

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

pôle métropolitain

Extrait du Registre des Délibérations du Comité Syndical Séance du vendredi 7 mars 2025

DCS17-2025

Le 7 mars 2025, à 12h, le Comité Syndical SOCLE, régulièrement convoqué le 27 février 2024, s'est réuni, dans sa composition prévue à l'article 4-1.3 des statuts du pôle métropolitain, à l'Hémicycle de Caen la mer, sur convocation adressée à ses membres par Monsieur Emmanuel RENARD, Président.

Nombre de délégués en exercice

: 65

Quorum requis : 33

Présents : 41

Pouvoirs : 11

Votants : 52

Excusés : 7

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Florence BOULAY, M. Christian DELBRUEL, M. Xavier DUHAMEL, M. Yannick GERNY, M. Nicolas JOYAU, M. Michel LAFONT, M. Stéphane LE HELLEY, M. Jean-Marc PHILIPPE, Mme Dorothee PITOIS, M. Emmanuel RENARD, M. Thierry RENOUF, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pierre SCHMIT, M. Pascal SERARD, Mme Laurence TROLET, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cingal – Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU, M. Eric DELACRE, M. Jacky LEHUGEUR, M. Didier MAZINGUE, M. Patrick MOREL

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Philippe CHANU, M. Nicolas DELAHAYE, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE, Mme Anne-Marie PHILIPPEAUX

Communauté de communes Pays de Falaise : M. Norbert BLAIS, M. Gérard KEPKA, M. Jacques LE BRET, M. Hervé MAUNOURY

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Michel BANNIER, M. Gilbert DUVAL, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX, M. Jean-Luc MOTTAIS, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSIELA, M. Jérôme LE BOUTEILLER (délégué suppléant), M. Jean-Louis MALAQUIN

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Sophie DE GIBON, M. Dominique DELIVET, Mme Régine ENEE, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Patrice MARTIN, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : M ; Romain BAIL (pouvoir à M. Michel LAFONT), Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Emmanuel RENARD), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), M. Pascal JOUIN (pouvoir à M. Christian DELBRUEL), M. Marc LECERF (pouvoir à M. Hervé MAUNOURY), M. Aristide OLIVIER (pouvoir à M. Nicolas JOYAU), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA)

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Pierre BRISSET (pouvoir à M. Jacky LEHUGEUR), Mme Elisabeth MAILLOUX (pouvoir à M. Didier MAZINGUE)

AVIS SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLU DE CUVERVILLE

DCS17-2025 : Avis sur la modification n° 2 du PLU de Cuverville

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Patrick DUBOIS (pouvoir à M. Thierry LEFORT)

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS (pouvoir à M. Philippe PESQUEREL)

Etaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Christian CHAUVOIS, M. Fabrice DEROO, M. Sébastien FRANCOIS, M. Dominique GOUTTE, M. Laurent MATA (délégué suppléant)

Communauté de communes Pays de Falaise : Mme Clara DEWAELE

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Henri GIRARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Nathaly MONROCQ

AVIS SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLU DE CUVERVILLE

Le Pôle métropolitain a reçu, le 17 février 2025, la consultation sur le projet de Modification n° 2 du PLU de Cuverville.

A/ Exposé :

Mondeville fait partie de la « Couronne Urbaine » du SCoT Caen Métropole.

La commune dispose d'un PLU approuvé le 11 mars 2013 et dont la première modification a été approuvée le 26 septembre 2019.

B/ Projet :

La présente procédure a pour objectifs :

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU constituant la 3^{ème} tranche du quartier « Le clos Cuvervilla » en cours d'aménagement
2. La création d'OAP en tissu urbain pour la réalisation d'hébergements à destination des personnes âgées
3. La mise à jour d'emplacements réservés
4. Quelques ajustements réglementaires concernant les clôtures et les implantations de constructions en limite séparative

Synthèse des modifications :

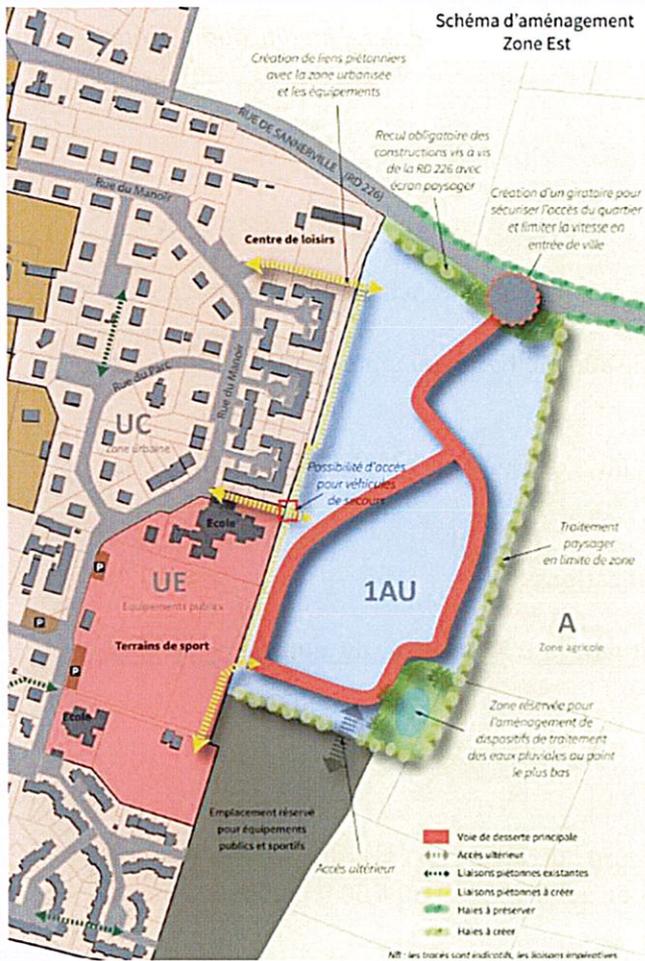
1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU constituant la 3^{ème} tranche du quartier « Le clos Cuvervilla » en cours d'aménagement

L'objectif de cette modification :

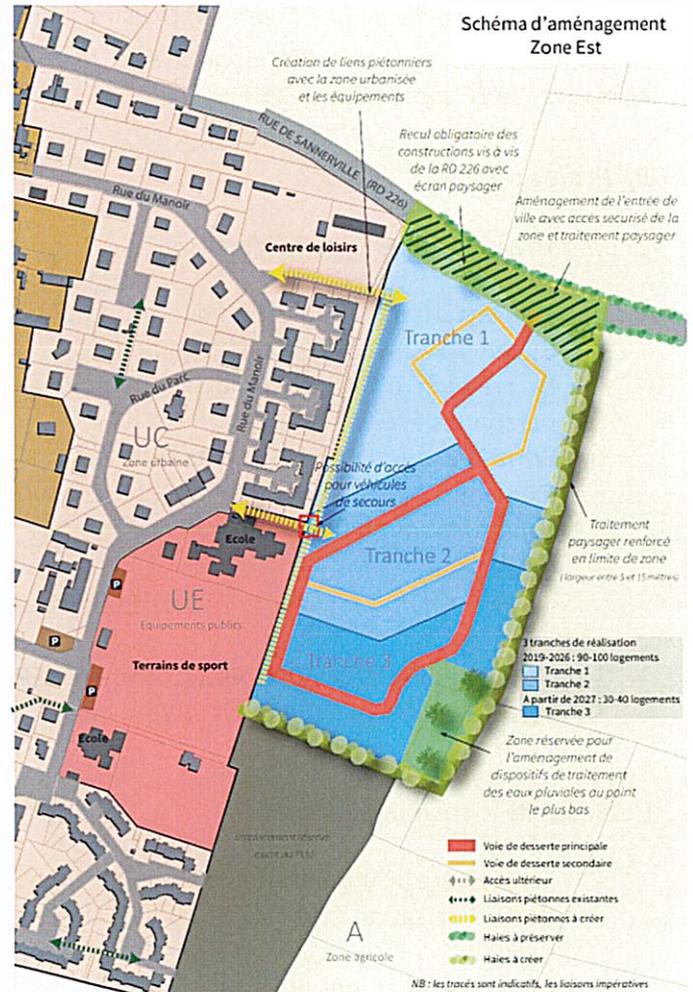
- L'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} tranche aujourd'hui classée en 2AU sur 1,7 ha. Le rythme de l'urbanisation était fixé à : 100-120 logements en 2019-2024 et 30 à 50 logements à partir de 2025.
- Mais des évolutions dues à des contraintes techniques et au respect du PLH : la première et la deuxième tranche accueilleront 90-100 logements, la troisième tranche quant à elle accueillera 30 à 40 logements. Celle-ci offrira des logements intermédiaires laissant des espaces de respirations communs (respectant les prescriptions du PLH en termes de densité).
- L'opération d'environ 120-140 logements sur une superficie totale de 5,6 ha.

Modification de l'OAP :

L'OAP en 2019 :



L'OAP en 2025 :

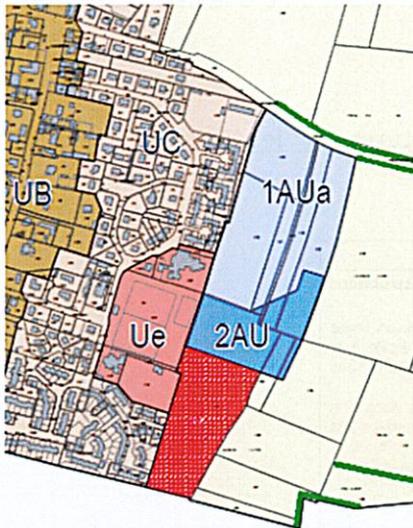


Cette phase 3 du Clos Cuverville, plus limitée en superficie, comprend les bassins de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour la totalité de l'opération. Ceux-ci constituent environ 2250 m², plus les espaces nécessaires à la réalisation de la voirie et des espaces publics, il ne demeure que 1,1 ha disponible pour les constructions soit 30 à 40 logements.

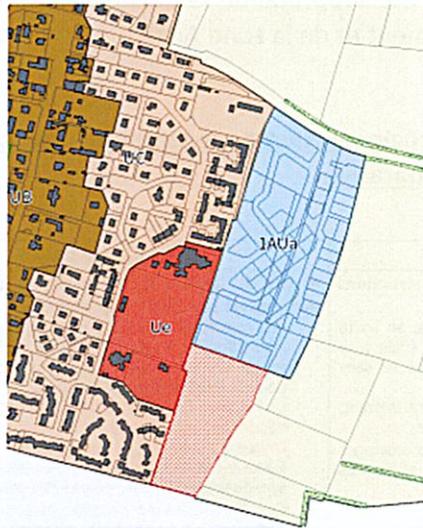
Modification du règlement graphique :

RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°2 du PLU



PLU actuel



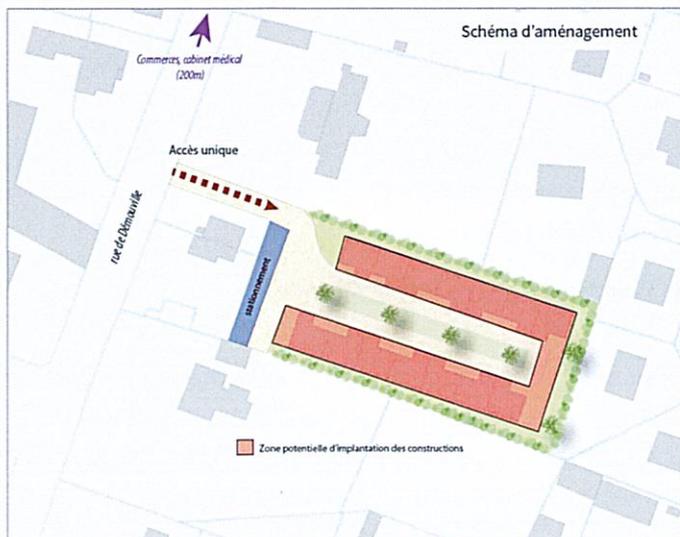
PLU après modification

Tableau récapitulatif des surfaces

		Actuel		Après modification	
ZONE U	UB	10.3 ha	69.9 ha	10.3 ha	69.9 ha
	UC	56.8 ha		56.8 ha	
	Ue	4.2 ha		4.2 ha	
	Ux	3.7 ha		3.7 ha	
ZONE AU	1AU	6.1 ha	15.2 ha	6.1 ha	15.2 ha
	1AUa	3.9 ha		5.6 ha	
	2AU	1.7 ha		- ha	
	AUx	3.5 ha		3.5 ha	
ZONE A	A	116.9 ha	116.9 ha	116.9 ha	116.9 ha

2. La création d'OAP en tissu urbain pour la réalisation d'hébergements à destination des personnes âgées

Un projet de papyloft (logements sociaux à destination de personnes âgées) est envisagé en cœur de bourg. Les parcelles sont d'une superficie totale de 3595 m². Un bâtiment de stockage est présent sur l'une des parcelles, il sera démoli.



Principes d'aménagement - Parcelles 184-185 Section AC

Le schéma d'aménagement indique les principes à suivre pour réaliser ce projet.

n° 2 du PLU de Cuverville

3. La mise à jour d'emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 2 a été supprimé du fait de sa réalisation (création d'une liaison piétonne et cyclable en lisère de lotissement et de la zone Aux).

4. Quelques ajustements réglementaires concernant les clôtures et les implantations de constructions en limite séparative

Article actuel	Version modifiée
<p>Article U7, 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général <p>Article 1AUa7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Article U7, 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel). - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise, - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général <p>Article 1AUa7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3m le long des limites séparatives est limitée à 4 mètres (calculée à partir du sol naturel). - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
<p>Les clôtures:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure de la RD228, les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal - Le long des autres voies, les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur 	<p>...</p> <p>Les clôtures:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur rue : - les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres. - Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur. - Le long des autres voies, les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles

<p>sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. ...</p>	<p>n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>
<p>Les clôtures : - Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>	<p>Les clôtures : - Sur rue : - les clôtures seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie permettant de privilégier un aspect végétal. Leur hauteur sera limitée à 1.80 mètres. - Un muret d'une hauteur maximum de 1m sera autorisé devant une haie vive ou comme soubassement d'un dispositif de claire-voie dont l'ensemble ne pourra excéder 1.80m de hauteur. Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile. - Sur l'ensemble des clôtures, les murs et murets réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.</p>

D'autres dispositions ont fait l'objet de modification dans le règlement écrit, sans incidence sur les prescriptions du SCoT.

Proposition :

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 27 février 2025 un avis favorable, assorti de deux réserves suivantes, est proposé sur le projet de Modification n° 2 du PLU de Cuverville.

Au titre des chapitres 1.1 « Un développement urbain polarisé fondé sur une armature urbaine hiérarchisée » et 2.5.1 « Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique » du DOO : Cuverville est une commune de la couronne urbaine dans l'armature du SCoT Caen-Métropole. A ce titre, la densité nette minimale autorisée est de 35 logements à l'hectare. Selon le glossaire du SCoT, la densité nette minimale est le nombre de logements d'une opération, divisé par la surface de l'opération (en hectares) dont ont été soustraites les surfaces occupées par les voiries et réseaux divers et par les équipements et espaces verts d'intérêt supérieur à l'opération. Le projet prévoit entre 120 et 140 logements sur l'intégralité de la zone 1AU (incluant la zone 2AU ouverte à l'urbanisation par la présente Modification n°2). Cependant, pour respecter la densité nette minimale au titre du SCoT, il est nécessaire de réaliser 140 logements minimum (et pas maximum). La rédaction des OAP doit donc évoluer pour prévoir « 140 logements minimum » au total sur les 3 tranches.

Au titre du chapitre 5.5.3 « favoriser une offre de logement diversifiée pour une meilleure cohésion sociale » du DOO : une absence d'indication sur des objectifs en matière de logements locatifs sociaux ou de logements abordables et absence de détail sur le schéma de l'OAP / schéma d'aménagement.

Vote :

CONSIDERANT que le projet présente une bonne compatibilité avec le SCoT Caen-Métropole révisé.

Le Comité syndical, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents ou représentés (1 abstention),

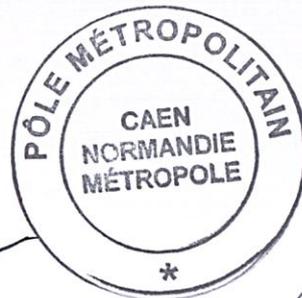
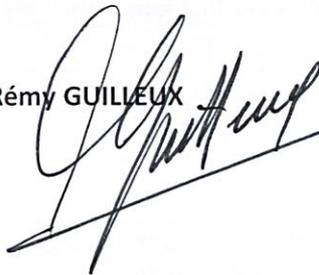
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°2 du PLU de Cuverville, assorti des réserves sus-citées.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

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 secrétaire de séance,

Rémy GUILLEUX



Le Président,

Emmanuel RENARD

