



Communauté de communes  
*Ardaine-Passais*

# CITADIA

une société  
du groupe  **SCET**  
CONNECTIONS  
NOS TALENTS

- Notice de présentation



## REVISION ALLEGEE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CEAUCE

Approbation en conseil communautaire le 27/04/2023

Avril 2023

GROUPEMENT

CITADIA Conseil / EVEN Conseil

## **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

# 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

# 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 exploitations agricoles.

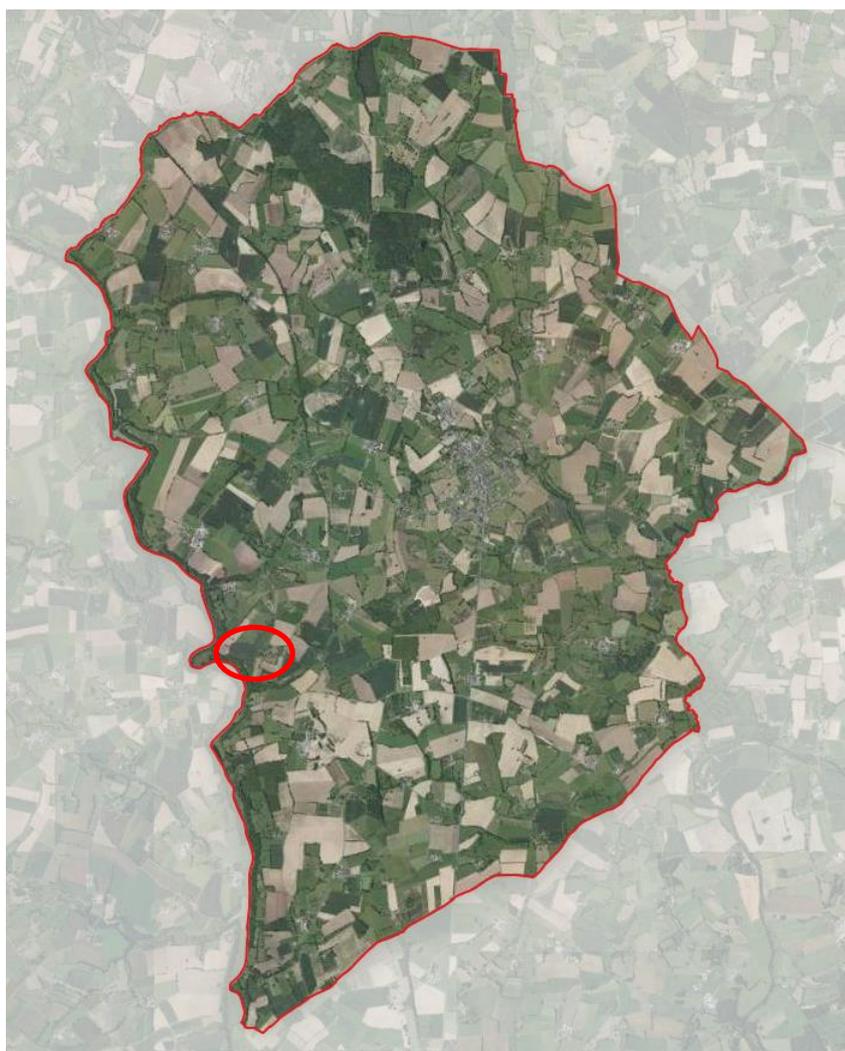
Une fois les espaces agricoles clairement identifiés, les élus ont délimité la zone naturelle en protégeant la qualité des paysages et la présence de milieux naturels sensibles. A ce titre, le règlement graphique a préservé les paysages identitaires : Mont Margantin et vallée de la Varenne de toute urbanisation, 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.

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

*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*



*Vue aérienne du lieu-dit La Haie*



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

## 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

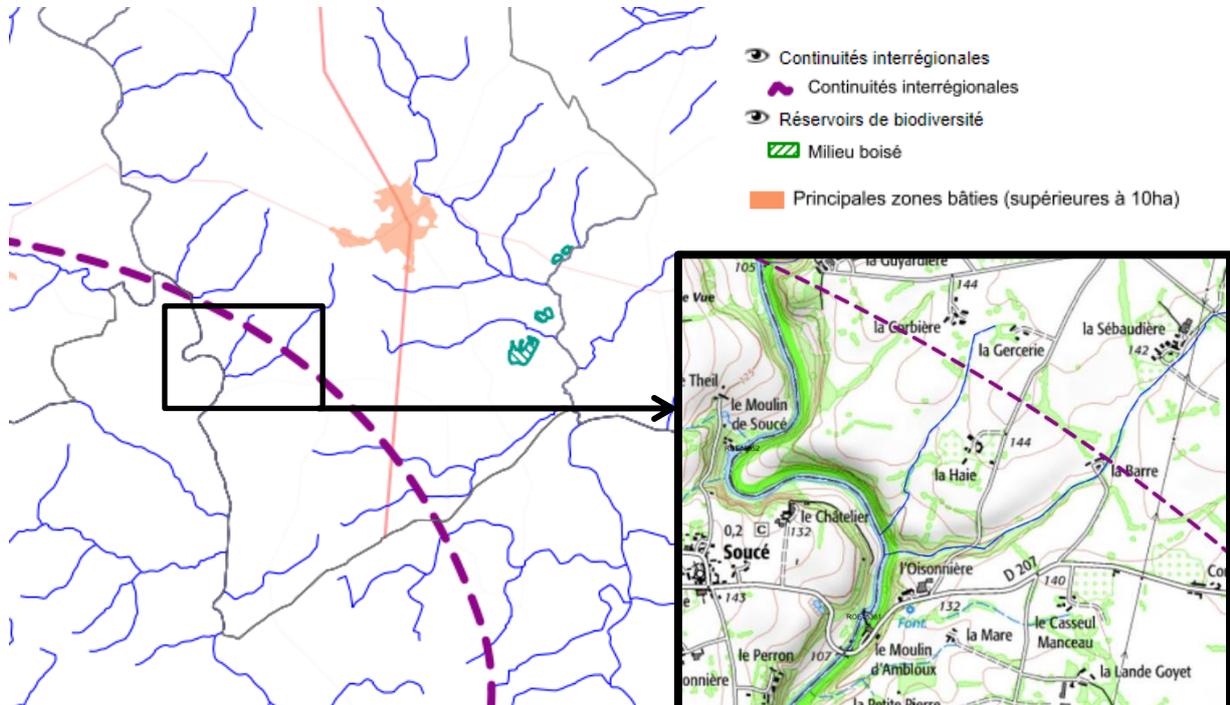
Le secteur concerné par la révision allégée est constitué d'un corps de ferme entouré de champs sur un plateau agricole. Le site compte quelques bâtiments anciens en pierre apparente avec un aspect extérieur qualitatif. Une végétation variée entoure le site : petit verger, alignement de peupliers le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

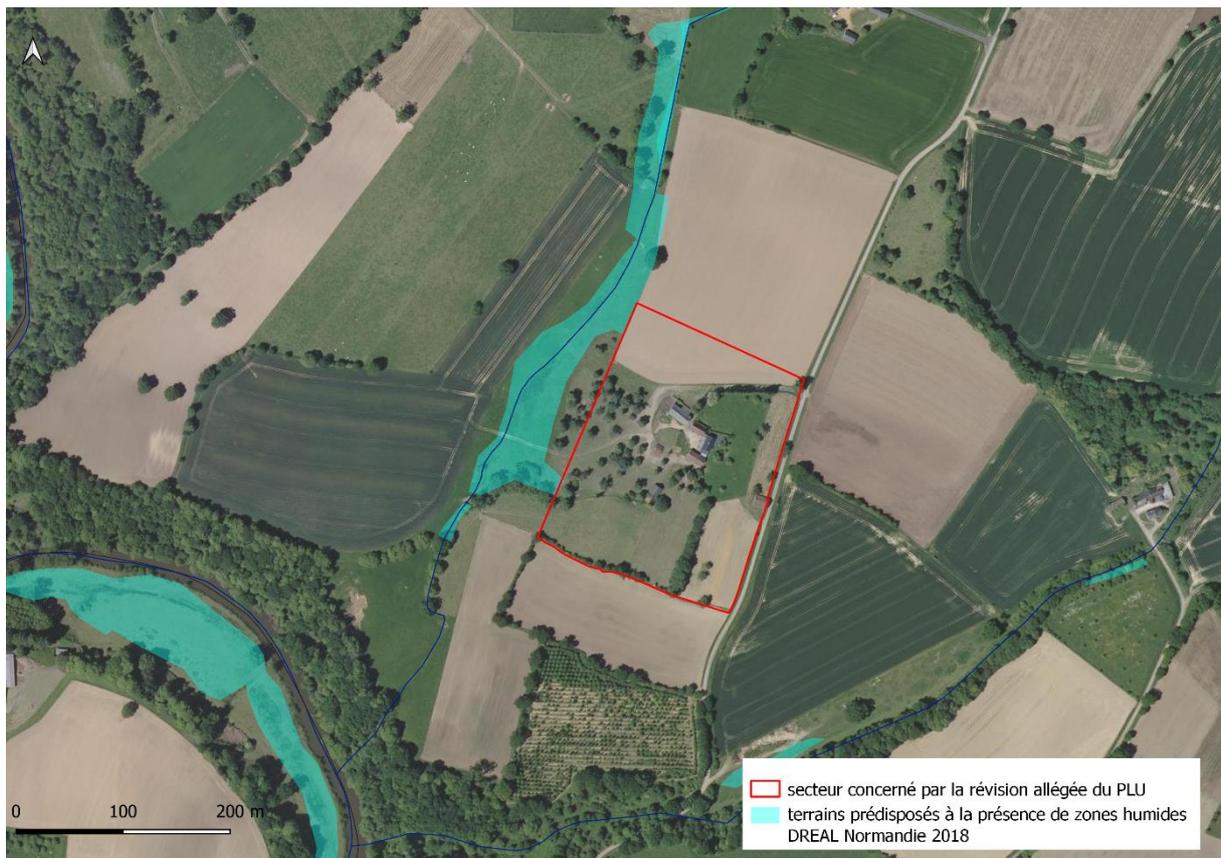
La commune de Ceaucé est concernée par quatre réservoirs de biodiversité de la sous-trame humide identifiés au niveau régional. Ces réservoirs de biodiversité sont localisés à l'est de la commune : aucun ne se trouve à proximité du site concerné par la révision allégée. Ils correspondent à la ZNIEFF 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

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.

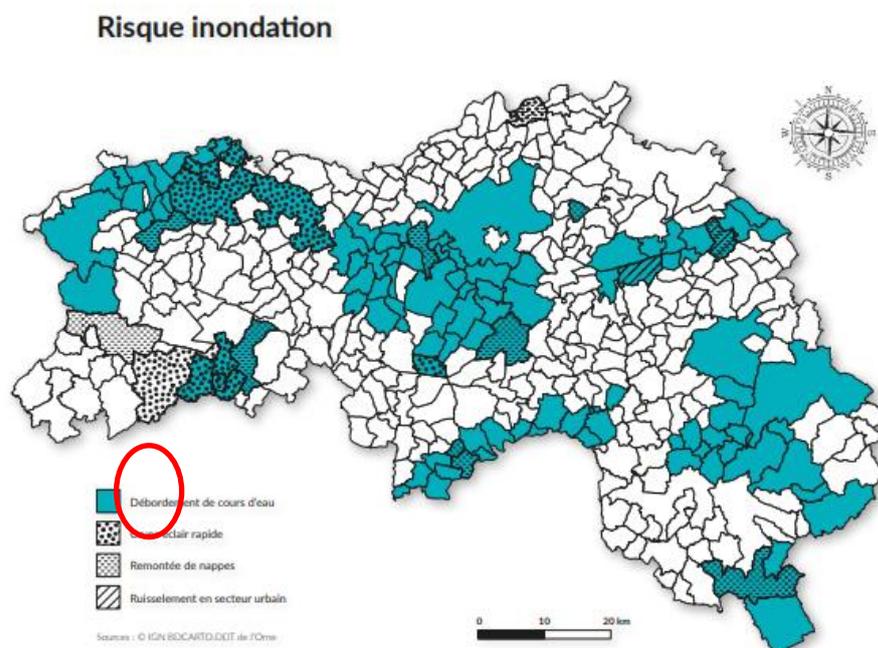


Le règlement graphique du PLU indique que le site est partiellement inclus dans une zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2,5 mètres). En revanche, le DDRM de l'Orne, qui date de 2017 (donc plus récent que le PLU en vigueur sur Ceaucé) ne relève pas de risque inondation par remontée de nappe sur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



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.

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

# PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

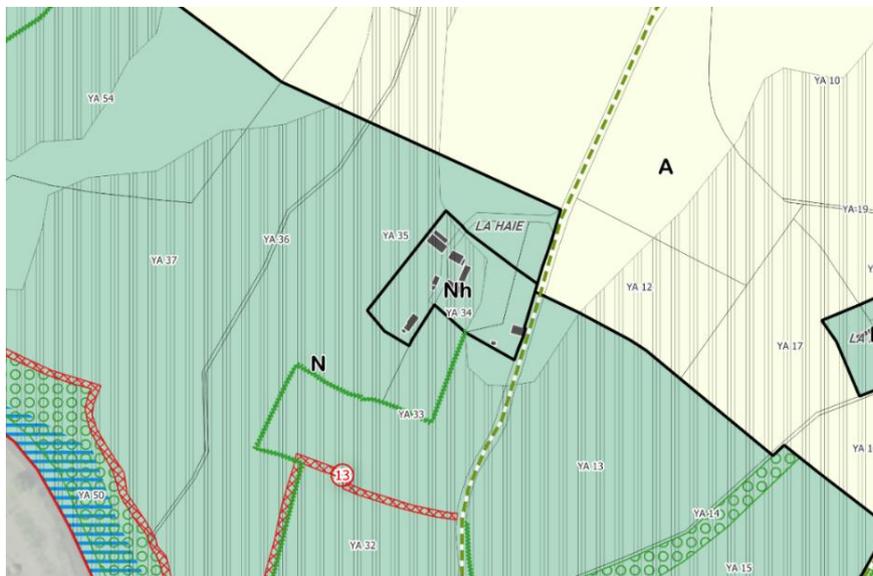
## A. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

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.

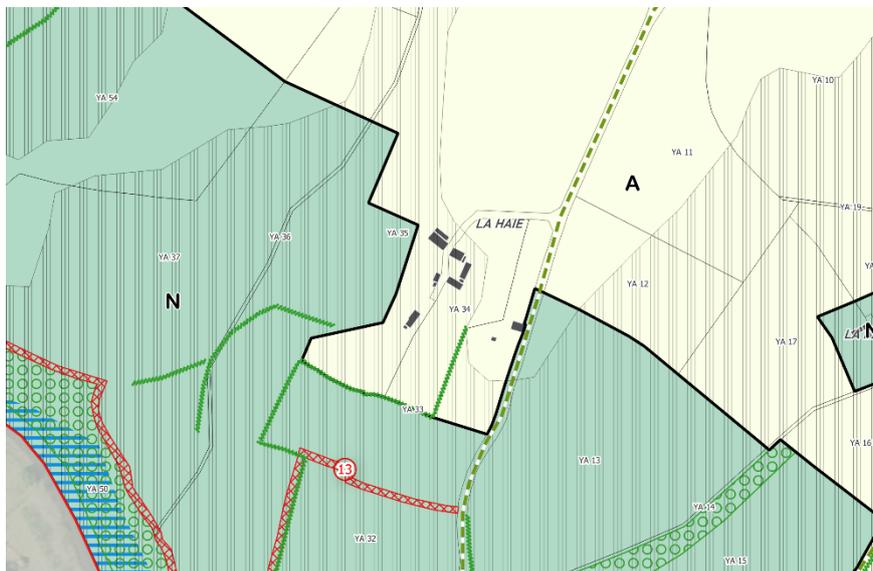
Avec cet ajout, la zone A est étendue de **3.7 hectares** et la zone N est réduite de **2.5 hectares**. La zone Nh est supprimée pour une superficie de **1.2 hectares**.

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



## 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
<b>Titre I : Dispositions générales</b>	<p><b>ARTICLE 8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS</b></p> <p><b>Risque lie au phénomène de retrait gonflement des argiles</b></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 &amp; Minières) pour obtenir davantage de renseignements.</p> <p><b>Risque sismique</b></p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.</p> <p><b>Prise en compte du risque radon</b></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"><li>• 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</li><li>• 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,</li><li>• traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)</li><li>• 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.</li></ul> <p>Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment,</li></ul>

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.</li><li>• Mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.</li></ul> |
|--|---|

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

• 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 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"> <li>- Ajout d'une prescription de protection des haies bocagères</li> <li>- 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</li> </ul>
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.