



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**NORMANDIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré du 13 octobre 2026  
Révision dite « allégée » n° 1  
du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)  
du Pays de Mortagne-au-Perche (61)**

N° MRAe 2026-20910

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 13 octobre 2026 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision dite « allégée » n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Mortagne-au-Perche (61).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Nicolas BLONDEL, Romain CAILLETON, Noël JOUTEUR, Didier LABAT, Françoise LAVARDE et Sabine SAINT-GERMAIN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La MRAe a été saisie par la communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche pour avis, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 15 juillet 2026.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, le pôle évaluation environnementale (PEE) de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a consulté le directeur de l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département de l'Orne.

Sur la base des travaux préparatoires du (PEE) de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie<sup>2</sup>) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup> Consultable sur internet :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

<sup>2</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

<sup>3</sup> <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>

# AVIS

## 1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

## 2 Cadre réglementaire

Par délibération du 20 mars 2025, la communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche (CCPMP) dans l'Orne (61) a engagé la révision dite « *allégée* »<sup>4</sup> n° 1 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 15 décembre 2016.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations et certaines révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (article R. 104-11 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 5 août 2026, non applicable à la présente révision). Ainsi, la révision dite « *allégée* » du PLUi de la CCPMP est soumise à évaluation environnementale systématique dans la mesure où elle impacte des secteurs dont la superficie totale est supérieure à cinq hectares (ha)<sup>5</sup>.

Le projet de révision dite « *allégée* » n° 1 du PLUi de la CCPMP a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 25 juin 2026 et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 15 juillet 2026.

## 3 Présentation du projet de révision du PLUi

La CCPMP comprend 33 communes réunissant 13 500 habitants en 2023<sup>6</sup>.

L'objectif de la révision du PLUi est de permettre la réalisation de cinq projets (Fig. 1 ci-dessous) :

- un projet visant un changement d'implantation de l'entreprise artisanale « *La Vertueuse* » sur la commune de la Chapelle-Montligeon, située au sud-est de la CCPMP, se traduisant par le reclassement en zone à urbaniser (1AUYa<sup>7</sup>) d'un terrain de 8 345 m<sup>2</sup> actuellement classé en zone naturelle (N), et par la création sur ce secteur d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation artisanale et commerciale ;

4 Désignée par le terme « *révision* » dans la suite du présent avis.

5 Pour information, depuis le 5 août 2026, toutes les élaborations et révisions font l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n° 2026-733 du 1<sup>er</sup> août 2026.

6 Source Insee.

7 La zone 1AUy correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux activités économiques industrielles et artisanales. Le secteur 1AUYa est destiné aux activités artisanales principalement et les activités commerciales qui y sont liées – source : PLUi de la CCPMP.

- trois projets destinés à renforcer le développement de l'offre touristique sur les communes de Montgaudry au sud-ouest de la CCPN, Feings au nord-est et Sainte-Céronne-lès-Mortagne au nord, se traduisant par le reclassement en zone urbaine UT dédiée à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles de secteurs situés actuellement en zone agricole (A) ou naturelle du PLUi, et représentant au total 6,9 ha ;
- un projet portant sur la régularisation d'une construction située dans une dent creuse d'un hameau à La Mesnière, à l'ouest, se traduisant par le reclassement en zone UC (zone urbaine récente à dominante résidentielle peu dense) d'un secteur de 4 700 m<sup>2</sup> actuellement en zone A.

La révision conduit à une modification des pièces suivantes : le plan de zonage, les OAP et le rapport de présentation en ce qui concerne le bilan des surfaces par zone et sous-secteur du PLUi. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas modifié.

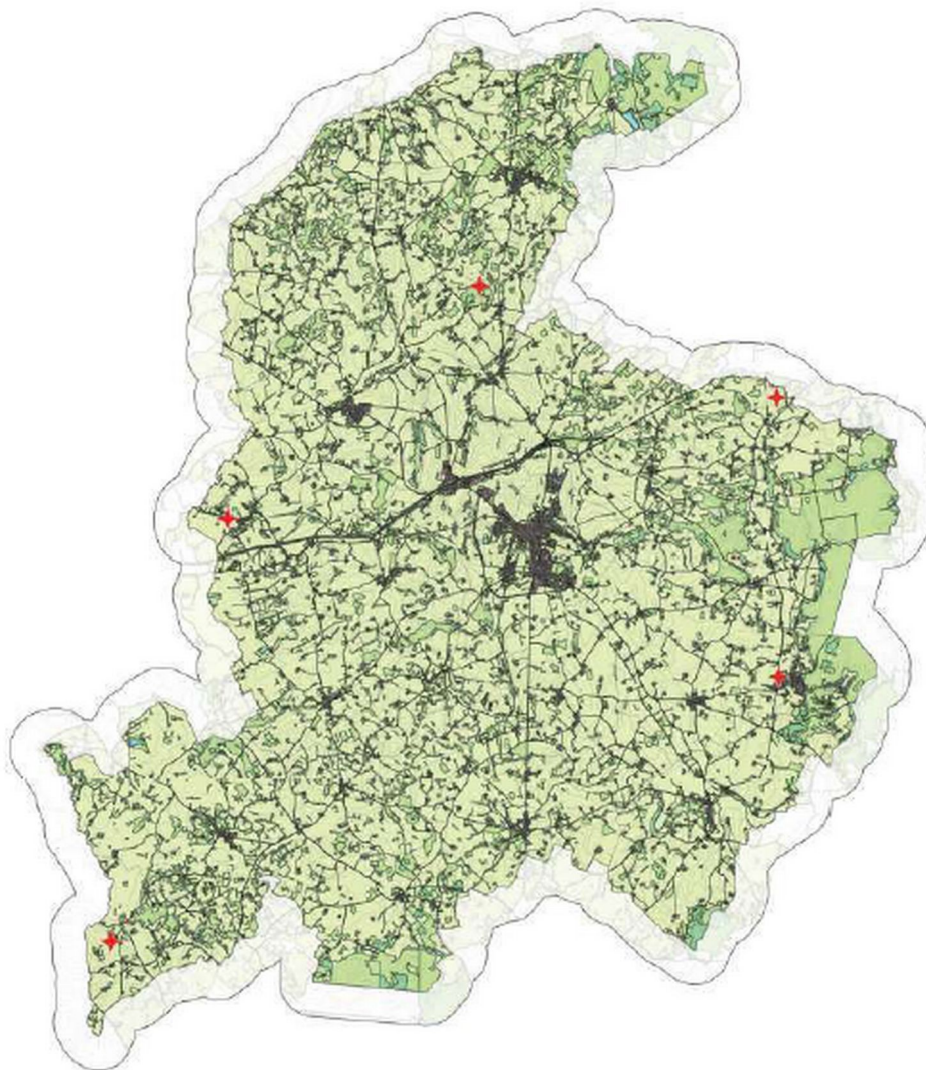


**Fig. 1 : Occupation du sol du territoire du PLUi du Pays de Mortagne-au-Perche avec Mortagne-au-Perche au centre et la localisation des cinq projets (étoiles rouges) : relocalisation de la société « La Vertueuse » sur la commune de La Chapelle-Montligeon au sud-est, renforcement de l'offre touristique sur les communes de Montgaudry au sud-ouest, Feings au nord-est et Sainte-Céronne-lès-Mortagne au nord et régularisation d'une construction à La Mesnière, à l'ouest (source : notice évaluation environnementale, page 13)**

## 4 Avis sur le projet de révision du PLUi

### 4.1 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier présenté est constitué principalement d'une notice comportant la présentation des projets prévus sur le territoire et des modifications apportées au PLUi pour permettre leur réalisation, ainsi que d'un rapport d'évaluation environnementale (EE) qui comporte notamment l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences prévisibles de la révision du PLUi et les mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser.. Le dossier comprend en outre la délibération d'arrêt du projet de révision et celle relative au bilan de la concertation ainsi que le résumé non technique de l'EE et les plans de zonage modifiés.

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité et les modifications apportées au PLUi sont clairement expliquées, en lien avec les projets à l'origine de la révision. Toutefois, la notice de présentation évoque un quatrième projet à vocation touristique sur les communes de Saint-Aubin-de-Courteraie et Saint-Martin-des-Pézerits, présenté comme « en stand by » et ne figurant pas parmi les projets retenus dans le projet de révision ; la description de ce projet dans la notice de présentation prête à confusion.

Sur la forme, un plan de zonage d'ensemble serait utile pour identifier les secteurs concernés par les changements de zonage.

L'évaluation environnementale présente, sur chacun des sites concernés, un état initial et une évaluation des incidences menée sur sept thématiques environnementales principales qui recoupent plusieurs sous-thématiques (EE p.11). Concernant le risque relatif au retrait-gonflement des argiles, qui concerne certains projets, il conviendrait de faire référence aux articles L. 132-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation concernant l'obligation d'études géotechniques préalables à la réalisation des projets dans les secteurs constructibles.

Le dossier présente une démarche « éviter-réduire-compenser » (ERC) structurée, à travers une description précise des projets prévus et des mesures prises par le PLUi pour éviter ou réduire les potentiels impacts. Pour chaque projet, le dossier évoque l'examen de deux scénarios d'implantation, ce qui permet de présenter des mesures qui relèvent de l'évitement (ex. exclusion des prairies, EE p. 62), bien que les scénarios écartés peuvent apparaître comme volontairement surdimensionnés.

Toutefois, si l'évaluation apparaît proportionnée sur le reclassement de secteurs concernant deux des trois projets touristiques, elle mériterait d'être approfondie concernant le projet touristique de Sainte-Céronne-lès-Mortagne, et doit être complétée sur le projet de relocalisation de « *la Vertueuse* » à la Chapelle-Montligeon (cf. recommandations ci-après). Par ailleurs il conviendrait de vérifier la cohérence entre les tableaux des incidences et les synthèses puisqu'il est très souvent indiqué que le projet « ne comporte pas d'incidences résiduelles » (colonne 5 des incidences finales, ex. EE p. 64) alors que la synthèse des incidences évoque, de façon plus cohérente, qu'il n'y a pas d'incidences « notables » ou « significatives » (ex. EE p. 65).

### 4.2 Avis sur les modifications apportées

En ce qui concerne la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), la révision du PLUi entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'un ensemble de secteurs aujourd'hui classés en zone N ou A, ce qui représente une surface totale de plus de 8,2 ha.

Cette surface d'ouverture à l'urbanisation nécessite d'être justifiée au regard des objectifs de réduction de la consommation d'Enaf à l'échéance de 2030 et d'absence d'artificialisation nette des sols à 2050. S'il est mentionné par exemple, en ce qui concerne la relocalisation de la brasserie, qu'un examen

approfondi de la disponibilité foncière a été mené (Notice p. 14 notice et EE p. 95), cet examen qui devrait inclure l'analyse des capacités d'accueil dans les zones d'activités existantes sur le territoire du PLUi n'est pas fourni et aucune solution alternative de relocalisation n'est présentée.

La compatibilité de la révision du PLUi avec l'objectif du « *zéro artificialisation nette* » (Zan), issu de la loi climat et résilience du 22 août 2021, est argumentée à partir du bilan de la consommation foncière du territoire (environ 70 ha consommés entre 2011 et 2023), présentée comme inférieure aux projections initiales (Notice p. 14 et EE p.95), mais cette argumentation doit être complétée. Il est en effet nécessaire de prendre en compte les objectifs « Zan » tels que prévus par la dernière modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)<sup>8</sup> de Normandie, approuvée le 28 mai 2024, qui a décliné l'objectif du Zan à l'échelle de chaque territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le schéma de cohérence territoriale (SCoT) « *Pays Perche Ornaïs* » (approuvé en 2018 et dont relève le territoire de la CCPMP), à - 56,4 %.

***L'autorité environnementale recommande de mieux justifier les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le projet de révision du PLUi au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échéance de 2030 et d'absence d'artificialisation nette des sols à l'échéance de 2050 tels que déclinés à l'échelle du SCoT par le Sraddet de Normandie.***

### Relocalisation de l'entreprise artisanale « La Vertueuse » à la Chapelle-Montligeon

La révision du PLUi consiste à permettre le maintien de l'entreprise « *La Vertueuse* » (brasserie artisanale) sur la commune de la Chapelle-Montligeon, actuellement située en centre-bourg (ateliers Buguet), « *village artisanal et entrepreneurial* » implanté sur le site du sanctuaire de la basilique Notre-Dame de Montligeon, en zone urbaine, et contrainte par des locaux inadaptés (surface limitée, impossibilité d'accueil du public, difficultés logistiques, insuffisance de la hauteur sous plafond pour les cuves et manque de visibilité - EE. p. 58). Le projet prévoit une relocalisation de ces installations sur un nouveau terrain à l'extérieur du centre-bourg (Fig. 2 ci-dessous). L'objectif est également de développer l'activité en intégrant un espace de production élargi et en proposant la vente et la dégustation des produits sur place.

---

8 Prévues par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).



**Fig. 2 : localisation du projet de relocalisation de « la Vertueuse » (source : notice page 23)**

La révision se traduit ainsi par le reclassement en zone à urbaniser d'un terrain de 0,83 ha à l'ouest du bourg, actuellement classé en zone naturelle dans le PLUi en vigueur (Fig. 2). Le projet d'installation de la brasserie est déjà en partie définie, une esquisse de plan masse étant fournie dans le dossier (Notice p. 27).



**Fig. 3 : plan de zonage avant/après révision (source : notice pages 112-113)**

Pour l'autorité environnementale, la création de ce secteur en zone à urbaniser soulève plusieurs interrogations au regard de ses potentiels impacts notamment sur la consommation d'espace et le paysage.

Comme indiqué plus haut, aucune solution alternative de localisation du projet n'est présentée afin d'éviter l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé en zone agricole. Bien que les atouts du site retenu soient brièvement évoqués (maîtrise foncière, accès par la route départementale), il est également nécessaire d'argumenter sur ce choix vis-à-vis des disponibilités foncières à l'échelle de l'ensemble du territoire du PLUi.

Par ailleurs, la localisation du secteur prévu est susceptible d'engendrer des impacts sur le paysage. En effet, il est situé dans un secteur actuellement préservé, en entrée de bourg et en bordure de la route

départementale. Il est notamment inclus dans le site inscrit<sup>9</sup> « *forêt de Réno-Valdieu* », au sein du site classé du même nom (EE p. 43). La qualité paysagère du site est donc primordiale. Du fait du site inscrit, les autorisations d'urbanisme sont soumises à un avis (simple) de l'architecte des bâtiments de France. Même si cet enjeu est mentionné dans le dossier, l'impact sur le paysage et en particulier sur ce site inscrit du projet de « *La Vertueuse* », permis par la création du secteur de zone projeté, est insuffisamment évalué. Des mesures de protection du paysage sont prévues, notamment dans le cadre de l'OAP, telles que la plantation de 200 mètres linéaires (ml) de haie champêtre et le choix de matériaux permettant une bonne intégration des bâtiments, mais ces mesures ne suffisent pas à garantir un faible impact sur le paysage ; aussi, pour l'autorité environnementale, la mention concernant l'absence d'incidences sur le site inscrit (EE p. 43) nécessite d'être reconsidérée.

De plus, le dossier indique que les projets prévus respectent les objectifs du parc naturel régional (PNR) du Perche (EE p. 92-93). Pourtant, bien que positionné en continuité de deux habitations au nord (EE p. 23), le secteur demeure à l'écart des zones urbanisées. La compatibilité de l'implantation retenue avec la charte 2025-2040 du PNR qui « *privilégie les implantations situées en continuité du bâti existant ou au sein d'espaces déjà urbanisés* » (EE p. 93) doit ainsi être justifiée.

Concernant la biodiversité, le secteur projeté est situé au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)<sup>10</sup> de type II « *Haut Bassin de l'Huisne* » et est concerné par un corridor écologique associé à la sous-trame des milieux humides. Des zones humides sont d'ailleurs présentes sur le site. Si la démarche ERC a été menée et a conduit à la protection des zones humides via leur exclusion de la zone à urbaniser, des impacts indirects peuvent exister du fait de l'artificialisation des sols et de ses conséquences sur l'aire d'alimentation des zones humides, des zones de stationnement aux alentours et du dérangement des espèces faunistiques dû aux activités de l'entreprise.

En outre, il apparaît utile que le dossier soit complété sur le volet bruit. En effet, même si la relocalisation de la brasserie à l'extérieur du bourg peut avoir un impact positif pour les populations concernées, elle peut être source de nuisances sonores pour les riverains voisins de la parcelle côté nord.

Il apparaît également utile de compléter le dossier avec une estimation chiffrée de la consommation d'eau potable pour justifier, comme l'indique le dossier (EE p. 60), que la capacité du réseau à répondre aux besoins de l'activité sera suffisante.

Ainsi, pour l'autorité environnementale, du fait des raisons invoquées ci-dessus, il n'est pas démontré que le choix du site pour la relocalisation de l'entreprise « *La Vertueuse* » et donc le reclassement du secteur correspondant en zone à urbaniser, même compte tenu des mesures d'évitement et de réduction envisagées, soit dénué d'impacts notables. Il convient par conséquent de réévaluer ces impacts et de reconsidérer prioritairement ce choix par l'examen de solutions d'implantation alternatives en particulier au regard des enjeux environnementaux.

***L'autorité environnementale recommande, pour le projet de relocalisation de la société « La Vertueuse », de réévaluer les impacts du reclassement en zone 1AUya du secteur correspondant et de reconsidérer en priorité la localisation retenue sur la base d'un examen approfondi des solutions alternatives envisageables. À défaut, elle recommande de renforcer les dispositions du PLUi permettant d'éviter, réduire, voire compenser les impacts de cette ouverture à l'urbanisation, notamment sur les enjeux de consommation d'espace, de milieux naturels (zones humides) et biodiversité, de bruit et d'intégration paysagère.***

---

9 Un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé. La procédure peut être à l'initiative des services de l'État, de collectivités, d'associations, de particuliers... L'inscription est prononcée par arrêté du ministre en charge des sites.

10 Les Znieff ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

## Développement de l'offre touristique, sur les communes de Montgaudry, Feings et Sainte-Céronne-lès-Mortagne

### Observations communes aux trois sites

La révision du PLUi consiste à permettre le développement d'activités et d'hébergements touristiques sur le territoire, à partir d'installations existantes, pour compléter l'offre actuelle. Elle se traduit dans le PLUi par la création de trois secteurs reclassés en zone urbaine UT qui correspond à des « zones dédiées à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles » (Fig. 4 ci-dessous). D'autres secteurs de zone UT existent déjà dans le PLUi en vigueur.



**Fig. 4 : périmètres des trois secteurs de zone UT créés à Montgaudry (à gauche), Feings (au centre) et Sainte-Céronne-lès-Mortagne (à droite)**

Si les projets en eux-mêmes apparaissent d'ampleur limitée, la création de ces nouveaux secteurs de zone UT constitue, comme relevé précédemment, autant d'ouvertures à l'urbanisation de secteurs actuellement classés en zone N ou A et donc autant de risques de mitage. En effet, le règlement actuel applicable à la zone UT ne présente aucune limitation d'emprise au sol des constructions et limite leur hauteur maximale à 9 m, ce qui est très élevé dans le contexte rural de ces secteurs<sup>11</sup>. Aussi, à défaut d'éviter ces ouvertures à l'urbanisation il apparaît que la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)<sup>12</sup> serait plus appropriée pour cibler les évolutions du PLUi sur les besoins des projets, en réduisant les emprises concernées au strict nécessaire et en garantissant le caractère exceptionnel des nouvelles constructions. Un zonage At ou Nt, selon le caractère agricole ou naturel du secteur, serait par conséquent plus adapté.

Quoi qu'il en soit, comme déjà indiqué, ces secteurs devront être comptabilisés dans la consommation d'espace au regard des objectifs du Zan.

***L'autorité environnementale recommande d'éviter l'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs de projets touristiques ou, à défaut, d'en réduire l'impact par la création de Stecal de zone A ou N limitant strictement les emprises constructibles aux besoins des projets.***

Les secteurs de zone UT étant destinés à l'accueil d'activités touristiques et d'hébergement incluant des mariages et des fêtes familiales, ils sont susceptibles de générer des nuisances sonores susceptibles d'affecter les riverains et la biodiversité, notamment du fait de la diffusion de sons amplifiés ou de la circulation automobile induite. Ces incidences ne sont pas suffisamment traitées dans le dossier. Les nuisances actuelles sont uniquement évoquées pour le site de Montgaudry (Notice p. 36 et EE p.62), mais les projets peuvent apporter des incidences négatives mais aussi positives (Cf infra) qui devraient être mentionnées dans le tableau d'évaluation environnementale.

11 Art. UT 9 et UT 10 du règlement écrit du PLUi de la CCPMP

12 Les Stecal sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU(i) (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées à titre exceptionnel de manière dérogatoire.

Une estimation chiffrée de la consommation d'eau potable induites par les projets serait également nécessaire, notamment pour le projet de Sainte-Céronne-lès-Mortagne, au regard de son importance.

***L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale de la création des trois secteurs de projets d'hébergement touristique (zone UT) par une analyse des nuisances sonores engendrées auprès des riverains et de la faune environnante, ainsi que des capacités d'approvisionnement en eau potable.***

#### Développement de l'offre touristique à Montgaudry

La révision du PLUi consiste à développer le domaine du Val Gaudry, situé au lieu-dit Le Tertre sur la commune de Montgaudry. Le domaine est actuellement utilisé comme espace de réception (mariages, séminaires...) mais son exploitant souhaite le développer en remplaçant une tente de réception par un bâtiment pérenne d'environ 300 m<sup>2</sup>, et en installant quatre « cabanes » pour accroître la capacité d'hébergement. Le secteur de zone UT envisagé pour répondre à ces besoins s'étend sur 1,7 ha (Fig. 4 ci-dessus).

Concernant la gestion des eaux usées, le dossier indique que la station de phyto-épuration existante fera l'objet d'une réévaluation technique afin de s'assurer de la capacité de traitement ; pour l'autorité environnementale, il serait nécessaire de réévaluer d'ores et déjà les capacités en amont, à l'occasion de la présente révision du PLUi.

#### Développement de l'offre touristique à Feings

La révision du PLUi consiste à développer le domaine de la Révardière, qui s'étend sur 8 ha, situé au lieu-dit de la Révardière sur la commune de Feings. Le domaine accueille des réceptions (mariages, séminaires...) et a été en partie réhabilité en 2024 avec la transformation d'une grange agricole en une nouvelle salle de réception. De ce fait, le domaine ne dispose plus de hangar pour stocker le matériel agricole. La construction d'un nouveau hangar agricole est donc prévue. Par ailleurs, le domaine souhaite installer quatre cabanes pour accroître les capacités d'hébergement et agrandir le parking.

Un secteur de zone UT, de 3,1 ha, est ainsi créé (Cf. Fig. 4 ci-dessus). Le changement de zonage apparaît ici particulièrement disproportionné, puisque comme l'écrit la collectivité elle-même, « *cette évolution modifie la vocation du site* » et « *le passage en zone UT entraîne une perte de protection* » de l'activité agricole (EE p. 67). Comme indiqué ci-dessus, un classement en Stecal At plus strict apparaît ainsi beaucoup plus approprié.

#### Développement de l'offre touristique à Sainte-Céronne-lès-Mortagne

La révision du PLUi consiste à développer le site dit « *la Maison Céronne* » dans le domaine de Guissant sur la commune de Sainte-Céronne-lès-Mortagne. L'objectif est d'accroître la capacité d'hébergement avec la réhabilitation d'une ancienne ferme, la création de 13 unités touristiques autonomes (deux hébergements par unité) et la construction d'un site hôtelier (gîtes, restaurant, piscine...). Le développement d'activités équestres est également prévu avec notamment une écurie de propriétaires, une piste de galop, deux carrières et un manège, en complément des équipements déjà existants (80 boxes et infrastructures pour la pension des chevaux).

Des secteurs de zone UT sont créés, chaque future installation étant identifiée sur le plan de zonage par des micro-zones (Cf. Fig. 4 ci-dessus). Ce choix permet de limiter la constructibilité au strict nécessaire à la réalisation du projet touristique. Ces secteurs prennent place principalement en zone agricole (pour 2 ha) et plus marginalement, pour l'implantation de cinq unités d'hébergement, en zone naturelle (0,1 ha), soit 2,1 ha au total. La consommation d'espaces naturels et agricoles est estimée à 0,58 ha (EE p. 73).

Certaines mesures sont prévues pour réduire les impacts mais elles relèvent plus de la conception du projet d'hébergement touristique que du document d'urbanisme (cabanes installées sur pieux, toilettes sèches, gestion des eaux pluviales, limitation de l'éclairage pour la préservation de la faune nocturne,

calendrier des travaux pour limiter le dérangement des espèces...). L'autorité environnementale note que, selon le dossier, le projet « est conforme aux attentes de la MRAe » (Notice p. 82), sans que soit précisée la source d'un tel constat de conformité.

Cinq des micro-zones UT destinées à l'accueil d'unités touristiques sont situées au sein de la zone naturelle boisée, à proximité du ruisseau de Saint-Mard et d'une zone humide (selon la cartographie, EE p. 35). Deux autres micro-zones, plus à l'est et en zone agricole, jouxtent une zone humide avérée et sont en zone humide potentielle. Le dossier précise qu'une étude de terrain a confirmé la présence de zones humides mais le règlement graphique prévoit que les futures unités seront implantées en retrait du ruisseau (25 m) et évitent les zones humides les plus actives. Elles sont de plus situées en bordure immédiate de la zone inondable, ce qui paraît peu adapté, surtout compte tenu des risques potentiellement accrus par le changement climatique. Il en va de même s'agissant du risque d'incendie de forêt. Le risque de retrait-gonflement des argiles (moyen à fort) est également présent sur le site. Aussi, malgré les mesures annoncées dans le dossier pour éviter ou limiter les impacts, il est nécessaire de reconsidérer le choix d'implantation de ces sept unités d'hébergement compte tenu des enjeux écologiques et de risques ou, à défaut et en l'absence démontrée d'alternative, de garantir strictement l'absence d'impact et de risque significatif.

***L'autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implantation des unités d'hébergement touristique ou, à défaut, de démontrer l'absence d'alternative dans des secteurs de moindre enjeu et de prévoir des mesures ERC de nature à garantir l'absence d'impact et de risque significatifs.***

### Régularisation d'une construction en dent creuse dans un hameau à La Mesnière

La révision du PLUi consiste à permettre la régularisation d'une construction au hameau du Parc Chesnay sur la commune de La Mesnière. Un permis de construire a été délivré en 2003 mais le projet s'est arrêté après la construction de la dalle du rez-de-chaussée. Un nouveau permis a été déposé en 2011 mais il a fait l'objet d'un refus, ce qui crée, selon la collectivité, une situation juridiquement instable (Notice p. 84 et EE p.74). La parcelle est considérée comme une « dent creuse » dans le dossier, et une dalle existe sur le site, réalisée sur la base du permis de 2003. Le terrain n'a pas de vocation agricole<sup>13</sup>.



Fig. 5 : périmètre de la zone UC créée à La Mesnière

<sup>13</sup> L'autorité environnementale relève que cette régularisation n'a pas été prévue dès l'élaboration du PLUi approuvée en 2016, qui a classé ce hameau en zone agricole, sans que le dossier n'en explique les raisons.

La révision du PLUi se traduit par le reclassement en zone urbaine UC (fig. 4) correspondant aux « zones urbaines récentes à dominante résidentielle peu dense », du secteur du hameau classé actuellement en zone agricole (A), sur une surface totale de 0,47 ha (la surface n'est pas mentionnée dans les rapports mais est déduite des tableaux « bilan des surfaces », EE p. 122-123).

L'autorité environnementale observe que ce secteur du hameau est situé dans une zone fortement exposée au risque de retrait-gonflement des argiles.