable d'en rajouter avec tous les risques que cela implique vu la configuration du terrain par rapport au voisinage (inondations). Il existe certainement des terrains déjà urbanisés qui pourraient être réutilisés. Un tel projet est-il approprié à une commune qui rencontre déjà des difficultés financières ?</p> <p>Je pense que tous les riverains seront impactés par les nuisances que comporte ce genre de projet.</p>	<p>Concernant l'atteinte au caractère écologique du secteur. La majorité des secteurs pressentis à l'urbanisation ont fait l'objet d'un inventaire visant à attester de leur enjeu écologique. Cet inventaire a conclu pour la totalité des parcelles (à l'exception d'une parcelle classée en modérée) à des enjeux écologiques faibles voire très faibles n'impliquant pas recommandations particulières en termes de protection de la faune et de la flore. Les OAP sectorielles, tout comme l'ensemble du document d'urbanisme, tiennent à prendre en compte la préservation des continuités par l'instauration de mesures visant à intégrer des espaces tampons, la préservation de fonds de jardins (OAP sectorielles) ou encore à travers l'instauration de coefficient de pleine-terre (règlement écrit).</p> <p>Des relevés ont permis d'affirmer le caractère humide de la zone.</p> <p>L'ajout de dispositions quant à la sécurisation des abords de la rue Pierre Bérégovoy sera étudié.</p> <p>Concernant le risque inondation, l'OAP prévoit les dispositions suivantes :</p> <p>"Cycle de l'eau</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.</p> <p>Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.</p> <p>Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p> <p>La dernière question n'a pas de lien avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p>

			Voir RD 49
RD 77	Mme JOCE-LYNE GUIL-LAUMET GOCKO	Commune de Monts sur Orne 20 Voger Requête maintient sur cette parcelle d'une partie constructible comme obtenu auprès de la mairie CUB ainsi que la parcelle mitoyenne.	Voir la réponse à la remarque par courriel n°21. Dont acte
RD 78	M Bruno TUR-BOUT	Commune de Saint Lambert sur Dive 5 Rue des Moutiers J'ai acheté ma maison en 1999. A l'époque elle n'était pas située en zone inondable. Pourquoi ce changement ?	Le PLUi-H a vocation a conditionné la délivrance de permis de construire et de manière générale, de réglementer l'usage et la constructibilité sur un territoire délimité, ici la Communauté de commune de Terres d'Argentan Interco. En ce sens, le PLUi-H doit prendre en considération l'existence avérée ou potentielle de risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Ceci, afin de prévoir des restrictions ou des orientations en matière de constructibilité et d'occupation des sols afin de limiter toute exposition potentielle aux risques de la population. Pour ce faire, ces risques sont représentés dans le règlement graphique selon leur nature. La délimitation de ces zones se base sur les travaux réalisés par des autorités compétentes en matière de gestion de risque comme le Plan de Prévention des Risques inondation élaboré par les services de l'Etat. Les documents de prévention des risques sont régulièrement mis à jour par les services compétents afin d'intégrer l'évolution de l'exposition aux risques sur le territoire. Ces mis à jour peuvent conduire dans certains cas à un élargissement des zones considérées comme étant soumises à des risques. Enfin, la parcelle correspondante à l'adresse mentionnée dans la remarque n'est pas comprise au sein d'une zone inondable. Dont acte
RD 79	Mme Marion DIAS BAP-TISTA	Commune de Saint Lambert sur Dive Demande : Je sollicite le reclassement des parcelles D474, D475, D153 et D399 en Secteur mixte à dominante d'habitat des villages (UBb) comme le reste du bourg, afin de permettre une gestion cohérente, respectueuse du patrimoine et adaptée aux usages réels. - D474 (08 a 66 ca) : parcelle bâtie, maison reconstruite après la Seconde Guerre mondiale, avec jardin	Concernant son classement en zone agricole. Ce classement répond à deux enjeux : Le premier est la présence du risque inondation, le classement en zone agricole permet d'interdire les constructions et ainsi limiter l'exposition au risque d'inondation. Le deuxième est lié à la localisation de la parcelle au sein d'un hameau peu dense. Sa constructibilité amènerait à une densification trop importante d'un

	<ul style="list-style-type: none"> - D475 (84 ca): partie de grange en copropriété, datant de la fin du Moyen Âge / Renaissance - D153 (05 a 30 ca): portion de jardin sans délimitation physique avec la parcelle D474 - D399 (90 ca) : dépendances vétustes, non conformes aux normes actuelles de bien-être animal <p>Ces parcelles sont toutes situées à la fois dans le périmètre de protection d'un bâtiment classé et sur un site classé. A ce titre, toute réaffectation à une activité agricole doit composer avec des exigences patrimoniales et réglementaires strictes, qui limitent fortement les possibilités d'aménagement afin de préserver la valeur culturelle et historique du site.</p> <p>1. Inadéquation avec une vocation agricole Aucune de ces parcelles ne présente de caractéristiques agronomiques ou de surface permettant une exploitation agricole viable. Les bâtiments présents sont anciens, l'un est en copropriété, et ces bâtiments ne répondent pas aux exigences sanitaires, techniques ou environnementales d'une activité agricole moderne.</p>	<p>tissu pas suffisamment constitué, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier) favorisant la préservation de la silhouette des villages. S'ajoute à cela le caractère tout simplement peu dense de la zone qui ne permet pas de la considérée comme urbanisée. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et leur traduction dans les documents d'urbanisme. En ce sens, le classement de la parcelle mentionnée n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Le classement en zone A de cette parcelle n'entrave pas la réhabilitation ni l'extension, ni la rénovation énergétique, ni la mise en place d'un assainissement non-collectif des bâtiments existants.</p> <p>Par ailleurs les évolutions du bâti compris dans un périmètre de protection des monuments historiques sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et ceci quel que soit le classement de la zone prévu dans le PLUi-H.</p> <p>Dont acte</p>
	<p>2. Usage résidentiel et patrimonial avéré La maison sur la parcelle D474, reconstruite après la guerre à l'emplacement d'une maison datant à minima du XVIIIème siècle, est entourée d'un jardin (D153) qui forme un ensemble résidentiel cohérent, utilisé comme tel depuis au moins les années 50. Les dépendances (D399) et la grange (D475) sont des éléments du patrimoine bâti local, dont la préservation est incompatible avec une réaffectation agricole.</p> <p>Le plan cadastral montre que ces parcelles s'intègrent dans le quartier de Saint-Lambert-sur-Dive historiquement construit autour de l'église du village, dont la densité de constructions et la taille des parcelles est cohérente avec un habitat de village.</p>	
	<p>3. Environnement réglementé et protégé La localisation de ces parcelles dans un périmètre de protection du patrimoine architectural et paysager limite fortement les possibilités d'aménagement. Ce contexte réglementaire rend illogique leur classement en zone agricole, qui suppose une liberté d'exploitation minimale incompatible avec les contraintes patrimoniales.</p> <p>4. Conséquences patrimoniales et familiales Ce déclassement compromet la valorisation du bâti existant et toute possibilité d'adaptation aux besoins contemporains (rénovation énergétique, système d'assainissement non collectif) puisque les demandes seront analysées au regard de leur nécessité pour l'exercice d'une activité agricole, depuis longtemps inexistante.</p> <p>Ce déclassement compromet également la reconstruction en cas de sinistre car la reconstruction à l'identique de ces bâtis anciens pourrait s'avérer particulièrement complexe du point de</p>	

		vue technique, de la disponibilité des matériaux et de la réglementation.	
RD 80	Mme Marion DIAS BAP-TISTA	<p>Commune de Saint Lambert sur Dive</p> <p>je souhaite porter à votre attention le cas de deux alignements d'arbres sur la parcelle D401 (cf extrait du zonage 4.1.2-PLUi-H-ZONAGE-Saint-Lambert-sur-Dive.pdf focalisé sur la zone concernée).</p> <p>Cette parcelle est traversée par des lignes électriques et du fait de leur présence, ces deux alignements sont interrompus (cf photo de l'un de ces alignements, celui à la jonction des parcelles D401 et D343).</p> <p>Les dispositions du PLUi prévoient que ces éléments soit maintenus, créés ou confortés. Est-ce compatible avec les prescriptions d'Enedis et de RTE ? Quelle instance arbitre ces sujets ?</p>	<p>Le plan de zonage sera modifié en ce sens</p> <p>La réponse n'est pas adaptée à la question</p>
RD 81	Anonyme	<p>Commune : Terres d'Argentan Interco</p> <p>Vos cartes pour le PLUIH comme pour le RLPI sont très difficiles à utiliser pour se repérer. il n'y a aucun nom de référence ni de rue, ni de hameau, ni grand axe, ni de parcelles cadastrales. Même pour quelqu'un d'habitué à la cartographie et connaissant son village, il est fastidieux de se repérer. Il faudrait compléter un peu.</p>	<p>Les plans de zonages pourront être modifiés afin qu'ils soient plus lisibles</p> <p>Dont acte</p>
RD 82	Mme Frédérique KAFFEL	<p>Commune : Trun</p> <p>Zonage des Eaux Pluviales</p> <p>Suite aux inondations du 13 juin dernier et aux courriers reçus de Mrs Prigent et Leveillé, je constate que chacun reporte la responsabilité sur l'autre....</p> <p>Pourriez -vous me dire si vous la communauté de commune malgré les restrictions budgétaires envisage d'intervenir au niveau des grilles d'évacuations.</p>	<p>Remarque sans rapport avec l'élaboration du PLUi-H</p> <p>L'enquête ne porte pas que sur le PLUi-H mais aussi sur le zonage des eaux pluviales.</p> <p>La réponse n'est pas adaptée à la question.</p> <p>Il serait souhaitable que l'interco se rapproche de la personne.</p>
RD 83	FIDAL	<p>Commune de Brieux</p> <p>Carrières de Vignats</p> <p><i>Voir courrier du 16.10.25 idem</i></p>	<p>Voir réponse observation par courrier n°28</p> <p>Dont acte</p>
RD 84	Anonyme	<p>Commune de Avoine / Boucé</p> <p>Observation anti-éolien</p> <p>Mais favorable à ce qu'on crée une surface de panneaux solaires ; il y a des terrains en "jachère" qui pourraient être aménagés et utilisés pour cette source d'énergie.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD 85	SOLGES ENERGY	<p>Commune de Moulins-sur-Orne</p> <p>Zonage proposé pour la parcelle cadastrée ZI 172, située sur la commune de Moulins-sur-Orne, actuellement concernée par un projet de centrale photovoltaïque au sol, que porte la société SOLGES ENERGY depuis 2023.</p> <p>Le permis de construire du projet photovoltaïque de Moulins-sur-Orne a été déposé le 5 février 2025, conformément au document d'urbanisme</p>	<p>Une modification du plan de zonage sera étudiée.</p> <p>Néanmoins, un classement de la parcelle en zone U, donc constructible, est susceptible d'entraîner de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF à l'horizon 20250 (ZAN) et leur</p>

	<p>actuellement en vigueur, à savoir la carte communale, approuvée le 28 avril 2011. Selon cette carte, la parcelle d'implantation du projet est classée en zone ZCa (Secteur réservé aux activités - Secteur où les constructions à usage d'activités sont autorisées), rendant donc le projet conforme à la réglementation urbanistique en vigueur. Or, dans le projet actuellement soumis à enquête publique, la parcelle cadastrée ZI 172 serait désormais classée en zone A</p> <p>Au regard de l'usage futur du site, la société SOLGES ENERGY souhaiterait solliciter la requalification de la parcelle ZI 172 en zone U afin d'assurer une cohérence d'aménagement avec son environnement immédiat et son affectation à venir.</p> <p>Cette demande repose sur plusieurs éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle est destinée à accueillir un équipement collectif d'intérêt général, en l'occurrence une centrale photovoltaïque au sol ; - Aucune activité agricole n'est exercée ni n'a été exercée sur ce terrain, lequel ne présente donc pas de vocation agricole à préserver ; - Le site est enclavé entre deux zones déjà anthroposées : le poste source électrique au nord et la zone industrielle au sud. <p>Dès lors, un classement en zone A ne correspondrait pas à la réalité du site ni à son usage prévu. À l'inverse, une requalification en zone U permettrait d'assurer une continuité urbaine et une cohérence d'aménagement avec les équipements existants ainsi qu'avec les évolutions prévues du site.</p> <p>Le développement du projet photovoltaïque de Moulins-sur-Orne a été mené en concertation avec les élus locaux et avec la Communauté de communes Terres d'Argentan, avec laquelle SOLGES ENERGY a notamment signé la charte de développement des énergies renouvelables le 3 février 2025.</p> <p>La Communauté de communes Terres d'Argentan a également émis un accord de principe sur le projet, sous réserve qu'il ne compromette pas les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixés à l'échelle intercommunale.</p> <p>Le projet n'entraînera pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et ne pèsera donc pas sur l'enveloppe ZAN de la collectivité.</p> <p>En effet, l'article R.101-1 du Code de l'urbanisme indique ainsi que : « Les évaluations s'apprécient selon l'occupation effective du sol observée et non selon les zones ou secteurs délimités par les documents de planification et d'urbanisme. »</p> <p>Par ailleurs, le Conseil d'État confirme également que : « Un espace n'est considéré comme effectivement consommé qu'à partir du démarrage des travaux, et non dès la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. »</p>	<p>traduction dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Dont acte</p>
--	--	---

		<p>Concrètement cela signifie donc que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La consommation d'espace correspond à la transformation réelle de l'occupation du sol - Les autorisations non mises en œuvre n'entraînent aucune consommation ; - Le classement ou le zonage d'une parcelle ne suffit pas à caractériser une consommation d'ENAF. <p>De plus, conformément au décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023, les projets photovoltaïques au sol peuvent être exclus du calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dès lors qu'ils respectent certains critères, ce qui est le cas du projet de Moullins-sur-Orne.</p>	
RD 86	Mme Nadine BOISSEAU (Maire de Merri)	<p>Commune de Merri</p> <p>La commune de Merri souhaite protéger le bâtiment situé sur la parcelle AB36 (route de l'herbe) car celui-ci fait partie depuis des années du paysage communal et nous ne souhaitons pas sa démolition dans le futur.</p> <p>Haie à protéger située le long des parcelles ZD3, 4, 5, 6, 7 , 8, 20, 19 et 17.</p>	<p>Ces éléments pourront faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Dont acte</p>
RD 87	M Franck MORREL	<p>Commune de Boischampré</p> <p>Je suis propriétaire des parcelles cadastrées section B 95, 96, 98 et 99 rue du Port d'Aunou St Loyer des Champs BOISCHAMPRE.</p> <p>L'ensemble des parcelles bâties et non bâties de cette zone sont classées agricoles.</p> <p>Au Nord-Ouest de mes parcelles a été autorisé et réalisé un lotissement de 4 lots bâties. Mes parcelles sont situées entre la rue et ces 4 lots bâties, ce qui rend leur utilisation agricole impossible. De plus les réseaux techniques sont existants dans la rue. Je demande donc la possibilité de construire sur mes parcelles.</p>	<p>Le classement en zone constructible des parcelles mentionnées n'est pas envisageable compte-tenu de leur localisation. De fait, elles se trouvent dans un tissu de hameau peu dense dont la constructibilité, au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier) conduirait à une trop forte densification d'un tissu pas suffisamment constitué, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD favorisant la préservation de la silhouette des villages. Elles sont donc classées en zones agricoles.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et leur traduction au sein des documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. En ce sens, le classement de ces parcelles est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
RD 88	Anonyme	<p>Commune de Rânes</p> <p>Modification à faire concernant l'OAP sectorielle 3, rue des Princes de Bergues à Rânes pour intégrer la possibilité de construction d'une maison de santé sur la parcelle 333, dans une temporalité à 2/3ans.</p>	<p>Une modification de l'OAP "Rue des princes de Bergues" sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
RD 89	Anonyme	Commune de Boucé	Pas de réponse !

		Modification à apporter concernant l'OAP sectorielle n°2, rue Georges Pillu pour intégrer la parcelle 0355 dans le projet d'aménagement de construction de logements.	
RD 90	M Vincent THO-MAS (Président de la SAS des Ets Pierre THO-MAS)	Commune de Silly-en-Gouffern Opposition à la nouvelle classification des parcelles répertoriées sur la commune de Silly-en-Gouffern sections C 586 et C593. Antérieurement classées en zone UX dans le PLU, elles sont désormais proposées en zone agricole sur le projet de PLUIH. Il importe de maintenir ces parcelles en zones constructibles qui sont indispensables à l'accompagnement du développement de nos clients et au maintien à long terme de nos activités.	Ces parcelles ont été en partie classées en zone agricole car elles sont actuellement exploitées par une activité agricole. Ce classement permet de garantir la pérennité de l'activité agricole lorsque celle-ci est avérée sur une parcelle en empêchant toute autre constructions destinées à un autre usage que l'activité agricole. Néanmoins, la demande de modification du plan de zonage sera étudiée. Dont acte, pour la pérennité de l'activité, il convient de bien étudier la demande.
RD 91	M Vincent CAL-LEJA	Commune fr Villedieu les Bailleul Je souhaite modifier le zone AZ sur laquelle se situe l'usine. En effet, nous avons des projets à moyen terme d'agrandissement de l'usine qui emploie aujourd'hui 70 personnes et qui connaît une croissance continue depuis 10ans. parcelle cadastrale 0091 de la section 0B	Une modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée. Dont acte, pour la pérennité de l'activité, il convient de bien étudier la demande.
RD 92	M Babeth BOC-QUET	Commune de Avoine Observation anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD 93	M Jean Louis BOCQUET	Commune de Avoine Observation anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
RD 94	Mme Marie Claude BLAN-CHONG	Commune de Montabard <i>Obs complémentaires (voir R2-Occ-Monta, RD18, mail 16.10)</i>	Concernant la parcelle AA 67, le classement de cette parcelle en zone A ne contraindra pas l'accès au reste du terrain. Concernant le classement de la parcelle AA 113, la présence d'installations d'assainissement n'impose pas son classement en zone constructible. Néanmoins, son reclassement en zone UBb sera étudié. Concernant la parcelle A66, le classement de la partie de la parcelle où se trouve le verger et sa future extension pourra être classée en zone NJ. Concernant la partie ou un projet de ferme solaire est envisagé, le classement en zone agricole n'entre pas en contradiction avec la destination projetée. Dont acte

RD 95	M Dimitri BRAIKI	Commune de Ri Je souhaite que le terrain situé au 19 bis rue Mezeray ne soit plus constructible car il y'a un gros risque de pollutions de l'eau.	La modification du plan de zonage sera étudiée. Dont acte
RD 96	Anonyme	Toutes les communes <i>Observation modifiée par la RD97</i> Perte de qualité des données "haies" dans votre nouveau document. - Le PLUI de 2019 des Courbes de l'Orne avait un recensement très complet des haies et mentionnait le niveau d'enjeu de ces haies. Non seulement le niveau d'enjeu n'a pas été repris (à la rigueur, si tout est ramené au niveau max pourquoi pas) mais il y a surtout de la perte d'information! - cf PJ sur une toute petite zone sur St Ouen. J'ai entouré en rouge les zones où une haie d'intérêt était recensée en 2019 mais n'apparaît pas sur le nouveau PLUI. Il en manque 17 tronçons d'enjeu faible à fort sur environ 2,5km ² . - D'où perte de linéaire bocager protégé Je demande que le linéaire des haies recensées en 2019 soit intégralement repris, hors autorisation officielle de coupe qu'il y a pu avoir depuis! Cela me paraît essentiel quand l'axe 2 du PADD est entièrement dédié à la préservation des ressources et de la biodiversité. Avec un point spécifique sur le maintien du maillage bocager! Nous avons des problèmes d'inondation, il faut préserver tout ce qui peut empêcher que cela s'amplifie. De plus, les linéaires ont clairement été tracés par l'intelligence artificielle avec des traits irréguliers.	Des modifications du plan de zonage en ce sens seront étudiées. Dont acte
RD 97	Anonyme	Commune de Saint Ouen Ecouché <i>Modifie l'observation RD96</i> Suite à ma remarque précédente, je vous indique en rouge sur la carte de St Ouen une haie qui a été ajoutée par rapport à l'ancien PLUI. Sauf qu'il existe une DP autorisant la coupe de cette haie qui disparaîtra donc cet hiver. Donc la retirer. A l'inverse, je demande l'ajout du linéaire dans la zone bleue, qui contient une haie mixte et 2 beaux peupliers noirs que je qualifierai de remarquables par leurs proportions.	Des modifications du plan de zonage en ce sens seront étudiées. Dont acte
RD 98	Anonyme	Commune de Montreuil La Cambe Demande sur la SCI La Motte Beauvais d'étendre la zone AZ de l'entreprise LE PAUL-MIER pour une possibilité d'agrandir le bâtiment de production et d'envisager la construction d'une maison de gardien pour sécuriser le lieu.	Une modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée. Dont acte
RD 99		Commune de Saint-Lambert sur Dive	

	Mme Annie TI-REAU	<p>Je sollicite le reclassement de la parcelle 364 en secteur mixte à dominante d'habitat des villages (UBb) comme le reste du bourg, afin de permettre une gestion cohérente, respectueuse du patrimoine et adaptée aux usages réels.</p> <p>La parcelle 364 comprend une maison d'habitation construite en 1980 et utilisée comme telle depuis son origine, entourée de son jardin.</p> <p>1. Inadéquation avec une vocation agricole Cette parcelle ne présente pas de caractéristiques ni de surface permettant une exploitation agricole viable. Et les dépendances de la maison ne sont pas adaptées à un usage agricole.</p> <p>2. Usage résidentiel et patrimonial avéré La maison entourée de son jardin forme un ensemble résidentiel cohérent, utilisé comme tel depuis 45 ans. Le plan cadastral montre que cette parcelle s'intègre dans le quartier de Saint-Lambert-sur-Dive historiquement construit autour de l'église du village, dont la densité de construction et la taille des parcelles est cohérente avec un habitat de village.</p> <p>3. Environnement réglementé et protégé La localisation de cette parcelle dans un périmètre de protection du patrimoine architectural et paysager limite fortement les possibilités d'aménagement. Ce contexte réglementaire rend illogique leur classement en zone agricole, qui suppose une liberté d'exploitation incompatible avec ces contraintes patrimoniales.</p> <p>4. Conséquences patrimoniales Ce déclassement compromet la valorisation du bâti existant ainsi que toute possibilité d'adaptation aux besoins contemporains — notamment en matière de rénovation énergétique et de mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectifs, puisque les demandes d'autorisation seraient analysées au regard de leur utilité pour une activité agricole aujourd'hui inexistante. Ce classement compromet également la reconstruction en cas de sinistre puisque la reconstruction à l'identique (la seule garantie par le PLUi) de cette maison serait contraignante en raison de sa superficie et peut-être sans commune mesure avec les indemnités d'assurance.</p>	<p>Concernant son classement en zone agricole. Ce classement deux enjeux : Le premier est la présence du risque inondation, le classement en zone agricole permet d'interdire les constructions et ainsi limiter l'exposition au risque d'inondation.</p> <p>Le deuxième est lié à la localisation de la parcelle au sein d'un hameau peu dense, et par ailleurs isolé du tissu constitué. Sa constructibilité amènerait donc à une densification trop importante d'un tissu trop détendu, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier) favorisant la préservation de la silhouette des villages. S'ajoute à cela le caractère tout simplement peu dense de la zone qui ne permet pas de la considérée comme urbanisée. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et leur traduction dans les documents d'urbanisme. En ce sens, le classement de la parcelle mentionnée n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Le classement en zone A de cette parcelle n'entrave pas la réhabilitation ni l'extension, ni la rénovation énergétique, ni la mise en place d'un assainissement non-collectif des bâtiments existants.</p> <p>Par ailleurs les évolutions du bâti compris dans un périmètre de protection des monuments historiques sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et ceci quel que soit le classement de la zone prévu dans le PLUi-H.</p> <p>Dont acte</p>
RD 100	M Vincent LA-DOUAS	<p>Commune : Argentan</p> <p>Problème d'assèchement du cours d'eau "La Baize" à Argentan (61)</p> <p>La dégradation d'un trop-plein a entraîné une déviation du courant d'eau vers un bras qui normalement ne reçoit l'eau qu'en cas de crues. Cette situation a pour conséquence directe l'assèchement des abreuvoirs créés en 2021 par le Symoa (Syndicat Mixte de l'Orne et ses Affluents).</p>	<p>Remarque sans lien avec l'élaboration du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco</p> <p>L'enquête ne porte pas que sur le PLUi-H mais aussi sur le zonage des eaux pluviales.</p> <p>Cette observation interpelle sur la gestion des ouvrages associés aux cours d'eau et aux eaux pluviales.</p>

		<p>Ces abreuvoirs, qui visaient à améliorer la gestion de l'eau pour les activités agricoles et la faune, ne sont plus alimentés en eau et se retrouvent à sec. Il est essentiel de rétablir le fonctionnement normal du cours d'eau et des infrastructures associées pour préserver l'équilibre écologique et les usages de l'eau dans la région. Je vous demande de bien vouloir prendre des mesures pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réparer le trop-plein défectueux pour rétablir le cours normal de l'eau (cf annexes avec photos et localisation). - Vérifier et, si nécessaire, adapter les infrastructures pour éviter de telles défaillances à l'avenir. 	
RD 101	Mme Aurore BALIROS	<p>Commune : Ri</p> <p>Je souhaite demander le retrait des ZC 36 / 37 / 46 situées aux 19 bis/ter rue Mezeray 61210 RI. En effet la nature du terrain et les sources s'y situant, s'il venait à y avoir une construction endommagerait ma propriété, par les risques d'augmentation d'humidité. De plus ma propriété est identifiée en ZI et pas ZC suis-je impactée en cas de rénovation?</p>	<p>Il semble il y avoir une confusion entre le code de section cadastrale et le code des zones prévues par PLUi-H. Par ailleurs aucune contrainte particulière pouvant entraîner le déclassement de ces parcelles n'a été identifiée. Enfin le règlement du secteur UC prévoit des prescriptions visant à encadrer la gestion des eaux pluviales. Enfin, si le bâtiment est destiné à un usage agricole, les modifications de ce dernier entraînant un changement de destination ne sont possibles que si le dit bâtiment est identifié au sein du PLUi-H comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Dont acte</p>
RD 102	M Stéphane JONOT	<p>Commune : Saint Lambert sur Dive</p> <p>Demande d'une part le reclassement des parcelles D141 et D429 en secteur mixte à dominante d'habitat des villages (UBb) comme le reste du bourg, afin de permettre une gestion cohérente, respectueuse du patrimoine et adaptée aux usages réels et d'autre part le retrait de la zone inondable par débordement ou crue éclaire et enfin le retrait d'une réserve pour le cimetière sur notre parcelle D429,</p> <p>D141 : potager derrière la maison, D429 : cette parcelle comprend la maison d'habitation datant du 17^e siècle pour la partie la plus ancienne, Celle-ci est attenante à la précédente, sans délimitation, Elle constitue une autre partie du jardin de l'habitation et un verger. Il n'y a pas été connu d'activité agricole depuis au moins 3 décennies Ces parcelles se trouvent insérées dans le village autour de l'église, dans le périmètre de protection d'un monument historique (église) et sur un site classé. À ce titre, toute affectation à une activité agricole doit composer avec des exigences patrimoniales et réglementaires strictes, qui limitent fortement les possibilités d'aménagement afin de préserver la valeur culturelle et historique du site. 1. Inadéquation avec une vocation agricole</p>	<p>Concernant le classement en zone agricole des parcelles mentionnées. Ce classement est lié à la localisation des parcelles au sein d'un hameau peu dense, et par ailleurs isolé du tissu constitué. Sa constructibilité amènerait donc à une densification trop importante d'un tissu trop détendu, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier) favorisant la préservation de la silhouette des villages. S'ajoute à cela le caractère tout simplement peu dense de la zone qui ne permet pas de la considérer comme urbanisée. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestier et leur traduction dans les documents d'urbanisme. En ce sens, le classement des parcelles mentionnées n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p>

	<p>Aucune de ces parcelles ne présente de caractéristiques agronomiques ou de surface permettant une exploitation agricole viable. Les bâtiments présents sont anciens, ils ne répondent pas aux exigences sanitaires, techniques ou environnementales d'une activité agricole moderne.</p> <p>2. Usage résidentiel et patrimonial avéré La maison sur la parcelle D429, entourée d'un jardin (parcelles D429 et D141), forme un ensemble résidentiel cohérent, utilisé comme tel depuis au moins les années 1980. Le plan cadastral montre que ces parcelles s'intègrent dans le quartier de Saint Lambert sur Dives historiquement construit autour de l'église du village, dont la densité de construction et la taille des parcelles est cohérente avec un habitat de village.</p> <p>3. Environnement réglementé et protégé La localisation de ces parcelles dans un périmètre de protection du patrimoine architectural et paysager limite fortement les possibilités d'aménagement. Ce contexte réglementaire rend illogique leur classement en zone agricole, qui suppose une liberté d'exploitation incompatible avec ces contraintes patrimoniales.</p> <p>4. Conséquences patrimoniales Ce déclassement compromet la valorisation du bâti existant et toute possibilité d'adaptation aux besoins contemporains (rénovation énergétique) y compris la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectifs, alors même qu'a été distribué dans ce quartier, en même temps que l'annonce de cette enquête publique, une note promouvant leur mise en conformité et l'existence de subventions publiques. Ce déclassement compromet également la reconstruction en cas de sinistre puisque la reconstruction à l'identique de ces bâties anciennes pourrait s'avérer particulièrement complexe du point de vue technique, de la disponibilité des matériaux et de la réglementation.</p> <p>5. Classement en zone inondable Au regard du plan des risques naturels fourni par Argentan intercom, les deux parcelles se trouvent maintenant classées en zone inondable par débordement ou crue éclaire. Or ce classement en zone inondable est incohérent avec les plans de la DREAL qui ne classent aucune des deux parcelles en zone inondable par débordement ou crue éclaire.</p> <p>6. Emplacement réservé Nous avons eu la surprise de découvrir que plus de la moitié de la parcelle D429 où est située notre maison a été retenue pour une extension du cimetière communal à hauteur de 3189 mètres carrés.</p>	<p>Le classement en zone A de cette parcelle n'entrave pas la réhabilitation ni l'extension, ni la rénovation énergétique, ni la mise en place d'un assainissement non-collectif des bâtiments existants.</p> <p>Par ailleurs les évolutions du bâti compris dans un périmètre de protection des monuments historiques sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et ceci quel que soit le classement de la zone prévu dans le PLUi-H.</p> <p>Concernant la zone de débordement de la Dives, celle-ci sera retirée du dossier.</p> <p>Enfin, concernant le retrait de l'emplacement réservé, il sera retiré du dossier.</p> <p>Dont acte</p>
--	--	---

		J'ai interrogé le maire à ce propos : il m'a affirmé que c'était une erreur et qu'il n'en a jamais été question.	
RD 103	M Louis GAGNE	<p>Commune : Saint Lambert sur Dive /</p> <p><i>Même argumentaire que RD103</i></p> <p>Pour les parcelles</p> <p>D367 : verger à côté de la maison, D163 : cette parcelle comprend la maison d'habitation construite dans les années 1980. Celle-ci est attenante à la précédente., Elle est constituée d'un pavillon, d'un potager et d'un jardin d'agrément.</p> <p>D164 et D366 : jardins</p> <p>Demande d'une part le reclassement des parcelles D367, D163, D164 et D366 en secteur mixte à dominante d'habitat des villages (UBb) comme le reste du bourg, afin de permettre une gestion cohérente, respectueuse du patrimoine et adaptée aux usages réels et d'autre part le retrait de la zone inondable par débordement ou crue éclaire et enfin le retrait d'une réserve pour le cimetière sur notre parcelle D367.</p>	<p>Réponse similaire à la remarque précédente : RD 102</p> <p>Dont acte</p>
RD 104	Anonyme	<p>Commune : Avoine</p> <p>Observation anti-éolien</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD 105	Anonyme	<p>Commune : Avoine</p> <p>Observation anti-éolien</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD 106	Anonyme	<p>Commune : Avoine</p> <p>Observation anti-éolien</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD 107	M Luc BOUR-GEOIS	<p>Commune : Gouffern en Auge</p> <p>Importance de concilier la planification territoriale avec le maintien et le développement des exploitations agricoles locales, en particulier celles orientées vers l'élevage.</p> <p>Il est essentiel que la classification des terrains et la rédaction du règlement du PLUi ne freinent pas la construction des bâtiments nécessaires aux activités agricoles, ni l'installation de dispositifs innovants tels que l'agrivoltaïsme. Ces équipements sont indispensables pour assurer la viabilité économique de nos exploitations et leur adaptation aux enjeux énergétiques et climatiques actuels.</p> <p>Limiter ces possibilités risquerait d'entraîner une diminution des surfaces en prairie, avec des effets négatifs pour la biodiversité, la qualité des sols et la préservation des paysages. L'élevage</p>	<p>L'axe 2 du PADD va en ce sens en favorisant une harmonie entre préservation des éléments participants à forger le caractère rural du territoire de Terres d'Argentan Interco et le développement de l'agriculture locale.</p> <p>Par ailleurs, le PLUi-H n'a pas vocation à encadrer l'activité agricole.</p> <p>Dont acte</p>

		<p>joue un rôle majeur dans l'entretien des prairies et des écosystèmes associés, contribuant à un équilibre environnemental qu'il convient de préserver.</p> <p>Je vous remercie de prendre en considération ces éléments afin que le PLUi de Terre d'Argentan permette aux exploitations agricoles de poursuivre leur développement tout en respectant l'environnement et le tissu rural.</p>	
RD 108	Anonyme	<p>Commune : Avoine</p> <p>Observation anti-éolien</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD 109	Anonyme	<p>Commune : Brieux</p> <p>La parcelle ZA 74 de Brieux est entourée de bâtiments traditionnels en pierres et couverture en petites tuiles. A ce titre, il paraît peu souhaitable qu'une construction neuve y soit réalisée. Une zone Nj serait donc plus appropriée. D'autant qu'actuellement il s'agit d'un jardin d'ornement et fruitier. Conserver cet usage serait plus adapté.</p>	<p>Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD 110	Mme Sophie BLOYET	<p>Commune : Argentan</p> <p><i>Cf Observations R6-Arg-courrier, RD49</i></p> <p>Désaccord quant à la construction à venir de quatre-vingts logements Route de Trun.</p>	<p>Concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP intègre des dispositions qui visent à prévenir les risques d'inondation :</p> <p>"Cycle de l'eau</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.</p> <p>Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.</p> <p>Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p> <p>Concernant l'insertion des futures constructions, la présente OAP prévoit des dispositions :</p> <p>"Insertion architecturale et urbaine</p> <p>La présente OAP porte l'objectif de création de logements collectifs.</p> <p>Les constructions futures devront respecter une distance avec les logements déjà existants que prévoit de contourner le périmètre. Il sera également question de traiter la frange paysagère entre le supermarché et la présente OAP en s'appuyant sur la différence de niveau et en maintenant un fond de jardin végétalisé s'appuyant notamment sur les franges végétales présentes.</p> <p>Il est également prévu de conserver des espaces de jardin végétalisé entre chaque secteur de logements pour garantir la cohérence avec la densité du tissu urbain environnant. Ils devront constituer des espaces de jardin d'aménagement et/ou potager.</p>

		<p>Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les bâtiments."</p> <p>Concernant l'atteinte au caractère écologique du secteur. La majorité des secteurs pressentis à l'urbanisation ont fait l'objet d'un inventaire visant à attester de leur enjeu écologique. Cet inventaire a conclu pour la totalité des parcelles (à l'exception d'une parcelle classée en modérée) à des enjeux écologiques faibles voire très faibles n'impliquant pas recommandations particulières en termes de protection de la faune et de la flore. Les OAP sectorielles, tout comme l'ensemble du document d'urbanisme, tiennent à prendre en compte la préservation des continuités par l'instauration de mesures visant à intégrer des espaces tampons, la préservation de fonds de jardins (OAP sectorielles) ou encore à travers l'instauration de coefficient de pleine-terre (règlement écrit). Des relevés ont permis d'affirmer le caractère humide de la zone.</p> <p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p> <p>L'ajout de dispositions quant à la sécurisation des abords de la rue Pierre Bérégovoy sera étudié.</p> <p>Voir réponse RD 49.</p>
RD 111	Mme Claudette MARTIN	<p>Commune : Argentan</p> <p>Désaccord quant à la construction à venir de quatre-vingts logements Route de Trun. Ce projet comporte des risques en ce qui concerne la salubrité de nos habitats. Le site de construction présentant un dénivelé de dix-neuf mètres concourant au ruissellement et la terre permettant une partie de l'infiltration des eaux pluviales, couplé à la présence d'un fossé, si cela vient à disparaître, ma maison sera la cible d'une humidité permanente découlant de la rétention d'eau pluviale sur le site de mon habitation. Le refus de tout à l'égout s'ajoute aux raisons de mon inquiétude.</p> <p>Ce projet porte également atteinte à la valeur de mon bien immobilier de façon indécente.</p> <p>Le calme et la sécurité du quartier, qui sont parmi les atouts du lieu, ne seront plus garantis. Je mets particulièrement l'accent sur la sécurité de</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP intègre des dispositions qui visent à prévenir les risques d'inondation :</p> <p>"Cycle de l'eau</p> <p>L'imperméabilisation des sols sera limitée au maximum.</p> <p>Des études seront menées pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales et dimensionner les aménagements.</p> <p>Les stationnements, les espaces publics et les cheminements piétons seront perméables."</p> <p>Concernant l'insertion des futures constructions, la présente OAP prévoit des dispositions :</p> <p>"Insertion architecturale et urbaine</p>

	<p>circulations piétonne (état des trottoirs) et routière. Les sorties de véhicules et le passage de personnes circulant à pied présentent des dangers car il n'existe pas de signalisation ou de ralentisseur pour tempérer la fougue des automobilistes qui profitent de la ligne droite pour accélérer sans être inquiété ou faire preuve de vigilance envers les usagers non motorisés. Un accès supplémentaire à la voie principale est l'assurance d'une aggravation du caractère déjà accidentogène de la route.</p> <p>La présence de ces logements mettra à mal le cadre naturel dans lequel nous vivons. Le vis à vis avec un logement de plusieurs étages occultera toute lumière naturelle à destination de ma maison.</p> <p>La construction de ces logements menace aussi la faune et la flore qui s'épanouissent autour de nous. Que vont devenir les oiseaux, les blaireaux, les chevreuils, les crapauds et les chauves-souris qui participent à l'équilibre écologique ?</p>	<p>La présente OAP porte l'objectif de création de logements collectifs. Les constructions futures devront respecter une distance avec les logements déjà existants que prévoit de contourner le périmètre. Il sera également question de traiter la frange paysagère entre le supermarché et la présente OAP en s'appuyant sur la différence de niveau et en maintenant un fond de jardin végétalisé s'appuyant notamment sur les franges végétales présentes. Il est également prévu de conserver des espaces de jardin végétalisé entre chaque secteur de logements pour garantir la cohérence avec la densité du tissu urbain environnant. Ils devront constituer des espaces de jardin d'aménagement et/ou potager. Ces espaces devront être constitués d'une structure végétale permettant la création d'un écran végétal entre les bâtiments."</p> <p>Concernant l'atteinte au caractère écologique du secteur. La majorité des secteurs pressentis à l'urbanisation ont fait l'objet d'un inventaire visant à attester de leur enjeu écologique. Cet inventaire a conclu pour la totalité des parcelles (à l'exception d'une parcelle classée en modérée) à des enjeux écologiques faibles voire très faibles n'impliquant pas recommandations particulières en termes de protection de la faune et de la flore. Les OAP sectorielles, tout comme l'ensemble du document d'urbanisme, tiennent à prendre en compte la préservation des continuités par l'instauration de mesures visant à intégrer des espaces tampons, la préservation de fonds de jardins (OAP sectorielles) ou encore à travers l'instauration de coefficient de pleine-terre (règlement écrit). Des relevés ont permis d'infirmer le caractère humide de la zone.</p> <p>L'ajout de dispositions quant à la sécurisation des abords de la rue Pierre Bérégovoy sera étudié.</p> <p>Des modifications de l'OAP "Route de Trun" pourront être envisagées, notamment un redécoupage du secteur, afin que les aménagements programmés soient plus cohérents avec l'environnement immédiat du secteur.</p> <p>Voir RD 49</p>
--	--	--

RD 112	M Jean Jacques CHO-LIN	<p>Commune : Bailleul</p> <p>Je conteste la mise en zone agricole de la parcelle ZO 162 sur laquelle est construit depuis plus de 300 ans la maison familiale.</p>	<p>Concernant le classement en zone agricole de la parcelle mentionnée. Ce classement est lié à la localisation de la parcelle au sein d'un hameau peu dense, et par ailleurs isolé du tissu constitué. Sa constructibilité amènerait donc à une densification trop importante d'un tissu trop détendu, en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD (pièce 2 du dossier) favorisant la préservation de la silhouette des villages. S'ajoute à cela le caractère tout simplement peu dense de la zone qui ne permet pas de la considérée comme urbanisée. Elle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestier et leur traduction dans les documents d'urbanisme. En ce sens, le classement de la parcelle mentionnée n'est pas envisageable car incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
		<p>Je conteste la classification de haie pour motifs d'ordre culturel, historique ou architectural des haies sur les parcelles ZS 88 et ZR 79</p>	<p>Concernant l'identification de haies au titre de l'article L.151-23, la modification du plan de zonage sera étudiée</p> <p>Dont acte</p>
RD 113	Anonyme	<p>Commune : Avoine</p> <p>Observation anti-éolien</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
RD 114	Anonyme	<p>Commune : Boucé</p> <p>changement d'usage souhaité des bâtiments cadastrés AB 115 et 323 actuellement garage cave et grenier souhait usage futur maison d'habitation</p>	<p>Ces parcelles sont classées en zone UA. Le règlement de l'article de la zone UA autorise le changement de destination d'un bâtiment pour du logement.</p> <p>Dont acte</p>
RD 115	M Pierrick ROUAULT	<p>Commune : Brieux</p> <p>Le projet de PLUi-H, sur la commune de Brieux, prévoit un zonage spécifique et avec deux secteurs Npv. Ils correspondent aux espaces situés en zone naturelle, imperméabilisés ou impropre à la culture, pouvant faire l'objet de projets de pose de panneaux photovoltaïques au sol. Ce zonage est adapté à l'installation et l'exploitation du projet solaire en cours, sur cette emprise du territoire communal.</p> <p>Le projet de la centrale photovoltaïque de Brieux, composé de deux secteurs, s'implante, en effet, sur un « terrain dégradé ». Il respecte ainsi les</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>

		<p>critères des priorités nationales et régionales (SRADDET), en termes de développement des parcs photovoltaïques, sur un site anthropisé, dépourvu de potentialité agricole. Il correspond, en effet, à un ancien terrain utilisé durant l'activité de la carrière de Vignats et remblayé à l'aide de gravats et matériaux de terrassement du site. Sur cette zone artificialisée, aucune activité n'est pratiquée, depuis plus de 30 ans. Elle est sans usage et contiguë à la carrière de sables et de granulats de Vignats, facilement identifiable à travers les installations industrielles et ferroviaires.</p> <p>Pour rappel, également les installations nécessaires à la centrale solaire sont réversibles, démontables en fin de vie et le terrain retrouvera son état initial.</p> <p>Enfin, ce projet de 6,29 MWc (production annuelle d'environ 7 GWh, soit l'équivalent de la consommation d'environ 2 600 personnes - chauffage électrique compris) répond pleinement à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, et notamment photovoltaïque dans l'Orne et contribue à rattraper le retard pris sur l'atteinte des objectifs normands !</p> <p>Le projet photovoltaïque sera donc compatible avec le PLUI-H et le zonage proposé est pertinent et cohérent.</p> <p>Pour l'ensemble de ces points, je suis favorable à ce PLUI-H et à la volonté exprimée de limiter au maximum l'artificialisation des sols, à l'ambition d'optimiser au maximum l'utilisation des sols déjà anthropisés et de contribuer efficacement à l'atteinte des objectifs départementaux et locaux de la filière photovoltaïque.</p>	
RD 116	M Stéphane SEJOURNE	<p>Commune : Sarceaux</p> <p>Ma sœur, Anne-Marie Séjourné et moi-même, copropriétaires indivis des parcelles ci-dessous mentionnées, souhaitons que les anciens bâtiments (anciennement à usage d'anciennes maison, étables et grange) du corps de ferme, qui ne sont plus fonctionnels, et qui ont du cachet, situés à SARCEAUX :</p> <p>sur la parcelle section AA numéro 63 « Bézion » pour une contenance totale de 45a 93ca, et par extension sur la parcelle section AA n°10 (z) « Bézion » pour une contenance de 8a 06ca,</p> <p>qui sont mis en zone Naturelle au futur PLUi, soient « étoilés »,</p> <p>afin de pouvoir bénéficier d'un éventuel changement de destination et à l'avenir faire une éventuelle rénovation et transformation de ces bâtiments.</p>	<p>L'identification de ces bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
RD 117	Union de la Publicité Extérieure	<p>Commune : toutes</p> <p>Recommande la simplification du RLPI</p> <p>Spéciale : Les RLPI sont encadrés par le code</p>	<p>Les demandes de modifications du règlement du RLPI seront étudiées.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>M Charles-Henri DOU-MERC</p>	<p>de l'environnement, mais pas par le code de la route.</p> <p>Principes généraux des dispositifs publicitaires</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 6 : l'obligation de couleurs sobres et teintes discrètes, implique une appréciation subjective. - Il convient également de limiter des investissements sur-mesure sur des dispositifs déjà existants ou fabriqués industriellement, afin d'éviter un gaspillage (démarche éco-responsable et une mise au rebut de matériels en bon état). <p>Nous demandons la suppression de ces dispositions.</p> <p>Nous proposons la possibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un encadrement en inox chromé ce dernier ayant la particularité de réfléchir la couleur environnante, - d'utiliser une version métallisée <p>Réglementation des dispos</p> <p>Pour une audience optimale, nous préconisons que les dispositifs soient éteints entre 23h et 6h indépendamment des horaires 'ouverture et de fermeture de l'établissement.</p> <p>ZP2 – Publicité murale – Support</p> <p>Nous préconisons de supprimer les interdictions relatives aux annexes des constructions principales comme le permet le code de l'environnement</p> <p>ZP2 – Publicité murale – Alignement</p> <p>Le RLPI relève du code de l'environnement, il n'a pas à s'appuyer sur des considérations propres au droit de l'urbanisme.</p> <p>Nous sollicitons la suppression de la disposition imposant que le mur supportant la publicité doive se situer à moins de 10 m de l'alignement.</p> <p>ZP2 – Publicité scellée au sol – interdictions</p> <p>Le projet de règlement interdit les dispositifs obstruant la vue sur les cours d'eau et leur vallée ainsi que sur les monuments importants.</p> <p>La notion de « monument important » est subjective.</p> <p>Nous préconisons de supprimer ces différentes interdictions.</p> <p>ZP2 – Publicité scellée au sol –Implantation des dispositifs publicitaires scellés au sol</p> <p>Le projet de RLPI impose que les dispositifs soient installés parallèlement ou perpendiculairement à la voie de circulation.</p> <p>Cette disposition ne permet d'optimiser esthétisme et optimisation, notamment dans les portions courbes des voies routières et voies de sorties ou entrantes.</p> <p>La notion qui pourrait être retenue est celle de perpendiculaire visuelle, complexe dans sa mise en œuvre.</p> <p>Nous suggérons de retirer cette disposition.</p>	
--	---------------------------------	--	--

	<p>ZP2 – Publicité scellée au sol – Surface Le projet de RLPI limite leur surface à 8 m² en ZP2. Or, pour la taille de l'agglomération d'Argentan, la réglementation nationale autorise un format de 10,50 m². Le format d'affiche de 8m² se dégage en France qui permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'avoir accès à une offre de réseau de 8 m² (affiche) proposée aux annonceurs par les sociétés d'affichage - le recours à un processus standardisé (imprimeur, matériel, optimisation des coûts ...) - tout en offrant une parfaite visibilité et lisibilité du message. <p>Le format du 8m², encadrement compris, n'est pas adapté. Nous sollicitons un format de 10,5 m².</p>	
	<p>ZP3 – Publicité murale – Support Mêmes arguments et demande que pour la ZP2</p>	
	<p>ZP3 – Publicité murale – Alignement Mêmes arguments et demande que pour la ZP2</p>	
	<p>ZP3 – Publicité murale – Surface Le format du 4m², encadrement compris, ne répond pas au besoin de lisibilité et visibilité du message publicitaire. Nous sollicitons un format de 10,5 m² comme autorisé par le règlement national.</p>	
	<p>ZP3 – Publicité scellée au sol – Interdictions Mêmes arguments et demande que pour la ZP2</p>	
	<p>ZP3 – Publicité scellée au sol –Implantation des dispositifs publicitaires scellés au sol Mêmes arguments et demande que pour la ZP2</p>	
	<p>ZP3 – Publicité scellée au sol – Surface Mêmes arguments et demande que pour la ZP2</p>	
	<p>ZP4 – Publicité murale – Support Mêmes arguments et demande que pour la ZP2 et la ZP3</p>	
	<p>ZP4 – Publicité scellée au sol – Interdictions Mêmes arguments et demande que pour la ZP2 et la ZP3</p>	
	<p>ZP4 – Publicité scellée au sol –Implantation des dispositifs publicitaires scellés au sol Mêmes arguments et demande que pour la ZP2 et la ZP3</p>	
	<p>ZP5 – Publicité murale – Support Mêmes arguments et demande que pour les ZP2, ZP3, ZP4</p>	
	<p>ZP5 – Publicité murale – Surface</p>	

		<p>Le format du 4m², encadrement compris, ne répond pas au besoin de lisibilité et visibilité du message publicitaire.</p> <p>Nous sollicitons un format de 10,5 m² comme autorisé par le règlement national.</p>	
		<p>ZP6 – Publicité murale – Support Mêmes arguments et demande que pour les ZP2, ZP3, ZP4, ZP5</p>	
		<p>ZP6 – Publicité murale – Alignement Mêmes arguments et demande que pour les ZP2, ZP3</p>	
		<p>ZP7 – Publicité murale – Support Mêmes arguments et demande que pour les ZP2, ZP3, ZP4, ZP5</p>	
		<p>ZP7 – Publicité murale – Alignement Mêmes arguments et demande que pour les ZP2, ZP3, ZP6</p>	
RD 118	M Christian LE DIOURON	<p>Commune : Mareil-Marly</p> <p><i>Observation anti-éolien</i></p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD 119	Mme Christiane YVELIN née LAIGNIER	<p>Commune : Mareil-Marly</p> <p><i>Observation anti-éolien</i></p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD 120	Mme Madeleine LAIGNIER	<p>Commune : Mareil-Marly</p> <p><i>Observation anti-éolien</i></p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
RD 121	TERRE DE LIENS NOR-MANDIE	<p>Commune : Argentan interco</p> <p>Représentant bénévole de Terres de Liens Normandie, je souhaite attirer l'attention des élus de Terres d'Argentan de la nécessité de mobiliser le foncier agricole notamment sur les zones entourant les points de captage cela pour assurer une protection renforcée des captages dont certains sont particulièrement affectés par des pollutions diffuses agricoles. Cela dans la perspective d'une mutation profonde de la sociologie du monde agricole avec les nombreux départs à la retraite dans les 10 / 15 ans à venir.</p> <p>D'autre part et dans le cadre du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'item concernant le développement des transports alternatifs à la voiture semble faire la part belle à une forme d'immobilisme en matière de transports collectifs locaux. Des petites villes comme Trun et Ecouché pourrait faire l'objet d'un traitement particulier sous forme de navettes à heures fixes ou à la demande qui pourrait prendre la forme d'une navette de Trun à Ecouché desservant le centre ville d'Argentan mais aussi</p>	<p>L'OAP thématique "Territoire Agricole" prévoit des dispositions visant à protéger les aires de captages et plus généralement la ressource en eau :</p> <p>"Les projets situés au sein des aires d'alimentation des captages devront limiter au maximum leur impact sur les sols afin d'en préserver la capacité d'infiltration ainsi que la qualité des eaux.</p> <p>Les projets situés dans la zone tampon de 500 mètres autour des cours d'eau devront privilégier l'agriculture biologiques."</p> <p>Le reste de la remarque ne concerne pas l'élaboration du PLUi-H.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>

		<p>les zones commerciales comme Leclerc, Intermarché ou Carrefour. Cela permettrait à nombre de personnes de ne plus utiliser la voiture pour accéder aux commerces ou aux services du centre ville. Cette navette pourrait faire l'objet d'une expérimentation sur une année pour évaluer la réponse des potentiels utilisateurs.</p> <p>Autre demande concernant la protection des haies et donc de la biodiversité potentielle. Il faut envisager une protection renforcée du linéaire actuel et surtout d'envisager des aides ciblées vers la création de nouvelles haies si autant que cela soit possible dans le cadre de l'EPCI Terres d'Argentan.</p>	
RD 122	Mme MESSAGER	<p>Commune : Boucé</p> <ul style="list-style-type: none"> - souhait de maintien du zonage du PLUi initial avec la parcelle située section AC parcelle 222 , nous souhaitons qu'elle soit entièrement constructible 	<p>Le classement en zone constructible de la parcelle AC 0222. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier), cette parcelle n'est pas urbanisée, et ne remplit pas les critères permettant de la considérée comme un espace potentiel de densification dont l'ouverture à l'urbanisation n'entraînerait pas de consommation foncière, elle est donc considérée comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier.</p> <p>Or, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et leur traduction au sein des documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle AC 0222 est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - parcelle section AC 344 et 355 Projet de construction Ecoquartier . 	<p>L'OAP sectorielle qui encadre cette parcelle sera modifiée afin que celle-ci n'entrave pas la réalisation du projet d'écoquartier.</p> <p>Dont acte</p>
RD 123	Mme Catherine APPERT	<p>Commune : Neauphe sur Dive</p> <p>Terres d'Argentan a un projet de renaturation du Foulbec au sud de la parcelle E28 pour une superficie d'environ 2Ha 70 actuellement en prairie, La parcelle a été vendue à Terres d'Argentan et je souhaite qu'elle soit classée en zone naturelle.</p>	<p>Une modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
RD 124	Dominique TROUILLOT SARL les portes d'Argentan	<p>Commune : Argentan</p> <p>Objet de la requête : modification de l'OAP sectorielle n°5 – Coulandon</p>	<p>La définition du nombre de logements projetés sur ce secteur d'OAP répond aux objectifs de production de logement.</p>

	<p>Analyse de l'OAP par rapport aux objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement résidentiel mesuré, réaliste au regard des tendances démographiques locales du territoire (décroissance, desserrement de la population, vieillissement, etc.). [PADD Orientation 1.2 – Objectif 1] Compte tenu de la situation géographique de Coulandon, par rapport au pole central d'Argentan, il semble plus adapté de diminuer l'objectif de 50 logements collectifs sur cette parcelle située à 3 km du pole central Argentanais. - Conserver le cadre de vie en frange urbaine : Densification maîtrisée pour conserver les formes urbaines caractéristiques de l'habitat de village. [PADD Orientation 1.3 - Objectif 4] La densification par le biais d'ensembles collectifs ne semble pas être la typologie d'aménagement la plus adaptée en frange urbaine, compte tenu de la proximité avec les parcelles agricoles et naturelles. Travailler sur la transition des modèles d'habitats en entrée de ville semble impératif. Il est préférable dans ce contexte environnant d'accueil des logements individuels avec des espaces verts (groupés ou mitoyens) pour s'orienter petit à petit vers de l'habitat plus dense en approchant les coeurs urbanisés. - Protéger et valoriser le patrimoine remarquable comme vernaculaire, sans pour autant sanctuariser les espaces [PADD Orientation 2.5 – Objectif 1] Pour assurer une bonne insertion de l'habitat à proximité de monuments patrimoniaux, la réalisation d'ensembles collectifs ne semble pas la plus adaptée, compte tenu de la présence de deux éléments du Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. <p>Analyse des objectifs de l'OAP au regard du marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Après nos différents échanges avec des promoteurs publics et privés : Logissia / Orne habitat / Kaufman & Broad ; ceux-ci ont indiqué qu'ils ne souhaitaient pas s'engager sur ce type de projet, compte tenu de la localisation géographique de la parcelle. Nous constatons aussi la difficulté pour la ville d'intéresser des promoteurs privés. La réalisation de collectifs pour personnes âgées, type habitat partagé, ne correspond pas forcément à la situation géographique de la parcelle. Le manque de mobilité des personnes âgées les amène à préférer la proximité immédiate au centre-ville et aux commerces, en privilégiant les mobilités douces (marche). <p>Modifications souhaitées :</p>	<p>ments établis au regard du scénario démographique retenu. Le scénario démographique prévoit une baisse annuelle de 0,1% de la population sur toute la durée du PLUi-H. Néanmoins, si une baisse de la population est anticipée, le projet résidentiel prévoit également un desserrement des ménages induisant, malgré la baisse de population, une augmentation du besoin en nombre de logements. Les calculs sont détaillés au sein de l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier). Un nombre de logements est ainsi défini pour répondre aux besoins estimés à partir du scénario démographique et résidentiel. Une partie des logements est comptabilisée au sein du potentiel de densification et de remobilisation de l'existant (dent creuse, logement vacant, changement de destination, etc.). Le potentiel de densification ne permettant pas de subvenir totalement aux besoins projetés, une partie est programmée par la construction de nouveaux logements en extension dans des zones délimitées sur le plan de zonage et encadrées par des OAP sectorielles, comme la zone d'extension d'habitat de "Coulandon". Enfin, une production de logements plus ou moins forte est projetée selon la catégorisation de l'armature territoriale. A Argentan, les besoins en construction de logements sont plus importants que dans le reste du territoire afin de renforcer la place de la ville au sein de l'armature territoriale et pour répondre aux besoins de la population notamment en matière de diversification de l'habitat.</p> <p>L'OAP prévoit des dispositions quant à l'insertion paysagère et urbaine des futurs bâtiments, néanmoins des précisions pourront être apportées afin de compléter les dispositions existantes.</p> <p>La modification de la programmation des aménagements projetés sera étudiée au regard des divers éléments mentionnés dans la remarque.</p> <p>La réponse est partielle, certaines observations dont celles concernant le marché et l'atteinte des objectifs de logements sont pertinentes et mériteraient d'être étudiée !</p>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Accès viaire depuis la route de Tercei est déjà existante, rue des Carolingiens. Il est donc préférable de l'utiliser afin d'éviter la création d'un nouvel accès sur la route de Tercei. - Diminution du nombre de logements objectivés. Passer de 50 à 40 logements, tel que motivé ci-dessus. - Remplacer les termes logements collectifs par logements individuels standards et mitoyens <p>Proposition de 13 logements mitoyens (3 lots de 3 logements mitoyens et 2 lots de 2 logements mitoyens) et 28 logements individuels, d'après le principe d'aménagement parcellaire (document joint)</p> <p>Ces modifications sont proposées afin d'aboutir à la réalisation d'un projet d'intérêt commun, l'état actuel de l'OAP ne nous permettant pas de nous engager dans la viabilisation de la parcelle.</p> <p>Remarques sur l'atteinte des objectifs de logements :</p> <p>Pour contre balancer la diminution du nombre de collectif à cet emplacement, il peut être intéressant de questionner des OAP de renouvellement urbain dans le centre ville d'Argentan, sur du foncier déjà comptabilisé dans la ZAN.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue des courmoutiers, environ 5375 m² sont potentiellement exploitables L'existant présente une trentaine de garages. L'accessibilité prévoit d'ores et déjà un flux de 40 à 50 véhicules compte tenu de ces garages, de hangars et d'une habitation au bout de cette rue. - Avenue de la 2ème division blindée, environ 880 m² potentiellement exploitables L'existant présente une trentaine de garages L'accessibilité prévoit d'ores et déjà un flux d'une trentaine de véhicules compte tenu de ces garages et d'habitations dans cette rue. 	
RD 125	Mme Juliette LADEVE Société Photosol	<p>Commune : Gouffern en Auge</p> <p>Projet agrivoltaïque</p> <p>Le projet agrivoltaïque porté par la société Photosol et M. Bourgeois, exploitant agricole à Gouffern en Auge s'inscrit dans une démarche de diversification et de résilience de son exploitation. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H sur le territoire de Terres d'Argentan Interco, le zonage envisagé pour les parcelles concernées par le projet est un zonage A.</p> <p>La surface clôturée du projet est d'environ 37 hectares, pour une puissance installée de 23,7 MWc, et une production estimée à 26 GWh/an, équivalente à la consommation de 5 500 foyers/an.</p>	<p>Les éléments de réponses sont déjà apportés dans la remarque.</p> <p>Dont acte</p>

	<p>Le design du parc a été conçu pour garantir la compatibilité avec l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les panneaux sont fixés sur des structures mono pieux et réversibles facilitant le passage sous les panneaux par rapport à des structures bi pieux ; - Les espaces pieux à pieux sont de 9 m permettant de limiter les contraintes de travail de l'exploitant - La hauteur du point bas a été définie à 2,4 m pour permettre la libre circulation des bovins sous les structures et permettre la fauche au plus près des pieux. <p>Le site bénéficie d'une bonne intégration paysagère, étant bordé de haies existantes qui seront complétées et renforcées pour assurer la continuité écologique et visuelle. Il est prévu la création de 187 ml de haies, en compatibilité avec le futur PLUi-H.</p> <p>Le projet de PLUi-H prévoit en zone A (p. 246) que les panneaux photovoltaïques au sol soient uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur des terrains déjà imperméabilisés ou impropre à l'agriculture, hors espaces naturels protégés ; - ou lorsque leur installation n'entrave pas l'activité agricole et ne dégrade pas durablement les fonctions écologiques et agronomiques du sol, sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF et d'une bonne intégration paysagère. <p>Nous considérons que notre projet agrivoltaïque est pleinement compatible avec les dispositions du PLUi-H de Terres d'Argentan Interco pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'activité agricole Notre projet n'entrave pas l'activité agricole : il maintient l'exploitation en place et apporte au moins un des quatre services clés de l'agrivoltaïque : amélioration du potentiel agronomique, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas climatiques et amélioration du bien-être animal. - Préservation des fonctions écologiques et du potentiel agronomique Le design des structures a été optimisé pour impacter le sol le moins possible, ainsi des structures mono pieux ont été choisies. Les fonctions écologiques et le potentiel agronomique sont donc préservés. - Intégration paysagère et non consommation d'ENAF Le site est entouré de haies existantes, qui seront complétées là où elles sont insuffisantes ou inexistantes ; - Les caractéristiques du projet respectent les seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier (ENAF) : point bas des panneaux, espacement entre rangs, ancrage minimal, grillage non occultant et voiries perméables. 	
--	---	--

		-	
RD 126	M Benjamin AL-LEMAND	<p>Commune : Monts-sur-Orne</p> <p>1. Omission d'entités écologiques majeures sur la carte de zonage de Monts-Sur-Orne/Sentilly</p> <p>Carte concernée : « 4.1.2-PLUi-H-ZONAGE-Monts-sur-Orne_Sentilly »</p> <p>Cette carte affiche des « zones de patrimoine naturel à protéger » mais oublie deux entités importantes, pourtant bien documentées dans le dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type I « Coteau et carrières des Sablonnettes » : « Cette ZNIEFF de 8 ha (...) renferme une diversité biologique remarquable (...) Communes : Monts-sur-Orne » (1.2.5-PLUi-TAI-EIE, p. 74). - Classement ENS (Espaces Naturels Sensibles) : rappelé page 49 du dossier (« Les espaces naturels sensibles sont nés de la loi du 18 juillet 1985 (...) article L113-8 du code de l'urbanisme »). <p>Demande : Corriger la carte « 4.1.2-PLUi-H-ZONAGE-Monts-sur-Orne_Sentilly » pour y faire figurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ZNIEFF de type I « Coteau et carrières des Sablonnettes » (p. 75), • le classement ENS des carrières des Monts et des Sablonnettes (p. 49), ceux-ci entrant de facto dans la catégorie « zones de patrimoine naturel à protéger ». 	<p>L'ajout de ces éléments et la modification du plan de zonage sera étudiée</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
		<p>2. Cavité naturelle oubliée : carrière des Monts (Sentilly)</p> <p>Carte concernée : « 4.2-RISQUES_Monts-sur-Orne_Sentilly »</p> <p>Le dossier confirme l'existence de cavités (1.6-PLUi-H_TAI_RNT, p. 12) : « Cavités : Naturelles : Ecouché-les-Vallées, Monts-sur-Orne ». Et page 115 (1.2.5-PLUi-TAI-EIE), il précise que plusieurs cavités nécessitent surveillance.</p> <p>Cependant, la cavité de la Carrière des Monts n'est pas représentée sur la carte, alors même qu'elle a fait l'objet d'une exploration en 2010 à la demande du Département (CNEK, « Campagne d'Argentan : 1 – grotte des Monts (Sentilly, Orne) »).</p> <p>Ce site est géré par le conservatoire d'espaces naturels de Normandie, et est identifié comme gîte à chiroptères protégés</p> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter cette cavité aux cartes de risques, - Mentionner les recommandations de surveillance (1.2.5-PLUi-TAI-EIE, p. 115-116), - Intégrer sa valeur écologique (présence de chauves-souris protégées) - • Et souligner sa valeur en tant que patrimoine géologique — la carrière des Monts 	<p>L'ajout de ces éléments et la modification du plan de zonage sera étudiée</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>

	<p>constitue un site remarquable à ce titre, justifiant un niveau de protection spécifique.</p>	
	<p>3. Omission des parcs éoliens dans les cartes de risques technologiques</p> <p>Exemple de carte concernée : « 4.2-RISQUES_Moulins-sur-Orne »</p> <p>Les éoliennes sont classées ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), rubrique 2980, selon les textes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • décret du 23 août 2011 (et mises à jour), • arrêtés ministériels du 26 août 2011, 22 juin 2020, 10 décembre 2021. <p>L'article L511-1 du Code de l'environnement rappelle que ces installations peuvent présenter des dangers pour la santé, la sécurité, l'environnement et les paysages.</p> <p>Or, les cartes de risques n'intègrent pas ces parcs en tant qu'ICPE. Le parc de Moulins-sur-Orne, existant, n'apparaît pas sur sa planche dédiée.</p> <p>Demande : Ajouter les parcs éoliens en tant qu'ICPE sur les cartes de risques, conformément à leur statut réglementaire et aux exigences d'information du public.</p>	<p>Le règlement graphique sera complété en ce sens.</p> <p>Dont acte</p>
	<p>4. Mise à jour et précision de la cartographie des projets éoliens</p> <p>Figure concernée : Figure 24 – « Les installations éoliennes » (1.5-PLUi-H_TAI_ÉVALUATION-ENVIRONNEMENTALE, p. 46 + p.103 dans 1.2.5-PLUi-TAI-EIE)</p> <p>Les cartes ne distinguent pas les statuts (en service / autorisé / en instruction) et contiennent des erreurs,</p> <p>(certains projets encerclés en rouge apparaissent comme existants alors qu'ils sont encore en instruction, voir complètement modifié pour le projet des Hauts-Vaudois, seul 5 éoliennes en instruction actuellement et non 11, comme la carte le mentionne !)</p> <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour la cartographie, - Distinguer clairement les statuts des projets, - Utiliser une source vivante de la DREAL (flux WMS) pour les mises à jour régulières. <p>Par ailleurs (et même si n'ayant aucune valeur juridique et devant être retirer du dossier de PLUi-h à la demande de Monsieur le préfet) la Charte ENR (document Charte ENR_pour VISA.pdf) (p. 10) souligne que 80 % des parcs éoliens ornaïs se trouvent sur le territoire de Terres d'Argentan. Ce déséquilibre mérite d'être documenté et intégré dans la planification paysagère.</p> <p>Merci d'indiquer comment le PLUi-H entend éviter les concentrations et répartir les impacts.</p>	<p>Le document pourra être modifié et complété pour intégrer ces données</p> <p>Dont acte</p>
	<p>5. Objectif politique « 100 % électricité/gaz renouvelables»</p>	<p>Les orientations du PADD mentionnées répondent aux objectifs fixés par le</p>

	<p>Source : 2-PLUi-H-TAI-PADD, p. 47</p> <p>L'objectif affiché de « 100 % électricité/gaz renouvelables » appelle plusieurs mises en garde :</p> <p>a) Réalité technique</p> <p>Notre système électrique a besoin de pilotabilité : stockage, hydraulique, nucléaire... pour pouvoir intégrer une part d'énergie renouvelable intermittentes comme l'éolien et le solaire !</p> <p>Les ENR intermittentes (éolien et solaire) ne suffisent pas seules à couvrir la demande en continu, car elles produisent uniquement quand les conditions météorologiques le permettent.</p> <p>b) Contexte français</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notre électricité est déjà largement décarbonée : 32 gCO₂e/kWh (2023), grâce au nucléaire et ce depuis des décennies • La France bat des records de production électrique et doit payer pour se débarrasser de l'excédent de production créé par les ENR intermittents. <p>Une planification ENR doit donc cibler les besoins réels, les usages à décarboner, et non une course aux volumes.</p> <p>c) Effet local réel</p> <p>L'intercommunalité est raccordée au réseau national, la production locale ne garantit donc pas un usage local.</p> <p>L'électricité injectée est répartie au niveau national, selon l'équilibre instantané du réseau (RTE). Aucune garantie que les électrons produits localement soient consommés localement.</p> <p>Présenter un objectif "100 % électricité/gaz renouvelables" comme automatiquement atteint par des parcs éoliens implantés localement est donc trompeur.</p> <p>De plus les données du dossier montrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Produits pétroliers = 49 % de l'énergie du territoire (2021), • Électricité = 25 %, • Agriculture = 52 % des émissions GES, pour seulement 6 % de la conso énergétique, • L'agriculture repose à 83 % sur des produits pétroliers, • Le transport non routier (TNR) à 98 % (1.6.PLUi-H_TAI_RNT et 1.5.PLUi-H_TAI_ÉVALUATION-ENVIRONNEMENTALE). <p>Le dossier souligne lui-même la nécessité d'accompagner les changements de pratiques agricoles, non pas d'électrifier tous les usages actuels (1.2.5-PLUi-TAI-EIE). La production d'électricité renouvelable intermittente n'agit pas directement sur ce poste, tant que les engins restent thermiques. Aucune trajectoire d'électrification agricole n'est précisée.</p>	<p>PCAET visant à rendre autonome énergétiquement le territoire de Terres d'Argentan Interco à l'horizon 2048.</p> <p>L'autonomie énergétique n'induit pas nécessairement que l'ensemble des énergies consommées sur le territoire soient des énergies renouvelables produites localement. Certains secteurs, comme l'agriculture justement mentionnée dans la remarque, ne peuvent connaître dans un avenir à court moyen terme une transition complète vers les énergies renouvelables. Néanmoins l'autonomie énergétique vise en réalité à produire une quantité d'énergies renouvelables équivalente à celle consommée sur le territoire.</p> <p>Dont acte</p>
--	--	---

2.8 Observations reçues par courriels

N°	Date	Identités Exposé de la demande		Réponse du pétitionnaire Avis de la commission d'enquête
1	20.09.25	Marie LE HOUEDEC Grégory PELLETIER	Nous habitons à Argentan 63 av de la 2ème DB sur la parcelle ZE669 classée UZ alors qu'il s'agit d'une propriété à usage d'habitation. Les autres maisons de l'avenue 2ème DB coté usine vers la voie ferrée sont classées Uba. Nous demandons le même classement.	Erreur matérielle : le plan de zonage sera corrigé Dont acte
2	24.09.25	Mme Jehanne et Gabriel HENRY	Réquisitoire anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
3	29.09.25	Association de Défense de la Campagne Trunoise	Réquisitoire anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
4	2.10.25	M. Hubert SEJOURNE Maire de Ronai	Commune de Ronai : - ajout de la STEP (ZC37) en équipement public - ajout d'une haie le long de la parcelle ZH166 et le long de la RD777 (tracé rouge) - extension de la zone Ue AB69 sur la parcelle AB70 (tracé rouge) - Plan des risques : la classification de la DREAL concernant le risque de remontée de la nappe est fausse. Merci d'en prendre acte !	Le classement de la parcelle ZC 0037 en zone UE sera étudié. Un linéaire de haie sera rajouté au plan de zonage. L'extension de la zone U sur la parcelle AB 0070 sera étudiée. Le plan des risques pourra être corrigé. Dont acte
5	2.10.25	Mme Marianne LAIGRE	Commune d'Argentan : La parcelle AC198 est en ZA. Or, depuis son rachat en 2006 par le couple BOUQUEREL, il n'est plus exercé d'activité agricole. Elle sert de stationnement de véhicules pour les habitants de la parcelle AC233. Le bâtiment situé dessus est utilisé à des fins de stockage annexes sans lien avec une activité agricole Le couple BOUQUEREL, propriétaire des 2 parcelles, a vendu en 2017 la parcelle AC233, en accordant aux nouveaux propriétaires, un droit de stationnement sur la parcelle AC198 contre l'entretien des haies. Depuis notre achat des 2 parcelles, en décembre 2023, nous les occupons comme 1 seule et même	Le classement de la parcelle en zone U sera étudié. Dont acte

			parcelle (une partie jardin, une autre en stationnement, et le bâtiment en lieu de stockage annexe de la maison. Il n'y a plus de délimitation physique entre. Avant, la parcelle AC198 appartenait à M. DESMARET, exploitant agricole à côté, qui n'a pas exprimé auprès de la SAFER en 2023, lors de notre achat, son souhait de préempter. Vu l'installation de M. DESMARET, il ne semble pas qu'il trouvera un repreneur souhaitant exercer une activité agricole sur la parcelle AC198 quand il cessera son activité ! Nous souhaiterions donc, que dans le nouveau PLUi, la parcelle AC198 ne soit plus en zone A, ce qu'elle n'est plus, de fait, depuis au moins 19 ans.	
6	3.10.25	M; Jean Philippe BALLOT Maire de St Lambert sur Dive	Commune de St Lambert sur Dive : je vous demande de supprimer les ER n° 1 et 2 attribués . Aucun projet n'a été formulé par la collectivité . Il serait plus judicieux de prévoir la parcelle ZA10 appartenant à la commune et qui fait l'objet d'une convention à titre précaire auprès d'un exploitant de la commune	Une modification du plan de zonage pourra être réalisée en ce sens. Dont acte
7	3.10.25	M. Luc MAUGER	Commune d'Argentan : La partie 3.1.3 OAP du commerce A la page 18, n'est pas précisé dans quelle polarité commerciale sont classés les hypermarchés et les magasins discounters A la page 20, est précisé dans les prescriptions concernant le centre-ville élargi que "la surface de vente est limitée à 250m2 sauf dans le cadre d'un projet de requalification globale ou d'un ensemble à dominante commerciale existant. Cette notion me semble floue et mérite une explication supplémentaire pour une meilleure compréhension !	Des précisions seront apportées afin de classer les hypermarchés et les magasins discounters Concernant la seconde observation : cette prescription indique que la surface de vente ne peut excéder 250m2 pour un seul projet (un seul commerce) sauf si ce projet concerne plusieurs magasins. Le porteur de projet ne répond pas aux questions !
8	4.10.25	Association VENT de FOLIE Côte d'Armor	Réquisitoire anti-éolien	La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse Dont acte
9	6.10.25	Philippe BARBIER Conseiller municipal	Commune d'Occagnes Les dents creuses sur notre commune sont inexistantes Les bâtiments granges n'ont pas été répertoriés hormis 2 sur le hameau à Cuy (les bâties en orange dont 1 détruite) La réalisation des OAP n° 1 et 3 va engendrer des problèmes de voiries avec une concentration des véhicules avec	Des dents creuses ont été identifiées sur la commune (ZD 0066, AC 0107, AC 0141, AC 0095, AC 0028, AC 0135, AA 0027, AH 0024) elles sont intégrées à la zone urbaine. Le plan de zonage ne prévoit pas de figurer pour identifier les dents creuses. Le détail de la méthodologie d'identification des dents creuses et plus généralement du foncier mobilisable en densification se trouve dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier).

	<p>l'apport de 16 logements à proximité de l'église et le cimetière ainsi que l'école et la future MAN ou crèche, la mairie, la salle des fêtes....risque d'accidents....Le choix de ces 2 OAP n'est pas judicieux, l'évacuation des EP risque d'être difficile car ce terrain est en contrebas du parking central</p> <p>Pour un meilleur équilibre de notre village, les OAP pourraient être sectorisées. Par ex: une parcelle AC133 sur 6378m², la parcelle AC84 sur 8000m² (même famille que les OAP 1 et 2).</p> <p>Ce PLUi-H ne permettra pas le développement de notre commune car trop peu de terrain constructible, alors que la petite rue et ses terrains adjacents permettraient le développement de notre village de manière cohérente ainsi que l'augmentation de notre populationmais également le développement équilibré de notre population sur notre CdC comparativement au Calvados et par exemple la ville de Lisieux qui aura 150 ha constructible alors que notre CdC disposera de 28 hectares</p>	<p>Concernant l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le plan de zonage sera modifié afin de retirer le bâtiment détruit. Par ailleurs, nous rappelons que des permanences communales se sont tenues avec les élus de chaque commune du territoire lors de la phase réglementaire durant lesquelles le changement de destination a été évoqué. Lors de la rencontre avec les élus de la commune d'Occagnes, deux bâtiments ont été identifiés dans le hameau de Cuy.</p> <p>Concernant les OAP 1 et 3, celles-ci intègrent des dispositions spécifiques sur les enjeux de circulation / stationnement au sein du schéma et dans l'article "Accès et desserte". Des espaces de stationnement sont prévues sur les deux secteurs d'OAP.</p> <p>Les deux OAP intègrent également des dispositions sur la gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques d'inondation.</p> <p>Concernant le choix des secteurs d'OAP, notamment celui de l'OAP 3, celle-ci est en lien avec l'OAP 2 et s'intègre plus largement dans un modèle visant à privilégier la densification en cœur de bourgs en cohérence avec les orientations du PADD.</p> <p>Concernant le développement de la commune, hors la production de logements en densification, les OAP prévoient la création de 26 logements, sur un parc estimé de 278 logements en 2022 selon l'INSEE, soit une augmentation projetée de 9% du parc communal de logements.</p> <p>Concernant le développement de la Communauté de communes de Terres d'Argentan Interco. Le PADD prévoit un scénario démographique projetant une baisse annuelle de 0,1% de la population sur toute la durée du PLUi-H en cohérence avec les tendances démographiques de ces 30 dernières années. Le projet résidentiel, se calque sur les projections démographiques retenus et définit le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins en logements de la population sur la durée du PLUi-H. Un nombre de logements est défini, une partie estimée est répartie au sein du foncier en densification mobilisable (dent creuse, changement de destination, remobilisation de la vacance, etc.). Le foncier en densification ne pouvant assumer la production totale du nombre de logements projeté dans le projet résidentiel, le reste est programmé en extension dans des zones AU délimitées au sein du plan de zonage. La production de logements est un équilibre entre le projet démographique et résidentiel,</p>
--	---	--

				les capacités de production de logements en densification et les capacités d'extension qui tiennent compte des objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2022. Ainsi, la production estimée de logements, qu'elle se fasse en densification ou en extension, est cohérente avec les dynamiques en cours et avec les orientations définies dans le PADD. Dont acte
10	6.10.25	M. Pierre GACHES	<p>Commune de Gouffern en Auge</p> <p>Dans le précédent PLUi, certaines parcelles classées N ne correspondent pas à la réalité du terrain</p> <p>La D50 est classée N avec des restrictions sur la possibilité de constructions légères ou abris agricoles alors qu'il s'agit d'un herbage de 0.5 ha en bord de route et entouré de maisons d'habitation</p> <p>La D32 de 7ha est classée Nh, donc avec la possibilité d'extensions de bâtiments et de constructions</p> <p>Ces classifications devraient donc être modifiées afin de protéger la zone forestière (D32) et de permettre l'aménagement sous conditions de l'herbage (parcelle D50)</p>	<p>Au sein du plan de zonage la parcelle D 0032 est classée en zone naturel en cohérence avec son caractère forestier, et la parcelle D 0050 a été classée en zone agricole car elle ne correspond pas à la définition d'une dent creuse au sens des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier)</p> <p>Dont acte</p>
11	9.10.25	M. Jean Jacques LAHAYE Mairie de Juvigny sur Orne	<p>Délibération du 16.09.2025:</p> <p>Parcelle ZD72 appartenant à la commune :</p> <p>Dans l'actuel PLUi, elle est en zone UBc et dans le projet, en Uj secteur Urbain de Jardins. Ce terrain est desservi par tous les réseaux en souterrain. Elle est en dehors de la zone du PPRI</p> <p>Le conseil municipal demande que cette parcelle soit classée en zone UCa en totalité, comme les terrains voisins ou, dans le cas le plus défavorable, que la partie située en bordure du chemin soit en zone UAc et le fond de la parcelle, en Uj (voir plan joint). C'est le seul terrain constructible dans le secteur du Port d'Aunou</p>	<p>La modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée</p> <p>Dont acte</p>
12	9.10.25	M.Jean Paul ROBCIS	<p>Commune de Nécy</p> <p>Je suis propriétaire de la parcelle ZB202 de 1126m² au lieu-dit "les Moulins"</p> <p>Elle est entourée de 5 parcelles en zone ZB, toutes avec maison d'habitation. Le</p>	Le classement en zone constructible de la parcelle ZB 0202. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier), cette parcelle s'intègre dans un hameau peu dense dont la constructibilité amènerait une densification trop importante,

			<p>réseau d'eau existe dans le chemin. L'assainissement est privé. Il n'y a aucun champ agricole autour de cette parcelle. Serait-il possible de la rendre constructible ?</p> <p>Nous voudrions la vendre pour bâtir !</p>	<p>en contradiction avec l'orientation 1.3.4 du PADD visant à préserver la silhouette des villages. La parcelle, comme la totalité du hameau ont été classés en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestier et leur traduction au sein des documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle ZB 0202 est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco.</p> <p>Dont acte</p>
13	10.10.25	Mme Anne LEDOG	Obs anti-éolien	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
14	11.10.25	M. Pierre Alexis LAMBERT	<p>Commune d'Avoine</p> <p>Obs anti-éolien</p>	<p>La remarque ne comporte pas de demande explicite permettant d'apporter une réponse</p> <p>Dont acte</p>
15	11.10.25	Mme Sophie BOYER	Voir obs RD 49	<p>Voir réponse à la remarque RD49</p> <p>Dont acte</p>
16	13.10.25	M. et Mme Joseph VIVIER	<p>Commune de Fontenai- sur – Orne</p> <p>Demande de modifications sur les parcelles AA45, AA46</p> <p>1°- La parcelle AA45 est actuellement classée en A. Il s'agit d'un herbage utilisé dans le cadre d'une ancienne exploitation agricole n'existant plus depuis longtemps. Je souhaite qu'elle soit requalifiée en zone constructible. Ce serait conforme au SCOT. Elle peut être facilement viabilisée.....les haies seront conservées...en cas de construction on peut envisager un accès dans le terrain sans danger pour les riverains</p>	<p>Le classement en zone constructible de la parcelle AA 0045. Au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier), cette parcelle n'est pas urbanisée et compte-tenu de sa localisation, elle ne peut être retenue comme un espace de densification dont la constructibilité n'entrainerait pas de consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestier. La parcelle a donc été classée en zone agricole.</p> <p>De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestier et leur traduction au sein des documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle AA 0045 est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. "</p> <p>Dont acte</p>
			<p>2°- Parcalle AA46: je souhaite un changement de destination pour un bâtiment situé sur la parcelle. Il s'agit</p>	<p>La demande d'identification du bâtiment présent sur la parcelle AA 0046 comme pouvant faire l'objet d'un changement de</p>

			d'une ancienne dépendance de la maison d'habitation qui est depuis longtemps inutilisé en activité agricole	destination sera étudiée. Dont acte
17	13.10.25	M. Antoine GIRALDI EdF Renouvelables Normandie	Projet éolien des hauts-Vaudois, commune de Monts-sur-Orne (ex Sentilly et Montgaroult) Le projet a été autorisé par PC en 2012 et par autorisation ICPE. Et purgé de tous recours en 2017. Le projet : 11 éoliennes. Nous travaillons depuis 2021 avec le CM à une modification du projet (5 au lieu de 11) mais de gabarit supérieur. Nous souhaiterions préciser que la distance minimale d'éloignement par rapport aux habitations de 1000m fixée par le nouveau PLUi-H ne s'applique pas aux éoliennes autorisées avant date d'approbation du PLUi. Nous proposons que soit écrit " <i>Toute nouvelle éolienne s'implante avec un recul d'au moins 1000m des constructions existantes à usage d'habitation. On entend par nouvelle éolienne, celle non encore autorisée à la date d'approbation du PLUi. Les distances d'éloignement sont mesurées à partir de la base du mât de chaque aérogénérateur de l'installation</i> " Cette proposition de rédaction est soutenue par M. le Maire de Monts sur Orne.	Il sera précisé au sein du document que le recul de 1 000 mètres ne s'applique uniquement qu'aux projets actés après la date d'approbation du PLUi-H. Dont acte
18	15.10.25	FIDAL Avocats	Communes de Villedieu les Bailleul et Tournai sur Dive Voir obs R4-Trun6Vilba	Voir la réponse à la remarque R4-Trun-Villba Dont acte
19	15.1.25	M. Hervé LELIEVRE	Commune de Guéprei: Est-il possible de retirer du classement EBC, les parcelles AB57, 58, 59, 60, 68, 71, 72, 75, 76 ?	La modification du zonage EBC sera étudiée. Dont acte
			Commune de Gouffern en Auge / Villebadin : ER n°7 : la haie entoure complètement ma parcelle 504 B009. Merci de la faire figurer	Une haie sur le plan de zonage à la parcelle B 0009 sera ajoutée. Dont acte
			Communes de Gouffern / Urou / Crennes : 2 noyers pluri centenaires à protéger (voir photos)	Les arbres pourront être identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dont acte
			Commune d'Argentan / Beaulieu: Un orme à protéger (voir photo)	Les arbres pourront être identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

				Dont acte
			Commune de Gouffern / Survie : Règlement écrit page 21 : sur les arbres, je propose de supprimer : l'abattage d'arbres est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie ou qu'il présente un risque sanitaire ou sécuritaire que seul l'abattage peut résoudre. Dans ce cas, le pétitionnaire doit en apporter la preuve au sein de sa demande pour que l'autorisation préalable à l'abattage soit accordée. (trop de demandes concernent les arbres "soi-disant malades"	Concernant la phrase page 21 du règlement, la rédaction pourra être retravaillée. Dont acte
20	15.10.25	M. Jean Claude SAFFREY	Commune de Bailleul : Suite à une succession nous sommes propriétaire des parcelles AC143 et 147, classées en zone A en zone pavillonnaire : le moulin de Bailleul Vauvert. Nous voudrions savoir si il y a une possibilité de construire un pavillon sur l'une des 2 parcelles ?	Les parcelles sont classées en zone A, la construction de bâtiments sans lien avec l'activité agricole est interdite par le règlement, en ce sens, la construction d'un pavillon (bâtiment d'habitation) n'est pas permise par le PLUi-H sur ces parcelles. Dont acte
21	15.10.25	Mme Jocelyne GUILLAUMET	Commune de Monts sur Orne : Parcelle ZM 20 : Je demande que cette parcelle reste en partie constructible selon le CU opérationnel qui fait partie de la succession de Mme Guillaumet. La partie constructible est en bas du L (voir plan joint)	Le classement en zone constructible de la parcelle ZM 0020. Cette parcelle se situe en dehors du tissu constituée, elle actuellement exploitée par une activité agricole comme l'ensemble des parcelles qui l'entourent. La parcelle a donc été classée en zone agricole. De plus, la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestier et leur traduction au sein des documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. En ce sens, le classement de la parcelle ZM 0020 est incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco." Dont acte
22	15.10.25	M. Sébastien PICARD	Commune de BAILLEUL : Parcelle Z0291 : j'ai constaté que la partie de ma parcelle qui se trouve dans l'alignement des maisons existantes, n'était plus dans le PLUi-H !!. Est-il possible de la réintégrer	Cette parcelle a été classée en zone agricole au regard des critères retenus dans l'Analyse foncière (pièce 1.3 du dossier). Ladite parcelle n'a pu être identifiée comme une dent creuse, car cette dernière se situe à la limite d'un espace agricole et n'est pas suffisamment entourée par des parcelles considérées comme consommées. En ce sens, elle ne peut être considérée comme un espace potentiel de densification et son classement entraînerait donc de la consommation d'Espaces Naturel, Agricole et Forestier.

				<p>La loi Climat et Résilience du 22 aout 2021 impose des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestier et leur traduction au sein des documents d'urbanisme, en l'occurrence ici, le PLUi-H. Ce qui rend le classement de la parcelle Z 291 incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière qui s'imposent au PLUi-H de Terres d'Argentan Interco. "A</p> <p>Les commissaires enquêteurs ont cherché la parcelle sur le site des géomètres experts et cadastre.gouv mais ne l'ont pas trouvée...</p>
23	16.10.25	M. Christian JULIEN	<p>Commune de Merri :</p> <p>Parcelle AA19 : je voudrais qu'elle soit sectorisée en UBb (voir plan) et une partie en Nj. J'ai un CU délivré le 17.01.2024 et renouvelé le 3.03.2025 portant sur la construction d'une maison.</p>	<p>La zone UBb pourra être étendue</p> <p>Dont acte</p>
24	15.10.25	Mme Fernande FAMECHON	<p>Commune de Tournai sur Dive :</p> <p>Parcelles 562, 206 et 207 section D : j'ai évoqué le zonage des eaux pluviales et dit qu'en cas d'orages violents, l'eau descend la route du Juget en direction du bourg.</p>	<p>Cette remarque ne comporte pas de demande ou question particulière</p> <p>Cette observation interpelle sur la gestion des aménagements et ouvrages associés aux cours d'eau et aux eaux pluviales.</p>
25	15.10.25	Madame Caroline GENISSEL	<p>Commune d'Argentan :</p> <p>Idem obs RD 50</p>	<p>Voir réponse à la remarque RD 50</p> <p>Dont acte</p>
26	15.10.25	M. Didier SOCKEEL	<p>Commune de Mont-Ormel :</p> <p>Suite aux signalements de nos administrés, je m'inquiète du classement majoritaire en ZA des résidences de la commune, alors que beaucoup sont des résidences secondaires.</p> <p>Doit-on demander un reclassement ?</p>	<p>Le classement en zone agricole n'est pas incompatible avec la présence de logements. Le classement en zone agricole répond à plusieurs enjeux : -limiter la construction pour préserver l'intégrité du paysage et des hameaux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> -préserver l'activité agricole ; -limiter la consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier conformément aux objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi Climat et Résilience du 22 aout 2021. <p>Dont acte</p>
27	15.10.25	M. Dominique VERAQUIN et Mme Monique DURAND	<p>Commune de Silly en Gouffren :</p> <p>Parcelles 475 et 394 : La 475 actuellement constructible n'y est plus ! Nous envisageons de construire car notre habitation actuelle n'est plus adaptée à notre âge !</p> <p>Nous demandons qu'elle soit</p>	<p>Le plan de zonage pourra être modifié. La partie de la parcelle se situant dans l'alignement du tissu existant pourra être classée en zone U afin de permettre sa constructibilité. Le reste de la parcelle sera cependant conservé en zone agricole.</p> <p>Dont acte</p>

			constructible au-dessus de la ligne rejoignant les 2 parcelles voisines 404 et 402 (voir le plan joint). Cette parcelle a déjà une sortie sur la route de Mégillaume et l'eau et l'électricité sont à proximité.	
28	16.10.25	FIDAL Mme. Astrid REBILLARD	<p>Commune de Brieux :</p> <p>La Ste des Carrières de Vignats exploite une carrière autorisée pour une durée de 30 ans.</p> <p>1°- Sur la non prise en compte de l'intégralité du périmètre de la carrière située à Brieux dans le RG (secteur Nc) Les parcelles A338, 349, 10, 9, et 315 sont en zone N (trame verte) alors qu'elles sont incluses dans le périmètre d'autorisation de la carrière.</p> <p>Une partie de la ZA123 est en zone A (trame jaune) alors qu'elle est incluse dans le périmètre d'autorisation (28650m²).</p> <p>Demande de modification : Parcellle ZA 123p en zone A à classer en Nc Parcelles 338, 349, 10, 9 et 315 en zone N à classer en zone Nc</p>	<p>Des modifications du plan de zonage en ce sens seront étudiées.</p> <p>Concernant la zone ZA 123 une grande partie est classé en zone NC, un retrait est effectivement prévu afin de maintenir une distance avec les habitations. L'extension demandée sera étudiée.</p> <p>Les prescriptions du règlement de la zone Nc concernant la hauteur des bâtiments seront modifiées. Le reste des demandes de modifications qui concernent le règlement de la zone Nc seront étudiées.</p> <p>Dont acte, même observation que pour les autres sites de carrières.</p>
			<p>2°- Sur les adaptations du RE applicable au secteur Nc:</p> <p>Article 1:</p> <p>Le tableau pages 265 à 269 définissant les occupations et utilisations du sol, comporte une colonne intitulée : "autorisées sous conditions, notamment de ne pas générer de nuisance et d'être compatible avec le caractère agricole de la zone. L'article 1 comporte manifestement une coquille.</p> <p>Nous proposons de modifier l'intitulé à l'image de ce ce qui est prévu pour les autres zones du PLUi : "AUTORISEES SOUS CONDITIONS, notamment de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère de la zone"</p> <p>Dans la mesure où une carrière n'exploite pas de mineraux, nous proposons (intitulé sous-destination "industrie") de modifier de la manière suivante " les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'être en lien avec l'exploitation de substance de carrière.</p>	
			Article 2: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. En secteur Nc	

	<p>Demande de modification de l'article 2 de la zone N (relatives au secteur Nc)</p> <p>Sont autorisés les usages, affectations des sols et types d'activités non visées à condition d'être en lien avec une activité de carrière</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations de transformation des granulats - le stockage des matériaux issus des carrières et de déchets inertes extérieurs, à condition d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation - l'exploitation des carrières ainsi que les équipements liés à une activité de traitement et commercialisation des produits de carrière - Exhaussements et affouillements en lien avec l'activité des carrières 	
	<p>Article 10 : Hauteur maximale des constructions :</p> <p>L'article 10 du règlement de la zone N prévoit que " dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nj et NI, la hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10m au point le plus haut.</p> <p>Sur la carrière de Vignats, il existe des silos de chargements de granulats qui ont une hauteur de 23m.....il existe même un bâtiment d'installations techniques de 31 m de hauteur</p> <p>Demande de modification de l'art 10 de la zone N:</p> <p>A insérer en tête de l'article 10: Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux EICSP et en secteur Nc En secteur Nc, des hauteurs différentes sont acceptées à condition que les constructions ne portent pas atteinte aux paysages (bonne insertion paysagère et respect des vues)</p> <p>Alternative envisageable : " Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nc, Nj et NI, la hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10m au point le plus haut. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale. La hauteur des piscines ne doit pas dépasser 2m En secteur Nc: la hauteur maximale des constructions est fixée à 31m au point le plus haut.</p>	

			La liste répertoriant dans le Rapport de Présentation, les Risques Technologiques, sur les ICPE, a omis d'insérer la Société CARRIERES DE VIGNATS à Brieux	
29	17/10/2025	M. Guillaume GREAU SER	Eoliennes: l'éventuel maintien du recul de 1000m contribuerait à renforcer les inégalités territoriales d'accueil des installations éoliennes La SER recommande de supprimer les distances de recul systématiques 1000m et de privilégier l'actuelle de 500m prévue dans le cadre de droit en vigueur	Il sera précisé au sein du document que le recul de 1 000 mètres ne s'applique uniquement qu'aux projets autorisés après la date d'approbation du PLUi-H. Dont acte
30	16.10.25	M. Etienne –Marie LAMBERT	Obs anti-éolien Avoines	Cette remarque ne comporte pas de demande ou question particulière. Dont acte
31	17.10.25	M. Alexandre VILLELEGER	Commune de Bailleul : Parcelle ZD 29 et ZD30 : Nous demandons que le bâti soit classé en changt de destination Parcelle ZD194 Nous rénovons actuellement les bâtiments dessus Parcelle ZD 160 : ce n'est pas une zone humide, c'est une erreur de localisation, la véritable se trouve au niveau des parcelles ZD093 et ZD80.	L'identification des bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera étudiée. La délimitation de la zone humide à la parcelle ZD 0160 sera étudiée. Dont acte
32	17.10.25	Mme Geneviève DUJAJ	Obs anti-éolien	Cette remarque ne comporte pas de demande ou question particulière. Dont acte
33	17.10.25	M. Yannick LEBRETON	Commune de St Lambert sur Dives : Parcelle 413 OD10034 : est classée en Nj; C'est une déprise agricole. Il faudrait la classer en A ou N	La parcelle OD 34 sera classée en zone agricole Dont acte
			Commune de Gouffern en Auge : Parcelle 504 OC0095 : en zone A. c'est incohérent. Le linéaire chevauche à la fois les limites de la parcelle 504OC 0092 et 504 OC 0094. La haie de la parcelle 504 OC0092 est très dégradée et disparaît sous la haie de la parcelle 504 OC 0094. Il convient de retirer cet élément de la carte.	Le linéaire de haies sera corrigé. Dont acte
			Commune de St Gervais les Sablons : Parcelle 399 OB 0060 : il y a un arbre qui est tombé lors d'un évènement météo. Il	L'arbre sera retiré. Dont acte

			convient de le retirer	
			Habitat hors zone urbaine : ils sont classés en A. C'est restrictif. Il conviendrait de classer les parcelles cadastrales supportant des habitations en zone Nj. Cela permettrait de créer, au cas par cas, des dépendances.	Concernant le classement de l'habitat hors zone urbaine en zone agricole : le règlement agricole permet la création d'annexes et d'extensions sous-certaines conditions détaillées au sein de l'article 2 de la zone agricole (règlement écrit pièce 5.1 du dossier) Dont acte
34	17.10.25	M. Pascal MINGAM	Avoines : obs anti-éolien	Cette remarque ne comporte pas de demande ou question particulière. Dont acte
35	17.10.25	M. et Mme Dominique BARON	Commune de Bailleul : Parcelle ZH0146 : Notre parcelle passe en zone Nj ! Nous avons un CU positif, les réseaux d'eau et le tout à l'égout sont installés (ci-joints les justificatifs) Nous souhaitons que ce terrain reste constructible car nous avons l'intention de bâtir.	Le plan de zonage pourra être modifié. La partie de la parcelle se situant dans l'alignement du tissu existant sera classée en zone U afin de permettre sa constructibilité. Le reste de la parcelle sera conservé en zone Nj. Dont acte
36	17.10.25	FRANCE RENOUVABLE M. François THIEBAULT	Généralités sur l'éolien (distance de 1000m)..... Nous demandons une révision de la règle des 1000m au profit d'une approche proportionnée, fondée sur des études au cas par cas et sur le dialogue territorial, plutôt que sur un seuil uniforme et rigide. Une telle disposition, si elle était maintenue, compromettrait les objectifs de la CdC mais aussi la contribution indispensable de votre territoire à la réussite de la transition énergétique	Il sera précisé au sein du document que le recul de 1000 mètres s'appliquera uniquement aux projets autorisés après l'approbation du PLUi-H Dont acte
37	16.10.25	Mme Marie Claude BLANCHONG	Commune de Montabard : <i>Obs complémentaires (voir R2-Occ-Monta, RD18, RD94, mail 16.10)</i> <i>Voir détails et plans joints</i> Je suis propriétaire des parcelles AA103, AA105, AA113, AA67, AA66. Ces 5 parcelles forment 1 seul tenant et doivent donc être considérées comme une unité foncière. Le projet de zonage sépare l'unité foncière en 2 zones : UBb d'un côté et A de l'autre. Ce n'est pas cohérent. Nous souhaitons sa révision. - Parcalle AA113 : nous demandons qu'elle soit zonée UBb au lieu de A - Parcalle AA67 : nous demandons qu'elle soit classée UBb au lieu de A - Parcalle AA66 : elle est classée A. Nous pensons qu'il faut la diviser en sous-	Réponse similaire aux remarques : R2-Occ-Monta, RD18, RD94 Dont acte

			<p>zones pour tenir compte des différents aménagements qui la composent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone Est est une prairie inutilisable et utilisée pour un usage agricole - la zone centrale ne pourra pas devenir une terre agricole car elle est déjà convertie en verger au sud et va être transformée en micro-forêt au nord. Un zonage Nj correspondrait mieux - la zone Ouest ne pourra devenir une terre agricole car c'est la seule voie d'accès de l'habitation de la parcelle AA105 et est donc inséparable. Il y a un hangar mais il a été transformé en garage.....; le sol est caillouteux.....nous considérons qu'un zonage UBb dans le prolongement de la maison serait plus approprié ! 	
38	16.10.25	M. Stéphane FAVERGEON Société MEAC	<p>Commune d'Ecouché les Vallées :</p> <p>Nous sommes surpris par le classement de l'emprise de notre usine et de notre carrière dont l'autorisation vient d'être renouvelée le 25 septembre 2024 pour une durée de 28 ans par arrêté préfectoral n° 122-24-20-080)</p> <p>Le zonage Nc correspond à 2 zones qui ne sont pas en continuité. Or celle située entre les 2 est la zone de carrière actuelle !. Il convient donc de prolonger la zone Nc selon le schéma joint.</p>	<p>Une modification du zonage en ce sens sera étudiée</p> <p>Dont acte</p>
39	17.10.25	M. Patrick CHAUVIN ONF	<p>Commune du Pin au Haras :</p> <p>Prendre en compte les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - oubli d'une partie de la Forêt Domaniale de Pin au Haras dans le zonage N : erreur de classement en zone A (voir plans) - tenir compte de l'ensemble des prescriptions cité dans le courrier de novembre 2024 	<p>Le plan de zonage pourra être modifié en ce sens</p> <p>Dont acte</p>
40	17.10.25	Mme Eliane CLEMENT	<p>Commune de Silly en Gouffern :</p> <p>Parcelles C501 et C449 : les classer en AU</p>	<p>Le classement de ces parcelles en zone à urbaniser dites "AU" n'est pas envisageable au regard de l'enveloppe disponible sur la période du PLUi-H. En effet, l'ensemble de l'enveloppe disponible a été fléchée sur d'autres parcelles. L'ajout de nouvelles parcelles au sein de l'enveloppe de surface en extension disponible au sein du PLUi-H serait incompatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.</p> <p>Néanmoins, la partie de la parcelle C 0501 se situant dans l'alignement du tissu existant sera classée en zone U afin de permettre sa constructibilité.</p>

				Dont acte
41	17.10.25	Mme Marilou ARCE	Commune de Gouffern en Auge : Je souhaiterais que mon bâtiment qui servait avant à fabriquer de l'alcool de pommes, soit classer en changement de destination (en gîte) J'exerce une activité artisanale de sellier-harnacheur et souhaite implanter mon atelier à cette adresse. Je souhaite m'assurer (zone A) que la loi ne m'empêchera de réaliser cette transformation.	La demande d'identification des bâtiments comme pouvant changer de destination pourra être étudiée. Dont acte
42	17.10.25	Mme Sara SALIOU	Commune d'Argentan : Réquisitoire contre la construction d'un lotissement de 90 logements route de Trun (voir RD50, obs de Mme Génissel) Idem obs RD74 obs RD110 obs RD111 RD6	Voir la réponse à la remarque RD 74 Dont acte
43	17.10.25	Mme Eliane MIGNON	Commune d'Argentan : Parcelle AR71, qui longe la voie romaine: Lors de l'achat du lot n°3 situé route de Sévigny, il nous avait été notifié que cette parcelle ne serait pas constructible. Elle devait devenir propriété commune aux 6 lots existants. La venue d'un géomètre nous inquiète fortement, car il n'est pas envisagé de laisser s'implanter une construction ! <i>Note de la commission ; le courrier est signé des propriétaires des 6 lots.</i>	Cette parcelle est comprise dans la zone urbaine au sein du PLUi-H : zone UCa, secteur pavillonnaire dense ou à densifier. Un reclassement de cette parcelle sera étudié. Dont acte
44	17.10.25	Association EOLE EN FOLIE	Réquisitoire anti-éolien	Cette remarque ne comporte pas de demande ou question particulière. Dont acte
45	17.10.25	M. FROGER	Commune d'Argentan : Idem réclamation contre le projet de construction de 90 logements (voir obs RD50 et obs de Mme Sara Saliou)	Voir les réponses aux remarques RD 50 et 74 Dont acte
46	17.10.25	M. Ludovic RIANDIERE	Commune de Moulins sur Orne : Parcelle ZL21 propriété de la SCI Bois du Rotois : C'est un site de production et de stockage de bois énergie pour les chaufferies locales. Nous avons l'intention de construire des bâtiments de stockage bi-pente et mono-pente avec hauteur maximale de 15m au faîte. Nous réfléchissons également à couvrir ces bâtiments de panneaux photovoltaïques.	La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au point le plus haut de l'attique comme indiqué dans le règlement écrit. La couverture de la toiture par des panneaux photovoltaïques est autorisée sous conditions détaillées au sein de l'article 11 du règlement de la zone A. Neanmoins, le règlement écrit pourra être modifié.

		Notre demande est donc que le classement de cette parcelle soit compatible avec nos projets afin de pérenniser notre activité !	Dont acte, ce point est important par rapport au territoire, aux enjeux économiques et énergétiques.
--	--	---	--

2.9 Observations de la commission d'enquête

Exposé de l'observation	Réponse du pétitionnaire Avis de la commission
PLUi-H	
<ul style="list-style-type: none"> Y a-t-il un secteur/des secteurs de préemption urbaine <p>Certaines communes sont exclusivement en zone A ou N et ne comportent aucune zone U. N'y a-t-il aucun centre dans ces petites communes : autour de l'église, d'une ancienne école, de la mairie, au même un groupement d'habitations qui pourrait être en zone U, ce qui permettrait en limitant les contraintes, d'imaginer un avenir sur ce centre, et garder une âme au village ?</p>	<p>Les zones U, AU et les emplacements réservés seront concernés par le Droit de Préemption urbaine.</p> <p>Dont acte</p> <p>Le tissu bâti de ces communes n'est pas compatible avec un classement en zone urbaine. Ces communes sont pour la grande majorité constituées de petits hameaux discontinus et très peu denses ce qui ne permet pas de classer des zones entières comme constructibles. En ce sens, des classements en zone constructible au sein de ces communes reviendrait à réaliser du mitage.</p> <p>Dont acte, mais la commission regrette que les centres des petits bourgs historiques ne soient pas en U.</p>
En règle générale, les documents sont mal numérotés. Il convient de les remettre tous dans le bon ordre, avec des titres sur les pages de garde. <ul style="list-style-type: none"> Les numéros de parcelles ne sont pas toujours indiqués ou trop petit et donc peu lisibles. Les limites communales sont difficiles à distinguer des autres tracés. Il est difficile de se repérer, quand les cours d'eau, les routes et les voies ferrées n'apparaissent pas, car masqués par d'autres couches de couleur. Les noms des rues principales devraient être indiqués de manière lisible. 	<p>La numérotation pourra être modifiée</p> <p>Dont acte</p> <p>Les numéros de parcelles n'apparaissent pas dans le plan de zonage.</p> <p>Un linéaire plus épais sera utilisé pour faire ressortir les limites communales.</p> <p>Le plan de zonage sera retravaillé afin de le rendre plus lisible.</p> <p>Dont acte</p>
Concernant les habitudes en urbanisme, l'étoilage d'un bâtiment signifie que ce bâtiment peut changer de destination. Dans le cas présent, il conviendrait de préciser si l'étoilage des bâtiments remarquables veut également dire qu'il peut changer de destination même sans être colorié en orange.	<p>Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont représentés par un figuré surfacique orange au contour rouge reprenant la forme du bâti.</p> <p>Ce n'est pas la réponse à la question posée.</p>
Comment ont été identifiés les alignements d'arbres ou haies à protéger ? Comment être certain que cela correspond à la réalité du terrain ?	<p>L'identification des linéaires a été le résultat du croisement de données récoltées auprès de différentes sources. Des passages sur le terrain et des relevés par photo aérienne ont été réalisé afin d'établir</p>

	<p>une première base. Cette base a été affinée par la suite avec les élus durant la phase réglementaire. Néanmoins des erreurs peuvent subvenir à la marge en raison de destructions non répertoriées de ces éléments au cours de la procédure, chute d'arbre, destruction de haies par une exploitation agricole.</p> <p>Dont acte</p>
<u>Commeaux</u> Dans le règlement relatif aux emplacements réservés (tome 5.3), 2 emplacements sont indiqués pour Commeaux : Extension du cimetière, Mise en place d'un réservoir d'eau pour la défense incendie. Seule l'extension du cimetière figure sur la carte de zonage	<p>Un emplacement réservé figure sur le plan de zonage pour la création d'une bâche. Erreur matérielle : le numéro de l'emplacement réservé ne s'affiche pas et ne permet pas de localiser correctement l'ER. Le plan de zonage sera corrigé afin de faire apparaître les numéros des emplacements réservés.</p> <p>Dont acte</p>
<u>Changement de destination</u> Une liste des bâtiments pouvant changer de destination par commune serait utile. En effet, l'identification de ces bâtiments peut être difficile sur la carte.	<p>Le document pourra être complété en ce sens</p> <p>Dont acte</p>
<u>Concertation préalable</u> <ul style="list-style-type: none"> Le bilan de la concertation préalable pour le PLUi-H ne présente que les remarques reçues au cours des réunions publiques : quid des remarques reçues par courrier, mail ... 	<p>Elles sont mentionnées partie 2.3.2 Observations et avis émis par voie postale et électronique, page 19 du Bilan de la concertation.</p> <p>Dont acte</p>
<u>Fel</u> <ul style="list-style-type: none"> Concernant le zonage photovoltaïque, sur la carte, il y a 2 zones contiguës (même couleur dans la légende) mais 2 zonages différents indiqués Npv et N. !! 	<p>Il y a deux zones contiguës, une classée en zone N et une autre classée en zone Npv, toutes deux représentées différemment en cohérence avec les éléments de la légende.</p> <p>Sur la carte papier en notre possession, il y a bien 2 zones différentes ayant la même couleur sur la commune de Fel. Il convient de mettre les bonnes lettres au bon endroit sur la carte.</p>
<u>OAP</u> L'organisation des pages et la manière de les relier rendent la lecture très inconfortable. Ajouter le sujet de l'OAP sur la page de garde pour faciliter l'identification des documents	<p>L'organisation du document pourra être modifiée</p> <p>Dont acte</p>
 <ul style="list-style-type: none"> OAP changement climatique Référence au « guide de gestion des eaux de pluie en annexe du PLUi » à ce document est-il bien référencé dans les annexes du PLUi ? 	<p>Les annexes seront complétées</p> <p>Dont acte</p>
 <ul style="list-style-type: none"> OAP commerce Hiérarchisation des polarités commerciales : La répartition des 	<p>Les boulangeries et primeurs sont considérées comme des commerces "d'achats courants". En ce</p>

<p>commerces selon leur usage est contraignante et risque d'éloigner des centres-villes certains publics qui n'y venaient qu'occasionnellement (Ex : Pas de bijouterie en centre-ville alors qu'il y a l'habillement)</p> <p>Quid des dentistes, ophtalmo (les généralistes sont cités)</p> <p>Si les boulangeries, commerces de fruits et légumes ne sont pas orientés vers les centres-villes (ex : Marie Blachère, Grand Frais ...), est-ce cela qui favorisera les commerces de centres-villes ou les GMS déjà installées ?</p>	<p>sens, ils sont autorisés dans les centres-villes et polarités de quartier d'Argentan et interdits dans les secteurs périphériques et dans le centre-ville élargi d'Argentan. Ceci, afin de répondre aux orientations stratégiques définies à la page 8 de la même OAP.</p> <p>L'habillement est un commerce d'achats plus récurrents en ce sens sa disponibilité doit être accrue par rapport à d'autres commerces qui relèvent d'achats plus exceptionnels comme les bijouteries. En ce sens, l'habillement est autorisé dans l'ensemble des polarités commerciales. Les bijouteries sont restreintes au centre-ville d'Argentan ce qui correspond à la volonté de maintenir un linéaire commercial attractif avec une offre complète.</p> <p>Concernant les dentistes et ophtalmologistes, une modification du document sera étudiée.</p> <p>Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> OAP sectorielles <p>Dans les croquis (images), le texte est difficilement lisible</p> <p>P9 : référence à la Halte ferroviaire d'Audrieu</p> <p>P11 : référence au SCoT du Bessin</p> <p>P21 : les nuances entre les différentes couleurs sont-elles vraiment visibles</p> <p>Aurou p 53, la formulation « il est question » est floue. Indique-t-elle un conseil ou une obligation ?</p>	<p>Le document sera modifié afin qu'il soit plus lisible, et corrigé</p> <p>Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> OAP Haras du Pin <p>P33 : « La poche devra être conçue pour ne pas être lisible ... » est-ce lisible ou visible ?</p>	<p>Le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
<p><u>PADD</u></p> <ul style="list-style-type: none"> P9 orientation1.1 : préciser le décompte des consommations foncières déjà réalisées (donc à soustraire) P17 : ajouter la définition d'une polarité d'irrigation 	<p>Des précisions seront apportées en ce sens</p> <p>Dont acte</p>
<p><u>POA Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> P16 - Sur le tableau intitulé « qualitatif », le total de la colonne « production neuve » (1014) ne correspond pas à la somme des lignes (1022). P5 - Il est indiqué que le PLALHPD de l'Orne arrive à échéance en 2023 et sera bientôt renouvelé. Qu'en est-il en 2025 (au moment de l'enquête publique) pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées dans le PLUi 	<p>Le tableau sera corrigé.</p> <p>A ce jour, le PDALHPD de l'Orne n'a pas été renouvelé.</p> <p>Dont acte</p>
<p><u>Rapport de présentation</u> 1.4</p>	<p>Le rapport de présentation sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>

<ul style="list-style-type: none"> P36 (Changement de destination) « Le PLUi identifie 940 bâtiments agricoles pour changement de destination, représentant !!!! hectares répartis dans 42 communes » Le nombre d'hectares n'est pas indiqué 	
<u>PLUi-H - Règlement</u> Tome 5.1 : <ul style="list-style-type: none"> Dans le pdf, restent les commentaires de Niklas Gerst (qui sont repérables par des carrés jaunes) P 22 et 23 : La différence de trait (même couleur, mais épaisseur différente) entre les tracés linéaires commercial souple / strict pourrait être plus marquée) Tome 5.3 : Liste des emplacements réservés <ul style="list-style-type: none"> Pour faciliter l'identification sur le zonage PLUi, indiquer la commune déléguée 	Les commentaires seront retirés Le figuré d'identification des linéaires commerciaux pourront être modifiés Dans le nom des communes déléguées pourront être ajoutées dans la liste des emplacements réservés. Dont acte
<u>PLUi-H - Résumé non technique</u> <ul style="list-style-type: none"> P4 - Pourquoi PLUi-H-H P8 - PLUi-he au lieu de pluie ? P24 – référence à la CC Seulles Terre et Mer 	Erreur matérielle : le résumé non-technique sera corrigé Dont acte
Il serait utile de repérer sur la carte les sièges de ferme en exploitation et de tracer le périmètre de 100m autour des bâtiments d'exploitation.	Une modification du plan de zonage en ce sens sera étudiée. Dont acte
Dans le règlement en zone A, il est écrit qu'il est possible de construire une maison d'habitation pour les exploitations agricoles mais à moins de 100m. Est-ce bien compatible avec les recommandations de l'ARS ?	Cette distance minimale est une mesure visant à limiter l'étalement des bâtiments agricoles et leurs annexes afin de limiter l'artificialisation des sols. La réponse ne correspond pas à la question posée.
Comment les propriétaires, locataires, exploitants ont-ils été impliqués dans le repérage des haies, arbres remarquables, bâtiments pouvant changer de destination ... ?	Ce travail d'identification repose essentiellement sur les informations recueillies auprès des élus lors des moments de la concertation institutionnelle. Des ateliers de travail ont été mis en place tout au long de la phase d'élaboration du règlement graphique avec les élus qui sur la base de leurs connaissances et des retours des habitants ont permis d'identifier ces différents éléments. Par ailleurs, des entretiens avec les agriculteurs au cours de l'élaboration du diagnostic agricole ont été réalisé et ont permis d'identifier les bâtiments pour lesquels les propriétaires voulaient engagés des projets. Dont acte
Concernant les OAP et les emplacements réservés, comment les propriétaires ont-ils été impliqués et avertis des projets ?	Il n'y a pas eu de prise de contact directe avec les propriétaires. Néanmoins, des réunions publiques ont été organisées afin d'informer les habitants sur le

	<p>projet de PLUi-H et les différentes pièces qui composent le dossier.</p> <p>La commission trouve dommage que les propriétaires n'aient pas été associés pour ces sujets qui les impactent fortement !</p>
La commission s'étonne de l'absence de zonage 2AU. Est-ce une volonté de l'EPCI ?	<p>Les zones 2AU ne semblent aujourd'hui que peu adaptées à une projection de phasage plus fin. La loi Climat et résilience a rendu caduque et impossible leur ouverture sans révision après une période de 6 ans. De ce fait, il paraît difficile d'appliquer un tel outil pour les secteurs de logements prévus pour la décennie 2031-2038.</p> <p>En particulier, le PLUi-H ne prévoit que 19 zones d'extension à destination de logements, dont 7 pour la période 2031-2038, celles-ci étant réparties au sein des différents échelons de l'armature territoriale. Ce faible nombre et l'incertitude existante sur la réalisation effective de certains projets, inhérente au travail de planification, rend particulièrement risqué la mise en place de zone 2AU.</p> <p>Les zones AU définies répondent pour la très grande majorité d'entre elles à des objectifs de renforcement des polarités existantes.</p> <p>Par ailleurs, le nombre de logements total contenu dans ces zones AU reste limité en comparaison aux potentiels retenus au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions foncières, logements vacants...), ce qui limite la concurrence vers ces gisements.</p> <p>Les évaluations obligatoires du PLUi-H (3 ans puis 6 ans pour le POA et l'évaluation à mi-parcours du PLUi) permettront d'observer les effets de ces choix et le cas échéant, de mener des évolutions du document.</p> <p>Dont acte</p>
RLPi	
1/ Règlement RLPI	<p>Erreur matérielle : le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> P4 « (soit avant la création d'Argentan Intercom au 1er janvier 2014 qui contient désormais 36 communes) » à 49 communes et non 36 	
2/ Rapport de présentation RLPI	<p>Erreur matérielle : le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> P52 : les totaux des colonnes « publicité » et « préenseignes » ne correspondent pas à la somme des lignes P58 : les chiffres dans le texte ne correspondent pas aux chiffres dans le tableau 	<p>Erreur matérielle : le document sera corrigé</p> <p>Dont acte</p>

<ul style="list-style-type: none"> Le délai de mise en conformité sera différent s'il s'agit d'une nouvelle disposition nationale ou d'un RLP. Le diagnostic ne permet pas d'identifier les différents délais pour les différentes infractions. 	<p>Le document sera complété par les différents délais existants</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> Ce diagnostic prend il en compte l'évolution de la réglementation nationale en 2024 ? Pour les dispositifs concernés, le délai de mise en conformité est de 4 ans. 	<p>Le diagnostic a été réalisé avant 2024, et aucune mise à jour du document n'a été réalisée.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> Le dossier de présentation du RLPI ne contient aucun bilan de la réunion de concertation : nombre de participants, questions posées ...etc... 	<p>Le bilan de la concertation mentionne la tenue d'une réunion publique pour laquelle aucun compte-rendu n'a été réalisé. Cette réunion s'est tenue le 13 mai 2025 réunissant 10 à 15 personnes.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
Zonage eaux pluviales	
1/ Le dossier ne mentionne pas de concertation concernant le ZEP. Y a-t-il eu concertation préalable ?	<p>Ce type de dossier ne nécessitant pas de concertation, celle-ci n'a pas été réalisée.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
2/ L'ensemble des documents est difficile à comprendre pour un non initié. <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs termes sont utilisés pour désigner le Zonage eaux pluviales = zonage pluvial = zonage d'assainissement des eaux pluviales. <i>Suggestion : enrichir le glossaire.</i> 	<p>La terminologie sera étudiée et harmonisée</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> Il est question des zones à enjeux, alors qu'elles ne font l'objet d'aucune règle particulière pour le ZEP. <i>Suggestion : supprimer toute référence aux zones à enjeux ou préciser dans le § les concernant, qu'elles ne font l'objet d'aucun règlement spécifique.</i> 	<p>Concernant les zones à enjeux, il sera précisé dans le paragraphe les concernant qu'elles ne font l'objet d'aucun règlement spécifique</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> Les 2 cartes en annexe du ZEP (règlement graphique et infiltration) sont presque identiques. <i>Suggestion : si elles sont différentes : expliciter. Si non, n'en laisser qu'une.</i> 	<p>Une modification des annexes sera étudiée.</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> Comment s'articulent les documents ? <i>Suggestion : Dans terminologie p7 expliciter la vocation de ces 3 documents, de manière à comprendre comment ils s'articulent)</i> <p>Annexe 1 Règlement graphique du zonage Réglementairement obligatoire</p> <p>Annexe 2 Plan des zones favorables à l'infiltration Pour information</p> <p>Annexe 3 Règlement assainissement pluvial Pour rappel</p>	<p>Le document pourra être modifié ou complété dans ce sens</p> <p style="color: red;">Dont acte</p>

<ul style="list-style-type: none"> Gestion intégrée des eaux pluviales - Guide des bonnes pratiques Est-ce l'annexe citée dans l'OAP Changement climatique ? (Guide de gestion des eaux de pluie en annexe du PLUi). <i>Suggestion : si oui, utiliser le même nom de document</i> 	<p>Les documents pourront être modifiés en ce sens : l'annexe citée dans l'OAP changement climatique est bien le guide GIEP-Guide des bonnes pratiques</p> <p>Dont acte</p>
<ul style="list-style-type: none"> Terminologie : Définir ce que signifie 60 mm et comment ce niveau a été choisi 	<p>Les documents pourront être modifiés en ce sens : l'annexe citée dans l'OAP changement climatique est bien le guide GIEP-Guide des bonnes pratiques</p> <p>Dont acte</p>

Caen, le 17/11/2025

Hélène LEGRAND

Bernard MIGNOT

Albane ROUMIER-LECOMTE