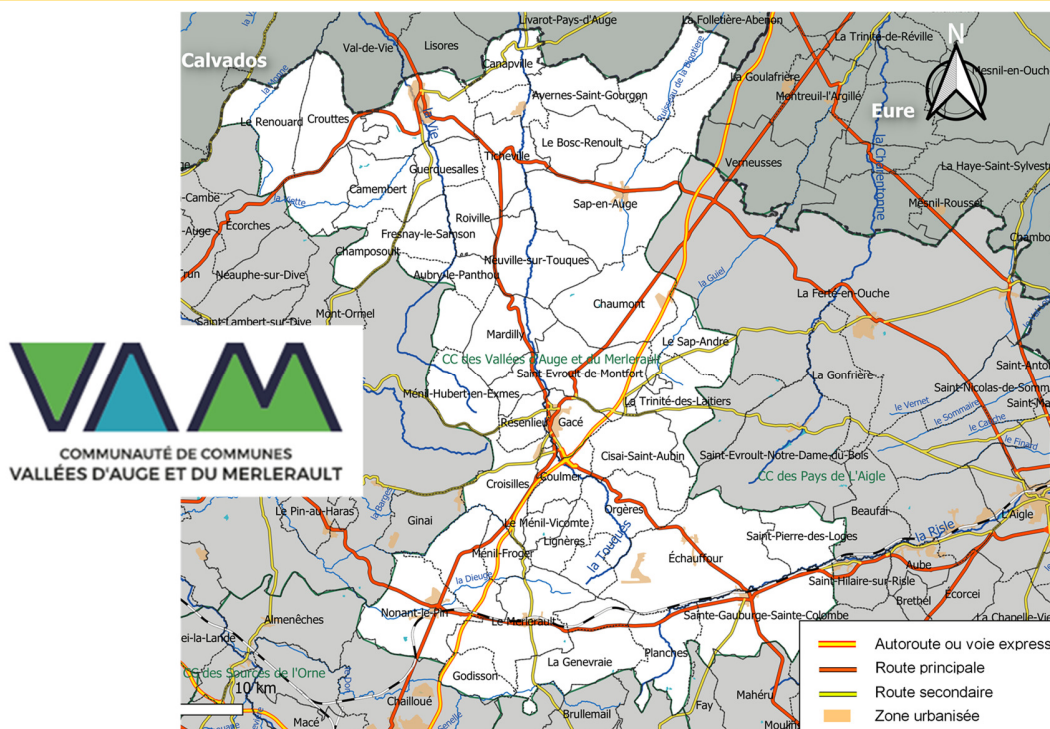


Enquête publique unique

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC VAM).
- Abrogation des cartes communales du Sap André, St Evroult de Montfort et Cisai St Aubin

Du 26 mai 2026 au 26 juin 2026



Le présent dossier comprend 2 documents

Tome 1	la commission d'enquête <i>Philippe BEDEL, Eric YVERNES, Serge LAMY.</i>
	Le rapport et les annexes au rapport.
<u>Tome 2</u>	Conclusions et avis.

Destinataires : M.le Président de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault.
Mme.la Présidente du tribunal administratif de Caen.

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

Tome 2 Conclusions et avis

page 1 sur 12

SOMMAIRE

1	GENERALITES	3
1.1	L'OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
1.3	PRESENTATION DE LA CDC DES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT (VAM).....	4
1.3.1	<i>Rappel historique</i>	4
1.3.2	<i>La situation géographique</i>	4
1.3.3	<i>La population</i>	5
1.3.4	<i>L'activité économique</i>	5
1.3.5	<i>La mobilité</i>	6
1.3.6	<i>Les espaces naturels</i>	7
1.3.7	<i>L'agriculture</i>	7
1.3.8	<i>Les enjeux du futur PLUi</i>	7
2	L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
2.1	L'INFORMATION DU PUBLIC	7
2.2	LES PERMANENCES.....	8
2.3	LA PARTICIPATION ET LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
2.4	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	9
3	LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE	9
4	L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE	10

1 GENERALITES

1.1 L'objet de l'enquête

Selon l'article **L.123-1 du Code de l'Environnement**, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information du public, sa participation et la communication relatives aux dispositions du projet d'élaboration d'un PLUi et d'abrogation de trois cartes communales. L'enquête publique vise donc à recueillir ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions, prendre en compte les intérêts des tiers et élargir les éléments nécessaires à l'information des décideurs et des autorités compétentes avant toute prise de décision.

A la demande de Monsieur le Président de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, Mme la Présidente du tribunal administratif de Caen a décidé de la désignation d'une commission d'enquête le 26 Janvier 2026 sous le numéro E 26000002/14 afin de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC des VAM)
- Abrogation des cartes communales des communes de Le Sap-André, Saint Evroult de Montfort et Cisai Saint-Aubin.

1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Le projet relève des codes, délibérations et avis suivants :

- Code des collectivités territoriales ;
- Code de l'urbanisme, notamment l'article R.153-8 à 10 et les articles L.153-19 à 20 ;
- Code de l'environnement, notamment les articles L.123-10 et R.123-11 ;
- La délibération n° 20191007-16 du conseil communautaire en date du 7 octobre 2019 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault ;
- La délibération n°20201221-17 du conseil communautaire en date du 21 décembre 2020 relative à la définition des objectifs du PLUI ;
- La délibération n°20241112-05 du conseil communautaire en date du 12 novembre 2024 relative au débat du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La délibération n°20250715-2 du conseil communautaire en date du 15 juillet 2025 décidant d'arrêter le projet de PLUI et de tirer le bilan de la concertation ;
- Les avis des communes, des personnes publiques associées et organismes consultés ;
- La délibération n°20251015-6 du conseil communautaire en date du 15 octobre 2025 décidant de procéder au second arrêt de projet de PLUI ;
- Les délibérations des 42 communes de communauté de communes des Vallées et du Merlerault de 2025 émettant leur avis ;
- La décision E26000002/14 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Caen en date du 22 janvier 2026 désignant une commission d'enquête composée de :
 - Président: M. Philippe BEDEL ;
 - Membres titulaires : M. Eric YVERNES et M. Serge LAMY.
- L'arrêté n° 20260416-01 en date du 16 avril 2026 du Président de la CDC VAM prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

1.3 Présentation de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault (VAM)

1.3.1 Rappel historique

La Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC VAM) est située dans le département de l'Orne en région Normandie.

Elle résulte de la fusion de trois petites communautés de communes du Pays du Camembert, de la Région de Gacé et des Vallées du Merlerault en date du 01 janvier 2017.

Le territoire de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault s'étend sur 53 190 ha (531,9 km²) et se compose de 42 communes : (au 01/01/2025 les communes du Merlerault, Nonant le Pin, Godisson, la Genevrière, les Authieux du Puits ont fusionnés pour donner la commune nouvelle de : le Merlerault-le-Pin).

Aubry-le-Panthou, Aavernes Saint-Gourgon, Camembert, Canapville, Champ-Haut, Champosoult, Chaumont, Cissai Saint-Aubin, Coulmer, Croisilles, Crouettes, Echauffour, Fresnay-le-Samson, Gacé, Guerquesalles, La Fresnaie-Fayel, La Trinité des Laitiers, Le Bosc-Renoult, Le Ménil Vicomte, Le Renouard, Le Sap-André, Les Champeaux, Lignéres, Mardilly, Ménil-Froger, Ménil Hubert en Exmes, Merlerault-le-Pin, Neuville sur Touques, Orgères, Planches, Pontchardon, Résenlieu, Roiville, Saint-Aubin de Bonneval, Saint-Evroult de Montfort, Saint Germain d'Aunay, Saint-Germain de Clairefeuille, Saint-Pierre des Loges, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Sap-en-Auge, Ticheville, Vimoutiers.

La gouvernance communautaire est composée de 67 conseillers, 11 commissions, 1 Président, 9 Vice-présidents et 15 membres du bureau.

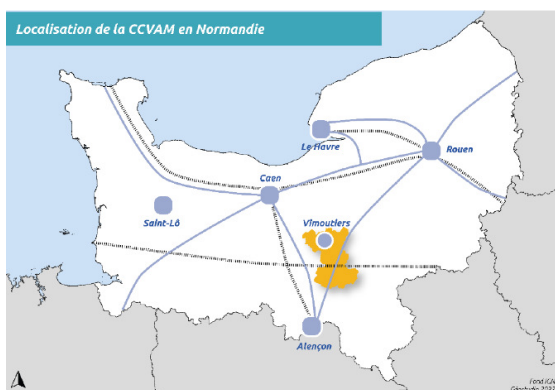
Elle est compétente en matière d'urbanisme. C'est donc à ce titre qu'elle élabore le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC VAM, s'appuyant sur différents bureaux d'études.

1.3.2 La situation géographique

Situé au nord-est du département de l'Orne, limitrophe avec l'Eure et le Calvados : 30 mn de l'Aigle, Lisieux, Argentan / 1 h de Caen, Deauville, Le Mans.

Accès autoroutes via Gacé par A 28 (axe Rouen/ Le Mans et direction Paris via l'A 13)

Accès train via Argentan ou l'Aigle pour la ligne Paris /Granville (Gare Montparnasse) via Lisieux ou Bernay pour la ligne Paris /Caen (Gare Saint Lazare)



Le territoire communautaire est structuré par 2 pôles d'équilibre centraux, Vimoutiers, « capitale » du Pays d'Auge ornaïs et Gacé, et 3 pôles d'irrigation rurale, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Sap-en-Auge et le Merlerault.

C'est un territoire essentiellement rural, dont seulement 4 % de la superficie est artificialisée, 82% de sa superficie dédiée aux surfaces agricoles, dont 62% des surfaces PAC en prairies, et constitué de paysages de bocage morcelés par quelques tâches boisées le long des vallées de la Touques et de la Vie.

Ces espaces abritent un riche patrimoine faunistique et floristique, protégés par 4 zones Natura 2000 et 2 arrêtés de protection de biotope. Il est remarquable par ses élevages de chevaux de course et par le prestigieux emblème de la gastronomie française, le Camembert.

1.3.3 La population

La CDC VAM compte 14 779 habitants, les villes de Vimoutiers et Gacé concentrent plus du tiers de la population de la communauté et presque la moitié des emplois (47 % des 5 351 emplois de 2017).

Le territoire compte 27 hab./km² en comparaison avec le département de l'Orne qui en compte 45 hab./ Km² et le niveau national est de 122 hab. /km².

1.3.4 L'activité économique

Répartition des types d'emplois occupés par les actifs sur la CDC VAM sur la période 2008 – 2019.

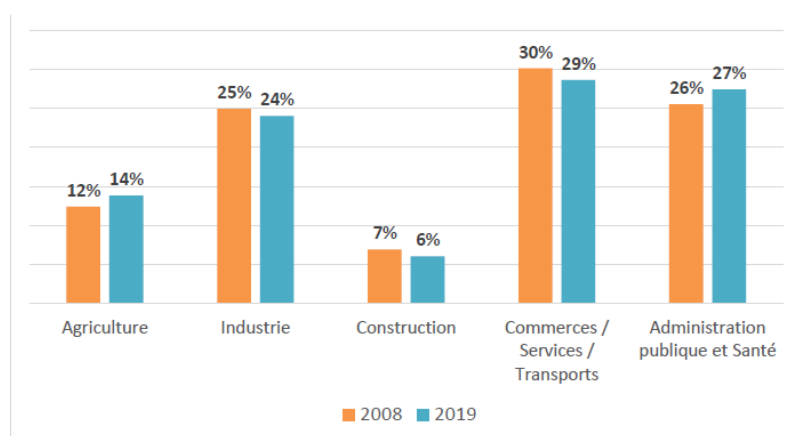


Figure 48 Evolution des types d'emplois occupés par les actifs sur la CC des VAM (lieux de travail) entre 2008 et 2019 (source INSEE 2019)

Le territoire de la CDC de VAM propose 7 zones d'activités réparties de manière homogène.

ZONE INDUSTRIELLE DE VIMOUTIERS

- ZA mixte d'une superficie de 335 851 m²

ZONE ARTISANALE DE GACÉ

- ZA mixte d'une superficie de 125 367 m²

ZONE ARTISANALE LE MOULIN À VENT 2 - LE MERLERAUT

- ZA d'une superficie de 40 180 m²

ZONE ARTISANALE DE LA VALLÉE DE LA RISLE - STE GAUBURGE-STE COLOMBE

- ZA mixte d'une superficie de 55 944 m²

ZONES ARTISANALES DE BEAUMONT - COULMER ET DE LAUNAY - CROISILLES

Informations sur ZA Beaumont :

- ZA mixte d'une superficie de 50 552 m²

Informations sur ZA Launay :

- ZA mixte d'une superficie de 390 232 m²
- NOUVEAU -- en cours de réalisation

ZONE ARTISANALE LES TERRIERS 1 ET 2 - SAP-EN-AUGE

- ZA d'une superficie de 102 592m²

11 ha sont disponibles sur l'ensemble de ces zones d'activités

Commerce

Deux pôles commerciaux avec les communes de Gacé et Vimoutiers.

Des pôles secondaires encore dotés de commerces de proximité.

Une répartition spatiale sur l'ensemble de VAM permettant d'avoir des commerces accessibles.

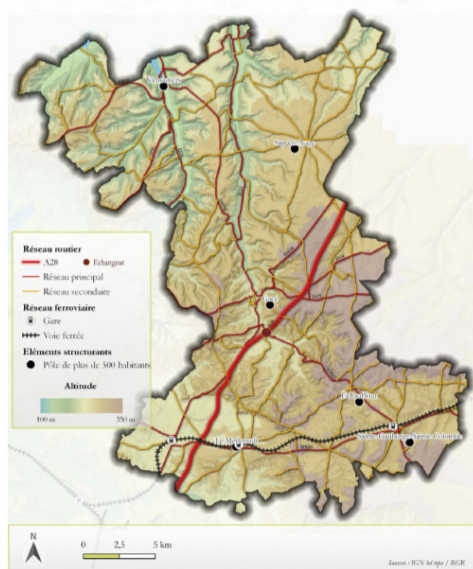
Une proportion de commerces de proximité supérieure à la moyenne et de bonne qualité.

1.3.5 La mobilité

Le réseau principal de l'intercommunalité s'organise dans une logique nord/sud contraint par le relief.

En effet, dans la partie nord, la D979 s'inscrit dans les fonds de vallée de la Touques permettant la liaison entre Gacé et Vimoutiers.

Les liaisons au sud sont plus diversifiées et relient Gacé, Le Merlerault, Nonant le Pin et Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe.



Un territoire rural marqué par une utilisation intensive de la voiture, malgré des distances réduites

Un territoire marqué par de nombreuses lignes de bus sous-utilisées mais complétées par du transport à la demande efficace

Présence de 9 aires de covoiturage signe d'une volonté de valoriser la mobilité alternative

Un parc électrique bien maillé, mais peu adapté à une utilisation régulière.

Des mobilités douces et alternatives trop peu valorisées, mais avec un potentiel, en lien avec le tourisme, important

Un réseau ferré est / ouest idéalement situé, mais peu efficace.

Le territoire de la CDC VAM est composé de 3 gares réparties sur les pôles du Merlerault, de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe et de Nonant-le-Pin. Aujourd'hui, seule la seconde propose une halte.

Contrairement aux déplacements quotidiens, l'usage des modes doux comme loisirs semble davantage plébiscité. Ainsi, grâce à un réseau de chemins vastes et denses, les pratiques du VTT et de la randonnée sont fortement facilitées et encouragées par les pouvoirs locaux (département et intercommunalité).

Les itinéraires pédestres recensés sont nombreux et sont localisés principalement dans la partie nord-ouest du territoire. Ces boucles de randonnée s'inscrivent dans la vallée de la Vie et de la Viette. Le caractère paysager qualitatif de ces espaces participe à les démocratiser.

La vallée de la Touques est également très bien pourvue en itinéraires. Favorisé par de nombreux aménagements de franchissement de la rivière, ce secteur profite de nombreuses aménités environnementales pour le tourisme vert.

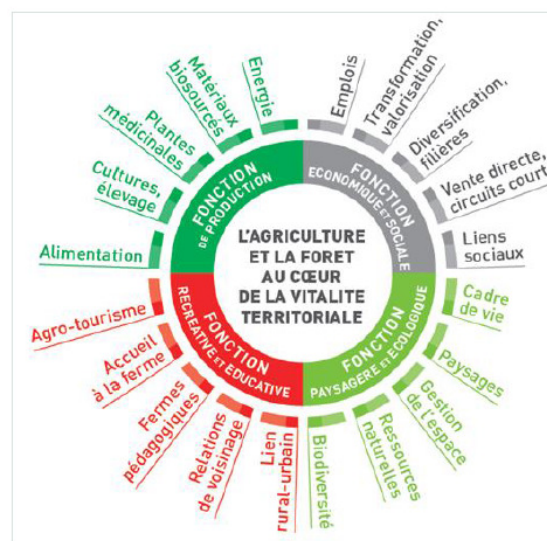
1.3.6 Les espaces naturels

Les **forêts et milieux semi-naturels** sont particulièrement présents sur l'axe central du territoire ainsi que sur la frange sud. Ces espaces occupent 27,3% du territoire.

1.3.7 L'agriculture

Les **espaces agricoles** représentent la majeure partie du territoire puisqu'ils occupent près de **63%** de celui-ci.

(Source : Les espaces naturels et forestiers, CA37, Novembre 2018)



1.3.8 Les enjeux du futur PLUi

- **Préserver la ressource en eau** en diversifiant les pratiques agricoles pour réduire les pollutions.
- **Maîtriser l'urbanisation (consommation foncière)** en évitant les zones à risques et en limitant l'étalement urbain pour protéger les terres agricoles et le bocage.
- **Favoriser la transition énergétique** en valorisant les friches pour le photovoltaïque et en encourageant la rénovation thermique.
- **Protéger la trame écologique et la biodiversité** (haie, prairies, des mares, zones humides) pour renforcer la résilience face au changement climatique et maintenir les puits de carbone

2 L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément à l'arrêté 20260416-01 en date du 16 avril 2026 du président de La CDC des VAM par affichage dans les lieux de consultation, par voie de presse (deux parutions) dans les journaux Ouest France, et le Réveil Normand, sur le site internet du registre dématérialisé et par la diffusion en décembre de sa « Lettre des Hauts du Perche » à destination de la population.

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

Dans chaque lieu de consultation, le public avait la possibilité de consulter le dossier soumis à l'enquête publique. La CDC des VAM a mis en place un registre dématérialisé que le public pouvait consulter et avait la possibilité de télécharger les informations relatives à l'enquête publique.

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

2.2 Les permanences

Les membres de la commission d'enquête se sont tenus à la disposition du public au cours des permanences.

12 permanences ont eu lieu en mairie de Vimoutiers, Gacé, le Merlerault-le-Pin, le Sap- André, Echauffour, Sainte Gauburge-Sainte Colombe (soit 2 permanences par mairie)

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incidents.

Les membres de la commission d'enquête considèrent qu'ils ont pu tenir les permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

2.3 La participation et les observations du public

Entre le 26 mai 2026 et 26 juin 2026, le public a eu la possibilité de déposer des observations sur les registres papier, sur le registre dématérialisé, par courrier ou par courriel et de rencontrer la commission d'enquête, comptabilisant :

- 57 observations déposées sur les registres papier ;
- 33 observations déposées sur le registre dématérialisé ;
- 2 observations par mail ou courrier ;
- 92 observations au total.



Au cours des permanences la commission d'enquête a reçu 72 personnes, le registre dématérialisé a comptabilisé 7272 visites et 5598 téléchargements.

La commission d'enquête a procédé à un examen de toutes les observations déposées lors de l'enquête publique. Certaines observations ont fait l'objet d'un dépôt de pièces jointes, annexées au procès - verbal de synthèse.

Les observations ont été classées selon les thématiques ci-après:

- 39 a- Terrain constructible
- 19 b- Changement destination
- 14 c- Stecal
- 2 d- Règlement écrit
- 15 e- TVB
- 3 f- Voirie

La commission d'enquête considère que la participation du public a été correcte et les contacts intéressants lors des permanences.

L'analyse des contributions déposées met en évidence un nombre significatif de changements de destination, dans le cadre de projets de restauration de logements et de valorisation touristique portés par des propriétaires privés

Le nombre de visites et de téléchargements sont relativement nombreux. Les dispositions législatives et réglementaires ont été respectées.

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

La commission d'enquête a rendu un procès-verbal de synthèse le 3 juillet 2026 rendant compte de l'analyse des observations du public complété par ses propres questions. Ainsi que les recommandations de la MRAe et l'avis de la CDPENAF.

La CDC des VAM a produit un mémoire en réponse en date du 16 juillet 2026.

La commission d'enquête a émis ses observations aux réponses de ce mémoire dans son rapport.

Ainsi, la commission d'enquête considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier.

3 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- La commission d'enquête a établi ses conclusions en s'appuyant tant sur les orientations exprimées avant et pendant l'enquête que sur son propre travail d'investigation, ses connaissances, les rencontres organisées et les visites de terrain réalisées.
- La commission d'enquête a constaté que le dossier mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête était complet et comprenait l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme.
- Le projet a globalement été bien accueilli, mais il a suscité plusieurs observations du public et des personnes publiques associées, ainsi qu'un avis partiellement défavorable de la CDPENAF.
- La commission a pris connaissance avec un vif intérêt du mémoire en réponse, dont les éléments sont venus enrichir ses réflexions. Elle relève qu'à l'issue de son examen, la grande majorité des réponses et compléments d'information fournis étaient solidement argumentés et ont recueilli son approbation.
- La commission apprécie le soin apporté aux réponses formulées face aux recommandations de la MRAe, de la CDPENAF, aux questions du public et de la commission d'enquête.
- La commission relève que les documents présentés témoignent d'un projet équilibré, dont l'élaboration a intégré les différents avis recueillis, les demandes exprimées par le public ainsi que les observations formulées par la commission d'enquête, illustrant en cela une capacité d'écoute avérée de la CDC des

VAM.

- La commission constate que le territoire de la communauté de communes comprend 16 points de captage d'eau potable, ainsi que les 16 périmètres de protection correspondants, garantissant l'approvisionnement en eau potable de la population. Il s'agit d'un enjeu important dans un contexte où les niveaux des nappes phréatiques sont critiques.
- La commission constate que malgré le taux de logements vacants élevé (15.4% en 2022) et la part des résidences secondaires 14.7%, la CDC des VAM a déterminé un besoin de 1600 logements et une croissance de 0.2% du nombre d'habitants.
- La commission d'enquête relève que les observations émises par les communes ont été prises en compte par la CDC des VAM.

La commission a accueilli avec satisfaction l'ensemble des réponses apportées par la CDC des VAM.

- La commission est en accord avec les décisions de la CDC des VAM qui ne donne pas suite à certaines demandes du public concernant l'extension de zones constructibles dans le respect de dispositions légales. La commission souligne la prise en compte de plusieurs demandes concernant des particuliers, artisans et professionnels.
- La commission est sensible aux arguments de création de STECAL pour la création d'un site archéologique et le développement d'activités touristiques, malgré un nombre important de STECAL déjà identifiés.
- La commission souligne la qualité d'analyse des services de CDC des VAM, notamment pour les changements de destinations.
- La commission constate que la consommation foncière prévue est de 30 hectares d'ENAF à l'horizon 2040, respectant ainsi les objectifs de la loi Climat et résilience.
- La commission tient à souligner l'intérêt de l'OAP « trame verte et bleue », qui permet de concilier le développement local en milieu rural avec la sauvegarde d'un territoire bocager et humide d'une richesse particulière, tout en anticipant les défis liés au changement climatique.
- La commission remarque une volonté de la CDC des VAM de mettre en place un développement modéré, mais encadré du territoire, une urbanisation progressive dans le temps et de respecter un équilibre entre habitat, économie et environnement

La commission considère le projet d'élaboration du PLUi de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault justifié, celui-ci intégrant pleinement les enjeux du territoire.

4 L'AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- 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 ;
- A l'issue de plusieurs rencontres avec le président et le service urbanisme de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault, permettant de recueillir explications, observations et ressenti sur ce dossier ;
- Après avoir effectué plusieurs visites sur les lieux, rencontres avec les élus et les professionnels pour mieux appréhender tous les aspects du projet ;

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

- 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 dématérialisé utilisé par la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault ;
- 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 12 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident ;
- Après l'analyse des observations du public et du mémoire en réponse du porteur de projet.

Sur la forme.

La commission d'enquête estime que :

- Les conditions d'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur ;
- Le dossier d'enquête, mis à disposition dans six mairies ainsi qu'au siège de la CDC des Vallées d'Auges et du Merlerault, et accessible via le site dématérialisé, a permis au public d'en prendre connaissance dans des conditions satisfaisantes. Conforme à la réglementation en vigueur, son contenu a permis au public d'appréhender la totalité des objectifs poursuivis par l'enquête ;
- La participation du public a été satisfaisante pendant les permanences, ainsi qu'une consultation fréquente du registre dématérialisé.

Sur le fond :

La commission d'enquête juge utile de rappeler :

- Que le PLUI présente bien un intérêt conforme aux objectifs fixés, mais que sa mise en œuvre est nécessairement conditionnée à la réalisation des engagements pris par la CDC des Vallées d'auges et Merlerault dans son mémoire en réponse et ce, avant son adoption ;
- Que la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault devra spécifier dans l'arrêté d'approbation du PLUI l'abrogation des cartes communales existantes de Cisai St Aubin, St Evroult de Montfort, le Sap-André. Le PLUi et la carte communale sont deux documents distincts. Ils ne peuvent donc coexister sur un même territoire ;
- Que toute modification substantielle du document arrêté, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, est susceptible de donner lieu à un recours.

En conséquence, la commission d'enquête émet :

UN AVIS FAVORABLE

Assorti des recommandations ci-après :

- Respecter les engagements pris dans le cadre de la consommation foncière ;
- Présenter des STECAL respectant les engagements évoqués dans le mémoire en réponse ;
- Améliorer la lisibilité du règlement écrit et des documents graphiques afin de faciliter leur utilisation ;
- Préciser certaines prescriptions des OAP lorsque cela apparaît nécessaire pour garantir une application homogène ;

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

- Examiner avec attention les demandes de correction ponctuelles de zonage, de protection du patrimoine naturel (haies, mares, arbres remarquables) et de changements de destination lorsqu'elles sont compatibles avec les orientations générales du PLUi et les dispositions réglementaires.

La commission estime que ces recommandations permettront de renforcer la qualité et la sécurité juridique du document sans en modifier les orientations fondamentales.

Fait à Vimoutiers le 24 juillet 2026.

La commission d'enquête :

Philippe BEDEL

Eric YVERNES

Serge LAMY