

Direction Générale Adjointe
Aménagement et Environnement

Direction domanialités et planification territoriale

COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

SÉANCE du 19 mars 2018

DELIBERATION

OBJET: PLU de Courseulles-sur-Mer

Le Département a été saisi par la commune de Courseulles-sur-Mer, le 3 janvier 2018, pour donner son avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 14 décembre 2017.

Avant d'évoquer le projet de PLU, il est nécessaire de rappeler quelques données sur la commune :

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable	Aucun en raison de la migration vers le périmètre du SCoT de Caen Normandie Métropole suite à l'intégration de la commune au sein Cœur de Nacre le 1 ^{er} janvier 2017
Canton	Chef-lieu de canton
Communauté de communes	Cœur de Nacre
Population légale 2015	4 118 habitants
Distance du chef-lieu départemental	22 kilomètres

Par ailleurs, le Département participe au développement communal par ses politiques et infrastructures :

Contrat de territoire	Cœur de Nacre	Enveloppe globale : 976 629 euros
		Elaboration en cours
		Enjeux relevés : - Développement de l'attractivité touristique ; - Equipement culturel de type médiathèque ; - Mise en valeur du patrimoine de la Seconde Guerre Mondiale ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Axes cyclables ; - Exploitation touristique du parc éolien ; - Mise en valeur des produits de la mer et de la pêche à pied.
Fibre Calvados		<ul style="list-style-type: none"> - Phase 1 ; - Travaux de desserte en cours ; - Commercialisation au cours de l'année.
Routes départementales	RD 79	Réseau principal de 1 ^{ère} catégorie
	RD 12 (Section Courseulles – Graye)	Réseau principal de 2 ^{ème} catégorie
	RD 12 (section Courseulles – Bernières)	Réseau secondaire d'intérêt intercantonal
	RD 35	
	RD 514	
	RD 79A	Réseau secondaire d'intérêt local
	RD 170	
Plan vélo départemental	Véloroute littorale	
Espaces naturels sensibles	<ul style="list-style-type: none"> - Marais arrière littoral de l'Edit ; - Inscrit en zone Nr du règlement dédiée aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral et en zone Nt réservée à l'accueil d'installations et de constructions liées au tourisme (camping actuellement). 	

Il convient de noter que la RD 79C, citée dans le rapport de présentation, n'existe pas sur le territoire de Courseulles-sur-Mer. A contrario, les RD 35 et 79A ne sont pas mentionnées. Il serait opportun de corriger ces erreurs matérielles.

L'essentiel du parti de développement peut être résumé de la manière suivante :

Objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD)	- « 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 ».
	- « 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 ».
	- « 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 ».

Objectifs de développement	2025	4 713 habitants	+ 590 habitants	+ 566 logements
	2030	5 083 habitants	+ 860 habitants	+ 735 logements
<p>Localisation des développements urbains</p> <p>(38,3 hectares (ha), 51,72 ha dans le PLU actuellement opposable)</p>	Habitat	(34,5 ha)	80 logements réalisés depuis 2013	
			3,4 ha de dents creuses au sein du bâti existant mais un 1 ha déjà en projet	
			<p>Zone 1AU (31,3 ha):</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Ursin ; - 370 logements sur 830 au maximum au total ; - Desserte via la RD 79. 	
			<p>Zone 1AUb (1,2 ha) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte via la RD 514, - Enjeux d'entrée de ville, d'aménagement de la RD 514 et de ses abords (trouver l'équilibre entre l'urbanité et la préservation vis-à-vis des nuisances de la voie). 	
	Economie	(3,8 ha)	<p>1AUz ouest (2,4 ha) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - localisée dans le prolongement sud de la zone d'activités existante ; - desservie via la zone d'activités existante ; - dédiée à l'accueil des activités artisanales et commerciales incompatibles avec l'habitat (pourrait accueillir des activités liées à la construction du parc éolien offshore) ; - les orientations d'aménagement préservent les éventuelles phases de développement ultérieures (parcelles sous maîtrise foncière publique) vers le sud (amorces de voiries dessinées sur les orientations graphiques) sans pour autant proposer une traduction réglementaire quant à cette volonté (parcelles inscrites en zone agricole A). 	
			<p>1AUz nord (1,4 ha) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - située entre les activités commerciales existantes en rive est de la RD 79 et les futurs logements de la ZAC ; - desservie via la ZAC ou l'accès existant sur RD 79 (accès à l'établissement de restauration rapide). 	

Il convient d'appeler l'attention sur les points particuliers suivants :

La zone d'aménagement concertée (ZAC) Saint-Ursin constitue le projet de développement majeur de la commune de Courseulles-sur-Mer. Il vise à aménager une nouvelle centralité au sud de la commune en entrée de ville « support d'une animation urbaine ». Mixités fonctionnelle et sociale sont intégrées au projet (logements, activités et équipements ; diversité de l'habitat). 830 logements au total sont projetés en 4 phases sur 31,3 ha. Il convient de noter que le contingent de logements escomptés varie selon les pièces du dossier, tantôt 830 (page 204 du rapport de présentation) ou 825 (page 29 du rapport de présentation et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)) ou bien encore, 750 (page 3 du PADD). Au demeurant, le présent PLU doit offrir l'opportunité d'aménager une première phase. En effet, en raison de l'absence de SCoT opposable, la commune de Courseulles-sur-Mer est soumise au principe d'urbanisation limitée. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, un arrêté préfectoral autorise par dérogation l'aménagement de 50 % de la ZAC dans l'attente d'un SCoT opposable. Les phases ultérieures seront donc mises en œuvre une fois la révision du SCoT de Caen Normandie Métropole approuvée. La ZAC doit contribuer à renforcer le rôle de pôle urbain intermédiaire de la commune à l'échelle de Caen Normandie Métropole et de pôle urbain structurant de la Côte de Nacre, complémentaire de Douvres-la-Délivrande.

En ce qui concerne le parti d'aménagement de la ZAC, un accès structurant est projeté sur la RD 79 dans les OAP. Celles-ci précisent bien qu'il donnera lieu à l'aménagement d'un équipement de sécurisation (carrefour giratoire, plateau surélevé) au nord des activités existantes (garage automobile, station de carburants) implantées le long de cette route départementale. Or, dans le cadre des réunions de concertation, les services du Département ont proposé de créer cet accès structurant plus au sud afin de permettre de marquer l'entrée de ville, de desservir la ZAC à l'est et, à l'avenir, la future extension de la zone d'activités à l'ouest tout en autorisant un accès supplémentaire secondaire à l'endroit effectivement retenu. Cette alternative aurait également présenté l'avantage, pour l'accès porté par les OAP, d'atténuer les contraintes liées à la présence des activités en place et de leurs bâtis. Du fait de la réalisation de l'accès principal entrée de ville, son emprise aurait pu être moins importante que le carrefour giratoire envisagé, et donc, moins contraint par la configuration actuelle des lieux. Cette proposition n'a pas été retenue par la municipalité.

Néanmoins, les OAP indiquent bien que l'accès devra faire l'objet d'études plus précises en concertation avec le Conseil départemental pour définir les cotes et les principes d'aménagement exacts.

Il convient de noter que le propos de la page 228 du rapport de présentation relatif à la desserte de la ZAC est divergent des OAP. Il fait, à la fois, mention d'accès riverains directs sur la RD 79 et d'un aménagement sécurisé de type giratoire, tel que cité ci-dessus. Le rapport de présentation doit donc être corrigé.

Par ailleurs, en corrélation avec le Portrait de territoire, le Contrat de territoire et notre plan tourisme, le port départemental de Courseulles-sur-Mer constitue l'un des éléments et des atouts de cohésion et de centralité urbaine mis en exergue dans le cadre de ce plan. Il doit constituer, *in fine*, l'un des vecteurs principaux d'attractivité de la commune. Le projet de PLU doit ainsi permettre de concrétiser des opportunités d'aménagements et de valorisation à sa proximité (aménagements de circulation, projets de constructions, restructuration de l'avant-port). Plus largement, il s'insère dans la volonté d'affirmer le statut de station balnéaire de Courseulles-sur-Mer. Il s'agit, pour la commune, de poursuivre son engagement pour une stratégie de développement touristique en lien avec la façade maritime identifiée comme un axe de développement prioritaire compte tenu de la proximité du littoral, des plages du Débarquement, des marais, du patrimoine local (naturel et architectural) et d'un large choix d'activités en rapport avec ce potentiel. Il est, ainsi, identifié comme un potentiel pour le développement économique communal (pêche professionnelles, activités connexes) y compris dans sa dimension touristique (plaisance, pêche de loisir, visite du futur parc éolien ...).

En outre, concernant les retraits de construction prescrits en limite des voies et des emprises publiques, en zone agricole A, ce recul est porté à 75 mètres de la limite d'emprise de la RD 514 et à 35 mètres de la limite d'emprise de la RD 79. Toutefois, afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, il conviendrait de préciser ce qui constitue la limite d'emprise : le bord de chaussée, l'alignement du domaine public ou autre ? De même, conformément au règlement de voirie départementale, il pourrait utilement être spécifié que le retrait de 35 mètres prescrit en zone N le long des RD 12 et 79 est, *a minima*, à compter de l'axe des voies.

En conclusion, je vous serais obligé de bien vouloir émettre, après en avoir délibéré, un avis favorable au projet de PLU de Courseulles-sur-Mer assorti d'une recommandation quant à la précision des retraits de construction prescrits le long des routes départementales.

Enfin, je vous propose d'attirer l'attention de la commune sur la nécessité d'obtenir l'accord exprès du Département préalablement à tout aménagement impactant le domaine public routier départemental. De surcroît, les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. A défaut, les services du Département émettront systématiquement un avis défavorable sur celles-ci.

Adopté par la Commission permanente du Conseil Départemental lors de la réunion du 19 mars 2018, sous la présidence de Jean-Léonce DUPONT.

Pour : 49
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Vote secret : Non

Etaient présents: Salyha ACHOUCHI, Coralie ARRUEGO, Erwann BERNET, Florence BOULAY, Marc BOURBON, Antoine CASINI, Paul CHANDELIER, Xavier CHARLES, Olivier COLIN, Hubert COURSEAUX, Gilles DETERVILLE, Clara DEWAELE-CANOUEL, Jean-Léonce DUPONT, Christine DURAND, Reine EUDE, Corinne FERET, Michel FRICOUT, Audrey GADENNE, Patricia GADY DUQUESNE, Béatrice GUILLAUME, Christian HAURET, Bertrand HAVARD, Edith HEUZE, Sylvie JACQ, Michel LAMARRE, Philippe LAURENT, Sylvie LENOURRICHEL, Mélanie LEPOULTIER, Claude LETEURTRE, Véronique MARTINEZ, Colette NOUVEL-ROUSSELOT, Angélique PERINI, Michel ROCA, Jézabel SUEUR, Patrick THOMINES, Claire TROUVE, Eric VEVE, Stéphanie YON-COURTIN.

Absent(s) / excusé(s) : Marc ANDREU SABATER.

Pouvoirs : Bernard AUBRIL, ayant donné pouvoir à Angélique PERINI, Valérie DESQUESNE, ayant donné pouvoir à Michel ROCA, Patrick JEANNENEZ, ayant donné pouvoir à Stéphanie YON-COURTIN, Virginie LE DRESSAY, ayant donné pouvoir à Xavier CHARLES, Sébastien LECLERC, ayant donné pouvoir à Béatrice GUILLAUME, Sylviane LEPOITTEVIN, ayant donné pouvoir à Erwann BERNET, Véronique MAYMAUD, ayant donné pouvoir à Paul CHANDELIER, Cédric NOUVELOT, ayant donné pouvoir à Christine DURAND, Christian PIELOT, ayant donné pouvoir à Edith HEUZE, Sophie SIMONNET, ayant donné pouvoir à Hubert COURSEAUX, Ludwig WILLAUME, ayant donné pouvoir à Claire TROUVE.

Accusé réception Préfecture :
Le jeudi 22 mars 2018
Identifiant de l'acte : 014-221401185-
20180319-lmc1699477-DE-1-1

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation
La Directrice de Cabinet

Signé électroniquement le 22 mars 2018

M. AMOROS VERGELY