



COMMUNE DE LA FERTÉ-MACÉ

DEPARTEMENT DE L'ORNE

P.L.U. initial approuvé le 18/10/2006
Révision simplifiée n°1 approuvée le 20/12/2010
Révision simplifiée n°2 approuvée le 20/12/2010
Modification n°1 approuvée le 20/12/2010
Modification simplifiée n°1 approuvée le 15/12/2015
Modification simplifiée n°2 en cours

PLU de la Ferté Macé

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
La délibération du Conseil Communautaire n°

Du

I – LE PLU DE LA FERTÉ-MACÉ

Evolution du PLU

La Commune de La Ferté-Macé a révisé son P.O.S en P.L.U qui a été approuvé le 18/10/2006 par délibération du Conseil Municipal.

Le PLU a fait l'objet de deux révisions simplifiées : la première relative à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage et la seconde relative au développement des activités liées au plan d'eau. Elles ont été approuvées par délibérations du Conseil Municipal du 20 décembre 2010.

Le PLU a fait l'objet d'une modification afin d'intégrer des modifications de zonage et des ajustements du règlement approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010.

Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes La Ferté-St Michel le 14 décembre 2015. Elle portait sur la suppression d'un emplacement réservé.

II - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée porte sur une erreur matérielle qui a été identifiée début 2020 portant sur les points suivants :

- Des erreurs de zonage ont été effectuées lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU. Deux secteurs classés en zone Agricole et quatre secteurs classés en zone Nh se sont retrouvés classés en zone Naturelle sur le plan de zonage alors que ces modifications ne faisaient pas l'objet de la modification n°1.
- Le tableau de répartition des surfaces issue de la modification n°1 est également erroné.

La modification simplifiée met en œuvre les dispositions des articles L 153-45 à L 153-48 et R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :

Article L153-45

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

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 L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

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 L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article R153-20

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les

objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

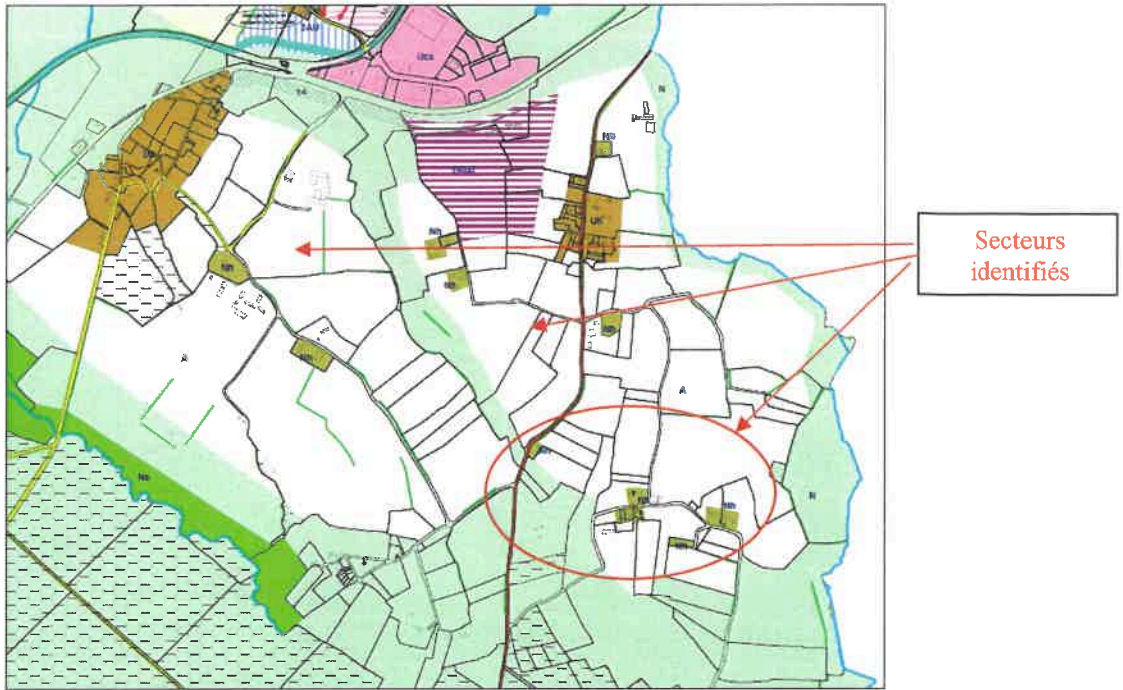
III – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU ZONAGE

- Des erreurs de zonage ont été effectuées lors de l'approbation de la modification N°1 du PLU. Le secteur de la zone d'activité de Bellevue, objet de la modification, a été modifié. Mais les deux zones Agricoles et les quatre zones Nh au Sud sont également devenues zones Naturelles dans le plan de zonage alors que ces modifications ne faisaient pas l'objet de ladite modification.

Il convient de corriger cette erreur matérielle.

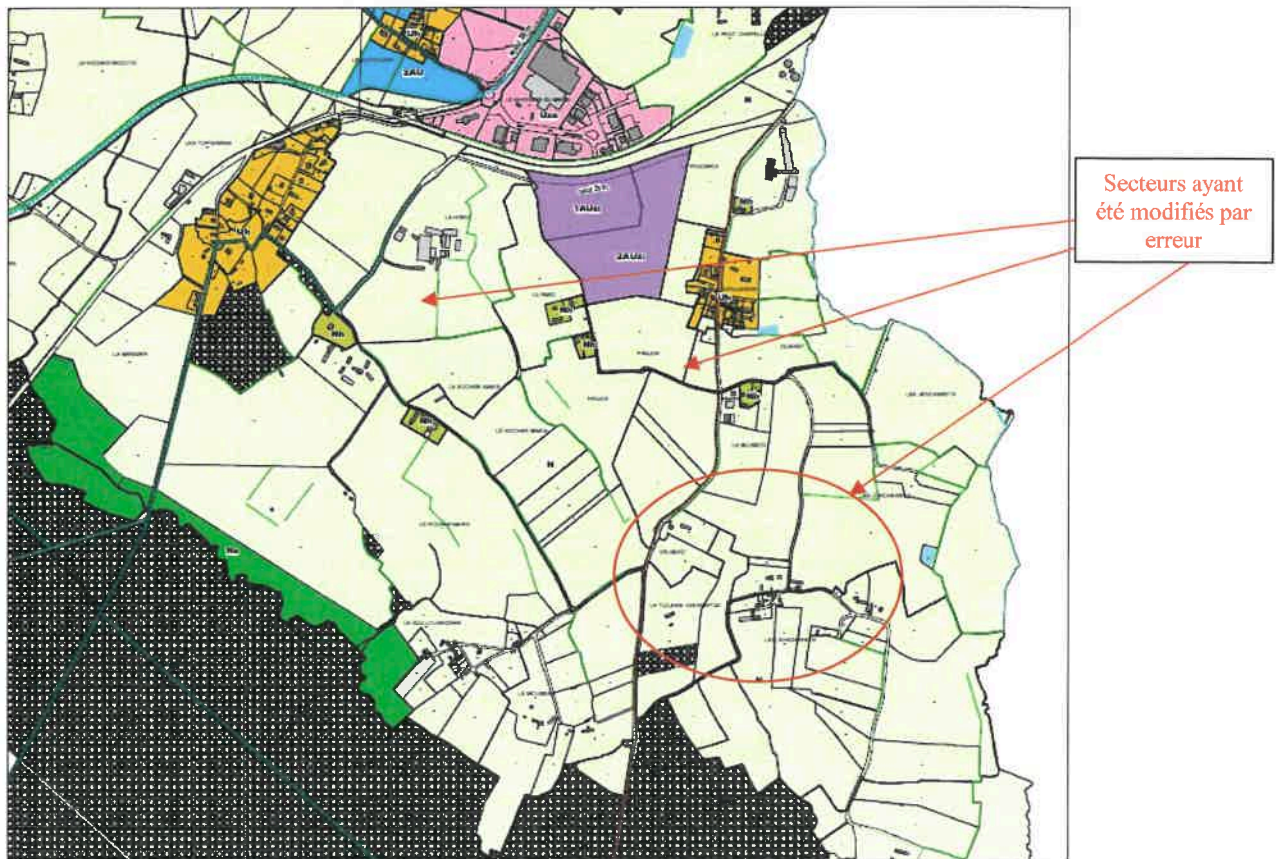
Extrait du zonage initial approuvé le 18/10/2006

La zone blanche représente la zone Agricole et la zone verte représente la zone Naturelle.



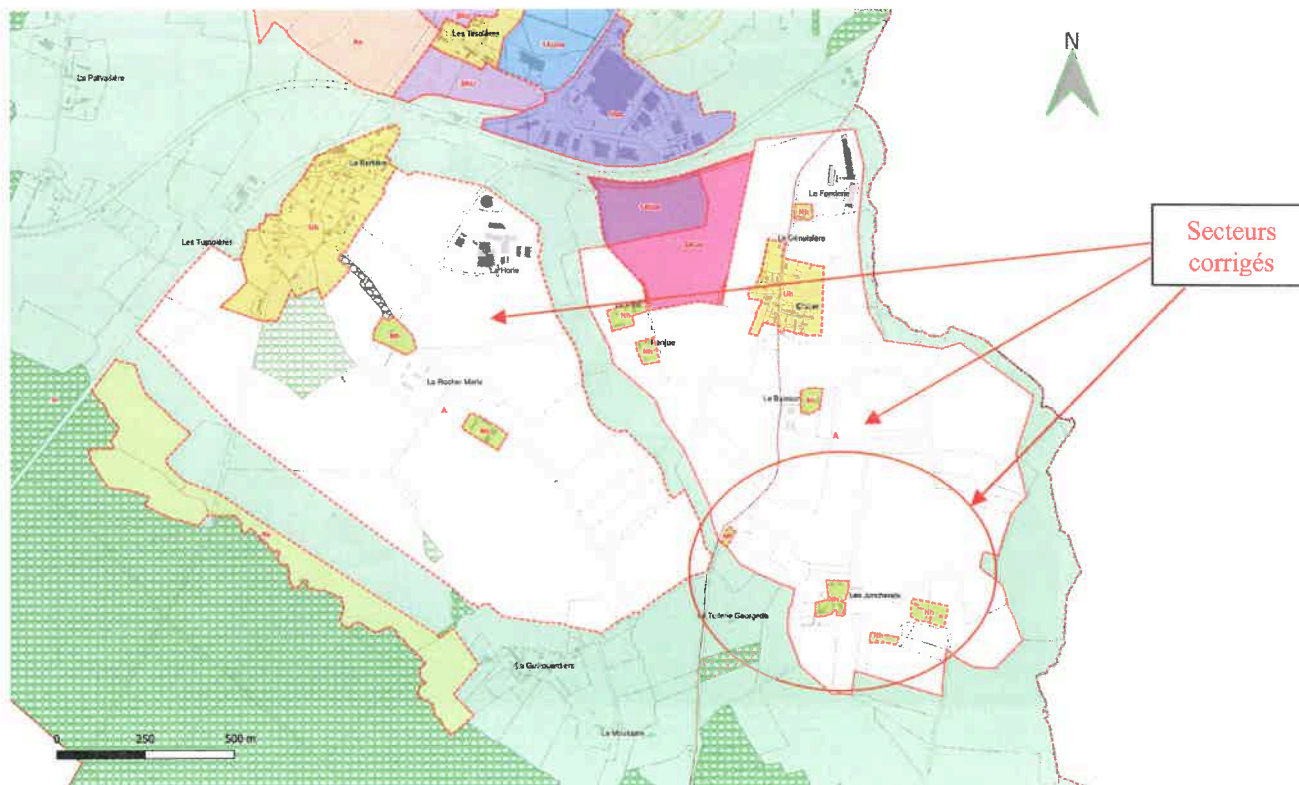
Extrait du zonage de la modification n°1 approuvé le 20/12/2010

La zone blanche représente la zone Agricole et la zone verte représente la zone Naturelle.



Proposition du zonage après correction de l'erreur matérielle

La zone blanche représente la zone Agricole et la zone verte représente la zone Naturelle.



■ Correction du tableau de répartition des surfaces

Le tableau de répartition des surfaces présenté dans le rapport de présentation de la modification n°1 est erroné. La zone Nj (Jardins familiaux) n'apparaît pas alors que sa création fait l'objet de la modification n°1. Les surfaces des sous-secteurs Nh et Ns ont été inversés. De plus, il semble y avoir des doublons de zones car la somme totale des zones représente 2 869,43 ha dans le tableau, alors que la commune a une superficie d'environ 2 700 ha. Les données corrigées ci-dessous sont celles du SIG de Flers Agglo et montre l'évolution du document d'urbanisme de son élaboration à aujourd'hui.

ZONES	PLU initial	Modification n°1		Révision simplifiée n°1		Révision simplifiée n°2		Modification simplifiée n°2
Zones Urbaines	361,51		361,51		361,51		361,51	361,51
Ua	13,46		13,46		13,46		13,46	13,46
Ub	96,926	1,814	98,74		98,74		98,74	98,74
Uc	84,03		84,03		84,03		84,03	84,03
Ue	33,034	-0,944	32,09		32,09		32,09	32,09
Uh	72,62		72,62		72,62		72,62	72,62
Uza	21,95	-0,87	21,08		21,08		21,08	21,08
Uzar	4,67		4,67		4,67		4,67	4,67
Uzi	34,82		34,82		34,82		34,82	34,82

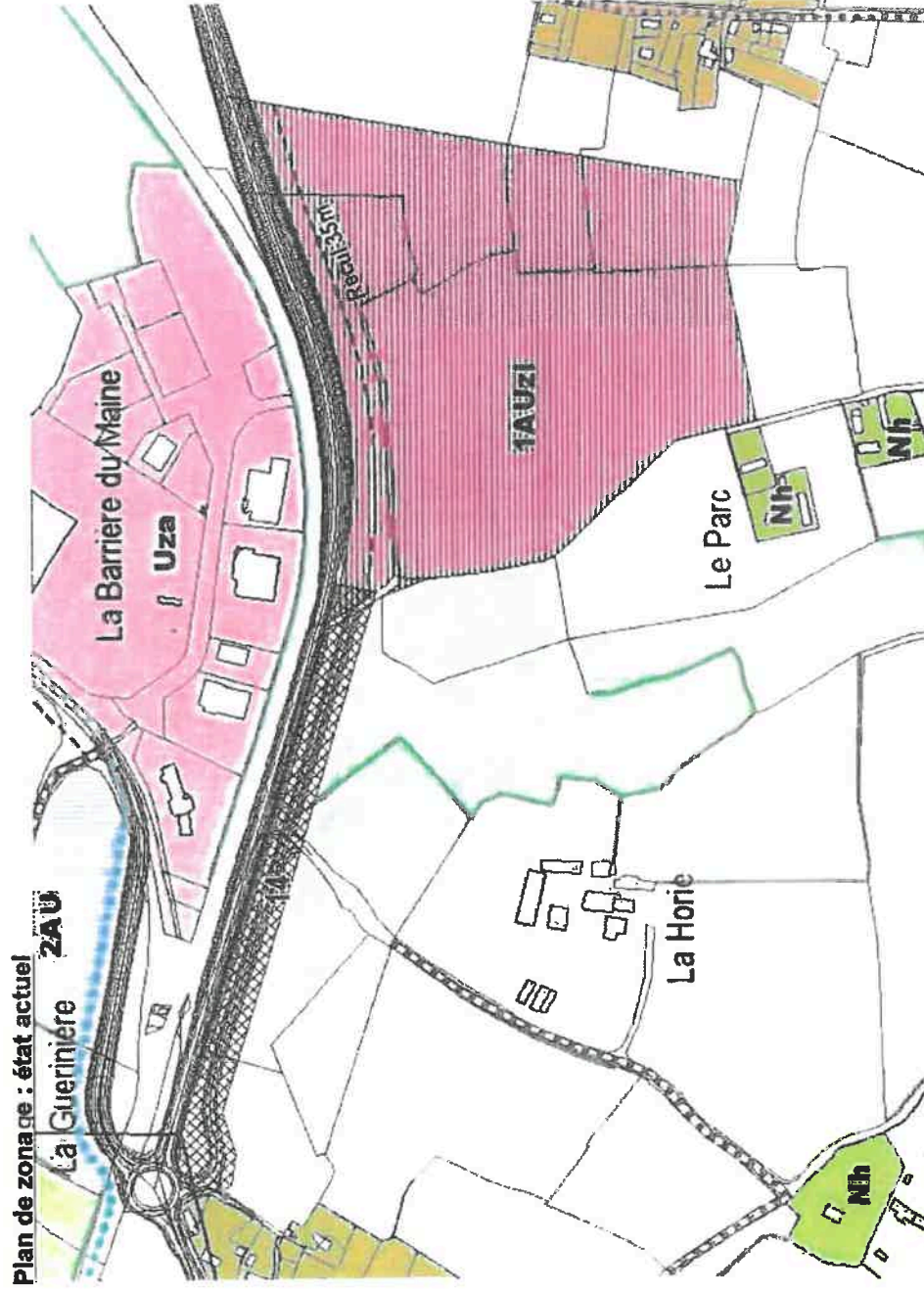
Zones d'urbanisation	87,92		87,92		87,92		87,92	87,92
1AUb	1,57		1,57		1,57		1,57	1,57
1AUc	15,08		15,08		15,08		15,08	15,08
1AUe	8,71		8,71		8,71		8,71	8,71
1AUza	21,14		21,14		21,14		21,14	21,14
1AUzi	17,55	-8,1	9,45		9,45		9,45	9,45
2AU	23,87		23,87		23,87		23,87	23,87
2AUzi		8,1	8,1		8,1		8,1	8,1
Zones Agricoles	828,44		828,44		828,02		827,02	827,02
A	778,52		778,52	-0,42	778,1	-1	777,1	777,1
Aa	49,92		49,92		49,92		49,92	49,92
Zones Naturelles	1451,9		1451,9		1452,32		1453,32	1453,32
N	1380,61	-0,64	1379,97		1379,97	-77,6	1302,37	1302,37
Ns	43,38		43,38		43,38		43,38	43,38
Nh	27,55		27,55		27,55		27,55	27,55
Nv	0,36		0,36	0,42	0,78		0,78	0,78
Nl					0	78,6	78,6	78,6
Nj		0,64	0,64		0,64		0,64	0,64
TOTAL de la surface communale	2729,77		2729,77		2729,77		2729,77	2729,77

III – ANNEXE

Est joint au présent dossier :

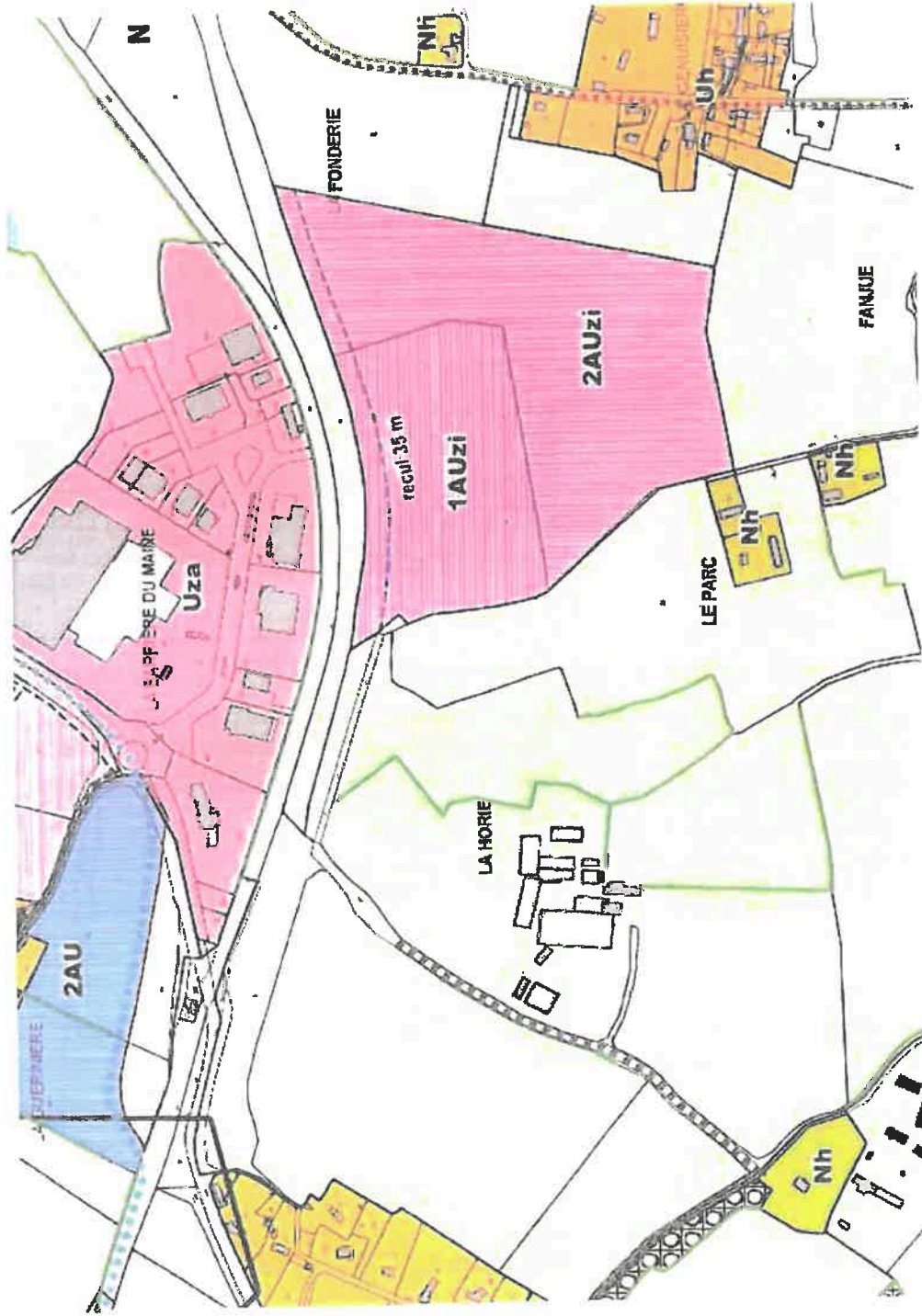
- Extrait du rapport de présentation de la modification n°1 (pages 13-17 et 24)

**II.5. MODIFICATION N° 5 : ZONE D'ACTIVITES DE BELLEVUE,
CREATION DE 2 SECTEURS DISTINCTS 1AUZI AU NORD ET
2AUZI AU SUD.**



Commune de la Ferté Macé

Plan de zonage : état futur



Modification n°1

Notice valant rapport de présentation.



Commune de la Ferté Macé

L'objectif de la municipalité est de lancer rapidement l'aménagement de la partie nord de la zone d'activités de Bellevue ; ceci afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises ainsi que le transfert d'entreprises ferroviaires qui ont besoin de trouver une nouvelle implantation.

Les modifications envisagées au PLU sont les suivantes :

- Création d'une zone 1AUzi au nord d'une surface de 5,70Ha
- Création d'une zone 2AUzi au sud et à l'est d'une surface de 7,80Ha.
- L'emplacement réservé pour la création de la voie d'accès (en parallèle à la rocade) est supprimé, le projet de voie nouvelle est en cours.

Le règlement des zones reste inchangé.

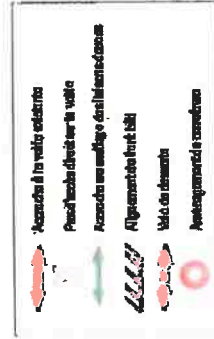
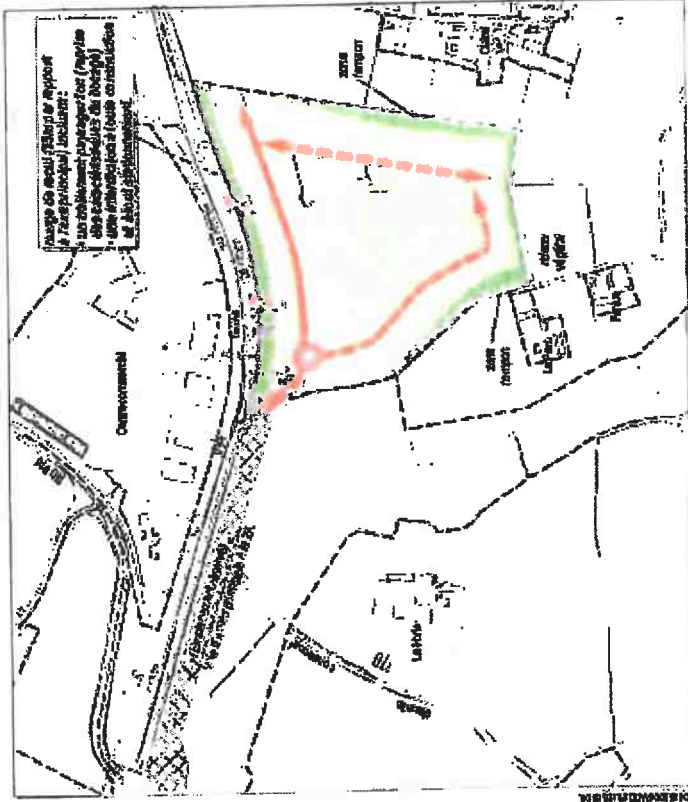
L'orientation d'aménagement sur la ZA de Bellevue est modifiée.

Modification n°1

Notice valant rapport de présentation.

Orientation d'aménagement : Schéma actuel

Zone de Bellevue



Modification n°1

Notice valant rapport de présentation.

Orientation d'Aménagement : zone d'activités « Bellevue »

La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon sont mises en place en arrière des lieux-dits « Le Clairret » et « Le Parc », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.

Dans le cadre de la déviation Sud de La Ferté-Macé, un échangeur sera mis en place et permettra d'offrir un aménagement sécuritaire durable pour desservir cette zone d'activités.

A terme, l'accès à la zone d'activités sera entièrement sécurisé via l'échangeur. Aucun accès direct ne sera possible sur cette déviation. L'organisation de la voirie interne de la zone d'activités évitera toute voie en impasse, en favorisant une circulation en raquette selon le schéma ci-contre.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.

La bande inconstructible de 35m ne supportera qu'un aménagement paysager. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté. Elle s'organisera selon les principes développés dans la coupe ci-dessous.

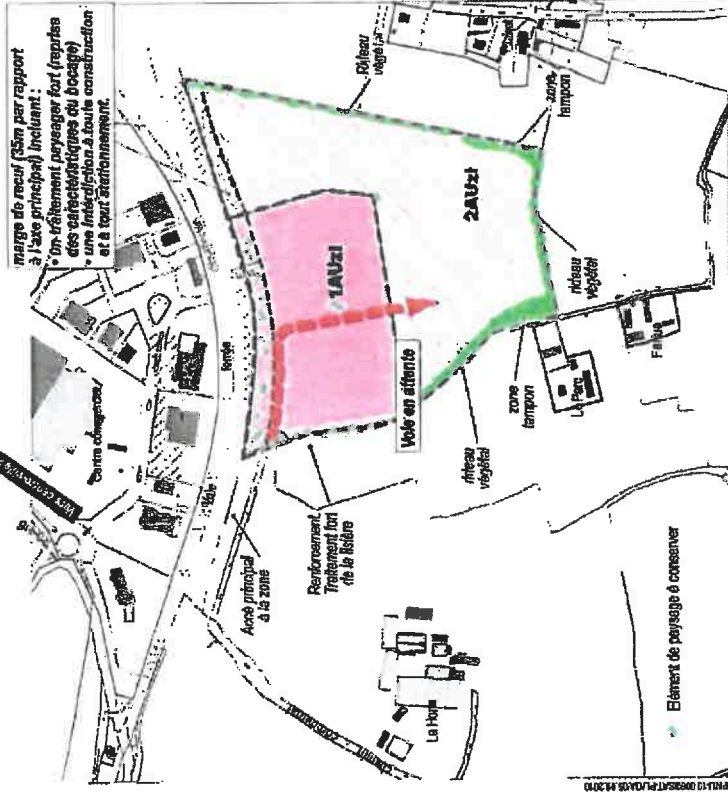


Coupe de principe pour l'aménagement paysager de la marge de recul. Elle s'accompagnera de :

- Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation,
- Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités,
- Haies bocagères entre les parcelles.

Zone de Bellevue

Schéma modifié



La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon sont mises en place en arrière des lieux-dits « Le Clairret » et « Le Parc », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.

La zone est desservie par une voie parallèle à la rocade qui se raccorde sur le nouveau giratoire qui marque l'entrée de ville. C'est le seul point d'accès à la zone d'activités.

La desserte interne de la zone se fera sur le principe illustré par le schéma. Une voie en attente permettra la desserte de la zone 2AUZ1.

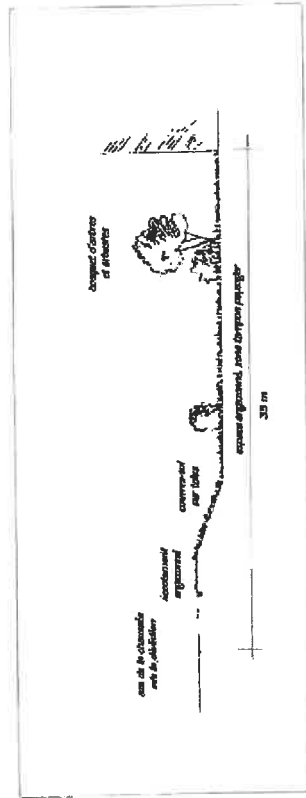
Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.

Le long de la rocade, une bande paysagère d'environ 35 m permet de maintenir la haie bocagère parallèle au nouveau contournement de La Ferté Macé; il faudra cependant être vigilant quant à la perception des futurs bâtiments et de leurs abords.

La bande inconstructible de 35m est destinée à un aménagement paysager.

Elle s'organisera selon les principes développés dans la coupe ci-dessous.

Commune de la Ferté Macé



Elle s'accompagnera de :

- Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation,
- Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités,
- Haies bocagères entre les parcelles.

Modification n°1

Notice valant rapport de présentation.

II.7. MODIFICATION DU TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

PLU actuel	Ha	PLU modifié (M.n°1)	Ha
Zones urbaines	360.06167	Zones urbaines	360,06
Ua	13.3766	Ua	13,38
Ub	96.6748	Ub	98,36
Uc	84.1925	Uc	83,71
Ue	33.1566	Ue	32,89
Uh	71.214	Uh	71,21
Uza	21.8924	Uza	20,96
Uzar	4.70267	Uzar	4,70
Uzi	34.8526	Uzi	34,85
Zones à urbaniser	86.47932	Zones à urbaniser	86,47
1AUb	1.4579	1AUb	1,46
1AUC	14.5566	1AUC	14,56
1AUe	7.31172	1AUe	7,31
1AUza	21.3204	1AUza	21,19
1AUzi	17.874	1AUzi	10,22
2AU	23.9687	2AU	23,94
		2AUzi	7,80
Zones agricoles	824.2549	Zones agricoles	824,25
A	773.929	A	773,93
Aa	50.3259	Aa	50,33
Zones naturelles	1 598.6398	Zones naturelles	1598,64
N	1 527.05	N	1446,57
Ns	27.6814	Ns	27,68
Nh	43.5601	Nh	43,56
Nv	0.348359	Nv	0,35
		NI	80,48
TOTAL de la surface communale	2 869,4357	TOTAL de la surface communale	2869,43

