



COMPTE RENDU SOMMAIRE DE LA SEANCE
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 25 JANVIER 2010.

L'an deux mille dix, le vingt-cinq janvier à 18h 30, le conseil municipal de FLEURY SUR ORNE, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique ordinaire sous la présidence de M. Claude LECLERE, maire.

Présents : M. Lecerf, M. Muller, M. Liot, Mme Prieur, M. Alcindor, M. Lafage, M. Bruneau, Mme Heutte, Mme Perraud, Mme Lepaon, Mme Pasquier, M. Vrignon, M. Letellier, Mme Mullier, M. Savary, M. Hubert, M. Pégeault, Mme Touzé, Mme Pomikal, M. Mauger.

Absents : Mme Sueur (ayant donné pouvoir à Mme Lepaon), Mme Broustail (ayant donné pouvoir à Mme Pasquier), Mme Hoorelbeke (ayant donné pouvoir à M. Lecerf), Mme Baur, Mme Denis, M. Maurel.

Secrétaire de séance : M. Alcindor.

URBANISME :

• Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme :

Cette seconde modification du PLU est principalement engagée pour adapter la réglementation qui encadrera la construction du nouveau quartier dit du Bas de Fleury, qui terminera l'urbanisation de la ville en bordure du boulevard périphérique.

Elle permettra de plus :

- L'introduction d'ajustements dans le règlement et le tracé des zones 1AUf et Ue en cohérence avec le projet urbain en cours d'études.
- La réduction d'une plantation à créer pour permettre l'implantation d'un petit équipement collectif,
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés
- La modification d'une limite de secteur dans la zone 1AUe
- La mise à jour du règlement suite aux évolutions récentes et substantielles du Code de l'urbanisme.
- La mise à jour dossier de PLU suite à la modification du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Orne.
- Le classement en Monuments Historiques du Logis au 71 rue de Saint André.

3- CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU :

a. Poursuite de l'aménagement du quartier de l'entrée de ville Sud (1AUf)

La première phase de réalisation d'un nouveau quartier urbain, en entrée de ville est en cours. Les premiers immeubles sont en construction.

Du fait de l'intérêt qu'a suscité auprès des ménages, le premier programme de logements collectifs, la municipalité souhaite poursuivre la mise à disposition de ce type d'offre et étendre la taille du secteur initialement réservé à ce type de programme.

Ce nouveau quartier s'étendra de la Grand Rue à la nouvelle rue qui prolonge à l'ouest le carrefour giratoire d'entrée de ville et sera desservi à partir d'une rue intérieure. Ses habitants bénéficieront à moyen terme de transports en commun en site propre puisque la ligne qui dessert la Grâce de Dieu doit être prolongée jusqu'à l'entrée de ville de Fleury.

En conséquence, le périmètre du secteur 1AUf est revu : il est étendu au nord jusqu'à la Grand Rue afin d'accueillir en particulier une Résidence – service. Il est aussi revu au sud afin de prendre en compte le tracé du nouveau carrefour giratoire qui sera aménagé pour le parc d'activités.

Les orientations d'aménagement sont complétées et précisées. Une bande de 5m au sud de la Grand Rue est réservée à un premier plan paysager ; il comprendra un alignement d'arbres de haute tige sur un espace engazonné, dans le prolongement de celui qui borde la RD652. L'emplacement réservé N°5 est supprimé puisque la rue est en cours de réalisation.

Le règlement de la zone 1 AUf est modifié pour mieux prendre en compte l'habitat programmé :

ARTICLE 10 : la hauteur maximale des constructions est augmentée pour tenir compte des pentes.

ARTICLE 12: une précision est apportée sur le stationnement requis pour les immeubles collectifs : l'obligation de réalisation de parking souterrain est supprimée pour les logements locatifs sociaux et les résidences services, destinées aux personnes âgées. Pour ces dernières le nombre de place de stationnement requis est réduit à une place par logement.

Modification :

Le règlement graphique est mis à jour par une modification de limite de secteurs.

La liste des emplacements réservés présente sur le règlement graphique est mise à jour.

b. Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future sud

Le règlement prévoit la création d'un quartier résidentiel sur le coteau, en deux phases. Or la rapide mise en œuvre de l'urbanisation sur le secteur 1AUf permet de raccorder le quartier du coteau, dès la première phase, à la rue créée en entrée de ville, en évitant ainsi toute circulation de transit dans les quartiers anciens du Bas de Fleury.

De plus, après étude détaillée, le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit s'envisager depuis celui du plateau.

En conséquence, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation du secteur est modifié : le secteur le plus à l'Est est ouvert à l'urbanisation en première phase, la partie Ouest le sera dans un second temps.

À la suite des études d'aménagement menées, les Orientations particulières d'Aménagement sont complétées. Elles précisent :

Le profil des cheminements et lisières d'urbanisation ;

La répartition des plans paysagers qui assureront la bonne insertion des constructions dans le coteau

La répartition des parcs de logements : secteurs réservés à des logements individuels / secteurs pouvant recevoir des logements collectifs. Sachant que l'ensemble des secteurs pourra recevoir des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des commerces et services de proximité ;

La densité minimale d'urbanisation requise : 20 logements à l'hectare au minimum ;

Modification :

Le règlement et le règlement graphique sont modifiés.

Les Orientations particulières d'aménagement du secteur sont complétées.

c. Augmentation de la densité autorisée en zone 1AU (hors secteurs 1AUd et 1AUf)

Au sein des quartiers urbanisés, les zones urbanisables restent limitées eut égard aux besoins de logements dans l'agglomération caennaise. En conséquence et afin de répondre à une demande toujours plus importante de logements intermédiaires, la densité autorisée dans la zone 1AU est augmentée.

Le COS de cette zone 1AU (qui a pour principale vocation de permettre la création de logements individuels en complément des programmes de logements collectifs prévus sur les secteurs 1AUf ou dans la future ZAC des hauts de l'Orne) est porté de 0,20 à 0,30. L'emprise au sol est portée de 20% à 30%, sans remise en cause du type de forme urbaine programmé et du cadre paysager qui l'accompagnera.

Modification :

Les articles 1AU9 et 1AU14 sont modifiés. L'article 1AU14 est précisé.

d. Prise en compte de la réalisation de l'avenue du 19 mars 1962

Le prolongement de l'avenue du Général Laperrine par l'avenue du 19 mars 1962 permet d'étendre la zone Uf jusqu'à la rue du Régiment de Maisonneuve, puisque les parcelles visées sont dès à présent desservies par les réseaux.

L'emplacement réservé N°15 et modifié : la voie réalisée, seule la partie qui concerne le carrefour giratoire est réservée.

Modification :

Le règlement graphique est mis à jour par une modification de limite de zone.

La liste des emplacements réservés présente sur le règlement graphique est mise à jour.

e. Création d'un équipement de proximité

La municipalité est propriétaire des terrains qui bordent au nord la Grand Rue et sont aménagés pour les sports et les loisirs. Ils sont aujourd'hui entièrement réservés à des espaces verts.

Or afin de réaliser un club-house dans la partie nord-est du site, le périmètre de la trame « plantation à créer » porté sur le règlement graphique sera modifié.

Modification :

Le règlement graphique est mis à jour.

f. Modification de périmètre entre les secteurs 1 AUex et 1 AUev

Le tracé contournait le bassin d'eaux pluviales. Celui-ci sera intégré à la zone de « plantations à créer » et le tracé du secteur constructible rectifié.

De même, le projet de modification du carrefour giratoire qui permet l'accès au parc d'activités conduit à ajuster le périmètre des « plantations à créer » qui le borde à l'Est.

Modification :

Le règlement graphique est mis à jour.

g. Mise à jour et modifications des dispositions générales du Règlement

Afin de prendre en compte les évolutions récentes du Code de l'urbanisme, les Dispositions Générales du règlement du PLU sont mises à jour, en particulier en ce qui concerne les articles d'ordre public.

Il est précisé que la reconstruction après sinistre est aujourd'hui encadrée par l'article L111-3 et que la réglementation sur les clôtures a évolué.

Le glossaire est complété pour plus de précision.

Pour plus de clarté, l'expression « équipements publics ou d'intérêt collectif » remplace dans le texte les diverses expressions utilisées.

Du fait de l'évolution du code de l'urbanisme et afin de rester conforme à l'esprit du PLU, un article est ajouté dans les Dispositions Générales pour préciser les conditions d'application des règles dans le cadre d'opérations d'aménagement :

"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété."

h. Prise en compte de la révision récente du PPRI de la Basse vallée de l'Orne.

Afin d'éviter les conflits de règles, la côte de référence portée dans le PLU est supprimée.

Les dispositions applicables sont celles prévues par le règlement du PPRI ; la côte d'établissement des constructions autorisées est calculée à partir des côtes portées sur les planches du zonage réglementaire.

Mise à jour :

-les articles concernés du règlement sont mis à jour.

i. Mise à jour du dossier suite à une nouvelle inscription au titre des monuments historiques.

L'arrêté préfectoral en date du 11 septembre 2009 inscrit la maison sise au 71 rue de Saint André à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Mise à jour :

Cette nouvelle servitude est ajoutée sur le Plan des Annexes documentaires. - La liste des servitudes est mise à jour.

Le conseil municipal décide :

- de lancer la procédure de modification du PLU avec les objectifs précédemment exposés
- de donner délégation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la modification du PLU
- d'autoriser le maire à engager toutes démarches concernant l'enquête publique faisant partie de la procédure de modification du PLU

Abstentions : M. Mauger, Mme Pomikal, Mme Pasquier, Mme Broustail.

- **Obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture :**

La réforme du code de l'urbanisme applicable depuis le 1^{er} octobre 2007, ne rend plus obligatoire le dépôt d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture.

Toutefois, le conseil municipal en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, peut décider de soumettre les clôtures à déclaration, sur son territoire.

Cette mesure permet de s'assurer du respect des règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme préalablement à l'édification de la clôture, et d'éviter ainsi la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux,

Le conseil municipal décide, à l'unanimité, d'instaurer la déclaration préalable à l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire de la commune de Fleury-sur-Orne.

Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

DOTATION GLOBALE D'EQUIPEMENT 2010 :

Le conseil municipal approuve le programme des travaux à réaliser comprenant l'extension du restaurant scolaire de l'école maternelle, d'un coût estimé à 26 283.02 € HT (Dalle et construction d'une véranda).

Il sollicite pour cette opération, une subvention spécifique au titre de la dotation globale d'équipement 2010, au taux le plus élevé possible.

CONVENTION AVEC ERDF POUR LE PASSAGE EN SOUTERRAIN DE LIGNES ELECTRIQUES SUR LE DOMAINE COMMUNAL :

M. le maire est autorisé à signer la convention à intervenir avec Electricité Réseau Distribution France (ERDF), afin de permettre l'implantation d'une ligne électrique souterraine à 20 KV (moyenne tension), sur le chemin rural n°15 dit de la fosse Accard, et sur la parcelle cadastrée section AC n° 130 appartenant à la commune, dans le cadre des travaux d'alimentation en électricité des opérations « Le Val de l'Isle (Bouygues Immobilier), Lotissements Villey 1 et 2, et Investir Immobilier ».

M. le Maire est autorisé à signer devant notaire, l'acte authentique qui régularisera cette convention.

OUVERTURE D'UN COMMERCE LE DIMANCHE :

Le conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable à demande de dérogation au repos dominical, formulée par M. Dhouailly Gabriel, pour son épicerie, pizza à emporter, située place Jean Jaurès.

SEISME EN HAITI :

Le conseil municipal se prononce à l'unanimité, sur le principe d'une aide financière.
Le montant et la destination de cette aide feront l'objet d'une décision ultérieure.

Extrait certifié conforme
Le Maire,
Claude Leclère.