

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

du Conseil de la Communauté de Communes ANDAINE-PASSAIS

Date convocation : 19/05/2022	L'an deux mil vingt-deux, le 25 mai à 19h, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la salle principale du CIDPA-12, rue Jean Moulin à Juvigny Val d'Andaine sous la présidence de M. JARRY Sylvain,
Nombre de membres en exercice : 37	<u>Etaient présents</u> , Mmes MM. ALLEAUME Philippe, BOULENT Daniel, BOURREE Marie-France, CANU Emmanuel, CHEVALIER Manuela, COUPEL Christian, DARGENT Michel, DENIS Jean-Noël, DREUX-COUSIN Virginie, DUMAINE Chantal, GAIGNON Loïc, HAIRIE François, JARRY Sylvain, LAUNAY Didier, LEROUX Éric, LEROUX Henri, LETELLIER Gislaine, MOREL-GILLOT Dominique, PETITJEAN Olivier, ROETZINGER Claudine, SERAIS Sylvie, TURCAN Philippe
Nombre de présents : 22	<u>Membre titulaire représenté par son suppléant</u> : Mme RABLINEAU Jeannine
Nombre de votants : 29	<u>Absents excusés</u> : Mmes MM. BEUCHEF Régis, BOUVIER-WITTER Françoise, BRETON Dominique, DUBREUIL Benoît, DUREUIL Brigitte, GRANDIN Philippe, LERAY Christophe, MOREAU Bernard
	<u>Présents par procuration</u> : Mmes MM. ADDA Françoise (pouvoir à M. PETITJEAN), BLOUET Jean- Pierre (pouvoir à M. JARRY), DE VALLAMBRAS Marie-Thérèse (pouvoir à Mme MOREL-GILLOT), EUVELINE Jacques (pouvoir à M. DARGENT), LERIVRAIN Bernard (pouvoir à M. BOULENT), MARTEAU Mildred (pouvoir à M. TURCAN), ROULLEAUX Éric (pouvoir à M. LEROUX Henri)
	<u>Secrétaire de séance</u> : M. ALLEAUME Philippe

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE-URBANISME

Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme de la Commune de Céaucé : Arrêt du projet et bilan de la concertation

Par délibération n°2021-04-29 du 29 avril 2021, la Communauté de communes Andaine-Passais a prescrit une révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Céaucé afin de modifier la zone agricole, en réduisant un espace naturel, en vue de remettre en activité une ancienne exploitation agricole.

Par délibération n°2022-03-22 du 24 mars 2022, la Communauté de communes a mis en place une nouvelle concertation concernant le projet.

A ce stade de la procédure, il est nécessaire de tirer le bilan de la concertation qui a été lancée et de procéder à l'arrêt du projet.

Bilan de la concertation :

- Affichage de la délibération du 04/04/2022 au 19/05/2022
- Parution d'un article dans la presse
- Mise à disposition du public d'un registre

Par conséquent, toutes les modalités de la concertation ont été respectées et aucune inscription sur le registre de la concertation n'a été enregistré.

Arrêt du projet : le projet de révision allégée n°1 est arrêté comme suit :

-Modification de la zone agricole par la réduction de la zone naturelle pour permettre la remise en activité d'une ancienne exploitation agricole

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-45 et suivants et les articles R 153-20 et R 153-21 ;

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

Vu la délibération n°2021-04-29 du 29 avril 2021 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Céaucé, avec réunion d'examen conjoint et définissant les modalités de la concertation avec le public ;

Vu l'avis de la MRAE soumettant la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu la délibération n°2022-03-22 du 24 mars 2022 portant mise en place d'une nouvelle concertation ;

Vu l'évaluation environnementale réalisée ;

Vu le projet de révision allégée n°1 actualisé et présenté ;

Vu le bilan de la concertation ;

Considérant que la concertation du public s'est déroulée du 04/04/2022 au 19/05/2022 conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription ;

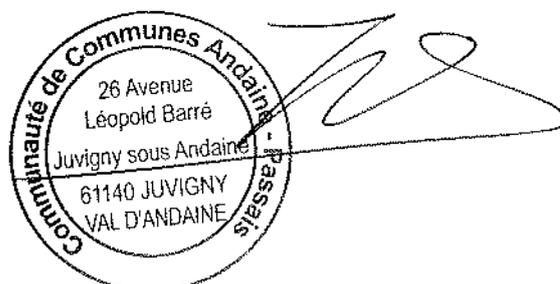
Considérant qu'aucune observation n'a été enregistrée et ne nécessite de modification du projet ;

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,



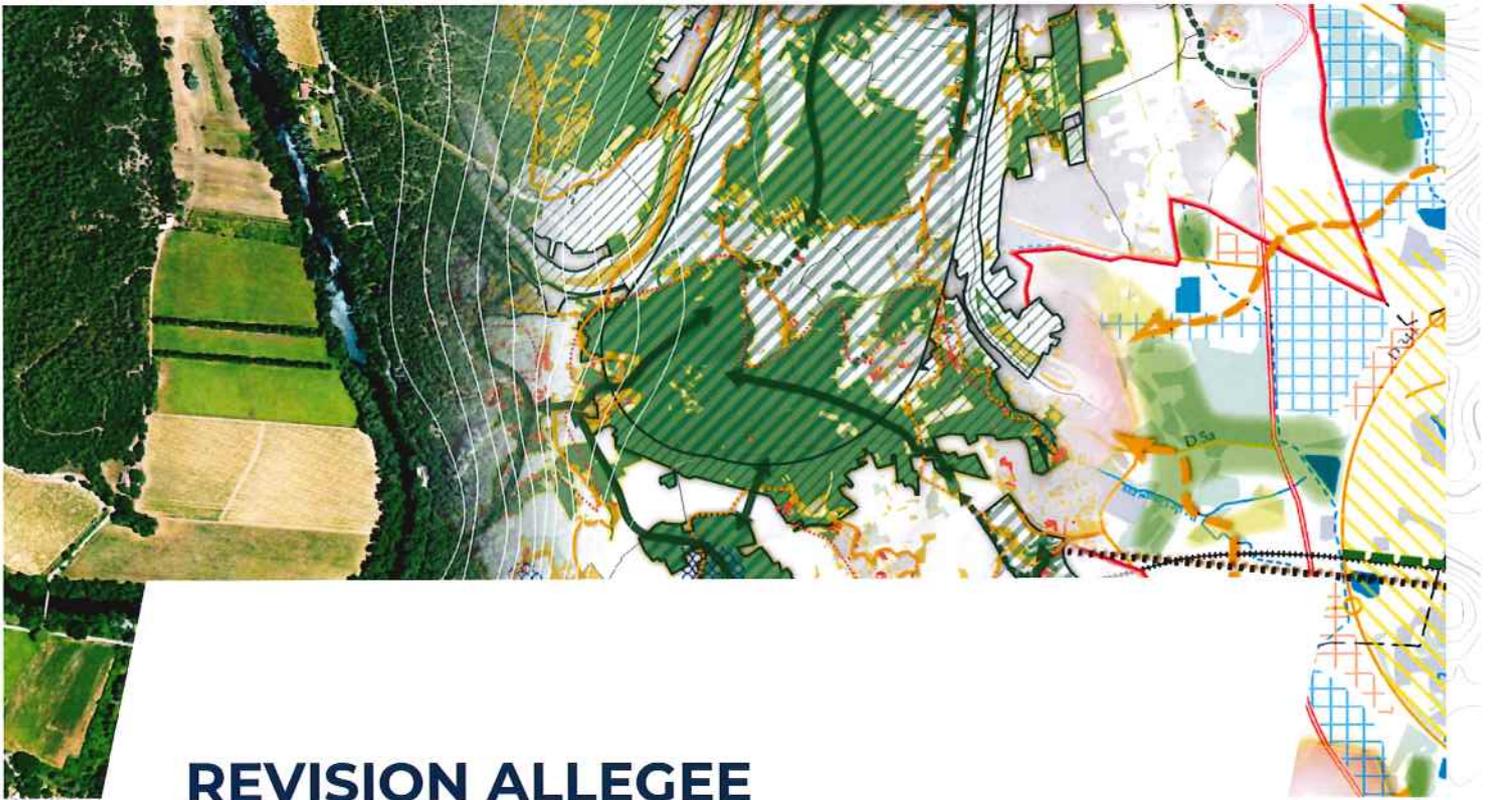


Communauté de communes
Ardaine-Passais

CITADIA

une société
du groupe 

• Notice de présentation



REVISION ALLEGEE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CEAUCE

Mai 2022

GROUPEMENT

CITADIA Conseil / EVEN Conseil

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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.....	20

• Révision allégée



1

CHOIX DE LA PROCEDURE

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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 règlementaires 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
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

Contextualisation et justification des adaptations

A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF DE LA REVISION ALLEGEE

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 correspond 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
Ul	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.

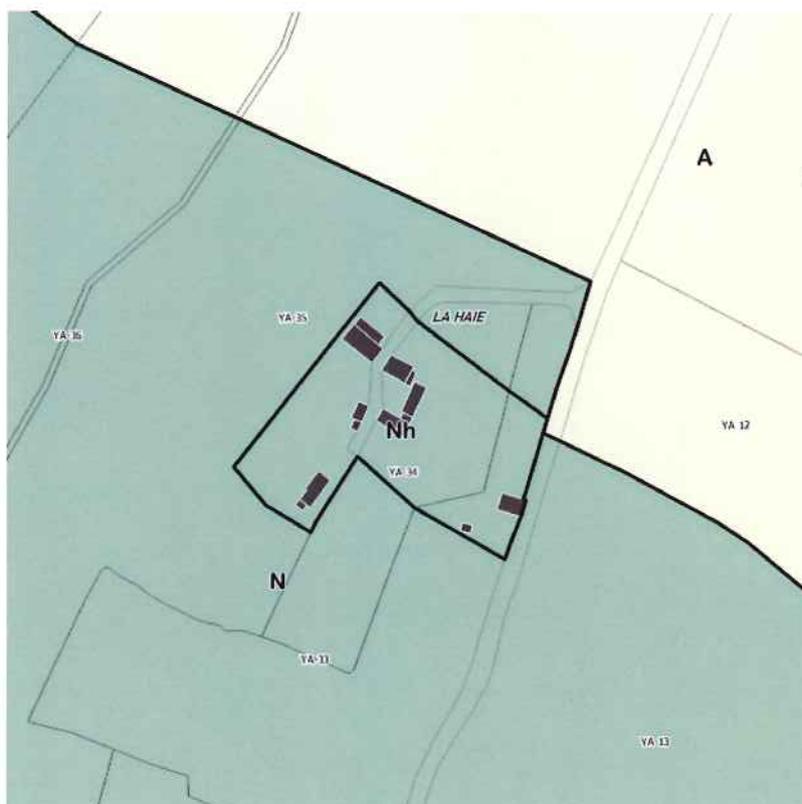


Localisation du lieu-dit La Haie sur la commune de Ceaucé

Accusé de réception en préfecture
081-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022



Vue aérienne du lieu-dit La Haie



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

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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).



Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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

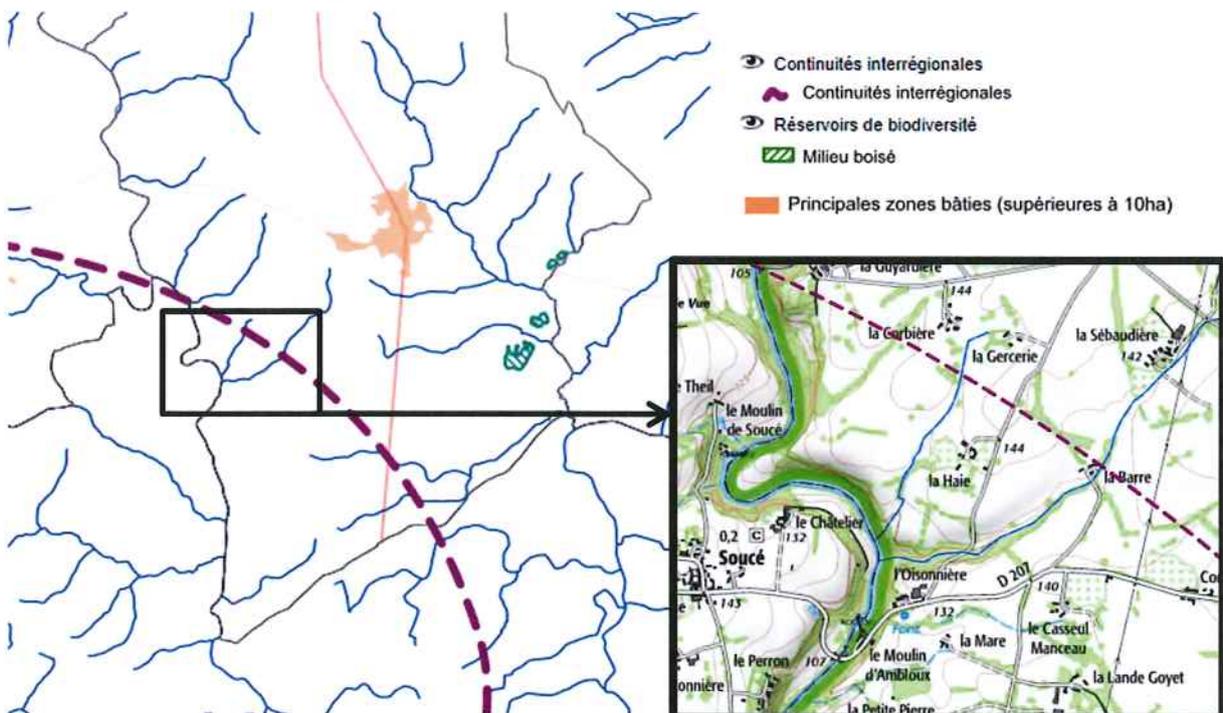
Le secteur concerné par la révision allégée est constitué d'un corps de ferme entouré de champs sur un plateau agricole. Le site compte quelques bâtiments anciens en pierre apparente avec un aspect extérieur qualitatif. Une végétation variée entoure le site : petit verger, alignement de peupliers le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

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.

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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.

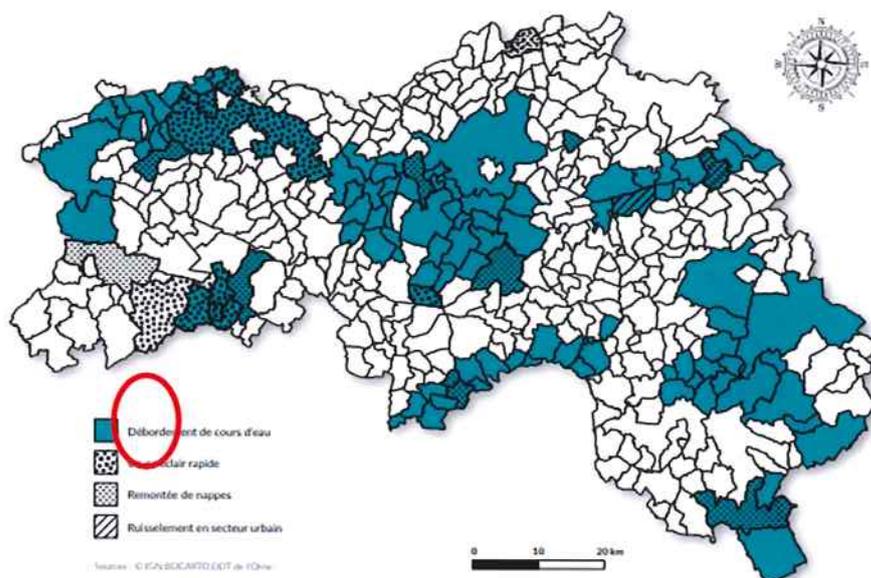
Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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

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.

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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'Égrenne. 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
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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.

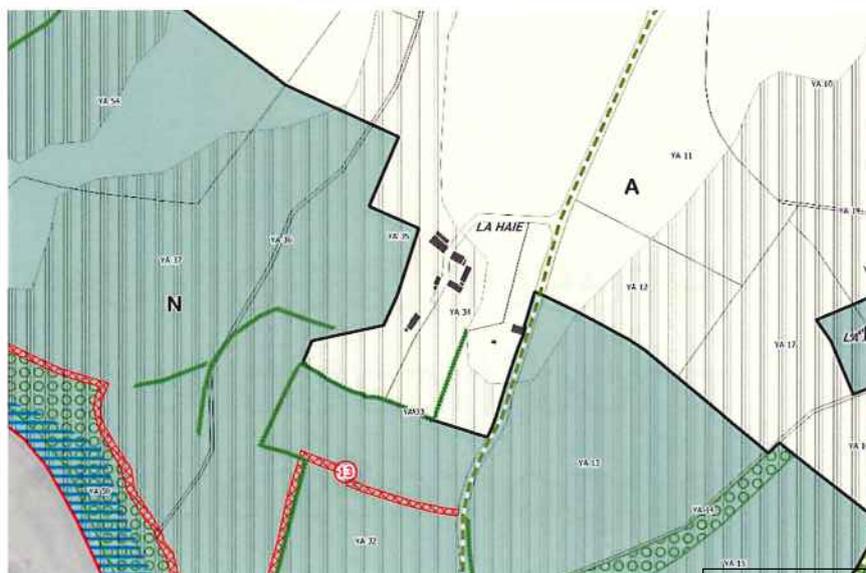
Avec cet ajout, la zone A est étendue de **3.7 hectares** et la zone N est réduite de **2.5 hectares**. La zone Nh est supprimée pour une superficie de **1.2 hectares**.

Pour assurer la préservation des éléments végétaux existants une prescription **visant la protection des haies et alignements d'arbre** est ajoutée en frange sud-ouest du secteur. L'objectif étant de garantir la préservation de cet alignement d'arbre existant.

Plan de zonage avant révision allégée



Plan de zonage après révision allégée



Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

B. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Suite à la réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de révision allégée du PLU de Ceaucé, des évolutions réglementaires sont apparues nécessaires pour mieux prendre en compte les risques naturelles qui affectent le secteur et le reste de la commune.

Les dispositions générales du règlement écrit sont complétées avec l'ajout des éléments suivants.

Partie du règlement concernée	Dispositions ajoutées
Titre 1 : Dispositions générales	<p>ARTICLE 8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS</p> <p>Risque lie au phénomène de retrait gonflement des argiles</p> <p>Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.</p> <p>Risque sismique</p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.</p> <p>Prise en compte du risque radon</p> <p><u>Recommandations</u></p> <p>1/ Mettre en œuvre des techniques de prévention pour les constructions neuves et les rénovations</p> <p>Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer et d'autre part à réduire la concentration en radon dans le volume habité.</p> <p>De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :</p> <ul style="list-style-type: none">• assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ; dans les bâtiments existants, obturer les points d'entrée du radon : fissures, passage des réseaux, trappes, tours de• portes, anciens conduits et recouvrir les sols en terre battue, • diminuer la concentration en radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement d'air de ce dernier,• traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)• L'adaptation de ces techniques à la construction neuve présente l'avantage de les intégrer dans la conception du bâtiment. Leur efficacité sera donc améliorée et le coût marginal. <p>Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :</p> <ul style="list-style-type: none">• Limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment,

- Limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.
- Mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

2/ Adopter les bons gestes lors de l'occupation du logement

Il est nécessaire de veiller à entretenir les dispositifs de ventilation et de ne pas obstruer les bouches de ventilation.

Et dans tous les cas, il est rappelé qu'il convient d'aérer les pièces du logement au moins 10 minutes par jour, en hiver comme en été.

Mesures préventives ou curatives :

Dans le neuf :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_neufs.aspx

Pour les bâtiments existants :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_existants.aspx

• Révision allégée



4

Exposé des effets notables sur l'environnement

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

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 résume 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	COMPLEMENTS APPORTES PAR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
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>)	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout d'une prescription de protection des haies bocagères - Redélimitation du secteur de modification de zonage pour protection du verger et limitation de l'impact sur les milieux naturels et l'artificialisation des sols
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	/	/	Ajout de dispositions générales dans le règlement écrit pour une meilleure prise en compte des risques naturels.

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. En complément et pour s'assurer d'un impact le plus minime possible, des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires ont été ajoutées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022



even
— CONSEIL —

Evaluation environnementale

Révision allégée du PLU de Céaucé

MAI 2022

SOCIETE

EVEN CONSEIL

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	3
PRESENTATION GENERALE	8
METHODOLOGIE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	10
ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRE.....	12
APPRECIATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES	26
INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR LES SITES NATURA 2000	32
CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	34

RESUME NON TECHNIQUE

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU de Ceaucé. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

PRESENTATION GENERALE

Cette partie décrit l'objet de la révision allégée du PLU et localise le territoire concerné. Elle expose les modifications que la commune compte apporter à son document d'urbanisme.

Identification de la personne publique responsable

Communauté de communes Andaine-Passais

Document concerné:

Plan Local d'Urbanisme de Ceaucé approuvé le 5 octobre 2012.

Type de procédure

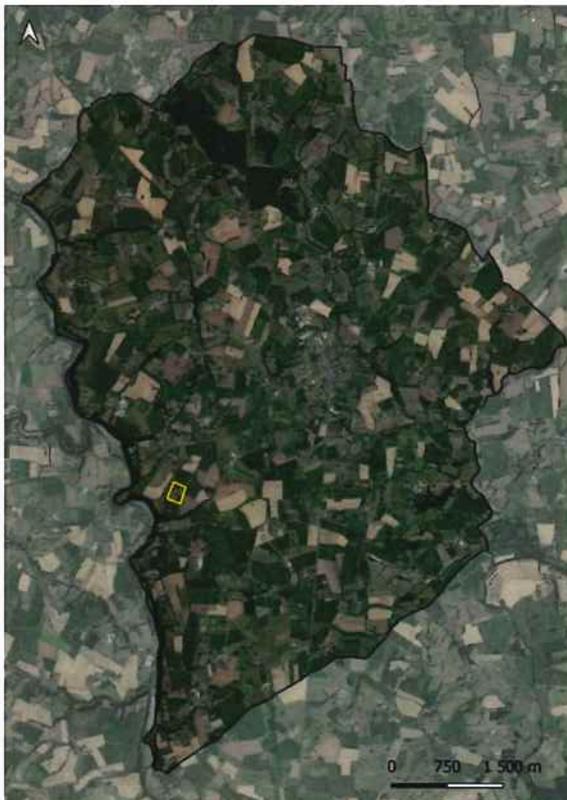
Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Objectif poursuivi

Modification de zonage au lieu-dit la Haie de zones naturelles (N et Nh) vers un zonage agricole A

La commune de Ceaucé est rattachée à la communauté de communes Andaine-Passais. Elle compte 1177 habitants (INSEE 2017) sur une surface de 4 170 hectares.

La commune souhaite réaliser un changement de zonage sur ce secteur, afin de permettre la reprise d'une activité agricole sur le corps de ferme existant sur le site.



■ Secteur concerné par la révision allégée du PLU

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

METHODE D’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE, la méthode est décrite dans une partie à part entière, qui retrace les différentes étapes de la démarche (constitution du dossier d’examen au cas par cas, modification des démarches d’évaluation environnementale suite à la loi ASAP, définition des mesures ERC).

Une réunion technique a été organisée dans le cadre de l’évaluation environnementale, afin de valider des mesures ERC complémentaires à celles déjà présentes dans le document d’urbanisme en vigueur. Cette réunion a eu lieu le 14 avril 2022.

ARTICULATION DE LA REVISION AVEC LES DOCUMENTS CADRES : cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la révision allégée du PLUi doit être compatible et ceux qu’elle doit prendre en compte.

	Nom du document	Date d’approbation
Un SDAGE (<i>Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux</i>) ?	SDAGE Loire-Bretagne	2015
Un SAGE (<i>Schéma d’aménagement et de gestion des eaux</i>) ?	SAGE Mayenne	2014
Un SCoT (<i>Schéma de Cohérence Territoriale</i>) ?	Pas de SCoT en vigueur sur le territoire	
Un PDU (Plan de déplacement urbain) ? PLH (<i>Programme local de l’habitat</i>) ?	/	/
Une charte de PNR (<i>Parc naturel régional</i>) ?	PNR Normandie-Maine	2008-2020
Un PPR (<i>Plan de prévention des risques</i>) ?	/	/
Un SRADDET (<i>Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires</i>)	SRADDET Normandie	2020

ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT : cette partie décrit l’état des lieux des sites concernés par la révision allégée du PLUi. Elle s’articule autour de cinq grandes thématiques dont les principaux éléments sont résumés ci-après :

Paysage, patrimoine et cadre de vie			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Enjeux paysagers	X		Le site est constitué de plusieurs éléments paysagers qualitatifs, notamment du bâti ancien, le verger et une végétation diversifiée dont certains individus se distinguent.
Éléments majeurs du patrimoine bâti (<i>monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques</i>) ?		X	Le site n’est inclus dans aucun périmètre patrimonial
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		X	La commune de Ceaucé n’est pas concerné par un site inscrit ou un site classé
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		X	La commune de Ceaucé n’est concerné par aucun SPR
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	La commune de Ceaucé n’est concerné par aucun PSMV
Perspectives paysagères		X	Aucun cône de vue repéré par le SCoT ou par le PLUi

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?			
La révision allégée du PLU porte des enjeux paysagers relatifs au patrimoine vernaculaire et arboré qui constitue le secteur concerné. Il n'est pas relevé d'enjeux paysagers majeurs, ni d'enjeux en lien avec le patrimoine remarquable de la commune.			

Biodiversité et Trame Verte et Bleue			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Site Natura 2000 ?		X	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Le site Natura 2000 le plus proche du secteur concerné par la révision allégée sont les combles de la chapelle de l'Oratoire de Passais, localisé à environ 9,5 kilomètres au Nord-Ouest du site d'étude.
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		X	Aucune réserve naturelle sur le territoire de Ceaucé
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?		X	La commune est concernée par une ZNIEFF de type I, le Marais de Boire. Le site de révision allégée n'est pas inclus dans cette ZNIEFF, il se trouve à plus de 3 kilomètres à l'Ouest de ce secteur d'inventaire.
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ?		X	Aucun arrêté de protection de biotope sur le territoire de Ceaucé.
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?		X	Le site concerné par la révision allégée se trouve à proximité d'une continuité interrégionale identifiée à l'échelle de la Trame Verte et Bleue de la Normandie. Cette continuité ne traverse pas le site de révision allégée.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?		X	Aucune zone humide n'est recensées sur le périmètre de changement de zonage. Le travail de pré-localisation des zones humides par la DREAL n'identifie pas non plus de milieux prédisposés à la présence de zones humides sur le site de révision allégée. On pourra tout de même noter la proximité de zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zone humide en limite ouest du site.
Les enjeux de biodiversité identifiés en lien avec la révision allégée sont liés aux milieux ordinaires qui composent le site et portent un intérêt pour la biodiversité locale et les continuités écologiques. Aucun enjeu n'est identifié en lien avec la biodiversité remarquable.			

Agriculture	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ? Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ?	La commune de Ceaucé dispose d'une surface agricole utile de 3326 hectares, soit 80% de sa superficie totale. 39 exploitations agricoles ont été recensées sur le territoire communal au moment de l'élaboration du PLU (approuvé en 2012).
Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Deux ICPE sont présentes sur le territoire communal. Aucune de ces deux ICPE n'est une exploitation agricole.
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	La révision allégée concerne une exploitation agricole et vise à faciliter le développement de celle-ci. Le projet ne vise pas à l'urbanisation de l'espace agricole.

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

La révision allégée visant une activité agricole porte nécessairement des enjeux en lien avec l'agriculture. Les effets envisagés sont cependant plutôt positifs sur cette thématique, étant donné que la révision allégée a pour objectif de faciliter la reprise et le développement de l'activité agricole sur ce site.

Risques et nuisances			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	X		La commune de Ceaucé est concerné par les risques naturels suivant : <ul style="list-style-type: none"> - Aléa faible de retrait/gonflement des argiles - Risque sismique faible (niveau 2) - Potentiel radon élevé (catégorie 3)
Nuisances		X	Aucune nuisance particulière n'est à signaler sur la commune.
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	Aucun plan d'exposition au bruit sur le territoire de Ceaucé
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Aucun site BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun site BASIAS
Les enjeux de la révision allégée concernant les risques et nuisances sont relatifs à la prise en compte des risques naturels auxquels la commune de Ceaucé est soumise.			

Sobriété territoriale			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	La révision allégée ne vise pas à la création ou l'extension de carrières.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	La révision allégée ne vise pas à la création d'un établissement de traitement des déchets..
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?		X	Aucun PCAET sur le territoire
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	La révision allégée ne concerne aucun parc éolien ou parc photovoltaïque et ne vise pas la création d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun point de captage d'eau potable ne se trouve sur la commune. Celle-ci n'est pas non plus concernée par des périmètres de protection de captage.
Captages prioritaires		X	

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

« Grenelle » ?			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Le territoire est alimentée par une usine en eau potable récente et performante.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	Le territoire communal n'est pas concerné par une ZRE
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?	L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel. Le site de révision allégée est concerné par l'assainissement individuel.		
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	/		

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES : cette partie s'attache à la description des incidences de la modification du zonage sur les différentes thématiques pour lesquelles des enjeux ont été relevés et les mesures d'évitement et de réduction envisagées.

Les mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre de l'évaluation environnementale permettent de limiter les impacts du changement de zonage sur l'environnement, sur l'ensemble des thématiques étudiées.

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR LES SITES NATURA 2000 : Le territoire communal de Ceaucé ne comporte aucun site Natura 2000. Deux sites Natura 2000 sont présents à proximité de la commune, mais restent éloigné du site concerné par la révision allégée d'environ 10km pour le plus proche. Au vu des distances, des caractéristiques et vulnérabilité des sites Natura 2000 les plus proches et considérant les mesures ERC mises en place dans le cadre de la démarche de révision allégée, il a pu être conclu à l'absence d'incidences de la modification de zonage sur ces sites.

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI : cette partie décrit les critères, indicateurs et modalités qui peuvent être mis en place pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application de la modification de zonage.

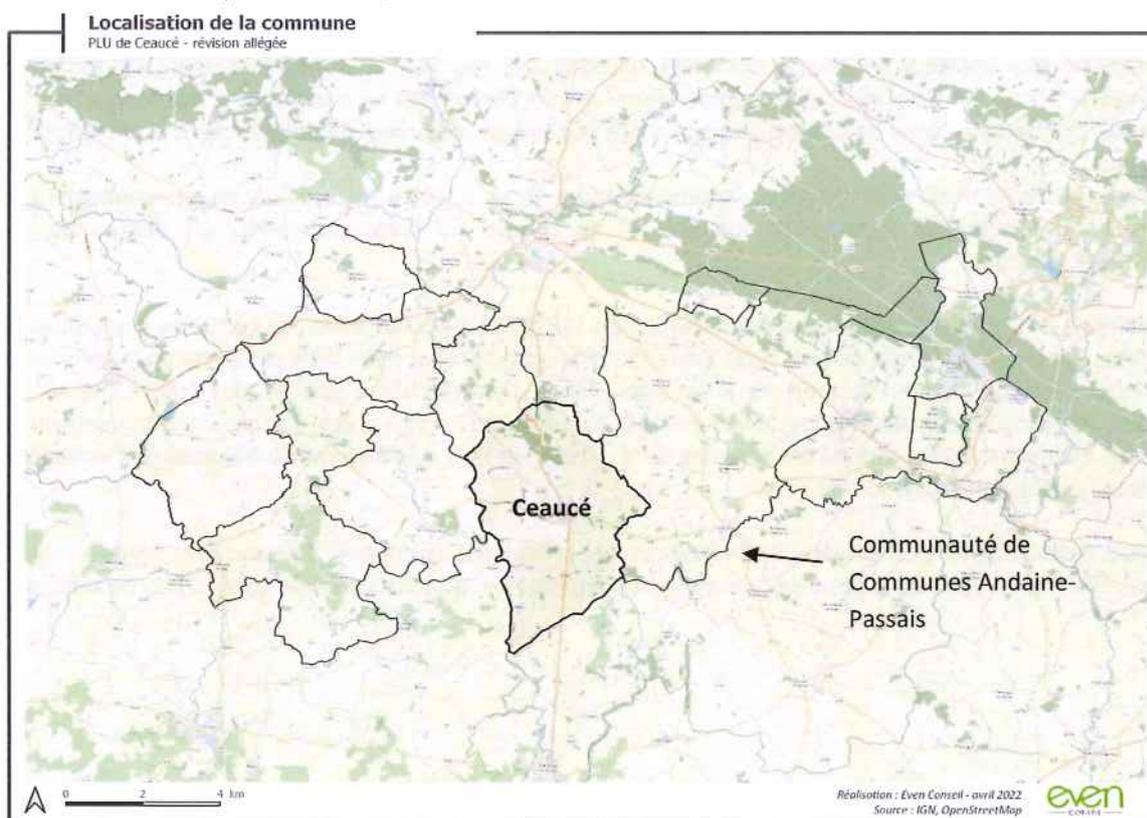
PRESENTATION GENERALE

I. Document et territoire concerné par l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale porte sur la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ceaucé, qui fait partie de l'intercommunalité Andaine-Passais. Elle compte 1177 habitants (INSEE 2017) sur une surface de 4 170 hectares.

Créée au 1^{er} janvier 2017, la communauté de communes Andaine-Passais est issue de la fusion de deux anciennes communautés de communes : la communauté de communes du Pays d'andain et la communauté de communs du Bocage de Passais-la-Conception. La commune déléguée de Saint-Michel-des-Andaines a été rattachée à la communauté de communes Andaine-Passais à la suite de son intégration à la commune nouvelle de Bagnoles de l'Orne Normandie.

La communauté de communes Andaine-Passais regroupe ainsi 12 communes et une population de 13 200 habitants sur une superficie de 335,3 km².



La commune de Ceaucé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en octobre 2012. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 mai 2013.

Le PADD du PLU en vigueur s'articule autour de trois orientations générales :

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

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

II. Objet de la révision allégée

*Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées par le projet de nouveau document ?
Pour quelle raison la procédure actuelle est-elle engagée ?*

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.



□ Secteur concerné par la révision allégée du PLU

Localisation du lieu-dit La Haie sur la commune de Ceaucé et zoom sur le site concerné par la révision allégée

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale de la Révision Allégée du PLU de Ceaucé s'est mise en place dès le début de la procédure, avec une première étape de réalisation d'un dossier d'examen au cas par cas, envoyé à l'Autorité environnementale. Cette démarche n'a pas abouti, du fait de l'entrée en vigueur de la loi ASAP, soumettant à évaluation environnementale de façon systématique les révisions allégées impactant une surface supérieure à un millième du territoire dans le cadre d'un PLU.

Cette première étape de cas par cas, bien que n'ayant pas abouti, a permis de réaliser l'état des lieux environnemental du site et de dégager les incidences en lien avec les enjeux relevés.

La révision allégée prévoyant un changement de zonage, d'une zone naturelle vers une zone agricole pour permettre la reprise d'activité sur un ancien siège agricole, celle-ci porte peu d'incidences sur l'environnement : elle consiste davantage à une mise en cohérence du zonage avec la réalité du site plus qu'autre chose. Néanmoins, le périmètre de la zone A étant plus large que la zone Nh du PLU en vigueur, les constructions seront permises de manière plus souple et l'artificialisation des sols peut être augmentée. Les incidences de la procédure sur l'environnement ne sont donc pas nulles.

Le document en vigueur dispose de certaines mesures d'encadrement dans la réglementation de sa zone A, qui permettent de limiter les incidences du changement de zonage. Une première étape de travail a consisté en l'identification de ces mesures existantes au PLU en vigueur et dans les éléments connus du projet de reprise de l'exploitation agricole. Ce premier travail a permis de conclure à la nécessité de mesures complémentaires pour assurer un impact minimal de la révision allégée sur les différentes thématiques environnementales.

Incidences négatives potentielles	Mesures ERC existantes	Besoin de mesures ERC complémentaires
Destruction/dégradation des haies bocagères	<ul style="list-style-type: none"> - Prescription graphique de protection - Dispositions générales 	NON
Destruction/dégradation du verger	<ul style="list-style-type: none"> - Disposition générale d'absence de conséquence dommageable sur l'environnement ou d'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels 	OUI
Dégradation de la zone humide par effet indirect	<ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre évite d'impacter directement la zone humide - Dispositions générales 	OUI
Artificialisation des sols, destructions de milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Réutilisation des bâtiments existants - Implantation d'une activité agricole, qui va exploiter les terrains (donc a priori impact sur les parcelles agricoles réduit) - Protection des haies bocagères présentes sur site - Dispositions générales 	OUI

Destruction/dégradation du bâti ancien d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Réutilisation des bâtiments par la nouvelle activité - Encadrement des différents types de construction (façade, toiture) par le règlement de la zone A 	NON
Dégradation paysagère liées à l'intégration paysagère des éventuelles nouvelles constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté de respecter l'organisation bâtie existante dans le projet de reprise - Règles de teintes des façades des bâtiments agricoles - Préservation des éléments végétaux (haies bocagères) - Mise en cohérence du zonage avec l'usage initial du site et l'ambiance paysagère - Dispositions générales 	NON
Augmentation de l'exposition des biens aux risques naturels	/	OUI

Une réunion technique a été organisée le 14 avril 2022 afin de valider les propositions de mesures complémentaires.

L'évaluation environnementale a permis de réduire les incidences directes et indirectes du changement de zonage sur l'environnement, mais également d'améliorer la prise en compte de la thématique des risques de façon générale à l'échelle du PLU de Ceaucé au travers de l'ajout de dispositions générales supplémentaires sur les risques naturels.

ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRE

L'élaboration et les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par un certain nombre de documents d'ordre supérieur. La révision allégée du PLU de Céaucé doit ainsi s'inscrire en cohérence avec les documents détaillés dans le tableau ci-dessous.

	Nom du document	Date d'approbation
Un SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) ?	SDAGE Loire-Bretagne	2015
Un SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?	SAGE Mayenne	2014
Un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ?	Pas de SCoT en vigueur sur le territoire	
Un PDU (Plan de déplacement urbain) ? PLH (Programme local de l'habitat) ?	/	/
Une charte de PNR (Parc naturel régional) ?	PNR Normandie-Maine	2008-2020
Un PPR (Plan de prévention des risques) ?	/	/
Un SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)	SRADDET Normandie	2020

Le rapport de présentation du PLU en vigueur analyse la compatibilité du document avec le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Mayenne et la charte du Parc Naturel Régional Normandie-Maine. Il conclut au respect du PLU des grands principes du SAGE de la Mayenne et des orientations de la charte du PNR.

Le changement de zonage N et Nh vers une zone agricole sur une superficie d'environ 4 hectares, au niveau d'un secteur ne présentant pas d'enjeux majeurs pour l'environnement n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du document avec ces documents cadres.

On notera néanmoins que le SAGE et le SDAGE ont pour objectif la préservation des zones humides, qui est un enjeu identifié dans le cadre de la révision allégée. La procédure reste toutefois compatible avec cet enjeu, étant donné qu'aucune zone humide n'est directement impactée par le changement de zonage et que des mesures de réduction ont été mises en place de manière à limiter les possibles impacts indirect du changement de zonage (redélimitation du périmètre initial pour garantir le maintien des espaces végétaux qui forment un tampon entre la zone humide et l'espace bâti, ajout d'une prescription graphique de protection de haie bocagère).

La charte du PNR Normandie Maine a notamment pour objectif le maintien du bocage et le maintien des vergers haute tige. La procédure respecte cet objectif : le verger a été écarté du périmètre de changement de zonage et des prescriptions graphiques de protection des haies bocagères ont été ajoutées.

NB : le SDAGE 2022-2027 a été approuvé au début du mois d'avril 2022. Les documents de ce nouveaux schéma, et notamment son programme d'action ne sont pas disponibles à ce jour.

Prise en compte des autres documents cadre d'apparaissant pas dans le rapport de présentation du PLU de Ceaucé :

Objectifs et orientations du PGRI du Bassin Loire-Bretagne	Prise en compte dans le projet d'évolution du document
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	Le site de modification de zonage se trouve en dehors des zones inondables.
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	
Objectifs du SRADDET en lien avec la procédure	
Valoriser le paysage comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations	La procédure vise à permettre la reprise d'une activité agricole sur un corps de ferme existant. En ce sens, elle assure le maintien du paysage agricole sur ce secteur.
Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	
Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	
Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie	La haie bocagère partie sud et en limite de site est protégée au PLU en vigueur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
Préserver les milieux rares et singuliers	Le site de révision allégée ne concerne aucun espace de biodiversité remarquable.

Accusé de réception en préfecture
 061-200068443-20220525-2022119-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2022
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Paysage, patrimoine, cadre de vie

A. PAYSAGE

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



Bâti ancien du siège d'exploitation agricole, pâturage sous les pommiers – source : Citadia 2021

Le verger présent sur le site correspond à un motif paysager traditionnel, qu'il est important de préserver. L'analyse des photographies aériennes anciennes démontrent l'ancienneté de ce verger, qui était autrefois beaucoup plus vaste. La portion restante aujourd'hui en est le dernier témoin.



Zoom sur le lieu-dit La Haie sur une photographie aérienne datant de 1949 – source : IGN

B. PATRIMOINE

La commune de Ceaucé compte trois Monuments Historiques. Ces monuments sont tous trois couverts par des périmètres de protection de 500 mètres :

Manoir de la Servièrre	Partiellement inscrit
Menhir La Grande Pierre	Classé
Manoir de la Grande Pierre	Partiellement inscrit

Le site concerné par la modification ne se trouve pas au sein d’un périmètre de protection des Monuments Historiques : il 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.

C. SYNTHÈSE

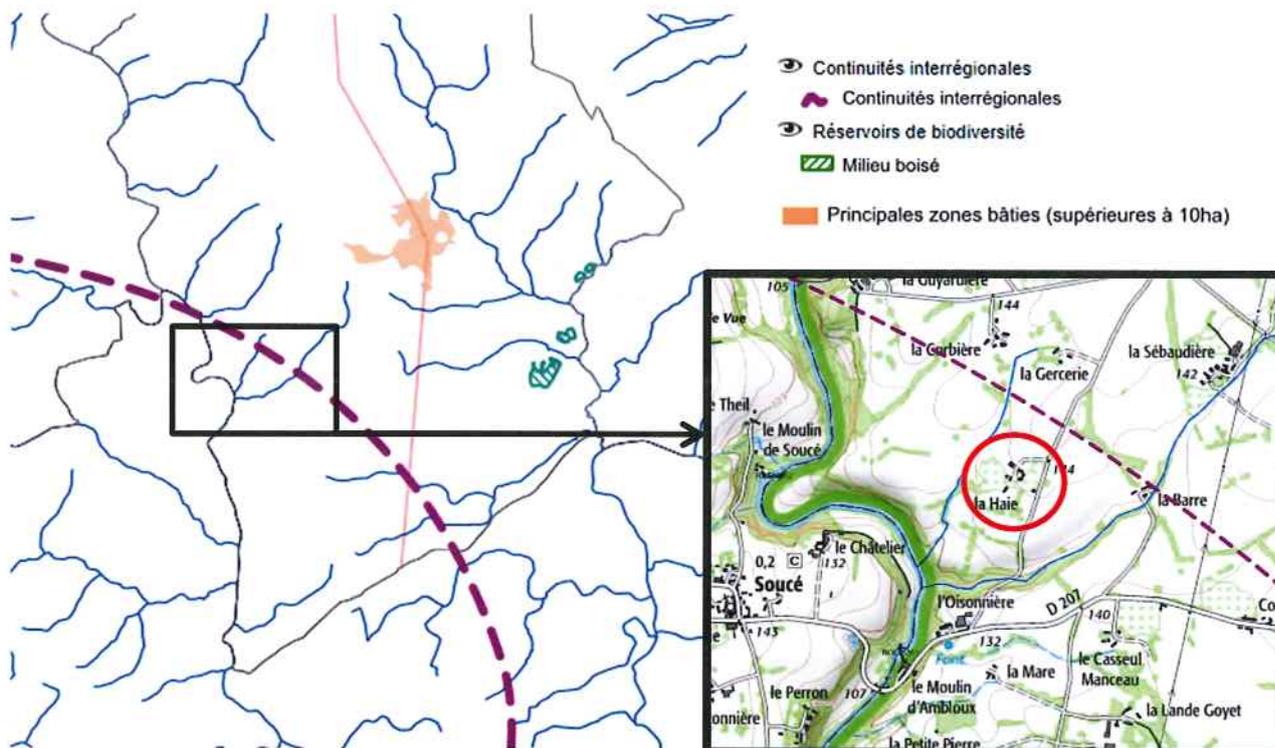
Paysage, patrimoine et cadre de vie			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Enjeux paysagers	X		Le site est constitué de plusieurs éléments paysagers qualitatifs, notamment du bâti ancien, le verger et une végétation diversifiée dont certains individus se distinguent.
Éléments majeurs du patrimoine bâti (<i>monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques</i>) ?		X	Le site n'est inclus dans aucun périmètre patrimonial
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		X	La commune de Ceaucé n'est pas concerné par un site inscrit ou un site classé
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (<i>ex-AVAP, ex-ZPPAUP</i>) ?		X	La commune de Ceaucé n'est concerné par aucun SPR
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	La commune de Ceaucé n'est concerné par aucun PSMV
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		X	Aucun cône de vue repéré par le SCoT ou par le PLUi
<p>La révision allégée du PLU porte des enjeux paysagers relatifs au patrimoine vernaculaire et arboré qui constitue le secteur concerné. Il n'est pas relevé d'enjeux paysagers majeurs, ni d'enjeux en lien avec le patrimoine remarquable de la commune.</p>			

Accusé de réception en préfecture
 061-200068443-20220525-2022119-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2022
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

2 Biodiversité et Trame Verte et Bleue

A. LA TRAME VERTE ET BLEUE

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

On pourra également noter la proximité du passage de la Varenne, qui forme un corridor écologique à la fois au titre de la Trame Bleue, mais également de la Trame Verte, du fait des coteaux boisés qui composent sa vallée.

B. LES ESPACES DE BIODIVERSITE REMARQUABLES

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.

Nom	Identifiant	Description
Marais de Boire	250015949	<p>Ce marais correspond surtout à des prairies humides, localisées dans une légère dépression au sud-est du bourg de Céaucé.</p> <p>Le sous-sol est constitué de matériaux récents d'origine alluviale avec des poches de sédiments d'origine lacustre sur quelques hectares. Ce sont ces sédiments basiques qui créent l'originalité de ce site constituant ainsi un îlot dans le massif Armoricaïn à dominance acide.</p> <p>Les prairies sont délimitées par des alignements de saules têtards et d'anciens canaux de drainage. Les micro-dépressions sont souvent inondées et constituent ainsi des mares. La présence de plantes de sol tourbeux alcalin est remarquable, avec la présence de quelques espèces rares à très rares.</p>

Le secteur concerné présente des caractéristiques différentes des milieux identifiés en tant que ZNIEFF de type I : cette zone d'inventaire couvre en effet des secteurs de marais, localisé au sein d'une légère dépression, alors que le site de révision allégée est composée de parcelles cultivées en haut de coteaux. De plus, l'intérêt de la ZNIEFF est essentiellement relatif à la flore, les relations d'échanges entre les deux secteurs sont donc assez peu probables.

Aucun enjeux n'est relevé par rapport à la proximité relative de ce secteur de ZNIEFF.

C. ZONES HUMIDES

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. **Le secteur sud ouest du terrain paraît avoir une sensibilité particulière sur la thématique des zones humides.**



Source : DREAL Normandie

Accusé de réception en préfecture
 061-200068443-20220525-2022119-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2022
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

D. MILIEUX NATURELS ORDINAIRES

Le site est composé de parcelles agricoles cultivées ou pâturées au centre desquelles se trouvent les bâtiments de l'exploitation agricole. Il comporte notamment, des prairies, un verger pâturé et un haie bocagère, qui peuvent porter un intérêt pour la biodiversité locale et les continuités écologiques. **Il existe donc des enjeux à l'échelle du site en lien avec les milieux naturels ordinaires.**

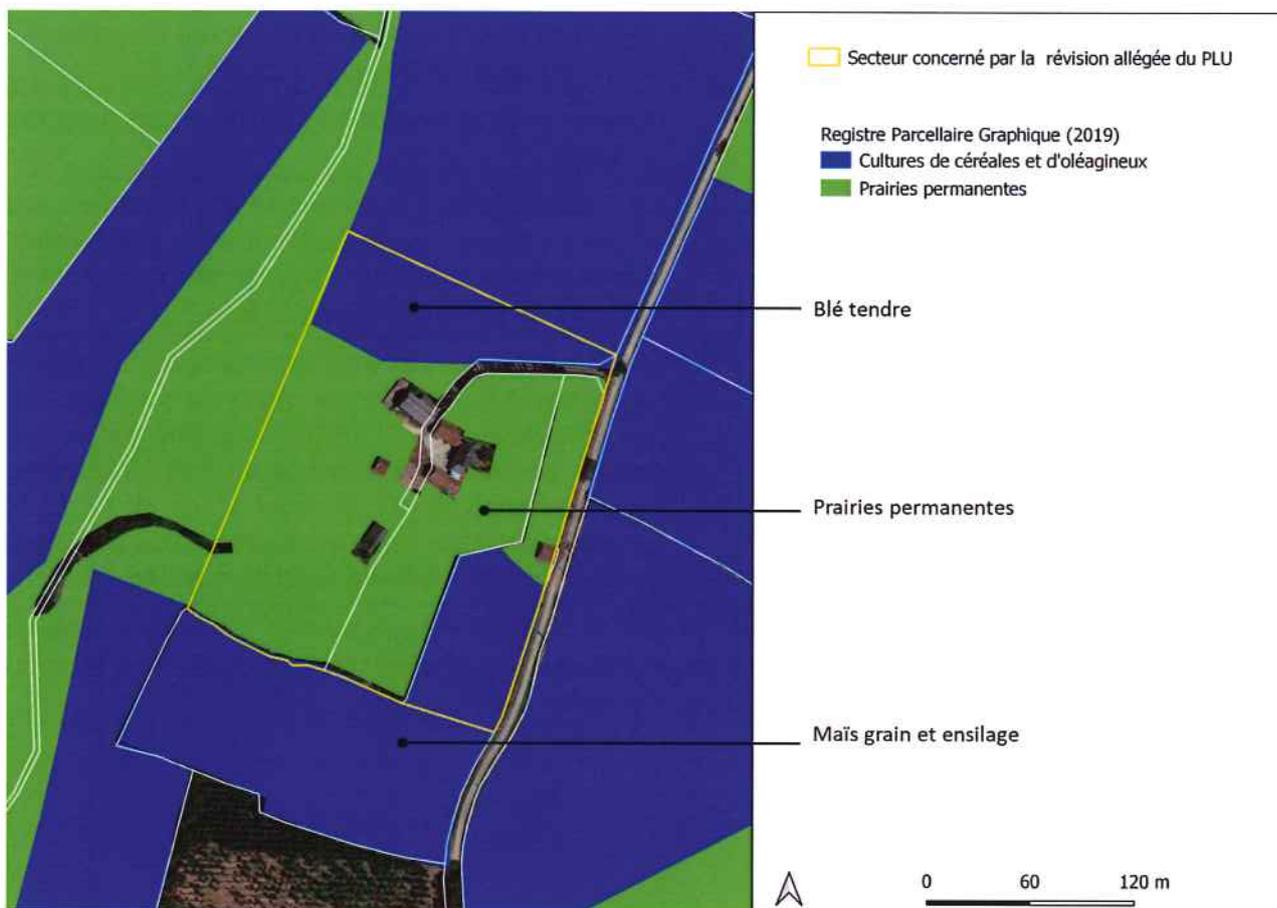
E. SYNTHÈSE

Biodiversité et Trame Verte et Bleue			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Site Natura 2000 ?		X	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Le site Natura 2000 le plus proche du secteur concerné par la révision allégée sont les combles de la chapelle de l'Oratoire de Passais, localisé à environ 9,5 kilomètres au Nord-Ouest du site d'étude.
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		X	Aucune réserve naturelle sur le territoire de Ceaucé
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?		X	La commune est concernée par une ZNIEFF de type I, le Marais de Boire. Le site de révision allégée n'est pas inclus dans cette ZNIEFF, il se trouve à plus de 3 kilomètres à l'Ouest de ce secteur d'inventaire.
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ?		X	Aucun arrêté de protection de biotope sur le territoire de Ceaucé.
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?		X	Le site concerné par la révision allégée se trouve à proximité d'une continuité interrégionale identifiée à l'échelle de la Trame Verte et Bleue de la Normandie. Cette continuité ne traverse pas le site de révision allégée.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?		X	Aucune zone humide n'est recensées sur le périmètre de changement de zonage. Le travail de pré-localisation des zones humides par la DREAL n'identifie pas non plus de milieux prédisposés à la présence de zones humides sur le site de révision allégée. On pourra tout de même noter la proximité de zones humides et des milieux prédisposés à la présence de zone humide en limite ouest du site.
Les enjeux de biodiversité identifiés en lien avec la révision allégée sont liés aux milieux ordinaires qui composent le site et portent un intérêt pour la biodiversité locale et les continuités écologiques. Aucun enjeux n'est identifié en lien avec la biodiversité remarquable.			

Accusé de réception en préfecture
 061-200068443-20220525-2022119-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2022
 Date de réception préfecture : 02/06/2022

3 Agriculture

Agriculture	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ? Combien d’exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ?	La commune de Ceaucé dispose d’une surface agricole utile de 3326 hectares, soit 80% de sa superficie totale. 39 exploitations agricoles ont été recensées sur le territoire communal au moment de l’élaboration du PLU (approuvé en 2012).
Combien d’exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Deux ICPE sont présentes sur le territoire communal. Aucune de ces deux ICPE n’est une exploitation agricole.
Combien d’exploitations seront impactées par la consommation d’espaces agricoles du projet d’urbanisation ?	La révision allégée concerne une exploitation agricole et vise à faciliter le développement de celle-ci. Le projet ne vise pas à l’urbanisation de l’espace agricole.
<p>La révision allégée visant une activité agricole porte nécessairement des enjeux en lien avec l’agriculture. Les effets envisagés sont cependant plutôt positifs sur cette thématique, étant donné que la révision allégée a pour objectif de faciliter la reprise et le développement de l’activité agricole sur ce site.</p>	



Cartographie de l’occupation agricole du site – source : RPG 2019

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

4 RISQUES ET NUISANCES

A. RISQUES

Risque de mouvement de terrain

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



La commune de Ceaucé n'est pas concernée par les autres risques de mouvement de terrain. Elle ne compte aucune cavité souterraine.

Risque inondation

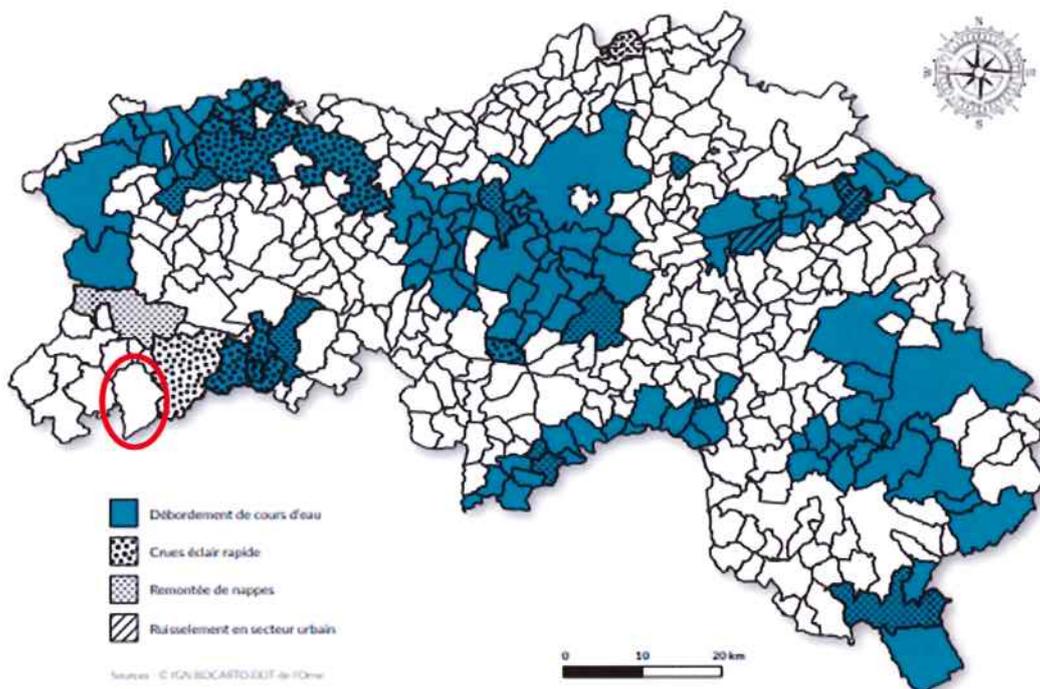
Le règlement graphique du PLU indique que le site est partiellement inclus dans une zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2,5 mètres). En revanche, le DDRM de l'Orne, qui date de 2017 (*donc plus récent que le PLU en vigueur sur Ceaucé*) ne relève pas de risque inondation par remontée de nappe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

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



Zoom sur le site avec la prescription graphique

Risque inondation



Source DDRM 61

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

Risques naturels généraux à l'échelle de la commune

La commune de Ceaucé est entièrement concernée par un risque sismique faible (niveau 2). Le potentiel Radon sur la commune est fort (catégorie 3).

Risques industriels et technologiques

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.

B. NUISANCES

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.

C. SYNTHÈSE

Risques et nuisances			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	X		La commune de Ceaucé est concerné par les risques naturels suivant : <ul style="list-style-type: none"> - Aléa faible de retrait/gonflement des argiles - Risque sismique faible (niveau 2) - Potentiel radon élevé (catégorie 3)
Nuisances		X	Aucune nuisance particulière n'est à signaler sur la commune.
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	Aucun plan d'exposition au bruit sur le territoire de Ceaucé
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Aucun site BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun site BASIAS
Les enjeux de la révision allégée concernant les risques et nuisances sont relatifs à la prise en compte des risques naturels auxquels la commune de Ceaucé est soumise.			

5 Sobriété territoriale

A. RESSOURCE EN EAU

1. Eau potable

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 commune de Ceaucé n'est pas concerné par des périmètres de protection de captage de l'eau potable.

2. Eaux usées

Nom de l'ouvrage	Station de Ceaucé
Mise en service	31 :12/1998
Capacité nominale (EH)	1200 EH
Charge maximale en entrée (EH)	570 EH
Débit de référence (m ³ /j)	456 m ³ /j
Débit entrant moyen (m ³ /j)	185 m ³ /j
Traitement filière eau	Boues activées aération prolongée
Destination	Bassin versant de la Mayenne
Conformité équipement 2020	OUI
Conformité performance 2020	OUI

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.

B. SYNTHÈSE

Sobriété territoriale			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	La révision allégée ne vise pas à la création ou l'extension de carrières.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le		X	La révision allégée ne vise pas à la création d'un établissement de traitement des déchets..

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

territoire ?			
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?		X	Aucun PCAET sur le territoire
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	La révision allégée ne concerne aucun parc éolien ou parc photovoltaïque et ne vise pas la création d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
Périmètre de protection (<i>immédiat, rapproché, éloigné</i>) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun point de captage d'eau potable ne se trouve sur la commune. Celle-ci n'est pas non plus concernée par des périmètres de protection de captage.
Captages prioritaires « Grenelle » ?		X	
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Le territoire est alimentée par une usine en eau potable récente et performante.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	Le territoire communal n'est pas concerné par une ZRE
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?	L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel. Le site de révision allégée est concerné par l'assainissement individuel.		
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	/		

6 Conclusion

Hierarchisation des enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, à partir de l'état initial détaillé ci-dessus :

Enjeux
1. Enjeux paysager , le site étant constitué d'éléments paysagers qualitatifs.
2. Enjeux de biodiversité , en lien avec la valeur écologique d'un site en milieu rural pour la biodiversité ordinaire.
3. Enjeux liés au risques naturels présents sur le site concerné par la révision allégée.

APPRECIATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Cette partie s'attache à la description des incidences du changement de zonage sur le secteur du lieu-dit La Haie, sur lequel il est envisagé de passer d'un zonage naturel (N et Nh) à un zonage agricole (A), pour permettre la reprise d'une activité agricole sur un ancien corps de ferme.

Les incidences potentielles de ce changement de zonage ont été étudiées pour chacune des thématiques pour lesquelles des enjeux ont été relevés par l'état initial de l'environnement du site.

En réponse à ces incidences ont été identifiées des mesures ayant permis d'éviter (E) ou réduire (R) les impacts du changement de zonage sur l'environnement.

A. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La révision allégée affecte-t-elle la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques (trames vertes et bleues) ? Quels impacts sur les espaces naturels et la fonctionnalité de ces milieux ?

Le changement de zonage vers la zone agricole a pour but de permettre le développement de l'activité agricole qui est installée sur le secteur. Ce développement peut nécessiter la construction de bâtiments supplémentaires pour le stockage du matériel ou pour abriter les animaux, ce qui porte des **incidences potentielles négatives sur les milieux naturels et sur le taux d'artificialisation des sols**.

Si la zone Nh permet déjà les constructions à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitation, elle proposait un cadre plus contraint aux constructions nouvelles : à la fois dans sa réglementation écrite (extensions limitée à 75m² de surface de plancher pour les habitations, surface cumulée de l'ensemble bâti limité à 200 m² de surface de plancher dans le cas de constructions complémentaires à usage commercial, artisanal ou de services, emprise au sol limitée à 75% de l'unité foncière) et sur son périmètre.

Le changement de zonage vers la zone A va ainsi potentiellement permettre les constructions sur l'ensemble du site et de façon beaucoup moins contrainte puisque le règlement de la zone A ne contraint pas la construction des bâtiments agricoles. L'emprise au sol des constructions n'est de plus pas réglementée dans la zone A.

(R) L'objet de la révision est de permettre la reprise d'une ancienne exploitation agricole et le projet prévoit de réutiliser les bâtiments existants, ce qui limite les impacts potentiels sur l'environnement. La notice de présentation indique néanmoins que des bâtiments supplémentaires seront éventuellement nécessaires.

(R) Les dispositions générales du règlement du PLU prévoient que les projets d'aménagement et de construction prennent en compte les préoccupations environnementales et peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

(R) Les haies bocagères situées en partie sud du site bénéficient de protections établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ce repérage implique la nécessité d'une déclaration préalable pour toute suppression du système racinaire, qui est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.



Ce repérage des haies bocagères d'intérêt permet d'assurer un premier niveau de protection des éléments de biodiversité du site. La préservation des haies bocagères permet de maintenir un lien entre le site étudié et les espaces bocagers et boisés présents à proximité, ce qui est favorable aux échanges entre espaces, notamment pour la faune.

La préservation des haies bocagères constitue également une barrière de protection du cours d'eau situé en contrebas du coteau, face aux éventuels risques de pollution engendrés par l'activité agricole. Protection renforcée par l'épais boisement d'accompagnement du cours d'eau, qui est par ailleurs identifié au PLU en vigueur comme étant un boisement à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



Prescriptions graphiques de protection des éléments naturels au PLU en vigueur

- Eléments identifiés au titre du L 123.1-5-7 du code de l'urbanisme : espace boisé
- Eléments identifiés au titre du L 123.1-5-7 du code de l'urbanisme : haies bocagères



(R) En ce qui concerne l’artificialisation des sols et la perturbation du cycle de l’eau, le règlement de la zone A, prévoit comme celui de la zone Nh, l’obligation de réaliser les aménagements de gestion des eaux pluviales nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits.

Les mesures relevée dans le document en vigueur et son projet de révision ne paraissent toutefois pas suffisantes pour limiter les impacts du changement de zonage sur les milieux naturels. C’est pourquoi des mesures ERC complémentaires ont été mises en place dans le cadre de l’évaluation environnementale.

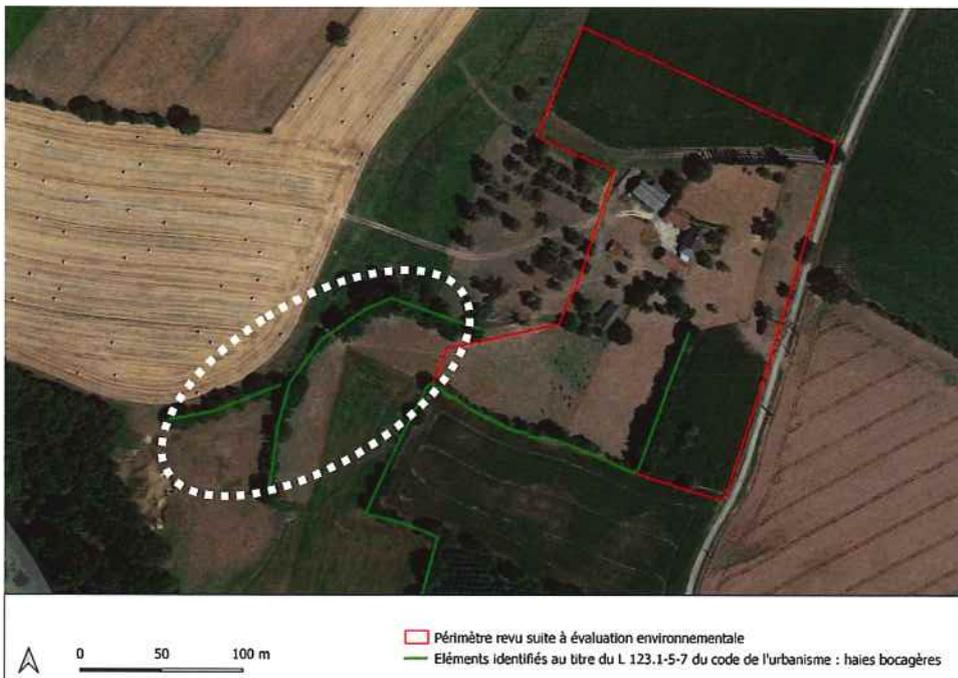
(R) Afin de limiter les incidences potentielles directes et indirectes du changement de zonage sur les milieux naturels qui composent le site (vergers) ou qui lui sont adjacents (zone humide notamment), le périmètre de modification de zonage initialement prévu à été redécoupé de manière à exclure le verger : celui-ci ne pourra donc pas être artificialisé. La protection de ce secteur permet par ailleurs de créer un espace tampon entre le secteur bâti et les espaces naturels alentours, ce qui permet de limiter les incidences indirectes.

Accusé de réception en préfecture
 061-200068443-20220525-2022119-DE
 Date de télétransmission : 02/06/2022
 Date de réception préfecture : 02/06/2022



Comparaison avant/après du périmètre prévu par la révision allégée pour la modification de zonage.

(R) Une prescription graphique de protection a été ajoutée sur la haie bocagère présente en limite ouest du site concerné par la révision allégée. Cette haie n’est que très partiellement présente sur le site (uniquement son extrémité ouest) et n’est donc pas directement menacée par le changement de zonage et le projet de reprise de l’activité agricole. Cependant son maintien garanti à la fois une réduction des incidences potentielles indirectes sur les milieux naturels sensibles qui bordent le secteur de révision allégée. De plus, la protection de cette haie s’inscrit dans une logique de protection des continuités écologiques entre les milieux naturels ordinaires : elle fait en effet le lien entre le verger du site, les boisements qui bordent le cours d’eau à l’ouest et s’inscrit dans le maillage bocager de la commune.



Ajout d’une prescription graphique sur la haie bocagère présente à l’ouest du site concerné par la RA (entourée en pointillés blancs)

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

B. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

La révision allégée affecte-t-elle le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?

Le changement de zonage vers la zone agricole facilite la construction de bâtiments agricoles avec un risque de dégradation de l'image visuelle de l'exploitation, qui compte des motifs paysagers d'intérêt (mais non remarquables).

En effet le règlement de la zone A ne prévoit pas de restriction pour la construction de bâtiments agricoles, que ce soit en termes de hauteur ou d'emprise au sol.

(R) Le projet de reprise de cette ancienne exploitation agricole prévoit de réutiliser les bâtiments existants et en cas de besoin d'en construire de nouveaux, la notice de présentation précise que ceux-ci seront édifiés en respectant l'organisation des bâtiments existants.

(E) Le réinvestissement des bâtiments existants garanti donc le maintien du bâti ancien qualitatif qui compose le corps de ferme aujourd'hui.

(R) Le règlement de la zone A prévoit pour les façade des « autres constructions » (hors constructions à usage d'habitation et changement de destination), l'emploi de teintes sombres et uniformes d'intégrant bien dans le paysage ou une teinte de bois naturels, sauf cas d'impératif technique.

(E) Par ailleurs, le changement de zonage vers la zone A permet une mise en cohérence de ce zonage avec la vocation originelle de ce corps de ferme, qui va retrouver sa vocation initiale. L'installation d'une exploitation agricole sur le site est garantie dans une certaine mesure du maintien de l'organisation paysagère du secteur : les champs et pâtures aux abords des bâtiments seront a priori préservés dans leur majorité du fait qu'il seront vraisemblablement utilisés à des fins de production agricole.

(R) De plus, les dispositions générales du règlement prévoient qu'un projet puisse être refusé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels [...] On peut aussi noter de nouveau la protection au plan de zonage des haies bocagères présentes sur la partie sud du site, dont le maintien contribue à la préservation du paysage du secteur. Comme évoqué précédemment dans la partie sur l'analyse des incidences sur les milieux naturels, l'évaluation environnementale a permis l'ajout d'une prescription graphique sur la haie bocagère présente à l'ouest du site.

(E) Le retrait de l'espace de verger localisé en partie ouest du site de projet dans le périmètre initial permet d'éviter d'impacter ce motif paysager traditionnel.

C. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LES ZONES AGRICOLES

Quels impacts de la révision allégée sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?

Le changement de zonage des zones naturelles N et Nh vers la zone A se fait au bénéfice de l'activité agricole. Les incidences potentielles sur les espaces agricoles et leur fonctionnalités sont de ce fait positives.

Aucune mesure ERC n'est à identifier concernant cette thématique.

D. ENJEUX ET PRINCIPALES INCIDENCES CONCERNANT LES RISQUES ET LES NUISANCES

La révision emporte-t-elle augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ? Le projet emporte-t-il augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?

Le site de révision allégée est concerné par des risques naturels assez généraux, qui s'appliquent de manière large sur le territoire communal, voire qui le concerne sur sa totalité. Il s'agit d'un aléa faible de retrait/gonflement des argiles, d'un risque sismique faible et d'un potentiel radon fort.

Le changement de zonage vers la zone A n'augmente pas l'exposition de la population aux autres risques naturels, dans la mesure où les constructions à usage d'habitation étaient déjà permises en zone Nh et que si le projet induit la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci auront une vocation liée à l'activité agricole.

Les possibilités de constructions étant néanmoins accrues, il existe des incidences potentielles en lien avec les risques liés au sol.

Aucune mesure de prise en compte des risques naturels n'existe dans le PLU en vigueur, le travail d'évaluation environnementale a permis de faire des propositions de complément sur ce sujet.

(R) Ainsi des dispositions de prise en compte de l'aléa de retrait/gonflement des argiles, du risque sismique et du potentiel radon ont été ajoutées aux dispositions générales du PLU de Ceaucé.

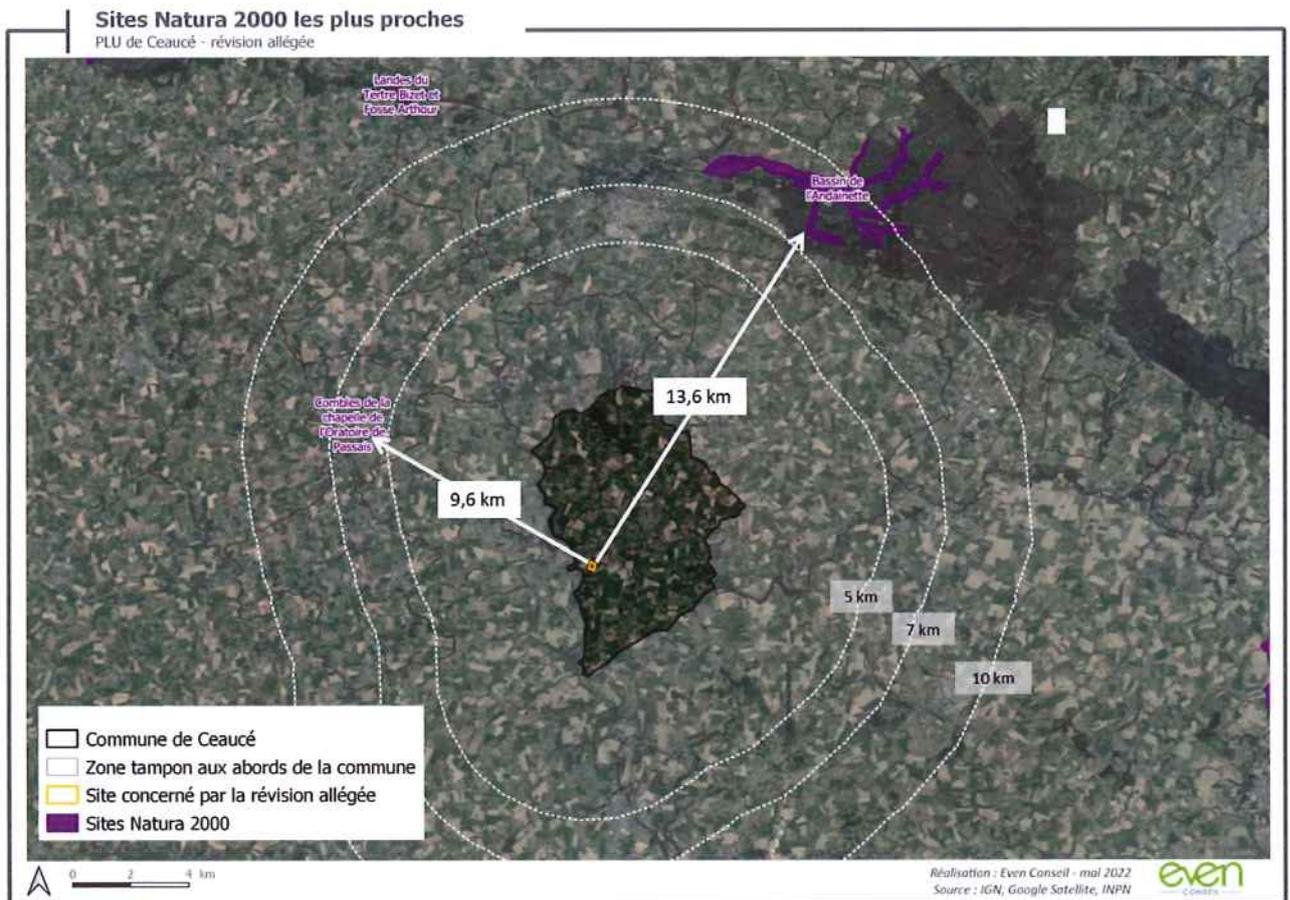
Les mesures règlementaires du PLU en vigueur, les éléments de projet ainsi que les mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre de l'évaluation environnementale permettent de limiter les impacts du changement de zonage sur l'environnement, sur l'ensemble des thématiques étudiées.

INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire communal de Ceaucé n'est directement concerné par aucun site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

Site Natura 2000	Eloignement par rapport aux limites communales de Ceaucé	Eloignement par rapport au site concerné par la révision allégée
Combles de la Chapelle de l'Oratoire de Passais	Environ 6,3 kilomètres	Environ 9,6 kilomètres
Bassin de l'Andainette	Environ 7,5 kilomètres	Environ 13,6 kilomètres



Description des sites Natura 2000 les plus proches

ZSC - FR2502011 - Combles de la chapelle de l'oratoire de Passais

Description du site	Ce site est constitué des combles d'un clocher de chapelle
Qualité et importance du site	Ces combles accueillent une colonie reproductrice de Grand Murin (<i>Myotis myotis</i>) de l'ordre d'une centaine de femelles.
Vulnérabilité	Les interventions non encadrées d'entretien ou de modification des conditions d'accessibilité du site constituent les principales menaces.

Source : INPN

Accusé de réception en préfecture
061-200068443-20220525-2022119-DE
Date de télétransmission : 02/06/2022
Date de réception préfecture : 02/06/2022

Au vu de la distance séparant ce site Natura 2000, de ces caractéristiques et vulnérabilité et de la nature de la révision allégée, la procédure porte pas d'incidence potentielle négative pour ce site.
ZSC - FR2500119 – Bassin de l'Andainette

Description du site	Inscrite dans un paysage boisé à l'est et bocager dans sa partie occidentale, l'Andainette est alimentée par de nombreux ruisseaux qui prennent leur source dans la forêt domaniale des Andaines. Le contexte géologique du site, qui associe au cours d'eau les prairies humides de fond de vallée puis les coteaux boisés, est composite : schistes briovériens, granite et formations paléozoïques schisto-gréseuses. La pluviosité importante et le fort relief sont à l'origine de crues sévères.
Qualité et importance du site	Présences d'espèces remarquables de faune et de flore.
Vulnérabilité	<ul style="list-style-type: none"> - Intérêt du cours d'eau directement lié au maintien de la qualité physico-chimique des eaux, des débits naturels et de la variété des habitats naturels aquatiques. - Vidanges régulières des plans d'eau situés en amont et création potentielle de nouveaux plans d'eau, à l'origine de problèmes thermiques. - Divagation du bétail dans le lit mineur. - Nécessité de préserver des zones tampon efficaces aux abords de la rivière.

Source : INPN

Le site concerné par la révision allégée n'a pas de lien hydraulique direct avec le site Natura 2000 du Bassin de l'Andainette. Il est localisé à plus de 13 kilomètres au sud de ce site. **Au regard de ces informations, on peut conclure à l'absence d'incidence potentielle négative de la procédure sur ce site Natura 2000.**

On notera par ailleurs que la révision allégée n'est pas de nature à porter une menace supplémentaire sur ce site et que des mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place dans le cadre de l'évaluation environnementale pour limiter les impacts indirects du changement de zonage sur les milieux agro-naturels adjacents au site concerné par la révision allégée. Ces mesures ont pour objectifs de réduire les incidences notamment sur les milieux humides et aquatiques, en particulier sur la Varenne, dans laquelle l'Andainette se jette en aval de Domfront-en-Poiraise.

La procédure de révision allégée ne porte pas d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches du site concerné par le changement de zonage.

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

La révision allégée du PLUi implique une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.

En lien avec les modifications apportées par la révision allégée du PLU de Ceaucé, la mise à jour des indicateurs suivants est proposée :

Thématique	Indicateur	Etat Initial avant la RA	Etat initial après la RA	Objectif / Tendance à suivre	Source
Biodiversité / Paysage	Linéaire de haies protégées (km)	181,3	181,6	➔	Zonage du PLU
Zonage	Superficie de la zone A (ha)	2931,8	2935,5	➔	
	Superficie de la zone N (ha)	1017,5	1015	➔	
	Superficie de la zone Nh (ha)	126,8	125,6	➔	