



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

1.6 Notice de présentation de la modification simplifiée n°1

Approbation	:	13.02.2020
Révision	:	14.12.2023
Mise à jour n°1	:	22.07.2024
Mise à jour n°2	:	17.12.2024
Modification simplifiée n°1	:	19.12.2024

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 19.12.2024 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président de la Communauté Urbaine
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué

Gérard TURÇON

Sommaire

1. Contexte et objet de la modification simplifiée.....	4
1) Contexte	4
2) Procédure	4
3) Objet de la modification simplifiée	6
Rectification de la zone à urbaniser 1AUGc située au Lavoir, commune de Saint-Paterne-Le Chevain (zone avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°34).	6
2. Justification de l'erreur matérielle et adaptations à apporter au PLUi	9
1) Le règlement graphique et l'OAP dans le PLU intercommunal initial (approuvé le 13 Février 2020)	10
2) Le règlement graphique et l'OAP dans le PLU intercommunal lors de l'arrêt de projet de la révision (approuvé le 13 octobre 2022)	11
3) Le règlement graphique et l'OAP dans le PLU intercommunal lors de l'approbation de la révision (approuvé le 14 décembre 2023).....	12
3. Modification apportée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal	14
1) Extrait du règlement graphique, planche M14, avant modification	15
2) Extrait du règlement graphique, planche M14, après modification.....	16

1. Contexte et objet de la modification simplifiée

1) Contexte

La Communauté Urbaine d'Alençon, composée de 31 communes, comptait 55 435 habitants au 1^{er} Janvier 2021 (INSEE 2024).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 13 Février 2020 et révisé le 14 décembre 2023 couvre l'ensemble des 31 communes qui composent le territoire communautaire. Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Développer un territoire attractif et rayonnant ;
- Construire un territoire solidaire et durable.

La présente modification simplifiée porte sur **la correction d'une erreur matérielle constatée sur le règlement graphique (plan de zonage) adopté le 14 décembre 2023.**

Cette modification simplifiée répond au besoin de corriger une erreur identifiée pour garantir l'application de dispositions cohérentes au regard des objectifs poursuivis par le PLUi.

2) Procédure

Conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée a pour objet la rectification d'erreurs matérielles.

La procédure de modification simplifiée est justifiée par le fait que cette erreur matérielle pourrait conduire à appliquer des règles contraires aux objectifs poursuivis par le PLUi révisé.

La présente modification est menée selon les dispositions des articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-45, L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-45:

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° **Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;**
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48 :

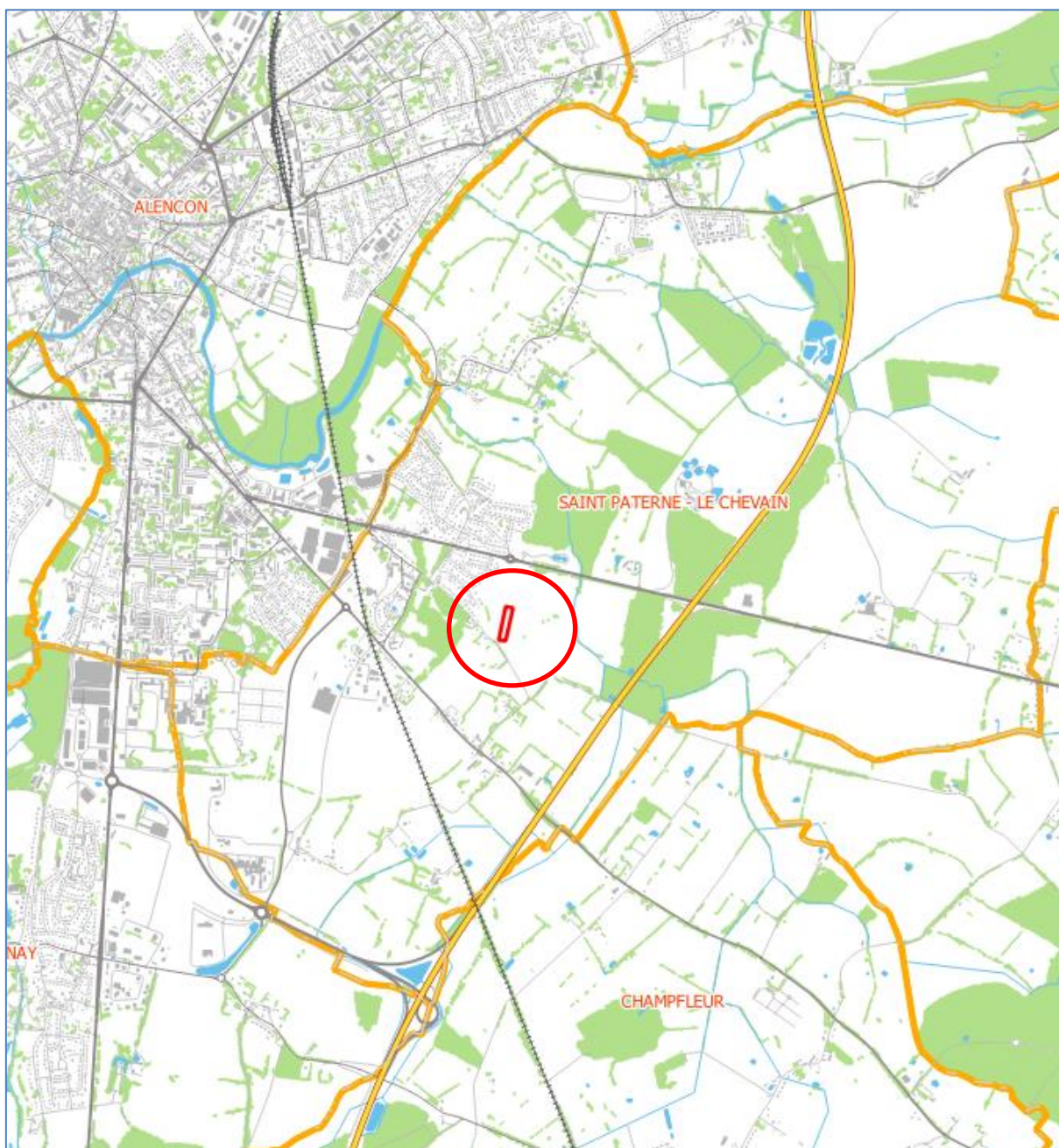
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

3) Objet de la modification simplifiée

Rectification de la zone à urbaniser 1AUGc située au Lavoir, commune de Saint-Paterne-Le Chevain (zone avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°34).

Description du site concerné par l'erreur matérielle :

L'erreur matérielle de zonage concerne la zone à urbaniser située au lieu-dit "Le Lavoir" sur la commune de Saint-Paterne-Le Chevain, à proximité de la RD311 Route de Mamers.

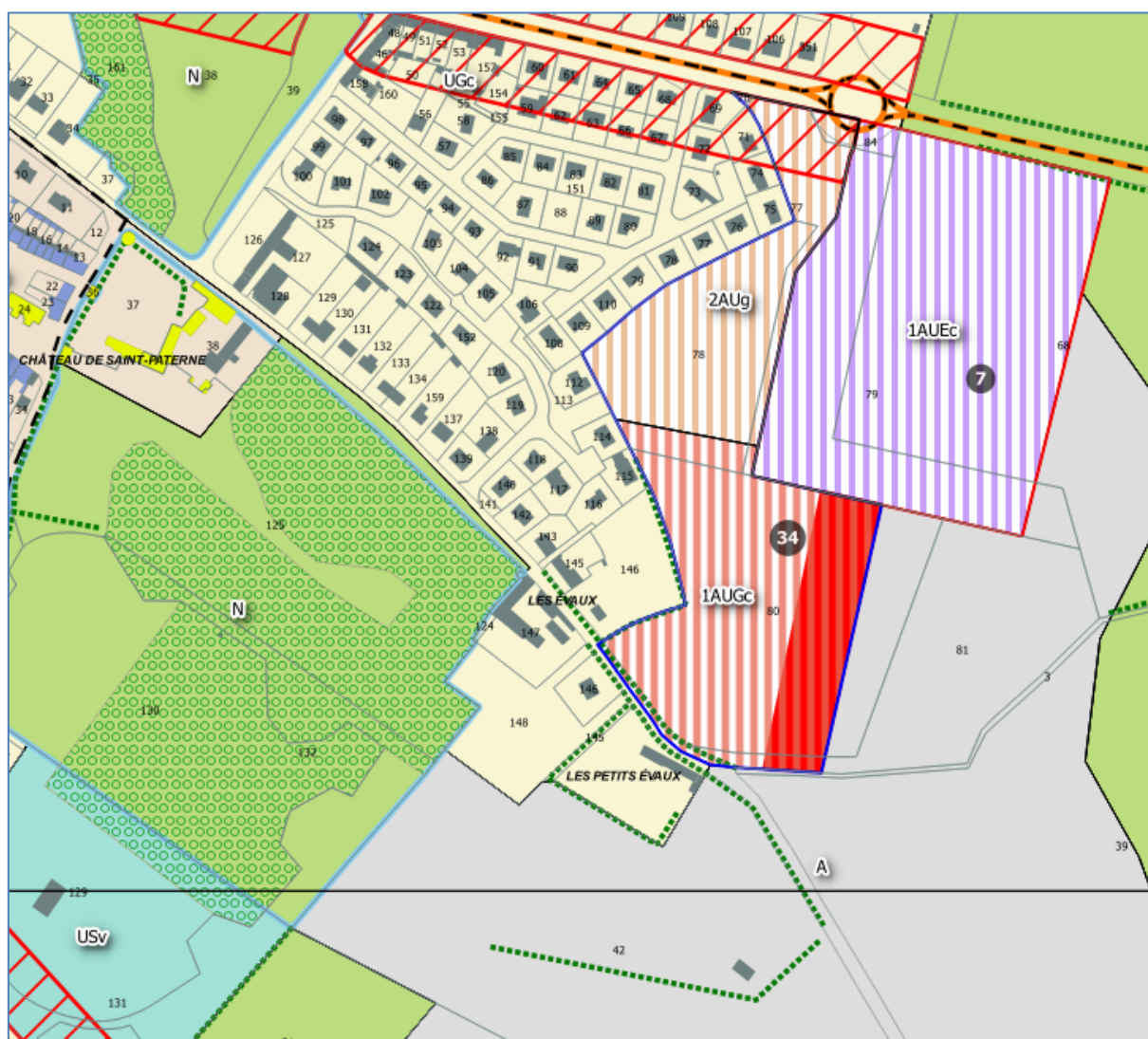


Elle concerne en partie deux parcelles cadastrées ZI 0080 et ZI 0081 à usage agricole, pour une superficie de 0,63 ha. Elle est située à proximité d'une zone d'habitat individuel au nord-ouest et de zones agricoles et naturelles au sud et à l'est.

Au règlement du PLUi, la zone concernée est entourée par une zone A Urbaniser 1AUEc (à vocation économie) au nord (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7), deux zones à urbaniser 1AUGc (à vocation d'habitat) au nord-ouest (OAP n°34), et une zone Agricole (A) au sud-est.

La zone concernée a été inscrite en zone 1AUGc et intégrée à l'OAP Habitat n°34 par erreur.

Extrait du règlement graphique du PLUi, planche M14, et extrait de la légende :



Secteur concerné par l'erreur matérielle

Zones du règlement

Zones Urbaines (mixte/habitat)

UGc

Zones Naturelles

N

Zones Agricoles

A

Zones à Urbaniser (économie)

1AUEc

Zones à Urbaniser (habitat)

1AUGc

2AUG

Éléments d'intérêt paysager et écologique protégés

Maillage de haies

Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Economie

Habitat

2. Justification de l'erreur matérielle et adaptations à apporter au PLUi

La zone A Urbaniser (1AUGc) support de l'OAP n°34, inscrite au PLUi adopté le 14 décembre 2023 représente une superficie de 2,38 ha.

Or, cette zone couvrait une surface de 1,75 ha au projet de PLUi arrêté le 13 octobre 2022 et n'a fait l'objet d'aucune modification suite à la consultation des Communes, des Personnes Publiques Associées et de l'Enquête Publique.

De plus, ce secteur de 0,63 ha est une zone recensée à l'Atlas des Zones Inondables. Son ouverture à l'urbanisation serait contraire aux principes de gestion du risque Inondation prévus au PLUi.

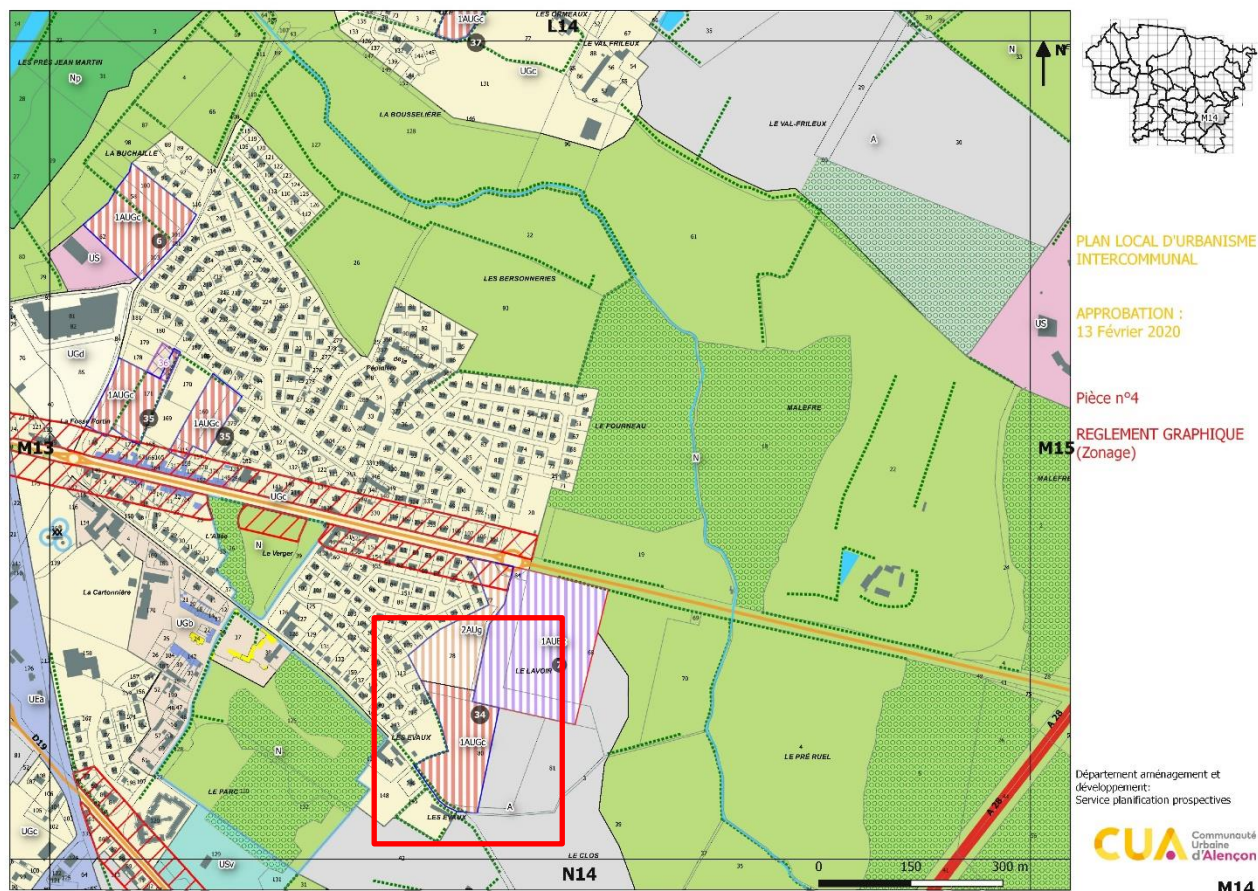
C'est donc par erreur que ce secteur de 0,63 ha a été inscrit en zone 1AUGc au PLUi.

La modification simplifiée n°1 vise donc à rectifier le zonage d'une partie des parcelles cadastrées ZI 0080 et ZI 0081 pour l'inscrire en zone Agricole (A), correspondant au projet arrêté par délibération du conseil de communauté du 13 octobre 2022 et du conseil de communauté du 14 décembre 2023 (Pas d'évolution de ce secteur).

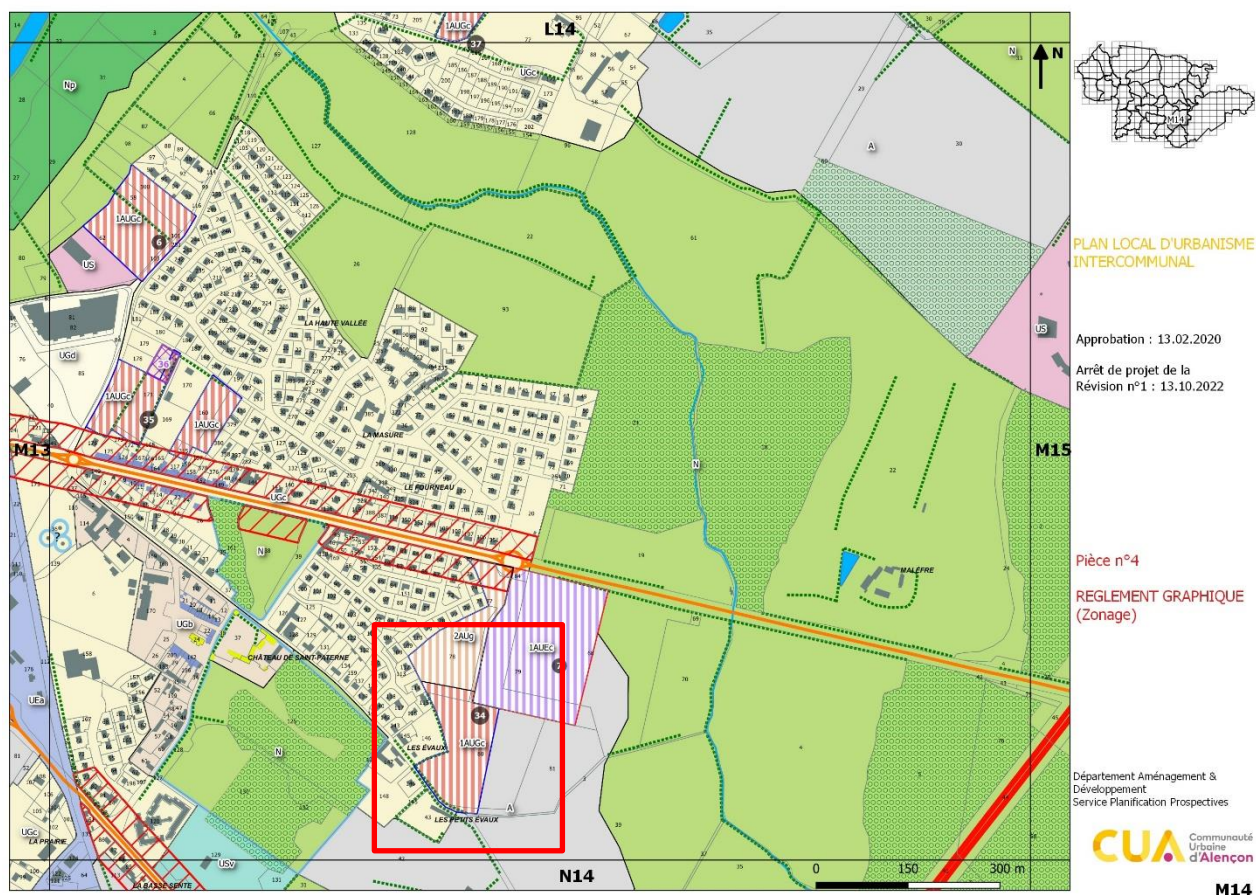
De fait et par cohérence, sur le règlement graphique, le périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation Habitat n°34 correspondant à la zone A Urbaniser 1AUGc est également réduit à l'Est d'une superficie de 0,63ha pour correspondre au périmètre réel de la zone.

En revanche, le document n°5 du PLUi définissant les OAP n'est pas modifié car le périmètre de l'OAP n°34 y est correct.

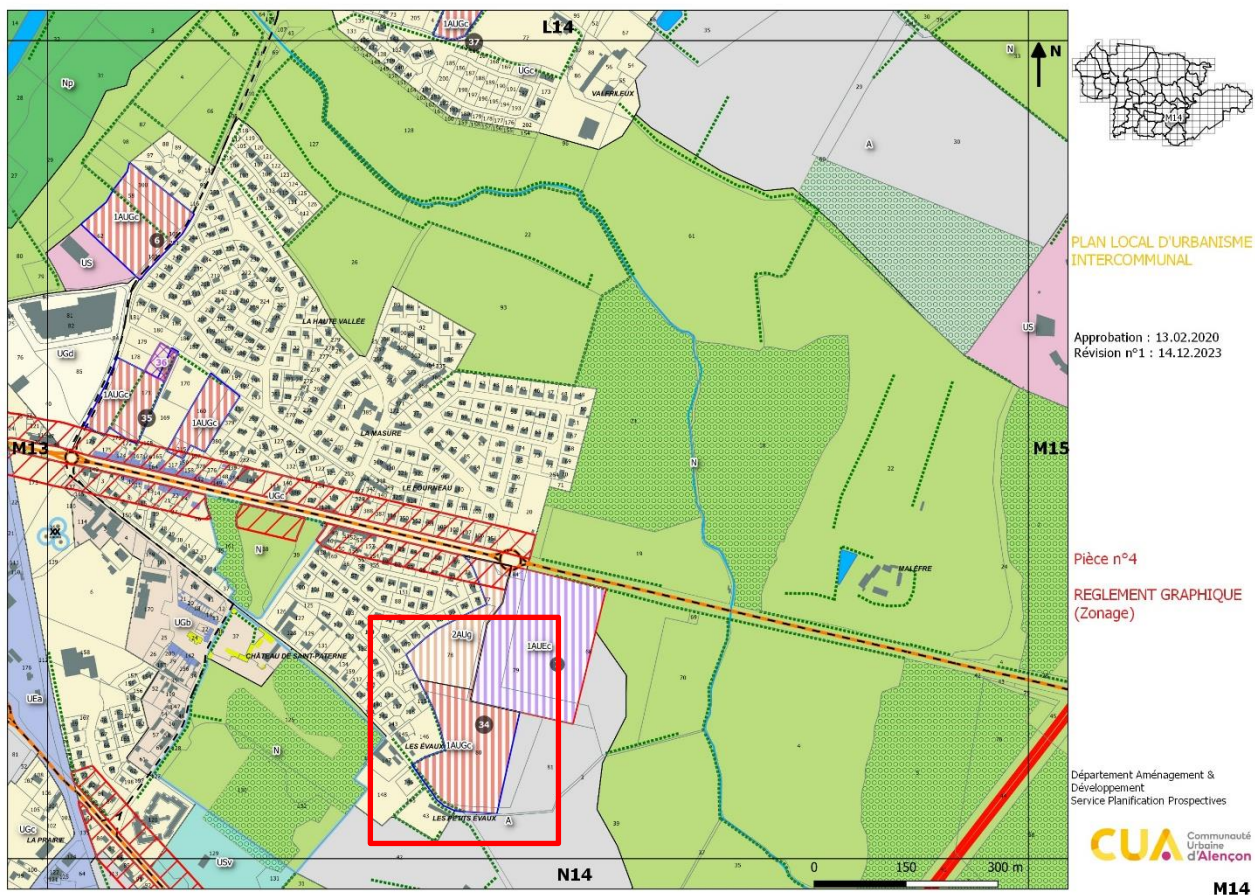
1) Le règlement graphique et l'OAP dans le PLU intercommunal initial (approuvé le 13 Février 2020)



2) Le règlement graphique et l'OAP dans le PLU intercommunal lors de l'arrêt de projet de la révision (approuvé le 13 octobre 2022)



3) Le règlement graphique et l'OAP dans le PLU intercommunal lors de l'approbation de la révision (approuvé le 14 décembre 2023)



Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet arrêté de révision du PLUi, la SAS SAGIR Promotion a porté une observation au registre d'enquête mis à disposition du public à l'hôtel de ville d'Alençon demandant l'agrandissement de la zone à urbaniser d'une largeur de 35 mètres à l'Est en vue de mener un projet de 34 logements. En réponse à cette requête, le procès-verbal d'enquête publique en date du 26 octobre 2023 précise que cette demande sera analysée au regard de la faisabilité opérationnelle et de programmation entre la zone ouverte à l'urbanisation et la zone d'urbanisation à plus long terme.

A l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale.

La conférence intercommunale réunissant les Maires des communes membres en date du 23 novembre 2023 a confirmé la position de ne pas remettre en cause les orientations et équilibres du PLUi adopté le 13 février 2020 et le projet de révision arrêté le 13 octobre 2022 (sauf l'adaptation de la zone à urbaniser de Condé sur Sarthe correspondant à un projet opérationnel immédiat). En conséquence, les demandes d'ouverture de nouvelles zones de développement ne peuvent être prises en compte. De ce fait, la demande d'extension de la zone à Urbaniser du Lavoir située à Saint-Paterne Le Chevain n'est pas retenue.

Le Conseil de Communauté du 14 décembre 2023 a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal révisé prenant en compte les évolutions proposées au projet arrêté du 13 octobre 2022 suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées, les observations portées lors de l'enquête publique et la conférence intercommunale des 15 juin 2023 et 23 novembre 2023.

Les évolutions proposées suite à l'arrêt du projet soumis à l'approbation du conseil sont annexées à la délibération. Ainsi, seules les modifications mentionnées et listées dans les annexes dont l'annexe III à la délibération du conseil de communauté n°20231214-031 relatives aux observations formulées lors de l'enquête publique donnant lieu à modification sont proposées à l'approbation du PLUi, ce qui exclut de fait toutes autres évolutions au document d'urbanisme (En annexe la délibération d'approbation du PLUi révisé et ses annexes).

L'agrandissement de la zone à urbaniser du Lavoir à Saint-Paterne-Le Chevain n'est pas mentionné dans cette liste des modifications proposées à l'approbation du PLUi

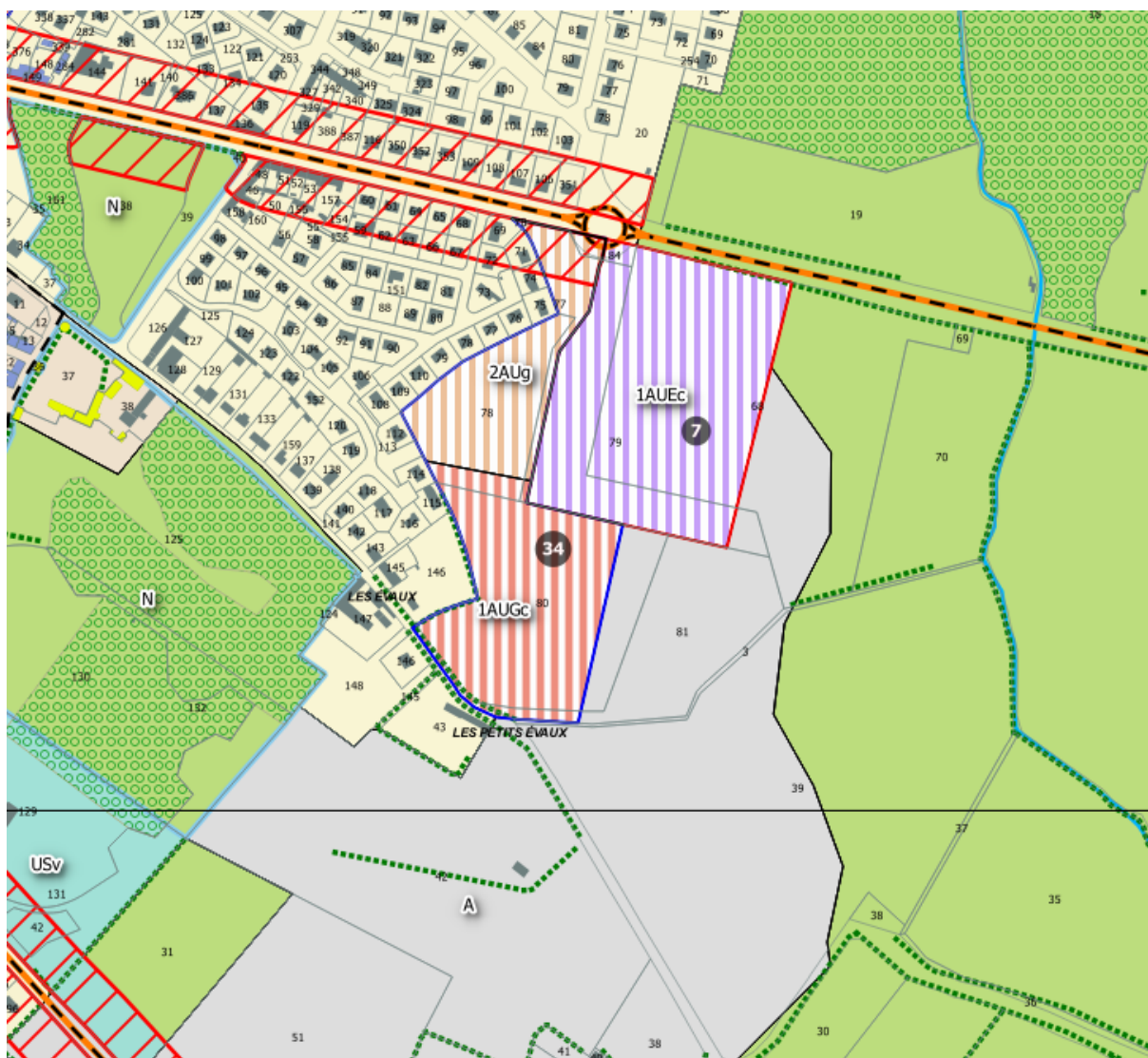
En conséquence, la modification du périmètre de la zone à urbaniser du Lavoir à Saint-Paterne-Le Chevain relevée au PLUi approuvé par le conseil de communauté du 14 décembre 2023 relève d'une erreur matérielle.

3. Modification apportée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La modification suivante est apportée :

- **Pièce n°4 : règlement graphique**
 - Modification du zonage d'une partie des parcelles ZI 0080 et ZI 0081, commune de Saint-Paterne-Le Chevain, pour un classement en zone Agricole (A) au lieu de zone A urbaniser (1AUGc) à vocation habitat.
 - Diminution de fait du périmètre de l'OAP Habitat n°34 sur le règlement graphique correspondant au périmètre de la zone à urbaniser (tel qu'approuvé le 13 février 2020 et arrêté le 13 octobre 2022).

1) Extrait du règlement graphique, planche M14, avant modification



Zones du règlement

Zones Urbaines (mixte/habitat)

UGc

Zones Naturelles

N

Zones Agricoles

A

Zones à Urbaniser (économie)

1AUEc

Zones à Urbaniser (habitat)

1AUGc

2AUG

Éléments d'intérêt paysager et écologique protégés

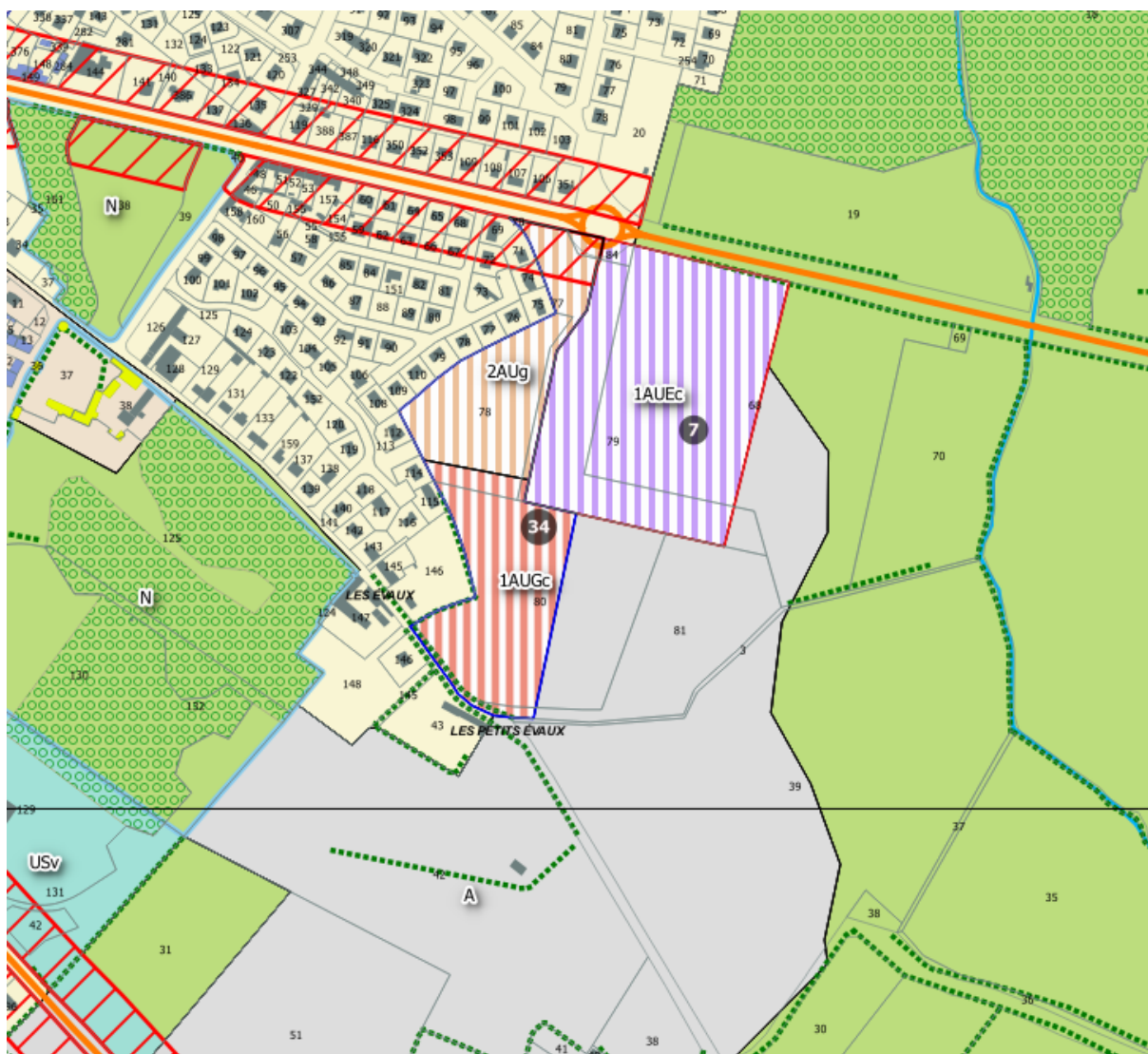
Maillage de haies

Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Economie

Habitat

2) Extrait du règlement graphique, planche M14, après modification



Zones du règlement

Zones Urbaines (mixte/habitat)

UGc

Zones Naturelles

N

Zones Agricoles

A

Zones à Urbaniser (économie)

1AUEc

Zones à Urbaniser (habitat)

1AUGc

2AUG

Éléments d'intérêt paysager et écologique protégés

Maillage de haies

Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Economie

Habitat