

Vu le projet de révision allégée n°1 présenté ;

Vu le bilan de la concertation ;

Considérant que la concertation du public s'est déroulée du 03/05/2021 au 03/07/2021 conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription ;

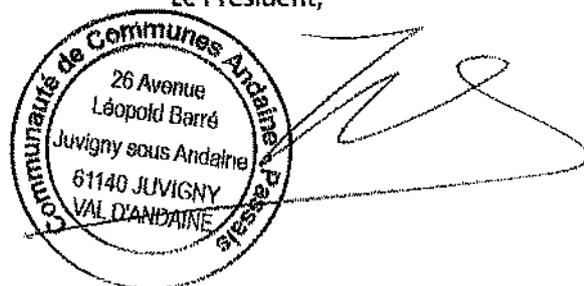
Considérant qu'aucune observation n'a été enregistrée et ne nécessite de modification du projet ;

Considérant que la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Céaucé est prête à être arrêtée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de tirer le bilan de la concertation sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme :
 - Toutes les modalités de la concertation ont été respectées
 - Aucune inscription sur le registre de concertationLe bilan de la concertation est donc favorable
- **DECIDE** d'arrêter la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Céaucé telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **PRECISE** que la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme fera l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et à la Communauté de communes durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une mention au recueil des actes administratifs ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme,
Le Président,





Communauté de Communes
Andaine-Poisais

CITADIA

une société
du groupe  **SCET**
CONSTRUCTORS
KIOS TAKENTS

- Notice de présentation



REVISION ALLEGEE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CEAUCE

Novembre 2021

GROUPEMENT

CITADIA Conseil / EVEN Conseil

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

SOMMAIRE

CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
CONTEXTUALISATION ET JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS.....	6
PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU.....	16
EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	18

- Révision allégée



1

CHOIX DE LA PROCEDURE

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

CHOIX DE LA PROCEDURE

A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Ceaucé dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 05/10/2012. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13/05/2013.

Les documents de planification sont des pièces réglementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec le projet.

C'est le sens de la délibération prise par le conseil communautaire de la Communauté de communes Andaine-Passais, dont Ceaucé est membre, le 29/04/2021.

La révision allégée est une procédure portant sur un objet unique. Cette procédure vise à modifier le périmètre de la zone agricole en réduisant la zone naturelle, pour permettre la remise en activité d'une ancienne exploitation agricole.

B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite « allégée ». En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de ces modifications de zonage / règlement.

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. »

C. LA CONCERTATION

Conformément aux exigences du code de l'urbanisme, la présente procédure fera l'objet d'une enquête publique.

Le projet sera également soumis à avis des personnes publiques associées dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.

En outre, au regard de l'objet de la procédure : réduction d'une zone naturelle, la CDPENAF sera sollicitée pour donner son avis sur les évolutions envisagées, la commune de Ceaucé n'étant pas couverte par un SCOT approuvé.

- Révision allégée



2

Contextualisation et justification des adaptations

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

Contextualisation et justification des adaptations

A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF DE LA REVISION ALLEE

La commune de Ceaucé dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé depuis octobre 2012. Le règlement écrit du PLU a délimité une zone agricole (A) et une zone naturelle (N). Le rapport de présentation et le règlement du PLU définissent ces deux zones de la manière suivante :

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

-**Zone A** : Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La **zone naturelle** correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit essentiellement des espaces contigus aux vallées d'Ortel et de la Varenne ainsi que les espaces vallonnés et boisés encadrant le Mont Margantin. Elle comprend un secteur Nh correspondant à des hameaux et ensembles bâtis présents dans l'espace rural qui possèdent des qualités patrimoniales architecturales particulières et qui ne sont pas destinées à se développer. Elle comprend également des ensembles bâtis qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers. Un sous secteur Nh1 a été défini afin de permettre également des équipements nécessaires à l'accueil touristique.

-**Zone N** : Toute urbanisation en est exclue à l'exception des abris pour animaux de loisirs, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

Extrait du règlement du PLU, dispositions générales article 3 : division du territoire en zones

Le PLU précise que la zone agricole est strictement réservée au développement de l'activité agricole et la zone naturelle exclue toute possibilité d'urbanisation. En dehors de cette différence de droit à construire, ces deux zones permettent l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone agricole a été délimitée par les élus pour protéger et permettre le développement des exploitations agricoles en activité à la date d'approbation du PLU. Le choix a également été fait, de sortir de cette zone toute occupation du sol non liée et nécessaire à une exploitation agricole. C'est pour cela que les bâtiments ou groupes de bâtiments qui n'ont pas de vocation agricole ont été sortis de la zone agricole et matérialisés au règlement graphique dans une autre zone. C'est le cas notamment des habitations isolées ou groupe d'habitation qui sont zonés en Nh.

Au moment de l'élaboration du PLU, un recensement exhaustif des activités agricoles a été réalisé avec l'expertise de la Chambre d'agriculture de l'Orne et trente-neuf exploitations ont été identifiées.

Ainsi la zone agricole telle qu'elle est délimitée dans le PLU correspond à l'espace agricole comme il était composé en 2012, au moment de l'approbation du PLU, à savoir des terrains à vocation agricole et des constructions liées et nécessaires aux exploitation agricole.

Une fois les espaces agricoles clairement identifié, les élus ont délimité la zone naturelle en protégeant la qualité des paysages et la présence de milieux naturels sensibles. A ce titre, le règlement graphique a préservé les paysages identitaires : Mont Margantin et vallée de la Varenne de toute urbanisation, ainsi que les différents vallons, ruisseaux, marais constitutifs de la trame verte et bleue de la commune. A noter également que la délimitation de la zone N a également pris en compte le risque d'inondation et la présence des zones humides et d'expansion des crues le long des vallées de la Varenne et du ruisseau d'Ortel.

Cette méthodologie de délimitation des zones A et N, qui recouvrent 97% du territoire, aboutie à la répartition ci-dessous sur la commune de Ceaucé.

	Superficie des zones (en hectares)
Zones urbaines	79,39
Ua	10,22
Ub	47,86
Uj	9,38
Uz	11,93
Zones à urbaniser	12,93
1AU	4,14
1AUz	8,79
Zones agricoles	2961,05
A	2931,83
Zones naturelles	1104,63
N	1017,54
Nh	126,8
Nh1	1,99
TOTAL	4158 ha

Extrait du rapport de présentation du PLU

La présente procédure de révision allégée envisage de réduire la zone naturelle (N et Nh) au niveau du lieu-dit la Haie sur la commune de Ceaucé. Cette modification du plan de zonage permettra d'étendre la zone agricole sur ce lieu-dit pour permettre la remise en activité d'une ancienne exploitation agricole.

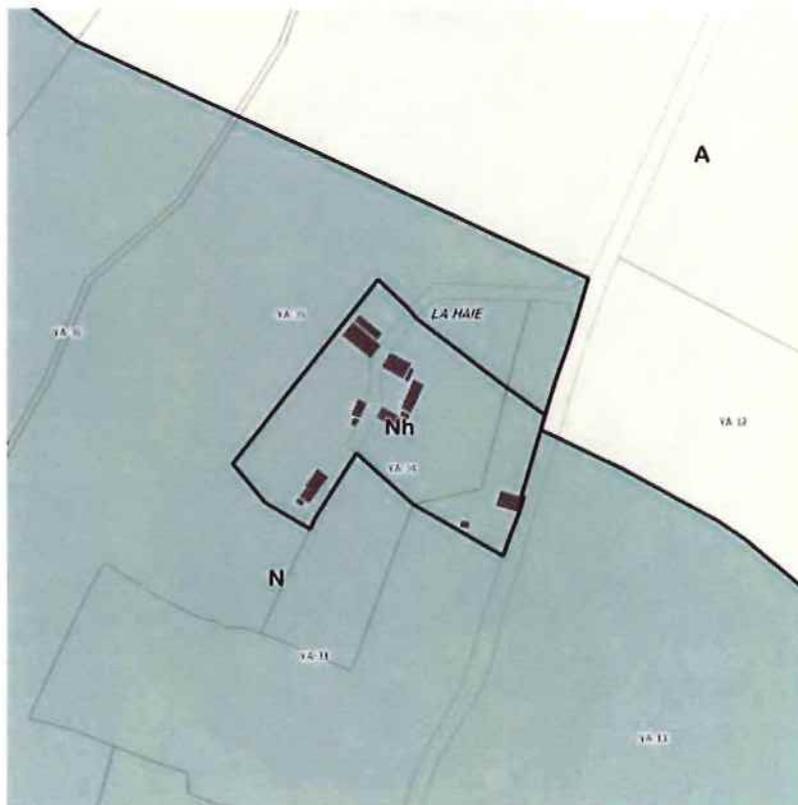


Localisation du lieu-dit La Haie sur la commune de Ceaucé

Apprécié de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022



Vue aérienne du lieu-dit La Haie



Extrait du zonage en vigueur sur le lieu-dit La Haie

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

B. COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'articule autour de 3 orientations générales :

- Continuer la requalification du tissu urbain
- Permettre le maintien d'une activité économique locale
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

La deuxième orientation générale sur le maintien d'une activité économique locale dispose d'un développement spécifique sur l'activité agricole de la commune. Ainsi le projet promeut : « *la protection de l'activité agricole* ». En précisant que : « *L'activité agricole est fortement dynamique sur le territoire de la commune de Ceaucé. Les élus décident d'assurer la protection de l'ensemble des activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU mais également d'assurer leur développement en interdisant la création de zones constructibles à proximité* ».

Au vu des orientations que porte le PADD du PLU de Ceaucé sur l'agriculture, le projet de remise en activité d'une exploitation agricole au lieu-dit La Haie, justifiant la présente procédure de révision allégée, n'y porte pas atteinte. Ainsi l'évolution de zonage s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de révision allégée et le projet est compatible avec les orientations du PADD.

C. PRESENTATION DU PROJET DE REMISE EN ACTIVITE D'UN ANCIEN CORPS DE FERME

Le lieu-dit La Haie sur la commune de Ceaucé correspond à un corps de ferme en cessation d'activité depuis de nombreuses années. Pour rappel, il a été classé en zone N et Nh au PLU en vigueur approuvé en 2012. Ce qui est cohérent avec la méthodologie présentée dans les chapitres précédents. De ce fait, le lieu-dit est positionné en zone Nh pour y permettre l'insertion de tiers dans des habitations avec des possibilités d'extensions et d'annexes des habitations.

La présente procédure de révision allégée entend permettre la remise en activité de ce siège d'exploitation agricole pour de l'élevage de viande. Les bâtiments existants seront réutilisés pour permettre la mise en place de l'activité et de nouveaux bâtiments seront éventuellement édifiés, en respectant l'organisation des bâtiments existants, pour permettre le développement de l'exploitation agricole (stockage de matériel et abris pour les animaux).



Corps de ferme existant avec habitation



Animaux et matériels présents sur le siège d'exploitation



Vue des terres agricoles situées sur le plateau avec au fond en contrebas la vallée de la Varenne

D. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

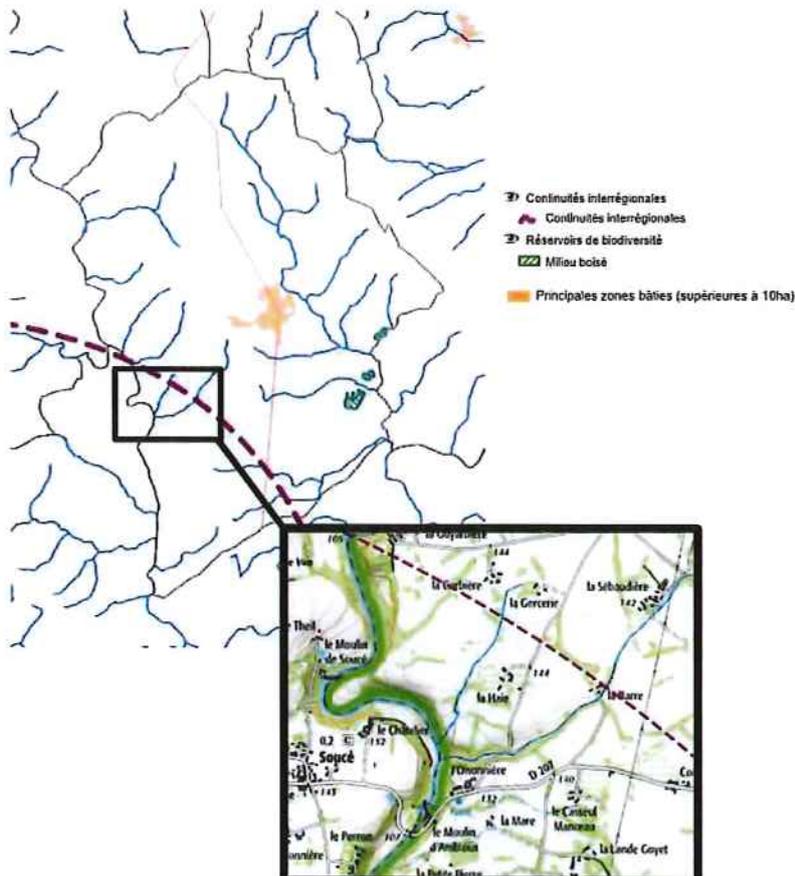
Le secteur concerné par la révision allégée est constitué d'un corps de ferme entouré de champs sur un plateau agricole. Le site compte quelques bâtiments anciens en pierre apparente avec un aspect extérieur qualitatif. Une végétation variée entoure le site : petit verger, alignement de peupliers le long de la voie d'accès, conifères divers, dont un signale l'entrée sur le site.



Vue sur le site depuis la voie le bordant – source : Street View 2013

Un monument historique est localisé à un peu plus d'un kilomètre au nord du Manoir de la Grande Pierre qui est le Monument Historique le plus proche. Aucun site inscrit ou classé ne se trouve sur le territoire communal. Il n'existe pas non plus de Site Patrimonial Remarquable. **La révision allégée ne porte pas d'enjeux sur le patrimoine remarquable de la commune.**

La commune de Ceaucé est concernée par quatre réservoirs de biodiversité de la sous-trame humide identifiés au niveau régional. Ces réservoirs de biodiversité sont localisés à l'est de la commune : aucun ne se trouve à proximité du site concerné par la révision allégée. Ils correspondent à la ZNIEFF de type I « Marais de Boire ». En revanche le secteur se trouve à proximité d'une continuité écologique interrégionale, identifiée à l'échelle de la Trame Verte et Bleue de la région Normandie.



Source : DREAL Normandie

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

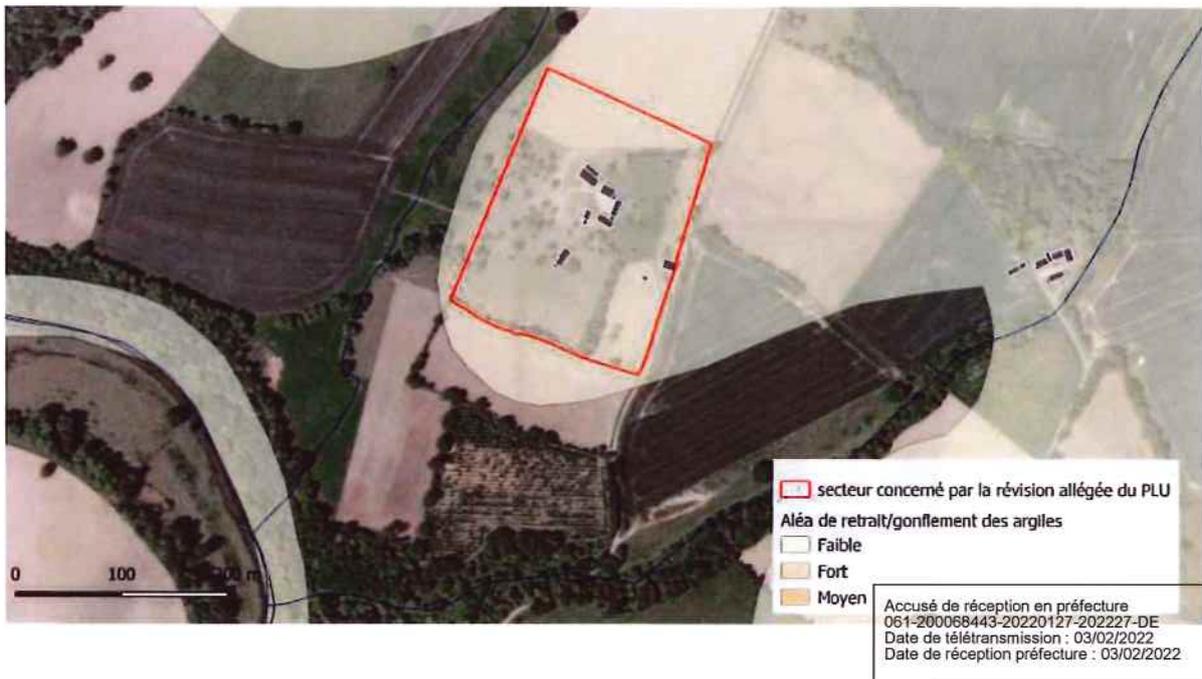
La commune de Ceaucé n'est concernée par aucun périmètre de protection établi au titre de la valeur écologique des milieux. Une ZNIEFF de type I est néanmoins présente à l'est du territoire communal, il s'agit de la ZNIEFF de type I « Marais de Boire ». Le site de révision est distant de plus de 3 kilomètres du point le plus proche de cette ZNIEFF.

Des milieux prédisposés à la présence de zones humides sont localisés à proximité du site de projet, mais ne se retrouvent pas au sein du périmètre de changement de zonage.



Source : DREAL Normandie

Le site concerné par la révision allégée se trouve sur un secteur d'aléa faible de retrait/gonflement des argiles.



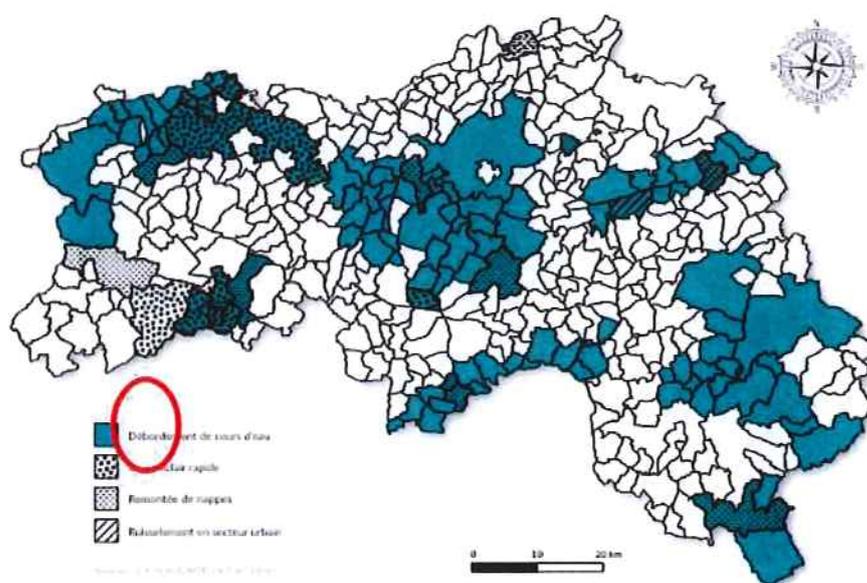
Le règlement graphique du PLU indique que le site est partiellement inclus dans une zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2,5 mètres). En revanche, le DDRM de l'Orne, qui date de 2017 (donc plus récent que le PLU en vigueur sur Ceaucé) ne relève pas de risque inondation par remontée de nappe sur la commune.

Au vu des données récentes, il peut donc être estimé que le site n'est pas concerné par le risque de remontée de nappe.



Zoom sur le site avec la prescription graphique

Risque inondation



Source DDRM 61

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

La commune de Ceaucé n'est concernée par aucun risque industriel. La route départementale RD962 qui traverse le territoire communal en direction Nord-Sud, en tant qu'axe structurant, est concernée par le risque lié au transport de matière dangereuse. Toutefois, le site de révision allégée ne se trouve pas à proximité de cet axe. La commune de Ceaucé n'est pas concernée par les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre. Aucun site et sol pollué n'est recensé sur le territoire communal.

La commune de Ceaucé est alimentée par le syndicat mixte de production d'eau potable de Domfront-Passais. L'eau potable est produite par l'usine de Torchamp qui capte la ressource via une double prise d'eau au confluent de la Varenne et de l'Egrenne. Veolia Eau a la charge de l'exploitation de cette usine. Cette usine a été inaugurée en 2016 et a été équipée de moyens techniques très performants, permettant de remplacer les deux anciennes usines du SIAEP de Domfront et du SIAEP de Passais. Elle dessert les 11 500 habitants du secteur en eau potable.

La compétence d'assainissement non collectif est assurée par la Communauté de Commune Andaine-Passais. Ce service a pour rôle de contrôler la conformité des installations existantes et vérifier l'installation et la conception des nouveaux dispositifs. **Le site de révision allégée n'est pas relié au système d'assainissement collectif, par conséquent il est concerné par l'assainissement autonome et soumis aux contrôles du SPANC.**

- Révision allégée



3

Présentation des modifications apportées aux pièces du PLU

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

A. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Au vu des éléments présentés ci-avant, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique du PLU de Ceaucé pour supprimer le zonage Nh et réduire la zone N au niveau du lieu-dit La Haie pour étendre la zone A sur le lieu-dit et permettre la remise en activité du siège d'exploitation agricole.

Avec cet ajout, la zone A est étendue de **4.3 hectares** et la zone N est réduite de **3.1 hectares**. La zone Nh est supprimée pour une superficie de **1.2 hectares**.

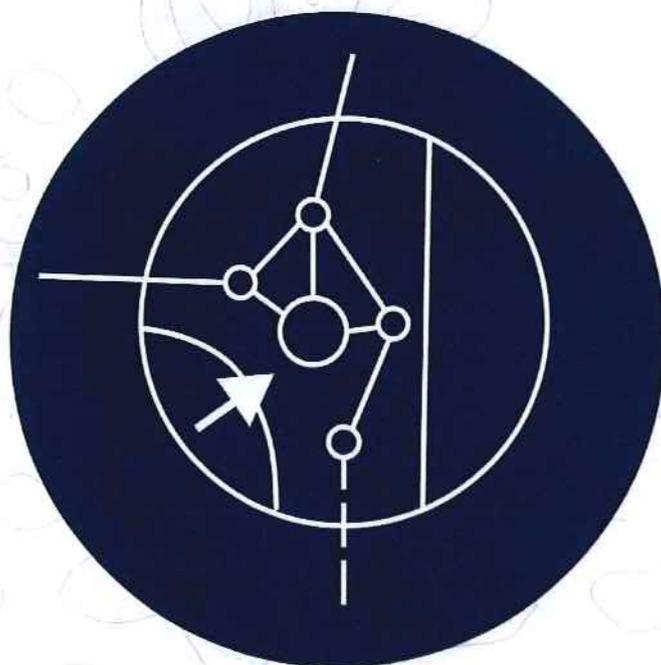
Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



- Révision allégée



4

• Exposé des effets notables sur l'environnement

EXPOSE DES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Il est rappelé que l'analyse des incidences sur l'environnement concerne le changement de zonage sur 4,3 hectares au profit de la zone agricole par réduction de la zone naturelle.

Ainsi, le tableau ci-dessous étudie les incidences sur l'environnement de cette modification de zonage en fonction des enjeux relevés dans l'état initial de l'environnement du site.

THEMATIQUE	INCIDENCES	NIVEAU	PRISE EN COMPTE PAR LE PROJET
Biodiversité	Incidences potentielles négatives directes	Faible : aucun élément de biodiversité remarquable identifié sur le site ou à proximité.	Incidences réduites par les mesures réglementaires du PLU et du projet de reprise de l'ancienne exploitation agricole (<i>réinvestissement des bâtiments existants</i>)
Paysage/patrimoine	Incidences potentielles négatives directes	Faible : le site présente des motifs paysagers d'intérêt (bâti ancien, verger, haies et arbres ponctuels) mais n'est pas repéré comme étant un secteur portant un intérêt paysager particulier.	Incidences réduites par les mesures réglementaires du PLU et du projet (<i>réutilisation des bâtiments existants et en cas de construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci devront respecter l'organisation bâtie existante</i>)
Consommation d'espace et agriculture	Incidence positive	/	/
Risques et nuisances	Pas d'incidences	/	/

Le changement de zonage vers la zone agricole, porte des incidences potentielles négatives sur l'environnement, liées aux possibilités accrues de constructions pour l'activité agricole. Ces incidences potentielles négatives portent essentiellement sur la biodiversité et le paysage, mais restent relativement faibles, du fait qu'aucun élément remarquable ne soit concerné mais aussi par la teneur du projet : la reprise de cette ancienne exploitation agricole devrait induire assez peu de changements. Par ailleurs, les mesures réglementaires présentes dans le PLU en vigueur permettent de limiter les incidences du changement de zonage sur l'environnement.

Tout renseignement complémentaire
peut être obtenu auprès de :

Florence GUITER
CITADIA Conseil
18 rue de Rennes
49000 ANGERS
fguiter@citadia.com

CONTACT



Agence ÎLE-DE-FRANCE

71, rue du Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-UEST

18 rue de Rennes, 49000 Angers
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC

546, rue Baruch de Spinoza, AGROPARC,
84000 AVIGNON
04.86.40.84.32.

Agence MÉDITERRANÉE

45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

www.facebook.com/citadiaconseil

twitter.com/Citadia



CITADIA

Accusé de réception en préfecture
06/00068443/2022017-20220185
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220127-202227-DE
Date de télétransmission : 03/02/2022
Date de réception préfecture : 03/02/2022