

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 02 juin 2017**

DBS14-2017

*En exercice au
titre du SCoT: 33
Présents au
titre du SCoT: 18
Votants au
titre du SCoT: 20
(2 pouvoirs)*

*Date d'envoi de la
convocation : 24/05/2017*

Le 2 juin 2017, à 12 h 30, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 24 mai 2017, s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle du Bureau, sous la présidence de Madame Sonia DE LA PROVÔTE, Président.

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :
M. Grégory BERKOVICZ, M. Joël BRUNEAU, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Dominique GOUTTE, M. Marc POTTIER, M. Pascal SERARD, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE
M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON
M. Bernard ENAULT, M. Laurent PAGNY

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »
Mme Monique GARNIER, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE
M. Jean-Claude BRETEAU, M. Paul CHANDELIER, Mme Nicole GOUBERT, M. Bernard LEBLANC

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE :
M. Franck JOUY (pouvoir à M. Patrick LERMINE)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE
M. Michel BAR (pouvoir à M. Paul CHANDELIER)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER
M. Romain BAIL, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Jean-Louis MARIE, M. Jean-Marc PHILIPPE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON
M. Hubert PICARD

**AVIS SUR LA DEMANDE DE
DEROGATION AU PRINCIPE
D'URBANISATION LIMITEE -
PLU DE COURSEULLES-
SUR-MER – ZAC ST
URSIN**

AVIS SUR LA DEMANDE DE DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE - PLU DE COURSEULLES-SUR-MER – ZAC St URSIN

Exposé:

- La commune a intégré la CDC Cœur de Nacre au 01/01/2017.
- Depuis le **01/04/2017** (à expiration du délai de 3 mois max. prévu par la Loi Egalité et Citoyenneté), elle a quitté le périmètre du SCoT du Bessin pour rejoindre celui de Caen-Métropole. Dans l'attente de l'approbation de la révision du SCoT de Caen-Métropole qui intégrera la commune, **elle sollicite une dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès de M. le Préfet, pour la ZAC St-Ursin, dans le cadre de l'élaboration du PLU** (ZAC créée en Avril 2013 et dossier de réalisation en cours).
- Cette dérogation ne peut être accordée que sur la base de **plusieurs critères** (ne pas nuire à la protection des espaces naturels, ni des continuités écologiques, ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace, ne pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacements, ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services).
- **Le Préfet peut solliciter l'avis de l'établissement public porteur du SCoT.** Le Pôle Métropolitain a été saisi le 24/04/2017 et a **2 mois pour répondre (24/06/2017)**.
- **Le SCoT de Caen-Métropole n'étant pas encore applicable à Courseulles-sur-mer**, l'analyse peut éventuellement se baser sur la compatibilité de ce projet de ZAC avec les **grands objectifs du SCoT**, les **orientations applicables aux différents niveaux de pôles urbains** (points de repère dans l'attente d'une classification à venir dans la Révision du SCoT pour Courseulles).
- Elle peut aussi se baser, en termes d'armature urbaine, sur la **carte issue du diagnostic du SCoT (Rapport de présentation p 110)**, qui définissait une armature urbaine **pour l'ensemble de l'aire urbaine de Caen**. Courseulles-sur-mer en faisait partie et était identifiée comme **polarité principale, de la couronne périurbaine éloignée** (niveau intermédiaire entre Douvres et Merville-Franceville, soit entre un Pôle principal et un Pôle relais du SCoT).
- **A noter que ce dossier doit faire l'objet d'un avis de la CEDEPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), qui doit se réunir le 06/06/2017.
- **Synthèse de l'analyse du projet de ZAC St-Ursin au sein du projet de révision du PLU en cours :**
 - **Population 2014 : 4 165 habitants, soit 17 % de la CDC Cœur de Nacre**
 - **Population 2013 : 4 221 habitants** (environ 30 000 habitants l'été)
 - **Logements 2013 : 2 221 résidences principales et 5 500 logements totaux**
 - **PADD du projet de PLU (débattu en Conseil municipal Septembre 2016) :**
 - **Atteindre environ 5 000 habitants en 20 ans**, soit environ **830 habitants supplémentaires**, soit **+20 %** entre 2013-2033 (contre **+ 33 %** entre 1990 et 2013). Taille des ménages évaluée à échéance du PLU : 1.6
 - **Construire 800 logements en 20 ans (40 par an)**, soit **+15 %** du total des logements de 2013 (contre une croissance de +30% du parc total de logements entre 1990 et 2013). 277 logements sont nécessaires pour maintenir la population actuelle, donc environ **520 logements pour l'apport de population, soit *1.6**, environ **830 habitants supplémentaires**.
 - **ZAC St-Ursin - Projet de 753 logements sur 31 ha en entrée Sud de la commune :**
 - Soit **31 logements / ha en densité nette** et **25 logements/ha en densité brute** (en ôtant 15 % de VRD et le parc urbain),
 - **75 % de logements collectifs, intermédiaires, maisons de villes**
 - **25 % de logements aidés (dont 10 % de locatif sociaux et 15 % d'accession sociale) :**
/
 - **Parc urbain de 4.5 ha et équipement de quartier en son sein, 3 500 m² d'activités économiques et services** (surface à préciser).

Au vu du dossier de demande de dérogation présenté,

Considérant les éléments de diagnostic du SCoT de Caen-Métropole en vigueur relatif à l'armature urbaine de l'aire urbaine de Caen-Métropole de 2008 (Rapport de présentation), qui devra être remise à jour dans le cadre de sa Révision, et qui identifiait Courseulles-sur-mer comme *polarité principale, de la couronne périurbaine éloignée*,

Considérant la cohérence du projet présenté de ZAC St-Ursin avec les densités et types de logements prévus au SCoT pour des communes pôles,

Considérant la cohérence du projet présenté de ZAC St-Ursin avec les objectifs du SCoT en matière de protection de la biodiversité, notamment urbaine (projet articulé autour d'un « *parc habité* »),

Considérant l'absence de risques naturels identifiés sur le secteur en jeu,

Considérant que le projet évalue les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées : mise en place d'une convention d'exploitation avec la SAFER, la commune et l'EPFN pour la gestion temporaire des terres, absence de siège agricole dans la zone et phasage de l'opération prévue en 4 étapes,

Proposition :

La Commission propose un avis favorable sur la demande dérogation au principe d'urbanisation limitée de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, pour le projet de ZAC St-Ursin, en attirant l'attention de la commune sur les points suivants, dans la perspective de l'approbation de la révision du PLU et des travaux en cours de la Révision du SCoT :

- Les surfaces prévues pour activités (notamment commerciales) et de services dans la ZAC St-Ursin mériteraient d'être précisées (3 500 m² de surface de plancher indiqués p3 et 11 du dossier de demande et 8 436 m² indiqués dans l'annexe VII), et ce, au vu des besoins d'extensions de la zone d'activités 1AUz du PLU.
- Le dossier ne présente pas de justification sur l'adéquation du projet de ZAC St-Ursin avec les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement.

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, émet un avis favorable sur la demande dérogation au principe d'urbanisation limitée de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, pour le projet de ZAC St-Ursin, en attirant l'attention de la commune sur les points suivants, dans la perspective de l'approbation de la révision du PLU et des travaux en cours de la Révision du SCoT :

- Les surfaces prévues pour activités (notamment commerciales) et de services dans la ZAC St-Ursin mériteraient d'être précisées (3 500 m² de surface de plancher indiqués p3 et 11 du dossier de demande et 8 436 m² indiqués dans l'annexe VII), et ce, au vu des besoins d'extensions de la zone d'activités 1AUz du PLU.
- Le dossier ne présente pas de justification sur l'adéquation du projet de ZAC St-Ursin avec les ressources en eau potable et les capacités d'assainissement.

DIT que la présente délibération sera transmise en Préfecture

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme



Le Président

Sonia de la PROVÔTÉ