



PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER
DU CALVADOS

Caen, le **19 MARS 2018**

MAIRIE DE COURSEULLES/MER	
COURRIER ARRIVE	
27 MARS 2018	
ATTRIB.	COPIE
URBA	Cab.
	265

Affaire suivie par : Marie-Annick HELOU-LECONTE
Email : marie-annick.helou-leconte@calvados.gouv.fr
Tél. : 02.31.43.16.59

Le Préfet du Calvados

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
48, rue de la Mer – BP 107
14 470 COURSEULLES-SUR-MER

Objet : Plan local d'urbanisme
P.J. : 1

Par délibération du 14 décembre 2017, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courseulles-sur-Mer. Ce dossier a été transmis à la Préfecture le 21 décembre 2017.

C'est à compter de cette dernière date qu'il m'appartient dans les trois mois d'émettre un avis sur le projet de PLU qui m'a été transmis (cf. l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme).

J'ai bien noté la volonté de la commune de favoriser un développement dynamique d'un pôle principal du littoral calvadosien.

Néanmoins, pour une meilleure sécurité juridique de ce document, je vous invite à :

- réexaminer la cohérence du projet de développement avec les objectifs démographiques (et notamment les hypothèses de desserrement des ménages) ;
- justifier la baisse de densité sur la ZAC Saint-Ursin ;
- mieux prendre en compte la loi littoral.

J'insiste tout particulièrement sur l'importance du respect, par votre collectivité, des objectifs de développement durable, comme le dispose l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Ainsi, je vous invite à veiller à une utilisation économe de l'espace, en particulier au regard de la densité de la ZAC Saint-Ursin.

Sous la réserve expresse de la prise en compte de ces observations, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU qui m'a été soumis.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toutes clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général



Stéphane GUYON

PRÉFET DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Courseulles-sur-Mer **Avis de l'État**

Perspectives de développement important :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retient un scénario démographique ambitieux basé sur une croissance annuelle de 1,1 % d'ici 2025. D'une part cette perspective de développement contraste avec les données observées sur la dernière période inter-censitaire, 0,6 %, d'autre part l'horizon 2025, 7 ans, semble trop proche pour un projet de développement, usuellement fixé entre 10 et 15 ans. Le dossier devra être revu en ce sens.

L'hypothèse de desserrement des ménages interroge l'objectif démographique du PADD. Les calculs du nombre de logements à produire se basent sur une diminution de la taille, actuellement déjà très basse, des ménages. Cela suggère que le projet est d'accueillir très majoritairement des ménages d'une ou deux personnes, ce qui exclut la très grande majorité des familles.

Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le projet de développement est prévu en extension au sud du bourg sur un secteur classé en zone 2 AU dans le PLU de 2005, dont l'urbanisation est envisagée sous forme d'une opération d'ensemble réalisée à court et long terme (15 ans) avec la construction de 750 logements. La prévision d'un phasage à long terme, échéance 15 ans, soit en 2033, n'est pas en cohérence avec celle affichée en 2025 au PADD et au règlement de zonage. Le document devra être mis en cohérence sur l'échéance retenue, les objectifs démographiques et la production de logement.

Par ailleurs, le nombre de logements à construire ne tient pas compte du potentiel de réhabilitation de logements vacants, du potentiel des dents creuses identifiées (11) dans le tissu urbain existant. Aucune stratégie de densification des zones urbanisées n'est avancée.

Enfin de 2005 à 2015, l'urbanisation a consommé 13 ha de terrain pour une construction de 453 logements, or le nouveau projet de PLU prévoit la consommation de 37 ha pour la construction de 750 logements. La densité moyenne constatée passe donc de 45 logements à l'hectare pour la période 2005-2015 à 25 logements par hectare pour la ZAC Saint-Ursin. Cette diminution de la densité apparaît en contradiction avec les objectifs de modération de la consommation d'espace affichés dans le PADD et nuisent gravement à la protection des espaces agricoles.

J'ai bien noté que le projet respecte les conditions fixées dans l'arrêté préfectoral du 09 août 2017, portant accord au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable. Je vous rappelle que, tant que la révision du SCoT Caen-Métropole n'est pas approuvée, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation reste soumise au principe d'urbanisation limitée.

Compatibilité avec les dispositions de la loi littoral :

Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

Le secteur At, situé au sein d'une zone A, admet les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de loisirs. Or considérant l'espace agricole environnant, la moindre construction constituerait une extension d'urbanisation en discontinuité de l'agglomération ou d'un village existant, ce qui est contraire aux dispositions de la loi littoral (article L.121-8 du Code de l'urbanisme). En vertu du même article, la constructibilité des secteurs Nt et l'urbanisation de la ZAC Saint-Ursin devront respecter la loi littoral et donc se faire en continuité de l'existant. Le règlement écrit de ces secteurs devra être réexaminé en ce sens.

Espaces proches du rivage

Au-delà du respect du principe de continuité qui s'applique aux extensions de l'urbanisation, dans ces espaces, le règlement écrit devra préciser que celles-ci devront avoir un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes (Cf. l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme). Cette indication figurant à l'article 2 des secteurs concernés permettra de réduire les risques contentieux et d'assurer une meilleure application des dispositions de la loi littoral.

Bande littorale

La délimitation de la bande des 100 mètres dans le rapport de présentation est limitée à l'Est de la partie urbanisée de la commune, tandis que le règlement graphique reprend le tramage du trait de côte Histolitt. Le rapport de présentation devra être complété et mis en cohérence.

Le règlement écrit devra interdire toute construction ou installation, à l'exception des cas autorisés par la loi littoral. En tout état de cause les aires de stationnement, strictement interdites, devront en être exclues.

Coupures d'urbanisation

Afin de garantir les coupures d'urbanisation identifiées par le projet de PLU, l'une à l'est du tissu urbain actuel et l'autre à l'ouest, la constructibilité de la zone naturelle (N) devra être réexaminée pour interdire toute nouvelle construction.

Espaces boisés classés

Le projet de révision ajuste les surfaces boisées par rapport à la réalité du terrain, mais supprime le linéaire de haies classés en EBC, notamment l'alignement prévu dans le cadre d'un aménagement paysager et urbain en entrée de ville le long de la RD514. Cette suppression devra être justifiée. Un traitement paysager qualitatif de l'entrée de ville le long de la RD514 doit être envisagé en cohérence avec les orientations du PADD.

Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement

Alimentation en eau potable :

Le dossier ne comprend pas d'éléments permettant de démontrer l'adéquation entre la capacité de production et de distribution d'eau potable sur les plans qualitatif et quantitatif avec les objectifs de développement fixés par la commune. Cette analyse devra notamment comporter un bilan chiffré tenant compte des projets des communes desservies par les mêmes ressources.

La commune de Courseulles-sur-Mer est concernée par les périmètres de protection des forages d'eau potable de la Fontaine au malade F1 et F2. L'emprise de ces périmètres devra faire l'objet d'un tramage sur le règlement graphique. Le développement de l'urbanisation est en partie prévu dans ces périmètres de protection. En conséquence les projets devront être conçus et étudiés sous l'angle de leur incidence sur la qualité de l'eau souterraine exploitée pour l'alimentation en eau potable, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 05 mars 1999,

Une vigilance s'imposera en matière d'assainissement (*eaux usées et pluviales*) et plus particulièrement s'agissant de l'étanchéité. Sur ce point, les installations devront répondre aux normes prescrites dans le fascicule n°70 du cahier des clauses techniques générales applicables aux marchés de travaux publics « canalisations d'assainissement et ouvrages annexes ».

De plus, les emplacements réservés 6 à 8 (*ouvrages de traitement des eaux pluviales, canalisations d'eaux pluviales, plantations*) se situent en périmètre de protection rapproché périphérique. Si le projet se concrétise, il devra entre autres prévoir une infiltration lente des eaux et un exutoire pour celles-ci.

À l'article 4 du règlement écrit des secteurs Ua, Uc, Uz, 1AU, 1AUz, A, N concernés par l'emprise des périmètres de protection des captages, le strict respect de l'arrêté préfectoral de DUP du 5 mars 1999 et l'interdiction de l'infiltration des eaux pluviales dans le sol par un système d'engouffrement rapide (*puisard, puits perdu...*) mentionnés à l'article 1 pourrait utilement être rappelé.

Assainissement des eaux usées

Le dossier ne comprend pas d'éléments permettant de démontrer l'adéquation entre la capacité d'assainissement et les objectifs de développement fixés par la commune.

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif, à l'exception de 2 habitations situées en zone A et N, l'article 4 du règlement écrit devra préciser que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Sur les secteurs à vocation économique, Uz, AUz, il y a lieu de préciser que le raccordement au réseau collectif d'eaux usées autres que domestiques doit respecter les prescriptions de l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Eaux de baignade et eaux conchylicoles :

Le PADD souhaite maintenir une offre de qualité des activités et équipements en lien avec la façade littorale constituant l'identité de ce territoire. Or, la présentation des activités de baignade, de conchyliculture et de pêche de loisirs est succincte et la préservation de la qualité des eaux littorales n'est pas traitée.

Le dossier ne fournit pas d'éléments permettant de localiser les exutoires du réseau d'eau pluviale sur le littoral ni d'informations sur son fonctionnement. La qualité des différents rejets notamment en rapport aux eaux de baignade et conchylicoles (*ou ayant un impact sur les eaux de baignade et conchylicoles*) est une question majeure sur ce territoire. Le suivi et l'actualisation éventuelle des profils de vulnérabilité (*eaux de baignade et conchyliculture*) sont importants.

À l'instar d'autres communes du littoral calvadosien, le PLU aurait pu classer la mer en zone naturelle indicée. Ce zonage permettrait à la fois de protéger les espaces côtiers et de faciliter la réalisation de certains projets d'intérêt général en mer (*projets éoliens notamment*).

Environnement, trame verte et bleue, biodiversité et paysages

Évaluation environnementale

Compte-tenu des enjeux environnementaux, l'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale devra être joint à l'enquête publique.

Éléments fixes du paysage

À l'exception des espaces boisés classés, les règlements graphique et écrit n'identifient ni ne hiérarchisent les éléments fixes du paysage : bois, haies, mares. C'est notamment le cas pour le traitement paysager de la ZAC Saint-Ursin qui n'est pas repris au règlement graphique.

Enfin, même si leur linéaire est faible sur le territoire de la commune, les haies auraient dû faire l'objet d'un recensement au niveau de « l'état initial de l'environnement » afin de pouvoir être en mesure d'apprécier le ratio de linéaire protégé et la pertinence de cette protection sur le plan de sa fonctionnalité.

Tourisme

Alors que le territoire communal est traversé par l'Eurovélo 4 reliant Roscoff à Kiev qui longe le littoral, le document ne porte aucune réflexion sur les déplacements à vocation touristique. Au regard de l'ambition annoncée de conforter la vocation de station touristique de Courseulles-sur-Mer, le PLU aurait pu porter une stratégie pour le développement des modes actifs.

Prise en compte des risques

Le dossier comporte une cartographie sur les risques (4.2.4), annexée au règlement graphique. Celle-ci intègre les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions réglementaires (*Cf. l'article R.151-33 du Code de l'urbanisme*). Cette cartographie applique à une échelle communale des données que la DREAL a établi de façon non exhaustive à une échelle régionale. Il conviendra donc d'identifier plus précisément ces risques afin d'en assurer leur prévention à travers un tramage adapté au contexte hydrogéomorphologique du territoire.

Risque lié aux inondations par débordements de cours d'eau

La cartographie annexée au règlement graphique (4.2.4) contient un tramage zone inondable s'appuyant sur les données DREAL indépendamment du zonage. Il pourrait être précisé dans la légende que la hauteur de l'eau est inférieure à 1 mètre.

Le règlement écrit devra préciser dans ces secteurs :

- en zones non urbanisées, que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;
- en zones urbanisées, que les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du Terrain naturel ;
 - des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
 - l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Risque lié aux inondations par remontée et débordement de nappe

La cartographie annexée au règlement graphique (4.2.4) pourrait être complétée pour contenir un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où la nappe en situation de très hautes eaux déborde (*les secteurs bleus sur la carte DREAL*).

Le règlement écrit devra interdire toute nouvelle construction dans les secteurs de débordement de nappe (*zone A*).

Zones situées sous le niveau marin de référence

Ce risque a fait l'objet d'un porter à connaissance en date du 19 juillet 2013.

La cartographie annexée au règlement graphique (4.2.4) pourrait contenir des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs situés :

- à plus d'1 mètre en dessous du niveau de référence (*secteurs bleu foncé sur la carte DREAL*) ;
- entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau de référence (*secteurs bleus sur la carte DREAL*) ;
- entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau de référence (*secteurs verts sur la carte DREAL*).

Risque lié aux inondations par ruissellement

Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer dans le zonage réglementaire. La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU.

Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Risque lié aux chutes de pierres et de blocs

La cartographie annexée au règlement graphique (4.2.4) contiendra un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser toutes les zones prédisposées avec une bande de précaution, qui à défaut d'études géotechniques complémentaires, pourrait s'étendre à 100 mètres en amont et en aval.

Le règlement écrit (*p. 95*) devra interdire toute construction dans ces secteurs (*zone Nr*).

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

Le territoire est concerné par un aléa qualifié d'a priori nul à faible. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Le PLU pourrait inciter les constructeurs à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Risque lié à la sismicité

Le rapport de présentation (*p. 147*) pourrait expliquer plus succinctement que le classement en zone de sismicité très faible (*niveau 1 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010*) ne soumet pas les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes aux règles de construction parasismique.

Risque technologique

Le territoire est traversé par une canalisation de transport de gaz. Le rapport de présentation devra faire état de la canalisation en précisant les conséquences de la présence de cette infrastructure en matière de risques. Un arrêté préfectoral créant la servitude d'utilité publique liée à cette canalisation a été pris le 28/09/2016 et est accompagné d'une cartographie de la servitude créée. Le rapport de présentation devra être mis à jour en fonction de ces

éléments.

Le règlement écrit devra prendre en compte le risque lié à la présence de la canalisation de transport de gaz et réglementer les secteurs concernés par ce risque.

Dans la pièce n°5. 1 « Annexes et Servitudes d'Utilité Publique » (page 16), il faut bien faire la distinction entre la servitude I3 et la nouvelle servitude instaurée par arrêté de préfectoral du 28 septembre 2016. Deux lignes bien distinctes doivent être créées. L'arrêté du 28/09/2016 n'a pas institué la servitude I3.

Règlement écrit :

Article 2 – Occupations et utilisations du sol

La rédaction de l'article 2 des zones A et N doit être réexaminée, car la constructibilité ne correspond pas à celle restrictive exigée par le Code de l'urbanisme aux articles L.151-11 à L.151-12, R.151-23 à R.151-25. À divers endroits du règlement, les constructions nécessaires à « l'activité agricole » sont autorisées alors que le Code autorise les constructions nécessaires à « l'exploitation agricole ».

Conclusion

J'ai bien noté la volonté de la commune de favoriser un développement dynamique d'un pôle principal du littoral calvadosien.

Néanmoins, pour une meilleure sécurité juridique de ce document, je vous invite à :

- réexaminer la cohérence du projet de développement avec les objectifs démographiques (*et notamment les hypothèses de desserrement des ménages*) ;
- justifier la baisse de densité sur la ZAC Saint-Ursin ;
- mieux prendre en compte la loi littoral.

Sous la réserve expresse de la prise en compte de ces observations, j'émet un **avis favorable** au projet de PLU qui m'a été soumis.

Caen, le **19 MARS 2018**

Le Préfet du Calvados.

**Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général**



Stéphane GUYON