

Communauté de Communes VAL D'ORNE

COMMUNE DE PUTANGES LE LAC

ENQUETE PUBLIQUE POUR

DECLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



TOME 3

CONCLUSIONS ET AVIS
du Commissaire Enquêteur

Enquête Publique du 12 novembre 2025 au 12 décembre 2025

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

Table des matières

1	GENERALITES	3
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE	3
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
2	L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
2.1	L'INFORMATION DU PUBLIC	3
2.2	LES PERMANENCES	3
2.3	LA PARTICIPATION ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
2.4	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPOSE	4
3	LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	4
4	L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6

1 GENERALITES

1.1 L'objet de l'enquête

A la demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val d'Orne, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a décidé de me désigner Commissaire Enquêteur le 29 SEPTEMBRE 2025, sous le numéro E 25000078/14 afin de procéder à une enquête publique portant sur :

- **Une déclaration de Projet pour l'aménagement de la ZA des Courtils valant mise en compatibilité du PLU de PUTANGES LE LAC.**

1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L153-59, et R 153-13.

La délibération n°2024-73 en date du 9 novembre 2024 par laquelle la Communauté de Communes du Val d'Orne, engage la procédure visant la Déclaration de Projet et la mise en compatibilité du PLU de Putanges le Lac et par là même l'ouverture d'une enquête publique.

La décision n° E 25000078/14 en date du 29 septembre 2025 de la présidente du Tribunal Administratif de Caen.

L'arrêté 2025-01 en date du 20 octobre 2025 de Monsieur le Président de Communauté de Communes du Val d'Orne.

Ainsi, je considère que le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

2 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté en date du 20 octobre 2025 de Monsieur le Président de la CDC du VAL D'ORNE, par affichage dans au siège de la CDC, sur les lieux de passage du site concerné, par voie de presse (deux parutions) dans les journaux Ouest France et le Journal de l'Orne, mais également sur le site internet de l'Intercom.

Au siège de la CDC du VAL D'ORNE le public avait la possibilité de consulter le dossier papier soumis à l'enquête publique,

Ainsi, je considère que le public a été informé, conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.

2.2 Les permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des trois permanences. Celles-ci se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident.

Ainsi, je considère que j'ai pu tenir des permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

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
EN COMPATIBILITE DU PLU.

2.3 La participation et les observations du public

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 12 novembre 2025 à 10 heures au vendredi 12 décembre 2025 à 12 heures 00 minutes.

Une salle a été mise à ma disposition pour pouvoir échanger en toute tranquillité,

Aucun incident n'a été signalé.

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, le public avait la possibilité d'être reçu au siège de la Communauté de Communes du VAL D'ORNE et à la mairie de PUTANGES LE LAC (les lieux sont communs) où un registre d'enquête était ouvert.

Toutes les permanences du commissaire enquêteur prévues ont été tenues.

Le public avait la possibilité de déposer des observations par courriers et par courriels.

HUIT (8) observations ont été déposées sur le registre papier.

TROIS (3) observations ont été déposées par courriel.

SEPT (7) lettres ont été reçues ou remises au Commissaire Enquêteur.

1 mail et une observation sur registre émane de la même personne.

3 observations sur le registre sont anonymes.

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu sept (7) visites.

Ainsi, je considère que la participation du public a été bonne en termes de dépôt d'observations et correct par le nombre de visites.

2.4 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

Les observations du public et les questions du Commissaire Enquêteur ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse (P.V.S.) remis le 19 décembre 2025 à 16 h 00 au siège de la Communauté de Communes du VAL D'ORNE, en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 5 janvier 2026 au plus tard. Par courrier électronique du 23 décembre, la CDC du Val d'Orne a souhaité avoir un délai de réponse supplémentaire. Après concertation, il a été convenu que la réponse était attendue pour le 8 janvier au plus tard, la remise du présent rapport et l'avis du Commissaire enquêteur se ferait le 15 janvier 2026.

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur le 06 JANVIER 2026.

Ainsi, je considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier. J'ai émis mes observations aux réponses de ce mémoire dans mon rapport.

3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire d'enquêteur rappelle :

- Qu'il a pris en compte, pour étayer ses considérations, les différentes remarques exprimées avant et pendant l'enquête mais qu'il s'est aussi appuyé sur ses connaissances complétées par ses propres investigations, rencontres et visites,
- La présente enquête publique ne porte que sur la déclaration d'un projet de zone commerciale et de la mise en compatibilité du PLU, indépendamment des commerces qui seront accueillis sur ladite zone,
- Que si le projet n'a pas rencontré d'écho défavorable de la part des PPA,
- Que le dossier mis à l'enquête publique comportait tous les éléments nécessaires à comprendre les enjeux bien que certains points étaient perfectibles,
- Qu'il a pris connaissance, avec intérêt, du mémoire en réponse venant compléter ses considérations. Il souligne qu'après examen de ce mémoire en réponse, la majeure partie des réponses, mais pas

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
EN COMPATIBILITE DU PLU.

toutes, ou des compléments d'information apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté son approbation.

Sur un plan général :

Je retiens que :

- Des observations contre ce projet ont été reçues mais également des observations pour, ce qui est assez rare pour être souligné.
- L'opération porte sur une superficie de moins de 2 ha, c'est donc une opération modeste.

Concernant le PLU :

Je retiens de mes observations que :

- Les Orientations et Aménagements restent au nombre de quatre et seul O.A du Collège, d'une surface de moins de deux hectares, sera modifiée.
- Le PADD du PLU existant n'est pas remis en cause.
- Le règlement graphique existant et le règlement écrit seront très légèrement modifiés.
- Qu'une zone UA devient UAZ et qu'il n'y a pas de modification des zones N ou A.
- La concertation préalable n'a pas été réalisée car l'absence l'évaluation environnementale l'en dispensait.

Concernant les impacts prévisibles :

Sur l'atteinte à l'environnement, je retiens de mes observations que :

- La MRAe a estimé l'impact faible, voire nul, et a donc jugé inutile de réaliser une évaluation environnementale.
- L'intégration paysagère et environnementale sera complétée par un règlement de permis d'aménager et de cahiers de prescriptions afin d'assurer une végétalisation importante du site.
- Le réseau d'assainissement collectif existant va être prolongé jusqu'à la zone d'activité.
- Le règlement du permis d'aménager imposera à chaque entreprise une gestion intégrée de son eau pluviale.
- La Grande rue qui doit relier la place de l'Hôtel de ville à cette zone commerciale, sera transformée en voie partagée

Sur les points spécifiques de la délocalisation de la zone commerciale et du commerce de centre bourg, j'ai observé et retiens que :

- C'est une problématique qui dépasse largement Putanges le Lac.
- La topographie de Putanges le Lac, en fond de vallée de l'Orne, limite considérablement le potentiel urbanistique commercial.
- Le constat des fermetures de commerces, notamment de bouche, est fait depuis plusieurs années.
- La collectivité a l'intention de revitaliser le cœur de bourg et a donc décidé l'acquisition de cellules vacantes (Immeubles de centre bourg susceptibles de recevoir des commerces), leurs mises aux normes et les travaux nécessaires pour leur mise sur le marché.
- la CDC du Val d'Orne pour soutenir l'implantation et/ou la modernisation des commerces de proximité, a mobilisé un budget de 50 k€. Ce fonds étant abondé par la Région à hauteur de 200 K€.
- La supérette Utile, est à la limite des normes en vigueur et qu'il lui faut s'agrandir et investir.
- Le commerce local obéit à ses propres règles et la concurrence n'est pas obligatoirement synonyme de fermeture de commerces.
- La présente enquête publique ne porte que sur la déclaration d'un projet de zone commerciale et de la mise en compatibilité du PLU, indépendamment des commerces qui seront accueillis sur ladite zone.

Par ailleurs, j'ai observé et je retiens que des remarques de cette enquête ont porté sur :

- Des points hors sujet.

Pour terminer, je considère que le projet de zone commerciale est modeste, qu'il n'apportera pas d'impact négatif sur l'environnement et que la problématique du commerce local peut être discuté longuement.

4 L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs au projet,
- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation,
- Après avoir effectué quelques visites sur les lieux, rencontres physiques ou téléphoniques pour mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur le site de la CDC du VAL D'ORNE,
- Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale,
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- Après avoir siégé et tenu 3 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- Après avoir pris connaissance des observations consignées sur le registres ou reçues par courriers et par mails,
- Après l'analyse du mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur,

Sur la forme,

J'estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur,
- le dossier d'enquête déposé au siège de la CDC du VAL D'ORNE et visible sur le site de l'Intercom permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions. Son contenu était conforme aux textes en vigueur, donnant la possibilité au public d'appréhender tous les objectifs de l'enquête.

Sur le fond :

J'estime que :

- La présente enquête publique ne porte que sur la déclaration d'un projet de zone commerciale et de la mise en compatibilité du PLU et non sur l'implantation de tel ou tel commerce,
- La CDC du VAL D'ORNE ne peut rester inactive devant la nécessité pour ses commerces de se moderniser et que la création d'une zone commerciale est justifiée.
- La topographie de la commune limite les possibilités d'implantation de ZAC.
- Des commerces de centre bourg peuvent être affectés, sans que cela soit une certitude, mais que la collectivité s'engage, ou a pris des dispositions, pour redynamiser ce centre bourg,

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
EN COMPATIBILITE DU PLU.

- Le projet envisagé est modeste.
- Au PLU il n'y a pas de modification du PADD ni des zones N ou A.
- La création de cette zone commerciale n'a pas d'impact notable sur l'environnement,

En conséquence, j'émet **UN AVIS FAVORABLE sans réserve ni recommandation**

Fait à ALENCON le 12 JANVIER 2026

Le Commissaire Enquêteur :



Didier SOYER

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
EN COMPATIBILITE DU PLU.