



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PLU intercommunal du Pays de Mortagne-au-Perche

ADAPTATION ZONAGE & RÈGLEMENT ÉCRIT

*Modification simplifiée lancée le 03 avril 2025
Approbation de la modification le 16 octobre 2025*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 16 octobre 2025 approuvant la 3^{ème} modification simplifiée du PLU intercommunal

Jean Claude LENOIR

Président de la CDC du Pays de Mortagne au Perche

Table des matières

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

Préambule

La modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme est une procédure simple permettant de faire évoluer, à la marge, un document d'urbanisme sans procéder à une enquête publique mais à une mise à disposition du public. Cette étape est précédée d'une demande d'avis préalable transmise aux Personnes Publiques Associées (*PPA*) et, le cas échéant, d'un examen au cas par cas au titre de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme avec avis conforme de la MRaE.

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

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

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

Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche
 Monsieur le Président
 Maison des Territoires – 4, Zone de la Grippe
 61400 Mortagne-au-Perche

Objet de la modification simplifiée du PLUi

Rappel du contexte

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

Ces dernières concernent majoritairement des zones isolées du PLUi en vue de gommer des erreurs de délimitation ou des oubliés relatifs à des activités économiques isolées. Les modifications du règlement écrit concernent principalement des ajustements des articles 1, 2 des zones UH, A & N sur l'évolution des exploitations agricoles ou forestières (*UH*), les CUMA (*A*) ainsi que les extensions mesurées et annexes des exploitations agricoles (*N*).

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

Le présent dossier vise à présenter les éléments qui nécessitent d'être ajustés pour assurer une plus grande efficience du document avant les prochaines révisions allégée puis générale conditionnée pour cette dernière aux dispositions de la Loi Climat.

Procédure

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

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (*PPA*) ainsi qu'aux Mairies des communes membres a minima 3 semaines avant le début de la mise à disposition du public :

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

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

La mise à disposition du projet de modification simplifiée est prévue du 16 juin au 16 juillet 2025 inclus - avec publication de cette étape dans la presse et par voie d'affichage au siège de l'EPCI et des communes membres a minima 8 jours avant cette étape - et sera suivi d'un bilan de la concertation puis d'une approbation en Conseil communautaire.

Pièces constitutives du projet de modification simplifiée

Le dossier contient :

- l'arrêté n°2025_04AD du Président prescrivant la procédure de modification simplifiée,
- l'avis au public publié dans la presse,
- la présente note exposant les motifs et présentant les différents points ajustés,
- règlement écrit & les pièces graphiques du PLUi modifié,
- les avis émis suite à la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées.

Les autres pièces du PLUi demeurent inchangées

Exposé des modifications ponctuelles apportées au règlement écrit

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

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

Code couleur utilisé pour le règlement écrit > En bleu sont notifiés les compléments apportés

Modifications ponctuelles déclinées par zone

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

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

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

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

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

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

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

Exposé des modifications apportées au règlement graphique

Les modifications relatives au règlement graphique du PLUi concernent des décalages sur la délimitation de secteurs in fine non patrimoniaux, parfois avec une constructibilité non adaptée au contexte ou concernent des activités économiques isolées insuffisamment intégrées ou oubliées dans le zonage des secteurs A et N positionnant le zonage approuvé en 2016 en contradiction avec les orientations et objectifs du PADD (*ou les documents préparatoires*) et notamment l'axe 2 dont l'objectif est de « *Conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire* » :

Extraits du PADD (p.29) > « Soutenir, renforcer et structurer l'artisanat du Perche »

« Soutenir l'artisanat local et veiller à l'existence de possibilités d'accueil adaptées à toutes les tailles et types d'entreprises »

« Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant l'existence de possibilités d'implantations adaptées aux différentes tailles et types d'entreprises artisanales »

- le projet de territoire prévoit ainsi un développement adapté et réparti sur l'ensemble du territoire avec des évolutions en cohérence avec l'échelle du projet notamment en ce qui concerne le développement de l'artisanat et du tourisme.

- le projet de territoire vise également à favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en prévoyant un dimensionnement et en veillant à l'existence de possibilités d'accueil sur les zones d'activités économiques communautaires ainsi que sur les implantations isolées des bourgs et villages ; l'objectif recherché étant le maintien et le développement de l'artisanat avec des implantations adaptées aux différentes tailles et types d'artisanat.

En application des orientations et objectifs du PADD, les secteurs AY et AYa du PLUi correspondent à des STECAL où sont implantées des activités économiques isolées. L'objectif dans ces secteurs est de permettre une évolution mesurée des bâtiments d'activités déjà existants (*les dispositions applicables depuis la loi ALUR interdisant ces évolutions en zone Agricole*) > la présente modification simplifiée vient ainsi répondre aux attentes exprimées dans le projet de territoire sur des secteurs bloqués depuis l'approbation du PLUi en 2016.

Il est rappelé que conformément au rapport de présentation du PLUi (*justification des choix*), la délimitation des STECAL pour les activités économiques isolées concerne l'ensemble des communes de la CDC avec des dispositions sur les zones Ay permettant le maintien des activités isolées, sans restriction ; l'objectif étant d'admettre une évolution adaptée de l'ensemble des activités économiques existantes au sein de la zone A. Concernant les zones Uya, l'objectif est de conforter les zones artisanales existantes comme pour le site de Coulimer dont la délimitation actuelle vient contraindre le développement de l'entreprise MADP, implantée depuis plus de 15 ans sur ce site et qui est en pleine expansion ces dernières années.

En complément de la note de présentation transmise dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 lancée le 16 juillet 2024, le développement ci-dessous permet – *suite au retour de consultation juridique effectuée auprès du Cabinet Lexora au 1^{er} trimestre 2025* – de confirmer la possibilité d'effectuer une procédure de modification simplifiée en vue de rectifier une erreur matérielle portant sur le zonage, sous réserve :

- que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme (PLU) soit sans équivoque quant à la justification de la vocation de la zone et de sa délimitation > Cf. Axe 2 du PADD & justification du zonage.

- si la collectivité locale démontre par un faisceau d'indices qu'il y a une contradiction évidente entre le zonage souhaité et l'intention de la collectivité locale, notamment en s'appuyant sur les conclusions des différentes phases de concertation avec le public, les débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et les différents échanges avec les personnes publiques associées > Cf. développement note de présentation.

Cette faculté est donc issue des dispositions de la Loi Alur et a été confirmée par une réponse Ministérielle du 22 novembre 2016 suite à une question posée par le député Philippe Meunier > <https://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-79658QE.htm> ; faculté offerte par les nouvelles dispositions de l'article L.153-45 du CU également confirmée dans un arrêt du Conseil d'État n°416364 du 31/01/2020 actant la rectification d'une erreur matérielle portant sur une malfaçon rédactionnelle ou cartographique, y compris pour celles portant sur un choix de zonage > <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CRP/conclusion/2020-01-31/416364>

En conséquence, une collectivité locale peut recourir à la procédure de modification simplifiée afin de corriger une erreur matérielle touchant au zonage et notamment, ayant pour effet de réduire les zones N ou A du PLU(i) en les classant en zones U ou AU.

En tout état de cause, une modification d'erreur matérielle ne peut avoir pour objet d'autoriser une nouvelle activité incompatible avec la vocation d'une zone ou d'un secteur défini par le plan local d'urbanisme ; les ajustements projetés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUi viennent ainsi corriger un existant non ou insuffisamment pris en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme sans toutefois admettre une nouvelle activité incompatible avec la vocation d'une zone ou d'un secteur défini par le PLU.

En l'espèce, le projet de modification simplifiée envisagé sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne au Perche prévoit un certain nombre d'évolutions ponctuelles en zones A (*agricoles*) ou N (*naturelles*) ayant notamment pour effet de permettre le développement de certaines activités économiques et/ou artisanales.

Ainsi, plusieurs d'entre elles ont pour objet, par souci de cohérence, de modifier le zonage d'activités préexistantes sur site (*passage d'une zone A à une zone Ay par exemple*) afin de rectifier des erreurs matérielles commises lors de l'élaboration du PLUi ; ces incohérences, ne tenant pas compte des activités préexistantes, ont aujourd'hui pour effet de geler lesdites activités et donc de bloquer leurs possibilités d'évolution contrairement aux attentes du PADD et à la volonté des élus également exprimée dans les documents préparatoires (*cartes sédimentaires de 2013 notamment*).

A noter que dans cette nouvelle version, les secteurs initialement prévus sur une modification d'une zone A ou N vers une zone UH (*Frébourg à Saint Denis sur Huisne*), UT (*La Revardière à Feings*) ou UD (*La Garenne à Mortagne au Perche*) ont été supprimés afin de cibler les entreprises artisanales et ainsi réduire l'impact théorique sur les zones A et N (- 8,48 ha > - 4,16 ha) et N (- 0,16 ha > + 2,3 ha) impliquant la suppression de 3 sites sur 7 initialement intégrés sur le volet des STECAL. Le second objectif de cet ajustement étant d'éviter la multiplication des zones à modifier pouvant amener à une requalification juridique de la procédure en révision allégée.

Au regard des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme (*anciennement L.123-13-3*) la procédure de modification simplifiée peut désormais être utilisée pour rectifier une erreur matérielle touchant au zonage et ce, même si cela a pour effet de réduire les espaces agricoles ou naturels.

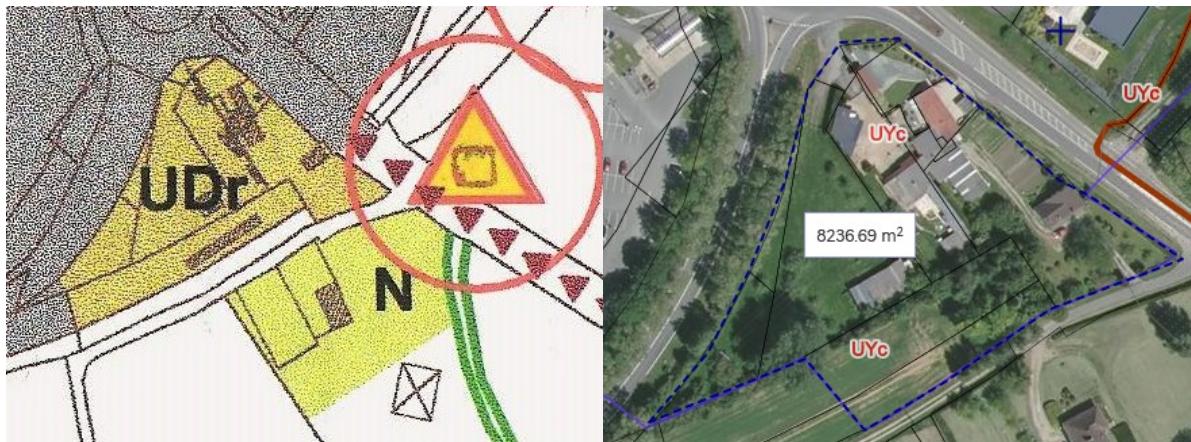
Au vu de l'ensemble de ces éléments, la note de présentation du projet de modification simplifiée permet d'évoquer les évolutions envisagées en rappelant que les activités en cause étaient préexistantes et ont donc été oubliées dans le cadre de l'élaboration du PLUi (*erreurs matérielles*).

Les développements suivants permettent d'appréhender les modifications proposées en exposant les motifs et justifications ; la version avant/après du zonage du PLUi est annexée à la présente note de présentation tout comme le tableau des surfaces (*zonage / secteurs*). Les surfaces finalisées des 10 secteurs ajustés sur 9 communes figurent en fin de note avec l'évolution des zones ; les décalages ponctuels correspondent aux reprises réalisées par le bureau d'études Cittanova et dans certains cas au delta de surfaces entre le zonage et la ou les parcelles cadastrales.

Modifications du zonage déclinées par communes

Mortagne au Perche > Le Tuilot (Route de Mauves)

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



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

Coulimer > ZA Les Tourniolles (ZO n°233)

Il s'agit d'une parcelle de 1 450 m² enclavée dans une zone artisanale comportant une partie construite classée en zone UY_a et un secteur de projet classé en zone 1AU_Y_a permettant de constater l'incohérence de la délimitation initiale en zone A qui vient directement bloquer le développement de l'entreprise MADP. La carte sédimentaire ci-dessous date de septembre 2013 et permet de visualiser la zone de développement économique à court puis long terme pressentie ; l'ensemble des parcelles figure dans la zone artisanale, y compris le lagunage et la parcelle ZO n°233 concernée par le projet de modification simplifiée avec une délimitation in fine directement bloquante pour la principale entreprise en place, sur seulement deux présentes. Les visuels permettent de constater que la parcelle en question est directement située dans le prolongement de l'entreprise MADP (*frange nord de la ZA des Tourniolles*)..



Au regard de ces éléments et de façon à permettre la poursuite du développement de l'entreprise MADP, il est proposé de classer la parcelle ZO n°233 en zone UYa (1 450 m² après délimitation zonage) en remplacement de l'actuel zonage en A. Il est également à noter que le changement de zone n'induit pas d'impact sur le foncier agricole avec un terrain en réserve foncière cédé définitivement à l'été 2023 par la commune à la société MADP.

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

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



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

Pervenchères > La Planche (In°13)

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

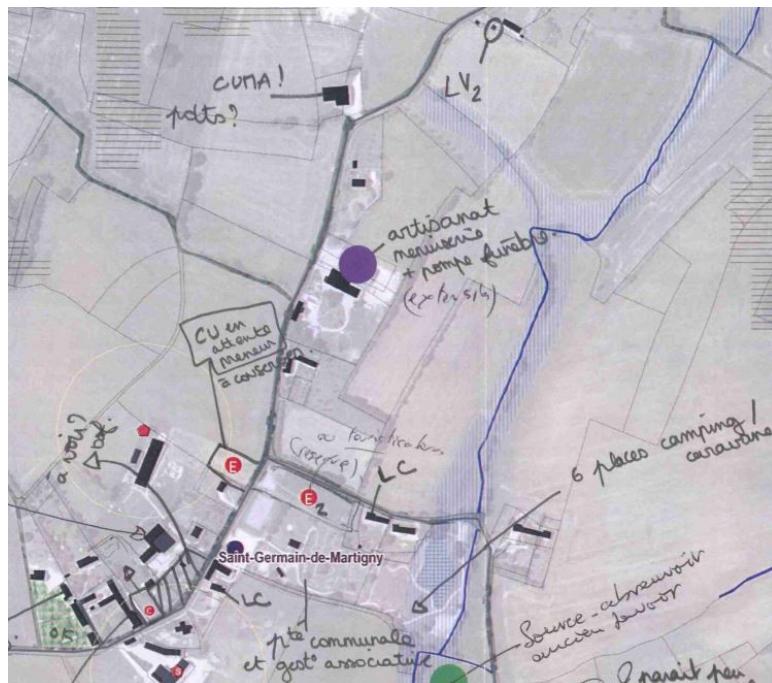


La présente modification simplifiée va permettre de remplacer la zone A vers une zone N (1,45 ha après délimitation zonage) en vue de répondre aux besoins de l'entreprise tout en conservant la portion de zone humide préexistante classée en zone N.

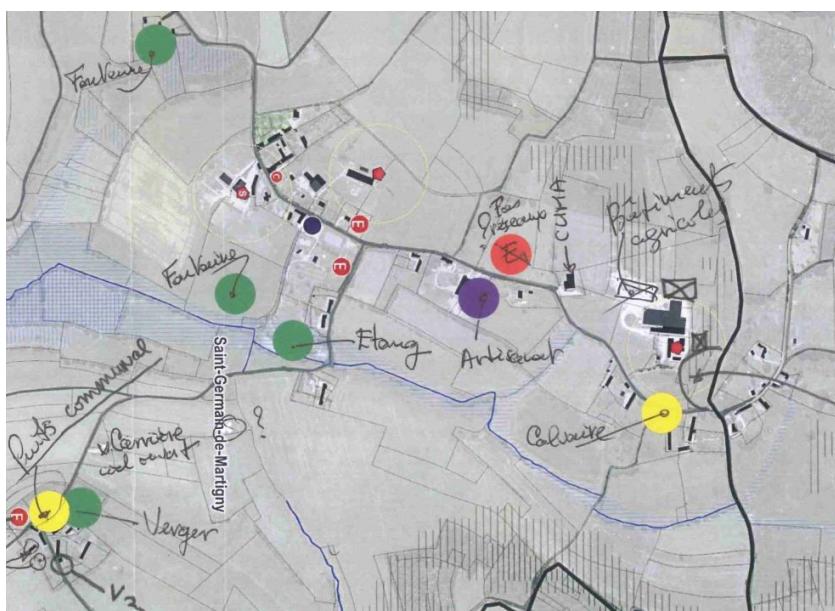
Initialement prévu en STECAL Ay dans la modification simplifiée n°2 du 16 juillet 2024, le présent ajustement en zone N est issu d'une proposition de la DDT validée par l'intercommunalité au 1^{er} trimestre 2025.

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

Il s'agit d'une emprise artisanale de 2,4 ha occupée par la SARL Mousset, entreprise de menuiserie. L'élaboration du PLUi s'est déroulée de mars 2012 à décembre 2016 induisant - *pour ce site en pleine expansion* - dès 2016 un décalage (*cadastral / vue aérienne*) sur la délimitation de la zone Ay ; l'activité se trouve depuis plusieurs années fortement contrainte par la délimitation du document d'urbanisme qui n'a précédemment pas permis de conserver une marge résiduelle suffisante et pertinente en intégrant, notamment au sud, une portion Ay dédiée à un usage purement résidentiel ($5\,977\,m^2$) correspondant à l'habitation de l'ancien dirigeant de l'entreprise. La délimitation actuelle est in fine contraire aux orientations et objectifs du PADD en laissant une marge trop restreinte mais également non valorisable par l'entreprise de menuiserie.



Les visuels ci-contre sont issus des cartes sédimentaires de 2013 lors de l'élaboration du PLUi et relatent du projet de classement prévu avec une parcelle A n°230 initialement intégralement prise en compte dans le projet de classement pour l'extension de l'entreprise qui a finalement été remplacée par une portion sud non utilisable au regard de l'usage pré-existant résidentiel.





Au regard de l'occupation du site, il est proposé de classer les parcelles en zone Ay de façon à régulariser l'occupation pré-existante au moment de l'approbation du PLUi le 15 décembre 2016. L'ajustement s'opérera par conversion de la partie sud (habitation de l'ancien dirigeant de l'entreprise > A n°71 et A n°248 : 5 977 m²) vers la partie nord (occupée par les bureaux, une zone de stockage et le stationnement de l'entreprise > A n°227 et A n°230 : 18 167 m² dont 13 350 m² en zone A).

Conformément au visuel ci-contre, la zone Ay passera ainsi de 1,7 à 2,4 ha soit une augmentation réelle de 7 375 m² (qui intègre déjà une ancienne parcelle d'habitation de 5 232 m² dont 1100 m² étaient classés en Ay) et permettra d'entériner de façon durable l'emprise artisanale insuffisamment prise en compte au regard du site mais également des projets et développements connus en 2016. Suite au recours gracieux formulé par les services de l'État (27/05/2025) et au bureau communautaire du 7 octobre 2025, la surface ajustée et reportée du sud vers le nord du site sera strictement limitée à l'emprise résidentielle erronée de 5 977 m² afin de ne pas questionner les surfaces au-delà d'une version non discutable d'une correction d'erreur matérielle. La zone Ay restera d'une emprise de 1,7 ha et l'ensemble des pièces (zonage / tableaux) est ajusté en ce sens.

A noter que le rapport de présentation prévoyait pour les zones Ay que le règlement intègre des zones permettant de pérenniser les activités économiques isolées au sein de la zone agricole rappelant dans le cas présent une contradiction évidente au regard de l'insuffisante capacité (arrêt du Conseil d'État n°416 364 en date du 31/01/2020). Cette insuffisance est également l'occasion de repositionner la zone Ay sur l'emprise réellement mobilisable et déjà occupée par l'entreprise en 2016, sans impact in fine sur l'activité ou le foncier agricole.



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

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



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



Projet délimitation UC issu de la procédure de modification simplifiée n°3 > simple conversion Uef vers UC

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

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



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

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

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



Parcelle en zone A occupée par l'entreprise et considérée comme artificialisée par l'observatoire régional

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

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

Il s'agit d'une parcelle de 2 823 m² correspondant à une entreprise artisanale (*charpente/couverture*) située depuis plus de 10 ans en secteur isolé du territoire intercommunal et en zone A du PLUi, à proximité de la déviation de Mortagne-au-Perche et le long de la RD 938 en direction de Bellême.



La présente modification simplifiée permet d'intégrer l'entité économique en zone Ay en remplacement du précédent zonage inadapté en A (2 868 m² suite délimitation zonage), contraire au projet de territoire sur le maintien et le développement de l'artisanat.

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

Il s'agit d'une parcelle de 9 081 m² occupée par un exploitant forestier depuis 2007 avec un développement projeté dans les prochaines années autour du bois bûche nécessitant une délimitation cohérente de l'emprise du site. La délimitation de l'ensemble de la parcelle permettra de répondre aux attentes de l'entreprise et de corriger le zonage initial venant contraindre le développement du site.



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

Initialement prévu en STECAL Ay dans la modification simplifiée n°2 du 16 juillet 2024, le présent ajustement en zone N est issu d'une proposition de la DDT validée par l'intercommunalité au 1^{er} trimestre 2025.

Correction affichage & identification zonage sur GPU

Pervenchères – Le Bourg (restitution zone UD à proximité zone 1AU du PLUi sur GPU)



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



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



En complément des ajustements du GPU prévus dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du 16 juillet 2024, la collectivité procédera, suite au retour par courriel de la DDT de l'Orne le 7 février 2025, à diverses corrections permettant d'ajuster l'étiquetage des zones UY, UT, UP, UH (mention noyau historique des petits bourgs) et des zones IAUC, IAUCa, IAUE, IAUH, IAUY, IAUYa (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat dense).

Tableau de synthèse des modifications & bilan évolution zonage

N° modifications	Localisation	Surface en m ²
1	<i>Mortagne au Perche - Le Tuilot</i>	8214,393
2	<i>Coulimer - ZA Les Tourniolles</i>	1453,481
3	<i>Le Pin la Garenne - Le Bourg</i>	131252,606
4	<i>Pervenchères - La Planche</i>	14458,49
5	<i>Saint Germain de Martigny - La Vigne</i>	16478,548
6	<i>Saint Hilaire le Châtel - Pigeon</i>	50373,118
7	<i>Saint Jouin de Blavou - Le Bourg</i>	22514,419
8	<i>Saint Jouin de Blavou - La Harancerie</i>	6401,324
9	<i>Saint Langis près Mortagne - Le Petit Buisson</i>	2867,797
10	<i>Saint Ouen de Sècherouvre - La Paradis</i>	9068,996

Zonage	Evolution surfaces (en ha) 2 ^{nde} modification simplifiée Procédure annulée	Evolution surfaces (en ha) 3 ^{ème} modification simplifiée Procédure en cours
UB	- 13,13 ha	- 13,13 ha
UH	- 0,95 ha	- 2,25 ha
UC	+ 21,24 ha	+ 21,24 ha
UD	+ 0,16 ha	/
Uef	- 5,04 ha	- 5,04 ha
UT	+ 3,01 ha	/
Uya	+ 0,15 ha	+ 0,15 ha
Uyc	- 0,82 ha	- 0,82 ha
A	- 8,48 ha	- 4,16 ha > - 3,43 ha
Ay	+ 4,02 ha	+ 1,66 ha > + 0,93 ha
N	- 0,16 ha	+ 2,35 ha

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi impacte principalement les zones UC (+ 21 ha) et UB (- 13 ha) puis la zone A (- 4,2 ha *et désormais - 3,43 ha* dont 2,4 ha vers la zone N) du PLUi par simple conversion de zonage dans les bourgs ou remplacement d'une zone A en une zone N ou Ay correspondant à une entité économique oubliée ou insuffisamment identifiée dans le zonage du PLUi (*zonage & tableau détaillé des surfaces ou secteurs sont annexés à la présente note*).

Les échanges et ajustements depuis la précédente procédure annulée conduisent à la suppression de 3 secteurs de projet (*Frébourg à Saint Denis sur Huisne - 1,3 ha ; La Revardièvre à Feings - 3 ha ; La Garenne à Mortagne au Perche - 0,2 ha*) induisant une nette réduction des modifications sur les zones A et Ay ainsi qu'à une augmentation du zonage en N ; ces évolutions permettent de rappeler la simple clarification sans impact réel du projet de modification simplifiée n°3 notamment sur l'artificialisation des sols et in fine sur la régression des ENAF (*Espaces Naturels Agricoles & Forestiers*) intégrant, suite au recours gracieux de l'État, une réduction complémentaire de 0,74 ha de l'incidence du projet sur la zone A avec le maintien de l'emprise initiale de la zone Ay au lieu-dit La Vigne à Saint Germain de Martigny.

Avril 2025

Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche

14/15

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

- **Pnr du Perche** : Avis, sans observations, daté du 16/04/2025 (*courrier reçu le 07/05/2025*)
- **Préfecture de l'Orne** : Recours gracieux du 27/05/2025 (*reçu par courrier le 30/05/2025*)
- **Chambre d'agriculture** : Avis favorable du 02/07/2025 (*reçu par courriel le 04/07/2025*)

REÇU LE

07 MAI 2025

CDC MORTAGNE
Une autre vie s'invente ici

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le 23/10/2025

Berger Levrault

ID : 061-200036069-20251016-25_10_16_02-DE

Monsieur le Président
Communauté de communes du Pays de
Mortagne-au-Perche
ZI le Grippe

61400 MORTAGNE-AU-PERCHE

La Présidente

Affaire suivie par :

Florence Sbile,
pôle Aménagement durable

Perche-en-Nocé, le 16 avril 2025

Objet : dossier de modification simplifiée n°3 du PLUi du Pays de Mortagne-au-Perche

Monsieur le Président,

Par mail reçu le 4 avril dernier, vous avez bien voulu consulter le Parc du Perche pour la modification simplifiée n°3 du PLUi du Pays de Mortagne-au-Perche et je vous en remercie.

La modification simplifiée n°3 fait suite à la n°2 annulée pour des questions de procédure. Cette modification concerne majoritairement des zones isolées du PLUi en vue de gommer des erreurs de délimitation ou des oubliés relatifs à des activités économiques isolées. Les modifications du règlement écrit concernent principalement des ajustements des articles 1, 2 des zones A & N sur les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.

Cette modification simplifiée n°3 n'appelle pas d'observations particulières de la part du Parc.

Restant à votre disposition.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.



Anick BRUNEAU

Copie pour information : DDT de l'Orne - Service Planification

Parc naturel régional du Perche • Maison du Parc • Courboyer • 61340 Perche-en-Nocé
Tél : 02 33 85 36 36 • contact@parc-naturel-perche.fr • www.parc-naturel-perche.fr



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
ORNE**

Dossier suivi par :
Alexandra Coulon
06 30 08 15 46
alexandra.coulon@normandie.chambagri.fr

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le 23/10/2025

Berger Levrault

ID : 061-200036069-20251016-25_10_16_02-DE

**Communauté de Communes de
Mortagne-au-Perche**
Monsieur Jean-Claude Lenoir, Président
Maison des Territoires
4, Zone de la Grippe
61400 Mortagne-Au-Perche

Alençon, le 2 juillet 2025

**Chambre d'agriculture
de l'Orne**
52, bd du 1^{er} Chasseurs
CS 80036 – 61001 Alençon cedex
Tél. 02 33 31 48 00
accueil61@normandie.chambagri.fr

Antenne de la Ferrière-aux-Étangs
21, rue de Briouze - BP 16
61450 La Ferrière aux Étangs
Tél. 02 33 62 28 82
lafriere@normandie.chambagri.fr

Antenne de Sées
ZI Les Fourneaux - Route du Bouillon
61500 Sées
Tél. 02 33 81 77 80
sees@normandie.chambagri.fr

Antenne de Mortagne-au-Perche
ZI La Grippe - La Fontenelle
61400 Mortagne au Perche
Tél. 02 33 85 34 40
mortagne@normandie.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 4 avril 2025, vous nous soumettez le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche et sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture. Nous vous en remercions et vous transmettons, en retour, les remarques appelées par le dossier.

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi de Mortagne-au-Perche a pour objectif d'apporter plusieurs modifications mineures aux règlements, et fait suite à l'annulation de la modification simplifiée n°2 au 8 août 2024, n'étant, d'après le courrier de Monsieur le Préfet de l'Orne en date du 5 août 2024, « pas réglementaire en regard des objectifs poursuivis et des modalités prévues ».

Le projet de modification simplifiée n°3 permettra notamment :

- En zone agricole, d'autoriser les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel par les CUMA ainsi qu'à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, conformément au code de l'urbanisme ;
- En zone naturelle, d'autoriser les extensions des constructions agricoles à hauteur de 60m² d'emprise au sol.

Nous souhaitons saluer la volonté communautaire de prendre en compte les articles R 151- 23 et L151-11 du code de l'urbanisme, permettant aux exploitations agricoles de se diversifier et de se développer afin d'assurer leur pérennisation à court, moyen, et long terme sur le territoire. Cependant, nous émettons une réserve sur les possibilités d'agrandissement autorisées pour les constructions agricoles en zone naturelle. En effet, l'emprise au sol supplémentaire autorisée nous semble trop restrictive au vu du contexte agricole actuel.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
Siret 130031503 00019 / APE 9411Z
normandie.chambres-agriculture.fr



Au sujet de la modification du zonage, la modification simplifiée n°3 amènera notamment la réduction de 4,16ha de zonage A au profit du zonage N et Ay, qui était de 8,48ha lors de la précédente modification simplifiée n°2 annulée.

Néanmoins, cette perte de zonage A n'aura pas d'incidences sur les ENAF et sur l'activité agricole du territoire, car ces modifications sont des corrections du plan de zonage. En effet, des activités économiques ne relevant pas de l'agriculture occupaient un zonage A (sylviculture, artisanat), de même que pour des parcelles en cœur de bourg. Aussi, nous notons favorablement une réduction de la consommation initialement prévue de zonage A, par la suppression de trois secteurs de projets, réduisant ainsi l'artificialisation d'espaces NAF.

Les autres dispositions de la présente procédure n'apportent pas de remarques de notre part.

Ce faisant, le projet de modification simplifiée du PLUi est sans impact négatif sur l'activité agricole présente sur le territoire. Aussi, la Chambre d'agriculture de l'Orne émet un **avis favorable** sur la présente modification simplifiée n°3 du PLUi de la CDC Pays de Mortagne-au-Perche.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Guillaume Larchevêque
Président de la Chambre d'Agriculture de l'Orne





Direction départementale des territoires
Service connaissance, prospective et planification

REÇU LE

30 MAI 2025

CDC MORTAGNE

Dossier suivi par :

Hubert d'Halluin

06 40 26 77 35

ddt-cpp-pgee@orne.gouv.fr

Alençon, le 27 MAI 2025

Monsieur le Président,

Vous avez prescrit par arrêté le 3 avril 2025 la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC du Pays de Mortagne au Perche. L'arrêté a été enregistré sous ACTES le 4 avril 2025.

Ainsi qu'il vous a été précisé par courrier du 4 avril dernier, il apparaît que la procédure engagée ne répond pas aux exigences du code de l'urbanisme pour quatre des évolutions envisagées, qui relèvent d'une procédure de révision allégée.

J'appelle votre attention sur les différences substantielles entre ces deux procédures, notamment en matière de consultation des personnes publiques associées (PPA) et de participation du public. La modification simplifiée prévoit une consultation limitée des PPA et une mise à disposition du public sans enquête publique formelle. À l'inverse, la révision allégée permet une consultation complète des PPA et une enquête publique, garantissant une information et une participation renforcées du public conformément aux articles L103-2 ainsi que L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme.

Le recours à une procédure inadaptée pourrait entraîner la fragilisation juridique du PLUi et présenterait des risques pour la collectivité et pour les entreprises concernées :

- illégalité de la procédure pouvant conduire à son annulation contentieuse ;
- annulation des autorisations d'urbanisme prises sur son fondement, générant une insécurité juridique pour les porteurs de projet ;
- atteinte à l'information du public en l'absence d'enquête publique ; dans le cas présent, l'augmentation d'activités artisanales peut accroître les nuisances (bruit, poussière, trafic routier...) et l'information des riverains apparaît donc particulièrement importante.

Au titre du contrôle de légalité, je vous adresse ainsi ce recours gracieux vous invitant à reconstruire la procédure engagée et à intégrer ces quatre projets d'évolution de votre PLUi dans

M. Jean-Claude LENOIR
 Président de la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche
 Maison des Territoires – Z.I de la Grippe – CS 90025
 61400 - Mortagne-au-Perche

Monsieur le Préfet de l'Orne – 39, rue Saint-Blaise – CS 50529 – 61 018 ALENCON CEDEX



la révision allégée déjà engagée, afin d'assurer la conformité de votre démarche et la sécurité juridique des documents d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme qui en découleront.

Mes services restent à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La sous-préfète de Mortagne-au-Perche,

Sandy LECOQ-ESPALLARGAS

Copie :
M. le préfet
M. le directeur départemental des territoires



SOUS-PRÉFECTURE
DE MORTAGNE-AU-PERCHE
B.P. 95
61400 MORTAGNE-AU-PERCHE

RECOMMA

R1 AR

Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le 23/10/2025

ID : 061-200036069-20251016-25_10_16_02-DE

Berger
Levfaul

R.F

67,01
LA POSTE
ML 137259



Monsieur le Président de la CDE d
Pays de Mortagne-au-Perche
Maison des Territoires
2.I de la Griffe
CS 90025
61400 MORTAGNE-AU-PERCHE