



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
PLU intercommunal du Pays de Mortagne-au-Perche

ADAPTATION ZONAGE & DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification simplifiée lancée le 16 juillet 2024
Approbation de la modification le 12 septembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du
12 septembre 2024 approuvant la 2nde modification simplifiée du PLU
intercommunal

Jean Claude LENOIR

Président de la CDC du Pays de Mortagne

Table des matières

Préambule.....	3
Objet de la modification simplifiée du PLUi.....	3
Rappel du contexte.....	3
Procédure.....	3
Pièces constitutives du projet de modification simplifiée.....	4
Exposé des modifications ponctuelles apportées au règlement écrit.....	4
Modifications ponctuelles déclinées par zone.....	4
Exposé des modifications apportées au règlement graphique.....	5
Tableau de synthèse des modifications & bilan évolution zonage.....	14
Avis émis (<i>ou à venir</i>) sur le projet de modification simplifiée.....	15

Préambule

La modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme est une procédure simple permettant de faire évoluer, à la marge, un document d'urbanisme sans procéder à une enquête publique mais à une mise à disposition du public. Cette étape est précédée d'une demande d'avis préalable transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La présente note a pour but d'informer sur la procédure en cours et d'exposer ses motifs. Le dossier de présentation de la modification simplifiée accompagné du règlement modifié sera mis à disposition du public pendant un mois dans chacune des communes membres (*au format informatique*) et dans les locaux administratifs de la CDC du Pays de Mortagne au Perche (*aux jours et heures habituels d'ouverture*). Il sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes.

Pendant cette période, chacun pourra s'exprimer sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche.

Il est également possible de formuler des observations par mail (*secretariat@cdc-mortagne-au-perche.com*) ou par voie postale à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche

Monsieur le Président

Maison des Territoires – 4, Zone de la Grippe

61400 Mortagne-au-Perche

Objet de la modification simplifiée du PLUi

Rappel du contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne au Perche a été approuvé par délibération le 15 décembre 2016. Suite à huit années de mise en œuvre, le document doit désormais évoluer pour intégrer quelques adaptations mineures du règlement (*écrit & graphique*).

Ces dernières concernent majoritairement des zones isolées du PLUi en vue de gommer des erreurs de délimitation ou des oublis relatifs à des activités économiques isolées. Les modifications du règlement écrit concernent principalement des ajustements des articles 1, 2 et 11 des zones A & N sur les conditions d'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile et des éoliennes.

La présente modification simplifiée sera également l'occasion de corriger quelques anomalies de délimitation / identification du zonage sur le Geoportail de l'urbanisme.

Le présent dossier vise à présenter les éléments qui nécessitent d'être ajustés pour assurer une plus grande efficacité du document avant la prochaine révision générale conditionnée aux dispositions de la Loi Climat.

Procédure

Conformément aux articles L.151-36 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque l'EPCI décide d'adapter le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; la procédure est engagée à l'initiative du Président.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux Mairies des communes membres a minima 15 jours avant le début de la mise à disposition du public :

Ref. L.132-7 du Code de l'urbanisme : l'État, la Région, le Département, le Parc naturel régional, la chambre de commerce et d'industrie territoriale, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture

Ref. L.132-9 du Code de l'urbanisme : l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale

La mise à disposition du projet de modification simplifiée sera effectuée du 09 août au 09 septembre 2024 inclus - avec publication de cette étape dans la presse et par voie d'affichage au siège de l'EPCI et des communes membres 8 jours avant cette étape - et sera suivi d'un bilan de la concertation puis d'une approbation en Conseil communautaire.

Pièces constitutives du projet de modification simplifiée

Le dossier contient :

- l'arrêté n°2024_03AD du Président prescrivant la procédure de modification simplifiée,
- l'avis au public publié dans la presse,
- la présente note de présentation exposant les motifs de la modification simplifiée et présentant les différents points ajustés (*note de synthèse exposant les motifs et justifications de l'évolution de la réglementation relative aux antennes-relais et aux installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent type éoliennes annexée - 6p.*),
- règlement écrit & les pièces graphiques du PLUi modifié,
- les avis émis suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.

Les autres pièces du PLUi demeurent inchangées.

Exposé des modifications ponctuelles apportées au règlement écrit

Les modifications ponctuelles ne concernent que trois zones du PLUi. Les formulations ci-dessous permettent - en complément de la version papier ou informatique du règlement écrit modifié - d'appréhender les modifications proposées en prenant également connaissance des justifications.

Les points modifiés sont mis en évidence dans le règlement écrit.

Code couleur utilisé pour le règlement écrit :

- ~~En rouge barré sont notifiés les éléments modifiés et/ou supprimés~~
- [En bleu sont notifiés les compléments apportés](#)

Modifications ponctuelles déclinées par zone

La note de synthèse exposant les motifs et justifications de l'évolution de la réglementation relative aux antennes-relais et aux installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent type éoliennes est annexée à la présente note relative au projet de modification simplifiée.

Zone UH > Art. 1 (occupations et utilisations du sol interdites)

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière [sauf les exploitations pré-existantes à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement bâti et paysager impliquant une atténuation des éventuelles nuisances à un niveau compatible avec le voisinage](#) ;

Zone A > Art. 1 & 2 (occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions)

Intégration des dispositions des articles R.151-23 et L.151-11 du Code de l'urbanisme relatives à l'admissibilité des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA ainsi qu'à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et en l'absence d'atteintes aux espaces naturels et aux paysages.

Extrait du règlement écrit > En zone A, Ap, Ay et Aya, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des travaux, des constructions et installations dans le prolongement de l'activité agricole / acte de production (ex. transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles dans les conditions prévues à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme), ou nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA ou qui participent à la diversification de l'activité (type agro-tourisme...) ainsi que celles autorisées à l'article A 2.

Zone N > Art. 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions)

Les extensions mesurées des constructions agricoles existantes et les bâtiments annexes (maximum 60 m² d'emprise au sol) aux exploitations agricoles, sous réserve que ces évolutions soient compatibles avec l'environnement bâti et paysager.

Zones A & N > Art. 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions)

Dans le respect de la ligne politique édictée dans le SCOT du Pays du Perche ornaïs, les éoliennes soumises à autorisation sont interdites dans un rayon de 1000 m autour des sites protégés (SPR, sites inscrits, sites classés) et monuments historiques ; en dehors, l'insertion paysagère de ces installations devra nécessairement être soignée et intégrer les composantes environnementales, architecturales et patrimoniales du territoire.

Zones A & N > Art.10 (hauteur maximale des constructions)

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les antennes-relais de téléphonie mobile et les éoliennes) est limitée à 50 m (hauteur hors tout & sous réserve de justifications techniques pour les antennes) incluant de fait les éléments techniques type antennes ou pâles (éolienne > mat + nacelle + pâles). En l'absence de justifications techniques sur la hauteur et l'impossibilité de raccorder l'antenne à la fibre, la hauteur des antennes-relais est limitée à 40 m (hauteur hors tout).

Zones A & N > Art. 11 (aspect extérieur)

Les ouvrages techniques ou de communication (ex. antenne-relais de téléphonie mobile) devront intégrer les recommandations du Guide pratique de la Mission France Mobile (p. 6 à 9) en vue d'assurer une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager (rechercher une mutualisation des implantations, éviter des zones particulièrement sensibles, teintes foncées et de finition mate sur l'ensemble des équipements, renforcement de la trame végétale, restitution du site après utilisation, etc.) : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_pratique_antennes_Relais_anct_mte.pdf

Exposé des modifications apportées au règlement graphique

Les modifications relatives au règlement graphique du PLUi concernent des décalages sur la délimitation de secteurs in fine non patrimoniaux, parfois avec une constructibilité non adaptée au contexte ou concernent des activités économiques isolées insuffisamment intégrées dans le zonage des secteurs A et N.

Les développements suivants permettent d'appréhender les modifications proposées en exposant les motifs et justifications ; la version avant/après du zonage du PLUi est annexée à la présente note de présentation tout comme le tableau des surfaces (zonage / secteurs). Les surfaces finalisées des 13 secteurs ajustés sur 11 communes figurent en fin de note avec l'évolution des zones ; les décalages ponctuels correspondent aux reprises réalisées par le bureau d'études Cittanova et dans certains cas au delta de surfaces entre le zonage et la ou les parcelles cadastrales.

Modifications du zonage déclinées par communes

Feings – Domaine de la Révardière (B n°462, B n°464, B n°466, B n°468, B n°470, B n°471, B n°742)

Il s'agit d'une unité foncière de 8,8 ha correspondant au domaine de la Révardière dont le premier permis pour l'ouverture d'un hébergement avec salle de réception avec accueil de groupe a été déposé en 2017 ; acquisition antérieure à 2016 pour un site existant à la date d'approbation du PLUi > démarrage de la nouvelle activité en février 2017 suite à la phase initiale travaux complétée à l'été 2017 (dépôt 06.02.2017 - PC 061 160 17 P0002) par l'obtention d'un nouveau permis permettant le renforcement site.



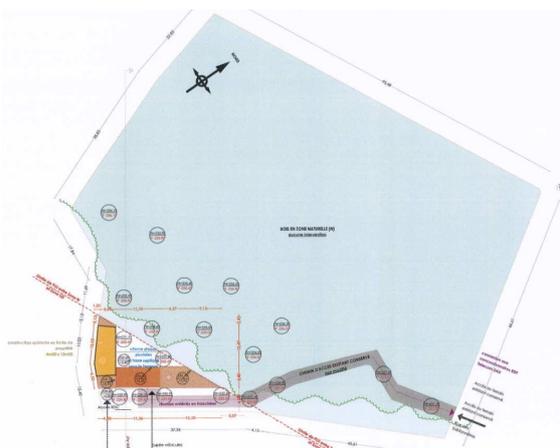
Au regard de la temporalité de création du site d'accueil touristique, il est proposé d'intégrer une zone UT de 3 ha (3,01 ha après délimitation zonage) liée à l'accueil touristique et économique sur le domaine de la Révardière. L'ajustement du zonage permettra d'intégrer l'espace de stationnement et le chapiteau servant pour la réception des hôtes tout en permettant d'envisager l'installation de cabanes touristiques sur une zone d'ores et déjà artificialisée du domaine.

Mortagne au Perche > La Garenne (AO n°543)

Il s'agit d'une parcelle de 8 550 m² comportant initialement des bâtiments de stockage sur une emprise de 204 m² et bénéficiant d'une emprise constructible de 485 m² classée en zone UD du PLUi sur laquelle un permis de construire a été délivré le 21/07/2020. La zone définie comme constructible au PLUi est située à l'opposé de l'accès et en contre-bas du terrain ce qui complique à la fois l'aménagement du terrain - *gestion des eaux usées, suppression de chênes centenaires* - et la défense incendie avec une borne située rue des Sablonnières, à environ 405/410 m du projet.



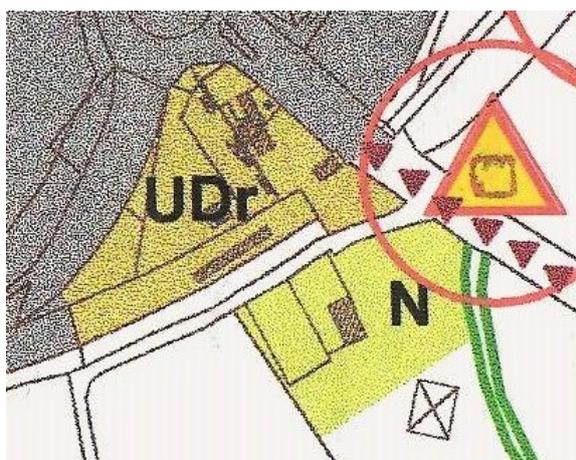
Extraits représentant respectivement une vue aérienne du Géoportail de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU de 2009, l'emprise du projet de construction admis en 2020 et enclavé dans la pointe sud et un extrait de cadastre avec une subdivision fiscale en cohérence avec l'espace réellement constructible sur site



Au regard de ces éléments et en vue de favoriser l'émergence d'un projet de construction plus cohérent et in fine moins impactant pour l'environnement, il est proposé de remonter la zone constructible sur une emprise centrale et dégagée de 2087 m² (zone N vers zone UD avec suppression de l'ancienne portion UD constructible sur 487 m² au sud > delta de 1600 m²). L'emprise de 2000 m² correspondant à un espace identifié par l'observatoire régional comme déjà consommé sur un terrain entièrement viabilisé, bâti et précédemment constructible, en intégralité, au PLU de 2009. La présente modification viendra ainsi gommer une erreur de délimitation sur le zonage actuel du PLUi.

Mortagne au Perche > Le Tuilot (Route de Mauves)

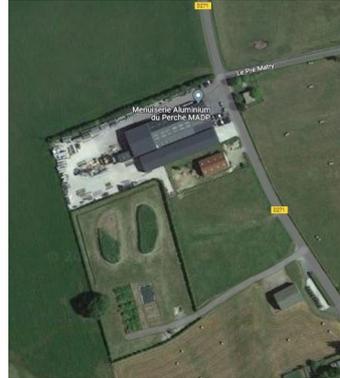
Secteur exclusivement résidentiel de 8 200 m² actuellement classé en zone UYc bloquant ainsi l'évolution des habitations existantes. A noter que le site était antérieurement classé en zone Udr au précédent PLU de 2009 et avait déjà fait l'objet d'une modification de zonage > économique vers une entité résidentielle.



La présente modification simplifiée va permettre de remplacer la zone UYc vers une zone UC (8 214 m² après délimitation zonage) en vue d'adapter le règlement du PLUi aux besoins de ce secteur exclusivement résidentiel.

Coulimer > ZA Les Tourniolles (ZO n°233)

Il s'agit d'une parcelle de 1 450 m² enclavée dans un zone artisanale comportant une partie construite classée en zone UYa et un secteur de projet classé en zone 1AUYa permettant de constater l'incohérence, a minima partielle, de la délimitation initiale.



Au regard de ces éléments et de façon à permettre le développement de l'entreprise MADP, il est proposé de classer la parcelle ZO n°233 en zone UYa (1,45 ha après délimitation zonage) en remplacement de l'actuel zonage en A. Il est également à noter que le changement de zone n'induit pas d'impact sur le foncier agricole avec un terrain en réserve cédé à l'été 2023 à la société MADP par la commune.

Le Pin la Garenne > Le Bourg (Le Champ de la Ville, Résidence Beaulieu, Lotissement du Manoir)

Le zonage actuel du PLUi intègre trois lotissements récents - au nord et à l'ouest du bourg - dans une zone patrimoniale délimitée en zone UB impliquant un décalage récurrents dans les attentes sur les travaux : tuiles plates en toiture, menuiseries en bois, etc.



La présente modification va permettre de mettre en cohérence les dispositions du PLUi avec l'intérêt des secteurs bâtis impliquant le remplacement de la zone UB par une zone UC (13,2 ha concernés après délimitation zonage) plus en cohérence avec l'habitat pavillonnaire et les extensions urbaines récentes.

Pervençères > La Planche (I n°13)

Le site correspond à l'emprise d'une exploitation forestière implantée depuis 2001 sur une parcelle de 1,54 ha classée en zone A & N (partie Ouest sur 1 000 m²).



La présente modification simplifiée va permettre de remplacer la zone A vers une zone Ay (1,45 ha après délimitation zonage) en vue de répondre aux besoins de l'entreprise tout en conservant la portion classée en zone N.

Saint Denis sur Huisne > Fribourg (B n°49, 50, 51, 52, 151, 223, 241 et 222)

Le site de Fribourg correspond à l'implantation d'une congrégation religieuse installée depuis 2012 et accueillant désormais 14 personnes suite à des évolutions successives du site ayant généré le dépôt de 6 permis de construire en 10 ans.



Au regard du contexte de ce site et de l'antériorité de l'installation, le lieu-dit Fribourg aurait dû être classé en zone UH au PLUi et ainsi permettre l'évolution, à la marge, de cette congrégation religieuse sur un site existant et d'ores et déjà artificialisé (source SRADDET, cartographie de la consommation foncière).

Il est proposé de délimiter une emprise de 13 000 m² convertissant de la zone A en zone UH avec un impact potentiel mesuré (et maximal) sur la consommation d'espaces NAF de l'ordre de 6000 m² correspondant in fine au secteur qui aurait été délimité en l'absence d'oubli du secteur occupé depuis plus de 10 ans et qui, malgré les diverses activités agricoles ou assimilées, ne bénéficie pas du statut agricole au regard du fonctionnement même de la congrégation.

Saint Germain de Martigny > La Vigne (complément parcelles A n°227 & A n°230)

Il s'agit d'une emprise artisanale de 2,4 ha occupée par la SARL Mousset, entreprise de menuiserie. L'élaboration du PLUi s'est déroulée de mars 2012 à décembre 2016 induisant - *pour ce site en pleine expansion* - dès 2016 un décalage (*cadastre / vue aérienne*) sur la délimitation de la zone Ay ; l'activité se trouve désormais fortement contrainte par la délimitation du document d'urbanisme qui n'a précédemment pas permis de conserver une marge résiduelle suffisante et pertinente en intégrant notamment au sud une zone dédiée à un usage purement résidentiel correspondant à l'habitation de l'ancien dirigeant de l'entreprise.



Au regard de l'occupation du site, il est proposé de classer les parcelles en zone Ay de façon à régulariser l'occupation en tout ou partie pré-existante au moment de l'approbation du PLUi le 15 décembre 2016. L'ajustement s'opérera par conversion de la partie sud (habitation de l'ancien dirigeant de l'entreprise > A n°71 et A n°248 : 5 977 m²) vers la partie nord (occupée par les bureaux, une zone de stockage et le stationnement de l'entreprise > A n°227 et A n°230 : 18 167 m²).



Conformément au visuel ci-contre, la zone Ay passera ainsi de 1,7 à 2,4 ha soit une augmentation réelle de 7 375 m² et permettra d'entériner l'emprise artisanale insuffisamment prise en compte au regard des projets et développements débutés et/ou existants en 2016.

A noter que le rapport de présentation prévoyait pour les zones Ay que le règlement intègre des zones permettant de pérenniser les activités économiques isolées au sein de la zone agricole rappelant dans le cas présent une contradiction évidente au regard de l'insuffisante capacité (arrêt du Conseil d'État n°416 364 en date du 31/01/2020). Cette insuffisance est également l'occasion de repositionner la zone Ay sur l'emprise réellement mobilisable par l'entreprise.

Saint Hilaire le Châtel > Pigeon (YB n°39 & parcelles limitrophes)

La zone Uef a été délimitée pour suivre et maîtriser l'évolution du site de l'IME de Pigeon tout en intégrant finalement des habitations ou constructions agricoles situées principalement au Nord et à l'Ouest du site ; la délimitation de la zone Uef a également conduit à empêcher tout projet sur ce secteur déjà en mutation lors de l'approbation du PLUi (*séparation Domaine de Pigeon et IME annoncée dans la presse locale le 21 octobre 2016 par l'association du Foyer Notre-Dame*).



La présente modification simplifiée est l'occasion de redonner du sens et de la souplesse à l'évolution du secteur bâti de Pigeon en vue de transformer la zone Uef en zone UC (5 ha suite délimitation zonage) permettant ainsi d'envisager l'évolution des entités résidentielles, économiques ou publiques/para-publiques au sein de la zone d'ores et déjà considérée comme artificialisée par l'observatoire régional du SRADDET.

Saint Jouin de Blavou > Le Bourg (Rue de la Croix aux Cadrans)

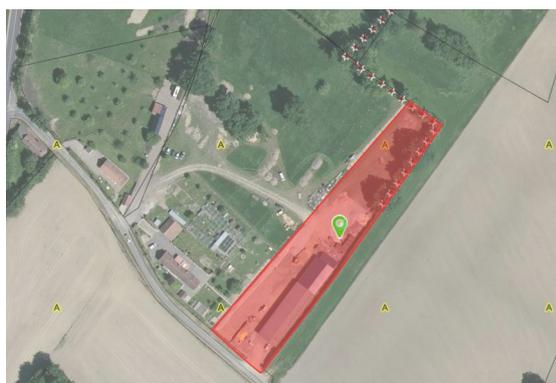
Délimitation d'un secteur pavillonnaire récent en zone UH correspondant aux bourgs patrimoniaux du PLUi et créant ainsi un décalage dans les dispositions applicables sur ce secteur bâti.



La présente modification simplifiée aura pour objectif de remplacer la zone UH par une zone UC (2,25 ha après délimitation zonage) plus en cohérence avec le bâti pavillonnaire et les extensions récentes réalisées depuis le bourg patrimonial.

Saint Jouin de Blavou > La Harancerie (ZB n°84)

Il s'agit d'une parcelle de 6 436 m² occupée de longue date par une entreprise de charpente / couverture dont le classement actuelle en zone A bloque l'évolution du site avec des projets d'extension(s) et d'annexe(s) pour le stockage de matériel et de façon plus générale le développement de l'entreprise.



La présente modification simplifiée est l'occasion de prendre en considération le site économique qui occupe d'ores et déjà l'intégralité de la parcelle avec sur la partie sud les bâtiments accompagnés du stationnement et sur la partie nord divers espaces de stockage ; modification du zonage sans incidence sur la consommation d'espaces NAF avec un passage de la zone A vers Ay actant l'existant (6 400 m² suite délimitation zonage).

Saint Langis lès Mortagne > Le Petit Buisson (D n°653)

Il s'agit d'une parcelle de 2 823 m² correspondant à une entreprise artisanale située en secteur isolé du territoire intercommunal et en zone A du PLUi, à proximité de la déviation de Mortagne-au-Perche et le long de la RD 938 en direction de Bellême.



La présente modification simplifiée permet d'intégrer l'entité économique en zone Ay en remplacement du précédent zonage en A (2 868 m² suite délimitation zonage).

Saint Ouen de Sècherouvre > La Paradis (ZI n°65)

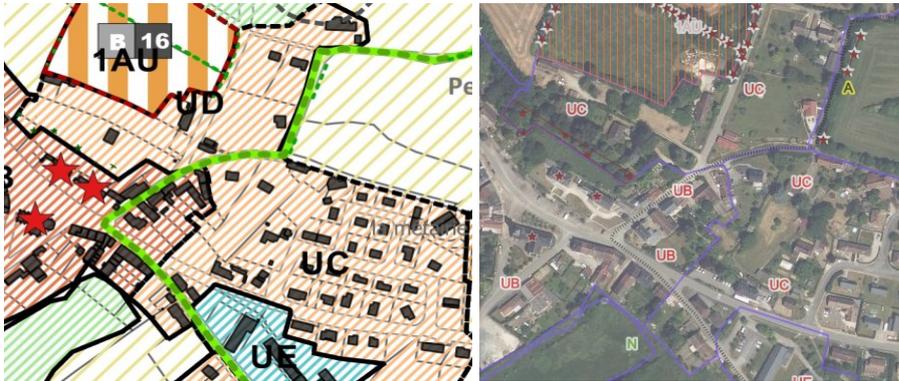
Il s'agit d'une parcelle de 9 081 m² occupée par un exploitant forestier depuis 2007 avec un développement projeté dans les prochaines années autour du bois bûche nécessitant une délimitation cohérente de l'emprise du site. La délimitation de l'ensemble de la parcelle permettra de créer, avec le garage automobile situé de l'autre côté de la RD 932, une entité économique en cohérence avec l'occupation actuelle.



La présente modification simplifiée est l'occasion de prendre en considération le site économique qui occupe d'ores et déjà l'intégralité de la parcelle > sans incidence sur la consommation d'espaces NAF au regard des données de l'observatoire régional du SRADDET avec un passage de la zone A vers une zone Ay actant l'existant (9 068 m² suite délimitation zonage).

Correction affichage & identification zonage sur GPU

Pervenchères – Le Bourg (restitution zone UD à proximité zone IAU du PLUi sur GPU)



Saint Langis lès Mortagne – ZA La Gare (restitution zone Uya en remplacement UY sur GPU)



Saint Langis lès Mortagne – Rte d'Alençon (restitution zone Uya en remplacement UY sur GPU)



Tableau de synthèse des modifications & bilan évolution zonage

N° modifications	Localisation	Surface en m ²
1	<u>Feings – Domaine de la Révardière</u>	30147,065
2	<u>Mortagne au Perche - La Garenne</u>	2087,758
3	<u>Mortagne au Perche - Le Tuilot</u>	8214,393
4	<u>Coulimer - ZA Les Tourniolles</u>	1453,481
5	<u>Le Pin la Garenne - Le Bourg</u>	131252,606
6	<u>Pervençères - La Planche</u>	14458,49
7	<u>Saint Denis sur Huisne - Fribourg</u>	13027,186
8	<u>Saint Germain de Martigny - La Vigne</u>	23853,548
9	<u>Saint Hilaire le Châtel - Pigeon</u>	50373,118
10	<u>Saint Jouin de Blavou - Le Bourg</u>	22514,419
11	<u>Saint Jouin de Blavou - La Harancerie</u>	6401,324
12	<u>Saint Langis lès Mortagne - Le Petit Buisson</u>	2867,797
13	<u>Saint Ouen de Sècherouvre - La Paradis</u>	9068,996

Zonage	Evolution surfaces (en ha)
UB	- 13,13 ha
UH	- 0,95 ha
UC	+ 21,24 ha
UD	+ 0,16 ha
Uef	- 5,04 ha
UT	+ 3,01 ha
Uya	+ 0,15 ha
Uyc	- 0,82 ha
A	- 8,48 ha
Ay	+ 4,02 ha
N	- 0,16 ha

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi impacte principalement les zone UC (+ 21 ha) et UB (- 13 ha) puis la zone A (- 8,5 ha) du PLUi par simple conversion de zonage dans les bourgs ou remplacement d'une zone A en une zone Ay correspondant à une entité économique oubliée ou insuffisamment identifiée dans le zonage du PLUi (zonage & tableau détaillé des surfaces ou secteurs sont annexés à la présente note).

Avis émis (ou à venir) sur le projet de modification simplifiée

- **Structure** : Avis favorable émis le XX/XX/2024 (reçu par courriel le XX/XX/2024)
- **Structure** : Avis favorable émis le XX/XX/2024 (reçu par courriel le XX/XX/2024)
- **Structure** : Avis joint au dossier à disposition du public à compter du XX/XX/2024