

## Extrait du registre des délibérations N°25\_03\_20\_03

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE AU PERCHE

L'an 2025, le 20 Mars, à Mortagne au Perche, le Conseil de communauté, s'est légalement réuni sous la présidence de Monsieur LENOIR Jean Claude, Président.

**Présents :** M. LENOIR Jean Claude, Président, Mmes : BUSSY-BOITEUX Lydia, CHAUVEAU Pascale, CHORIN Marie-Claude, FALCONNET Sarah, GAILLARD Nathalie, GAL Annie, LAMBERT Michelle, MELEUX Florence, RAGOT Dominique, SBILE Florence, VALTIER Virginie, MM : ANNE Gilles, BARBE Philippe, BERARD Francis, BLOYET Laurent, CHANTEPIE Guillaume, DE LOPPINOT THIERRY, DESJOUIS René, GAUTIER Hervé, GOUTTE Xavier, HARDY Frédéric, LAFORET Nicolas, LANGEVIN Jacques, LAVOISSIERE Vincent, LEPOIVRE Michel, MADELAINE Jean-Paul, MARAQUIN Alain, MILLET Laurent, MORINET Yves, MOUSSET Denis, PASQUIER Patrick, QUEROLLE Marc, ROCTON Jean Pierre, TANNEAU Julien, VINCENT Ludovic

Suppléants : M. BLOYET Laurent (de M. ANDIGNAC Nicolas), DE LOPPINOT THIERRY (de Mme GUERIN Anne Marie).

#### **Excusés :**

Excusés ayant donné procuration : Mme LAFITTE-MAIQUES Anne à M. MADELAINE Jean-Paul, MM : AUVRAY Philippe à Mme LAMBERT Michelle, CORTYL Thierry à M. HARDY Frédéric, LAMY Jean à M. MILLET Laurent

Excusés : Mmes : GOUIN Angélique, GUERIN Anne Marie, SUZANNE Anne-Cécile, MM : ANDIGNAC Nicolas, BLUTEL Philippe, BRY Jean-Yves, GOHIER Rémy, MAUNY Jean Claude, MERCIER Philippe, NOURY Claude, POISSON Patrick, SURCIN Bernard

Mme FALCONNET Sarah a été nommée secrétaire de séance.

## Extrait du registre des délibérations N°25\_03\_20\_03

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE AU PERCHE

#### PRESCRIPTION PREMIÈRE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU INTERCOMMUNAL DU PAYS DE MORTAGNE AU PERCHE ET MODALITÉS DE CONCERTATION DE LA PROCÉDURE

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et 10 ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants relatifs à la procédure de révision d'un Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le Code de l'environnement ;

**Vu** l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

**Vu** le Schéma de COhérence Territorial du Pays du Perche ornais approuvé le 21 septembre 2018 ;

**Vu** le Plan Local d'urbanisme intercommunal de la CDC du Pays de Mortagne au Perche approuvé le 16 décembre 2015 puis modifié le 3 septembre 2020 (*1<sup>ère</sup> modification simplifiée*) ;

**Vu** les délibérations afférentes n°16\_12\_15\_04A relatives à l'approbation du PLU intercommunal et n°20\_09\_03\_26 à l'adoption de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU intercommunal ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 6 juin 2017 relatif à la nouvelle dénomination de la Communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche ;

**Vu** la délibération n°21\_03\_25\_37 du Conseil communautaire approuvant les nouveaux statuts de la CDC du Pays de Mortagne au Perche ;

**Considérant** que la Communauté de Communes du Pays de Mortagne au Perche exerce sur l'ensemble de son périmètre la compétence relative à l'aménagement de l'espace communautaire comprenant le plan local d'urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu ;

**Considérant** que le PLU intercommunal approuvé le 15 décembre 2016 nécessite – *suite à l'adoption le 3 septembre 2020 de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée permettant un ajustement du règlement écrit sur les occupations admises, les conditions d'implantations et l'aspect extérieur des projets* – une révision allégée permettant de faire évoluer, à la marge, le règlement graphique du document d'urbanisme en parallèle d'une procédure de modification simplifiée permettant la correction de choix initiaux sur le règlement écrit et graphique ;

**Considérant** que le projet de révision portant sur 6 communes (*La Chapelle Montligeon, Feings, La Mesnière, Montgaudry, Saint Aubin de Courteraie, Sainte Céronne lès Mortagne*) a été présenté en commission urbanisme le 29 janvier 2025 en vue d'engager une procédure de révision allégée préalable à la future révision générale du document qui devra être opposable à horizon février 2028 ; l'objectif étant de ne pas bloquer les porteurs de projet sur deux années supplémentaires et ainsi contribuer à la poursuite de la dynamique territoriale ;

**Considérant** que le projet de révision allégée a pour objectif de soutenir le développement de ces entreprises tout en intégrant une correction sur un STECAL résidentiel, bloqué après l'obtention d'un permis de construire pour une habitation par les services de l'État après 2010 et non intégré à la procédure initiale d'élaboration malgré un avis favorable de la commission d'enquête :

- La Planche à l'Âne à La Chapelle-Montligeon ; déplacement pour développement d'une brasserie artisanale située actuellement dans les ateliers Buguet impliquant une évolution du zonage actuellement classé en A & N vers une zone 1AUya d'environ 1 ha,
- La Revardière à Feings ; site économique et touristique accueillant des séminaires et mariages depuis 2018 dont le site est actuellement classé en A impliquant le passage du zonage vers une zone UT d'environ 3 ha,
- La Maugerie à Saint Aubin de Courteraie ; développement d'un site type éco-lodges intégrant l'installation de cabines impliquant une évolution du zonage actuellement classé en A vers une zone UT d'environ 3 ha,
- Guissant à Sainte Céronne lès Mortagne ; développement d'une écurie de propriétaires avec accueil et développement autour de l'agro-tourisme (restauration sur site, hébergements insolites, gîtes etc.) impliquant une évolution du zonage actuellement classé en A & N vers des portions/STECAL en UT sur environ 2,3 ha,
- Le Chesnay à La Mesnière ; intégration STECAL habitat pour finalisation construction admise dans les 2000 sous RNU impliquant une évolution du zonage actuellement classé en A vers une zone UC d'environ 0,5 ha,
- Le Tertre à Montgaudry ; site économique et touristique accueillant depuis 2022 des séminaires et mariages dont le site est actuellement classé en zone A impliquant une évolution du zonage vers une zone UT d'environ 1,6 ha ;

**Considérant** que les dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme permettent d'effectuer une révision allégée, avec examen conjoint de l'État, de l'EPCI, des personnes publiques associées (*art. L.132-7 & 9 du Code de l'urbanisme*) et des Maires de la ou des communes intéressées par la révision lorsque la révision ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et que cette dernière porte notamment uniquement sur une réduction des zones agricoles ou naturelles ;

**Considérant** que le projet de révision allégée entre dans le cadre des dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme avec un projet qui n'affecte que les zones A et N du PLUi, sans impacter les dispositions du projet de territoire et qui permettra au contraire de répondre pleinement aux orientations et objectifs du PADD notamment sur :

- le respect des objectifs de modération de la consommation foncière en intégrant des projets économes avec une délimitation au plus près des besoins,
- le fait de conforter et développer une économie durable autour d'un des piliers qu'est le tourisme pour l'économie du territoire tout en protégeant et contribuant au développement des activités agricoles en favorisant leurs diversifications autour notamment de l'agritourisme,
- le soutien de l'artisanat local en favorisant le maintien et le développement des activités en intégrant notamment un dimensionnement adapté à l'ensemble des sites situés dans des zones économiques ou isolés dans l'espace rural ; l'objectif étant de veiller à l'existence de possibilités d'accueil avec des évolutions adaptées aux tailles et types d'artisanat ;

**Considérant** que le projet de révision allégée du PLUi doit, conformément aux dispositions de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme, faire l'objet d'un examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

**Considérant** que le projet de révision allégée doit être transmis pour avis simple à la CDPENAF afin de recueillir son avis sur la délimitation, à titre exceptionnel, de STECAL au titre des dispositions de l'article R.151-26 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que la délibération prescrivant une procédure de révision doit modalité de la concertation conformément aux dispositions de l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le dossier de révision allégée devra être arrêté puis approuvé, après enquête publique, par le Conseil communautaire ;

Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté, **à l'unanimité** :

## DÉCIDE

- D'approuver l'objectif poursuivi par la procédure de révision allégée du PLU intercommunal à savoir de permettre un développement économique, touristique et résidentiel conforme aux orientations et objectifs du PADD en soutenant l'artisanat, l'agritourisme et de façon plus générale l'activité touristique,
- De prescrire et mener la procédure de révision allégée du PLU intercommunal conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme,
- D'autoriser le Président à solliciter auprès de l'État l'attribution de la DGD au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais engagés dans la procédure,
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrats, avenants ou conventions de prestation ou de service ainsi que tout autre document nécessaire à la réalisation de la révision allégée du PLUi,
- De fixer a minima les modalités de concertation suivantes en réponse aux attentes prévues par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, à savoir :
  - mettre à disposition du public un registre de concertation permettant de recueillir les observations et suggestions du public accompagné d'un dossier alimenté tout au long de la procédure par les documents liés à la révision allégée et ce jusqu'à l'arrêt de la procédure,
  - publier sur le site internet de la Communauté de communes les informations puis, lors de l'arrêt projet, le dossier de révision allégée afin de permettre au public de suivre et interagir sur la procédure,
  - organiser une enquête publique.
- De préciser que la présente délibération sera notifiée :
  - au Préfet, aux Présidents des Conseils régional et départemental, aux chambres consulaires, aux Présidents du PNR du Perche et du SCOT du Pays du Perche ornaïs.

Il est également rappelé que conformément aux dispositions de l'article L.132-13 du Code de l'urbanisme, sont consultés à leur demande :

- les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État,
- les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement,
- les EPCI voisins compétents en matière d'élaboration du plan d'urbanisme,
- le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent,
- les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme

tient lieu de plan de mobilité,  
- les communes limitrophes.



**AUTORISE** Monsieur le Président à prendre les dispositions nécessaires en vue d'effectuer les mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme (*affichage pendant 1 mois au siège de l'EPCI et des communes membres, mention de cet affichage dans un journal local, publication au recueil des actes administratifs*) permettant de rendre exécutoire la présente délibération,

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous les documents afférents à ce dossier.

FAIT ET DELIBERE, les jour, mois et an ci-dessus  
Et ont signé le registre tous les membres présents

**Le Président,  
Jean Claude LENOIR**

Date de convocation	13/03/2025
Nombre de conseillers	50
Nombre de présents	36
Nombre de votants	36 + 4 pouvoirs

