

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN D'ECUBLEI.

**SAINT MARTIN
D'ECUBLEI**

Séance du 15 Janvier 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le quinze Janvier à dix-huit heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués, se sont réunis à la Mairie de Saint Martin d'Ecublei sous la présidence de Monsieur GAULTIER Franck, Maire.

Nombre de Membres

en exercice : 14
Présents : 14
Votants : 14

Présents : Messieurs Gaultier F. –Marie D. –Bohin P. -Lebreton B. –
Thouin Ph – Tirard D. - Waeyaert D. Mmes Mougel N – Laurent R.-
Benoit S. - Blondel C. – Duteil M-C - Mathias N. et Tessier C,

Mme Renée LAURENT a été désignée secrétaire de séance.

OBJET :

Délibération n°5 /2024 : avis
sur le projet de PLUi-H arrêté
par la CDC des Pays de
L'Aigle

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il doit se prononcer sur le projet de PLUi-H arrêté par la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle qui lui a été notifié le 30 Octobre 2023.

Il expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération n°2017-06-22-120 du Conseil Communautaire en date du 22 juin 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLUi-H issue de la fusion des procédures des PLUi-H prescrits par les intercommunalités : Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et de la Marche et Communauté de Communes du Canton de la Ferté Fresnel,

Vu la délibération n°2018-02-22-013 du Conseil Communautaire en date du 22 février 2018 portant extension de l'élaboration du PLUi valant PLH, avec intégration des communes de Fay et Mahéru,

Vu la délibération n°2021-06-24-121 du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2021 prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-H de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle,

Vu la délibération n° 31/2021 du Conseil Municipal en date du 06 Septembre 2021 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-H de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle,

Vu la délibération n°2023-19-10-185 du Conseil Communautaire en date du 19 octobre 2023 tirant le bilan de la concertation sur le PLUi-H et arrêtant le projet de PLUi-H ;

1- Contexte de l'élaboration du PLUi-H

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle de la CdC des Pays de L'Aigle et prendre en compte les évolutions législatives qui se sont succédées.

Le Conseil Communautaire, dans sa séance en date du 19 octobre 2023, a tiré le bilan de la concertation puis il a arrêté le projet de PLUi-H.

Conformément, aux articles L153-15 et R153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes membres doivent rendre leur avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement

du projet de PLUi-H arrêté qui les concernent directement, dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier de saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Suite à la consultation des Conseils Municipaux et des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLUi-H arrêté, les prochaines étapes de la procédure de PLUi-H, seront :

- L'enquête publique d'une durée minimale d'un mois,
- L'approbation du dossier en Conseil Communautaire après avis des Conseils Municipaux sur les éventuelles réserves et recommandations du commissaire-enquêteur et sur le projet de PLUi-H prêt à être approuvé.

Le PLUi-H de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, après son approbation qui est prévue à l'été 2024, deviendra opposable à tous les projets de constructions ou d'aménagements déposés sur le territoire. Il remplacera les documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur.

2. Avis du Conseil Municipal sur le dossier de PLUi-H arrêté

2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les OAP déclinent au cas par cas et de manière concrète et spatialisée un projet d'ensemble. Les OAP sont composées d'une partie explicative, d'orientations déclinées par grandes thématiques, sous forme de textes et d'un schéma d'aménagement.

2.2 Les pièces réglementaires

Les pièces réglementaires comprennent un règlement graphique et un règlement écrit pour définir l'usage du sol et déterminer les droits à construire sur chaque terrain. Les règles écrites ont été conçues dans l'objectif de privilégier des règles souples favorisant un urbanisme de projet tout en s'adaptant au contexte local.

Les règles graphiques se composent de plusieurs plans pour présenter le zonage.

Les OAP relatives au territoire communal ainsi que les éléments particuliers du zonage du PLUi-H sur la commune sont présentés à l'assemblée.

La commune a analysé l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement du projet de PLUi-H arrêté.

Au regard du projet de PLUi-H présenté et des discussions en séance, le Conseil Municipal

émet les questions suivantes :

- *Comment sont classés le Cauche et le Finard ?
Sont-ils des "fossés" (dépendant alors du SIAPO), ou des "cours d'eau" (ne correspondraient pas, à priori, aux critères). Les règles applicables à leurs abords étant en effet différentes selon les cas.*
- *Pourquoi la parcelle E178 est-elle partiellement classée en Espace Paysagé à protéger (au sud) ?*
- *Pourquoi les parcelles C482 à C486 sont-elles classées en Zone Humide, et bâties, en zone Uc ?*
- *Pourquoi, si la parcelle F95 est classée en Zone Humide (et est effectivement partiellement inondable), les parcelles F33, F146 et l'ouest de la parcelle C64 (légèrement plus basses) ne le seraient pas ?*
- *Les parcelles B4 – B5 – B8 – B9 – B12 sont classées en Espace Paysagé à protéger, pourquoi pas bois ou EBC ?*
- *Dans le cadre des bois et arbres à classer, les parcelles D119 & adjacentes - colonie de Pantin – contiennent des arbres remarquables (hêtres). Ne serait-il pas judicieux de les préserver.*
- *Pourquoi les informations demandées à la mairie par la préfecture concernant les cavités présentes sur la commune et transmises à la préfecture en 2003 ne semblent pas avoir été prises en compte ?
Doit-on signaler les cavités connues mais non officiellement recensées?
Au titre des cavités recensées, existantes ou soupçonnées et de leurs implications, on relève :*
 - *Parcelle E101 suspicion de cavité au nord – résurgence ?*
 - *Parcelle E155 : Suspicion de cavité au sud-ouest, forte déclivité visible de la rue*
 - *Plusieurs parcelles rue des Glycines : cavité supposée datée de 1897 (près de parcelles bâties !)*
 - *Parcelle F32 : cavité non avérée à déplacer ou supprimer?*

Et, après en avoir délibéré, **à l'unanimité** :

- **émet un avis FAVORABLE avec les réserves suivantes** sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les dispositions du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle arrêté au Conseil Communautaire en date du 19 octobre 2023 :

Le conseil municipal de Saint-Martin-d'Ecublei demande :

A INTEGRER :

- *En zone Uh, l'ensemble de la parcelle D235, évitant ainsi une "dent creuse" en bord de la voie de circulation, comme cela était indiqué dans le PLU de Saint-Martin-d'Ecublei approuvé en mai 2005,*
- *En zone Ah, l'ensemble de la parcelle A155, et la partie sud de la parcelle A152, évitant ainsi une "dent creuse" en bord de la voie de circulation,*
- *En zone Ap, les parcelles C12 et C13 à l'est de la commune, et une bande de 100 m de large à l'est de la parcelle F206, le long de la D 930, comme cela avait été demandé aux services de l'urbanisme de la CdC,*
- *En zone Nt : les parcelles F167, F168 et F170 (toutes trois en zone N dans le PLU de Saint-Martin-d'Ecublei approuvé en mai 2005), formant ainsi un STECAL, comme cela avait été proposé par les services de l'urbanisme de la CdC à la CDPENAF.*

À CLASSER :

- *En Espace Boisé Classé (EBC), les parcelles F30, F100, F140, F142, F160, et la bande boisée classée en zone N sur les parcelles D227 et D231, comme cela était indiqué dans le PLU de Saint-Martin-d'Ecublei approuvé en mai 2005. Ainsi que les parcelles F212 et F213.*

La présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat ainsi qu'à Monsieur le Président de la CDC des Pays de L'Aigle.

Fait et Délibéré, les jour, mois et An susdit,
Pour Copie Certifiée Conforme,
Le Maire, Franck GAULTIER



Acte rendu exécutoire Après dépôt en S/Préfecture Le Et Publication ou notification Du.....
