

## **COMPTE RENDU DE RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 22 FÉVRIER 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de LAIZE-CLINCHAMPS, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Dominique ROSE, Maire.

Présents : Mesdames BOURLAND, DESJARDINS, FOUREZ, GODEFROY, GUESNON, LE DARD, NERROLLE, POUTREL, VALETTE, VANDEVOIR, WEINREICH, Messieurs CHATELIN, CHOUETTE, FOSSARD, JUEL, JUS, MAILLARD, MARTIN, ROSE, SINIGAGLIA, THOMAS

Absents excusés : Messieurs ACHARD (pouvoir à M. JUEL), PICARD (pouvoir à M. ROSE)

Madame POUTREL est nommée secrétaire de séance.

Le compte-rendu de la réunion du 30 janvier 2023 est adopté à l'unanimité par le Conseil municipal.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal d'ajouter un point à l'ordre du jour :

- Acceptation d'un legs

### **ORDRE DU JOUR**

#### **Délibération n°10/2023 – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) LAIZE-CLINCHAMPS**

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Il indique que le projet d'aménagement et de développement durable a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal puis, après l'établissement des pièces de traduction réglementaire (règlements graphique et écrit) et des orientations d'aménagement et de développement durable, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet.

La Mission régionale d'évaluation environnementale a été saisie et les personnes publiques associées ont ensuite été sollicitées.

La Mission régionale d'évaluation environnementale a décidé de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Parmi les personnes publiques associées, 6 avis ont été reçus et joints à l'enquête publique :

- Préfecture du Calvados – Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados : Avis favorable avec remarques
- Chambre d'agriculture du Calvados : Avis favorable
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) : Avis favorable avec réserve
- Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole et Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : Avis favorable avec remarques
- Conseil départemental du Calvados : Avis favorable
- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) : Avis favorable

À l'issue du délai de réponse, une enquête publique s'est déroulée du mardi 20 septembre 2022 au vendredi 21 octobre 2022. Le commissaire enquêteur a comptabilisé 4 consultations simples annotées et 9 contributions écrites. Il a adressé, à la suite de l'enquête, un PV de synthèse à la commune ; ce PV de synthèse a fait l'objet d'un mémoire en réponse qui lui a été remis le 11 novembre 2022.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport, ses conclusions et son avis le 19 novembre 2022.

Les modifications du projet qui en découlent et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique sont présentées dans le tableau ci-après et intégrées dans les différentes pièces du dossier soumis à l'approbation.

Après avoir entendu Monsieur le Maire,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19, L 153-22, R 153-8,
- Vu la délibération en date du 25 octobre 2017 prescrivant l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération en date du 07 avril 2021 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Vu la décision de la MRAE en date du 24 juin 2021 soumettant le projet à évaluation environnementale,
- Vu la délibération en date du 13 janvier 2022 tirant le bilan de la concertation,

- Vu la délibération en date du 13 janvier 2022 arrêtant le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme,
- Vu l'arrêté municipal en date du 30 août 2022 soumettant le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme à enquête publique,
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,
- Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur en date du 26 octobre 2022,

Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme, ainsi modifié, tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ADOpte** les modifications précitées.
- **APPROUVE** le projet de Plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures réglementaires de publicité.
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).
- **AUTORISE** monsieur le maire à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

**Modifications du projet suite au rapport du commissaire enquêteur**

	THEMATIQUE	OBSERVATIONS	MODIFICATION APPOURTEE
<b>ETAT</b>			
<b>1) Rapport de présentation</b>	Assainissement des eaux usées	L'Etat indique que le dossier manque de précisions concernant l'assainissement des eaux usées et à ce que soit apportée la démonstration de la compatibilité du projet avec la capacité épuratoire des installations	Des compléments sont apportés dans le RP1 (Profil environnemental) et dans le RP2. Les projets des autres communes desservies par les mêmes installations n'ont pas été précisés dans le dossier.
	Alimentation en Eau potable	L'Etat souhaiterait que des données propres à la commune figurent dans le dossier et non pas uniquement des données à la seule échelle du Bassin caennais.	Ces données sont en cours d'affinement pour les besoins du projet de centralité.
	Chute de blocs	L'Etat demande à ce que ce risque soit mieux pris en compte	La précision suivante est ajoutée à la page 9 du RP1 : "Compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées, des secteurs du territoire de la commune sont exposés à ce risque." Idem p.36 du rapport d'évaluation
			Dans ces deux documents est dorénavant indiqué que la zone de protection interdisant toute nouvelle construction est portée à 100 m en amont et en aval, contre 50 m initialement
	Retrait-gonflement des argiles	L'Etat demande à ce que les dispositions de loi Elan soit mentionnées et que la cartographie des RP1 et RP3 se rapportant à ce risque soit mise en cohérence avec l'annexe du règlement graphique portant sur les risques naturels	Ces modifications et compléments sont apportés
	Analyse Parc antérieur à 1984	A la suite du SCOT, l'Etat demande à ce que le rapport de présentation soit complété par une analyse du parc de logement antérieur à 1984 afin d'évaluer la qualité énergétique du parc.	Cette analyse n'est envisageable qu'à partir du traitement des données des fichiers fonciers. Or, ces fichiers ne sont pas communicables aux bureaux d'études. Seules les entités publiques ou parapubliques sont habilitées à recevoir ces données via la signature d'une convention. L'année 1984 n'est pas retenue non plus par l'INSEE en qualité d'année de référence. Un paragraphe est toutefois ajouté dans le rapport de présentation sur ce thème (information toutefois très générale)
	Risque sismique	L'Etat demande à ce que le document soit complété sur ce plan	Les rapports de présentation 1 et 3 précisent désormais : "Notons que le classement en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions, mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocode 8)."
<b>3) PADD</b>	Projet centralité	La rubrique 3.1.3 est complétée pour indiquer que la commune sera attentive à ce que le projet de centralité ne se traduise pas par une augmentation de la vacance commerciale dans les coeurs de bourg.	
	Ressource en eau	La rubrique 3.4.3 est complétée en insistant sur la nécessité de prendre en compte la préservation de la ressource en eau potable.	
<b>3) Règlement graphique</b>	Protection des forages	L'Etat demande à ce que le périmètre de protection des SUP soit également reporté sur le règlement graphique.	Ce report est effectué sur le règlement graphique
	Chute de Blocs rocheux	L'Etat demande à ce que ce risque soit mieux pris en compte	Une bande de précaution de 100 m en amont et en aval du risque est dorénavant matérialisée sur le règlement graphique (planche 1)
	Réservoir de biodiversité	L'Etat regrette que les réservoirs de biodiversité ne soient pas protégés par un règlement de type NP.	Le règlement matérialise dorénavant une nouvelle zone naturelle de protection renforcée (NR) sur les contours de ces réservoirs.
	Espaces boisés	L'Etat demande à ce que tous les espaces boisés identifiés par le SRADDET soient protégés par le PLU.	Cette modification est apportée
	Secteur NI	Le secteur concerné n'est pas légendé	Cet oubli est réparé
<b>4) Règlement écrit</b>	Chute de Blocs rocheux	L'Etat demande à ce que ce risque soit mieux pris en compte	La zone de protection interdisant toute nouvelle construction est portée à 100 m en amont et en aval, contre 50 m initialement
	Présence d'une cavité souterraine	L'Etat demande à ce que ce risque soit mieux pris en compte	Des précisions sont apportées p. 17 du règlement écrit

	Réservoir de biodiversité	L'Etat regrette que les réservoirs de biodiversité ne soient pas protégés par un règlement de type NP.	La zone NP est dorénavant réglementée
	Préservation des éléments du paysage	L'Etat demande à ce que les dispositions concernant la préservation des éléments de paysage concernent également les équipements d'intérêt collectif	Cette précision est apportée dans le règlement écrit
	Préservation des zones humides	L'Etat demande à ce que les dispositions concernant la préservation des zones humides concernent également les équipements d'intérêt collectif, même chose pour les zones humides.	Cette précision est apportée dans le règlement écrit
	CINASPIC	L'Etat demande à ce que la notion de CINASPIC soit supprimée du règlement	Les références aux CINASPIC sont supprimées et remplacés par la notion d'équipements d'intérêt collectif
	Protection ressource en eau	L'Etat demande à ce que soient prises en compte les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection du captage de Louvigny	Un alinéa concernant la protection de la ressource en eau est ajouté et notamment la nécessité de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral correspondant. L'article 2 des zones UA, UB, N, NP et A est complété en ce sens
	Gestion des eaux pluviales dans le périmètre de protection du captage	L'Etat souhaite que soit réglementée la gestion des eaux pluviales	Dans les zones visées ci-dessus et concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement indique dorénavant que dans les périmètres de protection rapprochée, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide pour l'élimination des eaux pluviales est interdit.
<b>5) Annexes</b>			
	Classement sonore	L'Etat demande à ce que l'annexe 5.2 concernant ce classement soit complétée par des prescriptions d'isolement acoustique tel que mentionné dans le rapport de présentation.	Ce complément est apporté et un nouveau paragraphe est créé à cet effet : "Les prescriptions d'isolement acoustique définies"
<b>MRAE</b>			
	Etat initial de l'environnement	La MRAE recommande de mettre à jour l'état initial	Cette mise à jour est effectuée via la prise en compte notamment des observations des autres PPA, en particulier celles de l'Etat
	Résumé Non Technique	La MRAE recommande de compléter le RNT	Le RNT est complété par un tableau de synthèse des contraintes environnementales et réglementaires (nouvel élément introduit également dans le corps de l'évaluation suite aux observations de la MRAE)
			Le RNT est complété par un tableau Addition et interaction des effets du projet (nouvel élément introduit dans le corps de l'évaluation suite aux observations de la MRAE)
<b>SCOT</b>			
	Le SCOT pointe une contradiction entre les OAP et le PADD	Le SCOT souligne une contradiction entre les OAP et le PADD. Le PADD mentionne en effet que la zone AU devra accueillir une cinquantaine de logements au maximum, or les OAP indiquent que cette même zone doit accueillir 55 logements à minima et 70 au maximum.	Le PADD indique désormais : "la création d'une zone AU de 4,2 ha environ qui, à raison d'une densité moyenne nette de l'ordre de 15 logements à l'hectare, permettra la réalisation d'une cinquantaine de logements au <b>minimum</b> ."
	Analyse du parc antérieur à 1984 soit réalisée	Le SCOT comme l'Etat demande à ce qu'une analyse du parc antérieur à 1984 soit réalisée	Voir réponse plus haut
	Recharge électrique	Le SCOT demande de prévoir des capacités de recharge pour véhicules électriques au sein des opérations de construction collective à vocation économique ou résidentielle conformément au DAAC	L'article 9 des zones UA, UB, UE et 1AU est complété comme suit : "3. Obligations imposées aux constructeurs en matière de recharge des véhicules électriques : Pour les constructions neuves à vocation économique ou résidentielle collective, des capacités de recharges dans leurs aires de stationnement pour tous les types de véhicules électriques (automobile, vélo, trottinette...) devront être prévues.
	Projet commercial et compatibilité avec le DAAC	Le SCOT demande à ce que le règlement veille à la bonne prise en compte du DAAC pour les projets commerciaux	L'article 2 des zones UA, UB, UE et 1AU est complété comme suit : "Les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec les dispositions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), en particulier celles portant sur les commerces de plus de 300 m2."
	Adéquation projet et capacité épuratoire des installations	Même demande que l'Etat	Voir plus haut
	Secteur NI non légendé	Le SCOT demande à ce que cet oubli soit réparé	Voir plus haut

	SCOT exécutoire	Le SCOT demande à ce que le dossier soit mis à jour	Le rapport de présentation indique dorénavant que le SCOT est exécutoire et non plus en révision
	Objectifs du SCOT en matière de renouvellement urbain	Le SCOT demande la correction suivante	Le rapport de présentation indique que le SCOT prescrit 20% de renouvellement urbain, et non plus 15%
<b>POLE METROPOLITAIN</b>			
	Classement équipements sportifs	Le Pôle indique que les équipements sportifs sont classés en zone A sur le règlement graphique et que cette classification est inappropriée. La classification en zone NI ou Ns... serait plus adaptée.	Ces équipements sont en réalité classés en secteur NI (voir ci-dessus)
	Suppression emplacement réservé	Le Pôle Métropolitain souhaite la suppression d'un emplacement réservé pour la « création d'un espace à vocation de loisirs » d'une surface de 7,3 hectares	Cet emplacement avait déjà été supprimé dans le projet arrêté
	Application dispositions du DAAC	Le Pôle demande à ce que soit mentionné le fait que les projets comportant plus de 300 m² de surfaces de vente devront être compatibles avec le DAAC	Voir plus haut
	Modification du PADD	Le Pôle souhaiterait que soit supprimé le figuré vert rayé sur la carte du PADD (la flèche de transfert pourrait cependant être laissée).	Afin de sécuriser la procédure et d'impacter le moins possible l'économie générale du PADD, aucune modification n'a été apportée sur ce plan. Il ne s'agit en outre que d'une indication sans traduction réglementaire et donc, sans incidences.
<b>CONSEIL DEPARTEMENTAL</b>			
	Secteur NI non légendé	Le Département demande à ce que cet oubli soit réparé	Modification apportée (voir plus haut)
	RD 132A	La RD 132A, le long de laquelle le règlement écrit impose également une marge de recul, n'est plus une route départementale sur le territoire de Laize-Clinchamps depuis son transfert dans le domaine communal en 2009. Il convient de supprimer cette mention ou de la remplacer par le nom de ladite voie désormais communale.	Le règlement écrit est modifié sur ce point
	L'ENS des Roches du Val d'Orne	Le Département indique que l'ENS des Roches du Val d'Orne et de la Laize a vocation à être classé en zone naturelle. Or, deux parcelles, cadastrées section ZB numéros 138 et 139, s'en trouvent exclues.	Les deux parcelles en question sont reclassées en zone NP
	Transport interurbain	Le Département indique qu'il n'est plus en charge des transports interurbains. Le service anciennement dénommé « Bus Verts du Calvados » est désormais assuré par la Région Normandie avec une offre rebaptisée « Nomad ».	Le rapport de présentation est mis à jour dans ce sens
	Boucle cyclable touristique du Département	Le Département porte une boucle cyclable touristique qui traverse le territoire communal. Elle relie notamment l'Espace Naturel Sensible (ENS) des Roches du Val d'Orne et de la Laize au centre-bourg de Laize-la Ville, en longeant la RD 562A, puis elle bifurque en face de la mairie vers l'est et la vallée de la Laize. Les aménagements de cette boucle de 38 kms, intitulée « Patrimoine et Châteaux en Vallée de la Laize », ont été récemment réalisés et cette voie a été mise en service au printemps 2022.	Le rapport de présentation est complété avec ces informations.
	ENS des Roches du Val d'Orne et de la Laize	Le Département indique que cet ENS, géré par le Département qui y dispose d'un droit de préemption, couvre la pointe nord du territoire communal, à la confluence de l'Orne et de la Laize et qu'il serait donc pertinent de le mentionner parmi les différents périmètres de protection naturelle listés au point « 2.2. Biodiversité et milieux naturels » du rapport de présentation.	Ce complément est apporté
<b>CDPENAF</b>			
	Justification choix de localisation de la zone 1AU	La CDPENAF demande à ce que soit justifié le choix de localisation de la zone 1AU dans le rapport de justification, alors que d'autres secteurs auraient été plus judicieux, parce que moins contraignants pour l'agriculture.	La partie 1.2. « Les choix en matière de développement urbain et d'habitat » est complétée à partir des éléments figurant dans le rapport d'évaluation environnementale, notamment sa partie 3.1. « Les différents scénarii d'aménagement et de développement. »
	Règle d'implantation pour les annexes et les extensions en zones A et N	La CDPENAF demande à ce que soit édictée une règle d'implantation pour les annexes et les extensions en zones A et N et de compléter les justifications au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'y implanter.	Ces compléments sont apportés dans le rapport de justification (Cf. 1.2.7)

	STECAL	La CDPENAF demande de définir des critères d'implantation et de hauteur et d'apporter des justifications suffisantes au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'y implanter.	Les dispositions des secteurs Nc, Ni et Nt sont complétées dans ce sens
<b>PROPRIETAIRES SUITE A ENQUETE PUBLIQUE</b>			
	Reclassement en zone constructible	Demande de reclassement des parcelles AC 69, 87, 120, 122, 177 et 178 du secteur des Ruelles en zone constructible	La commune ne donne pas suite à ces demandes (voir mémoire en réponse pour justifications)
		Demande de reclassement de la parcelle ZB 22 en zone constructible	La commune ne donne pas suite à cette demande (voir mémoire en réponse pour justifications)
		Demande de reclassement de la parcelle AC n°88 en zone constructible	Cette parcelle était déjà couverte par la zone U au moment de l'enquête publique (voir mémoire en réponse pour justifications)
		Demande de reclassement des parcelles ZI n° 119 et 121 en zone constructible	La commune ne donne pas suite à cette demande (voir mémoire en réponse pour justifications)
	Espaces Boisés	Demande de reclassement de parcelles en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme	La commune ne donne pas suite à cette demande (voir mémoire en réponse pour justifications)
	Prise en compte de l'article L.151-42		Cet article concerne les zones d'aménagement concerté (ZAC), aucunement les PLU : demande hors sujet
	Critères d'éloignement vis-à-vis des habitations pour les installations de production d'électricité	En réponse à la demande d'un administré de traduire réglementairement la volonté du conseil municipal (exprimé dans sa délibération du 23 février 2022) visant à définir des dispositions propres à encadrer l'implantation des parcs éoliens, la commune a apporté la réponse ci-contre :	L'article 2 des zones A et N stipule désormais que pour être autorisées, ces installations devront être implantées à une distance minimale des habitations les plus proches équivalente à 4 fois leur hauteur totale.
<b>DEMANDE D'ADAPTATIONS FORMULEES PAR LA COMMUNE LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>			
<b>Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)</b>	adaptation l'échéancier de réalisation	Ces adaptations font suite à l'évolution des études préalables et des réflexions relatives à la future centralité.	L'échéancier de réalisation comportera 2 tranches 1 et 2 ; afin de privilégier une diversité de l'offre, dans chaque tranche, les secteurs A à C pourront être initiés concomitamment ; lorsque la commercialisation d'un secteur sera achevée, le secteur de même nature de la tranche 2 pourra être lancé. Le périmètre des tranches et secteurs sera adapté à la réalité du projet. Les autorisations d'aménagement pourront être délivrées sur l'ensemble de l'opération ; seules les autorisations de constructions devront respecter l'échéancier.
	adaptation du nombre de logements	permettre une légère adaptation du nombre en fonction de la taille des logements	mention « de l'ordre d'un maximum de 70 logements environ » au lieu de 70 maximum
	précision quant à la terminologie	préciser la notion d'intermédiaire	minimum de 3 logements accolés verticalement ou horizontalement
	Stationnement et services	remplacer la fin du texte pour l'adapter au projet et limiter la circulation dans les voies partagées	des zones de stationnement collectif créées à l'entrée des voies partagées pour desservir les commerces auront un usage mutualisé avec les logements à raison d'un minimum de 0,25 place par logement créé
	Présentation du secteur	rectifier l'omission de possibilité d'un étage sur les locaux de commerce et service	de type R ou R+1 autonomes
	Desserte et déplacements	S'adapter au projet en cours de validation	la voie principale centrale insérant une place multi fonctionnelle et des voies secondaires essentiellement traitées en voies partagées
	Desserte et déplacements	ne pas obérer les possibilités de connexion futures	Une connexion sera assurée avec le quartier réalisé récemment à l'est et une (au minimum) possibilité de connexion sera réservée vers l'ouest pour ne pas entraver toute évolution future éventuelle.
	Traitement de la lisière urbaine	prendre en compte la présence du chemin rural en lisière ouest	« côté sud » puis, sous le croquis, ajouter « cette disposition sera adaptée côté ouest pour prendre en compte la présence du chemin rural qui participera ainsi au projet ».
	Schéma d'organisation	S'adapter au projet en cours de validation	ajuster le tracé des voies et connexions à celles du projet
	Schéma d'organisation	S'adapter au projet en cours de validation	ajuster les périmètres des 3 dominantes identifiées à ceux du projet et modifier la légende pour les services et commerces en parlant d'immeubles et non de rez de chaussée.
<b>Règlement écrit</b>			
	Article 4 Zone 1 AU	réduire le retrait minimal de 3m à 1m. Exclure les locaux de commerces et de services des règles de cet article.	retrait minimal ramené à 1m. Ajout: Les locaux de commerces et de services ne sont pas soumis à ces retraits.
	Article 5 Zone 1AU	Exclure les locaux de commerces et de services des règles de cet article.	Ajout au paragraphe 1-2-la construction des locaux commerciaux et de services et l'habitat intermédiaire

	Article 8 Zone 1AU	Permettre, pour la réalisation des clôtures, des dispositions alternatives pour les locaux de commerces et de services et l'habitat intermédiaire.	Ajouter :Des clôtures différentes (nature et hauteur) pourront être proposées pour les locaux de commerces et de services et l'habitat intermédiaire,
	Article 9 Zone 1AU	Rappel des dispositions de l'OAP	Les places réalisées sur l'espace public telles qu'imposées à l'OAP, sans affectation spécifique, auront un usage mutualisé.
	Article 9 Zone 1AU	Précision sur les conditions de réalisation des places	Les places seront aménagées sur les parcelles privées sauf pour les appartements.
	Article 9 Zones UA, UB et 1AU	Corrections erreur sur le libellé stationnement des 2 roues	Paragraphe 2:Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues
	Article 9 Zone 1AU	Ne pas créer de différences entre services et commerces en matière de stationnement,	Adopter les mêmes dispositions pour les bureaux, services et tertiaires que pour les commerces.
	Article 10 Zone 1AU	intégrer le fait que l'aménagement de l'ensemble de la zone 1AU puisse faire l'objet de plusieurs autorisations successives ou concomitantes	Le minimum de 10% s'apprécie à l'échelle globale de la zone.
	Article 10 Zone 1AU	compléter la définition des espaces	Les espaces comprendront également les places multifonctionnelles, les voies douces ainsi que les franges paysagères situées dans l'emprise publique.

### **Délibération n°11/2023 - INSTITUTION DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2122-22 15°) ;

**Vu** les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme;

**Vu** le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date de ce jour ;

Monsieur le maire expose que le droit de préemption peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures, délimitées par le plan local d'urbanisme. Qu'un tel droit de préemption avait été instauré sur chacune des communes de Clinchamps-sur-Orne par délibération en date du 29 avril 2009 et de Laize-la-Ville en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations. Monsieur le Maire souligne l'intérêt pour la commune de maintenir un tel droit de préemption sur le territoire communal lui permettant de mener à bien sa politique foncière.

Il propose en conséquence d'instaurer le Droit de Préemption Urbain Simple dans les zones U et la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé ce jour.

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire, le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **INSTAURE** le Droit de préemption urbain dans les zones U et la zone 1AU telles qu'elles sont définies sur le plan de zonage du PLU approuvé ce jour et rappelées sur le plan ci annexé.

- **CONFIRME** la délégation donnée au maire par délibération n°18/2020 en date du 25 mai 2020, conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales, pour l'exercice, en tant que de besoin, du DPU sur le périmètre retenu ainsi que pour déléguer, le cas échéant, l'exercice de ce droit.

- **DIT** qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

- **DIT** que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

- **DIT** que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.123-13 4°) du Code de l'Urbanisme.

- **DIT** que conformément à l'article R 211.3 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera adressée à:

- Monsieur le Préfet du Calvados
- Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques,
- Monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre départementale des notaires,
- Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des avocats,
- Monsieur le Greffier du Tribunal de grande instance.



### **Délibération n°12/2023 - RÉNOVATION ÉNERGETIQUE BÂTIMENT MAIRIE/ÉCOLE CLINCHAMPS-SUR-ORNE**

Considérant les travaux de rénovation énergétique du bâtiment mairie/école de Clinchamps-sur-Orne ;

Considérant la délibération n°24/2022 en date du 22 juin 2022 validant les offres retenues ;

Considérant la délibération n°02/2023 en date du 30 janvier 2023 validant les avenants ;

Considérant les avenants des lots :

- **Lot n°4** « peinture-sols souples » : société **Guérin Peinture** sise à Mondeville ;
- **Lot n°5** « Electricité » : société **A PLUS ELEC** sise à Caen ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide de valider les avenants suivants :

- **Avenant n°2, lot n°4**, société **Guérin Peinture** pour un montant HT de **2 709.43 €** ;
- **Avenant n°2, lot n°5**, société **A PLUS ELEC** pour un montant HT de **2 374.15 €**.

### **Délibération n°13/2023 : DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR POUR LA VENTE DES TERRAINS DANS LE CADRE DE LA CENTRALITÉ**

Monsieur le Maire expose que :

Par délibération en date du 31 août 2022, il avait été autorisé à poursuivre les échanges avec la société Zak&P Immobilier en vue de la mise au point d'un cahier des charges relatif aux cessions foncières.

- Par la même délibération, la société Zak&P Immobilier avait été autorisée à mener, au nom de la commune, des démarches de pré-commercialisation des locaux de commerces et de services.

Depuis cette date, le dossier a beaucoup avancé sur ces 2 points : un avant-projet sommaire établi par l'architecte en date du 30 janvier 2023 a reçu l'agrément des parties prenantes et un bilan prévisionnel a pu être établi par la commune. Par ailleurs, la pré-commercialisation des locaux est largement avancée. Ces éléments permettent de préciser les conditions économiques de principe de cession de la charge foncière.

Les cessions de terrain par une commune peuvent se faire librement dès lors qu'elles ne répondent pas à la réalisation et/ou la construction d'un équipement public ou d'intérêt général.

Le projet de centralité comprend, à ce stade, selon le plan ci annexé : environ 26 terrains libres de constructeur, environ 42 logements T3 à T5 de type « maison de ville », environ 4 appartements de type T2, au-dessus des locaux de services, environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à des services et commerces et, enfin, des terrains non affectés pouvant recevoir ultérieurement des bâtiments publics et/ou des commerces et services complémentaires. S'agissant des maisons de ville, les îlots 1 à 6 concernés sont localisés sur l'extrait de plan ci-annexé ; il en est de même des 4 bâtiments A à D.

La commune va assurer la viabilisation et l'aménagement des voies et espaces publics, y compris la desserte de chacun des lots, logements et locaux professionnels par les branchements en limite de propriété aux différents réseaux.



Le prix de cession est ainsi estimé en tenant compte du coût des acquisitions foncières, de celui des travaux et des frais d'études divers mais, également, de recettes diverses ainsi que du contexte du marché immobilier.

Les conditions des cessions foncières à la société Zak&P Immobilier (ou à toute société qui se substituerait à elle) seront précisées dans la promesse qui sera établie et qui précisera les obligations respectives de chacun en ce qui concerne : les obligations de faire, les délais de dépôt des dossiers de permis de construire en fonction des tranches, les délais de réalisation des travaux pour la commune et pour la société, les modalités de règlement des sommes dues, les obligations diverses et garanties qui seront produites, etc.

La signature d'une promesse doit être envisagée maintenant pour 2 raisons : permettre à la société Zak&P Immobilier de déposer les demandes de permis de construire sur les espaces qui lui seront attribués (îlots 1 à 6 et assiette des bâtiments A à D) ; lui permettre également de signer des avant-contrats avec les futurs occupants des locaux. Cette promesse pourra être adaptée ultérieurement (surface de chacun des îlots, nombre de logements, surface de plancher des locaux et emprise de terrain, etc...) en fonction des contraintes du projet.

La cession se fera sur les bases financières suivantes : 18000€ HT (dix-huit mille euros hors taxes) par maison de ville créée sur les îlots 1 à 6, 9000€ HT (neuf mille euros hors taxes) par appartement créé au-dessus des locaux des services ou commerces et 125€ HT (cent vingt-cinq euros hors taxes) par mètre carré de surface de plancher pour les locaux de commerce et de service.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **ACCEPTÉ** le principe des cessions à la société Zak&P Immobilier selon les conditions précisées ci avant ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse et tout document utile à la bonne exécution de celui-ci ;
- **PREND** acte que toute modification substantielle du compromis notamment le nombre de logements, le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des locaux ou l'organisation générale de l'ensemble sera soumis à une délibération rectificative à l'issue du dépôt des permis de construire concernés ;
- **PREND** acte également que les cessions définitives feront l'objet des délibérations correspondantes.

#### **Délibération n°14/2023 : CESSIION DE CHEMIN RURAL**

Considérant la délibération n°35/2021 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 portant sur le lancement de la procédure de cession de deux chemins ruraux et constatant la désaffectation des dits chemins ;

Considérant la délibération n°09/2022 en date du 23 février 2022 portant approbation de l'aliénation des deux chemins ruraux et mise en demeure des propriétaires riverains d'acquérir les chemins ruraux suivants :

- **Une portion de l'ancien tracé de l'actuelle voie communale n°5 d'une emprise de 417 m<sup>2</sup> pour une longueur d'environ 81 m, situé à hauteur hameau de Percouville,**
- **Deux portions d'un chemin rural – 558 m<sup>2</sup> (165 m) et 116 m<sup>2</sup> (23 m) – situé au sud de la D41 à hauteur du Pont du Coudray.**

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **AUTORISE** la cession des deux chemins ruraux à l'euro symbolique ;
- **DIT** que l'ensemble des frais de géomètre et de notaire sont à la charge des acquéreurs ;
- **DESIGNE** Maître Thibaut DEVILLE, notaire, pour représenter la commune ;
- **DONNE** pouvoir à Monsieur Julien MAILLARD, conseiller municipal, pour la signature de l'acte authentique ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à ce dossier.

#### **Délibération n°15/2023 - ACCEPTATION D'UN LEGS**

Considérant la correspondance en date du 20 janvier 2023 de Maître Aurélie BÉCHU, notaire assistant, exerçant 27 avenue Bollée, LE MANS (72000), nous informant que la commune de Laize-Clinchamps a été instituée légataire universelle du quart de la succession de :

- Monsieur Yves, Pierre, Claude LEMICHEL né le 09 juin 1932 à ROCQUANCOURT (14), est décédé le 20 janvier 2023 à Saint-Denis-d'Orques (72)

La succession se compose de la manière suivante :

**ACTIF IMMOBILIER** (Valeur en 2017 suite au décès de son épouse) :

Résidence principale à ST DENIS D'ORQUES	60 000,00 €	<b>à actualiser</b>
Maison louée au MANS 84bis rue des Cochereaux	135 000,00 €	<b>à actualiser</b>
Appartement et cave au MANS 166 rue Gambetta	45 000,00 €	<b>à actualiser</b>
Box au MANS 34 rue du Pavé	9 500,00 €	<b>à actualiser</b>

	249 000,00 €	
--	--------------	--

**ACTIF MOBILIER :**

<b>Comptes bancaires :</b>		
Comptes CAISSE EPARGNE	18 200, 00 €	au 28/01/2023
Comptes LA BANQUE POSTALE		Non connu à ce jour
Comptes CREDIT AGRICOLE		Non connu à ce jour
<b>Véhicules :</b>		
Véhicule FORD Fiesta		Non connu à ce jour
Caravane		Non connu à ce jour
	<b>18 200,00 €</b>	

**PASSIF** : inconnu à ce jour

Ce legs n'est assorti d'aucune charge.

Il est demandé au Conseil municipal, de bien vouloir, conformément à l'article L2121-29 et suivants du Code général des collectivités territoriales :

- d'accepter le legs de Monsieur Yves, Pierre, Claude LEMICHEL ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir et tous documents s'y rapportant ;
- d'autoriser avec délégation de la signature possible à un collaborateur de l'étude en tant que de besoin.

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ACCEPTE** le legs de Monsieur Yves, Pierre, Claude LEMICHEL,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir et tous documents s'y rapportant,
- **DONNE** pouvoir à un collaborateur de Maître Aurélie BÉCHU, notaire assistant, pour la signature de l'acte de notoriété et tout autre acte.

Pas de rapport de commission.

Pas de questions diverses.

La séance est levée à 20h45.