

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 28 septembre 2023, à 19h10,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hémicycle de la communauté urbaine, sous la présidence de Joël BRUNEAU, Président.

Date de convocation : 21/09/23

Nombre de membres en exercice : 111
Nombre de membres présents : 87
Nombre de votants : 103

PRÉSENTS :

En tant que titulaires : Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Dominique RÉGEARD, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Madame Ginette BERNIÈRE, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Madame Béatrice HOVNANIAN, Monsieur François JOLY, Madame Lynda LAHALLE, Madame Agnès MARRETEUX, Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Olivier SIMAR, Madame Clémentine LE MARREC, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Dominique ROUZIC, Monsieur Thierry SAINT, Madame Maria LEBAS, Madame Magali HUE, Monsieur Pierre SCHMIT, Madame Hélène BURGAT, Monsieur Romain BAIL, Monsieur Marc POTTIER, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Monsieur Ludwig WILLAUME, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Sophie SIMONNET, Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Michel LE LAN, Monsieur Marc MILLET, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Philippe JOUIN, Madame Pascale BOURSIN, Madame Baya MOUNKAR, Monsieur Patrick JEANNENEZ, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Nicolas JOYAU, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Laurent MATA, Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Dominique DUVAL, Madame Véronique DEBELLE, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Joël BRUNEAU, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Michel LAFONT, Madame Nelly LAVILLE, Monsieur Christian LE BAS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Marc LECERF, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Thierry RENOUF, Monsieur Martial BORDAIS, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Madame Sylvie MOUTIERS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Didier BOULEY, Madame Nathalie DONATIN, Monsieur Fabrice DEROO, Monsieur Bertin GEORGE, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Mickaël MARIE, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Damien DE WINTER, Monsieur Cédric CASSIGNEUL, Madame Camille BROUVERNET, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET, Monsieur Serge RICCI.

En tant que suppléants : Christiane NEUTRE suppléant de Monsieur Raymond PICARD.

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR : Madame Annie ANNE à Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Madame Brigitte BARILLON à Monsieur Michel LE LAN, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ à Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Alexandra BELDJOUDI à Monsieur François JOLY, Monsieur Christian CHAUVOIS à Monsieur Philippe MARS, Monsieur Raphaël CHAUVOIS à Madame Clémentine LE MARREC, Madame Agnès DOLHEM à Monsieur Laurent MATA, Monsieur Nicolas ESCACH à Monsieur Nicolas JOYAU, Madame Élisabeth HOLLER à Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA à Monsieur Joël BRUNEAU, Monsieur Frédéric LOINARD à Monsieur Pascal SÉRARD, Madame Jacqueline MARTIN à Madame Agnès MARRETEUX, Madame

Conseil communautaire - séance du jeudi 28 septembre 2023

Céline PAIN à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Madame Sara ROUZIÈRE à Monsieur Damien DE WINTER, Madame Virginie AVICE à Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE à Monsieur Thierry RENOUF.

EXCUSÉ(S) : Madame Catherine AUBERT, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE, Madame Nathalie BOURHIS, Monsieur Vincent LOUVET, Madame Élodie CAPLIER, Madame Cécile COTTENCEAU, Madame Armelle ERNAULT.

Le conseil nomme Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT secrétaire de séance.

N° C-2023-09-28/18 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - CUVERVILLE - MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION ET ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cuverville a été approuvé le 8 mars 2013 par délibération du conseil municipal.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté urbaine Caen la mer exerce la compétence "Plan local d'urbanisme".

Depuis son approbation en 2013, le PLU a connu une première modification approuvée le 26 septembre 2019 par le conseil communautaire.

La commune de Cuverville se caractérise par :

- Une localisation stratégique dans la couronne urbaine de Caen la mer,
- Une population de 2 284 habitants enrichie par une croissance régulière et un solde migratoire positif,
- Une croissance encadrée par la réalisation de 148 nouveaux logements entre 2016 et 2021 (zone 1AU au nord de la commune) correspondant au lotissement du Clos du Houx,
- Une production de logements en progression mais encore insuffisante pour répondre à la demande et aux besoins de la population,
- Un besoin en matière de diversité de logements à des fins de rééquilibrage du parc et d'adaptation aux demandes des futurs habitants,
- Une petite zone d'activités (ZA de la Vannière) dynamique et créatrice d'emplois,
- La présence d'équipements (notamment scolaires) adaptés aux besoins.

L'objet de la présente modification porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU correspondant à la phase 3 du lotissement « le Clos Cuvervilla » en cours de viabilisation pour ses phases 1 et 2,
- Quelques évolutions, corrections et reprises de la rédaction du règlement écrit,
- Mise à jour des emplacements réservés,
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en centre-bourg pour la réalisation d'hébergements dédiés aux personnes âgées.

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'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

La commune de Cuverville souhaite poursuivre la mise en œuvre des objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de son PLU. A savoir :

- Affirmer le statut de Cuverville en tant que commune urbaine au sein de l'agglomération,
- Créer une nouvelle offre foncière afin de permettre la création d'environ 300 logements à 10-15 ans pour un objectif de 2 500 habitants,
- Proposer deux nouveaux secteurs voués à l'habitat au Nord et à l'Est du Bourg avec une gestion

définie dans le temps,

- Permettre une mixité générationnelle et sociale grâce à la diversité du parc de logements proposés,
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants en proposant des logements adaptés à chaque étape de la vie.

Le PLU communal comporte les zones à urbaniser à vocation d'habitat suivantes :

- Une zone 1AU de 6,1 ha au nord de la commune correspondant au lotissement du clos du Houx. Ce lotissement est aujourd'hui terminé,
- Deux zones à l'est de la commune :
 - o **Une zone 1AUa de 3,9 ha.** Cette zone correspondant aux phases 1 et 2 du lotissement « le Clos Cuverville » a été ouverte à l'urbanisation par modification n°1 du PLU approuvée le 26 septembre 2019. Elle est actuellement en cours d'urbanisation.

La délibération de prescription de la modification n°1 du PLU en date du 13 décembre 2018 justifiait l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par le fait que le foncier potentiellement mobilisable en zone urbanisée était très réduit. Ce potentiel ne permettait pas de répondre aux besoins de la population en termes de nombre et de typologie de logements (logements pour jeunes ménages, familles monoparentales, personnes âgées...). La seule possibilité d'accueillir de nouveaux logements demeurait donc l'ouverture à l'urbanisation de cette zone désormais désignée comme « le Clos Cuverville ».

En effet, seule une parcelle proche du centre bourg pourrait être densifiée à court terme. Ce site fera d'ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la présente modification du PLU : cela permettra d'encadrer son aménagement afin de permettre l'implantation d'une résidence pour personnes âgées répondant ainsi au besoin de la commune de proposer des logements adaptés au vieillissement.

L'urbanisation des phases 1 et 2 du lotissement « le Clos Cuverville » (entre 100 et 120 logements indiqués dans l'OAP) devrait s'achever en 2025.

- o **Une zone 2AU d'une superficie limitée de 1,7 ha.** Cette zone se situe dans la continuité directe de la zone 1AUa et correspond à la phase 3 du lotissement « le Clos Cuverville », conformément à l'OAP qui la concerne.

Cette phase 3 est inéluctablement liée aux deux premières phases. L'ouverture à l'urbanisation est obligatoire pour finaliser le lotissement entamé et conserver les équilibres globaux qu'il porte en matière de densité et de diversité des formes urbaines. Les trois phases (deux en 1AUa et une en 2AU) sont en effet imbriquées dans leur programmation et leurs aménagements.

Par ailleurs, la zone 2AU comporte des bassins de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour la totalité du lotissement (les 3 phases). Ces bassins représentent une partie importante de la zone 2AU (phase 3 d'aménagement).

C'est donc logiquement que la troisième phase de développement de l'opération doit désormais être engagée en compatibilité avec le PADD et l'OAP du PLU. En effet, la taille modérée du projet visé par l'urbanisation de la zone 2AU (entre 40 et 50 logements indiqués dans l'OAP) permettra de répondre à une partie des besoins recensés dans la commune et à atteindre l'objectif global d'accueil de nouvelles familles proche du cœur de bourg et de ses équipements en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) fixés en matière de productions neuves de logements.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

L'urbanisation de la zone 2AU constitue la finalisation nécessaire de l'opération d'ensemble déjà

Conseil communautaire - séance du jeudi 28 septembre 2023

engagée sur ce site. L'OAP contenue dans le PLU formalise de manière réglementaire l'ensemble de ces principes notamment la connexion entre les différentes phases.

A ce titre elle s'impose au regard de nombreux éléments :

- Une maîtrise foncière par l'opérateur de la totalité du foncier nécessaire à l'opération pour les trois phases du lotissement en zone 1AUa et 2AU, ce qui permet d'assurer la continuité de l'aménagement sur l'intégralité de l'opération et d'assurer que l'opération sera effectivement réalisée,
- Une parcelle aménageable rapidement car elle a déjà été équipée lors de l'aménagement de la zone 1AUa en prévoyant dès son urbanisation le dimensionnement de l'intégralité des logements réalisés en totalité,
- Une densité conforme au PLH (35 logements par hectare) sur l'ensemble de l'opération « le Clos Cuverville »,
- Des accès à la zone 2AU déjà existants *via* la phase 2,
- Les logements qui y seront réalisés ne seront pas dissociés des autres phases d'aménagement. En effet, la dernière phase d'aménagement et de construction de logements a été conçue en cohérence avec l'intégralité de l'opération : les règles d'urbanisme qui y seront appliquées seront identiques à celles applicables aux phases 1 et 2 du Clos Cuverville,
- Des bassins de gestion des eaux pluviales nécessaires aux 3 phases d'aménagement sont déjà réalisés dans la zone 2AU et dimensionnés pour l'intégralité de l'opération.
- Un site exempt de risques ou de contraintes naturels,
- Une phase 3 qui constitue la fin d'une opération d'ensemble « le Clos Cuverville ».

Au regard de ces éléments, l'évolution du PLU peut être mise en œuvre par le conseil communautaire de Caen la mer dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, elle va d'ailleurs dans le sens de sa mise en œuvre.

Enfin la présente modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5215-20 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-38 et les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Cuverville du 8 mars 2013 ;

Vu la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2019 ;

VU l'avis favorable de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 22 septembre 2023 ;

CONSIDÉRANT que l'urbanisation de la zone 2AU se réalise dans la poursuite logique de l'urbanisation de Cuverville et de la zone 1AUa et qu'elle est compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme communal ;

CONSIDÉRANT que les justifications apportées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme de Cuverville sont correctement définies et de nature à permettre d'engager la modification du Plan Local d'Urbanisme communal.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

ENGAGE la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cuverville,

Conseil communautaire - séance du jeudi 28 septembre 2023

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet des mesures règlementaires 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 président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors 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,

AUTORISE le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le - 5 OCT. 2023
Affiché le - 5 OCT. 2023
Identifiant de l'acte
Exécutoire le - 5 OCT. 2023

Le Président,

Joël BRUNEAU



