

DÉLIBÉRATION de la Commune de GINAI

Séance du 3 juillet 2025

Nombre de Membres

En exercice 7

Présents 7

Votants 7

L'an deux mil vingt-cinq,

Le 3 juillet à 20 h 30

Le Conseil Municipal de la commune de GINAI

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la mairie sous la présidence de **M. Michel BUON, Maire.**

Date de la convocation du Conseil Municipal : 24 juin 2025

Membres présents : M. Michel BUON, M. Stéphane DE STOPPELEIRE, Mme Béatrice MOTAS, Mme Caroline BOURDAIS, Mme Simone BUON, Mme Jocelyne LECACHEUX, M. Pieter TILMA formant la majorité des membres en exercice.

Mme Caroline BOURDAIS a été désignée secrétaire de séance

Délibération 2025_07_010

Objet : Présentation du PLUi CDC Terres d'Argentan Interco Habitat : avis sur l'arrêt projet du conseil municipal

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants, R153-3 et suivants et L103-6 ;

Vu les délibérations D2022-46 URB et D2022-119 URB du Conseil Communautaire de Terres d'Argentan Interco prescrivant l'élaboration du PLUi-H et arrêtant les modalités de collaboration entre la communauté de commune et les communes membres ;

Vu les débats qui ont eu lieu au sein du conseil communautaire de Terres d'Argentan Interco et dans les conseils municipaux des communes membres de Terres d'Argentan Interco à compter de la présentation du PADD à l'ensembles des maires et des comités de suivi du PLUi-H le 17/10/2023 ;

Vu les différentes réunions des comités, des conférences, d'échanges techniques avec les communes, avec les personnes publiques associées ;

Vu le projet de PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération, le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et graphique, les OAP, le POA et les annexes ;

Vu la délibération n° CC-2025-074 du 22 mai 2025 du conseil communautaire de Terres d'Argentan interco tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-H ;

Considérant que la volonté de la communauté de communes de Terres d'Argentan interco d'assurer un développement équilibré de son territoire l'a conduit à s'engager dans la démarche d'élaboration du PLUi-H ;

Considérant les objectifs poursuivis par le PLUi-H ;

Conformément à l'article R.153-5 du Code de l'Urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L. 153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le Conseil Municipal de Ginai, après avoir étudié les documents relatifs à l'arrêt du projet, émet les remarques suivantes :

Après avoir pris connaissance du règlement graphique de la zone A applicable sur l'ensemble du territoire communal de la commune de Ginai, les membres de l'Assemblée Délibérante considèrent que les règles édictées n'apportent aucune mesure positive et évolutive, en comparaison avec le Règlement National d'Urbanisme (RNU) auquel la commune de Ginai est actuellement soumise. Bien au contraire, les interdictions et les limitations sont plus nombreuses, et plus coercitives

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 061-216101907-20250703-2025_07_010-DE

que celles existantes.

Pourquoi la commune n'a pas été consultée pour choisir les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Certains bâtiments répertoriés ne feront peut-être jamais l'objet d'une demande, alors que d'autres oubliés seront au cœur d'un nouveau projet qui ne pourra pas voir le jour. Tout bâtiment desservi par les réseaux devrait être réhabilitable.

Par ailleurs, le conseil municipal est en désaccord avec les points du règlement suivants :

- L'extension des constructions principales ne doit pas être limitée à 30 % de l'emprise au sol existante telle qu'indiquée dans les dispositions applicables en zone A. Le Conseil Municipal demande que les extensions des constructions principales ou des bâtiments réhabilités en habitation présentent des dimensions inférieures à la construction existante. Cette mesure est d'ailleurs appliquée dans le cadre du RNU qui reprend la définition donnée par le lexique national d'urbanisme, prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme confirmée par une décision du conseil d'Etat en date du 9 novembre 2023.

- La construction, ou l'aménagement d'un bâtiment à usage artisanal dans le périmètre d'une unité foncière ne doit pas être interdit. Le Conseil Municipal ne comprend pas cette interdiction qui entraîne inexorablement la mort de nos villages.

- Le Conseil Municipal demande également la reprise intégrale de l'article L.111.4 du RNU, sa suppression là encore pénalise le milieu rural.

- Le Conseil Municipal demande bien entendu le maintien des haies existantes et regrette vivement qu'une visite de terrain sur l'ensemble du territoire communal n'est pas été réalisée par un consultant en compagnie du Maire et des élus.

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité des membres présents :

- **demande** à ce que les remarques demandées dans cet avis soient respectées,
- **émet** un avis défavorable au projet de PLUi-H de Terres d'Argentan Interco,
- **dit que** la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Président de Terres d'Argentan interco, et affiché pendant un mois en mairie.

Fait et délibéré en mairie, Les jour mois et an sus cites
Copie certifiée conforme au registre des délibérations.

LE MAIRE : MICHEL BUON

Envoyé en préfecture le 15/07/2025

Reçu en préfecture le 15/07/2025

Publié le

ID : 061-216101907-20250703-2025_07_010-DE

