

Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

Date	Délibération	Nature	Folio n°
18.12.14	140	2.1	

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT**

SEANCE N° 07 DU 18 DECEMBRE 2014

52 questions, numérotées de 139 à 190

DELIBERATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL APPROBATION

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de FLERS sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers.

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Vice-Présidents : Pierre SALLES (Aubusson), Bruno LOUISE (La Coulonche), Serge HAMEL (Flers), Vincent BEAUMONT (La Ferrière-aux-Etangs), Patrick LESELLIER (La Lande Patry), Guy LANGE (Saint Georges des Groseillers), Serge LOUICHE (La Selle la Forge), Gérard COLIN (Saint Georges des Groseillers), Michel DUMAINE (Messei), Daniel BIGEON (Dompierre), Michèle POLVE (Flers), Hervé LEMANCEL (Landisacq), Omar AYAD (Flers)

Conseillers titulaires : Joël JOURDAN (Banvou), Germain RENAULT (La Bazoque), Gérard BERTRAND (Bellou en Houlme), Gilles RABACHE (Caligny), Alain MAUGER (Cerisy Belle Etoile), Annie GROSSE (La Chapelle-au-Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle-Biche), Didier LANGLIN (Le Châtelier), Claude GASNIER (Echalou), Geneviève BOUDET (La Ferrière-aux-Etangs), Gaëlle PIOLINE, Irène COJEAN, Lori HELLOCO, Inès CHATÉ, Jean CHATELAIS, Sonia LAFAY, Jean-Pierre HUREL, Yvette LERICHOMME, Noël DJEZAIRI, Josette BONNEL, Laurent JUMELINE, Colette BUFFARD, Subay SAHIN, Philippe SENAUX, Catherine HAVAS, Jean-Marc LEVERRIER, Sylvie DUFOUR, Mathieu HELLOUIN (Flers), Cécile SAUVEE (La Lande-Patry), Gérard BERNET (Landigou), Nadine COURTEILLE (Messei), Bernard MORAZIN (Montilly-sur-Noireau), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Joëlle SERAIS (Saint-Clair-de-Halouze), Brigitte BASTIANUTTI, Chantal CORVEE (Saint-Georges-des-Groseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Charly LETETREL (Saires la Verrerie), Sylvie THIEULENT (La Selle-la-Forge)

Conseillers suppléants : Christian LEVALTIER (Aubusson), Huguette COLIN (Banvou), Olivier DOMINIQUE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houlme), Auguste ROGER (Caligny), Hervé BORDERIE (Cerisy Belle Etoile), Jean-Yves BAZIN (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtelier), François CHOCHON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompierre), Bruno LANDEMORE (Echalou), Jean-Pierre LEGRAND (Landigou), Pascal DAUPHY (Landisacq), Alain DELAUNAY (Montilly sur Noireau), Michel ROCHE (Saint André de Messei), Stéphane JOUIN (Saint Clair de Halouze), Claude MONTEBAULT (Saint Paul), Marc DENIS (Saires la Verrerie).

Titulaires absents	Suppléants présents	Questions
/	/	Ensemble de la séance

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :

Mandant	Mandataire	Questions
Lori HELLOCO	Yves GOASDOUE	Ensemble de la séance
Jean CHATELAIS	Josette BONNEL	
Laurent JUMELINE	Irène COJEAN	
Geneviève BOUDET	Vincent BEAUMONT	
Jean-Marc LEVERRIER	Mathieu HELLOUIN	
Gaëlle PIOLINE	Sonia LAFAY	De 139 à 171
Noël DJEZAIRI	Colette BUFFARD	De 165 à 190

Excusé : /

Absents : Claude GASNIER – Inès CHATÉ – Sylvie DUFOUR – Noël DJEZAIRI (Question 139)

EFFECTIF	
En exercice	: 53
Quorum	: 27

Question	Présents	Votants
139	42	49
140 à 164	43	50
165 à 171	42	50
172 à 190	43	50

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance	Clôture effectuée à :	Compte rendu affiché le :	Date d'affichage
12.12.14	18 h 45	Irène COJEAN	23 h 10	19.12.14	

DIFFUSION interne réglementaire 1. Affichage – Thématique 2. Registre – Chemise Conseil – R.A.I. si nécessaire

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

R A P P O R T

Présenté par

Pierre SALLES

Vice-Président

C.A.P.F.		N°	Date	Question	
Aménagement urbain Urbanisme		03	04.12.14	2	
CONSEIL	Séance	07	18.12.14	N° d'ordre	N° délibération
				2	140

OBJET	PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – APPROBATION
--------------	---

SDC/EA

Chers Collègues,

Par délibération 752 du 17 février 2011, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur les 14 communes d'origine.

L'objectif de la révision était de :

- réfléchir sur le développement de la CAPF dans les 15 ans à venir et traduire ce projet de développement durable dans le PLUI,
- offrir les conditions d'accueil pour augmenter la population de la CAPF à 15-20 ans,
- produire un habitat diversifié, durable répondant au parcours résidentiel et aux besoins de la population dans les 15 prochaines années,
- maintenir un équilibre entre villes et campagne en :
 - permettant le développement raisonné des bourgs et des hameaux structurés,
 - permettant un développement des zones urbaines tout en préservant les franges,
- prendre en compte les besoins en surface agricole utile et favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine,
- adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles normes de performance énergétique, les nouvelles formes d'habitat (habitat contemporain et habitat bioclimatique),
- définir de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones à urbaniser en fonction des formes urbaines et d'une approche raisonnée de l'aménagement en lien avec les orientations du Plan de Déplacement Communautaire. et du Programme Local de l'Habitat,
- préserver les zones sensibles du paysage et identifier des espaces naturels favorisant la biodiversité, préserver et développer les haies,
- prendre en compte le Plan de Préventions des Risques d'Inondations et intégrer les nouvelles données sur les remontées de nappe phréatique dans les zonages et dans le règlement du P.L.U.I.,
- protéger les périmètres de captage.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'est tenu lors de la réunion du Conseil Communautaire du 15 novembre 2012 (délibération n° 1117).

Par délibération 253 du 19 décembre 2013, la Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUI.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 juin au 11 juillet 2014, le président de la commission d'enquête a remis ses conclusions le 30 septembre 2014.

Il convient de préciser que le PLUI tient lieu de Programme Local de l'Habitat et de Plan de Déplacement Communautaire, en application de l'article L 123-4 du code de l'Urbanisme.

Le PLUI peut être approuvé (avant le 31/12/2014) sur les 14 des 25 communes de la CAPF en application de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi ALUR).

Vu l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « ... Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale. Ensuite, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuve le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. »

Considérant que la Commission Intercommunale des maires de la CAPF s'est réunie le 21 novembre 2014,

Vu l'arrêté préfectoral NOR 2390-2014-0003 en date du 19 mai 2014 accordant une demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie à l'article L 122-2 du code de l'Urbanisme,

Vu l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat de Basse Normandie en date du 20 mai 2014 qui souligne par ailleurs :

- *La nécessité de veiller au bon calibrage des besoins en logements sociaux, pour éviter des phénomènes de vacance déjà constatés,*
- *L'importance de proposer une offre adaptée à la demande dans un contexte de renouvellement du parc.*

Vu l'avis défavorable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles en date du 14 mai 2014,

Considérant que la CDCEA indique que son avis pourrait évoluer si l'ensemble des remarques suivantes étaient prises en compte :

Supprimer toute possibilité de dérogation au principe de réciprocité entre les exploitations agricoles et zones d'habitation du règlement écrit, clarifier le plan de zonage dans ce sens,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

- ⇒ **La Commission Urbanisme propose de supprimer du règlement la possibilité de dérogation au principe de réciprocité et de supprimer les zones Ahc situées à moins de 100 mètres d'une exploitation (une sur La Lande Patry, une sur Caligny)**

Fiabiliser l'inventaire des haies et zones humides

Prendre en compte les exploitations existantes dans la délimitation des zones humides

- ⇒ **La CAPF a sollicité de la DREAL une réactualisation de ses données sur les zones humides. En conséquence le tramage des zones humides et des zones Np de protection des continuités écologiques ont été modifiés. Au vu des observations faites par les propriétaires ou les exploitants lors de l'enquête publique, l'identification de certaines haies déjà supprimées ou n'ayant pas un rôle antiérosif, brise vent ou non situées le long d'une voie, d'un chemin de randonnées ou d'un cours d'eau ont été supprimées.**

Réduire la consommation d'espace, et donc la superficie des zones constructibles à vocation d'habitat,

- ⇒ **Les zones 1AU d'Aubusson (derrière la salle des fêtes), de Caligny (en face de la gare) ont été supprimées. Soit une réduction de 2,7 ha des zones d'urbanisation future.**

Supprimer la quasi-totalité des zones Ahc et Nhc, qui autorisent les constructions neuves, ces zones devant être exceptionnelles et justifiées de façon spécifiques

- ⇒ **La Commission Urbanisme propose de maintenir les zones Ahc et Nhc considérant qu'elles représentent, après avoir tenu compte des observations émises lors de l'enquête publique, un nombre et une superficie limités au regard des zones constructibles. Le rapport de présentation du PLUI a été complété dans ce sens.**

La CDCEA n'a pas émis d'observations particulières sur les zones Nh et Ah, où seules les extensions et annexes sont autorisées.

Vu l'avis favorable de l'autorité environnementale en date du 11 avril 2014 au titre de l'article R 121-15 du code de l'Urbanisme

- ⇒ **La Commission Urbanisme propose de :**

Compléter les plans de zonage avec le nom des communes limitrophes, la légende des zones

Compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse des perspectives d'évolution, avec un scénario au fil de l'eau

Compléter le document 1.3 pour **mettre en évidence la traduction des mesures d'évitement ou de réduction** dans les pièces opposables

Compléter le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R 414-23 du Code de l'Environnement

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

Reprendre les indicateurs de suivi pour assurer une cohérence entre les indicateurs de suivi du PLUI par rapport au PADD et ceux au titre de l'évaluation environnementale. Ceux-ci ont été ramenés au nombre de 40 dont 20 au titre de l'environnement et leurs natures et leurs suivis ont été précisés.

Compléter le résumé non technique avec des chiffres clefs.

Modifier le zonage des zones Np pour tenir compte de continuités écologiques qui n'auraient pas été prises en compte ou de nouvelles données concernant des zones humides

Préciser dans le rapport de présentation la manière dont ont été prises en compte les zones humides et les continuités écologiques (cf Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ZNIEFF, ...)

Corriger la page 78 du rapport de présentation considérant que l'agrandissement de la station de la rue d'Athis est envisagé pour améliorer la sécurisation de la station d'Auvilliers et que par ailleurs **les capacités de production en eau potable de la CAPF couvriront les besoins futurs dans le cadre des objectifs du PLUI.**

Vu l'avis favorable de Monsieur le Préfet en date du 14 avril 2014 avec la demande de prise en compte :

De respecter le principe de réciprocité entre les zones habitées et les sièges d'exploitation (pris en compte)

Clarifier l'identification et la prise en compte des zones humides et des haies, qui ne rend pas toujours en compte la réalité du terrain (pris en compte).

⇒ **La Commission Urbanisme propose de prendre en compte les remarques suivantes de Monsieur le Préfet :**

Concernant les logements :

- intégrer un nouvel indicateur de suivi sur le nombre de logements vacants,
- intégrer dans l'OAP habitat un tableau de répartition de la prévision de production de logements par commune,

Concernant le développement urbain et la consommation foncière :

- modifier certaines OAP pour y préciser dans les communes rurales un nombre minimum et un nombre maximum de logements par zone d'urbanisation future, dans les communes de la première couronne un nombre minimum par zone AU, et sur Flers un nombre minimum ou une densité moyenne sur les zones de développement sur le sud
- modifier les limites des zones Ah et Nh pour que les surfaces de ces zones permettent effectivement l'implantation d'annexes à proximité des constructions existantes, comme le permet le règlement. Le rapport de présentation a été complété pour préciser les modalités de délimitation de ces zones.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

- **modifier l'OAP de la zone des Essarts** sur St Georges des Groseillers pour prendre en compte la présence à moins de 100 m d'une exploitation agricole
- préciser dans le rapport de présentation que la zone 2AUt correspondant à un projet « air-park » sur la commune de La Lande Patry, n'est pas envisagée comme pouvant devenir une zone d'habitat traditionnel. La localisation de cette zone 2AUt est justifiée par la présence de la piste de l'aérodrome à proximité.

Concernant l'environnement :

- Prendre en compte les nouvelles données de la DREAL sur les zones humides et la remarque des services de l'Etat et supprimer des zones Np des zones humides qui ne sont plus identifiées par la DREAL, intégrer en zone Np de nouvelles zones humides identifiées par la DREAL et ainsi modifier le zonage des zones Np pour assurer certaines continuités écologiques qui n'apparaissaient pas ou qui n'avaient pas été prises en compte.

Concernant le règlement :

- Revoir la rédaction des articles 6 relatif aux nouvelles technologies de l'information,
- Imposer des matériaux de couleur sombre dans les zones A et N,
- Préciser à l'article 1 de la zone 1AUz que les installations classées entraînant un périmètre de protection sont interdites sauf dans les zones 1AUzi
- Corriger l'article 1AUz6 en précisant que le retrait de la RD 962 est de 10 m et non 20m
- Préciser dans les articles 1AUz13 et Uz13 que la marge de recul devra être impérativement plantée d'arbres.
- Supprimer dans la zone 1AUz la référence au stationnement pour les résidences communautaires et les établissements de personnes âgées
- Mettre en cohérence les articles Np6 et Np2
- Préciser aux articles Nhc2 et Ahc2 que les extensions et les annexes sont autorisées
- Préciser à l'article N2 que les bâtiments agricoles sont autorisés

Concernant les annexes:

- Compléter les annexes avec la Servitude d'Utilité Publique instituée par arrêté préfectoral du 6 janvier 2014 sur l'emprise de l'établissement anciennement exploité par Faurecia, la SUP du 16 août 1996 sur l'ancienne usine à gaz rue de la fonderie à Flers
- Modifier la servitude PT2 et PT2LH suivant le décret du 16 août 2013
- Compléter le zonage avec le plan de zone à risque d'exposition au plomb.
- prendre en compte les remarques de formes de la DDT dans le rapport de présentation.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

Concernant la cartographie :

- supprimer le zonage PPRI sur la commune de la Selle la Forge qui n'est pas concernée
- mettre à jour les données sur les chutes de blocs rocheux (au nord du hameau « le Vauru » à Landigou) et sur les cavités souterraines (Les Brousses à la Chapelle au Moine) en fonction des données réactualisées par la DREAL

Vu l'avis favorable de la DREAL en date du 7 avril 2014

⇒ **La Commission Urbanisme propose :**

- De reprendre la cartographie des **aléas inhérents à l'exploitation de mine sur St Clair de Halouze** et préciser dans le règlement (article 6.6.3 – règles communes) les préconisations liées à cet aléas (interdiction de construire dans un périmètre de 100m)
- Compléter le règlement pour prendre en compte **l'aléas retrait et gonflement d'argile** à chaque article 2 **et le risque sismique.**

Vu les avis tacites, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, du GIP-Pays du Bocage, de l'Inspection Académique de l'Orne,

Vu l'avis favorable du Conseil Régional de Basse Normandie en date du 13 mai 2014,

⇒ **La commission urbanisme propose de prendre en compte les remarques de forme** proposées

Vu l'avis favorable du Conseil Général de l'Orne en date du 11 mars 2014 :

⇒ **La commission Urbanisme propose**

- De **prendre en compte les corrections de forme**
- **précise** que le PLUI est établi sur le cadastre en vigueur qui ne reflète pas encore les travaux récents du Conseil Général

Vu l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture du 17 février 2014, attendu que la Chambre d'Agriculture demande que :

L'objectif de consommation d'espace soit fixé à 120 ha

Que les zones d'habitat dans le périmètre de réciprocity des exploitations soient zonées en Ah

Que le tramage des zones humides soit supprimé des plans de zonage et que le règlement écrit ne comporte pas d'interdictions relevant du Code de l'Environnement

Que tous les sièges d'exploitation pérennes bénéficient d'une zone agricole large leur permettant leur développement

Que seuls les linéaires de haies le long des cours d'eau et des voies soient identifiés au titre de la Loi Paysage

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

⇒ **La Commission Urbanisme propose**

- **de supprimer du règlement la possibilité de dérogation au principe de réciprocité et de supprimer les zones Ahc situées à moins de 100 mètres d'une exploitation** (une sur La Lande Patry, une sur Caligny)
- de modifier l'article 6-7 dans les règles communes du règlement et **de ne pas interdire dans les zones humides tramées sur le zonage les ouvrages, travaux, affouillement et exhaussements de sol.** Dans les zones humides tramées seules seront interdites au titre du PLUI les constructions, à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes.
- De **maintenir l'identification des haies qui jouent un rôle** antiérosif, ou brise-vent, ou situées le long des voies, des chemins de randonnées ou des cours d'eau et qui assurent des continuités écologiques. **De préciser dans le règlement les possibilités d'entretien des haies** et les conditions de replantation sur place ou à proximité.

Vu l'avis favorable de l'INAO en date du 7 février 2014,

Vu l'avis de GRDF en date du 14 février 2014,

Vu l'avis d'ERDF en date du 21 février 2014,

Vu l'avis de l'association GREN en date du 5 mars 2014

⇒ **La Commission Urbanisme propose**

- **D'identifier 9 arbres** visibles du domaine public et en dehors du parc du château parmi les 28 arbres isolés proposés à l'identification au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Précise que les propositions de continuité de cheminement seront étudiées par la CAPF en dehors du PLUI.

Vu les avis tacites des communes limitrophes de Saint Pierre du regard, Saint Bomer les Forges, Briouze, Le Mesnil de Briouze, Champsecret, La Sauvagère, Frênes, Chanu, Tinchebray, Durcet, La Carneille, Ronfeugerai, Athis de l'Orne,

Vu les avis tacites de l'EPCI chargé du SCOT Suisse-Normande-Condé, de la SAGIM, d'Orne Habitat, de l'Institution Interdépartementale du Bassin de l'Orne,

Vu l'avis favorable avec réserves du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne du 20 février 2014

⇒ **La Commission Urbanisme :**

- **Précise que les bâtiments de la reconstruction identifiés au titre du L 123-1-5-III-2 sont repérés graphiquement sur le zonage**
- Propose de **maintenir le caractère de recommandation** pour les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés au titre du L 123-1-5-III-2 figurant aux articles 11 du règlement (sauf sur la zone UA où le règlement demande le maintien et la mise en valeur des caractéristiques du bâti)
- Propose de **revoir la définition des densités de certaines OAP.**

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

Vu l'avis de la Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé en date du 20 février 2014

⇒ **La Commission Urbanisme propose :**

- De modifier le rapport de présentation « Diagnostic territorial et état initial de l'Environnement » pour **préciser que l'arrêté de DUP du « Gué » sur la Chapelle Biche contient des prescriptions**
- De **ne pas annexer les projets de périmètre des captages de « la Rouillerie » et de « la Forge »** qui ne sont pas opposables à ce jour
- **Supprimer la référence à la prise d'eau « du Moulin de Taillebois »** qui n'est plus utilisée depuis début 2014.

Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 20 février 2014

⇒ **La Commission Urbanisme précise** que le Bois de Cerisy Belle Etoile et la Forêt de Halouze sont identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 et le bois de l'Abbaye au titre des Espaces Boisés Classés (article L 130-1).

Vu l'avis de RTE en date du 17 février 2014,

⇒ **La Commission urbanisme**

- propose de **compléter la liste des servitudes I4** avec l'appellation complète et les niveaux de tension des ouvrages
- Compléter les articles 2 dans le règlement pour préciser que les constructions de toute nature, ouvrage et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ne sont pas soumis aux articles 3 à 14 de la zone.

Vu l'avis favorable de la Commission d'Enquête en date du 30 septembre 2014 assorti des 12 recommandations suivantes :

Prendre en considération, en tant que faire se peut après examen, les avis des personnes publiques associées,

⇒ **La Commission Urbanisme a exposé** ci-dessus les propositions de prise en compte des avis

Prendre en compte le zonage erroné signalé par le Conseil Municipal de St Georges des Groseillers et mettre en cohérence les zonages et les OAP des secteurs de la Bissonnière Sud et de la Jehannière sur Flers

⇒ **La Commission Urbanisme propose**

- de reclasser en UD2 les lots du Lotissement du grand Pré qui avaient été par erreur classé en zone naturelle sur Saint Georges des Groseillers
- **de mettre en cohérence les OAP avec le classement en zone 1AU sur la Bissonnière et la Jehannière**

de privilégier la remise sur le marché des logements vacants et la densification des secteurs déjà urbanisés

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

- **La Commission Urbanisme propose**
- **de modifier les Coefficients d'emprise au sol des zones UD** (article 9) à savoir en UD1 70%, en UD2 60% et en UD3 50%
- de modifier les règles de retrait en zone UB et d'autoriser les implantations sur les limites séparatives (non latérales) dès lors que les constructions ont une hauteur inférieure à 3,50m ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D=h/2$ avec un minimum de 3,5 m).
- de modifier l'article 2.4 des règles communes de manière à ce que les règles du PLUI soient appréciées au regard de l'ensemble du projet conformément à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

D'examiner la pertinence et la faisabilité de demandes précises : cf tableau des observations

De définir d'une manière plus claire et précise le mode d'identification du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et compléter le règlement écrit pour ne pas craindre ultérieurement une application délicate au risque de contentieux.

- ⇒ **La Commission Urbanisme propose de compléter le rapport de présentation** pour préciser la méthode d'identification et de conserver le caractère de préconisation défini dans le règlement

Suivre la mise en œuvre du PLUI par l'application d'objectifs prévisionnels sur les indicateurs les plus appropriés retenus et prévoir les mesures adaptées en cas de « dérapage »

- ⇒ **La Commission Urbanisme propose de clarifier les indicateurs** de suivi avec des objectifs chiffrés. Lors des évaluations du PLUI, le Conseil Communautaire devra prendre les décisions adéquates pour faire évoluer le PLUI au regard des indicateurs.

S'interroger sur la pertinence du projet d' « Air-park » et de sa localisation et de la coexistence avec une population aux caractéristiques sociales très différentes :

- ⇒ **La Commission Urbanisme rappelle que le rapport de présentation sera complété** pour que la zone 2AUt correspondant à un projet « air-park » ne puisse pas devenir une zone d'habitat traditionnel. La localisation de cette zone 2AUt est justifiée par la présence de la piste de l'aérodrome à proximité pour un projet d' « Air-park ». Par ailleurs la réalisation de ce projet nécessitera une modification du PLUI avec enquête publique.

Demande qu'une définition sommaire de la destination des zones soit intégrée en en-tête du règlement ou sous forme de tableau

- ⇒ **La Commission Urbanisme propose** que sur les cartes de zonage **soit précisée la définition de chaque zone**

De rendre plus lisible les plans de zonage par la représentation et l'identification claire des hameaux, des cours d'eau et plan d'eau, des axes routiers, des limites communales

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

⇒ **La Commission Urbanisme propose** que **cette remarque soit prise en compte** ainsi qu'une représentation plus claire des sièges d'exploitations

Examiner avec attention les demandes R28-registre CAPF et R23 registre Caligny de deux jeunes entreprises, l'une artisanale et l'autre agricole, contrariées dans leur perspective de développement par les dispositions encadrant le PLUI.

⇒ **La Commission Urbanisme précise** que concernant l'exploitation agricole, celle-ci se situe dans la zone de PPRI, et que l'entreprise artisanale se situe actuellement en zone agricole. Des contacts individuels seront pris avec ces derniers.

Etudier la meilleure solution possible de raccordement au réseau public d'eau potable de l'exploitation agricole de Terre Neuve à Saint Paul

⇒ **La Commission Urbanisme informe** que les services de la CAPF étudient les possibilités techniques et financières de cette demande.

Prendre en considérations les commentaires de la Commission d'Enquête en réponse à chacune des observations notifiées sur le registre

⇒ **La commission propose**

- **De supprimer les zones 1AU dans le bourg d'Aubusson et en face de la gare de Caligny** au vu des observations formulées lors de l'enquête, de la remarque de la Commission d'enquête (page 37 du rapport) et compte tenu des avis des conseils municipaux respectifs.
- **De supprimer l'emplacement réservé n° 26** sur la Selle la Forge compte tenu des observations formulées lors de l'enquête et de la remarque de la commission d'enquête (page 40 du rapport)
- **De proposer une OAP pour la zone 1AUZm sur Saint Georges des Groseillers**, sise route d'Aubusson pour préciser les marges de recul et l'organisation de la zone.
- **De créer une zone Nhce aux « Planches Mornes » à Montilly** pour tenir compte des observations formulées lors de l'enquête publique et des remarques faites dans le rapport de la Commission d'enquête (page 49). Cette zone permettrait de finir la commercialisation de cette ancienne zone d'activités privées tout en tenant compte de la présence de la zone de PPRI avec un Coefficient d'Emprise au Sol limité à 33%.

Vu les observations formulées lors de l'enquête publique, **la Commission Urbanisme propose** de modifier le règlement et le zonage.

Les modifications portent sur des adaptations du zonage, des suppressions d'identification de haies, l'identification de bâtiment au titre du L 123-1-5-II-6 ou L 123-1-5-III-2, la **création d'une zone Aa** correspondant à l'aérodrome où les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité de l'aérodrome sont autorisés, ...(cf tableau joint)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	18.12.14	140	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE, DES DECISIONS ET DES ARRETES DU PRESIDENT				

Le règlement modifié :

- précisera que les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés en zone A et N sous réserve d'intégration paysagère
- prendra en compte les évolutions du code suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir Agricole du 13 octobre 2014 (modification de référence aux articles du code, avis conforme obligatoire de la CDCEA (future CDPENAPF) ou de la CDNPS pour le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du L 123-1-5-II-6° respectivement en zone A ou N)

Les annexes seront complétées avec le périmètre du chauffage urbain mis à jour.

Compte tenu du volume de ce dossier, celui-ci est consultable au Service Urbanisme de la C.A.P.F., situé au 41 Rue de la Boule – 61100 FLERS.

IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

1 – APPROUVER le P.L.U.I portant sur 14 communes de la CAPF comportant les modifications mineures proposées par la Commission Urbanisme, ci-dessus décrites, au vu des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

2 – PRECISER que la présente délibération sera affichée pendant un mois dans les 14 mairies concernées par le PLUI et au siège de la CAPF. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera publiée dans le recueil des actes administratifs de la CAPF. La délibération produit ses effets juridiques dès la publication de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa de l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, augmenté des délais fixés par l'article L 123-12 du code de l'Urbanisme (soit à l'issue d'un délais d'un mois à compter de la transmission du dossier au Préfet) .

3 – TRANSMETTRE la présente délibération à l'autorité environnementale et insérer dans un journal local et par affichage dans les mairies concernées une information permettant au public de prendre connaissance par la présente délibération sur la manière dont l'avis de l'autorité environnementale aura été prise en compte (article L 121-14 du Code de l'Urbanisme).

ADOpte A L'UNANIMITE.

Le Président,

Yves GOASDOUE