

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MORTRÉE

**RÉVISION ALLÉGÉE N°3 /
NOTICE DE PRÉSENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire du 20 février 2020

Perspective. Atelier d'urbanisme /
41 rue Bahon Rault, 35 760 Saint-Grégoire / 07 82 41 42 18

SOMMAIRE

CONTEXTE TERRITORIAL / 3

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE / 4

PRÉSENTATION DU MOTIF DE LA RÉVISION ALLÉGÉE / 6

RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD / 7

CONTENU ET PORTÉE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE / 8

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE / 9

**JUSTIFICATION AU REGARD DE LA DÉROGATION À L'URBANISATION LIMITÉE EN
L'ABSENCE DE SCoT / 15**

ANNEXE / RAPPORT DU DIAGNOSTIC ZONE HUMIDE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET PROCÉDURE

Mortrée dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2009. Il a déjà fait l'objet d'une modification et de deux révisions allégées approuvées le 26 mars 2015.

ORGANE COMPÉTENT EN MATIÈRE DE PLU SUR LA COMMUNE

Par arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2016, la compétence en matière de PLU a été transférée à la Communauté de communes des Sources de l'Orne. Aussi, elle est en charge des procédures d'élaboration, de révision ou de modification des PLU. L'élaboration d'un PLU intercommunal a été prescrite le 1^{er} mars 2018. Ce dernier est en cours d'élaboration et son approbation ne devrait intervenir qu'en 2022.

Conformément à l'article L.153-32 du Code de l'urbanisme, la révision est prescrite par délibération du Conseil communautaire.

CADRE JURIDIQUE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, le PLU est révisé lorsqu'il réduit une zone agricole.

Selon l'article L. 153-34 du même code, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent et des Personnes publiques associées (PPA) lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, la révision a uniquement pour objet de réduire (...) une zone agricole (...).

Au regard de ces articles et de l'objet de la révision (voir chapitre suivant), la procédure engagée est donc une révision allégée du PLU.

Le dossier doit comporter une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-9 du

Code de l'urbanisme puisque le territoire communal comprend en partie le site Natura 2000 « Haute vallée de l'Orne et affluents ».

Le territoire de la commune n'est à ce jour pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ; aucun périmètre n'a encore été arrêté. Le dossier doit par conséquent comporter les justifications au regard de la dérogation à l'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme en l'absence de SCoT.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

1/ Délibération de prescription par le Conseil communautaire pour engager la procédure et fixer les modalités de concertation. Cette dernière a été prise le 5 décembre 2019.

- Elle a été notifiée aux PPA mentionnés aux articles L.132-7 et L.123-9 du Code de l'urbanisme.
- Elle a été transmise au Préfet et a fait l'objet des mesures de publicité suivantes : affichage pendant un mois au siège de l'EPCI et à la mairie de Mortrée ; mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.
- Les modalités de concertation ont été fixées dans la délibération du Conseil communautaire en date du 5 décembre 2019.

2/ Constitution du dossier de révision avec évaluation environnementale et justification pour la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

3/ Arrêt du projet de révision par le Conseil communautaire et bilan de la concertation.

4/ Notification du dossier à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour dérogation à la règle de l'urbanisation limitée (avis sous 3 mois) avec accord du Préfet (accord sous 4 mois ; article R.142-2 du Code de l'urbanisme).

5/ Notification du dossier à l'autorité environnementale pour avis (avis sous 3 mois ; article R.104-25 du Code de l'urbanisme).

6/ Saisine de la Chambre d'agriculture, du Centre national de la propriété forestière et de l'Institut national de l'origine et de la qualité pour avis (avis sous 3 mois ; article L. 112-3 du Code rural et de la pêche maritime).

7/ Notification du dossier à la commune de Mortrée pour avis (3 mois de délai).

8/ Notification du projet aux PPA (mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) **et convocation pour examen conjoint du dossier.**

9/ Mise à l'enquête publique du projet de révision allégée (durée 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des PPA, de l'autorité environnementale et de la CDPENAF sont joints au dossier soumis à l'enquête.

10/ Avis du Conseil municipal de Mortrée sur le projet de révision allégée.

11/ Approbation de la révision allégée par délibération du Conseil communautaire (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur).

12/ Caractère exécutoire. Au regard des articles L. 153-24 et L. 153-25 du Code de l'urbanisme, la délibération devient exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception en préfecture et après accomplissement des mesures de publicité et d'information.

13/ Versement des pièces du PLU révisé sur le Géoportail de l'urbanisme.

PRÉSENTATION DU MOTIF DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

L'entreprise Quincé dispose d'un entrepôt de 3 800 m² dans la zone artisanale de La Croix Clairon où sont stockés des matières premières et des emballages pour l'entreprise YSCO d'Argentan. Le stockage représente 3 000 palettes dont 400 en zone réfrigérée. L'entreprise relève de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (rubriques 1510 et 1511). Du fait de la création d'une nouvelle ligne de production au sein de l'entreprise YSCO à Argentan, l'entreprise Quincé a besoin de stocker davantage de matières premières et d'emballages. Elle a donc un projet d'extension sur son site (zone de stockage et zone réfrigérée) et de création de quais (zone en bleue et rouge sur le plan ci-contre).

Une partie du projet d'extension (en rouge) est toutefois actuellement classée en zone agricole au PLU. Le projet d'extension ne peut donc être autorisé.

L'entreprise est propriétaire des parcelles YE 50 (10 000 m²), YE 52 (7 148 m²) et YE 53 (191 m²), soit une emprise totale de 17 339 m². Seulement 1 200m² de la parcelle YE 50 sont actuellement classés en zone UZ destinée aux activités industrielles et artisanales dans le PLU.

La procédure de révision allégée du PLU de Mortrée porte sur le classement de la totalité de la parcelle YE 50 en zone UZ, soit 8800m². Par ailleurs, par soucis de cohérence spatiale de la zone UZ, 500 m² de la voie communale seront également classés en zone UZ.

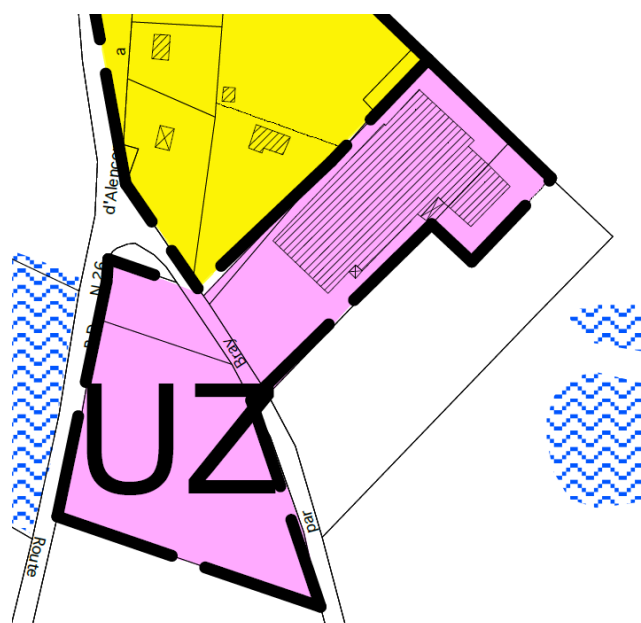
Entrepôt de l'entreprise Quincé et plan de masse du projet d'extension

Source : Architecte J. Bouland



Extrait du plan de zonage du PLU

Source : Mairie de Mortrée



RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

Pour assurer son développement, de manière cohérente et équilibrée, la commune de Mortrée a fixé, au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs orientations générales relatives à l'aménagement de son territoire. Ces orientations s'articulent autour de cinq grands axes :

- Restructurer et développer le bourg ;
- Un développement limité des principaux hameaux ;
- Conforter les hameaux existants ;
- Favoriser le développement économique ;
- Protection des espaces naturels et de l'espace agricole.

Le PADD compte également 4 actions spécifiques :

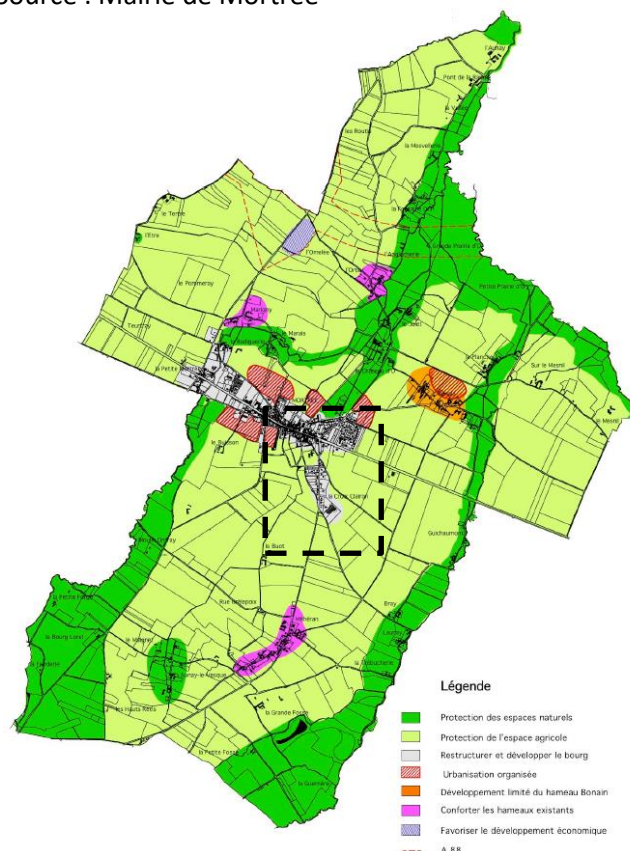
- Dynamiser le centre-bourg ;
- Protéger et valoriser le bâti ancien ;
- Valoriser le patrimoine naturel ;
- La circulation.

Le projet de révision allégée du PLU s'inscrit dans les objectifs du PADD puisqu'il favorise le développement économique.

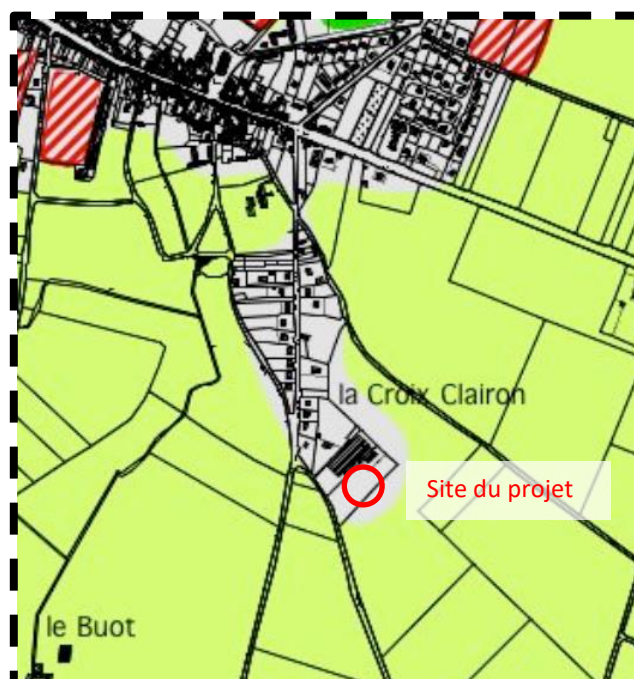
Ces orientations sont également représentées de manière spatialisées page 8 du PADD. Le projet de révision allégée du PLU ne va pas à l'encontre de ces orientations, notamment celle de protection de l'espace agricole, puisque le projet d'extension de la zone UZ se situe dans la zone « Restructurer et développer le bourg ».

Carte de synthèse du PADD, page 8.

Source : Mairie de Mortrée



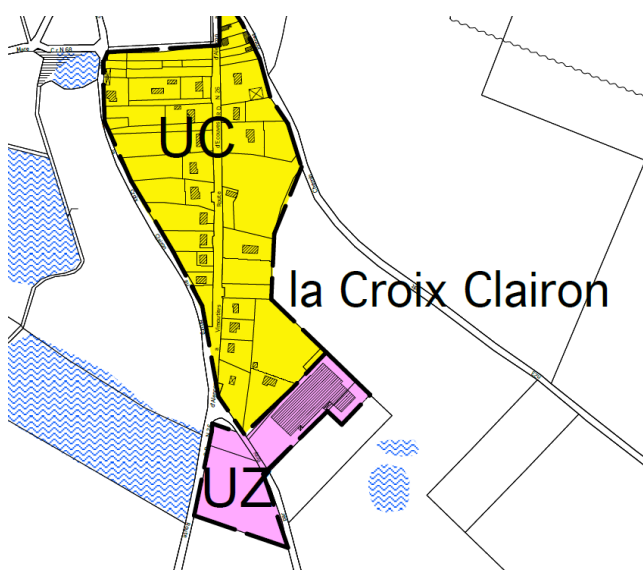
- Protection de l'espace agricole
- Restructurer et développer le bourg



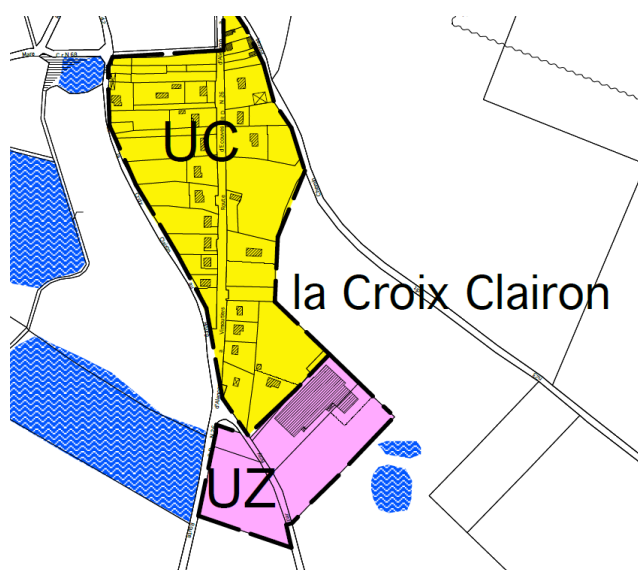
CONTENU ET PORTÉE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Des ajustements sont nécessaires sur le plan de zonage ainsi que dans le rapport de présentation du PLU.

PLAN DE ZONAGE



Plan de zonage avant révision



Plan de zonage après révision

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Évolution du tableau des surfaces du rapport de présentation :

	surfaces approximatives (hectare)		
	<i>Avant</i>	<i>Après</i>	<i>Evolution</i>
zone UZ	12,60	13,53	+ 0,93
zone A	1 574,4	1 573,47	- 0,93

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

INTRODUCTION

Au titre de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme, les PLU, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion (...) de leur révision.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- 4° Explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'article précise également que le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du PLU, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER

La faune et la flore

Le territoire communal est couvert par :

- Le site Natura 2000 « Haute vallée de l'Orne et affluents ».
- La ZNIEFF de type 1 « Tourbière du Point du jour ».
- La ZNIEFF de type 2 « Massif forestier d'Écouves et ses marges ».

Le projet se situe à environ 90 m de la zone Natura 2000 (voir étude d'incidences ci-dessous). Il se situe à 2,6 km de la ZNIEFF de type 2 et près de 7 km de la ZNIEFF de type 1.

Localisation du projet par rapport aux réservoirs et corridors de biodiversité

Source : Geoportail.gouv.fr



Par ailleurs, le site ne présente aucune haie, bosquet ou végétation présentant un intérêt floristique particulier (voir photographies ci-contre). Il se situe à 300 m du premier cours d'eau, l'Orgueil qui se jette dans la Thouane au nord du bourg. Le projet n'a donc aucun impact sur ces réservoirs et corridors écologiques.

Les zones humides

Le site est répertorié comme une zone de prédisposition à la présence de zones humides dans l'atlas des territoires humides (ATH) de Basse-Normandie. Cette prédisposition peut s'expliquer par la présence de nappes phréatiques peu profondes (de 0 à 1m) dans le secteur (voir les risques ci-dessous).

Selon la base de données de l'atlas, le site du projet est inclus dans une zone où la fiabilité du classement est toutefois considérée comme faible.

Dans le cadre de la disposition 51 du SAGE Orne Amont « Réaliser un inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme », un inventaire des zones humides a été réalisé sur la parcelle YE 50. Le diagnostic a été réalisé par le technicien « rivières et bassins versants » de la Communauté de communes des sources de l'Orne le mardi 28 janvier 2020.

Localisation du projet par rapport aux zones humides et potentiellement humides

Source : DREAL Normandie, portail Carmen

Photographies de la parcelle YE 50

Source : C.Roullier, 28 janvier 2020



L'étude conclue à l'absence de zones humides sur l'ensemble de la parcelle YE50. Le rapport est annexé à la présence notice.

L'occupation de l'espace et l'agriculture

La parcelle YE 50 n'est pas cultivée. Elle est la propriété de l'entreprise dont le site est entièrement clôturé incluant la parcelle YE 50 (voir photographies ci-avant).

Le projet n'a donc aucun impact sur la surface agricole utile de la commune.

Le paysage

Par ses dimensions imposantes, le bâtiment est nettement visible depuis la route communale menant au hameau de l'Aunay. Depuis la RD 26, il est en partie dissimulé par le centre de secours et une entreprise de plomberie-chauffage.

L'article UZ 10 du règlement écrit limite la hauteur des constructions à 15 m et l'article UZ 11 impose des prescriptions sur l'aspect extérieur de la construction afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet de double extension ne va pas modifier en profondeur la silhouette du bâtiment.

Le patrimoine

L'absence d'enjeu patrimonial spécifique sur le site induit un impact nul.

La santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

L'augmentation des capacités de stockage de l'entrepôt devrait logiquement avoir pour conséquence une légère augmentation du trafic de poids-lourds, et donc des nuisances sonores ainsi

qu'une diminution de la qualité de l'air. Au regard des caractéristiques du projet, ces incidences devraient toutefois restées très limitées. Par ailleurs, seulement 4 habitations sont situées dans un rayon de 150 m de l'entrepôt.

La gestion de l'eau

Les extensions se feront principalement sur des sols d'ores et déjà imperméabilisés. L'article UZ 4 du règlement écrit précise que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et qu'en absence ou insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires doivent être réalisés.

L'entrepôt est connecté au réseau d'assainissement collectif communal.

L'Etat des lieux du SAGE « Orne Amont » précise que la commune ne possède pas actuellement de point de captage d'eau.

Le projet ne devrait donc pas avoir d'effet sur la qualité de l'eau.

Vu depuis la route communale



Vu depuis la RD 26



Les risques

Le site n'est pas situé dans le périmètre défini dans l'atlas régional des zones inondables. Il se trouve toutefois sur une zone de remontée de nappes phréatiques qui présente des risques pour les réseaux et sous-sols (0 à 1 m).

À noter qu'une partie du site se trouve dans le périmètre de sécurité d'une cavité d'une ancienne carrière située sur la parcelle voisine YE 32.

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la parcelle YE 50 est partagée entre une zone d'aléa à priori nul et faible.

Contenu des caractéristiques de l'entreprise, le sujet de la défense contre l'incendie devra être examiné avec attention.

Périmètre de sécurité d'une cavité

Source : DREAL Normandie, portail Carmen



Localisation du risque de débordement de nappe

Source : DREAL Normandie, portail Carmen

-  Débordement de nappe constaté
-  0 à 1 m : risque pour les réseaux et sous-sols
-  De 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols



ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

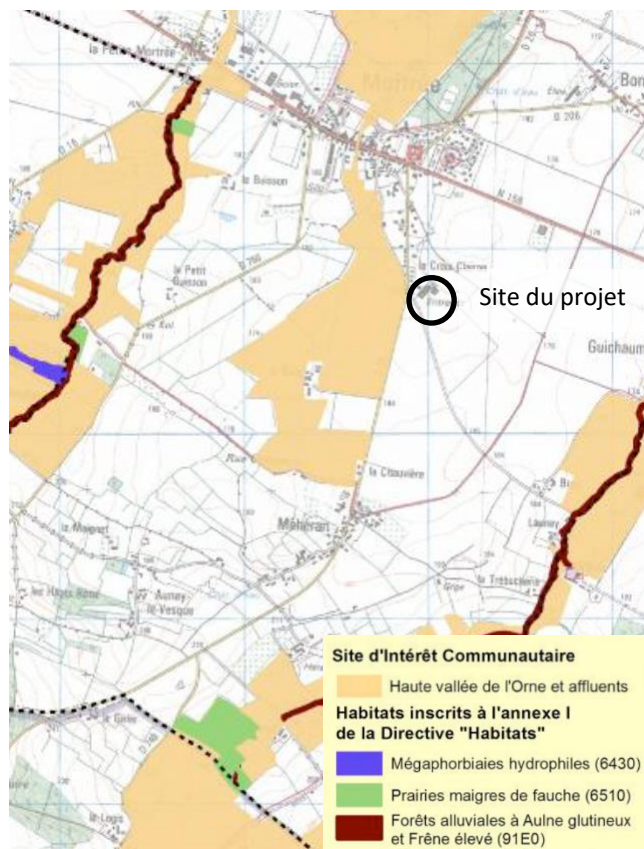
La commune de Mortrée est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), site Natura 2000 au titre de la Directive Européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite "Directive Habitats" : "Haute Vallée de l'Orne et affluents". Trois habitats d'intérêt communautaire ont été inventoriés sur la commune, les prairies maigres de fauche (Code N2000 : 6510) sur 11,8 ha, les forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne élevé (Code N2000 : 91E0) sur 5,5 ha et les mégaphorbiaies hygrophiles (Code N2000 : 6430) sur 0.08 ha.

L'emprise du projet se situe à environ 1,2 km de l'habitat d'intérêt communautaire le plus proche et à environ 90 m du site Natura 2000 sur sa partie Est. Pour ce dernier, un centre d'incendie et de secours, une entreprise de plomberie-chauffage et une entreprise de miroiterie-vitrerie sont implantées entre le site de projet et le site Natura 2000. Ces trois activités sont classées en zone UZ au PLU.

Le projet d'extension de l'entrepôt est donc compatible avec la conservation du site Natura 2000.

Localisation du site de projet par rapport au site Natura 2000

Source : Geoportail.gouv.fr



Habitats inscrits à l'annexe I de la directive « habitats »

Source : Évaluation environnementale du PLU de Mortrée, P. Stalleger, 2014.



COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le territoire de la commune n'est à ce jour pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ; aucun périmètre n'a encore été arrêté.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE), approuvé le 5 novembre 2015, pour la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le SDAGE Seine-Normandie de 2009-2015 qui s'applique.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Versant de l'Orne Amont (SAGE) a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 novembre 2015. Un inventaire des zones humides a été réalisé conformément à la disposition 51 « Réaliser un inventaire exhaustif des zones humides sur le territoire dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme ».

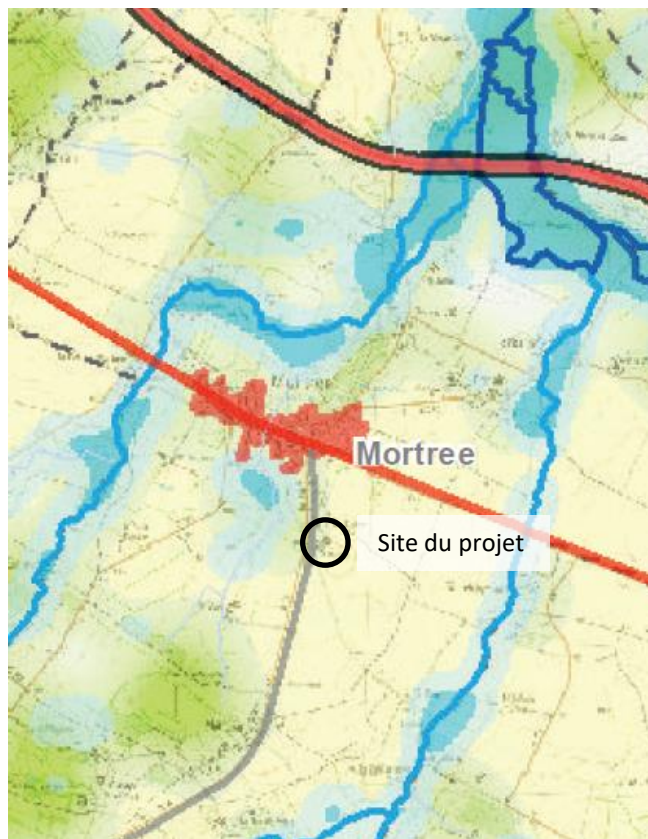
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Basse-Normandie a été adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2014. Selon ce document, le site du projet est situé dans un secteur à biodiversité de plaine.

La commune est également en partie couverte par le parc naturel régional Normandie-Maine. L'ancienne commune de Saint-Hilaire-la-Gérard est en effet intégrée au parc. La charte en vigueur a été approuvée le 15 mai 2008 et est opposable au PLU, en l'absence de SCoT en vigueur, dans un rapport de comptabilité.

Au regard des caractéristiques raisonnables du projet (simple extension d'un bâtiment existant), ce dernier ne va pas l'encontre des objectifs fixés par ces documents.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Selon l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur



Extrait de la carte de la trame verte et bleue de Basse-Normandie

Source : SRCE Basse-Normandie

l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Les indicateurs retenus ici se concentrent sur les effets de la révision allégée du PLU.

Indicateurs de suivi

- Suivi de la consommation foncière du projet et de l'emprise au sol des bâtiments.
- Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets.
- Suivi de la gestion des eaux pluviales.
- Suivi de l'impact du projet sur le système d'assainissement collectif.
- Suivi de l'impact du projet sur la gestion des déchets (tonnage, déchetterie).

Ces informations pourront être vérifiées par le service instructeur, la commune, l'intercommunalité, le Satese, l'ARS et le SMIRTOM en coordination avec le porteur de projet.

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans les chapitres précédents de l'évaluation environnementale.

La procédure de révision allégée a pour objet de faire évoluer le PLU de la commune de Mortrée afin de permettre la réalisation du projet d'extension d'un bâtiment d'activité situé dans la zone artisanale de la Croix Clairon, et appartenant à l'entreprise de transport routier Quincé.

L'évaluation environnementale a porté sur une analyse multithématique des enjeux environnementaux présent sur le territoire (agriculture, site Natura 2000, zones humides, ...). Au regard des caractéristiques raisonnables du projet (simple extension d'un bâtiment existant), ce dernier ne va pas l'encontre des objectifs fixés dans le PADD et dans les documents d'ordre supérieur, et notamment les orientations visant à la protection des espaces naturels et agricoles.

La présente révision allégée n'engendre par conséquent pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur.

JUSTIFICATION AU REGARD DE LA DÉROGATION À L'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCoT

Au regard de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme et des éléments présentés ci-avant, et notamment dans le chapitre « Évaluation environnementale », le projet d'extension de l'entrepôt de l'entreprise Quincé :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.