



DEPARTEMENT DU CALVADOS

VILLE DE FALAISE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION n° 12-094

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2012

*DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,
DE L'URBANISME & DU PATRIMOINE*

L'AN DEUX MILLE DOUZE, le LUNDI VINGT-DEUX OCTOBRE, à VINGT HEURES TRENTE MINUTES, le CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE FALAISE S'EST RÉUNI, à l'HOTEL DE VILLE, SOUS LA PRÉSIDENCE de Monsieur le Docteur Eric MACÉ, MAIRE.

Etaient présents :

M. le Dr Eric MACÉ - MAIRE -

Mme JOSSEAUME, M. TURBAN, Mme GALLON, M. DUBOST, Mme CHIVARD, MM. RUAU, VÉRON - Maire-Adjoints -

MM. LENGLINÉ, GUÉ, BARTHE, Mmes COTTEREAU, BARON, MM. DENOYER, MORTAGNE, Mmes CALDIER, DEVER, DECOUVELAÈRE, MM. DELASALLE, VETTIER, TROCHERIE, MAUNOURY, Mme PERCHERON - Conseillers Municipaux.

Etaient absents avec motif connu et valablement excusés :

Mme RUL (qui avait donné pouvoir à Mme CHIVARD),

Dr ZAMARA (qui avait donné pouvoir au Dr MACÉ),

Mme HERBINIÈRE,

M. PRINTEMPS,

Mme BOUQUEREL.

PLAN LOCAL D'URBANISME : MODIFICATION n° 2

Le PLAN LOCAL D'URBANISME de FALAISE est exécutoire depuis le 13 février 2011. Dernièrement, une procédure conjointe de modification et révision simplifiée a notamment permis de rendre compatible le P.L.U. avec un projet industriel en ligne avec la politique de développement durable dans laquelle la Ville s'engage.

Pour ne pas alourdir cette double procédure qui, d'une part, revêtait un caractère d'urgence et, d'autre part, était porteuse d'enjeux qui dépassent les champs de l'aménagement et de l'urbanisme, un certain nombre d'ajustements avaient été repoussés. D'autres ont été rendus nécessaires par des changements intervenus dans la réglementation de l'urbanisme.

I - Description des modifications à apporter au P.L.U.

Dispositions du règlement relatives aux réseaux

Dans les zones U et 1AU, l'article 4 du règlement du P.L.U. impose le raccordement aux réseaux. Une autorisation d'urbanisme pour une construction en zone U sur une parcelle non desservie par les réseaux a ainsi récemment été contestée par l'Agence Régionale de Santé au motif que, la construction en cause n'étant pas raccordée, la décision positive méconnaissait les dispositions de l'article 4 du P.L.U. Or, le classement d'un terrain en zone U ou 1AU du P.L.U. n'impose pas la présence des réseaux et, par voie de conséquence, n'impose pas non plus le raccordement des constructions. Pour lever cette imprécision, il y a donc lieu de modifier la rédaction des articles 4 des règlements de zones U et 1AU en s'inspirant de celle correspondant aux zones A et N :

A la place de :

- « Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire ... »
- « Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire ... »

Ecrire :

- « Le branchement sur le réseau d'eau potable, s'il existe, est obligatoire... »
- « Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire... ».

Dispositions relatives au recul par rapport aux voies dans les zones 1AUe

Conformément à l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme, un recul minimal de 100 m par rapport à la R.N. 158 est imposé pour les constructions. Or, cette contrainte qui se révèle rédhitoire pour certains projets sur la zone Expansia, avait été levée par l'intégration dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) d'une étude d'aménagement des abords des routes à grande circulation.

En effet, le Code de l'Urbanisme dispose que « *Le Plan Local d'Urbanisme - ou un document d'urbanisme en tenant lieu - peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* ».

Afin de ne pas compromettre la réalisation des projets qui auraient vocation à s'implanter sur la zone Expansia et son extension future (voir ci-après) et, dans la continuité des dispositions qui avaient été arrêtées dans le cadre du P.O.S., il est proposé d'intégrer cette étude au P.L.U. et de lever la règle du recul de 100 m par rapport à l'alignement de la R.N. 158.

La rédaction de l'article 1AUe6 du règlement du P.L.U. « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » doit donc être complétée (par la mention en gras souligné) :

ARTICLE 1AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à une distance minimale de :
 - 75 mètres de la R.D.658
 - 100 mètres de la R.N.158 (future A.88)
 - 15 mètres de la R.D.511
 - 5 mètres des autres voies
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle
 - **Dans les secteurs couverts par une étude démontrant que les reculs sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**
- Les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre.

Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3,5 mètres au-dessus de la voie.

Dispositions relatives à la zone Expansia

Le développement fluide de la zone Expansia nécessite le passage des emprises classées en 2AUe en 1AUe (voir plan joint).

Dispositions relatives à la SHOB et la SHON

Conformément à la réglementation qui était en vigueur au moment de son élaboration, le P.L.U. manipule les notions de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Depuis son approbation, le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 a remplacé ces grandeurs par une surface unique : la Surface de Plancher (SP).

Il y a donc lieu de remplacer les expressions SHON et SHOB par l'expression SP dans l'ensemble du règlement du P.L.U.

Dispositions résultant de la procédure conjointe de modification et de révision simplifiée

Comme demandé lors de l'examen conjoint par les personnes associées du dossier de révision simplifiée, l'emplacement réservé numéro 2 (voir plan joint) doit être supprimé en raison du reclassement partiel de l'emprise 1AU en A. Le plan et le tableau en annexe du règlement du P.L.U. doivent être modifiés en conséquence.

Le règlement de la zone A doit être modifié pour éviter son grignotage par les installations privées. En effet, il a été reproché à la Ville, lors de l'examen conjoint du dossier de révision simplifiée, d'avoir laissé assez largement déborder la zone UE sur la zone A du fait que les infrastructures y sont autorisées sans limite. Ainsi, des constructions ont été établies en limite de zone U et les voiries, stationnements et aires techniques associés ont été aménagés en zone A limitrophe. Il en résulte une consommation « détournée » de terres agricoles.

L'article A2 du règlement du P.L.U. doit donc être modifié (en gras) :

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf en secteur Ai, sont autorisées :

- Toutes les constructions, installations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les constructions et installations soumises à déclaration
- Les constructions à usage d'habitation et, pour autant qu'elles soient directement liées et rendues nécessaires pour le fonctionnement, la surveillance ou l'entretien d'une exploitation agricole
- Les ouvrages d'infrastructures, y compris les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à leur réalisation, **liés à l'activité des exploitations agricoles**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent également être autorisés :

- Le changement d'affectation des bâtiments anciens d'architecture traditionnelle identifiés au plan graphique sous réserve que l'état du bâtiment et son intérêt architectural le justifient
- ~~Les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général, y compris les affouillements et exhaussements nécessaires à leur réalisation qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.~~
- ~~Les affouillements liés aux occupations autorisées.~~

En secteur présentant un risque inondable :

- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière, réseau divers notamment électrique et circulation des fluides.

Dispositions concernant l'espace Dumont D'urville

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur urbain et, en vue de la création d'une liaison piétonne, il est souhaitable de réserver l'emplacement indiqué sur le plan joint au bénéfice de la Ville. L'emprise de 4 m sur une longueur de 150 m conduit à une emprise réservée de 600 m².

Cet emplacement peut se substituer à celui qui sera supprimé (voir ci-avant) ; il portera donc le numéro 2. Le plan et le tableau en annexe du règlement du P.L.U. doivent être modifiés en conséquence.

II - Procédure

La procédure adaptée à la prise en compte des changements proposés est celle de la modification (délai global de 4 à 6 mois) dont le déroulé vous est présenté en annexe.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- *à l'unanimité* -

Le rapport de Monsieur le Maire entendu, & après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L123-1 à L123-20 et L300- 2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme exécutoire à compter du 13 février 2011 et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu la révision simplifiée numéro 1 et la modification numéro 1 du P.L.U. approuvées le 3 septembre 2012 ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le P.L.U.

D É C I D E

de prescrire la MODIFICATION n° 2 du *PLAN LOCAL D'URBANISME*.

MAIRIE DE FALAISE
COURRIER ARRIVÉ LE
- 5 NOV. 2012
CALVADOS

Pour copie conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Maire-Adjoint,
Mme Elisabeth JOSSEAUME.



[Signature]

PREFECTURE DU CALVADOS

29 OCT. 2012

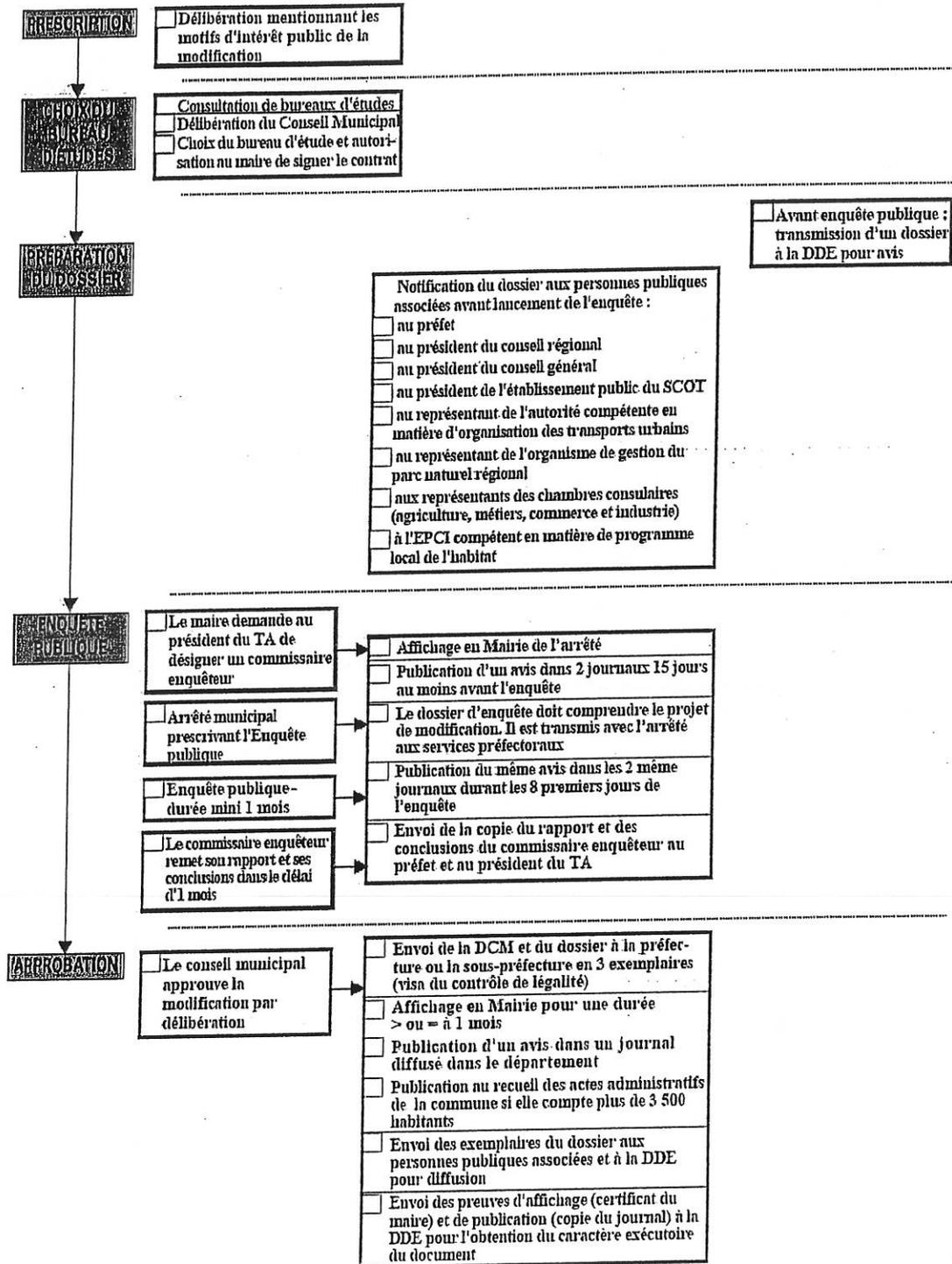
COURRIER

TRANSMIS A LA PRÉFECTURE
DU CALVADOS & AFFICHÉ,
le 26 OCTOBRE 2012.

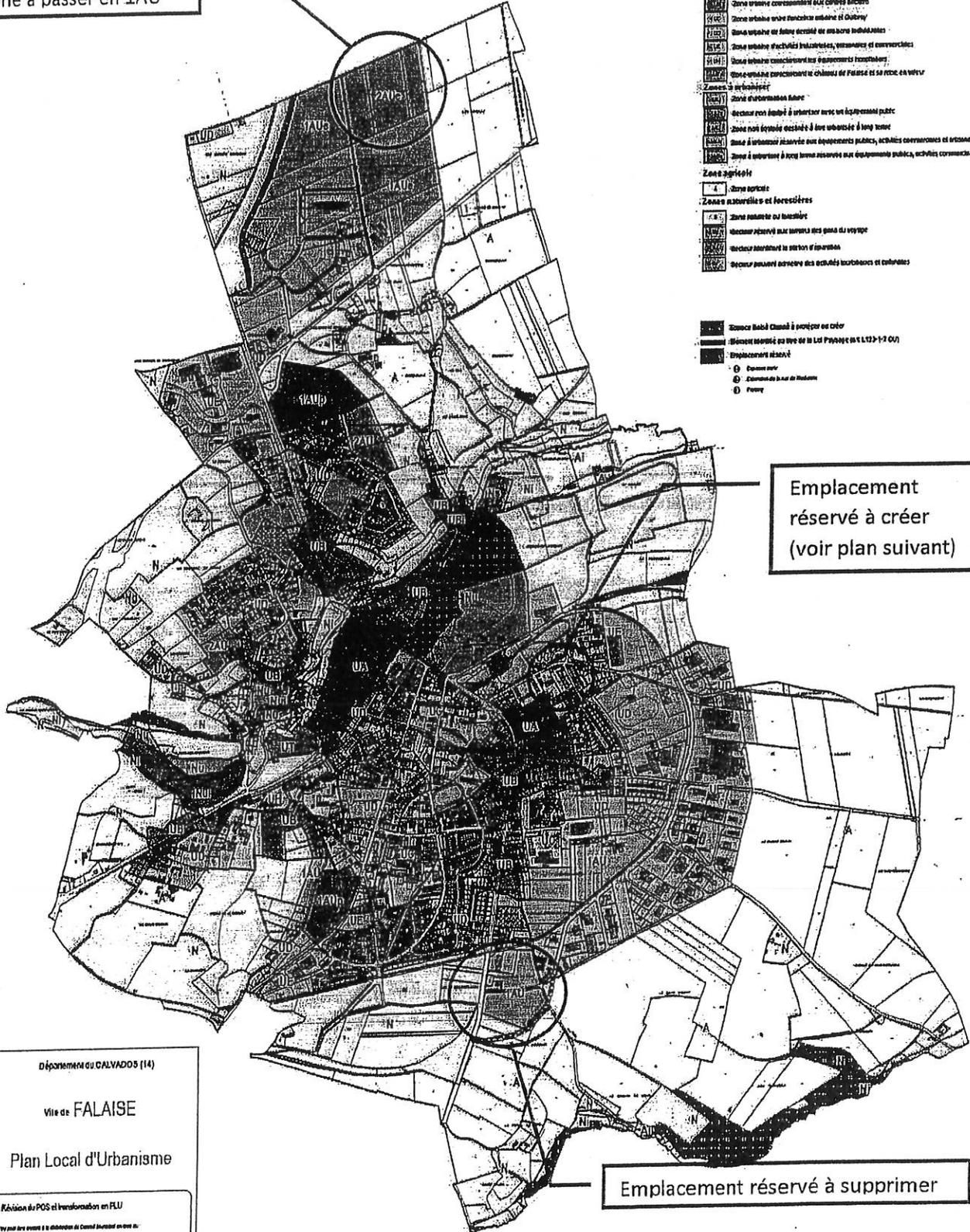
MODIFICATION DE PLU (ou POS)

Suivi de l'avancement de la procédure

NB : Les sont à cocher quand les actions ont été réalisées Acte obligatoire



Zone à passer en 1AU



- Zones urbaines**
- Zone urbaine réservée au centre ville-densité
 - Zone urbaine réservée aux centres anciens
 - Zone urbaine à densité moyenne et d'habitat individuel
 - Zone urbaine à densité moyenne et d'habitat individuel
 - Zone urbaine à densité moyenne et d'habitat individuel
 - Zone urbaine à densité moyenne et d'habitat individuel
 - Zone urbaine à densité moyenne et d'habitat individuel
 - Zone urbaine à densité moyenne et d'habitat individuel
- Zones à urbaniser**
- Zone d'urbanisation future
 - Zone non éligible à l'urbanisme public
 - Zone non éligible destinée à être urbanisée à long terme
 - Zone à urbaniser réservée aux équipements publics, activités commerciales et artisanales
 - Zone à urbaniser à long terme réservée aux équipements publics, activités commerciales et artisanales
- Zones agricoles**
- Zone agricole
 - Zone naturelle et forestière
 - Zone réservoir ou boisée
 - Parcelles réservées aux activités de plein air et de loisir
 - Parcelles réservées à la station d'épuration
 - Parcelles réservées à l'activité agricole et forestière
- Zones à protéger**
- Zone à protéger classée à protéger en noir
 - Éléments identifiés par l'article 11 de la Loi d'Orientation n°1 du 12-1-1960
 - Éléments à protéger
 - Éléments à protéger
 - Éléments à protéger
 - Éléments à protéger

Emplacement réservé à créer (voir plan suivant)

Emplacement réservé à supprimer

Département du CALVADOS (14)

Ville de FALAISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS et transformation en PLU

Voie des zones 1 à 6 délimitées de l'ancien cadastre en noir

Reglement graphique

PACT 1/5000ème 4.2

