



PRÉFET DU CALVADOS

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par : Valéry COLLIN
Valery.collin@calvados.gouv.fr

Le Préfet

Caen, le 14 mars 2025

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier reçu le 17 février 2025 le projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cuverville.

La modification n°2 porte principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU correspondant à la phase 3 du lotissement « le Clos Cuvervilla » à l'est du bourg et qui est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Secteur Est. Elle prévoit par ailleurs quelques évolutions, corrections et reprises de la rédaction du règlement écrit, la mise à jour des emplacements réservés et la création d'une OAP en centre-bourg pour la réalisation d'hébergements dédiés aux personnes âgées (OAP Papyloft).

Au regard des éléments du dossier, j'émetts un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Cuverville sous réserve de la prise en compte des points suivants :

- Au vu du nombre de logements projetés dans l'OAP du secteur Est, soit 150 à 170 logements sur 5,6 ha (p.1) en incohérence avec la p.2 et le schéma (120 à 140 logements sur la même surface), la densité minimale prévue par le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 soit 35 logements/ha en « couronne urbaine » n'est pas atteinte (densité nette entre 22 et 31 logements /ha selon les hypothèses, déduction faite des 15 % de voirie et d'espaces publics). Le nombre de logements doit être revu pour que le projet soit compatible avec le PLH. L'OAP doit également intégrer un taux de logements sociaux de 15 % minimum (requis pour toute opération supérieure à 1 Ha d'emprise) ;
- Initialement, l'OAP prévoyait trois tranches de réalisation : les phases 1 et 2 devaient être conduites entre 2019 et 2024 et la phase 3 en 2025. Elles sont maintenant prévues respectivement sur 2019-2026 et 2027. Le projet de modification n'explique toutefois pas le décalage du calendrier initial ni la nécessité de réaliser cette modification avant l'approbation du PLUi HM de Caen-la-mer qui devrait survenir courant 2026. Il est conseillé de compléter le document sur ce point ;

M. le Président
Communauté Urbaine Caen la mer
16, rue Rosa Parks
CS 52700
14027 CAEN Cedex 9

- Concernant la consommation d'espace, le phasage d'ouverture à l'urbanisation du projet doit permettre le respect de la Loi Climat et Résilience et de la loi ZAN.
Compte tenu de la consommation d'espace observée sur la décennie passée (7,7 ha d'après MonDiagArtif) et la consommation effective sur la période 2021-2022 (5,6 ha), je vous recommande de reporter l'ouverture de la phase 3 après 2031 afin de répondre à l'objectif de la loi de réduction de moitié de la consommation d'ici 2031 ;
- Sur le secteur de l'OAP du « Papyloft », les besoins en nombre de places de stationnement doivent être précisés au titre de l'article R.151-8 4° du Code l'urbanisme.

Les services de la DDTM sont à votre disposition pour toutes précisions utiles sur le contenu de cet avis.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Mrs Gerdiauent.

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire général



Stéphane SINAGOGA