

Département du Calvados

Mairie de Feugerolles-Bully

Séance du conseil municipal du jeudi 28 mars 2024 à 20h30

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 28 mars, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Multi-Activités, sous la présidence de Monsieur Franck Robillard, maire.

Présents : Valérie Albareda, Sarah Balouka, Clarisse Fougeray, Fabien Lehalle, Bruno Onfroy, Olivier Pinel, Julia Quellien, Franck Robillard.

Procuration : Thierry Goux à Julia Quellien, Laurence Adam à Clarisse Fougeray, Olivier Davy à Fabien Lehalle

Excusés : Thierry Goux, Laurence Adam, Olivier Davy, Sonia Madelaine

Absents : Nicolas Gilles

Secrétaire de séance : Olivier Pinel

Rappel de l'ordre du jour :

- 1 – Approbation du compte rendu du conseil de février et mars
- 2 – Droit de préemption
- 3 – Approbation du Compte Financier Unique 2023 de la commune
- 4 – Affectation de résultat du budget commune
- 5 – Vote du budget primitif de la commune et fongibilité des crédits
- 6 – Approbation du Compte Financier Unique 2023 du lotissement
- 7 – Affectation de résultat du budget lotissement
- 8 – Vote du budget primitif du lotissement et fongibilité des crédits
- 9 – PLU= délibération pour les zones 2AU

Points ajoutés au conseil :

- 10- Vote du taux des taxes
- 11 – Point terrain nouveau cimetière

Questions et informations diverses

1- Approbation du compte-rendu du conseil municipal de février et mars

Le conseil municipal approuve, à l'unanimité, le compte-rendu du conseil municipal du mois de février.
Le conseil municipal approuve, à l'unanimité, le compte-rendu du conseil municipal du 21 mars 2024.

2- Droit de préemption

Délibération 26/2024

Franck Robillard revient sur une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n° IA 014 266 24 00001 reçue le 20 février 2024 (dématérialisée), adressée par maître VIOLEAU Frédéric, notaire à Caen (12 rue du tour de terre), en vue de la cession moyennant le prix de 200 000€, d'une propriété sise à Feuguerolles-Bully, cadastrée section AC 108, AC 109, AC 110, AC 112, AC 113, AC 114, AC115 et AC 289, La Bruyère, d'une superficie totale de 1 130m² et comprenant 2 maisons d'habitation et un troisième bâtiment, évoquée lors du dernier conseil.

Les conseillers avaient alors voté à 10 voix pour et 1 abstention la poursuite des investigations en organisant une visite du bien.

Suite aux différentes visites organisées en présence de membres du conseil municipal, Monsieur le Maire demande au conseil municipal de se prononcer sur ce droit de préemption.

Après en avoir débattu, Franck Robillard propose de procéder à un vote à bulletins secrets. A l'issue de ce vote, le conseil municipal approuve à l'unanimité, le droit de préemption sur ce bien.

3 – Approbation du Compte Financier Unique 2023 de la commune

Délibération 27/2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment l'article L.2222-3;

Vu la délibération n°57/2023 du 20 octobre 2023 portant sur l'expérimentation du Compte Financier Unique (CFU) en lien avec la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) ;

Vu l'instruction M57,

Vu Le rapport de présentation du Compte Financier Unique pour l'année 2023 de la commune de Feuguerolles-Bully,

Considérant que le CFU se substitue au compte administratif et au compte de gestion, par dérogation aux dispositions législatives et réglementaires régissant ces documents ;

Considérant que le CFU met en évidence des informations clés sur la situation financière de la collectivité, en particulier sur la présentation des résultats, du bilan et le compte de résultat synthétiques et des taux des contributions et produits afférents ;

Considérant que le CFU est une procédure entièrement dématérialisée, permettant la mise en place de contrôles automatisés entre les données de l'ordonnateur et celles du comptable, ce qui simplifie leurs travaux en amont de la production du CFU,

L'assemblée est invitée à désigner un Président de séance pour le vote du CFU 2023 du budget principal 2023 conformément à l'article L.212 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur le Maire propose de désigner Monsieur Olivier Pinel en sa qualité de conseiller délégué aux finances.

Monsieur Olivier Pinel soumet à l'assemblée délibérante, le CFU 2023 du budget principal :

Fonctionnement	
Dépenses	874 702.55€
Recettes	1 042 671.04€
Bilan exercice	167 968.49€
Excédent/ déficit antérieur reporté (002)	648 964.04€
Résultat de fonctionnement	816 932.53€

Investissement	
Dépenses	271 576.81€
Recettes	479 603.99€
Bilan exercice	208 027.18€
Excédent/ déficit antérieur reporté (001)	-228 552.57€
Résultat d'investissement	-20 525.39€

Après présentation du CFU 2023 du budget communal, Monsieur Franck Robillard quitte la salle pour permettre à l'assemblée de le voter.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité,

- APPROUVE le compte financier unique de l'exercice 2023 de la commune de Feuguerolles-Bully
- DONNE pouvoir à M le Maire pour prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

4 – Affectation de résultat du budget commune

Délibération 28/2024

Après avoir entendu et approuvé le Compte Financier Unique 2023 concernant le budget de la commune et constatant que celui-ci présente un excédent de fonctionnement de 816 932.53€ et un déficit d'investissement de 20 525.39€, le conseil municipal décide, à l'unanimité ;

- De reporter l'excédent de fonctionnement, en recette ligne 002 : 796 407.14€ (816 932.53€ excédent fonctionnement - 20 525.39€ déficit investissement)
- De reporter le déficit d'investissement, en dépenses, ligne 001 : 20 525.39€
- De couvrir le résultat déficitaire d'investissement de 2023, en recette ; ligne 1068 : 20 525.39€

5 – Vote du budget primitif de la commune et fongibilité des crédits

Délibération 29/2024

Il est demandé au conseil municipal de se prononcer pour :

- - APPROUVER le budget primitif de l'exercice 2024, équilibré comme suit en section de fonctionnement et en section d'investissement :
 - o En section de fonctionnement : 1 823 694.31€
 - o En section d'investissement : 861 662.39€
- AUTORISER Monsieur le Maire à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7.5 % du montant des dépenses réelles de chacune des sections.

Le conseil municipal, à l'unanimité, approuve le budget primitif et autorise Monsieur le Maire à procéder à ces mouvements de crédits.

6- Approbation du Compte Financier Unique 2023 du lotissement

Délibération 30/2024

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment l'article L.2222-3;

Vu la délibération n°57/2023 du 20 octobre 2023 portant sur l'expérimentation du Compte Financier Unique (CFU) en lien avec la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) ;

Vu l'instruction M57,

Vu Le rapport de présentation du Compte Financier Unique pour l'année 2023 du lotissement de la commune de Feugueroles-Bully,

Considérant que le CFU se substitue au compte administratif et au compte de gestion, par dérogation aux dispositions législatives et réglementaires régissant ces documents ;

Considérant que le CFU met en évidence des informations clés sur la situation financière de la collectivité, en particulier sur la présentation des résultats, du bilan et le compte de résultat synthétiques et des taux des contributions et produits afférents ;

Considérant que le CFU est une procédure entièrement dématérialisée, permettant la mise en place de contrôles automatisés entre les données de l'ordonnateur et celles du comptable, ce qui simplifie leurs travaux en amont de la production du CFU,

L'assemblée est invitée à désigner un Président de séance pour le vote du CFU 2023 du budget lotissement 2023 conformément à l'article L.212 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur le Maire propose de désigner Monsieur Olivier Pinel en sa qualité de conseiller délégué aux finances.

Monsieur Olivier Pinel soumet à l'assemblée délibérante, le CFU 2023 du budget lotissement :

Fonctionnement	
Dépenses	254 933.27€
Recettes	254 993.27€
Bilan exercice	0€
Excédent/ déficit antérieur reporté (002)	103 734.22€
Résultat de fonctionnement	103.734.22€

Investissement	
Dépenses	254 933.27€
Recettes	202 159.40€
Bilan exercice	-52 773.87€
Excédent/ déficit antérieur reporté (001)	-202 159.40€
Résultat d'investissement	-254 933.27€

Après présentation du CFU 2023 du budget lotissement, Monsieur Franck Robillard quitte la salle pour permettre à l'assemblée de le voter.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité,

- APPROUVE le compte financier unique de l'exercice 2023 du lotissement de Feugueroles-Bully

- DONNE pouvoir à M le Maire pour prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

7- Affectation de résultat du budget lotissement

Délibération 31/2024

Après avoir entendu et approuvé le Compte Financier Unique 2023 concernant le budget lotissement et constatant que celui-ci présente un excédent de fonctionnement de 103 734.22€ et un déficit d'investissement de 254 933.27€, le conseil municipal décide, à l'unanimité ;

- De reporter l'excédent de fonctionnement, en recette ligne002 : 103 734.22€
- De reporter le déficit d'investissement, en dépenses, ligne 001 : 254 933.27€

8- Vote du budget primitif du lotissement et fongibilité des crédits

Délibération 32/2024

Il est demandé au conseil municipal de se prononcer pour :

- - APPROUVER le budget primitif de l'exercice 2024, équilibré comme suit en section de fonctionnement et en section d'investissement :
 - o En section de fonctionnement : 585 567.49€
 - o En section d'investissement : 519 866.54€
- AUTORISER Monsieur le Maire à procéder à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel, dans la limite de 7.5 % du montant des dépenses réelles de chacune des sections.

Le conseil municipal, à l'unanimité, approuve le budget primitif et autorise Monsieur le Maire à procéder à ces mouvements de crédits.

9- PLU= délibération pour les zones 2AU

Délibération 33/2024

Franck Robillard rappelle au conseil municipal que le PLU de la commune a été approuvé le 8 février 2018, et qu'un groupe de travail s'est constitué pour engager une procédure de modification du PLU afin de répondre aux objectifs suivants :

1. La modification du règlement graphique en vue :
 - a. De permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;
 - b. De créer deux nouveaux emplacements réservés ;
 - c. De compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares) ;
 - d. De corriger une erreur matérielle
 - e. D'ajuster à la marge les limites de certains secteurs au bénéfice de la zone N et/ou A
2. La modification de quelques points du règlement écrit.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de deux espaces, situés en cœur de bourg, et dotés d'une surface respective de 2685 m² et de 4372 m², actuellement en zone 2AU avec un objectif de constructions de 12 à 18 logements.

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée conformément aux critères énoncés à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du secteur La Ferme au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les tissus actuellement urbanisés :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune s'organise autour de 4 axes de réflexion :

- Permettre l'accueil de nouveaux ménages en assurant une urbanisation maîtrisée ;
- Proposer un cadre de vie de qualité ;
- Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme sur le territoire ;
- Préserver les paysages naturels et agricoles.

Dans son orientation « **Permettre l'accueil de nouveaux ménages en assurant une urbanisation maîtrisée** », la commune affiche les objectifs suivants :

- offrir un habitat pour tous, par une offre de logement plus adaptée favorisant mixité sociale et générationnelle
- définir un potentiel urbanisable lui permettant d'envisager la création d'environ 60 à 80 logements dans les 15 ans à venir.

Cela s'est traduit par la mise en œuvre de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg de Feuguerolles au sein du tissu urbain existant, le potentiel de densification de dents creuses étant très limité. La définition de ces zones et de leur potentiel en lien avec les communes voisines devaient se réaliser par tranche de 5 ans de façon à permettre un développement équilibré des 3 communes en cohérence avec le potentiel des équipements notamment scolaires.

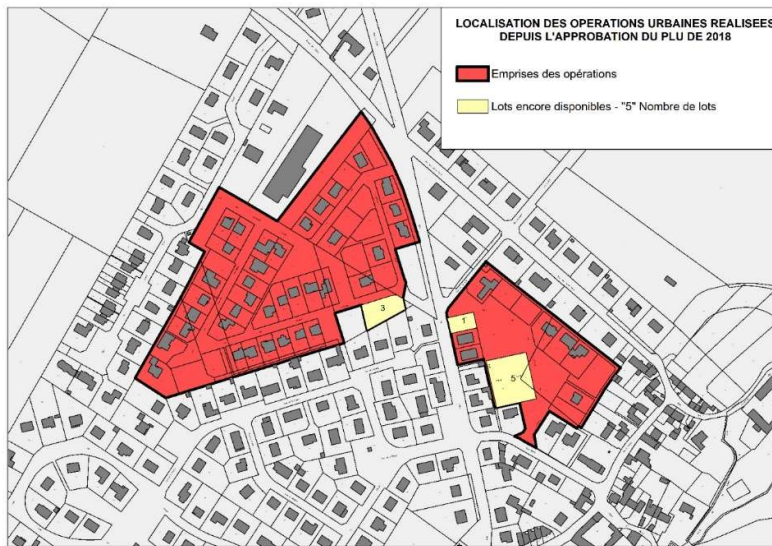
Ainsi, pour répondre à cette orientation du PADD, trois secteurs d'urbanisation avaient été définis :

- le secteur « Les Biches » sur 3.4 ha ;
- le secteur en centre bourg « La ferme » sur 0.6 ha ;
- le secteur Sud « Les Plates Mares » sur 2.2 ha.

Depuis l'approbation du PLU en 2018, les urbanisations suivantes ont été menées :

- **Urbanisation du secteur de la Croisée des Chemins** sur 1.3 ha: le permis d'aménager initial a été accordé en 2017 et a fait l'objet de 3 modifications (2019-2020-2022) => 16 lots y ont été programmés.
- **Urbanisation du secteur Les Biches** sur 3.5 ha : deux permis d'aménager ont été accordés, respectivement en 2018 et 2019 :
 - o La première tranche a permis de programmer 33 lots ;
 - o La deuxième tranche a permis de programmer 16 lots.

A travers ces deux opérations, 65 logements ont été programmés (dont 9 logements sont encore à réaliser). Les objectifs du PADD ne sont donc pas encore atteints. L'ouverture à l'urbanisation des deux petites zones 2AU, situées en cœur de bourg, en accueillant entre 12 et 18 logements, permettra d'atteindre les objectifs de production de logements dans les zones AU du territoire.



LOCALISATION DES DEUX OPERATIONS URBAINES REALISEES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU DE 2018

Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U :

Les autres sites ou opportunités foncières, existants en zone U, pour la densification des espaces actuellement bâtis sont rares, et vont nécessiter des actions plus complexes. Le foncier restant n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opération publique.

Une surface de 0.5 ha est ainsi potentiellement densifiable au sein de l'aire urbaine de Feugueroles.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet

Projet d'ouverture à l'urbanisation

Les deux zones 2AU du secteur dit de « La Ferme » se présentent comme la prochaine phase de l'urbanisation communale au cœur du noyau villageois, et à proximité des équipements publics structurants (groupe scolaire – gymnase – salle des fêtes) et des commerces et services de proximité.

Elles seront destinées à accueillir des espaces publics (loisirs – verdissement – stationnement), et bien sûr de l'habitat. Des alternatives à la maison individuelle y seront programmées afin d'assurer une diversité de l'offre de logements.

Les OAP sectorielles concernées seront mises à jour.

Le projet assure :

- La conformité du projet avec le PADD du PLU de FEUGUEROLLES-BULLY ;
- La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de Caen Métropole ;
- La compatibilité du projet avec la délibération du Conseil Communautaire des Vallées de L'orne et de l'Odon du 26 novembre 2020, répartissant les enveloppes foncières entre les communes du territoire intercommunal.
- Les capacités d'urbanisation à court et moyen termes dans les zones déjà urbanisées sont faibles

Une modification du PLU (pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU) était la seule adaptation réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

L'opération permettra l'urbanisation de deux poches d'urbanisation, sur une surface totale de 0.7 ha et :

- S'inscrira dans la stratégie communale inscrite au sein du PADD et répondra aux objectifs de production en logements programmés par la commune de FEUGUEROLLES-BULLY, en programmation ces nouvelles urbanisations dans le temps ;
- Assurera des interrelations entre les quartiers existants et projetés ;

- Prendra en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site ;
- Aménagera une généreuse épaisseur végétale en bordure du site.

Au vu de l'objet de la modification n°1 du PLU de FEUGUEROLLES-BULLY, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification engagée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU. Le projet n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou encore une zone naturelle et forestière. Il n'envisage pas non plus une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le PLU de FEUGUEROLLES-BULLY approuvé le 8 février 2018,

Vu le projet de modification n°1 du PLU de FEUGUEROLLES-BULLY,

Considérant que les justifications apportées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de FEUGUEROLLES-BULLY sont correctement définies et de nature à permettre d'engager la modification n°1 du PLU communal,

Il est proposé au conseil municipal d'approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur le territoire communal de FEUGUEROLLES-BULLY.

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

- **ENGAGE** la procédure de modification n°1 du PLU de FEUGUEROLLES-BULLY
- **APPROUVE** les motivations d'ouverture à l'urbanisation et **DECIDE** d'ouvrir à l'urbanisation les deux zones 2AU du secteur La Ferme pour conforter la centralité du bourg de FEUGUEROLLES
- **AUTORISE** le maire ou son représentant à signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

10- Vote du taux des taxes

Délibération 34/2024

Monsieur le Maire rappelle les taux appliqués en 2023 :

- Taux d'habitation : 19.13%
- Taxe foncière sur le Bâti : 51.86%
- Taxe foncière sur le Non Bâti : 41.22%

Monsieur le Maire, propose d'appliquer ces mêmes taux au vu des augmentations déjà appliquées cette année.

Le conseil municipal, à l'unanimité, accepte de reconduire les mêmes taux d'imposition pour l'année 2024

11 – Point terrain nouveau cimetière

Franck Robillard rend compte de sa rencontre avec les propriétaires de la parcelle envisagée (ZB95) pour l'implantation du nouveau cimetière. Les négociations vont dans le bon sens et les propriétaires actuels doivent revenir vers la commune avec une contre-proposition. En l'état actuel des négociations, il

semblerait que les propriétaires envisagent de garder une partie de la parcelle, située en zone Ux et réfléchissent à la réalisation d'un projet mais aimeraient céder à la commune leur seconde parcelle agricole (A698).

Questions et informations diverses

- Franck Robillard rapporte au conseil avoir rencontré une notaire qui souhaite s'installer sur la commune. Elle sera dans un premier temps en location puis il sera peut-être envisagé une construction sur la parcelle restante rue de la Croisée des chemins.
- Julia Quellien rappelle la date de la mutualisation du broyeur samedi 6 avril ainsi que le concours de belote organisé par le Comité des Fêtes.
- Julia Quellien informe également de l'animation « Vos biblioO font le mur » organisée par la Communauté de Communes et les bibliothécaires le samedi 13 avril.

Séance levée à 22h40