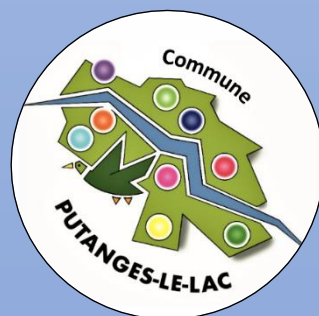


Aménagement d'une ZA des Courtils

Commune de PUTANGES-LE-LAC



NOTICE DE PRESENTATION DECLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Dossier réalisé par :
Cabinet ADEPE
26, avenue Henri Fréville - 35200 RENNES



Accusé de réception en préfecture
061-246100390-20260205-2026_04_BIS-AU
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

PRESENTATION GENERALE DU DOSSIER



VAL D'ORNE Communauté de communes

ZA des Courtils

Vocation mixte et équipement public

Commune de Putanges-Le-Lac

NOTICE DE PRÉSENTATION

à la Déclaration de projet (DP)

de Val D'orne communauté de communes pour le projet d'aménagement de la ZA des Courtils

Pièce A	- OBJET DE L'ENQUÊTE ET PROCEDURES
Pièce B	- DECLARATION DE PROJET
Pièce C	- MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------



VAL D'ORNE Communauté de communes
Zone d'activités à vocation mixte et équipement public
Commune de Putanges-Le-Lac

SOMMAIRE

PIECE A – OBJET DE L’ENQUÊTE : PROCEDURES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES ET MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT LA DÉCLARATION DE PROJET	3
I. L’OBJET ET LES CONDITIONS DE L’ENQUÊTE	3
A) L’OBJET DU DOSSIER	3
II. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
A) DECLARATION DE PROJET	3
B) DECLARATION DE PROJET AU TITRE DU CODE DE L’URBANISME ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
C) ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
D) CONCERTATION	5
III. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS A L’ENQUETE PUBLIQUE	5
A) MENTION DES TEXTES REGISSANT L’ENQUETE PUBLIQUE	5
B) MANIERE DONT S’INSERE L’ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE	5
C) CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L’ARTICLE R.153-16 DU CODE DE L’URBANISME, LE CONSEIL MUNICIPAL DE PUTANGES LE LAC APPROUVERA LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS UN DELAI DE DEUX MOIS SUIVANT LA RECEPTION DE L’AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.	5
D) DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE	6
E) DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L’ENQUETE PUBLIQUE	6
F) À L’ISSUE DE L’ENQUETE PUBLIQUE, LE CONSEIL MUNICIPAL, PAR DELIBERATION, POURRA CONFIRMER L'INTERET GENERAL DE L’OPERATION.	7
PIECE B – DÉCLARATION DE PROJET	8
I. PRÉSENTATION DU PROJET	8
A) RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNALE ET COMMUNAUTAIRE	8

B) PRESENTATION DU PERIMETRE	9
C) LES PRINCIPES D’AMENAGEMENT	14
II. JUSTIFICATION DE L’INTERET DU PROJET	15
A) JUSTIFICATION DU SITE	15
B) JUSTIFICATION DU PROJET	17
C) JUSTIFICATION DE L’INTERET GENERAL	18
PIECE C – MISE EN COMPTABILITE DU PLAN LOCAL D’URBANISME	20
A) HISTORIQUE DE L’EVOLUTION DU DOCUMENT D’URBANISME	20
B) DISPOSITIONS DU PLU ACTUELLEMENT APPLICABLES	20
C) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	23
D) NOUVEAU REGLEMENT	23
E) NOUVELLE OAP : ZA DES COURTILS	25

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

PIECE A – OBJET DE L'ENQUÊTE : PROCEDURES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES ET MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT LA DÉCLARATION DE PROJET

I. L'OBJET ET LES CONDITIONS DE L'ENQUÊTE

A) L'OBJET DU DOSSIER

Une réflexion a été lancée par la communauté de commune Val d'Orne, la commune de Putanges-Le-Lac et le département pour l'aménagement du secteur de la ZA des Courtils de la commune de Putanges-Le-Lac pour y permettre :

- Une zone d'activités économiques sur une surface d'environ 1 ha destinés à une vocation d'activité ;
- Un parking public pouvant servir au point d'intérêt locaux.

Ces deux aménagements forment une opération sous maîtrise d'ouvrage Val d'Orne communauté de commune. La superficie de l'opération porte sur une emprise totale d'environ 1,8 hectares, situés aux abords sud de l'urbanisation actuelle de l'aire urbaine de la commune.

Les motifs justifiant que soit déposée une déclaration de projet (DP) sont donc triples :

- Premièrement, d'afficher les intentions d'aménagement urbain sur ce secteur stratégique pour le développement du territoire mais également de permettre de libérer du foncier stratégique dans l'hypercentre de Putanges-Le-Lac,
- Deuxièmement, permettre d'homogénéiser et de faire naître une cohérence urbaine sur un secteur contenant des équipements publics scolaire et diverses entreprises.
- Troisièmement, contribuer à une entrée de bourg sécurisée et des flux apaisés afin de garantir une zone favorable pour les mobilités douces.

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57, L.153-58, L.153- 59, R.153-13, R. 153-15 et R.153-16 du Code de l'urbanisme.

II. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

A) DECLARATION DE PROJET

Article L.300-1 du Code de l'urbanisme :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement. »

Article L.300-6 du Code de l'urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, **les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupe- ment de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

B) DECLARATION DE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Article L.153-54 du Code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L.153-55 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L.153-57 du Code de l'urbanisme :

« À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

Article L.153-58 du Code de l'urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'en- quête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

Article L.153-59 du Code de l'urbanisme :

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

Article R.153-13 du Code de l'urbanisme :

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. »

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

Article R.153-16 du Code de l'urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

C) ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement (art. L. 122-1 et suivants et R. 122-1 à R.122-1 et suivants), le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale et n'atteint pas de seuil déclenchant la procédure d'examen au cas par cas.

Toutefois, conformément au Code de l'Urbanisme (Art. R.104-13 à R. 104-14), la déclaration de projet est soumise au cas par cas au titre des plans et programmes.

D) CONCERTATION

Contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Une concertation doit être organisée dès lors qu'une évaluation environnementale est requise après l'examen au cas par cas précisé au point C.

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme comporte une enquête publique au titre du code de l'urbanisme.

III. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE

A) MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est organisée conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-58 du Code de l'urbanisme : l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

B) MANIERE DONT S'INSERE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Par délibération du **XX XX 2024**, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Val d'Orne a autorisé le Président à lancer la procédure de Déclaration de Projet pour l'aménagement de la ZA des Courtils.

C) CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.153-16 DU CODE DE L'URBANISME, LE CONSEIL MUNICIPAL DE PUTANGES LE LAC APPROUVERA LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DANS UN DELAI DE DEUX MOIS SUIVANT LA RECEPTION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Les différentes étapes de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de Putanges le Lac sont détaillées ci-dessous :

1°) **Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées.** La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme). Il est réalisé à cette occasion un Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint, joint au dossier d'enquête publique.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

- 2°) **Enquête publique unique**, organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement (modalités d'enquête prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement), portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Putanges le Lac.
- 3°) **Adoption de la Déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU de Putanges-le-Lac**, par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Val d'Orne, prononçant l'intérêt général du projet d'aménagement et emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Putanges-Le-Lac.

D) DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est organisée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val d'Orne.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours.

Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou **l'évaluation environnementale et son résumé non technique**, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que **l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement** mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme ;
2. En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
3. **La mention des textes qui régissent l'enquête publique** en cause et **l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative** relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que **la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête** et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
4. Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis** sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-80 L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
6. **La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet**, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

E) DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier rencontre ensuite dans la semaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables en Mairie de Putanges-Le-Lac, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la communauté de communes du Val d'Orne dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

F) À L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, LE CONSEIL MUNICIPAL, PAR DELIBERATION, POURRA CONFIRMER L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la Commune.

1. AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME PAR LE BIAIS D'UNE DECLARATION DE PROJET

Les autres autorisations susceptibles d'être nécessaires pour réaliser le projet sont les suivantes :

Autorisation prévue au I de l'article L.214-3 du Code de l'environnement	Non
Autorisation prévue à l'article L.341-10 du Code de l'environnement	Non
Dérogation prévue à l'article L.411-2 du Code de l'environnement (dérogation espèce protégée)	Non
Autorisation prévue à l'article L.512-1 du Code de l'environnement (ICPE)	Non

La procédure au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (Loi sur l'eau) ainsi que celle de l'article L.411-2 du même code seront mises en œuvre dans le cadre de l'instruction du permis de construire

L'objectif de la déclaration de projet est de justifier l'intérêt général de l'opération au regard de sa cohérence avec les documents de planification et de sa réponse aux besoins de la commune et de la communauté de communes, afin de permettre la mise en compatibilité du PLU.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

PIECE B – DÉCLARATION DE PROJET

I. PRÉSENTATION DU PROJET

A) RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNALE ET COMMUNAUTAIRE

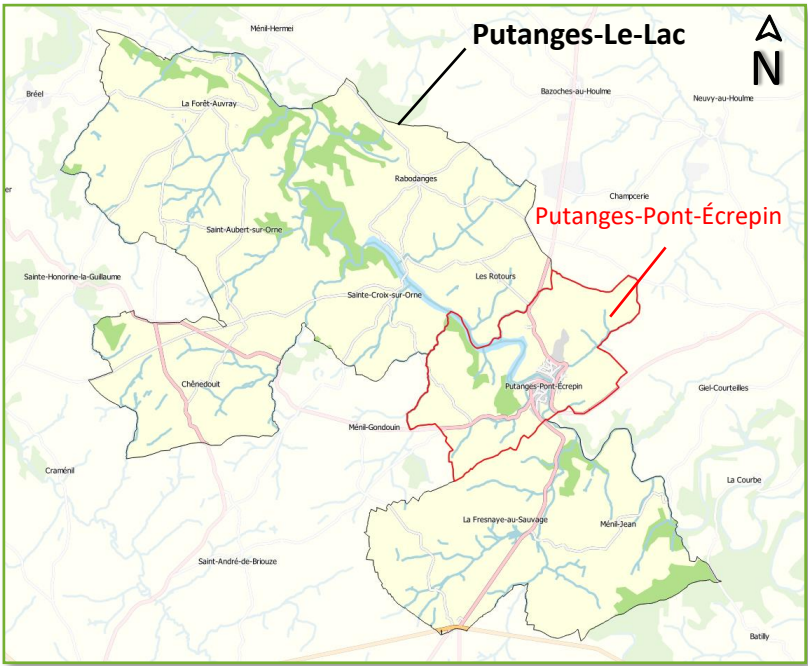
La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent notamment aux dynamiques socio-économiques du territoire communal et régional peuvent utilement être rappelés au vu de la nature du projet concerné.

2. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La Commune de Putanges-Le-Lac se situe dans le département de l'Orne, à environ 25 kilomètres à l'Est de Flers. Elle comprend 2 125 habitants en 2021 (INSEE, 2021) et s'étend sur 77 km².

Putanges-Le-Lac fait partie des 17 communes formant la communauté de commune Val d'Orne. Elle est créée le 1er janvier 2016 par la fusion de neuf communes, sous le régime juridique des communes nouvelles :

Communes historiques	Habitants
Chênedouit	166 habitants
La Forêt-Auvray	179 habitants
La Fresnaye-au-Sauvage	219 habitants
Ménil-Jean	132 habitants
Putanges-Pont-Ecrépin	1061 habitants
Rabodanges	144 habitants
Les Rotours	117 habitants
Saint-Aubert-sur-Orne	108 habitants
Sainte-Croix-sur-Orne	74 habitants
Total	2200 habitants



Entaillant le massif armoricain et le bassin parisien, la vallée de l'Orne constitue une zone de contact entre bocage et plaine. Le territoire de la commune de Putanges-Le-Lac est principalement installé sur le massif armoricain. Les terrains sont principalement constitués de granit et ont la particularité d'être des terrains peu riches agronomiquement.

Le territoire de la commune présente un relief marqué caractéristique de la Suisse Normande. La vallée de l'Orne traverse la commune dans une orientation sud-est/nord-ouest. Les altitudes varient de d'une centaine de mètres au niveau de la vallée de l'Orne à près de deux-cent-cinquante mètres au sud de la commune.

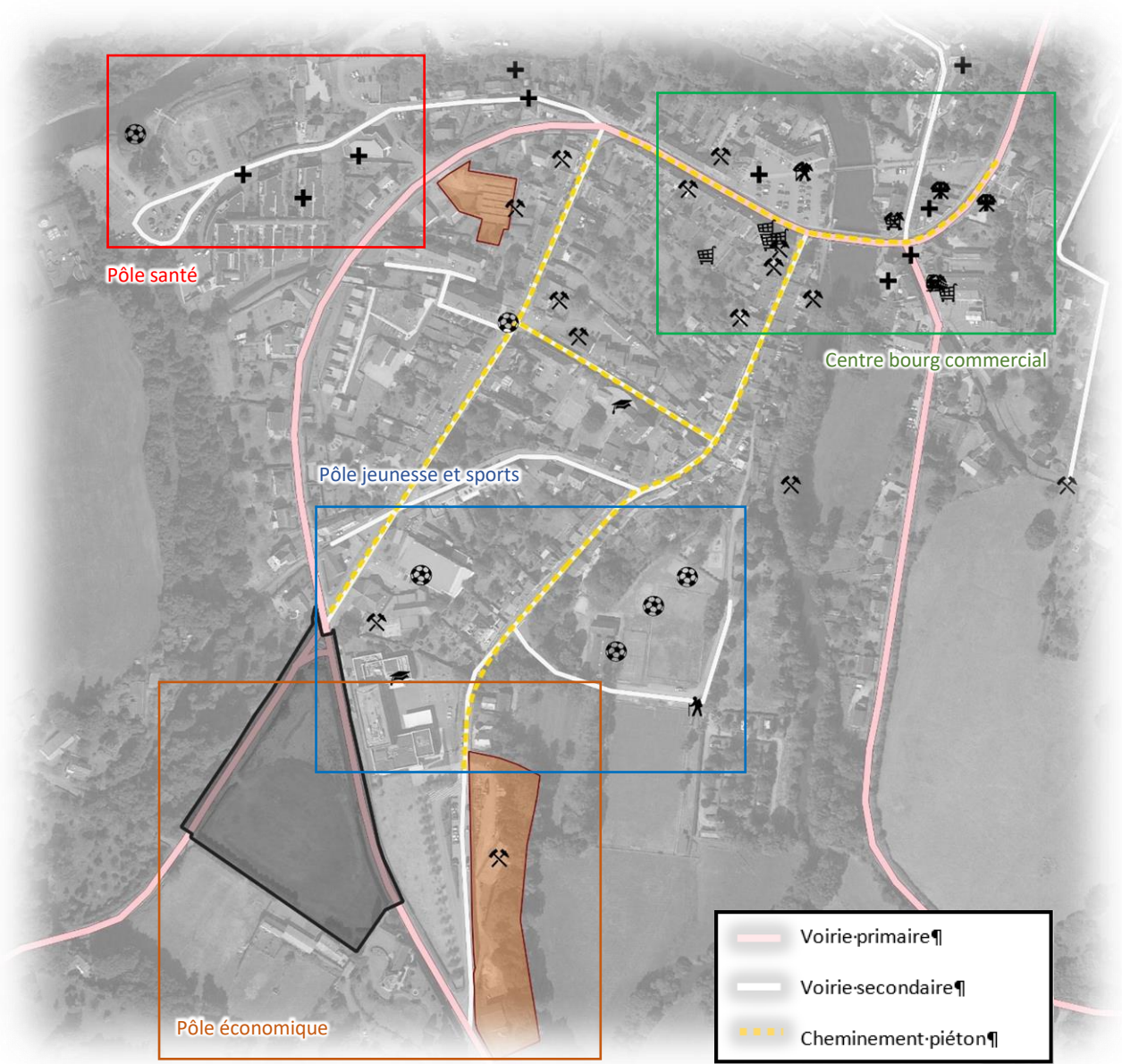
3. ÉQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCIAUX ET DE SANTE

La ville de Putanges-Le-Lac semble bien équipée de par le nombre et la répartition de ses commerces. De cette répartition ressort trois principaux centres d'attractivités.

Le premier situé au Nord-Ouest, regroupe principalement les établissements de santé de la ville. On y retrouve un EHPAD, le centre de santé et divers cabinets de médecins.

Le second à l'Est, regroupe les commerces et services liés au centre-ville, avec des surfaces plus restreintes mais des bâtis plus denses.

Au Sud sont regroupés des équipements sportifs et éducatifs.



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

B) PRESENTATION DU PERIMETRE

La communauté de commune Val d'Orne souhaite accueillir sur sa commune une nouvelle zone d'activité répondant aux besoins d'extension de foncier d'activités identifiés sur le territoire.

1. DESCRIPTION

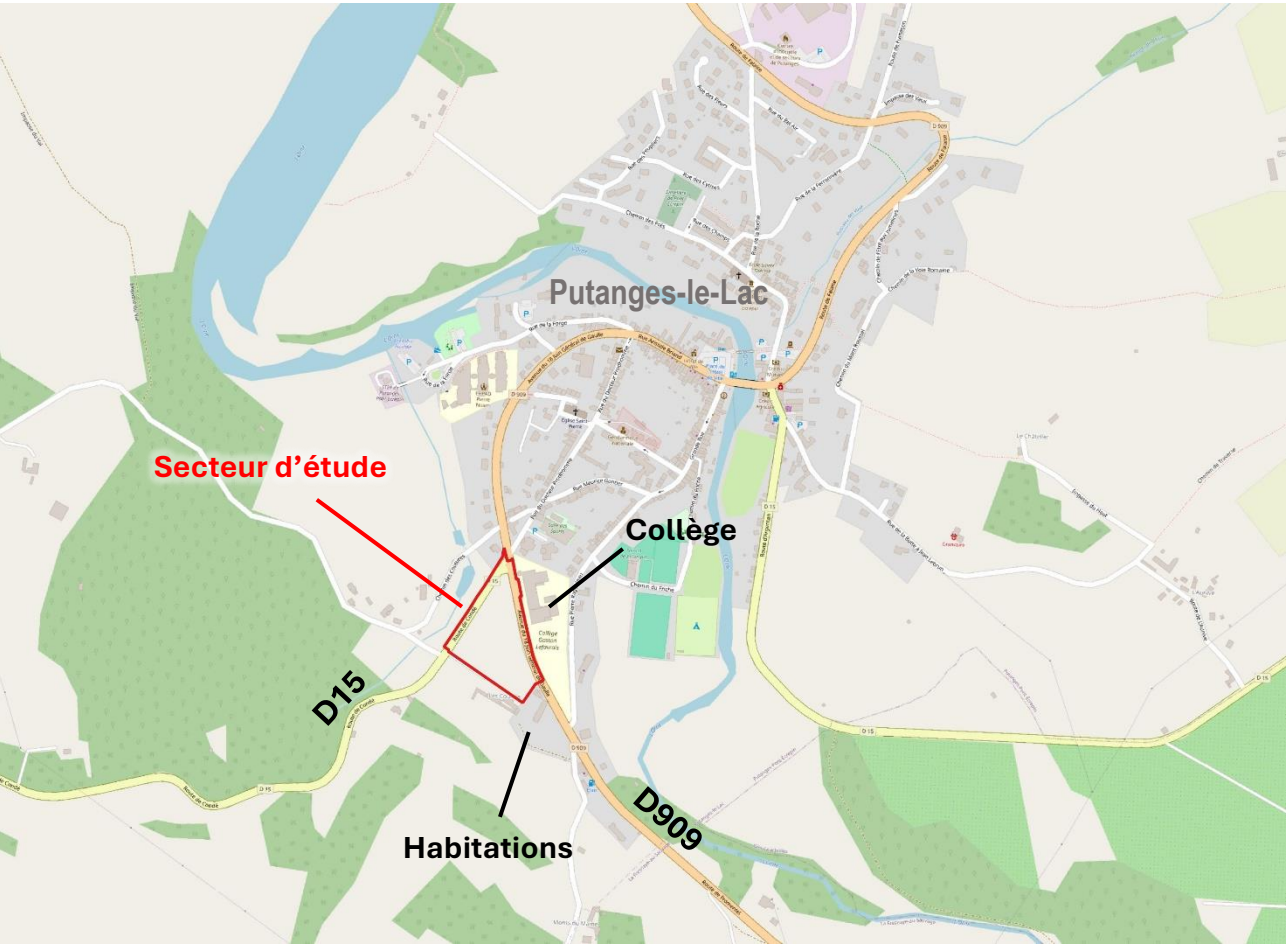
Le projet consiste en la viabilisation d'un terrain au Sud de la commune, qui permettra la création d'un nouvel espace dédié aux activités tertiaires, ainsi qu'une reconfiguration du tracé de la route départementale D15.

Le projet regroupera ainsi l'ensemble de la viabilisation foncière des différents lots, ce qui comprend leur raccordement aux différents réseaux ainsi qu'à la création d'accès depuis les voies environnantes, en accord avec les principes de circulation locaux.

Des places de parking seront également prévues, tant pour les utilisateurs des différentes entités, que pour une utilisation publique appréciable dans une zone entourée par des équipements scolaires et sportifs.

L'ensemble de ces aménagements s'inscrira dans l'environnement du site du projet par l'attention particulière qui sera portée à leur traitement paysager.

2. LOCALISATION DU PROJET



Le site localisé en **continuité urbaine au Sud du centre bourg** de l'ancienne commune de Putanges-Pont-Écrepin, qui est également actuellement le centre principal de la commune de Putanges-Le-Lac.

Le secteur occupe une dent creuse triangulaire comprise entre le hameau « Les Courtils », au Sud, les routes départementales D15 à l'Ouest et D909 au Nord et à l'Est, où se situeront les accès. Face au secteur se trouve le collège Gaston Lefavrai et au Nord, des équipements publics et des îlots résidentiels.

Dans le cadre de l'étude un diagnostic préalable multicritères a été réalisé afin d'appréhender les enjeux du site puis, à définir les principes d'intervention sur le périmètre retenu pour mettre en œuvre un plan d'aménagement réaliste et optimum.

3. DOCUMENTS D'URBANISME DIRECTEUR, LE SRADDET

Le SRADDET Normandie a été approuvé en 2020. Ce document fixe plusieurs objectifs de moyen et long termes 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 et de prévention et de gestion des déchets.

Plusieurs orientations du SRADDET sont intégrés dans le projet :

- Thématique 1 - changement climatique : Inscription d'une trame verte et bleue au sein de l'opération ; Secteur implanté en dehors des zones identifiées comme vulnérable aux risques (inondation) ; Secteur implanté en dehors des réservoirs de biodiversité.
- Thématique 4 – Transports & mobilités : Amélioration de l'offre de mobilité alternative à l'autosolisme (aire de covoiturage, liaison piétonne...).
- Thématique 6 – Foncier : Le site, propriété de la collectivité, est urbanisable et n'est plus déclaré dans le registre parcellaire agricole (PAC). Cet espace présente une emprise totale retenue adaptée aux besoins d'aménagements. Il s'agit d'une emprise foncière proportionnée aux besoins/usages permettant de ne pas impacter fortement l'activité agricole territoriale tout en anticipant les besoins futurs.
- Thématique 7 – Eau : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols (mise en œuvre de noues et d'une gestion à la parcelle pour les eaux pluviales, place de stationnement perméables).
- Thématique 9 – Energie : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique (volonté d'implanter des bâtiments et des aménagements exemplaires sur le territoire).
- Thématique 11 – Biodiversité : Pas d'enjeu de zones humides ou cours d'eau sur le site, inscription d'une trame verte et bleue.
- Thématique 13 – Pollution de l'air : Le site n'est pas inventorié comme une zone sensible à la qualité de l'air et le projet prévoit des aménagements favorables à la réduction des pollutions liées aux déplacements (aire de covoiturage et optimisation des modes doux).

4. DOCUMENT D'URBANISME DIRECTEUR, LE SCOT

Il n'exista pas de SCoT applicable sur la zone d'étude.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE

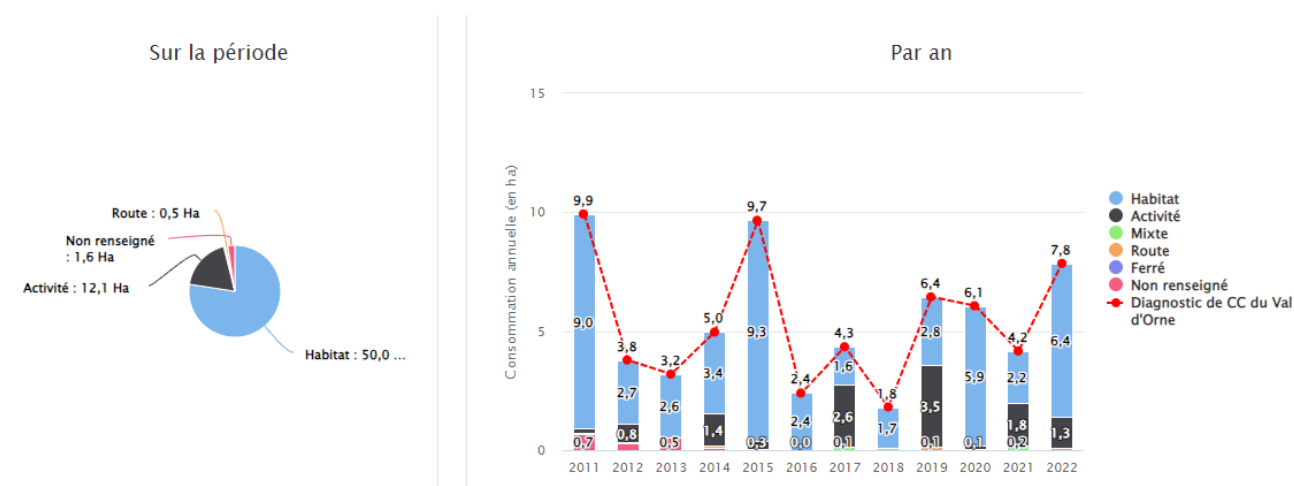
B- DECLARATION DE PROJET

C- MISE EN COMPATIBILITÉ

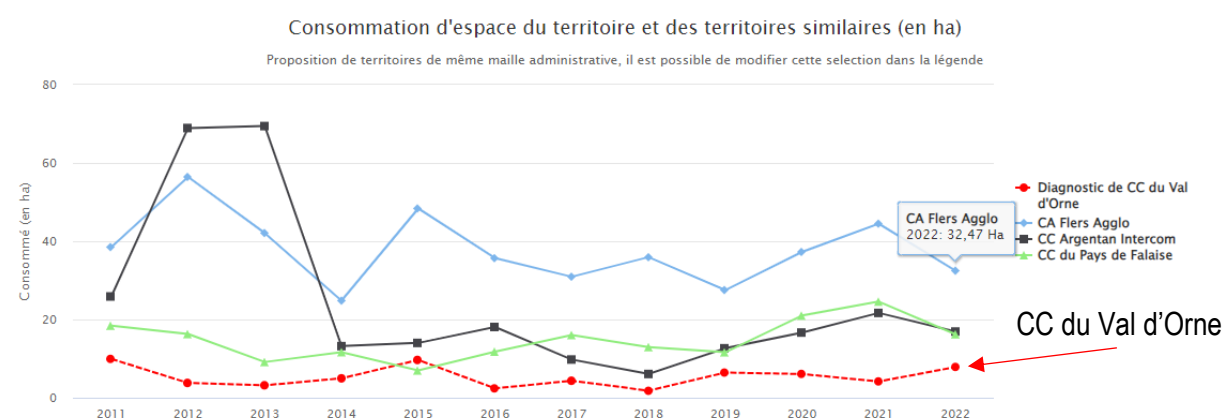
5. OBSERVATOIRE DU FONCIER SUR LA COMMUNE

Objectif ZAN : La consommation foncière de la période 2020-2030 doit être inférieure ou égale à la moitié de la consommation foncière des dix dernières années (2010-2020) : Environ 10ha au total.

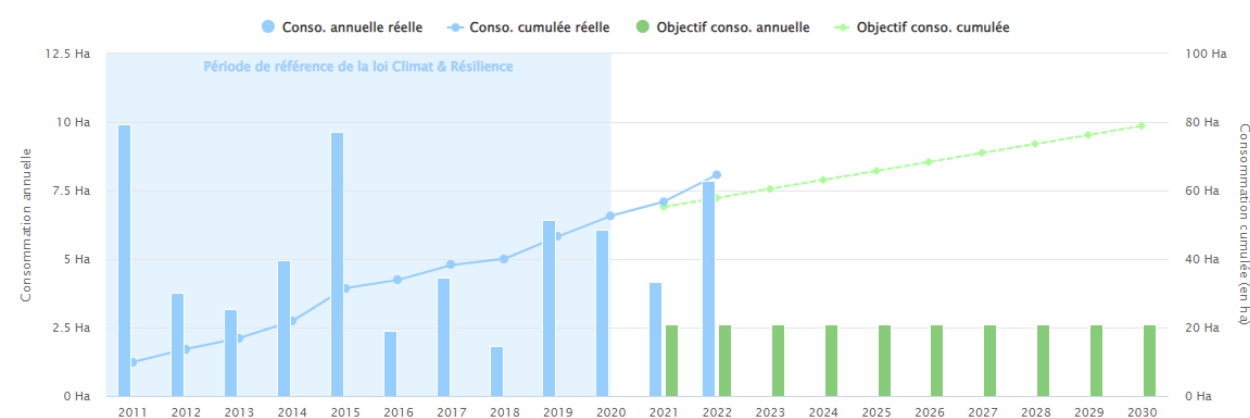
Bilan communauté de commune du Val d'Orne :



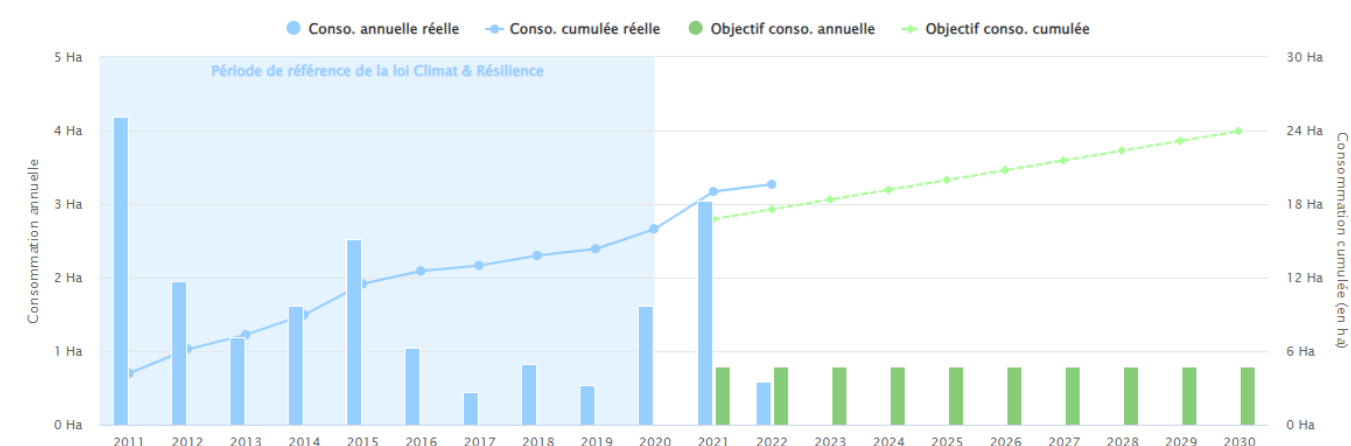
Comparaison avec les EPCI voisins :



Projection 2031 de la CC du Val d'Orne avec l'objectif de réduction de 50%, 20ha par an au total :



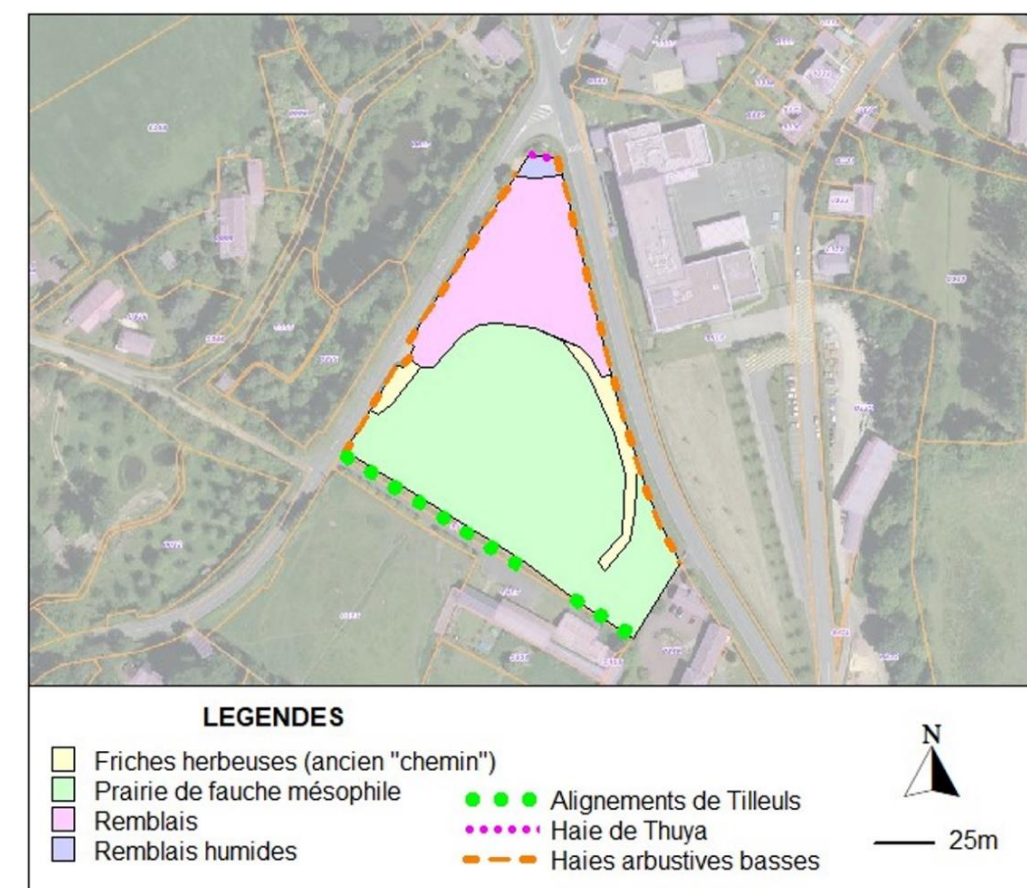
Projection 2031 de la commune avec l'objectif de réduction de 50%, 0.8ha par an au total :



Par ratio sur la consommation des dix dernières années, la consommation foncière équivalente pour les 10 prochaines années correspondrait à environ 1,4 hectares pour de l'activité, ce qui correspond à la zone de projet. Cependant une autre zone de projet 1AUz de 2,2 hectares existe également sur la commune. Il est donc nécessaire d'effectuer une programmation réfléchie et de bien articuler les zones d'activité et d'habitat.

6. ÉTAT INITIAL DU SITE

Le site est occupé par une ancienne prairie bocagère dont la partie basse a fait l'objet de remblais récents sur une faible épaisseur.



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

7. DONNEES MILIEUX NATURELS

Espaces signalés et règlementé aux inventaires patrimoine naturel :

L'ensemble du patrimoine naturel signalé dans l'inventaire ZNIEFF est inclus dans la grande ZNIEFF 2 n°250008466 « Vallée de l'Orne » qui regroupe la vallée de l'Orne et ses affluents. **Le périmètre du projet ne recoupe pas la ZNIEFF mais celle-ci se situe à proximité immédiate.**

D'un point de vue réglementaire, on relève dans un rayon de 1km :

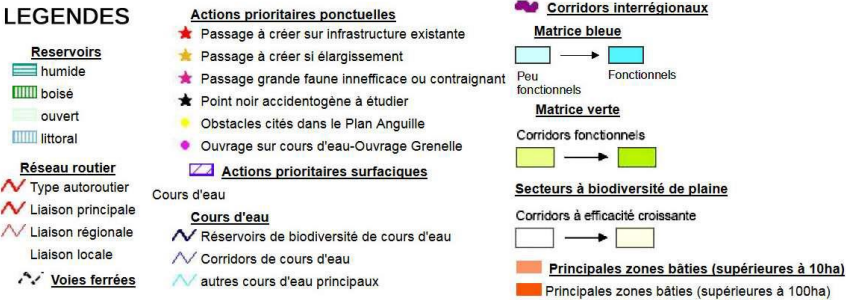
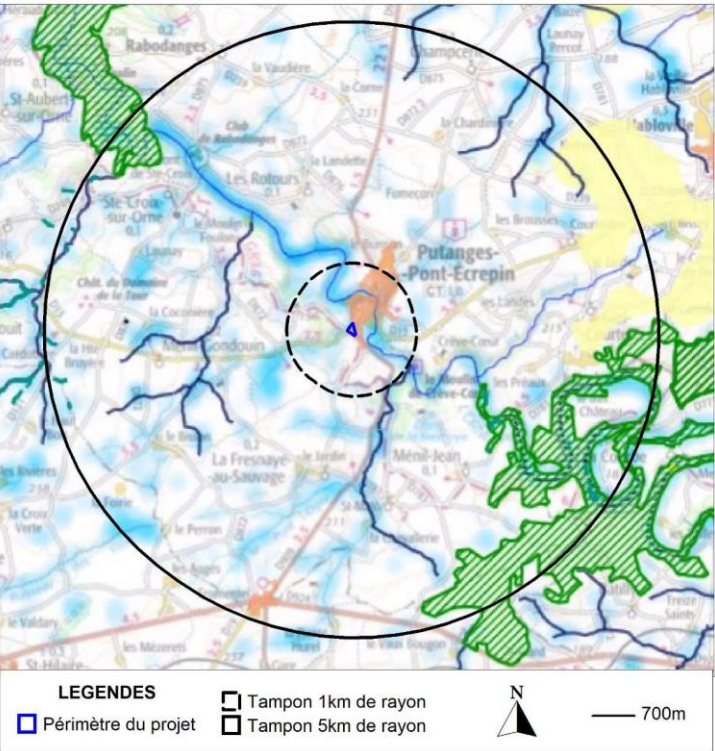
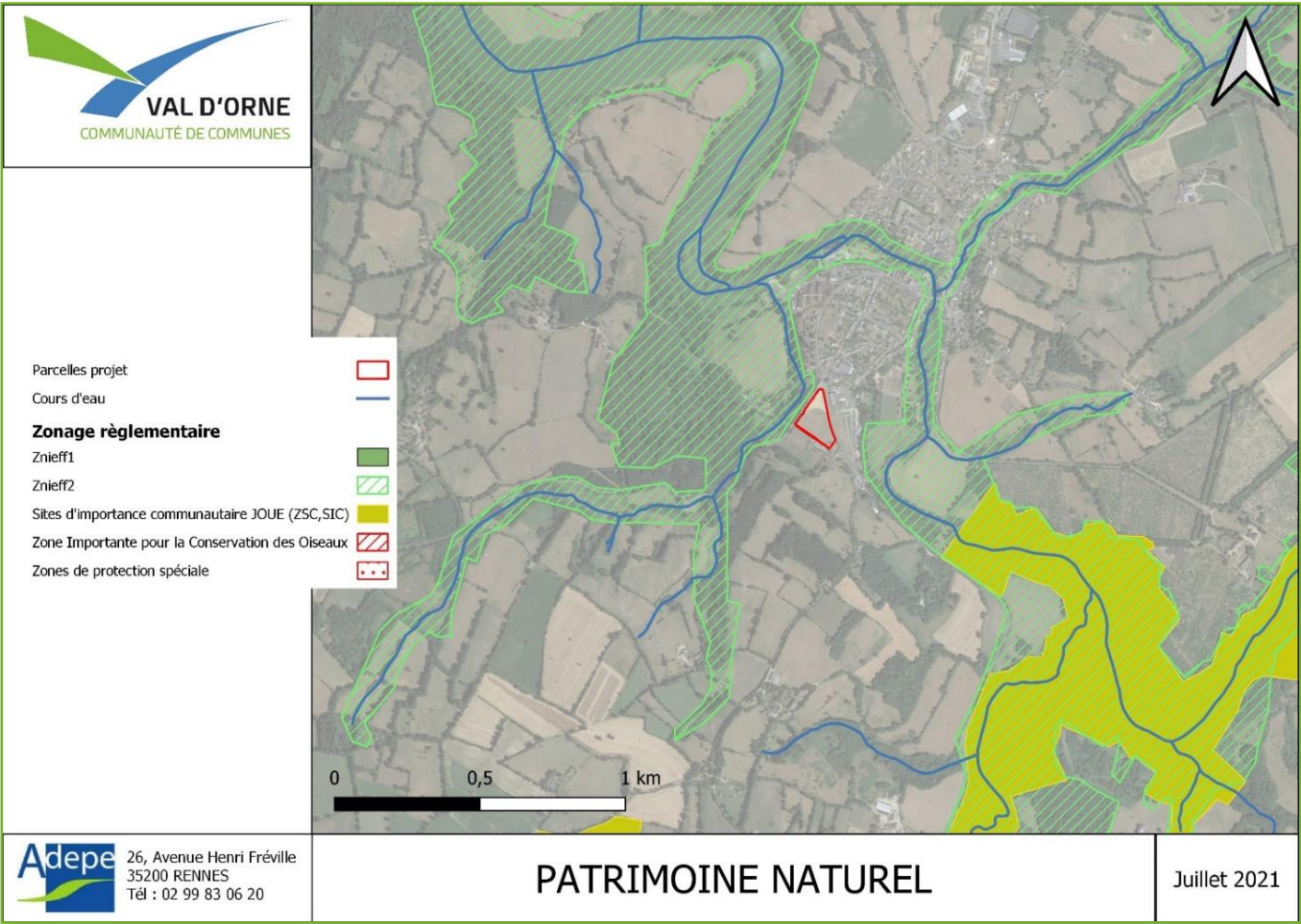
- **Le SIC n°FR2500099 « Haute vallée de l'Orne et affluents ».**

Auxquels s'ajoutent dans un rayon de 5km :

- l'APB n°FR3800328 « Le fleuve de l'Orne, le ruisseau de la Fontaine aux Hérons et ses affluents » désigné pour la Truite de mer et Truite fario ;
- l'APB n°FR3800597 « Ruisseau de Vienne » désigné pour la Truite fario ;
- le SIC n°FR2500091 « Vallée de l'Orne et ses affluents », très vaste entité désignée pour de nombreux habitats et espèces d'intérêt communautaire, dont aucun n'est présent sur le site.

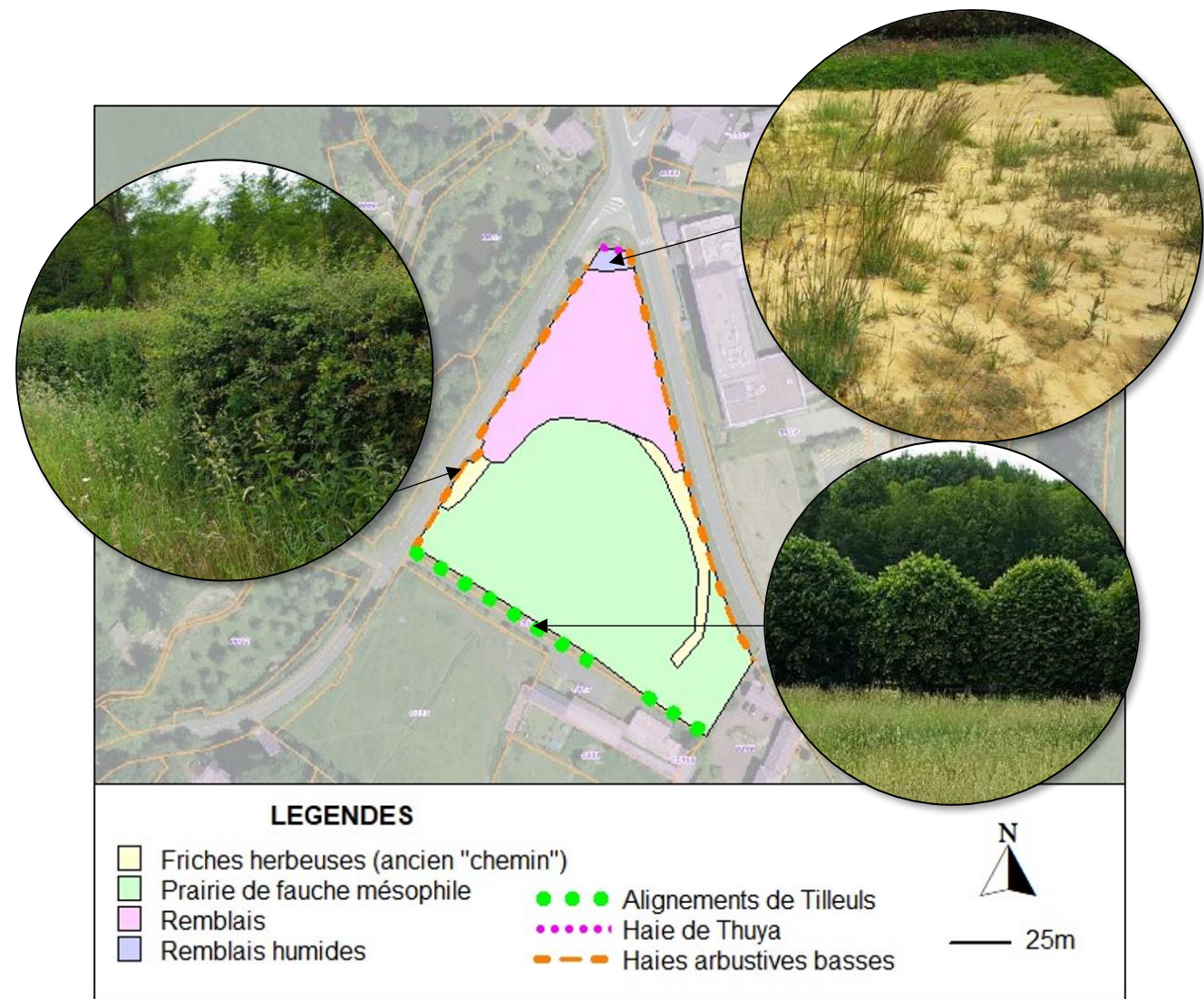
On relève également une zone tampon au Sud-Ouest (ZT3800839) relative à l'APB du bassin versant de la Rouvre et ses affluents.

Aucun espace réglementé ni inscrit au titre du patrimoine naturel n'est à signaler sur le périmètre du projet qui présente des enjeux et des contraintes faibles vis-à-vis de ces espaces.



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

8. AVIS FLORE



Selon les conclusions de l'étude de Pierre Dufrêne, quelques pieds de trèfle jaunâtre ont été découverts sur le remblai. La présence ponctuelle de cette espèce rare en Basse-Normandie et caractéristique des pelouses et ourlets calcicoles résulte peut-être d'une introduction accidentelle. La présence sur l'ancienne piste d'une autre espèce improbable car normalement uniquement littoral : le Chiendent du littoral (*Elytrigia acuta*).

D'un point de vue qualitatif, l'inventaire met en évidence un patrimoine floristique négligeable constitué de deux espèces rares dont la présence est anecdotique.

Les habitats présents sur la zone d'étude présentent un intérêt patrimonial faible (remblais) à moyen (prairies et haies bocagères).

La zone d'étude présente des potentialités faibles pour la flore inférieure.

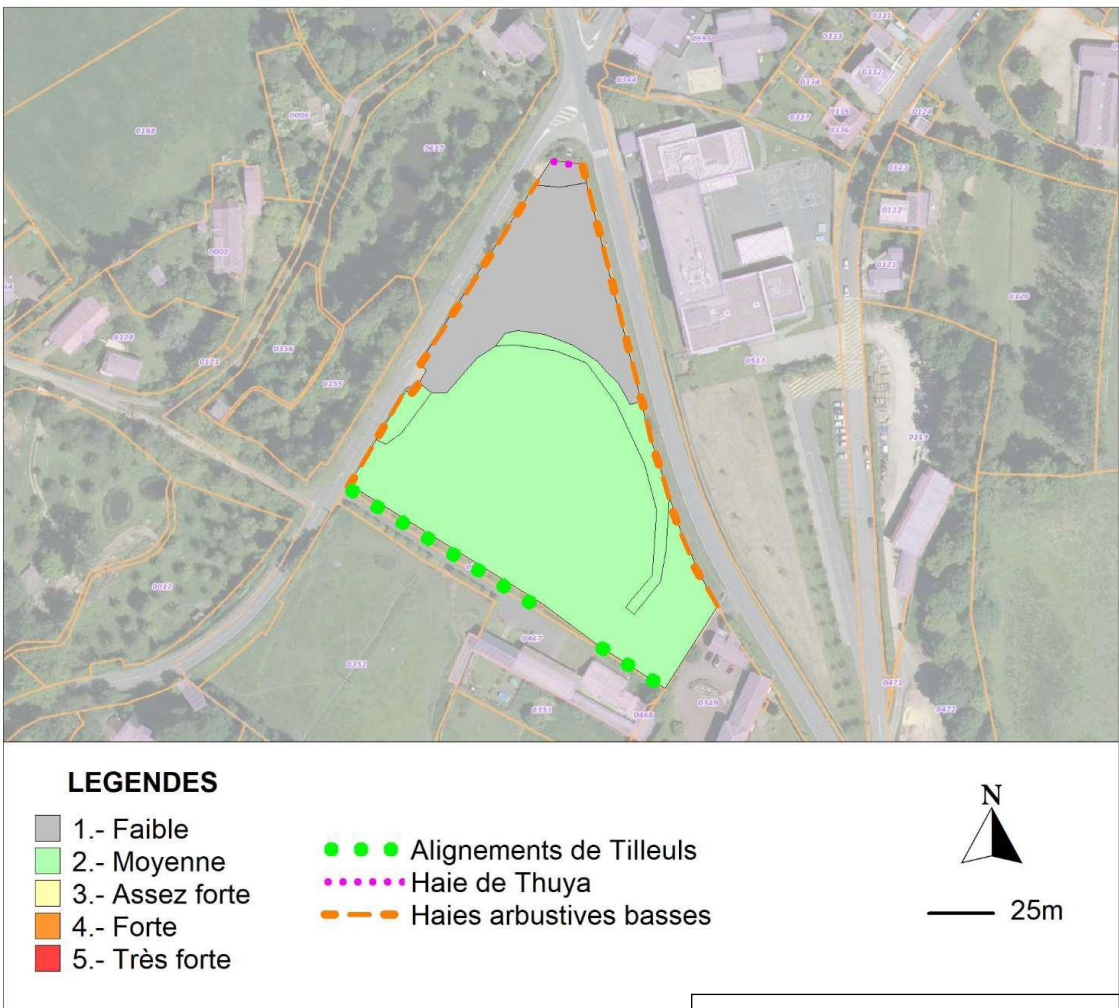
9. AVIS FAUNE

Type faune	Vertébrés	Mammifères	Chiroptères	Amphibiens et reptiles	Lépidoptères, Orthoptères et Odonates	Autres invertébrés
Intérêt patrimonial	Faible et très limité	Faible	Pas d'habitat Chasse importante	Faible	Moyen	Faible à moyenne

10. VALEUR PATRIMONIALE ECOLOGIQUE

Le périmètre du projet présente un intérêt globalement moyen correspondant à une nature bocagère ordinaire mais limité par une faible superficie, l'absence de point d'eau et de ligneux arborés, et dégradé par des remblais récents.

Il constitue ponctuellement un territoire de chasse et une zone de transit d'un intérêt assez fort pour les Chiroptères.



Accusé de réception en préfecture
061-246100390-20260205-2026_04_BIS-AU
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

Les contraintes légales doivent être différenciées de la valeur patrimoniale écologique. En effet, la présence d'espèces protégées ou d'intérêt communautaire mais banales ne confère aucune valeur patrimoniale écologique mais peut induire une contrainte légale.

Aucun habitat ayant servi à désigner les sites d'intérêt communautaire les plus proches n'est concerné par le projet. Parmi les espèces, les quatre Chiroptères inventoriés sur le site ont servi à désigner le site de la vallée de l'Orne et ses affluents. Seules deux d'entre elles montrent une activité significative sur le périmètre du projet qui reste malgré tout un espace marginal pour ces espèces à grand rayon d'action en raison notamment de sa faible superficie.

Toutefois, afin de limiter les impacts de l'aménagement sur l'environnement proche et l'espace de chasse potentiel qu'il peut constituer, les principes suivants viendront agrémenter le plan d'aménagement et le futur lieu de vie :

- Conservation des haies en bordure du périmètre, à l'est, l'ouest ainsi que la haie de tilleul au sud, pour garantir un espace végétalisé au sud du périmètre, et conserver un territoire de chasse potentiel des chiroptères.
- Limiter l'éclairage public sur la frange Ouest et Sud du périmètre (conservation trame noire) pour ne pas perturber les espèces nocturnes environnantes.
- Réalisation d'un merlon paysager en limite nord de la haie de tilleul, pour réduire les nuisances potentiel de la ZA des Courtils sur l'environnement proche.
- L'abattage des haies nécessaires aux passages des voiries d'accès s'effectuera obligatoirement hors des périodes de nidification.
- Un minimum de 30% de la surface totale de la zone devra être végétalisée

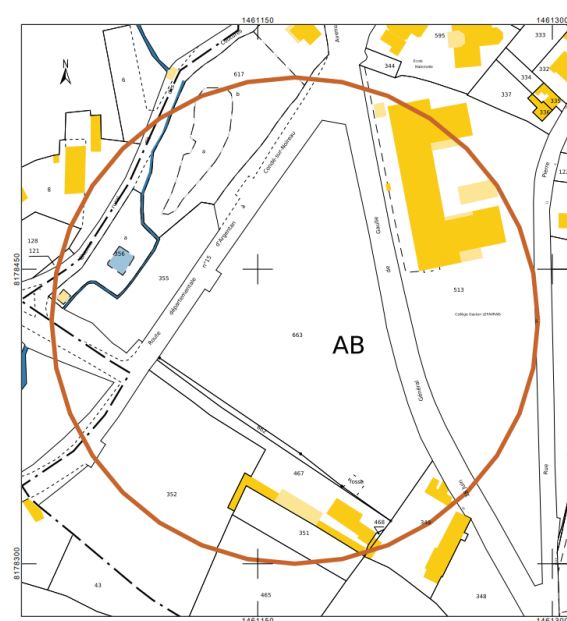
C) LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. SUPERFICIES UTILES

Surface globale : environ **1,8 hectares**.

Dans un souci d'appréhender cette nouvelle greffe urbaine au plus près du contexte urbain, humain et environnemental actuel, il a été décidé de prendre en compte, pour les réflexions urbaines, l'ensemble des unités cadastrales concernées par l'OAP zone 1AU du collège.

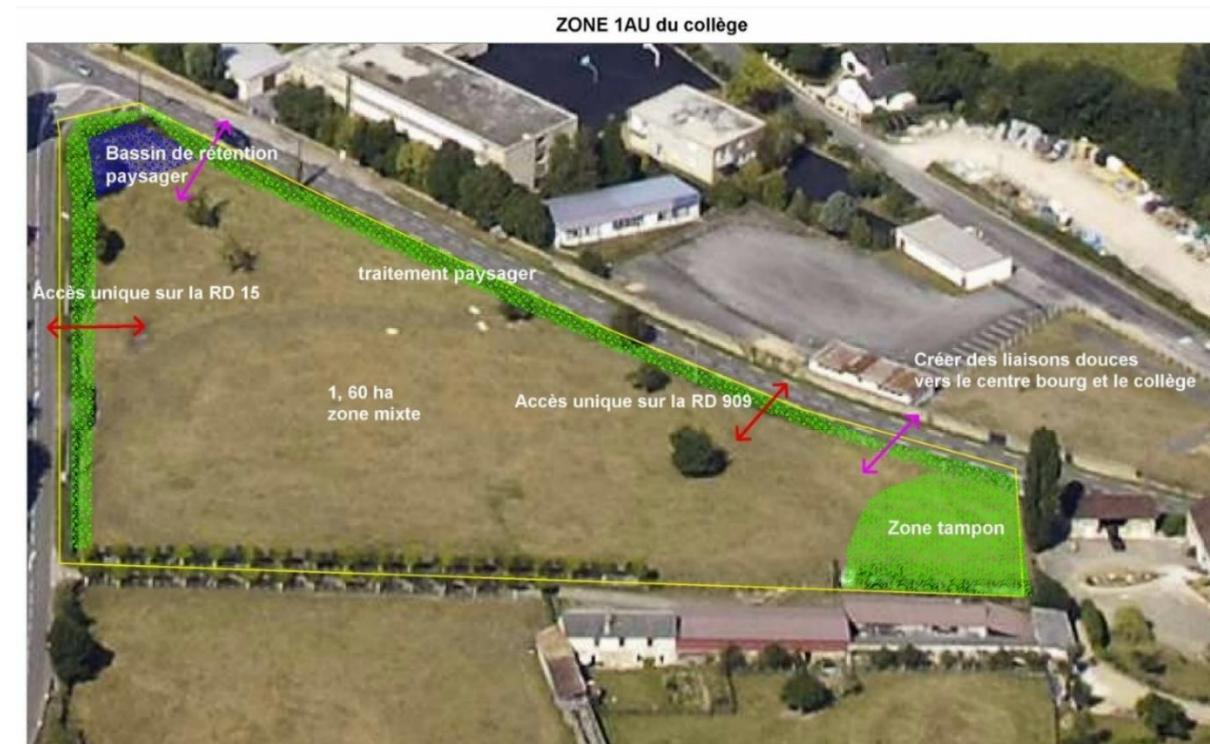
Parcelle cadastrale	Superficie (m²)
AB 662	281
AB 663	13 766
Total :	14 047



2. FONCTIONNEMENT

Le projet regroupe l'ensemble de la viabilisation foncière de différents lots, destiné à accueillir des entreprises et des espaces de stationnements. Tous ces aménagements seront desservis par un réseau de voiries internes à la zone.

L'OAP avant mise en compatibilité prescrit la gestion des eaux pluviales par un bassin de rétention au Nord du périmètre. (Ci-dessous document graphique de l'OAP existante).



Cette disposition sera modifiée par la mise en compatibilité liée à la déclaration de projet, via la La gestion des eaux pluviales à la parcelle (zones d'infiltrations, de rétention ou autres sur chaque lot), ce qui permettra de limiter l'impact des constructions et aménagements sur l'écoulement général de la zone.

3. BATIMENTS

Les bâtiments à vocation économique seront réalisés ultérieurement à la réalisation de la présente DP et devront respecter les règlements d'urbanisme et éventuels règlement supplémentaires émis lors du permis d'aménager.

4. ACCES AU SITE

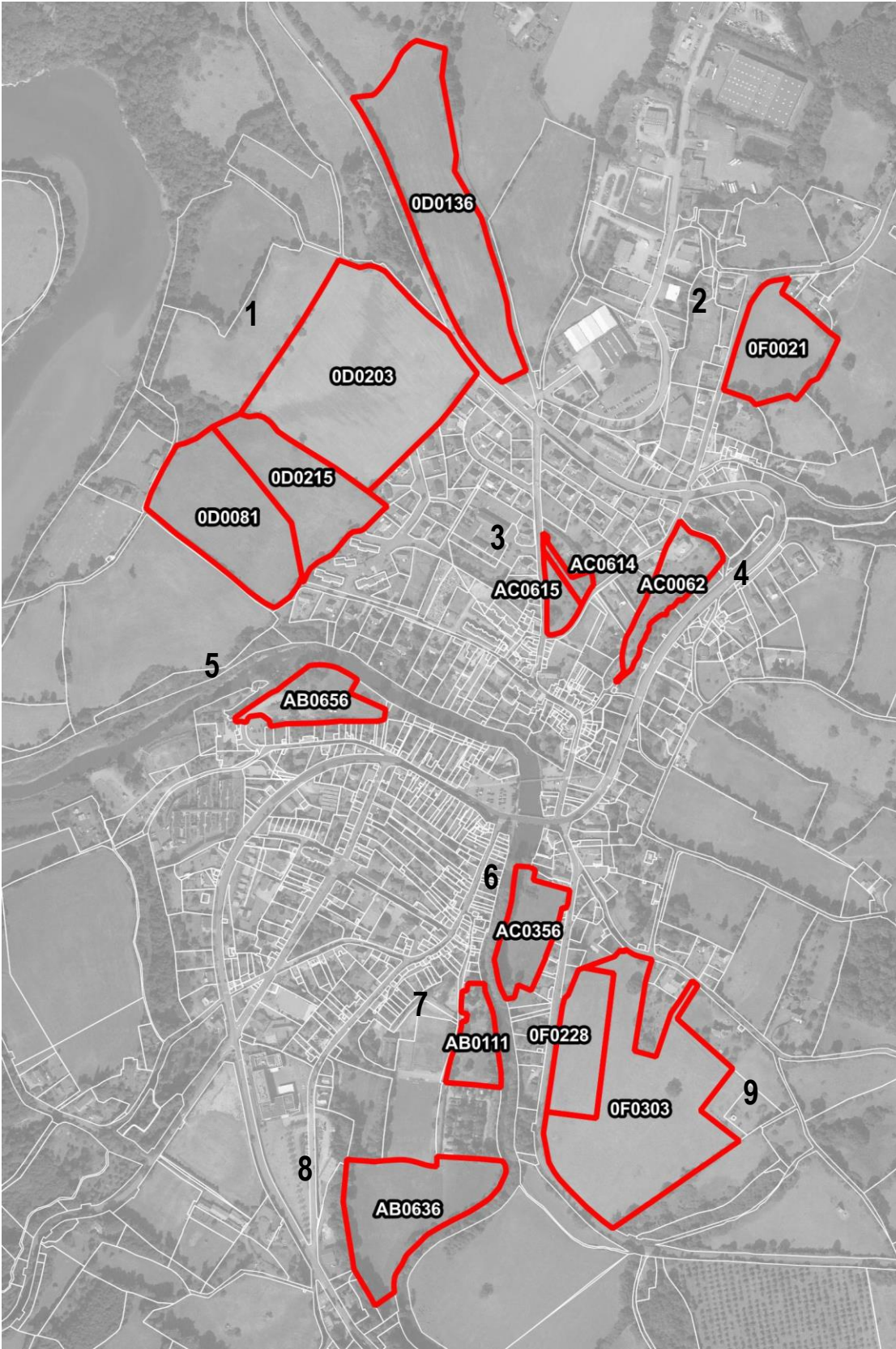
Les entrées sorties sont définies dans l'OAP existante du secteur : « Zone 1AU du collège ». Deux accès, l'un depuis l'Est le long de la RD 909, l'autre à l'Ouest depuis la RD 15. La modification de l'OAP par cette présente déclaration de projet entraîne un ajustement des accès, notamment avec le tracé de la RD15 qui sera retravaillé pour traverser le périmètre et aboutir en un carrefour avec la RD909, devant le collège Lefavrais.

Par ailleurs, une liaison douce sera aménagée depuis le Nord de la zone afin de rejoindre les continuités piétonnes en direction du centre-bourg de la commune.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

II. JUSTIFICATION DE L'INTERET DU PROJET

A) JUSTIFICATION DU SITE



Plusieurs autres solutions de substitution ont été envisagées durant l'étude :

Le choix du site retenu s'appuie sur une comparaison entre plusieurs critères qui concernent aussi bien :

- ✓ Le contexte environnemental,
- ✓ La taille et la forme de la surface constructible,
- ✓ La desserte routière et la desserte par les modes doux,
- ✓ La dureté foncière,
- ✓ La présence des réseaux et des infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone,
- ✓ Le zonage du PLU,
- ✓ Les intentions urbaines prévues sur l'espace par la collectivité.

Il est à noter que les sites étudiés ont tous comme point commun d'être dans un rayon de 1 kilomètres autour de l'hyper centre de Putanges-Le-Lac. A titre indicatif, cela représente un temps de parcours d'environ 10/15 minutes à pied, 4 minutes à vélo et 2/3 minutes en voiture avec un trafic fluide,

SITE N°1



URBA	ZONAGE 1AUa
ENVIRONNEMENT	PAS DE PATRIMOINE REFERENCE
FONCIER	ASSEZ CONSEQUENT
MOBILITE DOUCE	PAS DE CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	EXTENSION URBAINE

Secteur 1AU en extension urbaine, plus excentré et moins relié au centre-ville de la commune. Foncier non maîtrisé.

SITE N°2

URBA	ZONAGE N
ENVIRONNEMENT	PAS DE PATRIMOINE REFERENCE
FONCIER	ASSEZ CONSEQUENT
MOBILITE DOUCE	PAS DE CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	SEMI DENT CREUSE

Secteur en zone N sans connexion douce avec le centre, en bordure d'habitation. Foncier non maîtrisé.



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

SITE N°3

URBA	ZONAGE HABITATION
ENVIRONNEMENT	PAS DE PATRIMOINE REFERENCE
FONCIER	TROP RESTREINT
MOBILITE DOUCE	CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	DENT CREUSE

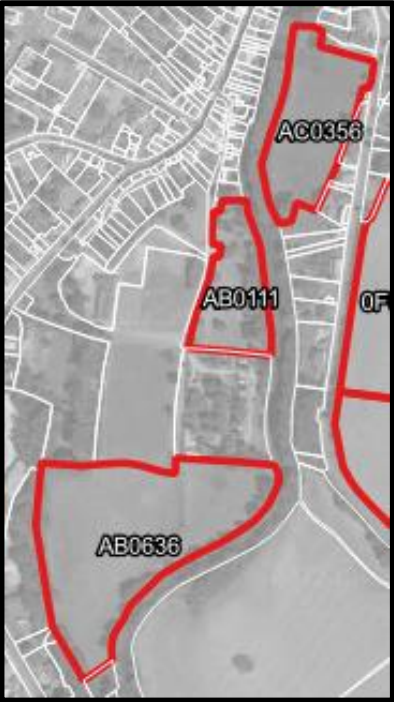
Petit verger en cœur d'urbanisation, parcelle restreinte non maîtrisée.



SITE N°6/7/8

URBA	ZONAGE NL
ENVIRONNEMENT	ZNIEFF
FONCIER	ASSEZ CONSEQUENT
MOBILITE DOUCE	CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	PROCHE COURS D'EAU

Parcelles ZNIEFF, zonées NL et avec des haies bocagères très dense le long de la l'Orne, également non maîtrisées. Gros enjeux zones humides



SITE N°4



URBA	ZONAGE HABITATION
ENVIRONNEMENT	ZNIEFF
FONCIER	EN GRANDE PARTIE INUTILISABLE
MOBILITE DOUCE	CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	DENT CREUSE

Parcelle ZNIEFF et boisé le long de la D909, avec une forme allongée peu densifiable, également non maîtrisée.

SITE N°5

URBA	ZONAGE NL
ENVIRONNEMENT	ZNIEFF
FONCIER	TROP RESTREINT
MOBILITE DOUCE	CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	PROCHE COURS D'EAU

Parcelle ZNIEFF, zonée NL et boisée le long de l'Orne, en partie déjà occupé et non maîtrisée.



SITE N°9



URBA	ZONAGE 1AU ET N
ENVIRONNEMENT	ZNIEFF SUIVANT LE CONTOUR DU PERIMETRE
FONCIER	ASSEZ CONSEQUENT
MOBILITE DOUCE	PAS DE CONNEXION AVEC L'HYPER CENTRE
VOISINAGE	DANS UN SECTEUR ENCORE PEU URBANISE

Parcelle 228 maîtrisée, le long de la RD15. Les connexions douces avec le centre ne sont pour l'instant pas garantie. Le secteur est moins bien desservi pour de l'activité et nécessiterais le passage de poids lourd dans le centre-bourg car il ne se situe pas le long d'un axe très passant. Ce secteur également zoné 1AU s'avèrerait plus propice à la réalisation de nouveaux logements dans le cas ou la commune en exprimerait le besoin (isolement, tranquillité, voisinage).

Aucun autre site sur la commune ne semble mêler un zonage favorable à l'urbanisation, des enjeux écologiques restreint, une bonne connexion avec le centre-ville pour un usage amplifié des modes doux, sans être en pure extension urbaine. Seul un espace s'avère concurrentiel mais de par sa configuration se montre plus propice à la réalisation d'un quartier d'habitation pour d'éventuel besoin communal. De plus, le site se situe en entrée de ville dans un quartier scolaire où les flux et traversées piétonnes ne sont pas sécurisées, ce qui permettra une reconfiguration nécessaire de la voirie à proximité.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

B) JUSTIFICATION DU PROJET

1. REPRISE DE LA FRICHE AGRIAL

La récente friche Agrial située à l'Est du site (voir ci-dessous), fait actuellement l'objet d'une requalification et devrait accueillir prochainement un village d'artisans. Cet aménagement porté par l'agglomération viendra dynamiser la zone, mais également renforcer le sentiment de dent creuse sur la parcelle concernée et faire naître des besoins supplémentaires pour les futurs usagers de la zone.



2. BESOINS DES ENTREPRISES

Du besoin en foncier à vocation économique a été référencé par la commune pour étendre ses activités économiques et notamment commerciales.

Ces besoins ont été exprimés par plusieurs entités mais il n'a pas pour autant été défini de programme fixe en termes d'aménagement. Des lots seront donc mis à disposition des entreprises les plus propices à intégrer au centre urbain de la commune, proche des équipements ainsi que de quelques habitations. Une vigilance particulière, notamment au lors de l'instruction des permis de construire, sera appliquée pour garantir une entrée de ville agréable et attractive

3. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Thématiques	Etat initial de l'environnement	Impacts potentiels	Principales mesures envisagées
Le milieu naturel et le paysage	Intérêt globalement moyen. Constitue un territoire de chasse pour les chiroptères	Réduction du secteur de chasse potentiel sur la zone Impacts sur d'éventuels habitats dans les haies environnantes pour d'autre espèces	Pas d'éclairage public sur les franges Ouest et Sud Traitement paysager et maintiens des haies en place sur les différentes franges du périmètre 30% de la surface végétalisée
L'Hydrologie	Imperméabilisation des sols suite à l'aménagement	Dérèglement des écoulements des eaux pluviales	Encouragement du revêtement perméable pour les surfaces de parking Réalisation de zones d'infiltration afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle du projet
Les risques	Faible exposition au retrait gonflement des argiles sur une petite partie Nord Potentiel radon de niveau 3 sur la commune	Risque de maladie pulmonaire à long terme	Prise en compte dans le projet de construction (étanchéité du sol sous bâti)
Le milieu humain, économie, cadre de vie, réseaux et patrimoine	Réseaux présents aux abords du périmètre Pôles scolaire et sportif à l'Est de la zone Habitations au Sud	Nuisance visuelle depuis les habitations	Réalisation d'un merlon paysager pour réduire l'impact visuelle depuis le Sud
Déplacements et mobilités	Pas de continuité piétonne jusqu'au centre, traversés dangereuses dû aux vitesses importantes Bonnes dessertes par la voirie	Mauvaise desserte de la zone par les modes doux et recours à l'autosolisme Pas d'incitation autre que l'autosolisme pour des trajets plus importants Danger notamment pour les collégiens voulant rejoindre la zone	Prolongement des continuités piétonnes de l'hypercentre à la zone. Implantation de parkings Sécurisation des traversées et limitations des vitesses par des aménagements de sécurité à proximité de la zone (étude en cours) ainsi que par le remodelage de la RD15
Climat, santé et énergie		Augmentation de la consommation énergétique Création d'un îlot de chaleur Imperméabilisation des sols Nuisance trame noire Nuisance trame brune	L'insertion de panneau solaire photovoltaïque devra être favorisée sur les toitures des bâtiments Les revêtements des parkings devront être au possible en revêtement perméable type pavé enherbé de couleur clair, et limitation des espaces de stationnement privé sur les lots au minimum nécessaire, avec encouragement du photovoltaïque sur les places. Pas d'éclairage public en frange ouest et sud Haies et plantations en pleine terre ininterrompues sur les linéaires limitrophes

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

C) JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

Cette opération d'envergure pour le territoire vise à répondre à de multiples enjeux qui s'inscrivent aussi bien à l'échelon intercommunal que local. **Les principales justifications sont les suivantes :**

1. PROPOSER DU FONCIER POUR GARANTIR UNE EXTENSION DES ACTIVITES UTILES A LA POPULATION ET REDYNAMISER UNE COMMUNE EN STAGNATION ECONOMIQUE :

La population et les emplois de la commune stagnent depuis de nombreuses années, malgré un cadre qui semble favorable.

En effet la commune dispose de nombreux équipements, deux écoles, un collège, équipements sportifs et de santé. Elle se situe également à moins de 20minutes en voiture des villes de Falaise et de Argentan, ce qui en fait un pôle de proximité intéressant et potentiellement attractif.

2,2k habitants en 2017
+ 25 par rapport à 2012

975 ménages en 2017
+ 9 par rapport à 2012

847 emplois en 2017
-6 par rapport à 2012

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	844	856	852
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	870	837	807
Indicateur de concentration d'emploi	97,0	102,3	105,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	53,7	53,9	50,9

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	2 381	2 179	2 155	2 118	2 069	2 195	2 169	2 160
Densité moyenne (hab/km²)	31,0	28,3	28,0	27,5	26,9	28,5	28,2	28,1

L'environnement de la commune participe également à la création d'un cadre favorable, avec une topographie légèrement marquée le long des rives de l'Orne, verdoyantes et possédant un potentiel d'activités privilégiées sur la commune.

Cependant, pour dynamiser la commune, il est cohérent de renforcer et pérenniser les pôles de services et de commerces, et de proposer des zones représentatives d'une ville qui se veut attractive et équipée.

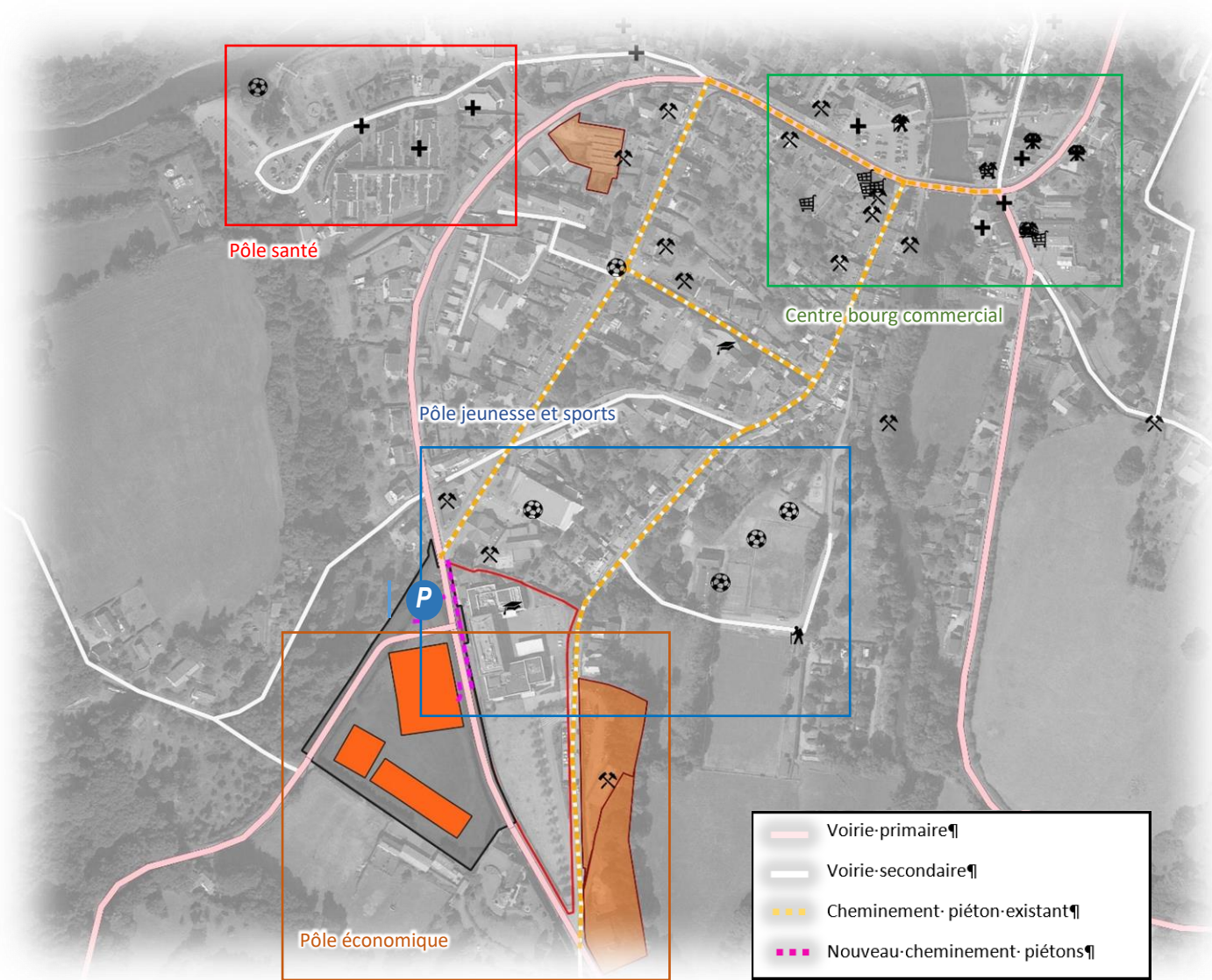
Afin de renforcer ces activités, il est nécessaire de développer un cadre attractif pour les entreprises, afin de les concentrer mais d'aussi les relier directement de par l'aménagement aux autres fonctionnalités de la vie communale.

2. MUTABILITE DES ACTIVITES PEU PROPICE A LA PROSPERITE URBAINE DE L'HYPERCENTRE

L'insertion d'un nouvel espace économique proche du centre-ville permettra de localiser des potentielles ou actuelles activités du centre non prospère au dynamisme de celui-ci, autant au niveau des services associés qu'à l'architecture du bâti parfois peu adapté à l'hypercentre.

3. SECURISER LES CHEMINEMENTS DOUX DEPUIS LE CENTRE

L'entrée sud du centre-bourg de Putanges-Le-Lac ne sécurise pour l'instant pas les flux piétons s'acheminant de l'entrée Ouest du collège au centre-ville. Dans l'optique d'un aménagement supplémentaire à l'Ouest du collège il est impératif de relier ce pôle mixte par des cheminements piétons larges et sécuritaire pour les futurs usagers de la zone.



Des continuités piétonnes et cyclables viendront rejoindre la zone avec le secteur des équipements. Ces liaisons permettront de relier les stationnements publics avec l'ensemble des équipements au Nord et à l'Est de la zone, et permettront ainsi de venir prolonger les continuités depuis le centre-ville de Putanges-Le-Lac.

Cette zone deviendra alors la première zone d'activités, bien que modeste, atteignable en toute sécurité par les piétons depuis le centre-ville de la commune.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- DECLARATION DE PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	--------------------------	--------------------------

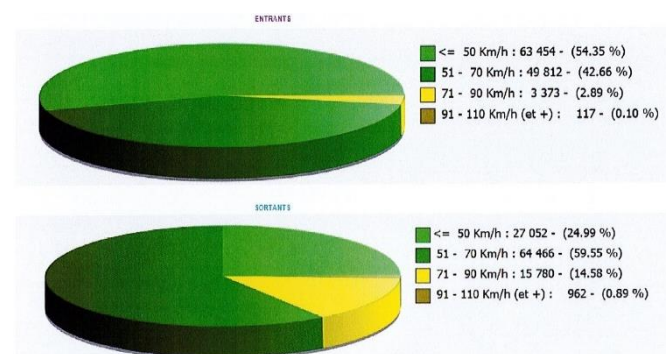
4. PROPOSER DU STATIONNEMENT SUPPLEMENTAIRE, PROCHE DU POLE EDUCATIF ET SPORTIF PRINCIPAL DE LA COMMUNE :

Les stationnements proposés le secteur sont conçus pour répondre à la future demande en place de parking, qui sera générée par la création de la nouvelle zone d'activité. Des stationnements seront également prévus afin de satisfaire la demande liée à la localisation du site d'étude, étant situé à quelques mètres du collège, du gymnase, de l'école maternelle et de nombreux équipements.

Dans un respect des contraintes environnementales et la minimisation de l'impact du projet sur l'écoulement des eaux pluviales, ces places seront au possible aménagées avec un revêtement perméable.

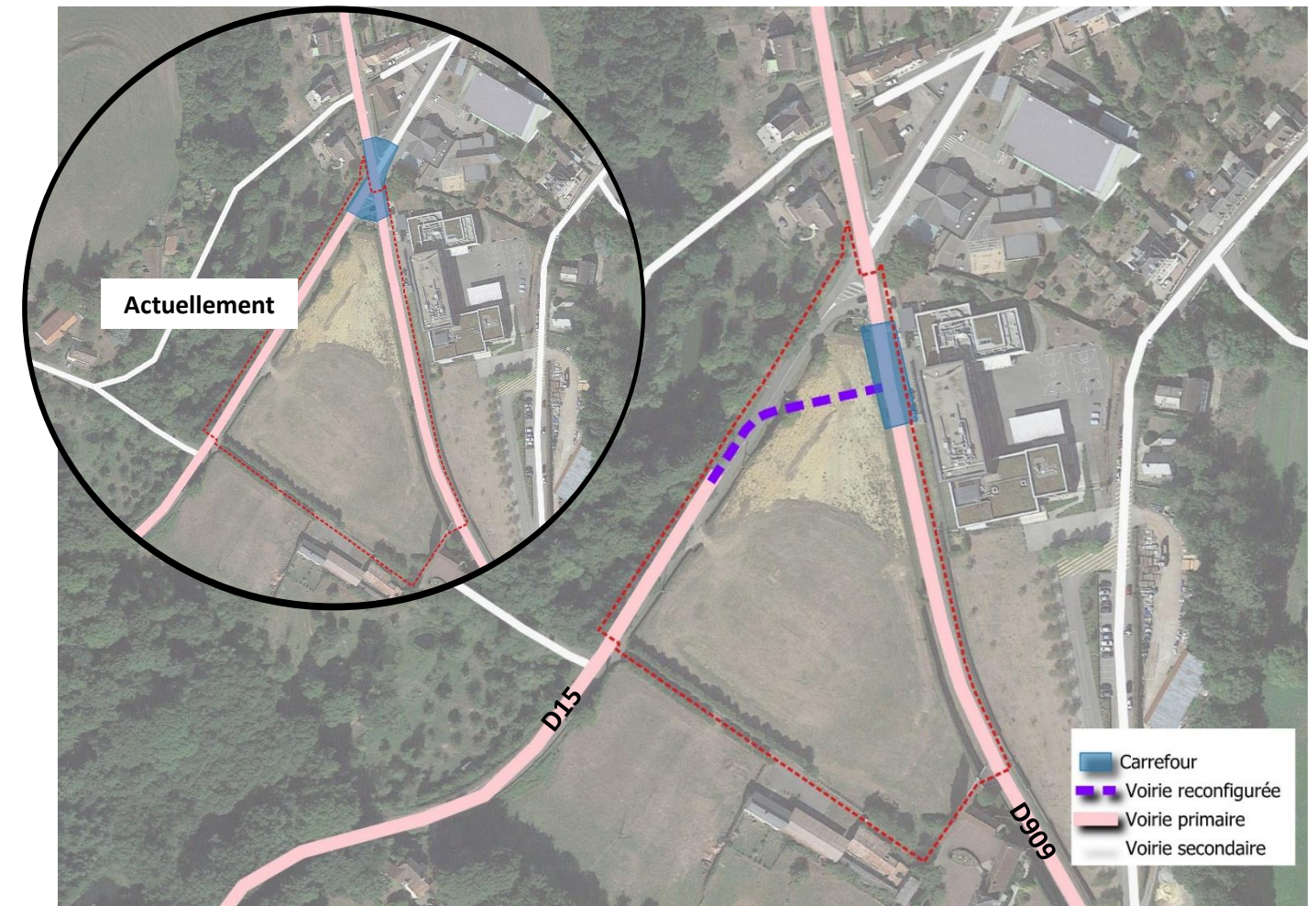
5. SECURISER L'ENTREE DE BOURG :

L'entrée de bourg est aujourd'hui seulement « routière » et la configuration actuelle de la RD15 et de la RD909, ainsi que de leur croisement, rend cette zone peu sécurisée en raison de la vitesse des véhicules. **Plus d'une voiture sur deux est en excès de vitesse le long du tracé, notamment dans le sens sortant.** Avec un trafic également plutôt important 3570 TJM dont 10% de poids lourds. ». La rue du 18 Juin du Gal de Gaulle agit comme un mur à la continuité de l'aire urbaine.



En l'état, la RD909 agit comme un frein à l'utilisation des modes doux telle une « barrière » difficilement franchissable, et freine le développement en partie Sud de la commune. Afin de créer une entrée de bourg apaisée et sécurisée pour tous les usagers, une reconfiguration du tracé de la RD15 sera réalisée.

Une déviation de celle-ci sera réalisée afin de ralentir significativement les automobilistes avant leur arrivée au carrefour et améliorer les conditions de visibilité. L'aménagement viendra donc remodeler les flux et sécuriser les modes actifs par des continuités et traversées piétonnes, ainsi que des aménagements de limitation de la vitesse maximale autorisée. Cette reconfiguration pourra favoriser une perception plus urbaine de l'entrée d'agglomération, apaiser et sécuriser les flux de transit et de desserte des équipements scolaires, sportifs et économiques présents.



Principe de déviation de la RD15 (et principe actuel en haut à gauche)

6. CREER UNE COHERENCE URBAINE SUR LE POLE SUD DE LA COMMUNE ET REPONDRE A L'ENJEU DE LA FRACTURE TERRITORIALE :

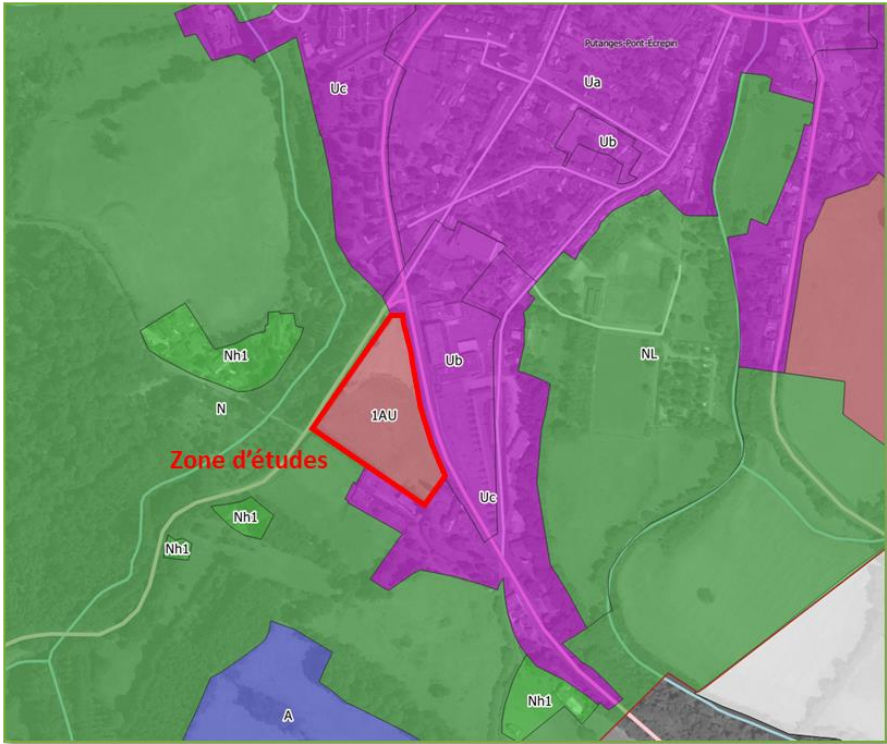
- **Améliorer la cohésion sociale** en rapprochant les activités économiques à faibles nuisances des habitants, usagers et d'un autre pôle attractif de la commune, au lieu de les reléguer à l'écart des activités de la ville.
- **Améliorer la cohésion urbaine**, notamment des espaces publics en désenclavant les parcelles du projet grâce au réaménagement de la rue du 18 Juin Gal de Gaulle et le prolongement de continuités cyclables, piétonnes et viaires.
- **Réduire les impacts environnementaux du projet et intégrer le paysage local à l'aménagement urbain.** Grâce à une réflexion et des études de la faune et la flore locale, les impacts du projet ont été identifiés et réduits pour être en harmonie avec les espaces d'intérêt naturels environnants et les espèces présentes sur site, bien qu'elles ne présentent pas de fortes potentialités.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- INTERET DU PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	----------------------	--------------------------

PIECE C – MISE EN COMPTABILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- A) HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME
- Novembre 2008 : Approbation PLU Putanges Pont Ecrepin
 - 1 Janvier 2016 : Les communes de Chênedouit, La Forêt-Auvray, La Fresnaye-au-Sauvage, Ménil-Jean, Putanges-Pont-Écrepin, Rabodanges, Les Rotours, Saint-Aubert-sur-Orne et Sainte-Croix-sur-Orne fusionnent pour créer la commune de Putanges-le-Lac.
 - Octobre 2020 : Prescription de l'élaboration du PLUi de la CdC du val d'Orne
 - Fin 2025 : Adoption prévue du PLUi
- De plus, en l'absence de SCoT, le PLU est le seul document d'urbanisme local de référence sur la commune.

- B) DISPOSITIONS DU PLU ACTUELLEMENT APPLICABLES
1. ZONAGE ACTUEL

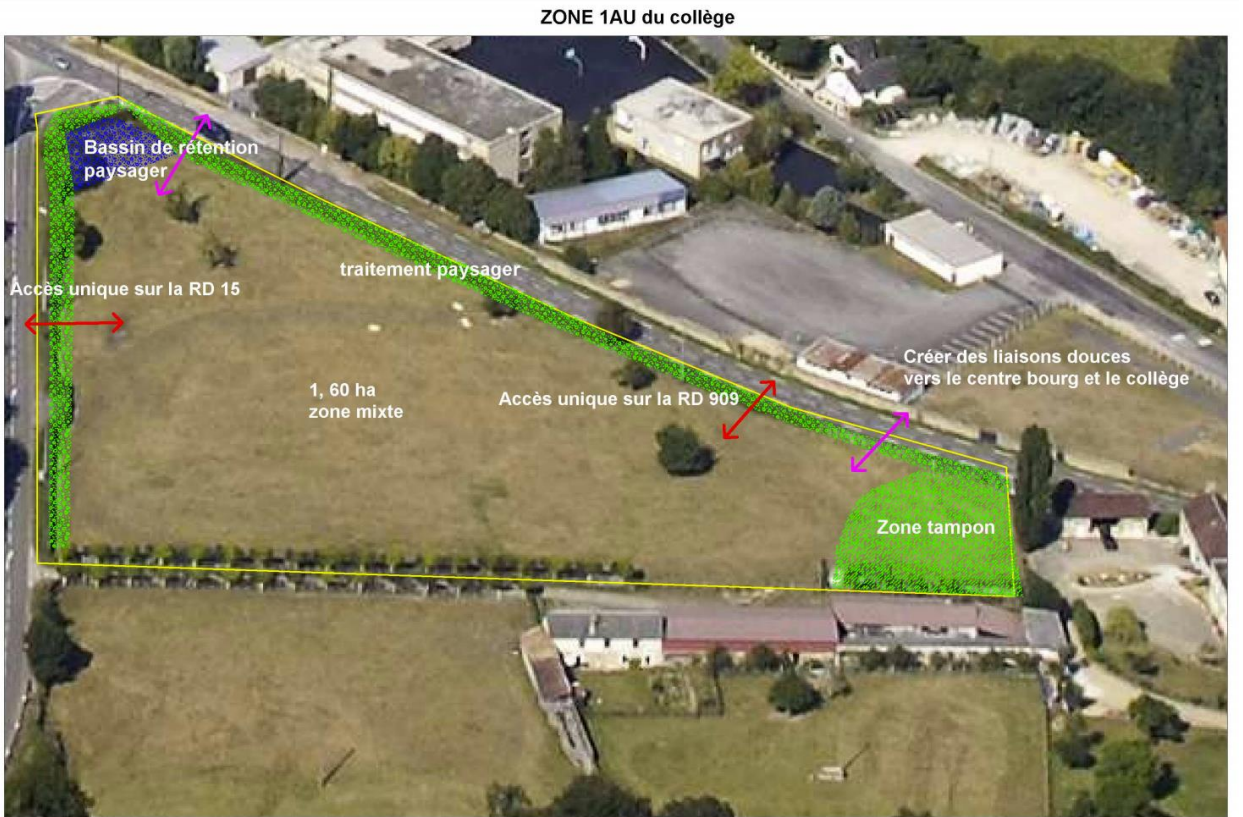


Zonage actuel : 1AU

Zone correspondant à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate.

Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : LE QUARTIER DU COLLEGE



Zone 1AU	Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Collège	Desserte à partir des routes départementales 909 et 15	Raccordement du réseau d'eau potable de 80 mm situé sur la RD 909	raccordement au réseau d'assainissement situé sur RD 909	Raccordement au réseau moyenne tension

Le quartier situé au sud du bourg peut comprendre une **quinzaine de lots** sur une superficie de 1,5 ha.

Cette zone s'inscrit dans la continuité du pôle d'équipements scolaires. La desserte aisée de cet espace et sa localisation à proximité du bourg peut favoriser sa densification même si ce site peut répondre à des besoins liées à des équipements publics (gymnase).

Deux accès uniques seront créés à partir des RD 909 et RD 15 à un endroit où la visibilité est favorable. **Des liaisons douces** seront à privilégier **vers le centre bourg et le collège**.

Pour assurer une insertion paysagère de qualité sur le site, des **plantations à réaliser seront imposées sur les franges de la parcelle**. Un **espace tampon** sera réalisé pour préserver l'intimité des constructions existantes situées au contact de cet espace.

Un **bassin de rétention paysager** sera créé afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement. Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier du collège.

OAP pensée et rédigée pour un lotissement d'habitat, ce qui ne convient plus à l'aménagement souhaité

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- INTERET DU PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	----------------------	--------------------------

3. REGLEMENT ECRIT

Ces articles sont rappelés ici dans leur version actuellement en vigueur.

1AU

Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseau divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement. Elle comprend un secteur 1AUa (n'impactant pas le projet) afin d'appréhender le risque de remontées de nappes phréatiques sur le quartier du Champ du Mariage.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration
- Stationnement de caravanes
- Parcs résidentiels de loisirs
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...
- Dans le secteur 1Aua sont également interdits :
 - o sous-sols,
 - o citernes enterrées contenant des produits dangereux ou polluants.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :
- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. A ce titre, les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R. 423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, garage, etc.)
 - Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement ».
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone ;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Tout accès individuel direct est interdit sur la RD 15.
Tout accès individuel direct est interdit sur la RD 909.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire.
Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci. Le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux chemins de La Chênetière et de la Planchette. Le retrait est de 10 mètres minimums par rapport à l'alignement de la RD 909.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait de 3 mètres minimum à celle(s)-ci.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.
Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations (constructions traditionnelles) :

Façades :

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- INTERET DU PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	----------------------	--------------------------

Les façades sont réalisées avec des matériaux de teintes identiques aux matériaux suivants :

- Pierre naturelle locale
- Maçonnerie recouverte d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays,
- Clins de bois naturels ou peints

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les toitures peuvent avoir un angle inférieur pour :

- les extensions de constructions existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- les vérandas , les verrières et les sas d'entrée.
- la reconstruction après sinistre.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires doivent être implantés dans des endroits peu visibles depuis l'espace public sauf impératifs techniques.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Lorsque, dans son ensemble, le projet architectural le justifie, et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les pentes, les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Dans ce cadre, les toitures terrasses ou courbes pourront, par exemple, être autorisées et recevoir dès lors des matériaux ou un traitement contemporain.

Toutefois, les teintes des matériaux devront correspondre à celles définies pour les constructions traditionnelles.

2. Autres constructions :

Façades :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, bleu-vert, vert kaki, vert foncé, bleu saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir) ou des teintes reprenant un ton pierre ou sable de pays. Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. Les clins de bois sont autorisés.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

3. Clôtures :

Seules sont autorisées les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13, doublées éventuellement de grillages ou d'un muret bas de moins de 0,50 cm de hauteur hors sol. Ces murets seront réalisés en maçonnerie de pierre naturelle locale ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons pierre ou sable de pays.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu deux places de stationnement par unité foncière.

Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total est subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis au régime des articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Arbres de grande taille :

Châtaignier - Aesculus hippocastanum
Chêne sessile - Quercus petraea.
Chêne pédonculé - Quercus robur.
Erable plane - Acer platanoïdes.
Erable sycomore - Acer pseudoplatanus.
Frêne - Fraxinus excelsior.
Hêtre - Fagus sylvatica.
Merisier - Prunus avium.
Orme - Ulmus campestris.
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata.

Arbres de taille moyenne :

Alisier torminal - Sorbus torminalis.
Aulne glutineux - Alnus glutinosa.
Bouleau pubescent - Betula pubescens.
Bouleau verruqueux - Betula pendula.
Charme - Carpinus betulus.
Erable champêtre - Acer campestre.
Houx - Ilex aquifolium.
Poirier sauvage - Pyrus pyraister.
Robinier faux acacia - Robinia pseudacacia.
Sorbier des oiseleurs - Sorbus aucuparia.

Grands arbustes :

Aubépine épineuse - Crataegus laevigata.
Aubépine monogyne - Crataegus monogyna.
Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea.
Cytise - Laburnum anagyroides.
Fusain d'Europe - Euonymus europaeus



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- INTERET DU PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	----------------------	--------------------------

Néflier - Mespilus europaeus.
Noisetier - Corylus avellana.
Pommier sauvage - Malus sylvestris.
Prunellier - Prunus spinosa.
Saulle des chèvres - Salix caprea.
Saulle roux-cendré - Salix atrocinerea.
Sureau noir - Sambucus nigra.
Troëne - Ligustrum vulgare.
Viorne obier - Viburnum opulus.

Petits arbustes :

Ajonc d'Europe - Ulex europaeus.
Buis - Buxus sempervirens.
Fragon - Ruscus aculeatus.
Genêt à balai - Cytisus scoparius.
Groseille à maquereau - Ribes uva-crispa.
Groseille rouge - Ribes rubrum.
Viorne lantane - Viburnum lantana

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

C) MODIFICATIONS APORTEES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le projet de création de la future zone d'activité s'étant sur un périmètre comprenant 2 parcelles appartenant à la commune qui seront cédés à la CDC du Val d'Orne.
Ces parcelles sont classées en zone 1AU c'est-à-dire en « espaces partiellement desservis par les voies et réseau divers situés à sa périphérie immédiate » dont « l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme ». L'aménagement doit également être compatible avec les orientations d'aménagement rédigée sur le secteur. En l'état, ce règlement ne permet donc pas la réalisation du projet de zone d'activité, car celui-ci a été pensé et rédigé pour un lotissement d'habitat.
L'objet de la mise en compatibilité est donc d'adapter le règlement écrit, afin d'autoriser la réalisation du projet porté par la communauté de commune du Val d'Orne et de réglementer son existence sur le long terme, tout en garantissant la cohérence avec les occupations voisines, notamment avec la zone d'habitat située au Sud-Ouest du projet.
Il s'agit également de modifier les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur dit « du collège » afin d'assurer la compatibilité entre le projet et les dispositions réglementaires, ainsi que l'intégration paysagère et fonctionnelle de ce dernier.

Par conséquent, il a été décidé :

- de passer la zone au zonage 1AUz, qui correspond aux « espaces réservés au développement d'activités secondaires, tertiaires et commerciales » ;
- de modifier le règlement du zonage 1AUz de façon mineure pour permettre un aménagement cohérent du secteur ;
- de modifier l'OAP du collège applicable au secteur du projet.

La superficie des zones est ainsi impactée :

- Le projet porte sur une superficie totale d'environ 14 047 m² ;

- Les zones 1AUz concernées par la modification hors projet correspondent à un total de 2,20 ha (annoncé par le PLU)

D) NOUVEAU REGLEMENT

Il convient de modifier le règlement écrit applicable à la zone 1AUz afin de permettre l'entrée/sortie de la zone sur la RD 909 et de ne pas trop contraindre les visibilitées d'éventuels commerces sur la zone.

Les modifications apportées au texte figurent en rouge ci-dessous.

1AUZ

Cette zone correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée au développement d'activités secondaires, tertiaires et commerciales. Certaines opérations d'aménagement peuvent être réalisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par les orientations d'aménagement par secteur.

Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation d'habitations légères et de loisirs
- Stationnement des caravanes
- Dancings et discothèques
- Parcs d'attractions
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière

Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :
- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-7 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.
2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :
- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée au bâtiment d'activité.
- Il est obligatoire que :
- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement ».
 - l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone ;
 - la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future

Accusé de réception en préfecture
061-246100390-20260205-2026_04_BIS-AU
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026



A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- INTERET DU PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	----------------------	--------------------------

- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation.

Article 1AUZ 3 : Accès et voirie

Tout accès **privatif** sur la RD 909 est interdit.

Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation et d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article 1AUZ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 909.
- minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin du Breuil.
- minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 10 mètres sauf impératifs techniques.

Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Bâtiments :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, bleu-vert, vert kaki, vert foncé, bleu saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir) ou des teintes reprenant un ton pierre ou sable de pays. Des teintes différentes pourront être utilisées ponctuellement pour les huisseries par exemple. Les clins de bois sont autorisés.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

2. Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies ou de grillages accompagnées de haies composées d'essences locales décrites à l'article 13. Les clôtures pleines de 2 mètres de hauteur maximum peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à la sécurité de l'activité.

Ces clôtures pleines sont autorisées à condition que celles-ci soient doublées, en limite avec l'espace public et en limite de zone, d'une haie.

3. Equipements techniques :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, ventouses, machineries d'aération ou de réfrigération, pompes à chaleur, paraboles et antennes, citernes) à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AUZ 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Il est exigé pour les établissements commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente.

Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total est subordonné à leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes.

Les vues directes depuis la RD 909 et depuis les limites de zone sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement **hormis pour les établissements de commerce de détail**, doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Arbres de grande taille :

Châtaignier - *Aesculus hippocastanum*
Chêne sessile - *Quercus petraea*.
Chêne pédonculé - *Quercus robur*.
Erable plane - *Acer platanoides*.
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*.
Frêne - *Fraxinus excelsior*.
Hêtre - *Fagus sylvatica*.
Merisier - *Prunus avium*.
Orme - *Ulmus campestris*.
Tilleul à grandes feuilles - *Tilia platyphyllos*
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*.

Arbres de taille moyenne :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*.
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*.
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*.
Bouleau verruqueux - *Betula pendula*.
Charme - *Carpinus betulus*.
Erable champêtre - *Acer campestre*.
Houx - *Ilex aquifolium*.
Poirier sauvage - *Pyrus pyraeaster*.
Robinier faux acacia - *Robinia pseudacacia*.
Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*.

Grands arbustes :

Aubépine épineuse - *Crataegus laevigata*.
Aubépine monogyne - *Crataegus monogyna*.
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*.
Cytise - *Laburnum anagyroides*.
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*.
Néflier - *Mespilus europaeus*.
Noisetier - *Corylus avellana*.
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*.
Prunellier - *Prunus spinosa*.
Saulle des chèvres - *Salix caprea*.
Saulle roux-cendré - *Salix atrocinerea*.
Sureau noir - *Sambucus nigra*.
Troène - *Ligustrum vulgare*.
Viorne obier - *Viburnum opulus*.

Petits arbustes :

Ajonc d'Europe - *Ulex europaeus*.
Buis - *Buxus sempervirens*.
Fragon - *Ruscus aculeatus*.
Genêt à balai - *Cytisus scoparius*.
Groseillier à maquereau - *Ribes uva-crispa*.
Groseillier rouge - *Ribes rubrum*.
Viorne lantane - *Viburnum lantana*.

Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
061-246100390-20260205-2026_04_BIS-AU
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

A- OBJET DE L'ENQUÊTE	B- INTERET DU PROJET	C- MISE EN COMPATIBILITÉ
-----------------------	----------------------	--------------------------

E) NOUVELLE OAP : ZA DES COURTILS

Le quartier du collège ZA des Courtils :

L’îlot situé au sud du bourg fera obligatoirement l’objet d’une opération au sens du code de l’urbanisme et pourra comprendre **deux à trois lots** sur une superficie de 1,5 ha. Ce secteur s’inscrit dans la continuité du pôle d’équipements publics scolaires, sportifs et de loisirs. La desserte aisée de cet espace et sa localisation à proximité du cœur de bourg peut favoriser sa densification **et son intégration aux polarités dynamiques de la commune**.

Deux accès seront créés en entrée / sortie à partir de la RD 909 en un point favorable en termes de sécurité et de visibilité. Également, un autre accès sera réalisé sur la D15 en Entrée/Sortie afin de desservir le futur parking. Des liaisons douces seront obligatoirement aménagées pour rejoindre le centre bourg et le collège avec notamment un dispositif de sécurisation de la traversée de la RD 909.

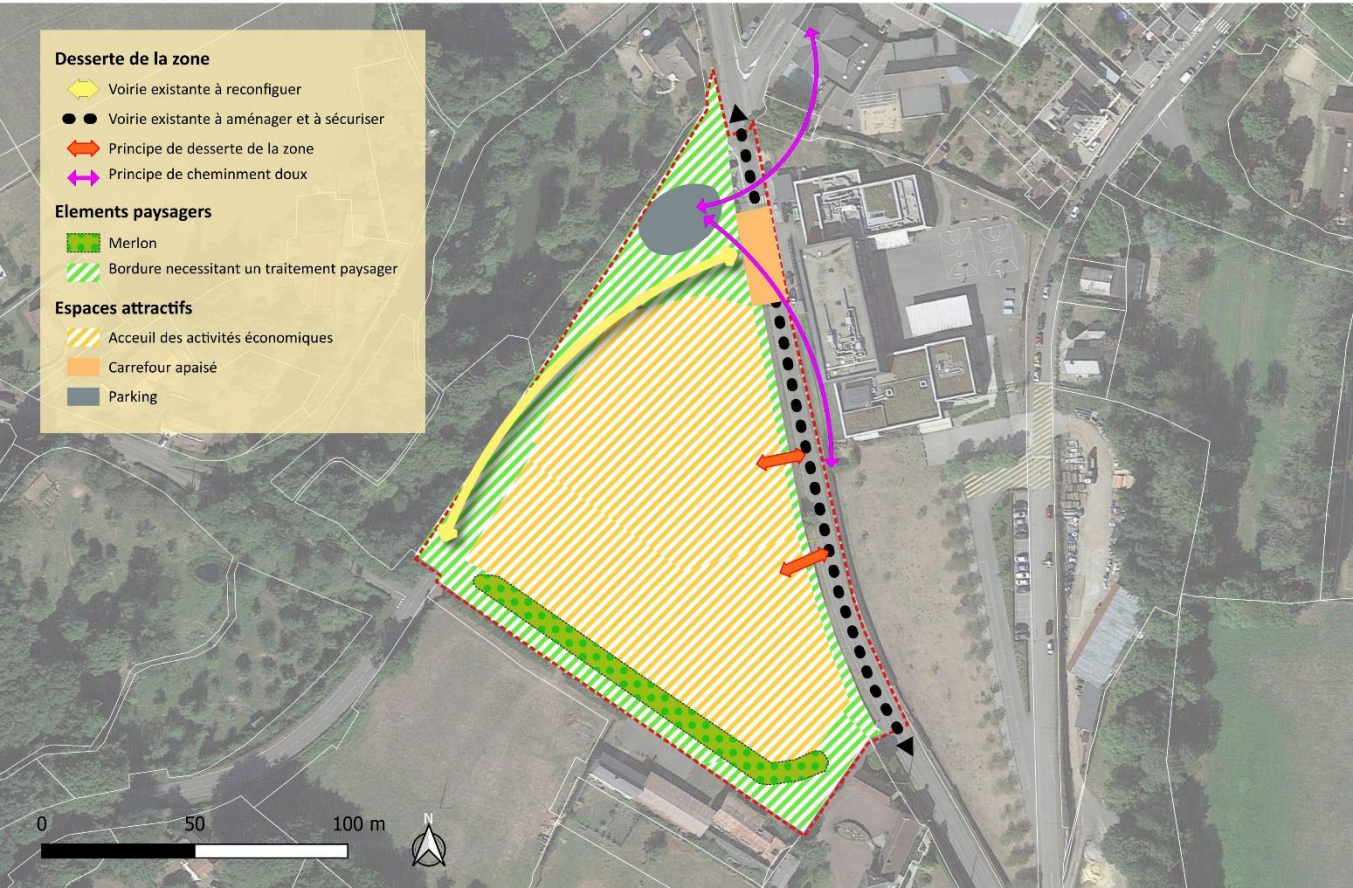
Pour assurer une insertion paysagère de qualité sur le site, des traitements paysager seront à réaliser sur les franges de la parcelle. Un espace tampon sera aménagé par le porteur de l’opération pour préserver l’intimité des constructions d’habitat existantes au sud du secteur, **avec notamment un merlon bocager**.

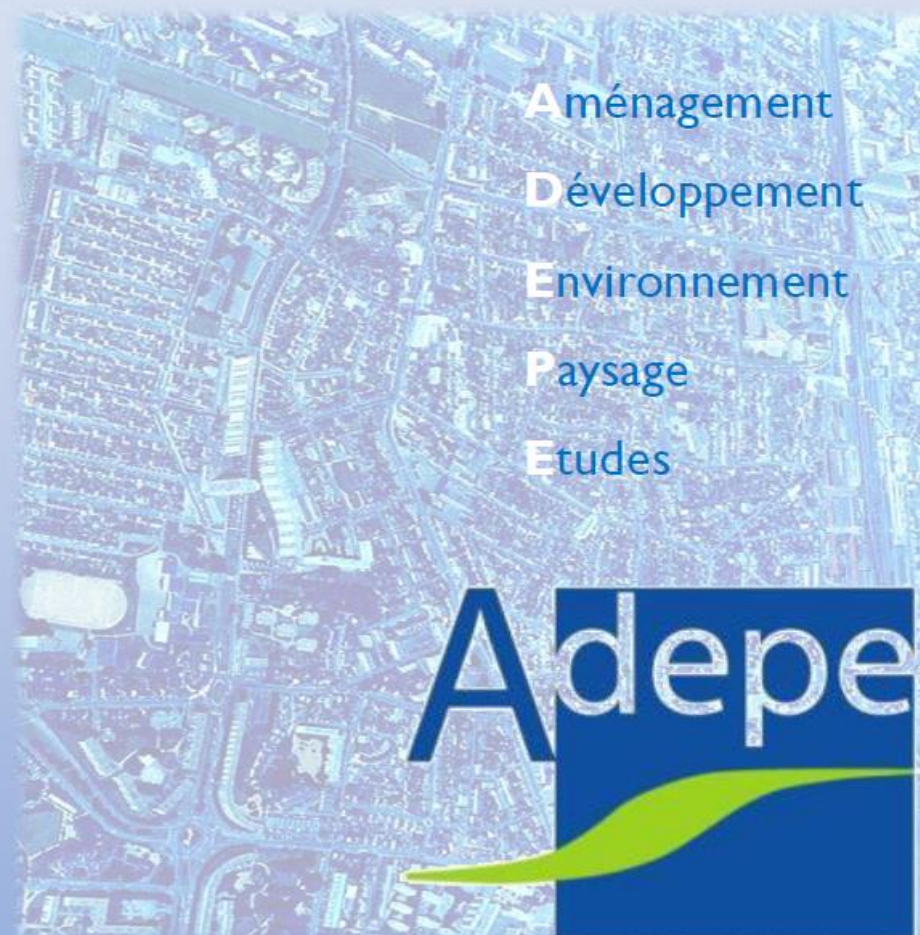
Des zones d'infiltrations seront implantées sur le terrain de chaque lot afin de gérer quantitativement et qualitativement le débit des eaux de ruissellement recueillies sur les parties imperméabilisées du secteur.

Les équipements sont présents à proximité immédiate du quartier du collège.

Zone 1AUz	Voie publique	Eau	Assainissement	Electricité
Collège ZA des Courtils	Desserte entrée sortie autorisée à partir de la RD 909 et de la RD15	Raccordement du réseau d'eau potable de 80 mm situé sur la RD 909	Raccordement au Réseau d'assainissement situé sur RD 909	Raccordement au réseau moyenne tension

ZA des Courtils - 1AUz





26 avenue Henri Fréville 35200 RENNES – Tél. 02.99.83.06.20 - Fax
02.99.83.09.20 – site internet : www.be-adepe.fr



Rectificatif au 10/11/2025

Deux erreurs matérielles se sont glissées en page 24 du document intitulé « Notice de présentation déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU » :

- L'article 1AUZ3 est corrigé comme suit : « *Tout accès privatif sur le RD909 est interdit hors vocation d'activité ou d'équipement* »
- L'article 1AUZ6 est corrigé comme suit :
 - « *Les constructions doivent être implantées avec un retrait :*
 - *minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 909.*
 - *minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement du chemin du Breuil.*
 - *minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.*

L'alignement à l'espace public est autorisé pour raisons techniques ou environnementales »