



Caen, le 29 MARS 2018

Monsieur Maire
Mairie de Courseulles-sur-Mer
48 Rue de la Mer
14470 Courseulles-sur-Mer

Dossier suivi par :
Anthony HUBERT
02.31.86.91.89
anthony.hubert@caen-metropole.fr

Objet : Avis du Bureau des Élus de Caen Normandie Métropole – Révision du PLU de Courseulles-sur-Mer

Monsieur le Maire,

Suite à la transmission de votre projet de Révision de PLU, le Bureau des Élus de Caen Normandie Métropole s'est réuni le 16 mars 2018 et a délibéré sur votre projet.

Le Bureau des Élus a ainsi rendu un avis favorable à votre projet de Révision du PLU. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après le présent avis au titre du SCoT de Caen-Métropole.

Le Bureau des Élus a également formulé l'observation suivante :

- Le territoire n'est actuellement pas couvert par le SCoT de Caen Métropole. Cependant, l'importance du développement de l'habitat, du commerce et des activités prévu dans le projet de Révision de PLU doit amener la Commune à s'inscrire dans l'esprit du SCoT de Caen Métropole et à en anticiper les applications (en particulier sur les orientations relatives à l'aménagement commercial et au développement de l'habitat).

Les services de Caen Normandie Métropole restent à votre disposition pour échanger sur votre dossier. Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

Joël BRUNEAU

Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le **29 MARS 2018**

ID : 014-251403184-20180316-DBS09_2018-DE

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE METROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 16 mars 2018**

DBS09-2019

Le 16 mars 2018, à 12 h 00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 12 mars 2018 (*la séance du 9 mars 2018 n'ayant pu se tenir, faute de quorum*) s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle de commission 2, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président. S'agissant d'une seconde convocation, il peut être délibéré sans condition de quorum, en application de l'article L2121-17 du CGCT.

*En exercice au
titre du SCoT: 33
Présents au
titre du SCoT: 9
Votants au
titre du SCoT: 9*

*Date d'envoi de la
convocation : 12/03/2017*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Pascal SERARD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Bernard ENAULT, Mme Martine PIERSELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »

Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

**AVIS SUR LE PROJET DE
REVISION N°1 DU PLU DE
COURSEULLES-SUR-MER**

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

Mme Béatrice TURBATTE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE

M. Michel BAR, Mme Nicole GOUBERT, M. Bernard LEBLANC

Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le

ID : 014-251403184-20180316-DBS09_2018-DE

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION N°1 DU PLU DE COURSEULLES-SUR-MER

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

La commune dispose d'un PLU approuvé en 2005. Le présent projet de Révision a été prescrit le 12 décembre 2014 et arrêté le 14 décembre 2017. Il a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 28 décembre 2017.

- Courseulles-sur-Mer n'était pas membre de syndicat mixte en 2011, la Commune n'est donc pas inscrite au SCoT de Caen Métropole. La Commune a intégré le Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole le 1^{er} janvier 2017.
- La commune comptait 4 118 habitants en 2015, en stagnation ces dernières années, avec – 0,1 % par an entre 2013 et 2015, mais avec + 0,6 % par an entre 1999 et 2013.
- Elle abritait 5 501 logements en 2013, dont 40% de résidences principales, 53% de résidences secondaires et 7% de logements vacants. En moyenne, 65 logements se sont construits par an entre 2005 et 2015.

B/ Projet de la Commune

- Objets de la procédure

Extraits du PADD

A la lumière des enjeux de territoire définis dans le diagnostic, le Conseil Municipal se fixe les objectifs suivants:

1/ Le développement de la commune de Courseulles-sur-Mer doit se faire dans un souci de développement social harmonieux permettant la diversité sociale de la population, et son intégration à la vie communautaire :

- Poursuivre la diversification des types d'habitat pour favoriser la mixité sociale et l'équilibre générationnel
- Satisfaire les besoins et équipements et commerces : La cohésion sociale passe par une offre adaptée en terme d'équipements et leur accessibilité : répartition des équipements sur le territoire, et facilitation de leur mise en relation, par l'intermédiaire de liaisons ou d'aménagements d'espaces publics.

2/ Le développement économique est une donnée centrale dans la réflexion de développement du pôle de Courseulles. Il influence fortement le projet dans sa partie aménagement et développement durable.

- La définition d'un seuil de population acceptable: Trouver un juste équilibre entre le maintien de l'identité balnéaire de la commune et son rôle dans l'armature périurbaine du territoire de l'agglomération caennaise
- La programmation des zones d'urbanisation : Les espaces économiques au cœur des réflexions de sécurité, d'accessibilité et de complémentarité entre les fonctions d'habitat, environnement
- La création / l'extension des zones d'activités justifiée par une spécificité propre, complémentaire à l'échelle de la ville et au-delà des frontières communales
- Le confortement du tissu commercial du centre bourg en faveur d'un urbanisme et un cadre de vie de qualité

3/ D'un point de vue environnemental, s'appuyer sur le patrimoine paysager et environnemental du territoire pour définir un projet de territoire qualitatif et ambitieux:

- Aménager le territoire, c'est gérer les espaces ruraux et périurbains en bonne intelligence
- Garantir les espaces agricoles pour pérenniser les exploitations (réflexion à long terme 20-25 ans)
- Gérer les transitions ville / campagne
- Préserver les ressources naturelles et du cadre de vie spécifique de la commune (vallée, cordon littoral, proximité à la mer, ressource en eau, éléments naturels tels que les boisements, les parcs, les haies....)

Focus sur les capacités d'accueil de population :

- La Municipalité se fixe un objectif maximum de croissance de 1,1 % par an en moyenne (en cohérence avec le SCoT du Bessin, au moment de l'élaboration du PADD la commune étant encore intégrée au périmètre de ce syndicat mixte du Bessin) et souhaite atteindre environ 4800 habitants à l'horizon 2025, soit 592 personnes supplémentaires.

- Le choix de ce taux de croissance résulte d'une part de renforcer le rôle polarisateur en termes d'équipement et de commerces envers sa population résidente et les communes voisines dépendantes de ce pôle urbain principal.

- D'autre part, le projet porte une forte volonté municipale de prévoir le développement de la commune à son taux et sa capacité d'accueil le plus haut dans le but de l'anticiper et l'organiser au mieux et notamment dans le cadre de l'aménagement de la ZAC St-Ursin prévue de longue date. Conscient qu'au-delà de ce seuil maximum, Courseulles n'aura plus vocation à se développer de façon significative.

- Ainsi accueillir environ 566 logements supplémentaires à l'horizon 2025 dont 370 pour accueillir les nouvelles populations et environ 270 pour maintenir la population actuelle, ce qui correspond à l'aménagement de la ZAC St-Ursin. Sur les 566 logements à prévoir, 80 ont déjà été construits entre 2013 et aujourd'hui.

Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le

ID : 014-251403184-20180316-DBS09_2018-DE

→ La zone U, secteur et sous-secteurs représentent 170 ha

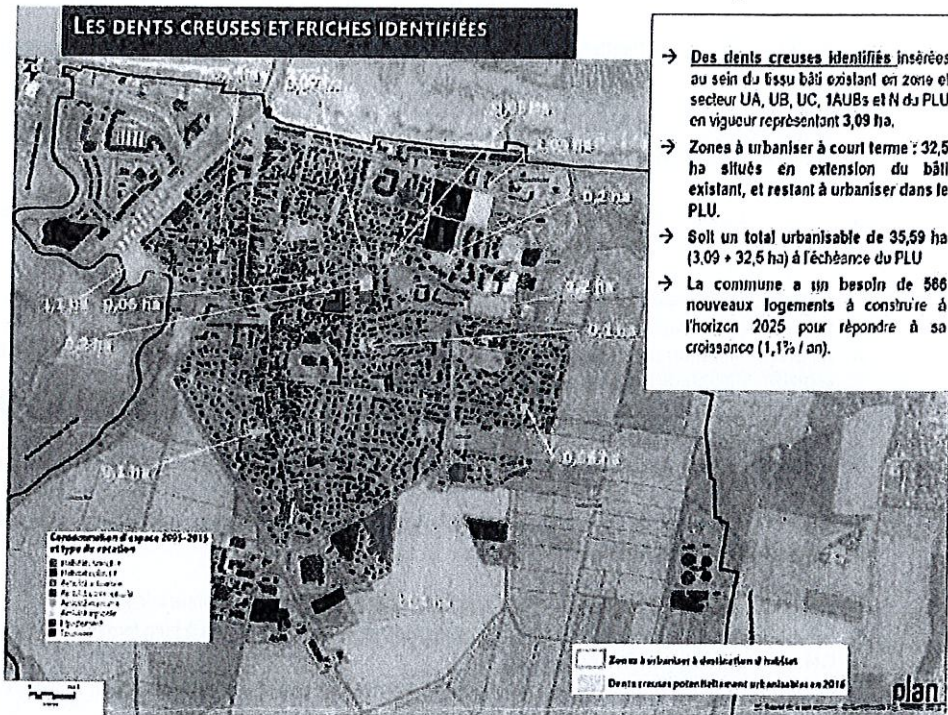
→ Développement de l'habitat sur 3 sites par densification au sein des dents creuses en zone U (secteurs Ua, Ub et Uc et autre sous-secteur) et par extension en zone AU et AUB :

▶ Zone U : 3,09 ha

▶ Zone 1AU : 31,3 ha






▶ Zone 1AUB : 1,2 ha

▶ Zone A et N : 0 bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination







CARTE DE SYNTHÈSE







1 - Les objectifs de préservation

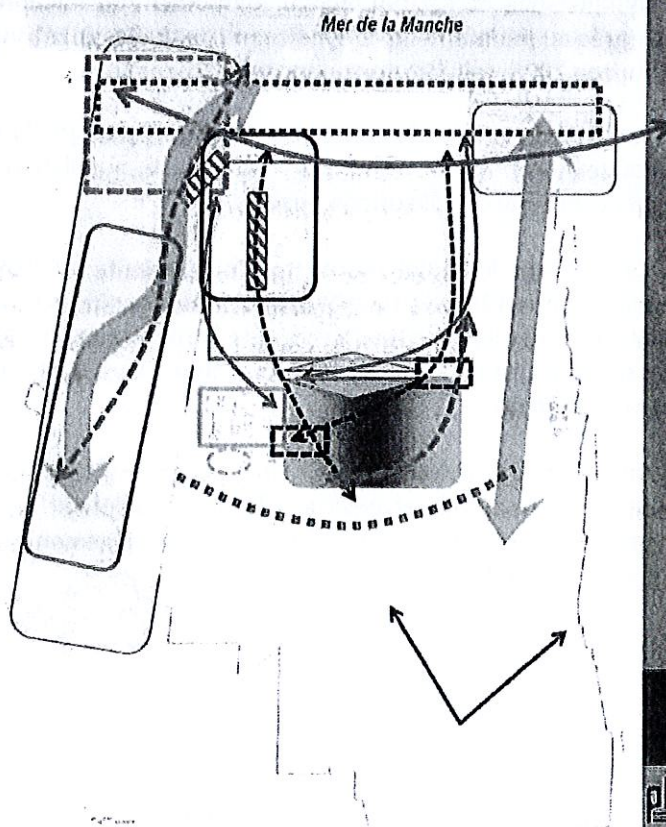
-  Les espaces remarquables (vallée Seuffes et zone humide à l'Est)
Le plateau agricole et les bonnes conditions d'exploitation
-  Les éléments intéressants pour la qualité du paysage et la valeur écologique et environnementale de la vallée
-  Corridors et fonctionnalités écologiques entre terre et mer
-  Transition paysagère ville / campagne
-  Les vues sur la mer

2 - Les objectifs de développement

-  Secteur de densification du tissu bâti : Renouvellement urbain, densification, fonctionnalité et accessibilité des espaces centraux
- Façade maritime. Renouvellement urbain et valorisation de toutes les composantes affirmant la vocation balnéaire et touristique de la commune
-  Le parc habité: Urbanisation progressive en continuité du bourg favorisant la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, ...)
-  La ZA : Extension dans l'intérêt communautaire
-  Le secteur du port : Entre plaisance / activités économiques / équipements à conforter

3 - Les objectifs de fonctionnement

-  La dynamique commerciale à maintenir
-  La politique d'aménagement qualitatif dans le bourg et le niveau d'équipement
-  Redonner une identité d'ensemble à la traversée de la façade littorale
-  Nouvelle entrée de ville à créer
-  Les nouvelles perméabilités reliant les espaces vitaux entre eux (commerces et bourg ancien, quartiers, équipements), et porteur de cohésion urbaine
-  Les liaisons douces structurantes existants et à prévoir



25

plan s

- Liste des zones

Zone	Dont zone « pure », secteurs et sous-secteur(s)	Surface (ha)	Part(%)	Part(%)
U	Ua	33,56	4,17	26,5
	Ub, Ubs et Ubp	32,84	4,08	
	Uc, Uca et Ucb	103,7	12,9	
	Ue et Uec	13,01	1,61	
	Ut	10,2	1,27	
	Uz	19,87	2,47	
1AU	1AU	31,3	3,89	4,6
	1AUb	1,2	0,14	
	1AUz	3,8	0,47	
A	A	414,91	51,65	52,16
	At	4,13	0,51	
N	N	65,62	8,16	16,76
	Nr	59,37	7,39	
	Ni	9,85	1,22	
TOTAL		803,29	100	100

Focus sur les zones d'extension :

2.4.2 LA ZONE A URBANISER (AU)

Cette zone correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Etant donné que tous les secteurs à urbaniser de la commune se trouvent en continuité directe de l'urbanisation et des réseaux existants, ils ont tous été classés en zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AU). Le classement en 1AU atteste ainsi que ces terrains sont desservis par des réseaux, de capacité suffisante.

Tous les sites 1AU se trouvent en continuité du tissu bâti de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer.

De plus pour éviter une urbanisation trop rapide et/ou trop peu maîtrisée, la commune a défini deux espaces à vocation d'habitat :

- Un secteur 1AUb de 1,2 ha à l'Est de l'agglomération,
- Une zone 1AU de 31,3 ha qui correspond à la ZAC St-Ursin au Sud.

Les espaces AUZ à vocation économique sont au nombre de deux :

- Un de 2,4 ha en prolongement de la zone d'activité existante
- Un autre de 1,4 ha dans le prolongement des équipements commerciaux.

Ces derniers ont été fortement réduits par rapport au PLU initial, en raison du principe d'urbanisation limitée auquel est soumis la commune en raison de la non couverture par un SCoT sur son territoire communal. Pour répondre favorablement à ses enjeux, la collectivité s'est engagée à réduire fortement son potentiel de développement économique, en ce qui concerne principalement l'extension de la ZA à l'est de la RD 79.

Chacun est traité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n°3).

Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180316-DBS09_2018-DE

- Cartographie du règlement graphique

Prescriptions

Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)

▲ Bât remarquable

— Héros à protéger

▨ Secteur de publiparc-bât à protéger

— Cheminements à conserver (Art.L151-38 CU)

— Linières de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)

— Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)

▨ Emplacements réservés (Art.L151-41 CU)

▨ Espaces Boisés Classés (Art.L113-1 CU)

▨ Espace non bâti Inconstructible (L.151-23 CU)

▨ Bande littorale des 100 mètres (sur la base du trait de côte Histolitt)

Informations

▨ Zones humides avérées (Art.L151-23 CU)

▨ Zone de nuisance sonore (Art.R151-3 CU et L571-10 CE)

▨ Périmètre de 100 m autour de bâtiments agricoles

Zonage

Ua - Secteur urbain à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines

Ub - Secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine

Ubp - Sous-secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine, avec des caractéristiques d'implantation et d'alignement différentes

Ubs - Sous-secteur urbain à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine, avec une emprise au sol plus faible

Uc - Secteur urbain à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, pouvant admettre des services et des activités urbaines

Uca - Sous-secteur urbain localisé sur le front de mer, correspondant à des règles de hauteur et d'implantation différentes

Ucb - Sous-secteur urbain localisé en bordure de la Seulle, avec une emprise au sol différente

Ue - Secteur urbain à vocation portuaire

Uec - Sous-secteur urbain à vocation portuaire destiné à l'activité conchylicole

Uz - Secteur urbain à vocation d'activités touristiques et de loisirs

Uz - Secteur urbain à vocations commerciales, artisanales, industrielles et de services

1AU - Secteur à urbaniser à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine (ZAC Saint-Ursin)

1AUB - Secteur à urbaniser à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine

1AUS - Secteur à urbaniser à vocations commerciales, artisanales, industrielles et de services

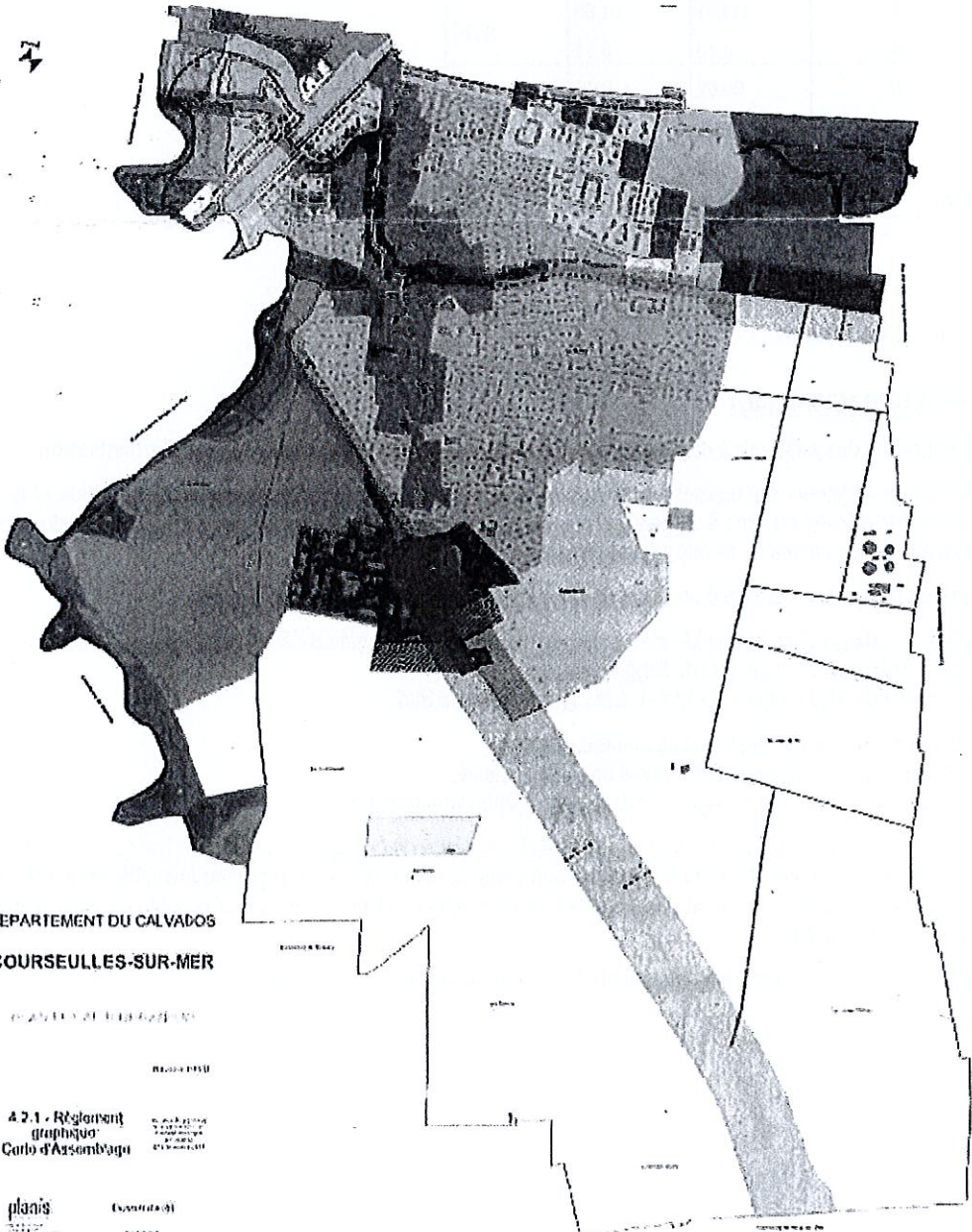
A - Zone agricole

At - Secteur agricole à vocation touristique et de loisirs

N - Zone naturelle

Nr - Secteur naturel remarquable

Nt - Secteur naturel à vocation touristique et de loisirs



Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le

ID : 014-251403184-20180316-DBS09_2018-DE

Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 23 février 2018 propose un avis favorable sur le projet de Révision n°1 du PLU de Courseulles-sur-Mer.

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

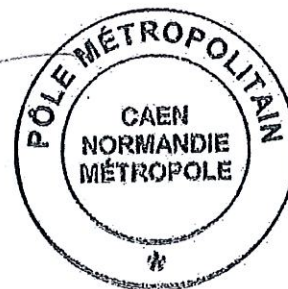
- **ÉMET UN AVIS favorable** sur le projet de Révision n°1 du PLU de Courseulles-sur-Mer.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

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

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180316-DBS09_2018-DE