



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CALVADOS

Nos réf : DU-rép-2018-AL

Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

amenagement@calvados.chambagri.fr

Dossier suivi par Axelle de LAVENNE

Objet : Avis PLU

Lettre recommandée avec AR

Siège social

6 avenue de Dubna - CS 90218

14209 HEROUVILLE ST CLAIR cedex

Tél. 02 31 70 25 25

Fax 02 31 70 25 70

chambre@calvados.chambagri.fr

MAIRIE DE COURSEULLES/MER	
COURRIER ARRIVE	
31 MARS 2018	
ATTRIB.	COPIE
URBA	D. Roupsard Caburet

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
48 Rue de la Mer
BP 107

14470 COURSEULLES-SUR-MER

Hérouville-Saint-Clair, le 28 mars 2018

Monsieur le Maire,

Par un courrier en date du 26 décembre 2017 (reçu le 4 janvier 2018), vous nous avez fait parvenir le projet de PLU de votre commune. Nous vous remercions pour cette transmission et en application des articles R153-4 et R153-6 du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

A la lecture des éléments transmis, le projet de développement présenté dans le dossier de PLU nous semble assez ambitieux. Les prévisions démographiques nous paraissent élevées au regard du rythme de croissance que la commune a connu depuis 1999 (prévisions à +48 habitants/an, pour une croissance observée à +24 habitants/an depuis 1999). Malgré la part importante de résidences secondaires sur le territoire, le nombre de logements à construire paraît lui aussi élevé, comparé au nombre de personnes à accueillir sur le territoire (+566 logements pour + 579 habitants).

Nous notons que la capacité d'accueil de la ZAC ST URSIN est d'environ 825 logements à une échelle temps qui dépasse celle du PLU. Malgré tout, l'intégralité du foncier de cette ZAC est classé en zone d'urbanisation immédiate (1AU) dans le dossier de PLU (pas de phasage en 2AU).

Au-delà de cette capacité de 825 logements, le dossier de PLU mentionne une dent creuse de 1,1 ha à remplir en zone UB pour du logement, un secteur de renouvellement urbain en zone UBs avec deux projets d'immeubles encore à réaliser, une zone 1AUb de 1,2 ha prévue pour accueillir du logement, quelques maisons et un programme de soixante logements haut de gamme à venir en zone UBp (programme non comptabilisé dans le potentiel de densification car déjà signé).

En conséquence, nous constatons que les possibilités de construire offertes par le PLU dépassent l'objectif des 566 logements à réaliser (486 si l'on retranche les 80 logements qui ont déjà été construits depuis 2013). De ce fait, il serait opportun de revoir à la baisse le foncier à consommer pour les logements ; et ce dans le but d'avoir une adéquation entre les possibilités de construire du PLU et les objectifs. Nous rappelons que les terres agricoles qui sont envisagées pour l'urbanisation de la ZAC, sont des terres de très bonne qualité agronomique. Il convient donc d'en rationaliser la consommation.

Nous vous demandons également de revoir à la baisse la consommation foncière envisagée pour les zones 1AUZ. En effet, il nous semble que la priorité doit être donnée à la réhabilitation de la zone d'activités existante puisque le



www.afnor.org
Conseil-Formation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Siret 181 400 045 00025 / APE 9411Z

chambre-agriculture-14.fr

dossier de PLU nous informe qu'elle comporte des secteurs de friche et des hangars fermés.

Concernant l'aménagement de la ZAC ST URSIN, nous réitérons nos remarques formulées dans notre courrier du 18 mai 2017. A savoir que l'aménagement d'un vaste parc urbain au sein de la zone ne contribue pas pour nous, à économiser les terres agricoles. En effet, en tant que commune littorale disposant déjà d'espaces de respiration, le territoire nous paraît assez bien pourvu en lieux de rencontres et la question de la pertinence de créer un nouvel espace vert se pose. Il nous paraît essentiel d'avoir des informations détaillées quant à l'impact du projet sur les exploitations agricoles et aux solutions trouvées pour y remédier.

Il est également dommageable que le périmètre de la ZAC ne tienne pas compte de la configuration du parcellaire. En effet, la ZAC coupe certaines parcelles cadastrales pour en englober une partie, et en laisser une autre en zone agricole. Les parties de parcelles qui restent en zone agricole sont parfois très étroites, avec des configurations qui peuvent être triangulaires et donc vraiment difficiles à exploiter.

Concernant les chemins agricoles qui traversent le périmètre de la ZAC, nous attirons votre attention sur la nécessité de trouver une solution de contournement de la zone pour les engins agricoles. En effet, après vérification il semble que des camions de betteraves empruntent actuellement ces chemins. Une telle situation ne pourrait perdurer avec la réalisation des logements.

Nous constatons également que l'usine de traitement des eaux se trouve en zone agricole. Nous nous interrogeons sur la pertinence de ce classement eu égard à la nature de l'activité.

Un emplacement réservé est envisagé pour une extension de cimetière. Il se situe en extension urbaine, sur des terres agricoles classées en zone A et cultivées. La localisation de cet emplacement réservé ne nous paraît pas opportune car elle fera perdre là aussi, la vocation agricole de la surface.

Nous attirons votre attention sur l'urbanisation de la zone 1AUb qui se trouve à proximité directe d'un centre équestre. Nous vous demandons de bien vouloir veiller au respect du périmètre de réciprocité qui pourrait être engendré par l'activité.

Une exploitation agricole se trouve classée en zone N, à l'Ouest du territoire. Ce classement est motivé par l'existence d'un périmètre de protection de captage. Etant donné que l'existence d'un périmètre de protection de captage ne s'oppose pas au classement des terres agricoles exploitées en zone agricole d'un PLU, nous vous demandons de bien vouloir procéder au reclassement du site en zone A. Ceci dans le but de ne pas accroître les contraintes de l'exploitation dans la pratique de son activité (pratique qui est déjà soumise au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 mars 1999).

A l'article A6 du règlement écrit, les distances d'implantation des constructions par rapport aux RD nous paraissent importantes pour les constructions agricoles.

En considération de ces éléments, nous émettons un **avis défavorable** sur votre projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président
Michel LEGRAND