

1.1

CONTEXTE ET PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de communes Terres d'Argentan Interco

SOMMAIRE

Annexe au rapport de présentation – diagnostic et EIE

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

| | |
|---|-------------|
| 1. CADRAGE TERRITORIAL | p.3 |
| 1.1 Terres d'Argentan Interco dans le grand territoire. | P.4 |
| 1.2 L'organisation intercommunale. | p.8 |
| 2. CADRAGE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE | p.10 |
| 2.1 Contexte législatif national | p.11 |
| 2.2 Plans et programmes de portée supra-territoriale | p.23 |
| 3. L'ÉLABORATION DU PLUi | p.28 |
| 3.1 Procédure d'élaboration | p.29 |
| 3.2 Composition du dossier de PLUi | p.31 |
| 4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC | p.34 |



CADRAGE TERRITORIAL



1.1

Terres d'Argentan Interco dans le grand territoire

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco

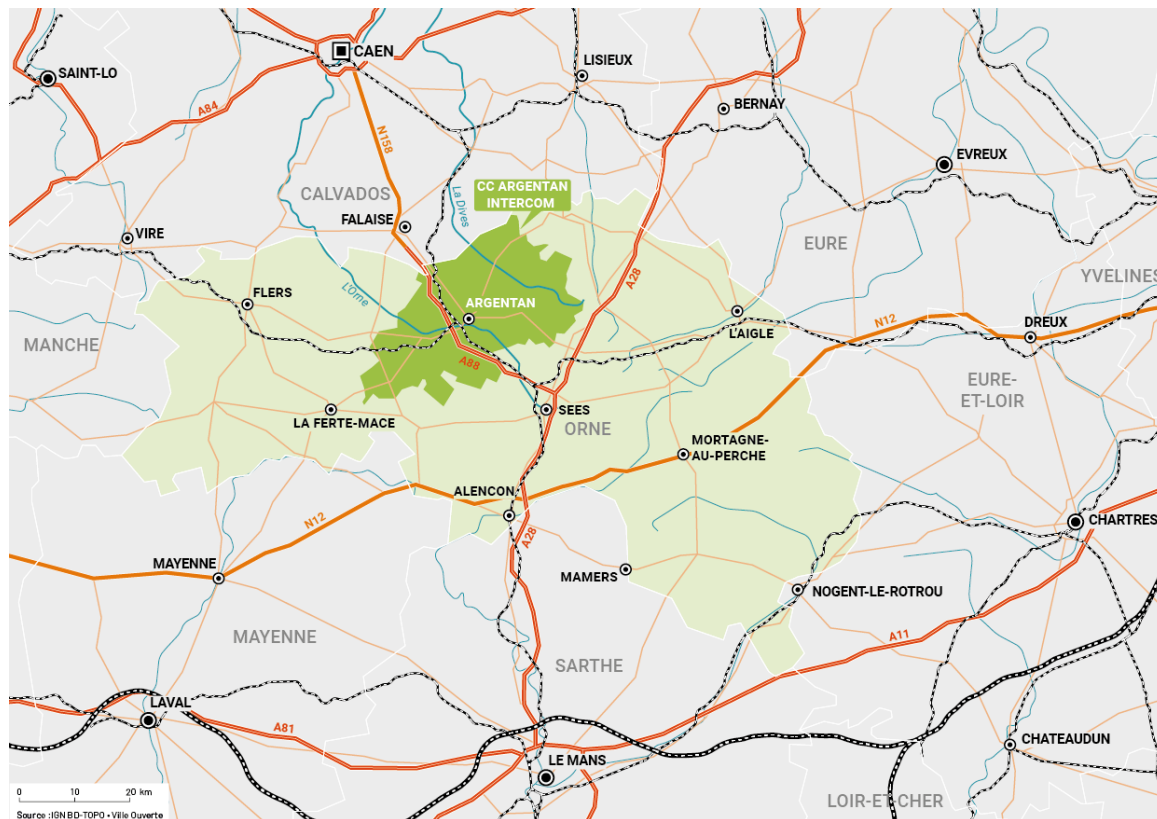
PRÉSENTATION ET CONTEXTE

Le positionnement dans le grand territoire

Une intercommunalité rurale située au carrefour de plusieurs axes importants au sud-ouest de la Région Normandie

Le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUi-H) définissant la politique d'aménagement du territoire ainsi que la conduite de l'urbanisme aux échelons communautaire et communal, il est important de resituer la situation de la communauté de communes (CC) Terres d'Argentan Interco dans son territoire élargi.

Le territoire de la CC Terres d'Argentan Interco est situé dans un large espace rural sur l'axe reliant les agglomérations de Caen et du Mans, portes d'entrée vers le littoral normand d'une part, et vers la Région Pays de la Loire d'autre part. Accessibles par la route depuis Argentan (50 minutes par la N158 vers Caen, et 1h10 par l'A28 vers Le Mans) ces pôles le sont également en TER (45 minutes vers Caen, 1h10 vers Le Mans). De plus, la ville-centre d'Argentan est située sur l'axe ferré Paris – Granville, la mettant à 2h15 de Paris-Montparnasse.



Réalisation : Ville Ouverte

PRÉSENTATION ET CONTEXTE

Positionnement dans la grande Normandie

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Terres d'Argentan Interco dans la grande région Normandie

Le territoire de Terres d'Argentan Interco se situe équidistance de 80 kilomètres entre deux pôles métropolitains du grand ouest : Caen et Le Mans. La commune-centre constitue en outre une des « 24 villes moyennes socle du maillage urbain régional » défini par le SRADDET de la région Normandie. La Communauté de communes s'inscrit dans la plaine d'Argentan, arrosée par l'Orne, situé entre le Pays d'Auge et le Bocage normand du Pays d'Houlme. La CC est au cœur du département de l'Orne et constitue un carrefour entre, d'une part, l'axe nord-sud reliant Caen au Mans par la voie ferrée, par la RN 158 et par les autoroutes A88 et A28, et d'autre part, l'axe est-ouest Paris-Granville relié par la ligne de TER éponyme et la route.



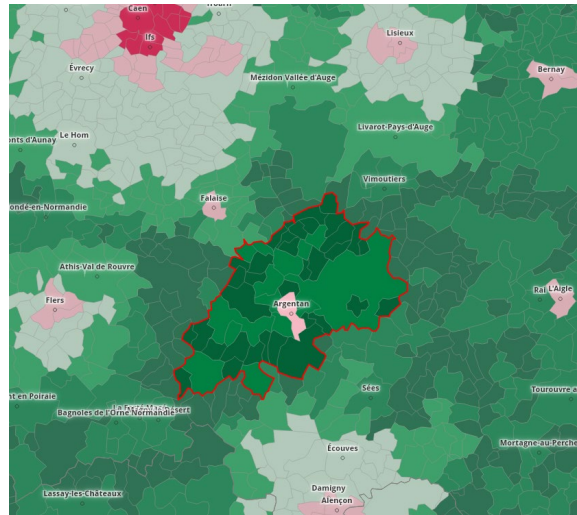
PRÉSENTATION ET CONTEXTE

Positionnement dans la grande Normandie

A l'exception de la ville d'Argentan, le territoire de la CC est considéré comme rural dans le zonage de l'INSEE.

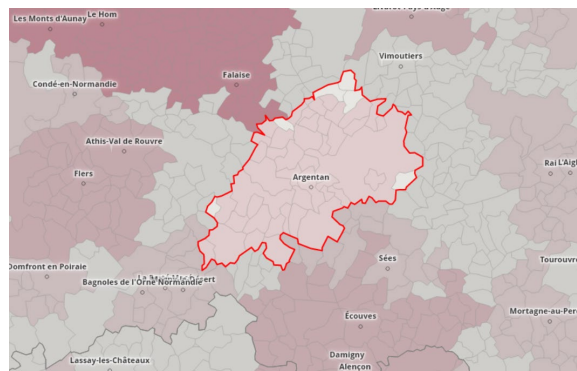
La ville-centre d'Argentan joue un rôle de polarité en pourvoyant une offre de commerces, services et équipements plaçant la quasi-totalité des communes dans son aire d'attraction (*définition aire d'attraction des villes de l'INSEE*).

Certaines communes en périphérie (La-Lande-de-Lougé, Brioux, Montreuil-de-la-Cambe, Saint-Gervais-des-Sablons, Écorches, Ginai) ne relèvent pas de l'aire d'attraction d'Argentan et sont classées comme « hors attraction des villes ». On observe plus généralement que la CC Terres d'Argentan Interco se situe à la marge de l'aire d'influence de Caen, et dans une moindre mesure, de l'aire d'influence d'Alençon, préfecture du Département de l'Orne.



La répartition entre rural et urbain à Terres d'Argentan Interco et sur les territoires alentours
Source : ANCT 2021

Ce zonage s'appuie une nouvelle définition du rural élaborée par l'INSEE en 2021, fondée sur un critère de densité de population dans un espace continu et définissant plusieurs catégories d'espaces urbains et ruraux. L'influence des pôles urbains sur les communes rurales traduit l'importance des flux domicile-travail d'une commune vers un pôle.





1.2

L'organisation intercommunale

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco

PRÉSENTATION ET CONTEXTE

L'armature du territoire

Un territoire qui se structure autour de sa ville centre Argentan.

La CC se structure autour d'Argentan, ville centre de 13 000 habitants qui concentre la majorité des emplois du territoire. Elle est le cœur culturel et économique de la communauté de communes. Les polarités secondaires de la CC, Trun, Rânes, Écouché-les-vallées, pèsent également par leur poids économique et démographique. Enfin, des « polarités d'irrigation rurale » maillent plus largement le territoire. Elles comptent des activités économiques particulières ou de proximité qui bénéficient à l'ensemble de la CC.



Réalisation : Ville Ouverte

Les 49 communes :

Argentan, Aunou-le-Faucon, Bailleul, Bois Champré, Boucé, Brioux, Commeaux, Coudehard, Coulonces, Ecorches, Écouché-les-Vallées, Fleuré, Fontaine-les-Bassets, Ginai, Gouffern en Auge, Guêprei, Joué-du-Plain, Juvigny-sur-Orne, La-Lande-de-Lougé, Lougé-sur-Maire, Louvières-en-Auge, Merri, Mont-Ormel, Montabard, Montreuil-la-Cambe, Monts-sur-Orne, Moulins-sur-Orne, Neauphe-sur-Dive, Nécly, Occagnes, Ommoy, Le-Pin-au-Haras, Rânes, Ri, Rônai, Sai, Saint-Brice-sous-Rânes, Saint-Georges-d'Annebecq, Saint-Gervais-des-Sablons, Saint-Lambert-sur-Dive, Sarceaux, Sévigny, Sevrai, Tanques, Tournai-sur-Dive, Trun, Vieux-Pont, Villedieu-lès-Bailleul

2

CADRAGE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE



2.1

Contexte législatif national

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

Hiérarchie des normes

Accusé de réception en préfecture
 061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
 Date de télétransmission : 16/02/2026
 Date de réception préfecture : 16/02/2026

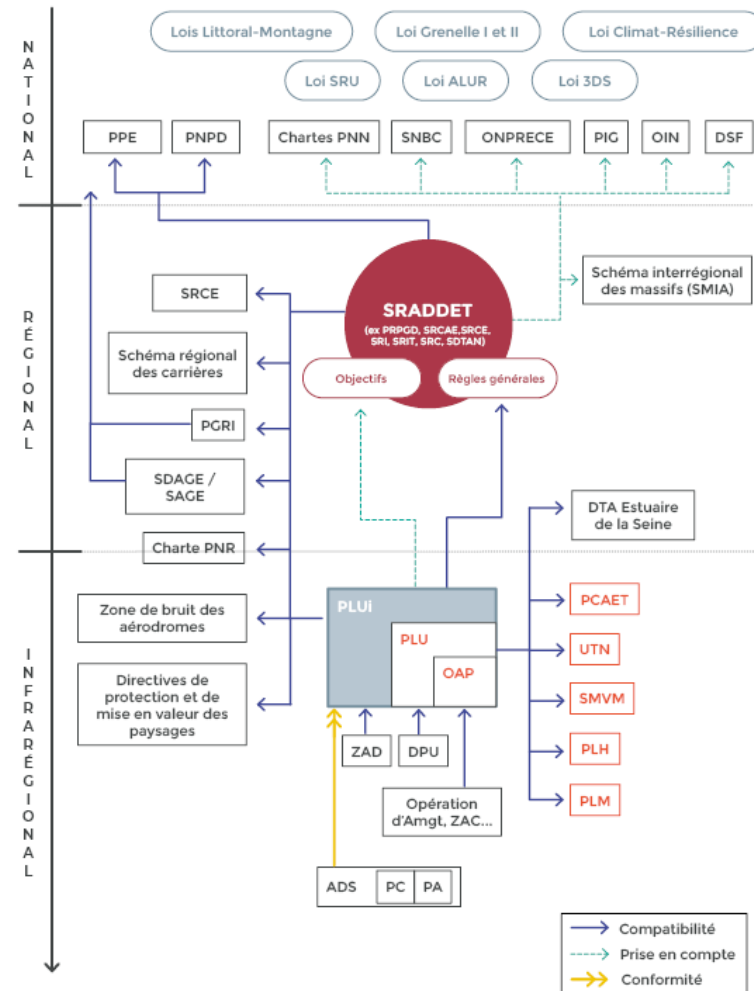
Prise en compte de la hiérarchie des normes

La procédure d'élaboration ainsi que le contenu du PLUi-H sont soumis à des textes de lois et à des documents-cadres de portée supérieure qui constituent **une hiérarchie des normes**.

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.

Les orientations fondamentales de la politique nationale de l'urbanisme forment le cadre avec lequel le PLUi doit se conformer. De nombreuses lois cadrent son élaboration : les principes fondamentaux (articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme), la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le projet de loi d'orientation des mobilités, etc. Les principales sont détaillées ci-après.

HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN L'ABSENCE D'UN SCOT



CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

La loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 s'inscrit dans la suite d'un corpus législatif engagé en 1998 légiférant sur les questions relatives à la lutte contre l'exclusion, le développement durable en matière d'aménagement urbain et les modalités de coopération entre communes.

> La loi vise des objectifs multiples :

- favoriser la cohérence des politiques urbaines,
- poursuivre par la voie législative la politique de la ville,
- placer les questions de déplacements dans une perspective de développement durable,
- s'attacher à la question de l'habitat en termes de qualité et de diversité.

> Dans la pratique de l'urbanisme réglementaire, la loi SRU a instauré trois changements majeurs.

- A l'échelle communale, **les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) sont remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**. Ce nouvel outil mis en place au service des communes comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui est un document prospectif en matière d'aménagement présentant le projet communal sur le long terme.
- A l'échelle supra communale, **les Schémas Directeurs (SD) sont substitués par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)**.

- Enfin, en matière de mixité sociale, la loi introduit **l'obligation d'instaurer un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants** (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Le logement social est ainsi considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Ce taux a été augmenté à 25% de logements sociaux par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot I.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

Les lois Grenelle I et II

La loi Grenelle I (loi de programmation du 3 août 2009) propose des 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.

> Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.

La loi Grenelle II (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en **encourageant notamment la réflexion à l'échelle supra-communale, à travers une valorisation des SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale).

Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale et réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.

> En matière de protection des espaces et des habitats, la loi Grenelle II met en place une série de mesures :

- Renforcement des plans d'action en faveur de la faune et la flore sauvage menacée, ainsi que de la protection des sites géologiques ;

- Pour préserver les zones humides particulièrement menacées de disparition, habilitation des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et des agences de l'eau celles situées sur des terrains non agricoles ;
- Définition de la trame verte et bleue et des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;
- Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc Naturel Régional (PNR).

> Enfin, **le texte de la loi prévoit des possibilités en matière de densification** : densité minimale de construction, respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, respect de critères renforcés en infrastructures et réseaux de communication électronique.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi pour l'Accès au Logements et un Urbanisme Rénové

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

La **loi ALUR** n°2014-366 du 24 mars 2014, du 24 mars 2014, a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU...).

> La procédure du PLU implique désormais :

- **d'identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées ;**
- **d'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.**

> Les nouvelles dispositions réglementaires instaurées par la loi sont les suivantes :

- Suppression de la taille minimale des terrains ;
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Institution d'un coefficient de biotope.

Le PLU doit par ailleurs favoriser reclassement en zone naturelle des anciennes zones à urbaniser (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain.

> Enfin, des dispositions nouvelles destinées à limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé sont introduites afin de :

- limiter les espaces imperméabilisés liés au stationnement des équipements commerciaux ;
- mieux traiter les sols pollués, pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites industriels.

La **loi NOTRe** n°2015-991 du 7 août 2015, a été publiée au Journal Officiel du 8 août 2015. Elle constitue le 3ème volet de la réforme territoriale après la création des métropoles et le passage à 13 régions métropolitaines.

> Elle vise à clarifier les compétences des collectivités territoriales et a donc des conséquences sur les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement.

> Elle crée les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), afin de :

- définir des objectifs en matière d'équilibre et d'égalité des territoires,
- d'implantation des différentes infrastructures 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,
- de prévention et de gestion des déchets.
- fixer des règles pour contribuer à atteindre ces objectifs sans méconnaître les compétences de l'État et des autres collectivités territoriales.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La recodification du Livre 1er du code de l'urbanisme

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme et le décret de recodification du 28 décembre 2015 procèdent, en application de l'article 171 de la loi ALUR, à une « nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'Urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan ».

Ces importantes modifications de fond portent presque exclusivement sur le contenu des PLU.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en sortent renforcées.
- Le règlement est restructuré. Il gagne en souplesse et la définition des destinations de construction est profondément modifiée.

La **nouvelle architecture simplifiée du règlement** s'applique à partir du 1er janvier 2016.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

La **loi ELAN** n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 apporte des évolutions sur le contenu et sur la procédure d'élaboration du PLU.

La sécurité juridique des PLU est renforcée en matière d'analyse de la consommation d'espace, en prenant comme référence l'arrêt du projet et non plus l'approbation pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années. Des précisions concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont apportées, la prise en compte de la chaîne de production liée à l'agriculture dans les zones agricoles, naturelles et forestières est renforcée et le lien entre OAP et zones d'aménagement concerté est favorisé.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi Biodiversité

La **loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages** a été adoptée le 8 août 2016, 40 ans après la loi de protection de la nature de 1976.

> Cette loi se décline en 8 enjeux :

- Espèce : mieux protéger les espèces et éviter leur disparition ;
- Patrimoine naturel : valoriser notre patrimoine naturel ;
- Paysage : reconquérir les paysages ;
- Ressources naturelles : innover et se développer sans piller les ressources naturelles ;
- Changement climatique : la biodiversité comme solution pour prévenir et se prémunir du changement climatique ;
- Croissance verte et bleue : créer les emplois des croissances verte et bleue ;

- Santé : protéger la santé et stopper les pollutions ;
- Experts et société civile : experts et société civile pour protéger la nature.

> Cette loi modifie, entre autres, la partie relative au PLU dans le code de l'urbanisme.

> **Elle améliore ainsi le cadre de protection des continuités écologiques et modifie celui des espaces boisés classés.**

> Elle instaure aussi **l'obligation d'exploiter les toitures des surfaces commerciales en y intégrant des procédés de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable.**

> Enfin elle rectifie certaines notions, introduites par la loi ALUR mais omises lors de la recodification du code de l'urbanisme.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi Climat et Résilience

La **loi Climat et résilience**, adoptée le 22 août 2021, renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

1/ Au niveau du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

> Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (prévus par le PADD du PLU) sont fixés :

- pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ;
- ou, en l'absence de SCoT (et selon le document le document régional applicable sur le territoire du plan local d'urbanisme) : en prenant en compte les objectifs de réduction de cette artificialisation mentionnée par le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou

en étant compatible avec les objectifs mentionnés sur ce point par les documents régionaux PADDuC, SAR ou SDRIF.

> Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU(i) "ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse" des résultats de l'application du PLU(i).

2/ Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

> Les OAP du PLU(i) peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à renaturer

> La loi Climat et résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :

- l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
 - la définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ;
- > Elle donne la possibilité aux OAP de définir :
- Les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales,
 - et "les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition".

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi Climat et Résilience

3/ Au niveau du règlement (écrit et zonage) :

> La loi prévoit que le PLU(i) définit, dans les secteurs que son règlement délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, lorsque ce PLU(i) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (définies en lien avec code général des impôts) et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (listées en application du code de la construction et de l'habitation).

> Cette loi précise par ailleurs à quels projets opérationnels s'appliquent les règles prévues par le PLU(i) en matière de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

> Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), le règlement peut aussi déterminer une densité minimale de constructions (déclinée par secteur, le cas échéant). Ces dispositions sont reprises dans le cahier des charges de la ZAC.

4/ En matière de dérogation au PLU(i) :

> La loi Climat et résilience modifie les dispositions permettant de déroger aux règles du PLU(i), notamment en vue de :

- favoriser la densité (notamment dans les grandes opérations d'urbanisme (GOU)) ;
- créer des espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ;
- favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- inciter au réemploi des friches, en facilitant les travaux nécessaires à ce réemploi...

5/ En matière de délais :

La loi Climat et résilience raccourcit :

- le délai (de 9 ans à 6 ans) concernant les zones à urbaniser (AU) encore non urbanisées dont l'ouverture implique d'avoir recours à une révision générale du PLU(i). Des dispositions transitoires sont toutefois prévues sur ce point pour gérer les procédures en cours au moment de la promulgation de la loi Climat et résilience ;
- de 3 ans (6 ans au lieu de 9 ans) le délai prévu pour l'analyse des résultats de l'application du PLU(i)...

6/ Autres nouvelles obligations :

> Tous les trois ans, la présentation, le débat et le vote par l'autorité compétente en matière de planification (Conseil municipal ou assemblée délibérante de l'EPCI) d'un rapport sur l'artificialisation dans le territoire concerné.

CONTEXTE LÉGISLATIF NATIONAL

La loi visant à faciliter la mise en œuvre du ZAN

La loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

1/ Au niveau de la « garantie communale » :

> Les modalités d'attributions et d'utilisations des surfaces de consommation foncière sont :

- Toutes les communes dotées d'un document ou d'une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, ne peuvent être privées d'une surface de consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers minimale de 1 hectare pour les 10 premières années;
- Pour toutes les communes bénéficiant d'un hectare minimum, la loi prévoit la possibilité de mutualiser cette surface à l'échelle intercommunale.

2/ Sur l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation prévoit :

> La possibilité de délimiter, au sein du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale, des secteurs prioritaires qui présentent un intérêt majeur pour la lutte contre l'artificialisation à l'intérieur desquels est institué le Droit de Préemption Urbain (DPU).

> Pour l'autorité compétente la possibilité de surseoir à statuer une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation foncière qui pourrait compromettre les objectifs fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modifications durant les 10 premières années.



2.2

Plans et programmes de portée supra-territoriale

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco

PLANS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPRA-TERRITORIALE

Le SRADDET de Normandie

Accusé de réception en préfecture
061200064302268265-FA3-PRIS_CONTEX-AR
Date de transmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

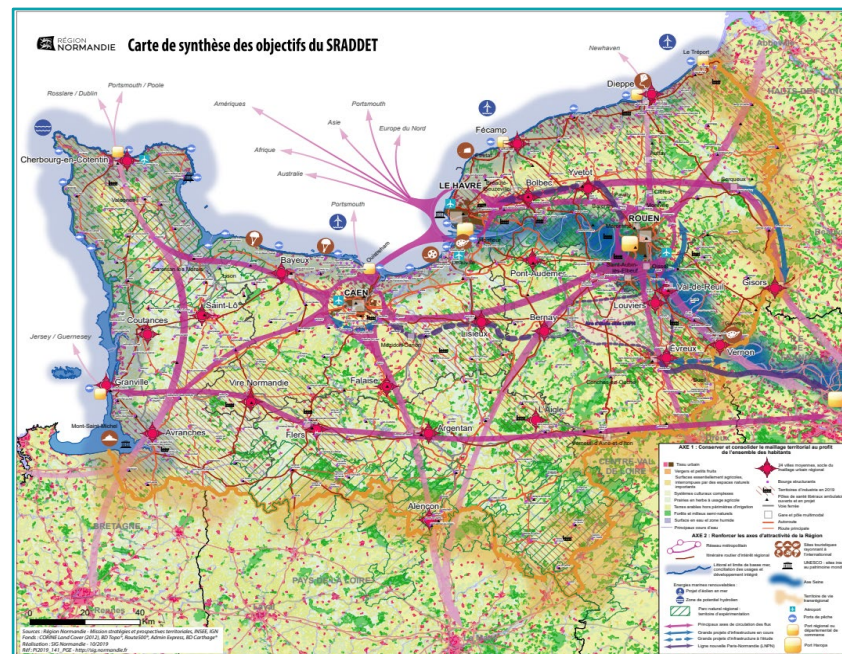
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Normandie

Au-delà du contexte législatif national, de nombreux documents, plans et programmes de portée supra territoriale (supérieurs au PLUi-H dans la hiérarchie des normes) encadrent l'élaboration du PLUi-H. La présence du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO), simplifie l'intégration de cette hiérarchie des normes dans le PLUi-H. Ce dernier ne se réfère qu'au SCoT, qui lui-même a intégré les dispositions des documents de portée supérieure qui s'appliquent à lui, par exemple le SRADDET Normandie.

Initialement, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Normandie a été approuvé en 2020. Il a depuis fait l'objet d'une procédure de modification en 2022 dans le but d'intégrer les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (d'août 2021). En définitive, le SRADDET Normandie modifié a été approuvé le 4 juin 2024.

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.

Sa version modifiée en 2024 intègre notamment des objectifs chiffrés de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle des SCoT, ou, à défaut, des EPCI pour la période 2021-2030 au regard de celle observée sur la période 2011-2020.



Sites touristiques rayonnants à l'international

Principaux axes de circulation des flux

PLANS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPRA-TERRITORIALE

Le SCoT P2AO

Accusé de réception en préfecture
06172000013020260205-PAR_PRES_CONTEX-AR
Date de transmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (P2AO)

Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est opposable au PLUi dans un **rapport de compatibilité**.

La première version du SCoT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, **adoptée le 18 décembre 2018**. Cette version du SCoT rénové s'appuie sur trois objectifs, qui constituent la trame du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- OBJECTIF 1 – Organiser les complémentarités urbains et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales.
- OBJECTIF 2 – Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité.
- OBJECTIF 3 – Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche.

Dans sa **perspective démographique** à moyen terme (20 ans), le SCoT du P2AO a l'ambition de compter **79 120 habitants d'ici 2038**, soit **accueillir 3620 nouveaux habitants**. Le SCoT prévoit notamment une augmentation relative du poids démographique des pôles urbains majeurs et un maintien du poids pour les autres niveaux hiérarchiques.

L'ambition démographique prenant en compte dans son objectif de maintien de la population le phénomène de desserrement des ménages, il prévoit la création de **5589 logements à l'horizon 2038**, soit **180 habitants par an**. Cet objectif tient compte la capacité d'accueil de nouvelles populations mais aussi du maintien de la population du territoire.

Afin de répondre aux besoins des habitants, le SCoT du P2AO met l'accent sur des orientations en matière d'offre de logements :

- **Conforter l'offre sociale existante.**
- **Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.**
- **Favoriser l'accès au logement pour les jeunes ménages.**

Le **besoin global de logements à planifier induit une consommation de foncier en extension** dont l'enveloppe global pour le territoire est de **340 hectares à l'horizon 2038, soit 17hectares/an**.

- **Dont 230 hectares destinés à la production de logements, soit, 11,5hectares/an.**
- **Et 110 hectares destinés à la l'activité économique soit 5,5hectares/an.**

3

L'ÉLABORATION DU PLUi-H



3.1

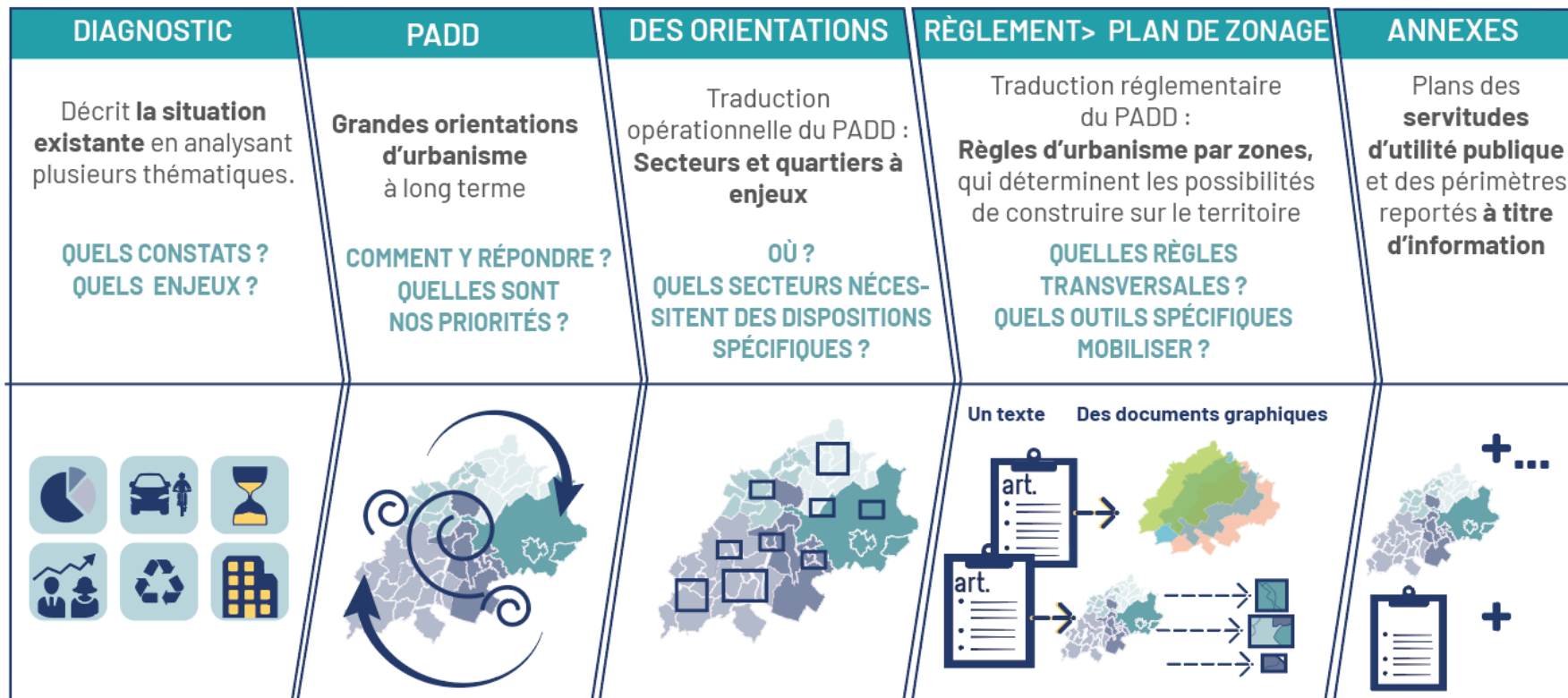
Procédure d'élaboration

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLUi

Un dossier composé de plusieurs pièces qui se répondent entre-elles

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026





3.2

Composition du dossier

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco

COMPOSITION DU DOSSIER

Composition dossier de PLUi

Le PLUi comprend plusieurs documents :

- Le **rapport de présentation** qui rassemble le diagnostic global du territoire intercommunal avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire et la justification des choix qui ont prévalu à leur élaboration, notamment en termes de consommation d'espace ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit le plan de développement stratégique du territoire à long terme (10 à 15 ans). Les grandes lignes du projet sont déclinées sur certains secteurs de projet au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le **plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, à urbaniser, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (ER) et les espaces boisés classés ;
- Le **règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol pour chaque zone ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :
 - porter sur un secteur donné du territoire en définissant les conditions d'aménagement qui garantissent les qualités architecturales, urbaines et paysagères de ces zones (OAP sectorielles) ;
 - ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP thématiques).
- Les documents techniques **annexes** concernant notamment :
 - Les annexes sanitaires et réseaux publics ;
 - Les servitudes d'utilité publique et les contraintes ;

Chaque pièce constitutive du PLUi apporte des données complémentaires sur le territoire et permet de définir un véritable projet à moyenne échéance (10-15 ans).

- Seuls le **règlement** et le **plan de zonage** ont un **caractère réglementaire opposable aux tiers** dans un rapport de stricte conformité.

Les OAP sont quant à elles opposables au tiers, dans un rapport de compatibilité. En ce sens, tout projet doit en respecter l'esprit.

Ces OAP s'articulent à différentes échelles (à l'échelle du territoire élargi, à l'échelle du centre-bourg, à l'échelle du quartier ou encore à l'échelle d'un secteur de projet), permettant ainsi d'approfondir des principes d'aménagement, tout en soulignant la cohérence globale.

Malgré des formes différentes, toutes les OAP s'appuient néanmoins sur des principes d'aménagement croisés et en cohérence avec les orientations du PADD.

COMPOSITION DU DOSSIER

Composition dossier de présentation

Le rapport de présentation concerne l'élaboration du PLUi-H de la CC Terres d'Argentan Interco. Il couvre l'intégralité du territoire et porte sur chacune des 49 communes qui le composent.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de mettre en valeur les problématiques de la communauté de communes, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans les différentes pièces du PLUi-H.

Le contenu du rapport de présentation est précisé par l'article **L.151-4** du **Code de l'Urbanisme**.

Il est composé de plusieurs tomes :

1. Présentation et contexte

Le présent document est un cadrage sur le contexte géographique, territorial, législatif et réglementaire du territoire. Il comprend également la synthèse du diagnostic.

1.2 Diagnostic territorial complet

Le diagnostic territorial comprend l'analyse objectivée des thématiques listées par le Code de l'urbanisme qui doivent être traitées par le PLUi-H. Le diagnostic comprend également le recensement des capacités de stationnement du territoire. Il comprend également l'état Initial de l'Environnement celui-ci comprend aussi l'analyse objectivée des thématiques listées par le Code de l'urbanisme qui doivent être traitées par le PLUi-H. Il constitue aussi le socle de l'Evaluation environnementale dont le document fait l'objet.

1.3 Analyse foncière et des capacités de densification

L'analyse foncière et des capacités de densification comporte : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années, l'analyse des capacités de mutation et de densification des espaces bâtis.

1.4 Justifications

Les justifications expliquent les choix retenus pour l'élaboration du présent PLUi-H. Elles comprennent également la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

4

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Population

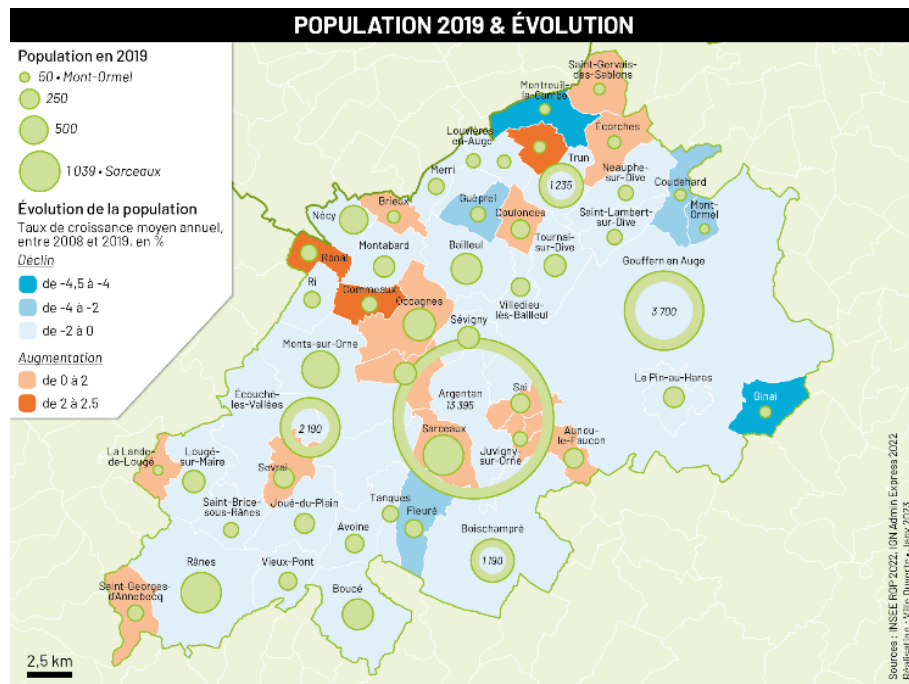
Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Évolution démographique

La CC Terres d'Argentan Interco connaît une situation de décroissance démographique depuis le début des années 2000. Cette dynamique n'est pas isolée. Elle se rapproche de la situation d'autres intercommunalités du sud de la Région Normandie et s'inscrit dans la tendance départementale. Malgré une stabilité de sa démographie au tournant des années 2010, cette baisse a repris. Entre 2008 et 2019, le taux de croissance annuel moyen de la CC Terres d'Argentan Interco est de -0,35 %.

Cette décroissance résulte d'un solde migratoire négatif (-0,3%) et d'une baisse du taux de natalité (solde naturel). Au global, cette inversion des courbes démographiques a à voir avec le vieillissement de la population.

Des disparités démographiques s'observent sur le territoire : les communes les plus rurales affichent les plus importantes diminutions de population tandis que les communes proches de la ville-centre d'Argentan et à proximité de l'autoroute sont plus dynamiques. Cependant, cette observation doit être nuancée car les communes les plus peuplées (Argentan, Trun, Rânes et Écouché) connaissent une baisse de leur population.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Population

Les classes d'âge

Le territoire est marqué par le vieillissement de sa population. Ce phénomène résulte de l'augmentation de la population âgée de 60 ans et plus, notamment entre 2008 et 2019. Il est renforcé par une décroissance des classes d'âges les plus jeunes. Ce vieillissement se traduit par un indice de jeunesse fortement décroissant au sein de la CC, passant de 0,94 en 2008 à 0,65 en 2019. Cette dynamique est proche de celle des intercommunalités voisines et des territoires de référence,

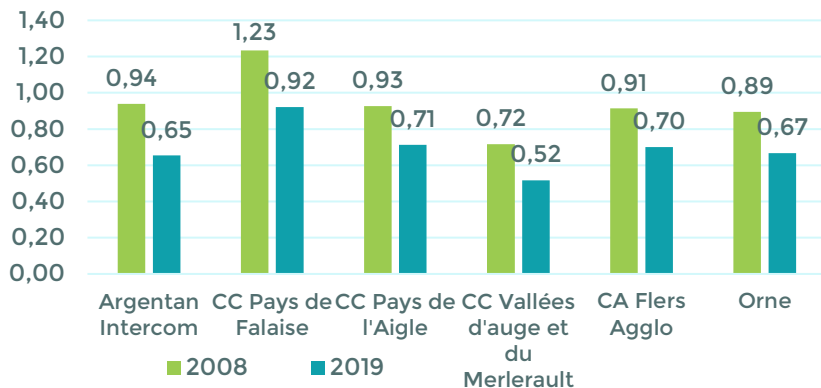
Le vieillissement est un enjeu majeur dans la mesure où il exige une reconfiguration de la typologie des logements disponibles sur la CC afin de s'adapter aux besoins des personnes âgées.

Structure des ménages

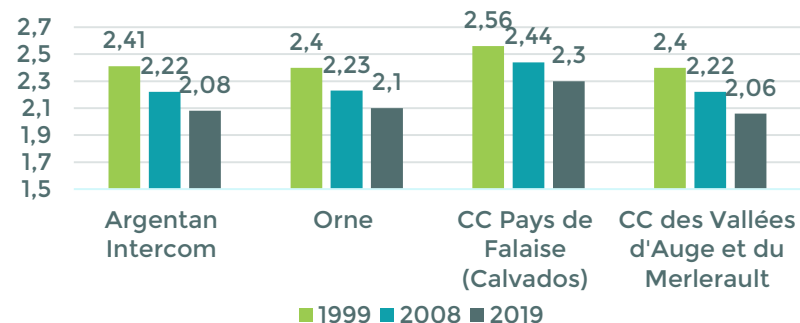
La CC Terres d'Argentan Interco connaît également, comme l'ensemble des territoires de référence, une baisse continue de la taille des ménages. Ainsi, le nombre de personnes vivant dans le même logement est passé de 2,41 en 1999 à 2,08 en 2019. Cette dynamique nationale, et même européenne, est qualifiée de « desserrement des ménages » et implique de nouveaux besoins en matière de typologies de logements.

Ce desserrement s'explique par de multiples facteurs qui traduisent différentes évolutions sociales : vieillissement de la population, baisse du nombre d'enfants, augmentation du célibat et du nombre des divorces etc.

Évolution de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019 à Terres d'Argentan Interco et dans les territoires de référence



Évolution du nombre moyen de personnes par ménage entre 1999 et 2019 à Terres d'Argentan Interco et dans les territoires de référence



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Population

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP_PLUUI-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

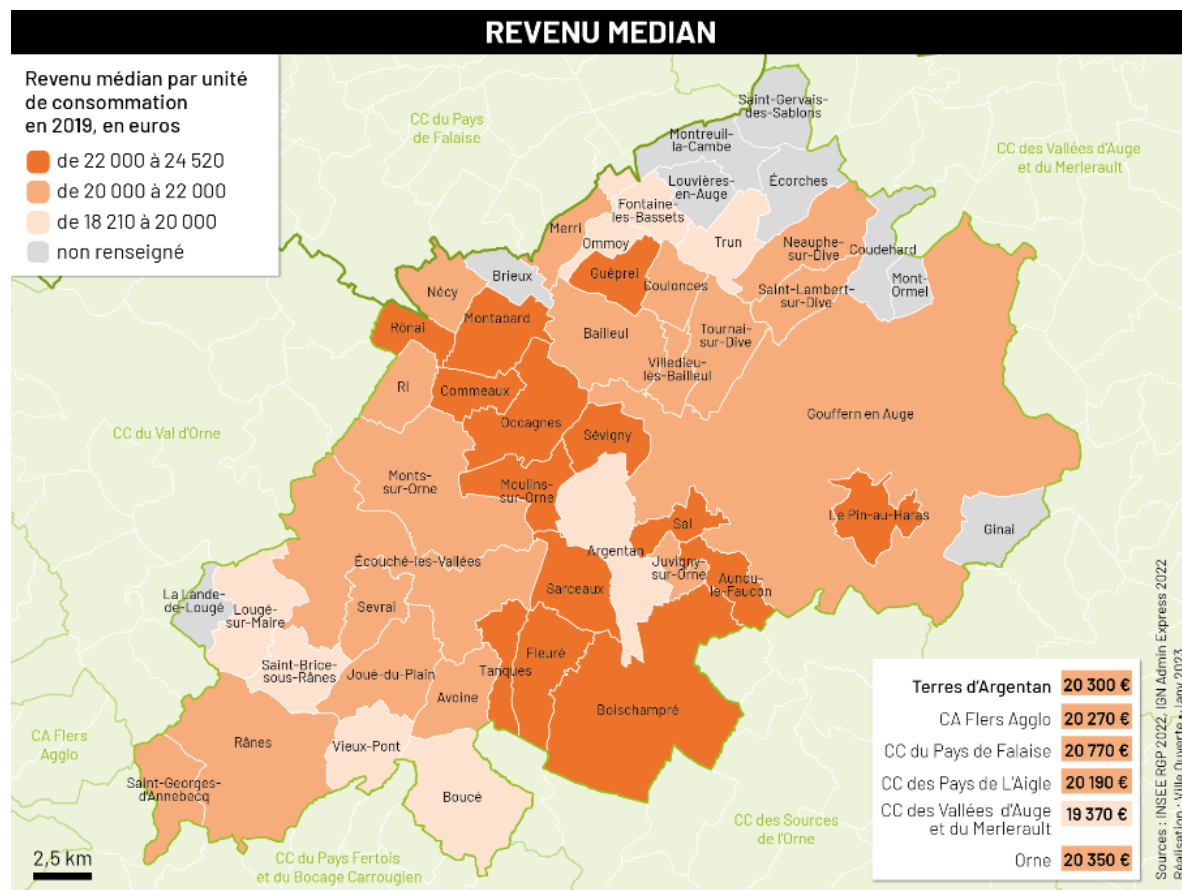
Les revenus

Avec un revenu médian de 20 300€, le niveau de vie des ménages de la CC Terres d'Argentan Interco se situe en 2019 sous la moyenne du niveau de vie médian en France métropolitaine (22 040 € par ménage). Ils s'inscrivent cependant dans la moyenne des territoires de référence.

Les disparités de revenus sont importantes dans la CC du fait d'une pauvreté importante mais similaire à celle observée dans les territoires de référence. Le taux de pauvreté est à 12,4% dans la CC Terres d'Argentan Interco contre 14,6% en France métropolitaine et 12% dans l'Orne.

L'arrivée de nouvelles populations a tendance à faire diminuer le taux de pauvreté. Les « jeunes » sont les plus touchés par la pauvreté.

Si Argentan est la commune avec le deuxième revenu médian le plus faible, les communes limitrophes et/ou situées le long de l'autoroute disposent au contraire des revenus les plus importants.



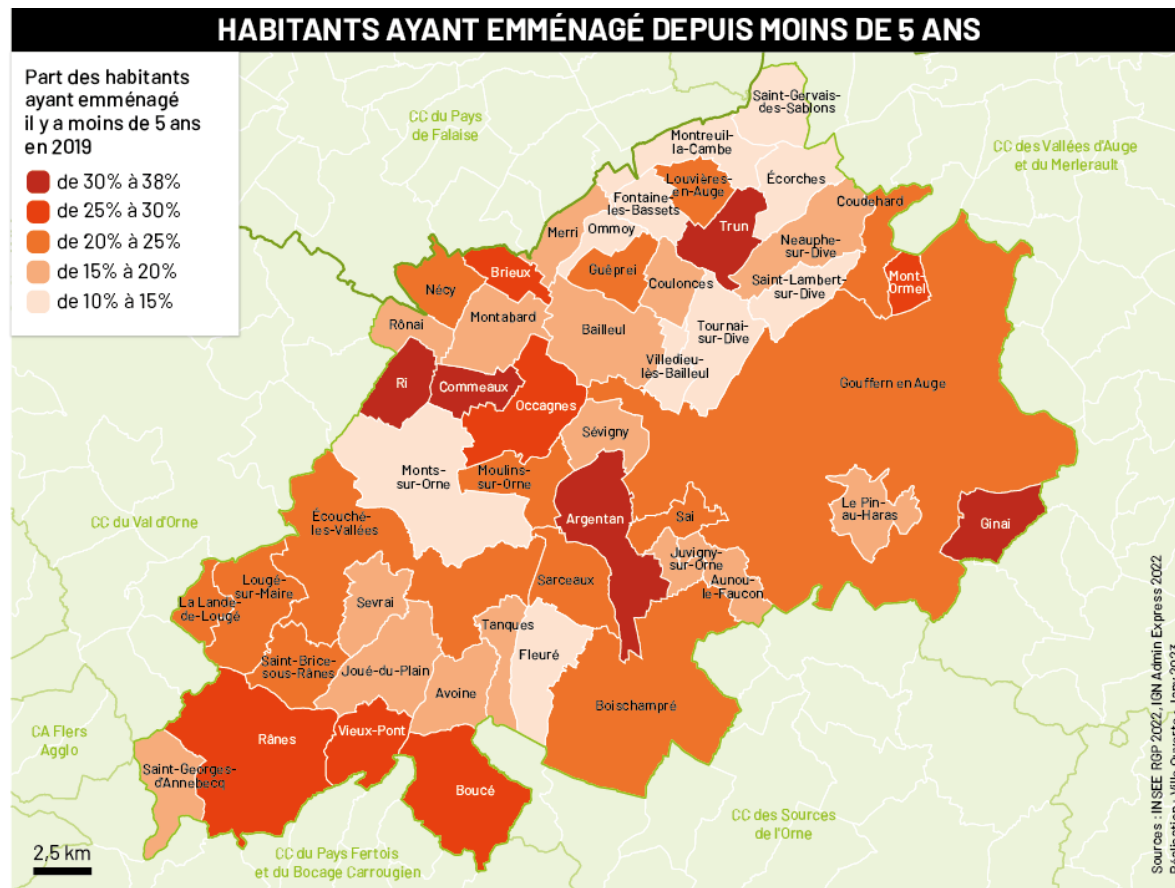
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Habitat et mobilité résidentielle

Mobilité résidentielle

Les destinations des mobilités résidentielles se concentrent le long de l'autoroute et à proximité des pôles d'emplois de la CC Terres d'Argentan Interco, ce qui explique la croissance démographique de certaines communes. Les polarités de la CC, Argentan, Rânes ou encore Trun, connaissent de fortes mobilités, tout comme certaines communes rurales de Terres d'Argentan Interco.

La concentration des destinations des mobilités résidentielles le long des axes de transports et dans les communes limitrophes aux pôles urbains traduit un phénomène de périurbanisation, ce dernier pouvant expliquer l'accroissement des prix de l'immobilier dans ces communes.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Habitat et mobilité résidentielle

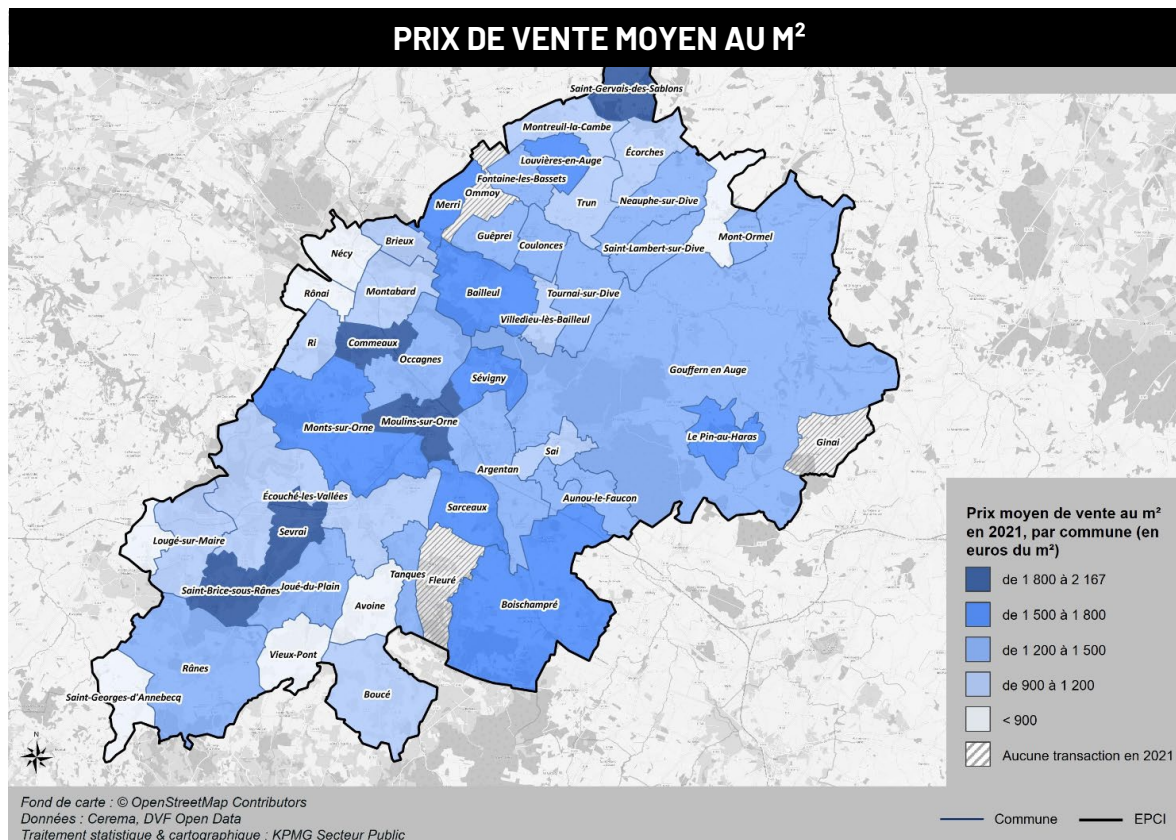
Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Développement résidentiel

Avec une moyenne de 40 logements construits par an entre 2016 et 2020 dans la CC Terres d'Argentan Interco, la construction de logements est en dessous des objectifs fixés par les anciens PLUi. 44,2% de l'objectif de construction de logements est rempli, soit un besoin pour la CC Terres d'Argentan Interco d'un doublement de sa production pour atteindre ses objectifs. On note néanmoins une accélération de la construction de nouveaux logements à partir de 2019,

On observe une augmentation du prix du mètre carré (m²) au sein de la CC, coïncidant avec l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire.

Cette hausse des prix de l'immobilier fait craindre un accroissement de la vulnérabilité des populations les plus précaires, engageant de nouveaux besoins en matière d'offre sociale.



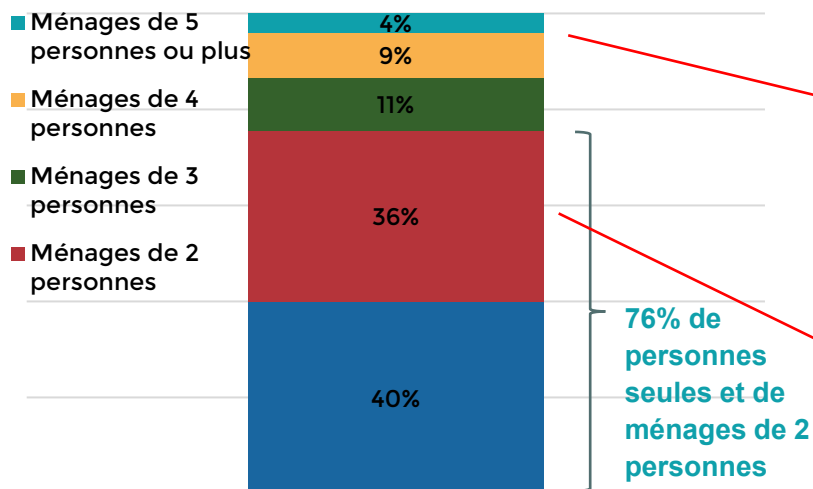
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Habitat et mobilité résidentielle

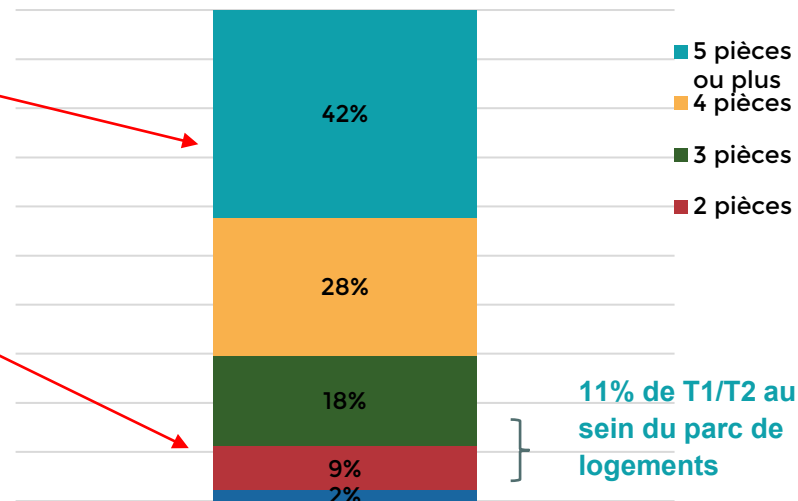
Le parc de logements

Le territoire est marqué par un desserrement des ménages. Ainsi, 76% des ménages sont composés de personnes seules ou de 2 personnes. Ce phénomène s'explique notamment par le vieillissement de la population vu précédemment. Il implique dès lors une diversification de l'offre de logements dans la mesure où le parc de logements actuels ne répond pas à la morphologie des ménages présents sur le territoire. En effet, 70% des logements actuels comptent 4 pièces ou plus alors que les ménages de 4 personnes ou plus ne représentent que 13% de la population. Dans le même temps, les T1 et T2 représentent 11% du parc seulement.

Répartition des ménages en fonction de leur composition familiale
Source : Insee 2019



Répartition du parc en fonction des typologies de logements
Source : Insee 2019



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Habitat et mobilité résidentielle

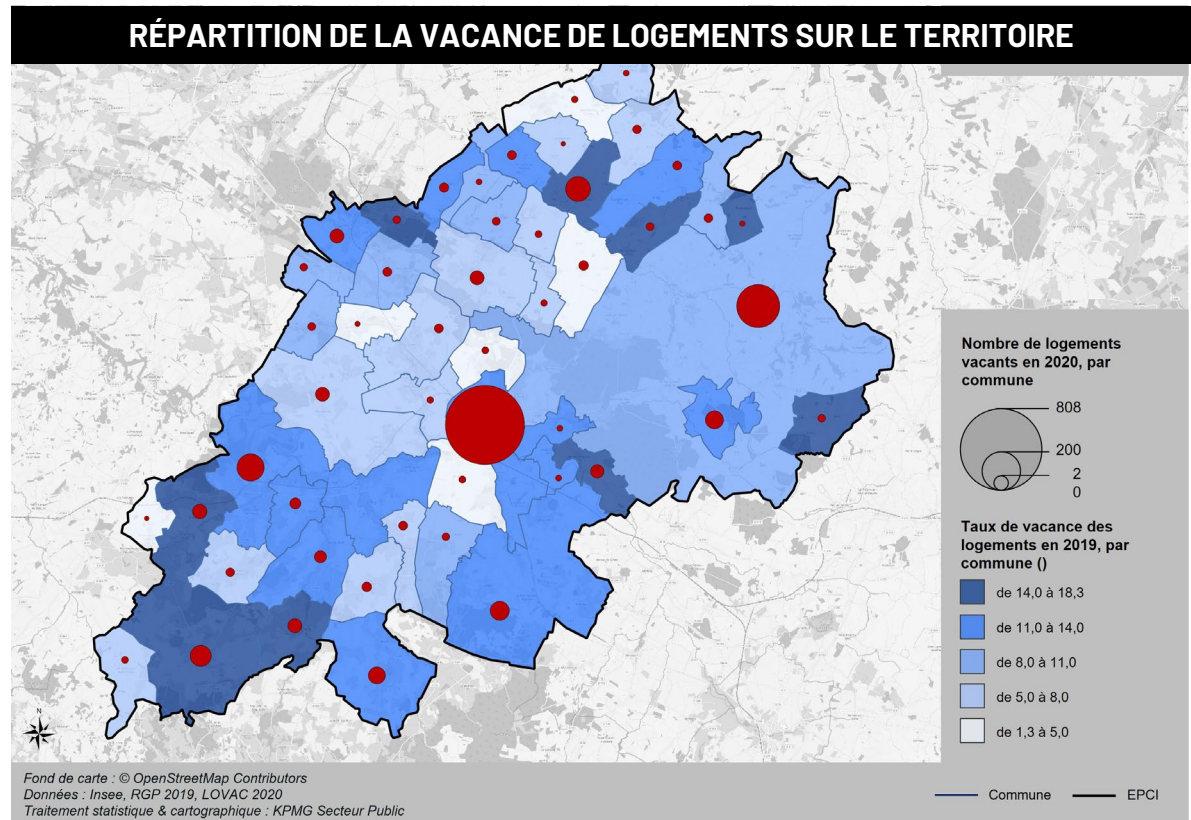
La vacance résidentielle

La CC Terres d'Argentan Interco se distingue par un taux de vacance résidentielle (logements inoccupés) élevé à 10,7%. Cette dernière se concentre dans les pôles urbains, notamment à Argentan avec 11,1%.

La vacance résidentielle se décline en 2 types : une vacance de courte durée dite conjoncturelle (moins de 2 ans) concernant 34,1% des logements vacants, et une vacance résidentielle dite de longue durée (plus de 2 ans) : 55% des logements vacants sur la CC.

Elle s'explique en premier lieu par l'inadéquation entre le parc existant (grands logements) et la demande locale (besoins en petits logements).

Elle s'explique aussi par le lien entre la poursuite de la production neuve et la faible réhabilitation du parc de logements anciens, conduisant à un désintéressement des ménages pour le logement existant au profit du neuf. Cette tendance peut, *in fine*, renforcer la vacance dans le parc ancien.



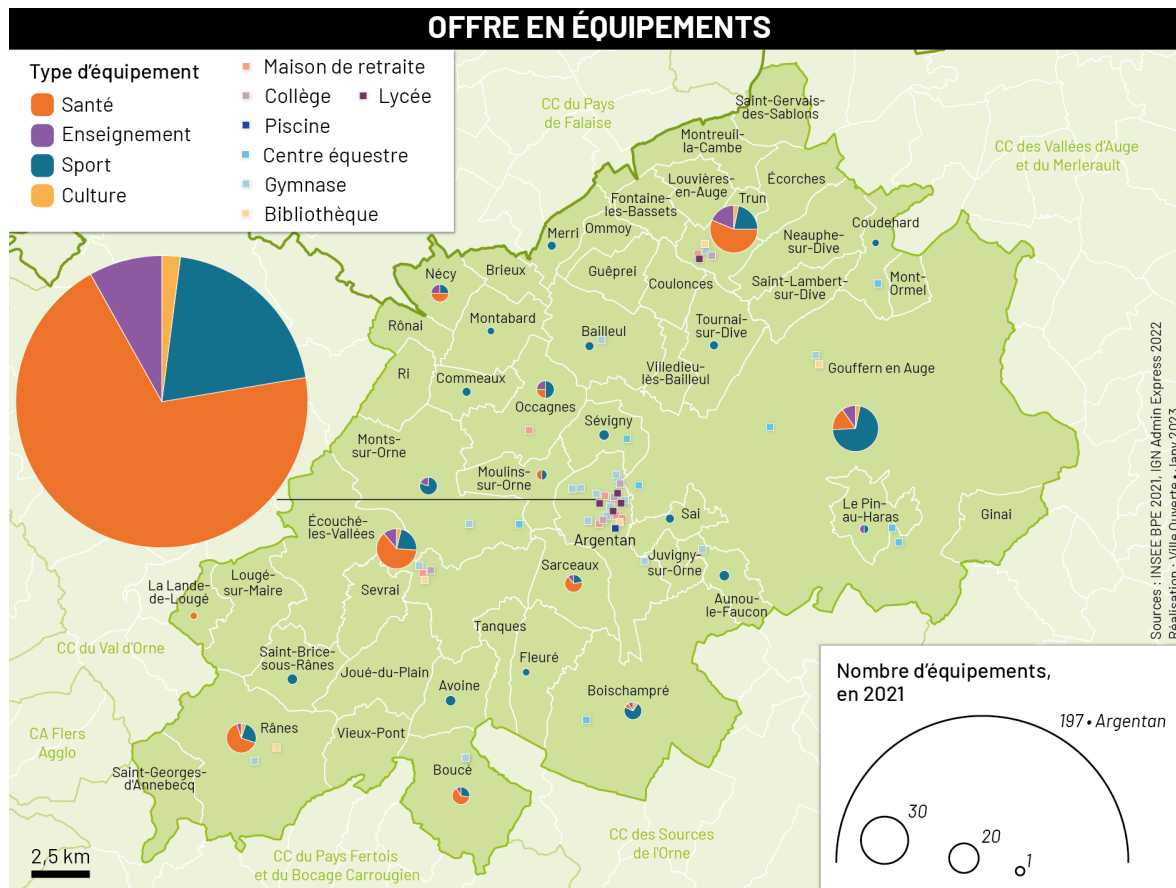
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC Services

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Offre en équipements

L'offre est globalement diversifiée dans la CC Terres d'Argentan Interco mais se répartit inégalement en se concentrant à Argentan et dans les pôles urbains. Si les équipements de santé représentent la majorité de l'offre, la CC souffre d'une carence en services de santé (en nombre, en maillage) qui entre en tension avec le vieillissement de sa population.

L'éloignement entre les services de santé et les populations les plus vulnérables, à savoir les personnes âgées, est un problème. Les services de santé se concentrent dans les pôles urbains où la vacance est la plus importante, due notamment à l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements. Ceci soulève la question de l'adaptation des logements à l'évolution de la typologie des ménages au regard des besoins de proximité avec les services et les équipements de santé.



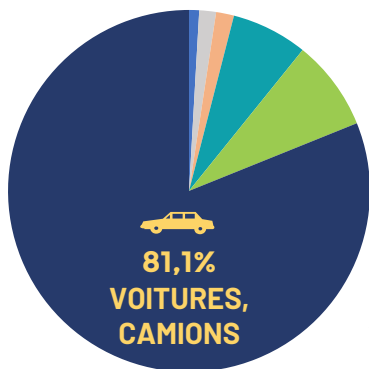
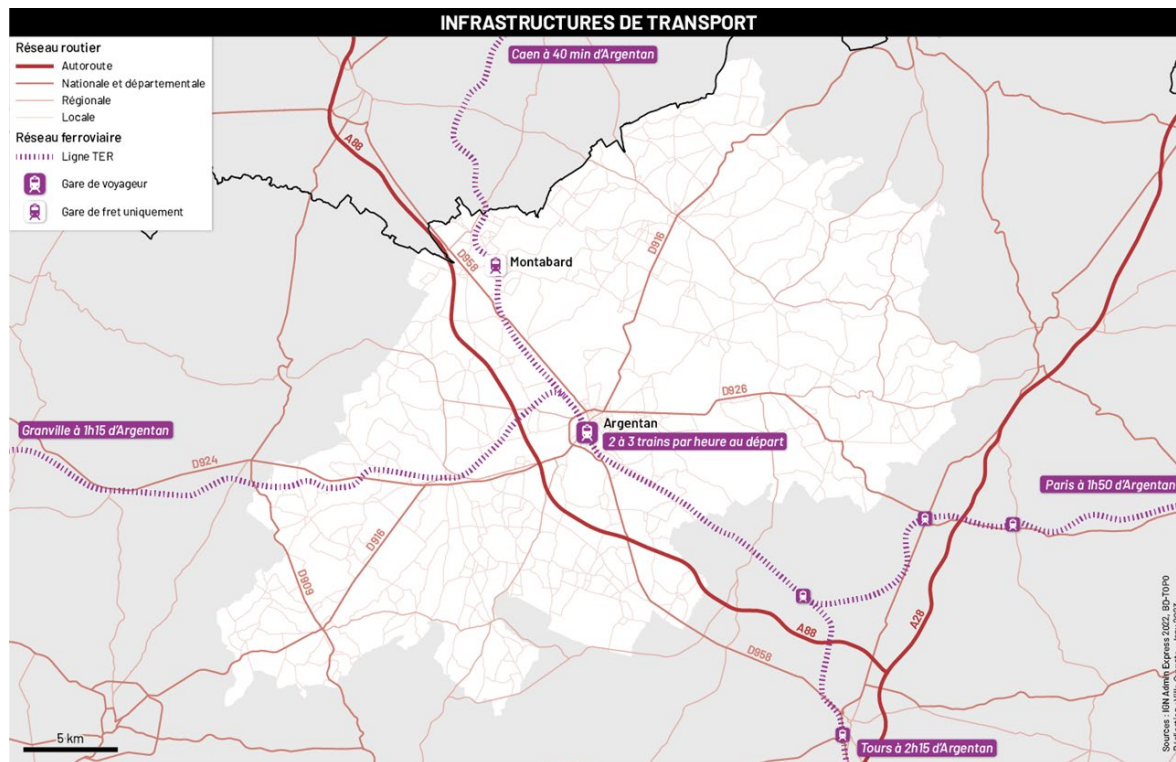
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Services

Infrastructures de transports

Le territoire est maillé par un réseau de départementales qui se greffe aux autoroutes A88 et A28. On retrouve également une connexion ferroviaire à Argentan avec une desserte en TER. Ainsi, les transports se structurent autour de la ville centre d'Argentan. D'autres moyens existent comme le bus avec 4 lignes interurbaines, et le développement d'une offre de transport à la demande (TAD) et d'aires de covoiturage. Néanmoins la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé.

Le développement de modes de transports alternatifs est un enjeu d'accessibilité majeur pour les populations vulnérables.



Mode de transport pour se rendre au lieu de travail (INSEE 2019)

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Emplois et économie

Emplois et actifs

Au sein de la CC Terres d'Argentan Interco, 41,1% des habitants sont considérés comme actifs (13 846 en 2019) rapportés à la population totale. Au-dessus de la moyenne de France métropolitaine, ce taux s'explique en partie du fait du faible nombre de jeunes de moins de 15 ans sur la CC.

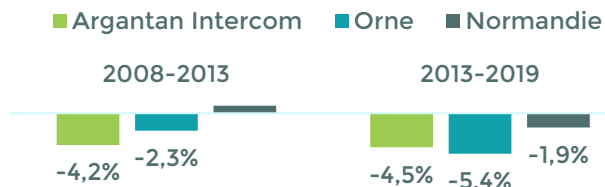
Malgré la décroissance démographique qui fait baisser le nombre d'actifs, notamment dans le secteur industriel et agricole, les professions intermédiaires, les cadres et les employés ont vu leurs chiffres augmenter. On peut supposer que l'accroissement du nombre de cadres sur le territoire est lié aux effets de la périurbanisation et de l'arrivée d'une population nouvelle (plus diplômée).

Le nombre d'emplois sur la CC est en baisse. Cependant, cette baisse doit être nuancée car elle est moins importante que la baisse du nombre d'actifs. De ce fait, l'indicateur de concentration d'emploi augmente légèrement ces dernières années.

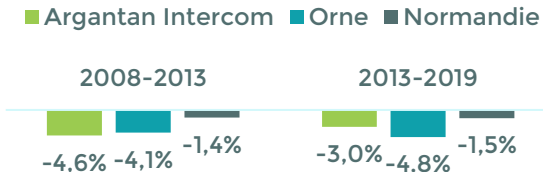
Évolution de la répartition des actifs par catégorie socio-professionnelles entre 2008 et 2019

| | 2008 | 2019 |
|---|------|------|
| Agriculteurs exploitants | 5,2 | 3,8 |
| Artisans, commerçants, chefs entreprise | 6 | 7,5 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 7,6 | 10 |
| Professions intermédiaires | 20,3 | 21,6 |
| Employés | 30,2 | 30,8 |
| Ouvriers | 30,8 | 26,4 |

Évolution comparée de la population active (source: INSEE RP 2019)



Évolution comparée de l'emploi (source: INSEE RP 2019)



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Emplois et économie

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

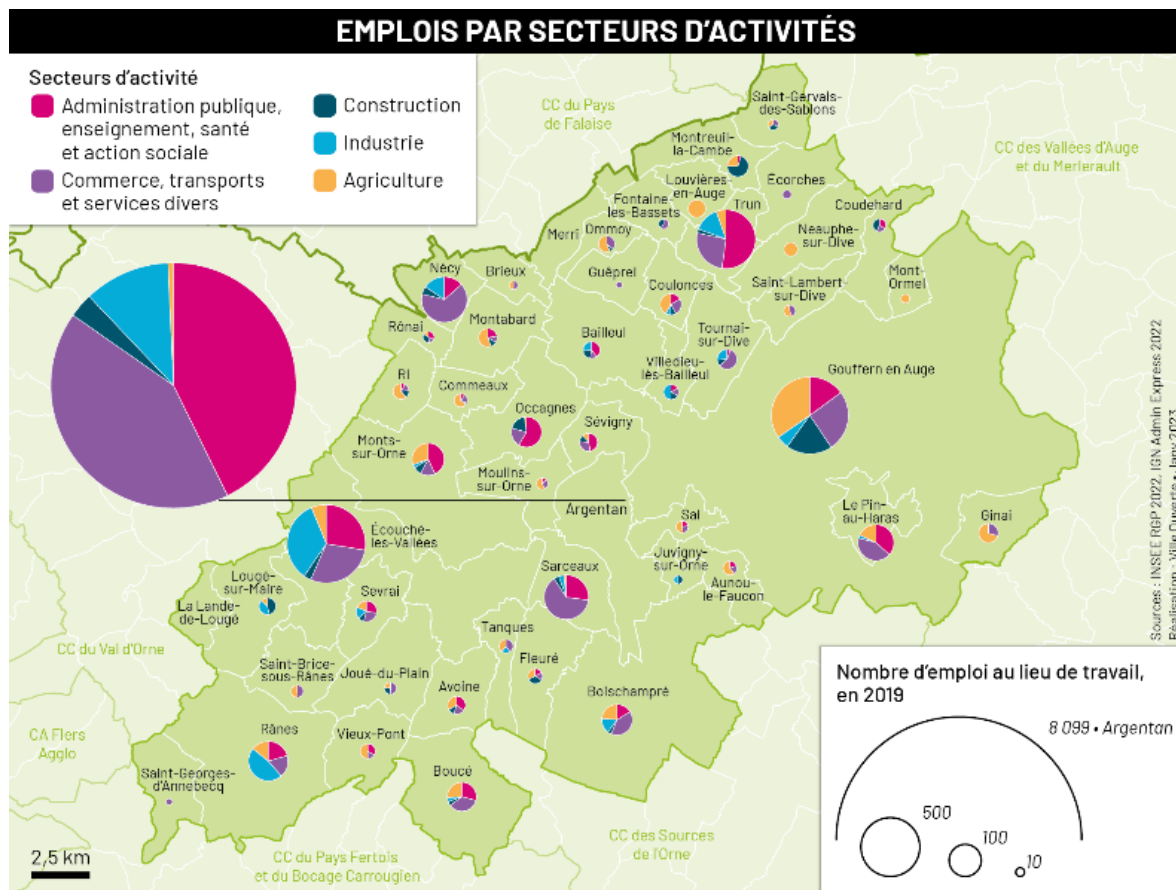
Répartition de l'emploi

La répartition des emplois sur le territoire est concentrée sur la ville d'Argentan : 2/3 de l'emploi total.

Les pôles urbains d'Écouché-les-Vallées, Trun et Rânes sont aussi d'importants pourvoyeurs d'emplois, quoique de manière inégale. La commune nouvelle de Gouffern-en-Auge est pourvoyeuse d'emplois du fait de sa taille importante mais ce chiffre est à relativiser en rapport à son nombre d'habitants.

Les actifs travaillent majoritairement sur le territoire de la CC. 73% d'entre eux travaillaient en 2019 dans une commune de la CC. 27% des actifs de la CC travaillent dans les EPCI voisins.

Ce taux important d'actifs travaillant sur le territoire de la CC résulte de l'attractivité du pôle d'Argentan.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Emplois et économie

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

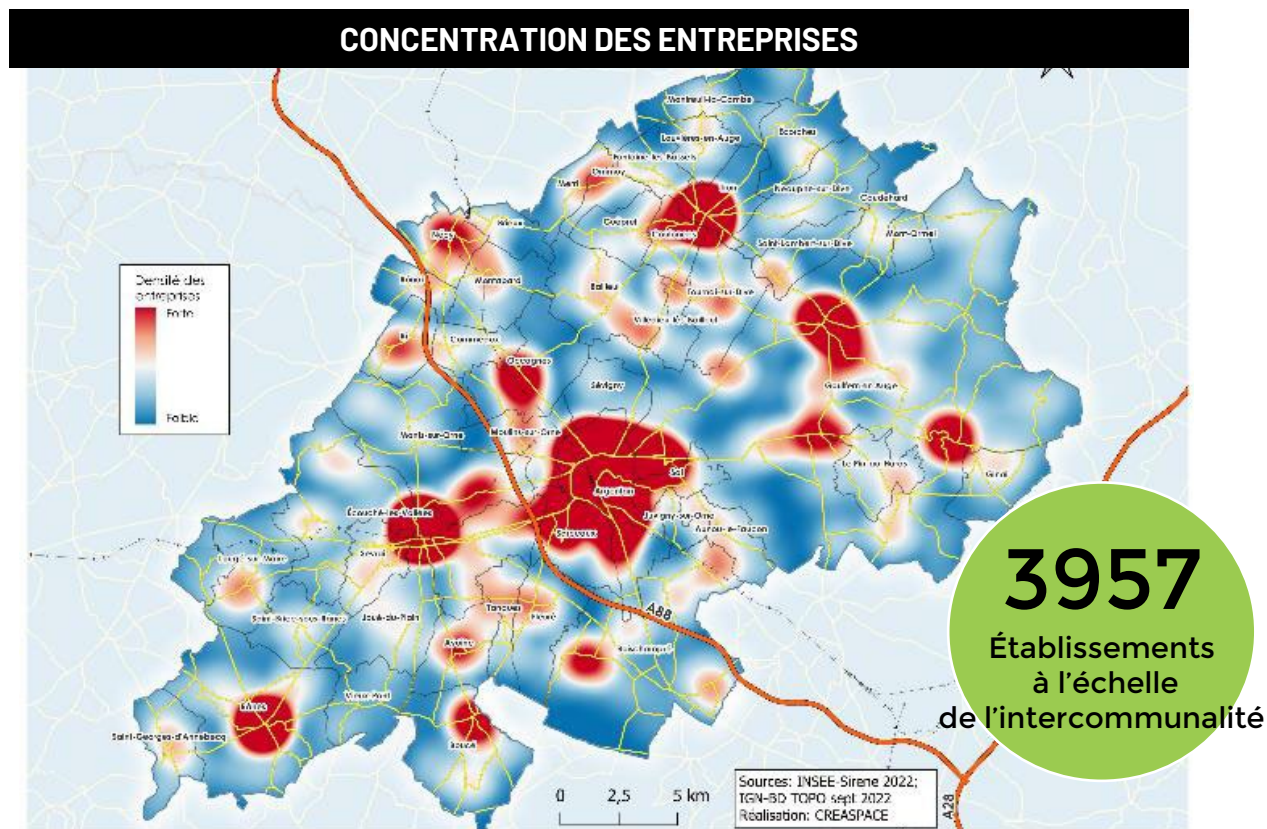
Activité économique

Les entreprises se concentrent sur le pôle d'Argentan (Argentan, Écouché, Sarceaux, Urou-et-Crennes, Sai) qui rassemble 57% des établissements économiques de l'intercommunalité.

L'industrie est en perte de vitesse mais concentre toujours 15% des emplois malgré la fermeture de certaines entreprises, avec une disparition de plus de 1500 emplois au cours des 20 dernières années.

Au contraire de l'industrie, le secteur tertiaire est en croissance depuis 20 ans, correspondant à l'augmentation des cadres dans la population.

A noter que, depuis 2018, le nombre d'entreprises créées augmente, rattrapant ainsi les niveaux des territoires voisins. Cependant, la dynamique reste mesurée et ne permet pas de compenser les pertes d'effectifs des entreprises existantes.



Les établissements de logistique et industriels sont concentrés sur le territoire, à proximité de l'autoroute A88.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Emplois et économie

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Commerce

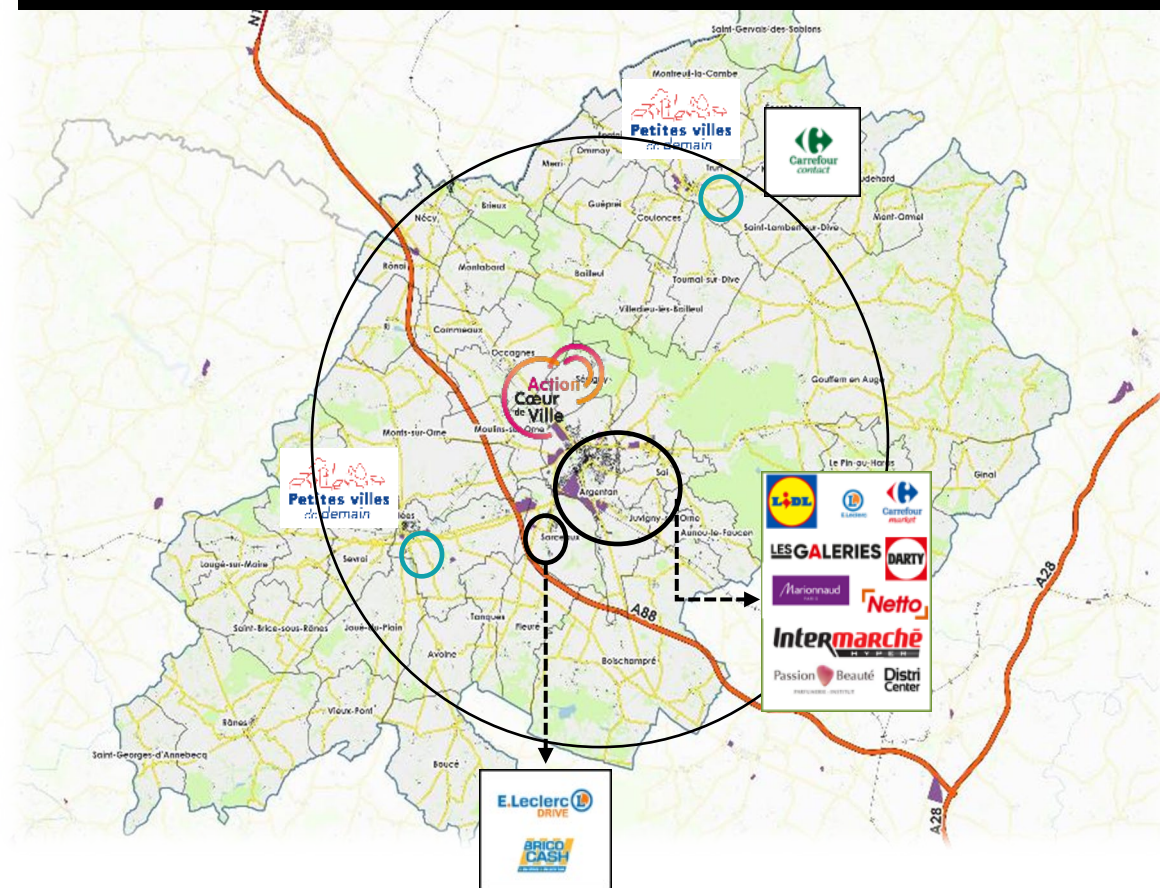
L'offre en équipements commerciaux et services associés est primordiale pour améliorer l'attractivité de la CC, pour maintenir une population active sur la totalité du territoire et répondre aux enjeux de proximité, notamment pour la population moins mobile.

La CC bénéficie de 2 dispositifs pour pérenniser son offre commerciale : Action Cœur de Ville pour la ville d'Argentan et Petite Ville de Demain pour les villes d'Écouché et de Trun.

Ces dispositifs visent à pérenniser l'offre commerciale en centre-ville et en centre-bourg par rapport aux offres périphériques (dans les zones commerciales) tout en leurs rôles de polarités et de chalandise vis-à-vis des communes alentour.

Argentan concentre les grandes enseignes commerciales de la CC, qui ont tendance à se développer hors du centre.

L'ARMATURE COMMERCIAL DU TERRITOIRE



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Emplois et économie

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

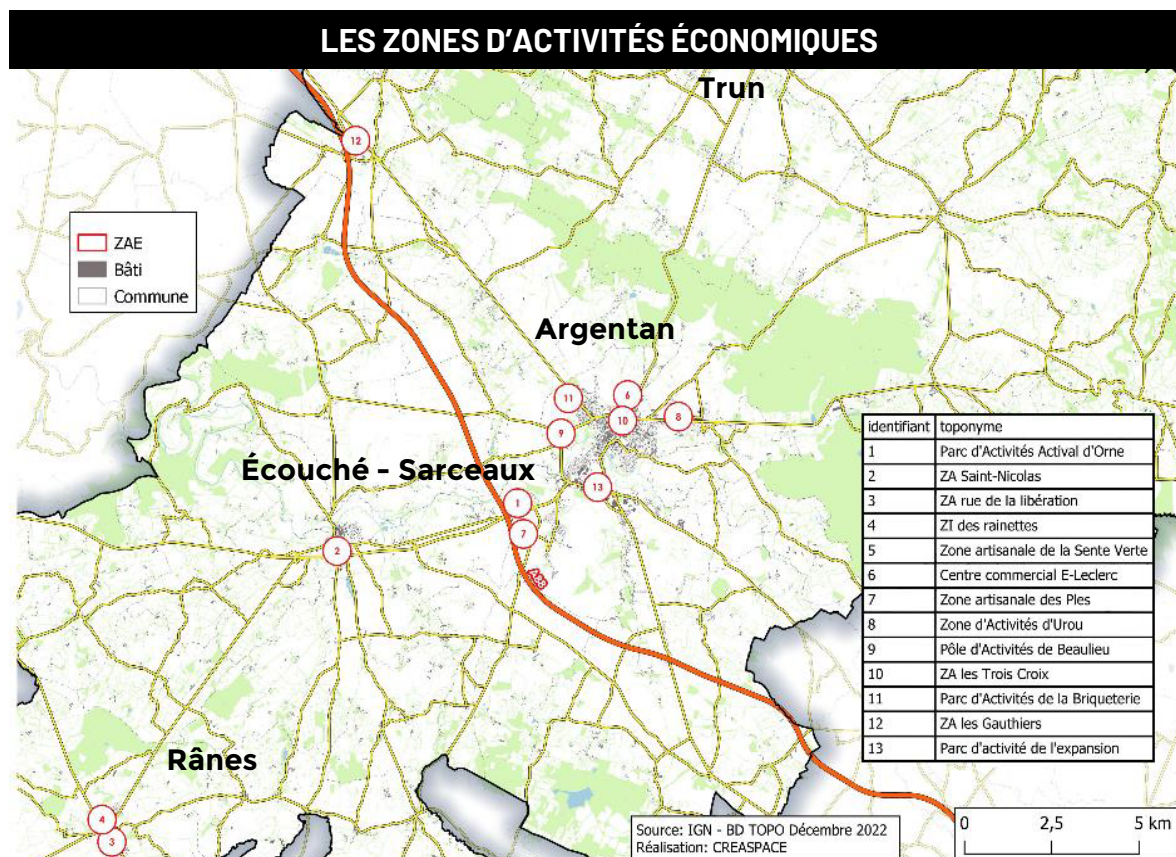
Zones d'activités économiques

13 Zones d'Activités Economiques (ZAE) sont présentes sur la CC, couvrant une superficie de 405 ha.

Elles regroupent 50% de l'immobilier d'entreprises du territoire. On retrouve surtout dans ces ZAE des entreprises d'entreposage et des grandes surfaces commerciales.

Les ZAE de la CC sont concentrées à Argentan, bénéficiant de la proximité des nœuds de transports, de la concentration des services ainsi que des équipements de la ville-centre.

Les ZAE de la CC sont soumises à des pressions foncières car, bien qu'il existe des disponibilités foncières, la rarefaction des emprises disponibles ou urbanisables implique de repenser l'extension des ZAE et leur densité.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Patrimoine naturel et historique

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP_PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Tourisme

Le territoire de la CC est riche d'une diversité d'éléments qui peuvent faire l'objet d'une valorisation touristique. La présence de nombreux monuments historiques protégés, d'un patrimoine vernaculaire et de paysages variés sur le territoire reflète le potentiel à valoriser afin d'enrichir l'offre touristique.

Concernant le patrimoine culturel, les atouts touristiques sont nombreux (Haras national du Pin, Grand Site Normandie 44 du Couloir de la mort et le terroir local gastronomique), mais leur attractivité doit être renforcée afin d'accroître le potentiel touristique du territoire de la CC.

Pour l'exploiter, l'offre d'hébergement de tourisme et de restaurants doit être développée tout en offrant un tourisme vert et sportif de qualité.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Patrimoine naturel et historique

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

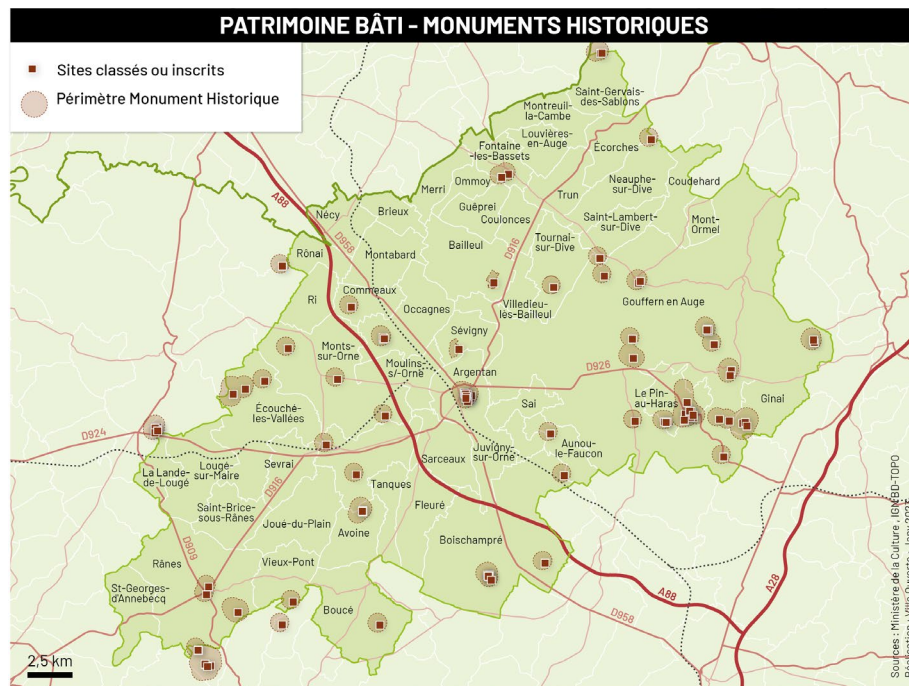
Richesse du patrimoine bâti

Ces éléments témoignent de la diversité des types de patrimoine et des vestiges présents sur le territoire : une architecture religieuse, domestique, industrielle, équestre, militaire ou funéraire, mais aussi plusieurs sites archéologiques (menhir, motte féodale etc.).

La carte ci-contre montre les éléments de patrimoine classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques (MH) et leur périmètre de protection de 500 mètres.

On constate un maillage homogène de bâtis protégés pour leur caractère historique et remarquable sur tout le territoire de la CC avec une concentration à Argentan (centre urbain à l'époque médiévale) et autour du Haras national du Pin, au Pin-au-Haras et dans ses communes voisines, au sud-est du territoire.

Si la densité est plus forte dans la ville-centre et autour des grands marqueurs patrimoniaux, le territoire de la CC dans sa globalité possède des éléments à valoriser.



Château d'Aubry-en-Exmes



Moulin de Tercey à Boischampré

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Patrimoine naturel et historique

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP_PREX_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Paysage(s) Urbain(s)

Le territoire de la CC est riche d'une diversité de paysages urbains. D'abord à une échelle urbaine, les bourgs qui composent la constellation urbaine rurale du territoire témoignent des différentes évolutions du tissu urbain et offre une diversité dans le paysage.

Le tissu oscille entre tissu dense et de ferme, caractéristique de la ruralité. Il est aussi marqué par les évolutions intervenues au fil des siècles, qui ont amené une diversité de bâtis et de formes urbaines.

Cette diversité s'inscrit tout particulièrement dans les matériaux et pratiques utilisées dans la construction.

Selon la commune et la localisation dans la CC, les pratiques traditionnelles divergent et ancrent les spécificités locales dans le paysage. Les types de matériaux, comme la pierre, modifient la structure des bâtiments, leurs couleurs et leurs textures. De fait, en fonction des ressources naturelles présentes, des pratiques et méthodes différentes se sont constituées, fondant le caractère identitaire du bâti.

Cette diversité est mise en péril par l'uniformisation des pratiques constructives et styles architecturaux. Les matériaux et les pratiques standardisées sont sources de ruptures dans le paysage.



La diversité des formes architecturales et matériaux utilisés sur le territoire. De gauche à droite et de haut en bas : Écouché, Vieux-Pont, Exmes, Montormel.



Constructions contemporaines et nouveaux matériaux

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Patrimoine naturel et historique

Composantes paysagères : le(s) grand(s) paysage(s)

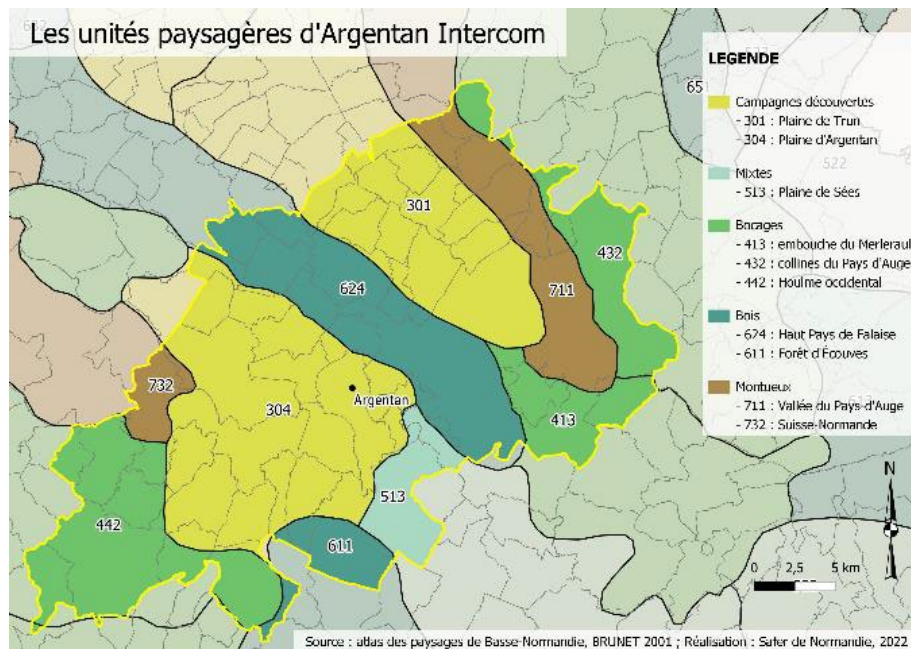
Le paysage est un objet multiple. Il ne se limite pas à une composante mais est constitué de la somme des éléments présents sur un territoire : topographie, type d'agriculture, infrastructures, etc.

Le paysage est aussi un objet perçu. Tout le monde ne le visualise pas de la même façon. Le paysage est enfin un objet construit. Bien qu'il soit la résultante de facteurs « naturels », il dépend également des aménagements des espaces, du lien avec l'urbanisation et les infrastructures, de l'action humaine.

La CC Terres d'Argentan Interco est un territoire de rencontre de différentes unités paysagères à l'échelle régionale. Il est marqué par une alternance entre différents types de paysages :

- Des espaces de collines, de plateaux et de vallées, marqués par le bocage ou la forêt.
- Des campagnes découvertes dans lesquelles coulent les deux fleuves du territoire (l'Orne et la Dive) et où on retrouve des plaines agricoles ouvertes ou bocagères, ainsi que les communes les plus importantes du territoire, et les grandes infrastructures du territoire.

Cette alternance rapprochée, en particulier du fait de la topographie, produit des points de vue structurants sur les plaines ou les coteaux, qui créent des repères et permettent une identification au territoire selon son inscription paysagère.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Patrimoine naturel et historique

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Des unités paysagères multiples

La maille bocagère



Les plaines ouvertes



Les collines quadrillées



La forêt structurante



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

État initial de l'environnement

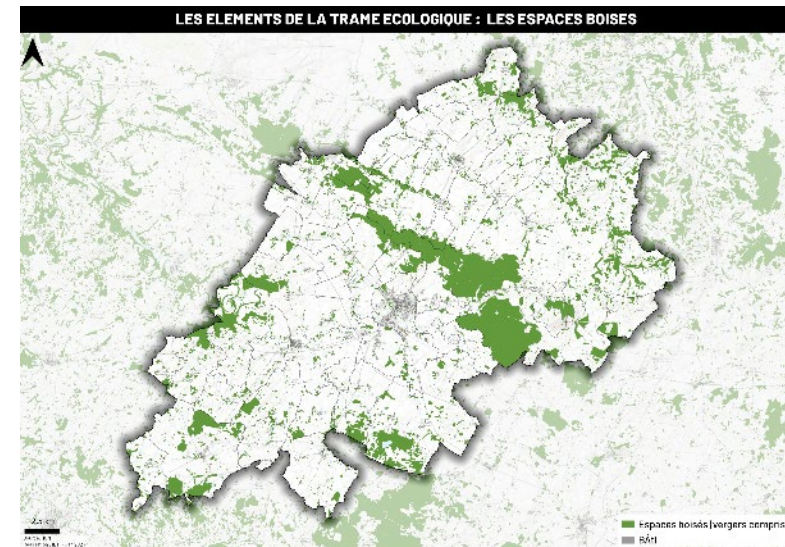
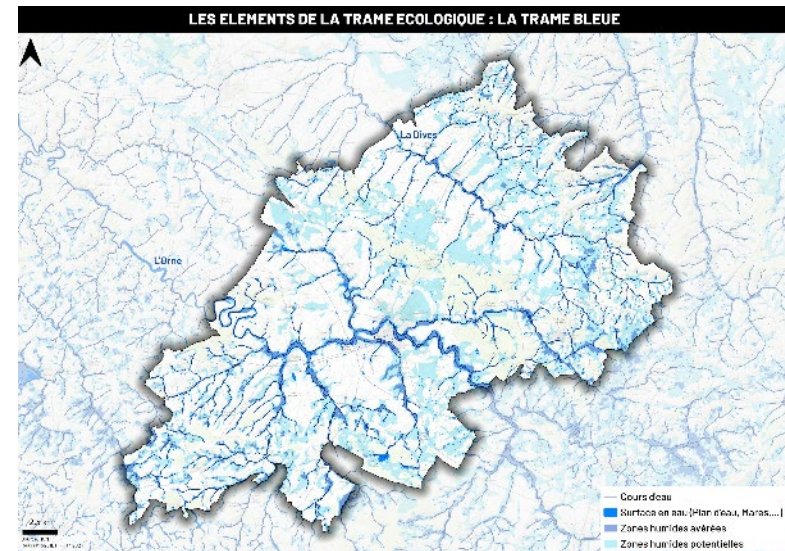
Trames écologiques

Les espaces agricoles structurent le paysage et jouent un rôle important dans le maintien des continuités des milieux ouverts. La diversité des cultures agricoles est un atout qu'il faut préserver afin de lutter contre la perte de biodiversité.

La présence de haies sur le territoire est un pilier pour le maintien de la biodiversité au sein des espaces agricoles. Il est nécessaire de sensibiliser la population à l'intérêt écologique et de gestion des eaux pluviales, de préserver l'existant et de renforcer et développer le maillage des haies en cohérence avec les besoins identifiés.

Les espaces en eau sur le territoire sont multiples :

- Des cours d'eau : Il s'agit autant de réservoirs de biodiversité que d'espaces de déplacement pour les espèces des milieux aquatiques
- Des mares et les étangs : Ces espaces, même anthropisés, constituent des lieux de biodiversité importants.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

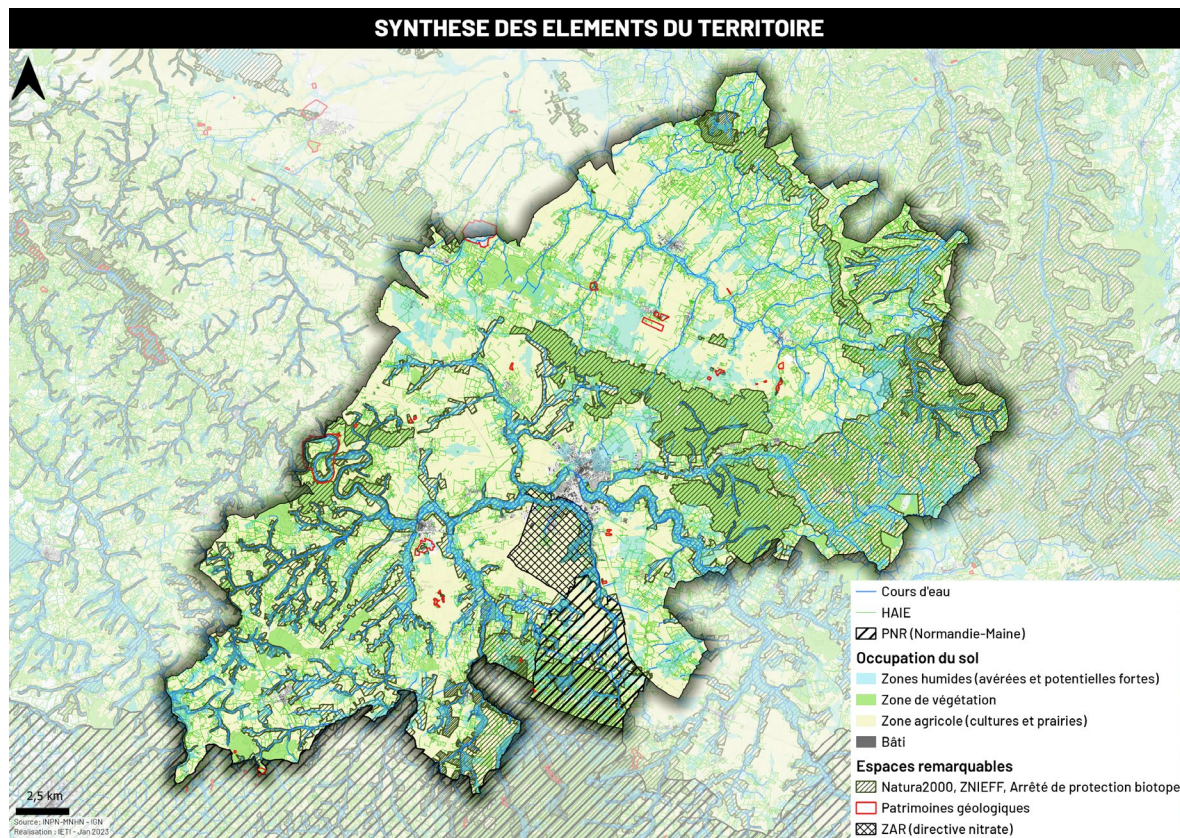
État initial de l'environnement

Trames écologiques

Le territoire possède un nombre important d'éléments écologiques qui constituent son réseau de trames écologiques. Ces trames s'inscrivent dans le(s) paysage(s) de la CC.

Plus particulièrement, ces éléments s'inscrivent dans un cadre plus large, celui de la protection et de préservation de l'environnement.

On retrouve ainsi divers dispositifs plus ou moins lourds de protection ou de préservation de l'environnement comme le Parc Naturel Régional Normandie-Maine, une Zone d'action Renforcée visant à protéger les ressources en eau d'un espace, mais aussi des zones Natura 2000, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) ainsi que des Espaces Naturels Sensibles (ENS).



La préservation, au sens de l'environnement se différencie de la protection dans la mesure où elle cherche à maintenir l'état actuel d'un environnement écologique, quand la protection cherche à le préserver de toutes dégradations. Ceci implique alors une gestion différenciée.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

État initial de l'environnement

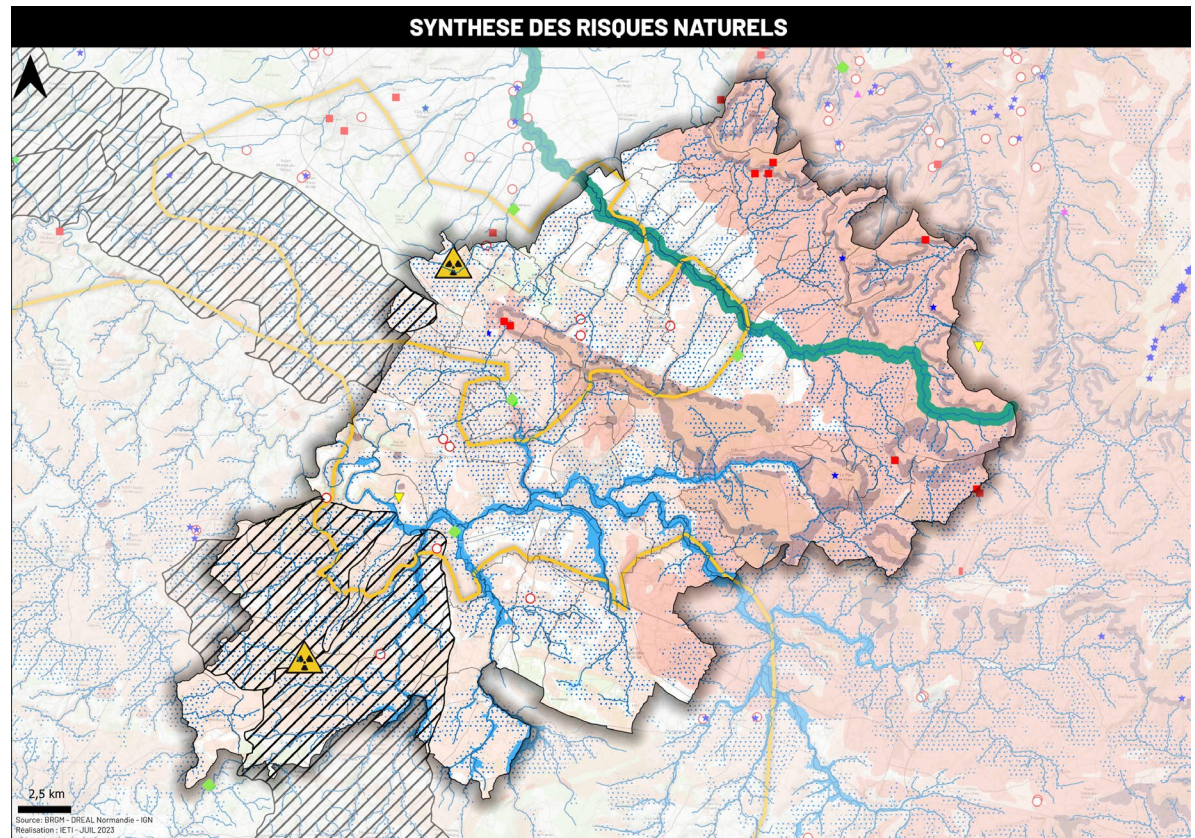
Risques naturels

Le territoire de la CC est touché par de nombreux risques naturels. En effet, ce dernier présente des risques d'inondations, de retrait-gonflement des argiles, de mouvements de terrains, d'érosion et de radon.

On retrouve ainsi des documents réglementaires sur le territoire :

- DICRIM (Document d'Information Communale sur les Risques majeurs)
- PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de l'Orne amont

Les risques naturels sont des éléments incontournables, désormais accentués par l'activité humaine, ils sont de véritables sources de danger pour la population et l'intégrité du territoire.



Sur les 30 dernières années la majorité des communes a subi des désagréments liés au risque inondation.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

État initial de l'environnement

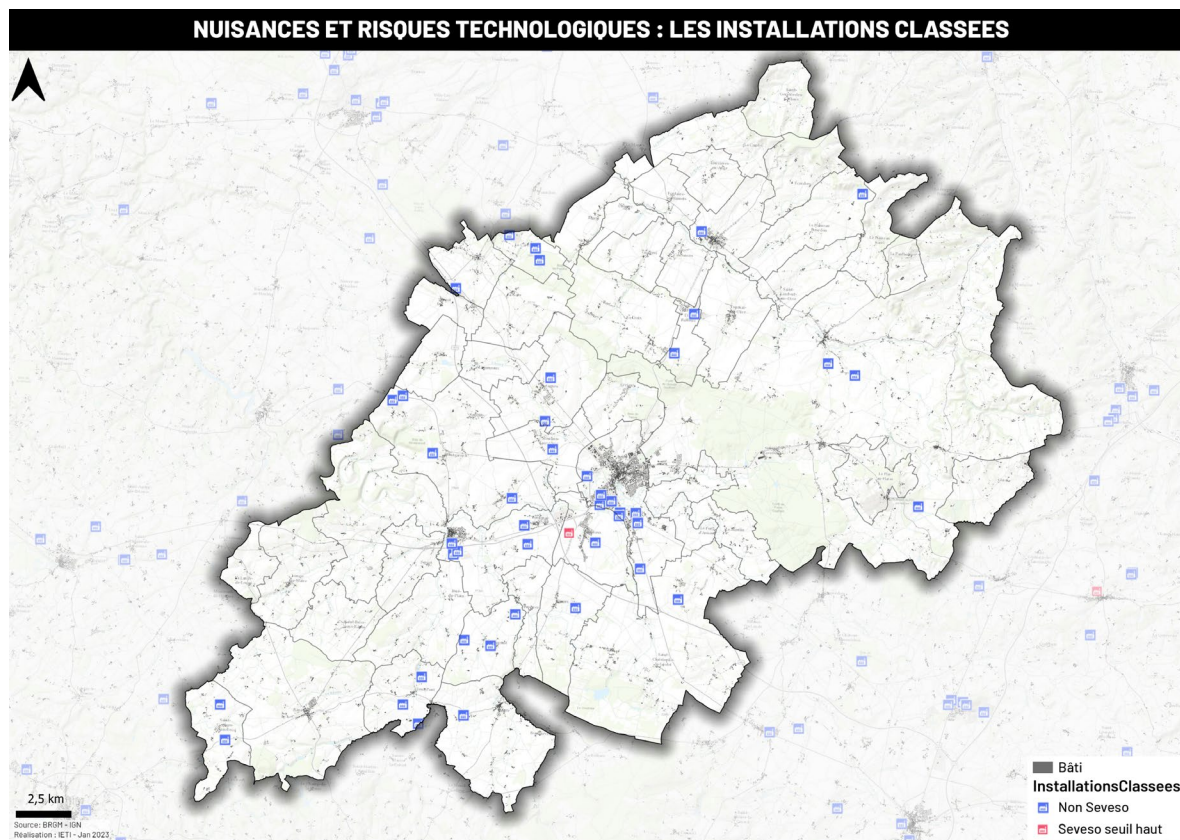
Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20260205-RAP PRES_CONTEX-AR
Date de télétransmission : 16/02/2026
Date de réception préfecture : 16/02/2026

Risques Technologiques

Le territoire de la Communauté de Commune est également soumis à des risques technologiques. Ces risques peuvent être la source de nuisances, de pollutions, et ainsi porter atteinte à la santé de la population et à l'intégrité de l'environnement du territoire.

On retrouve la présence de site SEVESO sur l'ensemble de l'intercommunalité, et notamment un site dit « seuil haut » qui présente un risque important de pollution.

La combinaison entre les risques naturels et technologiques accentue la vulnérabilité du territoire et de sa population. Il est, de fait, important de prendre en compte ces risques et leurs relations avec l'environnement territorial.



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Analyse foncière

Attention : les données de la consommation foncière prennent en compte la consommation agricole qui, elle n'est pas prise en dans le calcul des surfaces artificialisées. Se référer à la pièce 1.3 du dossier de présentation.

Accusé de réception en préfecture
05/02/2026 16:02:26
Date de transmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

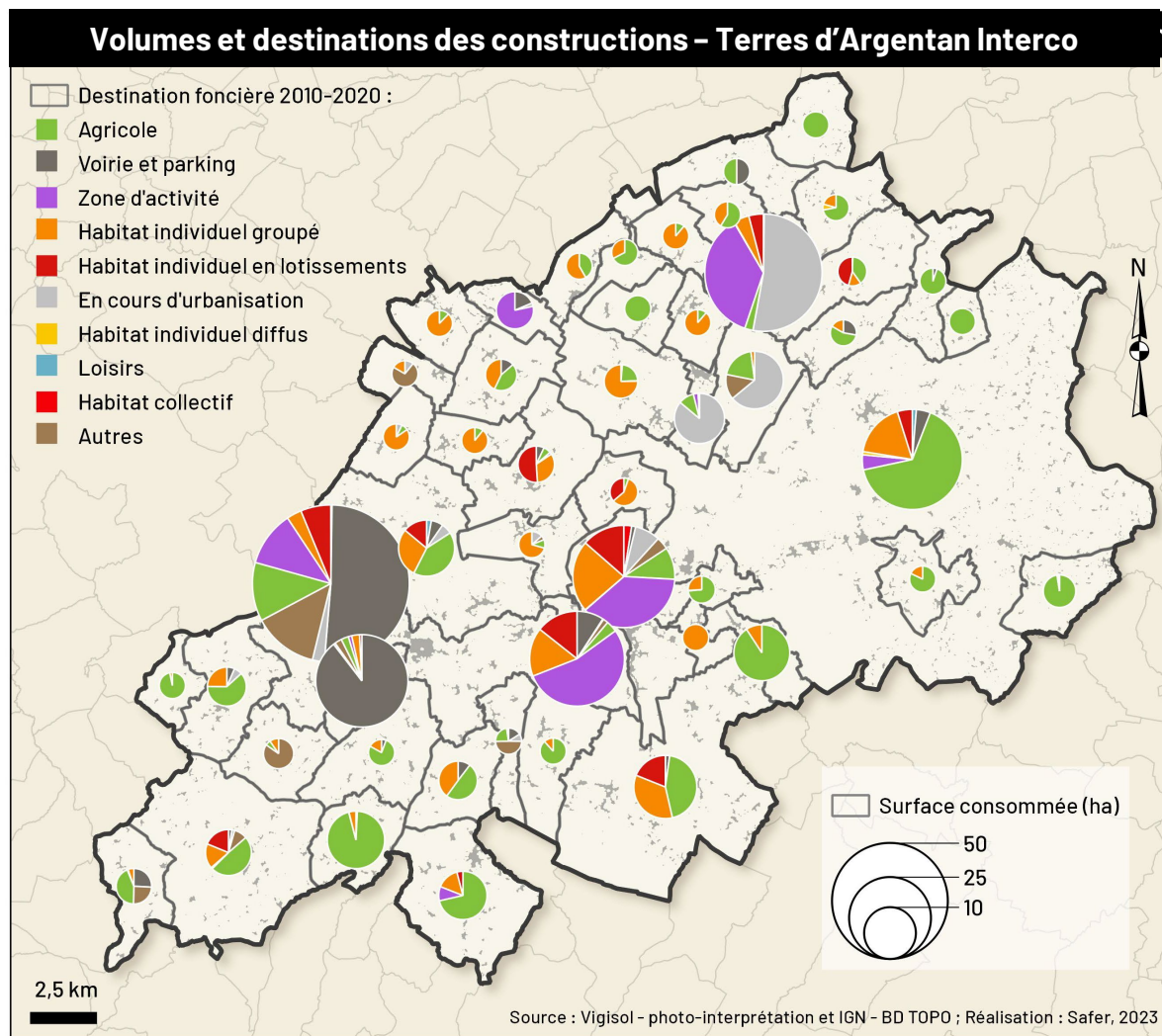
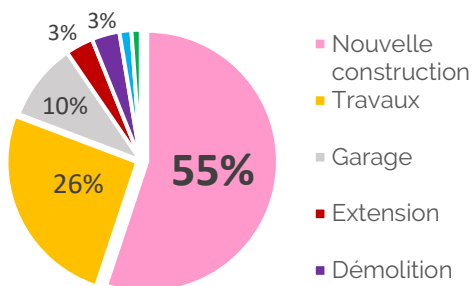
Consommation foncière

De 2010 à 2020, pour la majorité des communes la consommation foncière était à destination de l'agriculture renvoyant au caractère rural de ces communes.

On observe une consommation différenciée dans certaines communes correspondant à la polarité de la ville centre d'Argentan et à la présence des axes de transports.

La présence de l'Argentan et la construction récente de l'autoroute A88 stimulent la construction par un phénomène de périurbanisation induisant de la consommation foncière.

Destinations des PC octroyés



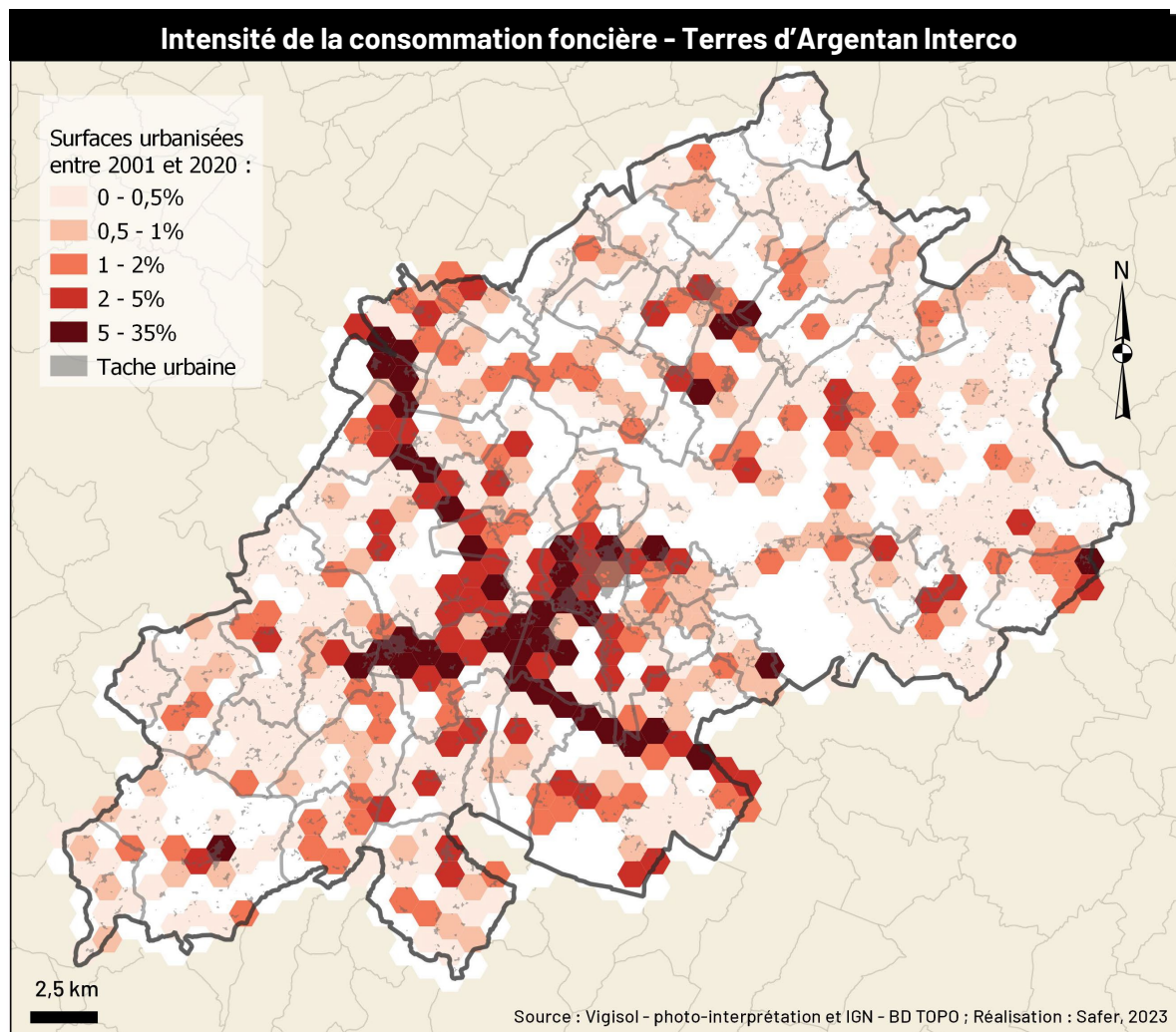
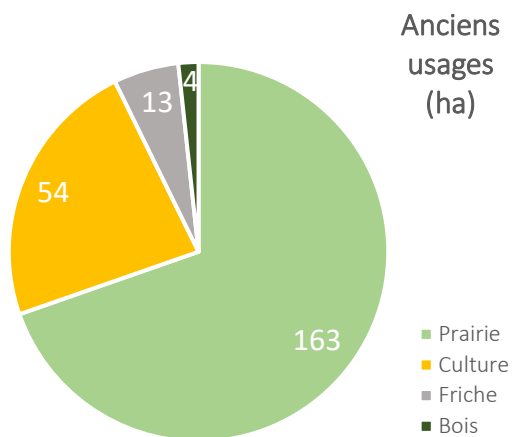
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Analyse foncière

Consommation foncière

Sur le périmètre du PLUi de Terres d'Argentan Interco, le rythme de consommation foncière a tendance à ralentir. On observe néanmoins un rebond sur la période récente (2016-2020). Au total, de 2001 à 2020 ce sont 678 ha de terres qui ont été urbanisées avec, sur les 10 dernières années, un solde de 234 ha consommés (2010-2020).

Sur le total de l'enveloppe consommée, ce sont 92% de terres agricoles qui ont été urbanisées.



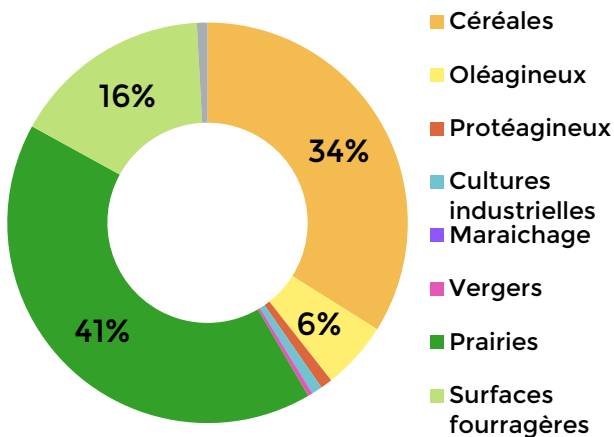
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Diagnostic agricole

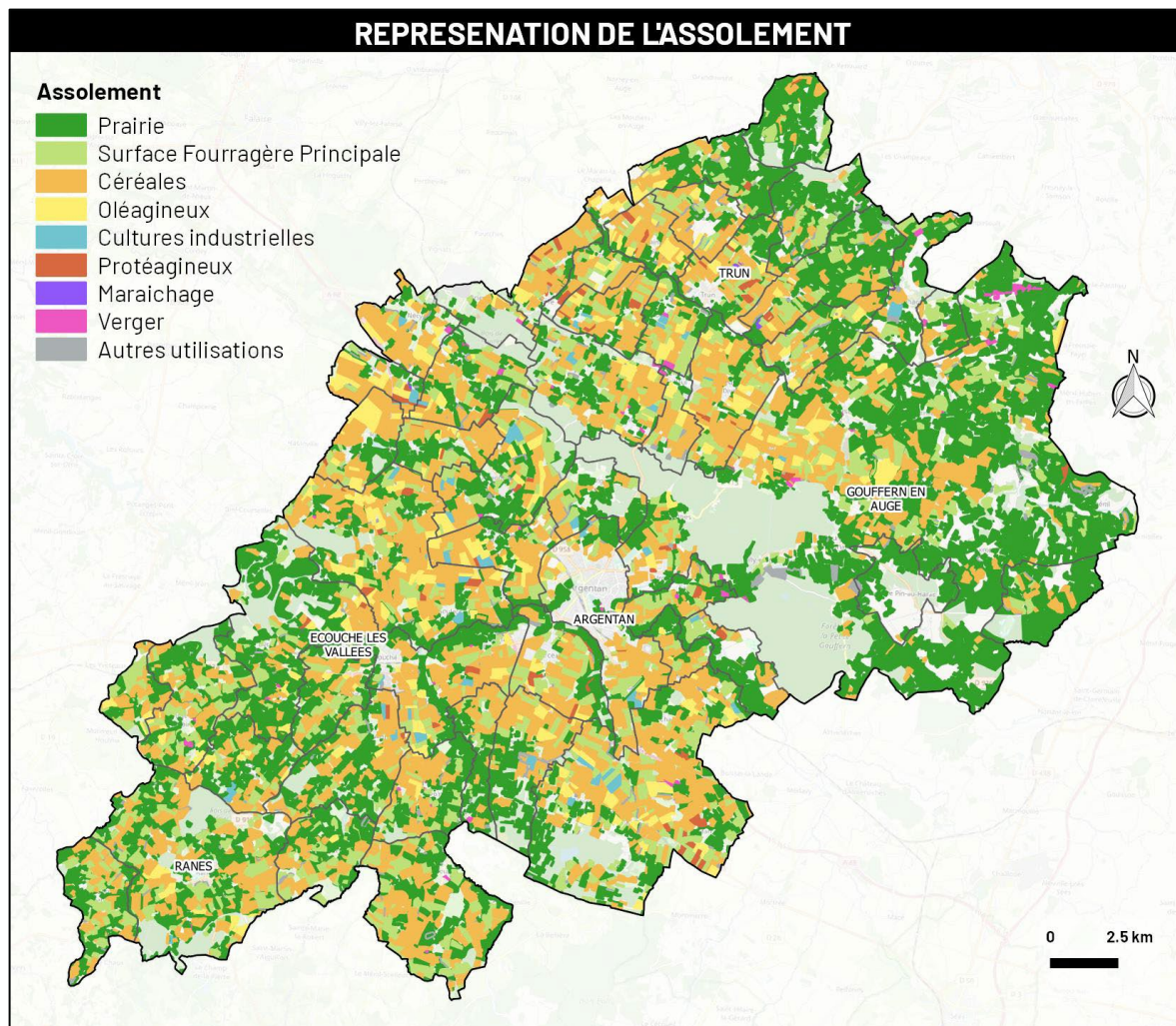
Consommation foncière

L'activité agricole de Terres d'Argentan Interco est principalement représentée par la production céréalière et l'élevage. On peut voir sur la carte ci-contre la répartition des types d'exploitations agricoles qui correspondent aux entités paysagères du territoire.

Répartition des surfaces agricoles



(Source : RPG 2021)



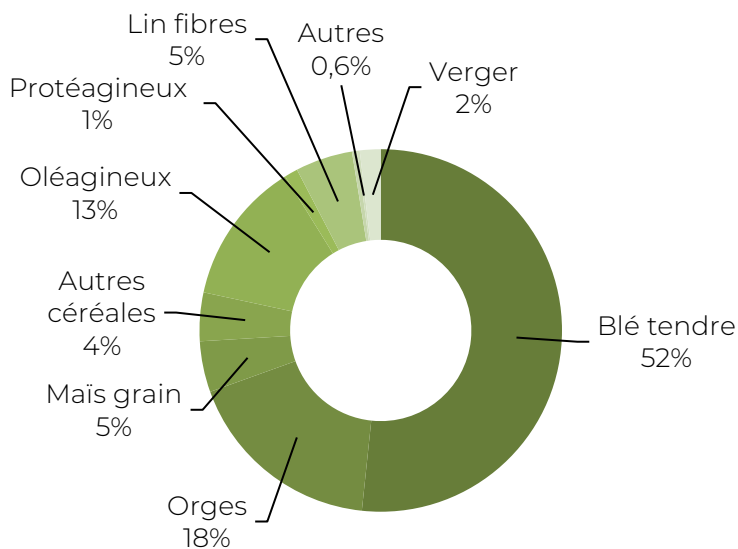
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Diagnostic agricole

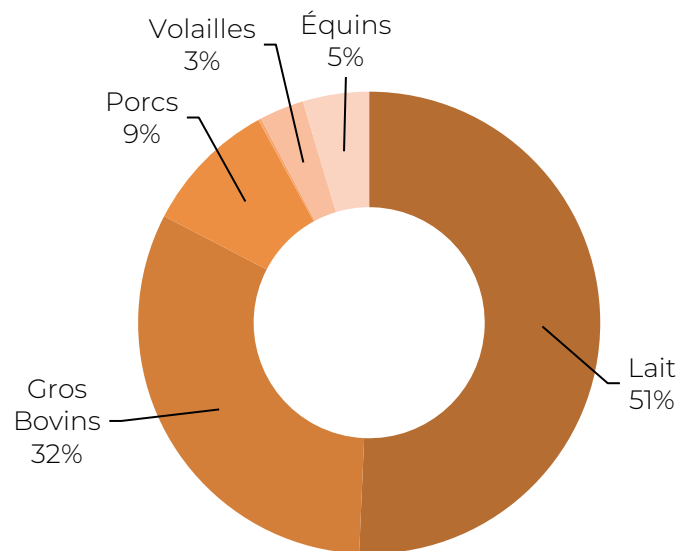
Productions agricoles

L'activité agricole représente une part importante des richesses produites sur le territoire de Terres d'Argentan Interco, les productions liées à l'élevage représentent annuellement plus de 50 M€ de chiffre d'affaires contre plus de 35M € pour la production végétale. Ceci correspond avec la répartition des surfaces agricoles par types de productions, avec une majorité de surfaces destinées à l'élevage, mais aussi à la production céréalière.

Chiffre d'affaires des productions végétales
35,3 millions €



Chiffre d'affaires des productions animales
52,6 millions €



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

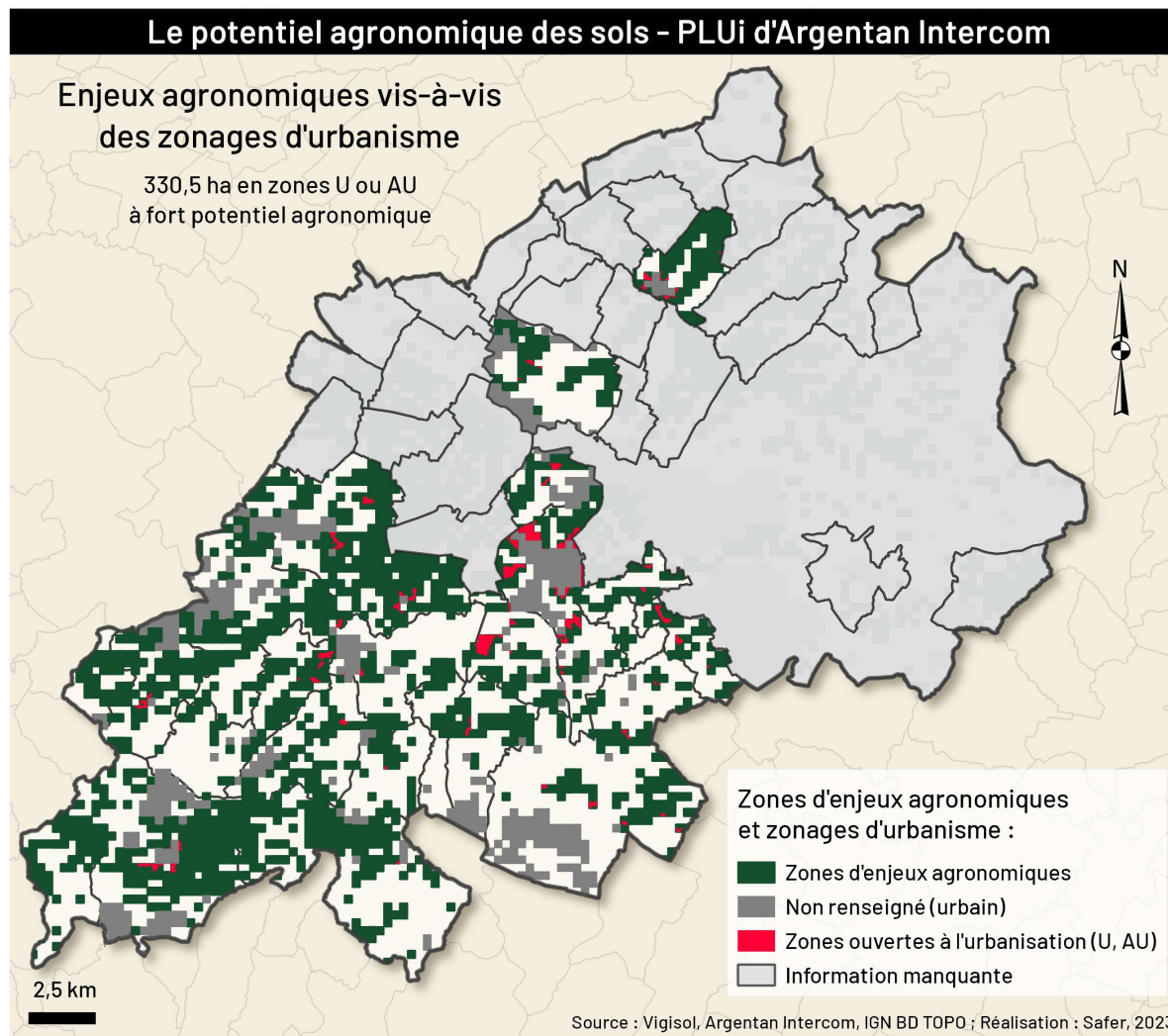
Diagnostic agricole

Enjeux agronomiques

Sur cette carte sont représentées les zones avec de forts enjeux agronomiques en comparaison aux zones ouvertes à l'urbanisme, les zones dites U ou AU. Elle résulte de la combinaison entre les systèmes d'exploitation agricoles : conventionnel, élevage et de maraîchage; et les zones ouvertes à l'urbanisme dans les PLU d'Argentan, Trun et Courbes de l'Orne.

Ainsi, on retrouve aujourd'hui 330,5 hectares de terres avec de forts enjeux agronomiques dans des zones ouvertes à l'urbanisation sur le territoire de Terres d'Argentan Interco.

Le devenir de ces espaces revête une importance particulière compte-tenu de la place qu'occupe l'agriculture sur le territoire, par son impact paysager et économique (80M€ de chiffre d'affaires).



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

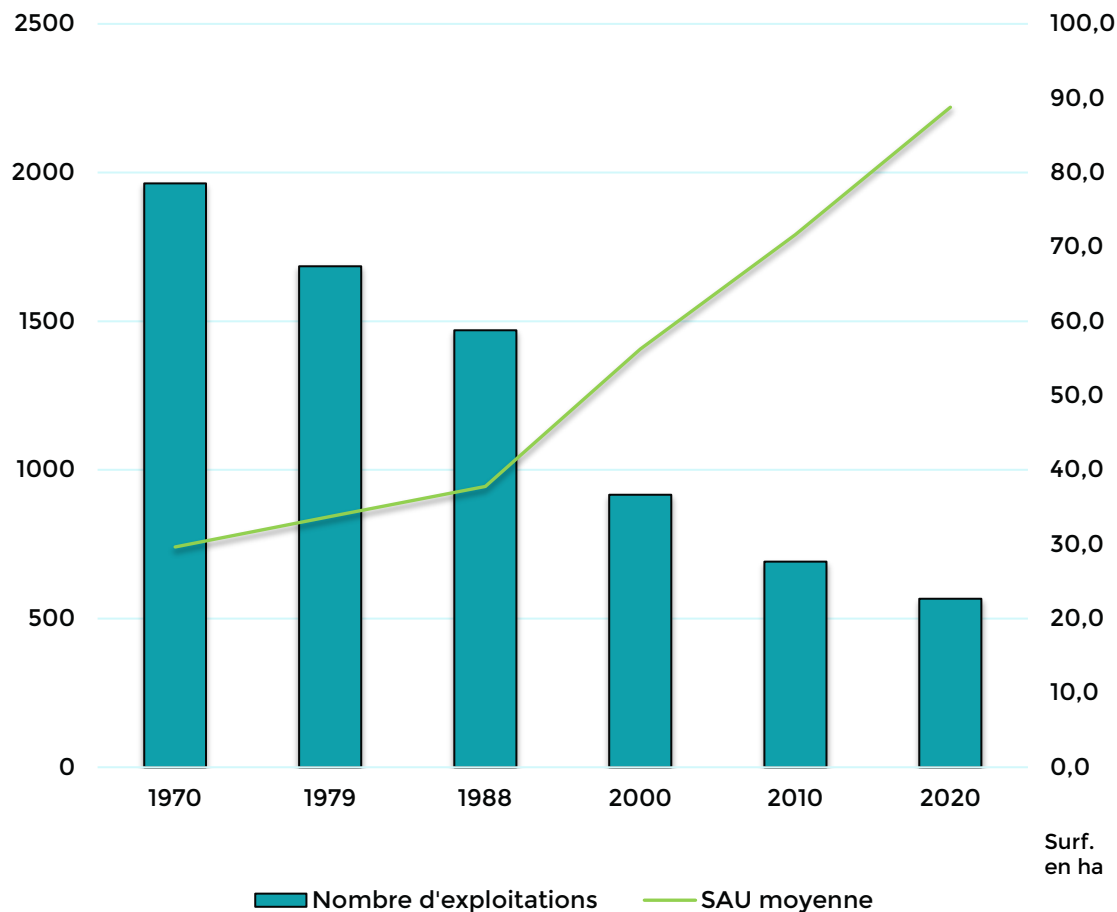
Diagnostic agricole

Un phénomène national

Le territoire de la commune connaît un phénomène qui touche l'ensemble du territoire national, à savoir celui de la baisse du nombre d'exploitations agricoles. Une baisse du nombre d'exploitations qui s'accompagne cependant d'une augmentation de la surface moyenne des exploitations.

Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène global de disparition des exploitations agricoles et, à contrario, l'augmentation de la SAU agricole :

- **Accentuation de la pression foncière** pour le développement de projets territoriaux (habitat, zones d'activités économiques et industrielles),
- **Modernisation et professionnalisation** de l'activité agricole,
- **La crise et les difficultés rencontrées par l'activité d'élevage,**
- **Les contraintes réglementaires.**



Nombre d'exploitations et SAU moyenne entre 2010 et 2020 sur Terres d'Argentan Interco

(Source : DRAAF Normandie – RGA 2020 par EPCI)

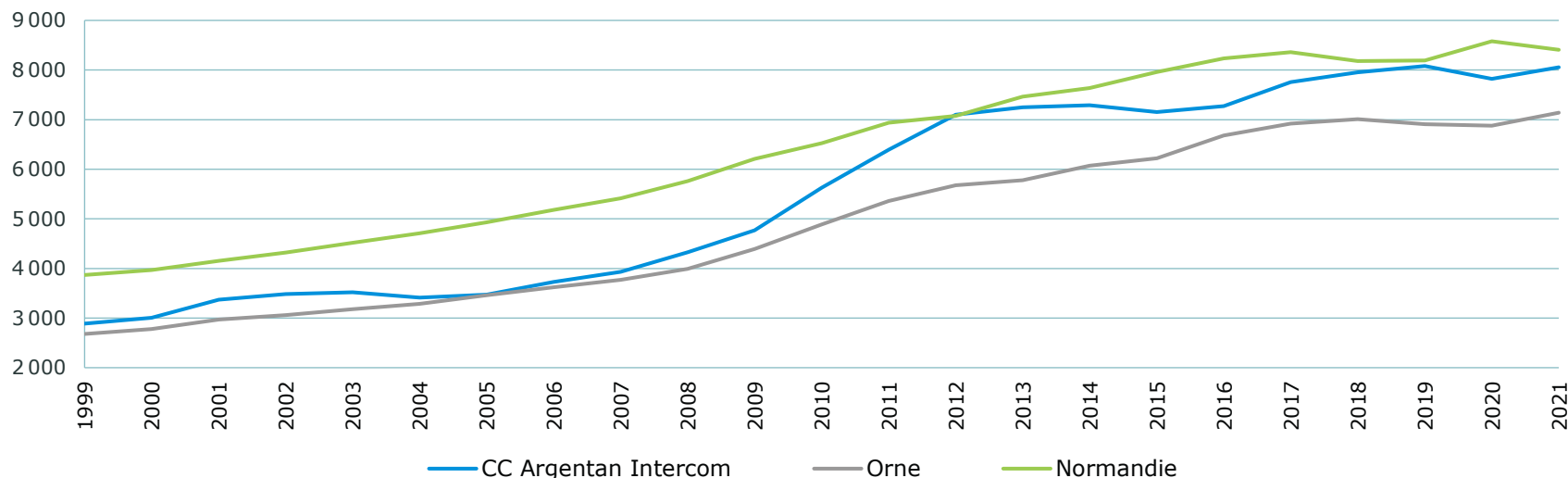
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Diagnostic agricole

Pression sur le foncier agricole

Depuis 1999, le prix des terres libres augmente de manière régulière sur le territoire de la Communauté de Communes, en 2021 le prix moyen d'un hectare était de 8000€. Les prix suivent un taux d'évolution moyen similaire à la moyenne régionale, mais les prix moyens restent inférieurs à ceux de la Normandie. Cette hausse est due à l'urbanisation et à l'artificialisation des terres agricoles, à l'attractivité du territoire, à une offre foncière qui se raréfie et à la concurrence entre exploitants.

La hausse des prix accélère le processus d'agrandissement des exploitations et de leur réduction en quantité, les prix étant trop élevés, les successions sont complexes. Ainsi, ce sont des structures sociétaires disposant de capitaux importants qui récupèrent les terres étant les plus à même d'assumer les coûts d'investissements, *in fine* cela conduit à un agrandissement des exploitations comme présenté précédemment.



Évolution des prix des terres libres (en euros/ha)

Source : CRAN - 2023

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de Communes Terres d'Argentan Interco