

Commune de Courseulles-sur-Mer

Enquête publique unique relative :

- **À la révision du plan local d'urbanisme (PLU)**
- **Au projet de périmètre délimité des abords du château**

Enquête publique du 14 mai au 16 juin 2018



Rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratieux

Sommaire

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Première partie : Présentation générale de l'enquête publique | 5 |
| 1.1 | L'objet de l'enquête publique | 5 |
| 1.2 | Le contexte | 5 |
| 1.2.1 | Présentation de la commune de Courseulles-sur-Mer | 5 |
| 1.2.2 | Les conditions d'élaboration de la révision du PLU | 8 |
| 1.3 | Composition du dossier d'enquête | 9 |
| 1.3.1 | Proposition de Périmètre délimité des abords du château | 9 |
| 1.3.2 | Projet de révision du PLU | 10 |
| 2 | Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet de PLU | 11 |
| 2.1 | Les orientations définies dans le PADD | 11 |
| 2.1.1 | Les orientations en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme d'habitat, de transport et de déplacements | 11 |
| 2.1.2 | Les orientations en matière de développement économique | 14 |
| 2.1.3 | Les orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques | 14 |
| 2.2 | Les OAP | 14 |
| 2.2.1 | Le projet d'urbanisation de la ZAC Saint-Ursin | 15 |
| 2.2.2 | L'ouverture à l'urbanisation du "site nord" | 15 |
| 2.2.3 | Les extensions de la zone d'activité | 15 |
| 2.3 | Le règlement | 16 |
| 3 | Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique | 17 |
| 3.1 | Désignation du commissaire enquêteur | 17 |
| 3.2 | Réunion préalable et visite des lieux | 17 |
| 3.3 | Arrêté d'organisation de l'enquête publique | 17 |
| 3.4 | Publicité et information du public | 18 |
| 3.4.1 | Publicité légale | 18 |
| 3.4.2 | Information complémentaire du public | 18 |
| 3.5 | Permanences du commissaire enquêteur | 18 |
| 4 | Quatrième partie : Avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées | 19 |
| 4.1 | Avis de l'Autorité environnementale | 19 |
| 4.2 | Avis des personnes publiques associées | 20 |
| 4.2.1 | Avis de l'État | 20 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.2.2 | Avis de la Chambre d'agriculture du Calvados | 21 |
| 4.2.3 | Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) | 21 |
| 5 | Cinquième partie : Les observations du public | 23 |
| 5.1 | Le déroulement des permanences..... | 23 |
| 5.2 | Données générales | 23 |
| 5.3 | Analyse des observations | 23 |
| 6 | Sixième partie : Les questions du commissaire enquêteur et la remise du PVS..... | 25 |
| 7 | Septième partie : Les réponses du maître d'ouvrage aux observations..... | 26 |
| 7.1 | Courrier de transmission..... | 27 |
| 7.2 | Réponses de la commune aux avis de la MRAe et des PPA | 28 |
| 7.3 | Réponses aux observations du public..... | 45 |
| 7.4 | Réponses aux questions du commissaire enquêteur | 48 |
| 7.5 | Courrier du maire à la DDTM (zonage exploitation agricole) | 51 |
| 7.6 | Courrier du maire au syndicat intercommunal d'assainissement..... | 52 |
| 7.7 | Courrier du syndicat "Réseau" concernant la desserte de la ZAC..... | 53 |
| 8 | Huitième partie : Clôture du rapport..... | 54 |
| 8.1 | Pièces jointes au rapport..... | 55 |

NB : Dans ce document, les abréviations ou sigles suivants peuvent être utilisés :

- C.E. pour Commissaire enquêteur ;
- CDC pour Communauté de communes ;
- CDPENAF pour Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- DDTM pour Direction départementale des territoires et de la mer ;
- DOG pour document d'orientations générales (SCoT) ;
- DRAC pour Direction régionale des affaires culturelles ;
- DREAL pour Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- EBC pour Espace boisé classé
- ERC pour Éviter, réduire, compenser (les impacts environnementaux) ;
- MER pour Mémoire en réponse ;
- MRAe pour Mission régionale d'autorité environnementale ;
- OAP pour Orientations d'aménagement et de programmation ;
- PADD pour Projet d'aménagement et de développement durables ;
- PDA pour Périmètre délimité des abords (monument historique) ;
- PLU pour Plan Local d'Urbanisme ;
- POS pour Plan d'Occupation des Sols ;
- PPA pour Personnes Publiques Associées ;
- PPMR pour Plan de prévention multirisque;
- PPR pour Plan de prévention des risques ;
- PVS pour Procès verbal de synthèse ;
- SAGE pour Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ;
- SCoT pour Schéma de Cohérence Territoriale ;
- SDAGE pour Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- STECAL pour Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- TA pour Tribunal administratif ;
- UDAP pour Unité départementale de l'architecture et du patrimoine ;
- ZAC pour Zone d'aménagement concerté ;
- ZNIEFF pour Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ;
- ZPS pour Zone de Protection Spéciale.

1 Première partie : Présentation générale de l'enquête publique

1.1 L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique, dont l'autorité organisatrice est la commune de Courseulles-sur-Mer, porte :

- Sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Courseulles-sur-Mer, établi sous maîtrise d'ouvrage de la commune ;
- Sur le projet de Périmètre délimité des abords (PDA) du château de Courseulles-sur-Mer, élaboré par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados.

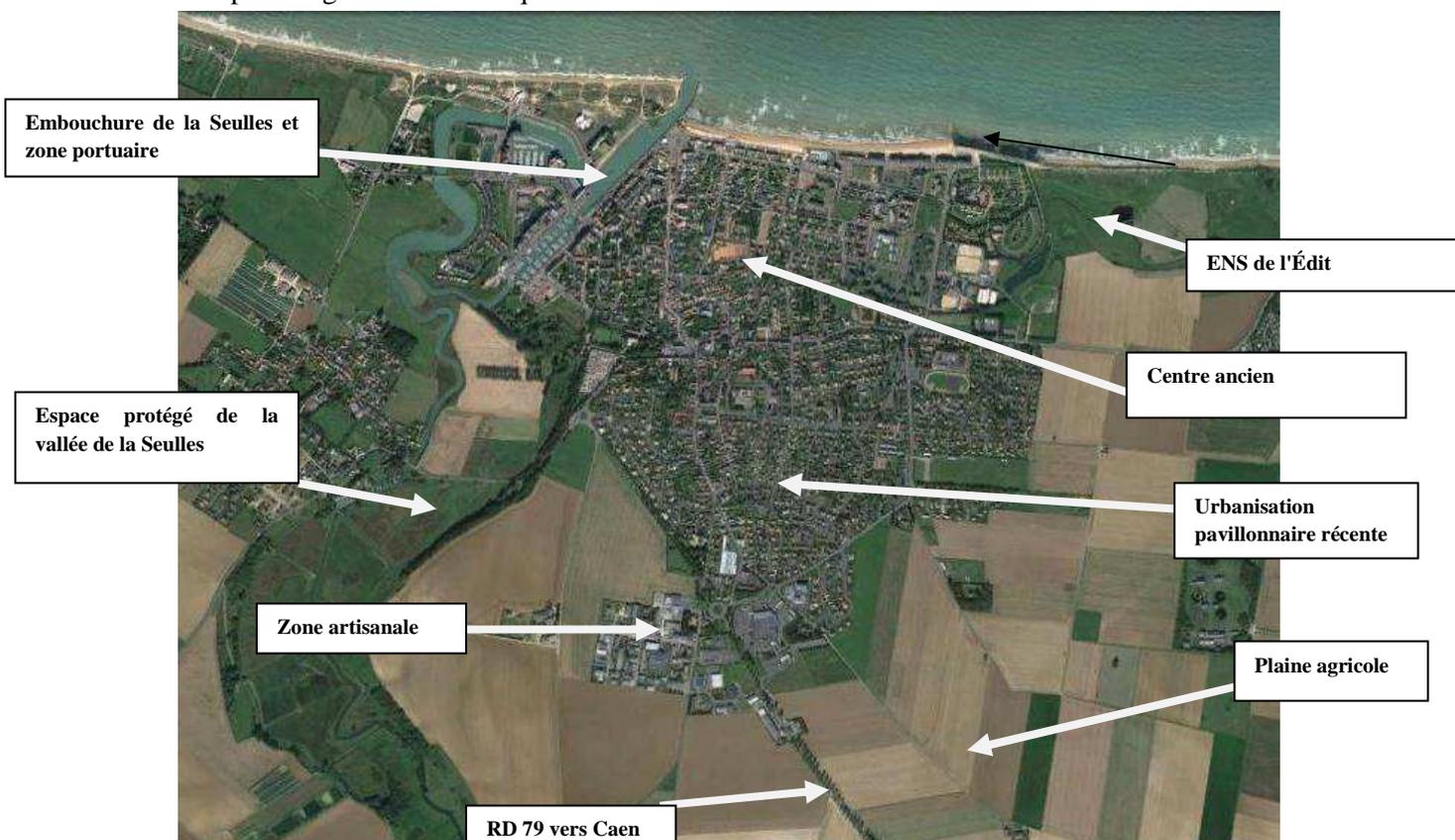
1.2 Le contexte

1.2.1 Présentation de la commune de Courseulles-sur-Mer

1.2.1.1 Situation

Commune littorale située à l'embouchure du fleuve Seulles, à 22 km de Bayeux et 20 km de Caen, Courseulles-sur-Mer s'inscrit, comme le montre la photographie aérienne présentée ci-dessous, dans un espace géographique aux caractéristiques bien marquées :

- La Côte de Nacre dont elle est, dans sa partie Ouest, un pôle balnéaire et touristique important ;
- La Vallée de la Seulles (ZNIEFF de type 1 et 2) qui la borne à l'Ouest et constitue une coupure d'urbanisation ;
- L'espace naturel sensible (ENS) de "l'Édit" qui constitue, à l'Est, une seconde coupure d'urbanisation séparant Courseulles-sur-Mer de Bernières-sur-Mer ;
- La plaine agricole de Caen qui s'étend au sud de la zone urbanisée.



Historiquement, la commune de Courseulles-sur-Mer, qui s'étend sur 792 hectares, s'est développée, non à l'intérieur des terres comme ce fut initialement le cas pour d'autres communes de la côte de Nacre, mais à partir du littoral en raison de la création d'un port à l'embouchure de la Seulles. Au fil du temps, l'urbanisation a progressé principalement dans deux directions :

- Dans les années 60 et 70, les abords du port ont subi les effets du développement du tourisme balnéaire de masse qui s'est traduit par de nombreuses réalisations immobilières dont la qualité architecturale et l'insertion harmonieuse dans le paysage ne sont pas forcément les principales caractéristiques ;
- Au cours des dernières décennies, l'urbanisation a progressé du Nord vers le Sud, c'est à dire vers la plaine agricole, essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires, au contact direct de l'habitat ancien.

Comme le montre la vue aérienne, cette évolution a abouti à la constitution d'une agglomération relativement dense et compacte qui ne comprend pas de hameaux et très peu de bâtiment isolés.

Les particularités géographiques déjà évoquées délimitent un cadre relativement contraint pour la poursuite du développement urbain : outre le fait que la façade maritime est naturellement concernée par les dispositions de la loi Littoral, la protection dont bénéficient, d'une part, la vallée de la Seulles et, d'autre part, la zone humide de l'ENS de l'Édit, interdit, à l'Ouest comme à l'Est, toute possibilité d'extension de l'agglomération existante.

1.2.1.2 Démographie et logement

Les atouts dont dispose Courseulles-sur-Mer en tant que station balnéaire équipée d'un port, ainsi que la bonne accessibilité routière dont elle bénéficie depuis Caen, Bayeux et les autres stations du littoral expliquent la forte croissance démographique observée entre 1968 (1938 habitants) et 2013 (4221 habitants), soit un gain de 2283 habitants et un taux de croissance annuel moyen de +1,75%, ce qui est évidemment très significatif.

Toutefois, ces données globales ne rendent pas compte des variations du rythme de la croissance. Si les périodes 1968-1975 et 1990-1999 ont vu un développement spectaculaire avec des taux de croissance moyens annuels de la population respectivement de 3,65% et de 2,25%, depuis 1999 on observe un tassement de la croissance, dû notamment à un solde naturel devenu négatif et à un solde migratoire moins excédentaire que durant les années précédentes.

Le taux de croissance annuel, moyen sur la période 1999-2013 est ainsi tombé à 0.60%. Sur la période 2007-2013, il s'est même réduit à 0.34%. Le chiffre de population communiqué par l'INSEE pour l'année 2015, soit 4118 habitants confirme cette tendance puisqu'il est inférieur à celui de 2013 (4221) qui a servi de référence pour l'élaboration du dossier.

Par ailleurs, Courseulles-sur-Mer n'échappe pas aux conséquences des évolutions sociologiques observées dans l'ensemble des communes comparables : diminution de la part des moins de 30 ans dans la population et augmentation concomitante de la part des seniors, à quoi il faut ajouter la tendance structurelle à la baisse de la taille moyenne des ménages qui, d'un peu plus de trois personnes en 1968, serait inférieure à deux en 2013.

En 2013 le parc de logements est composé de 5501 logements, avec une part très importante de résidences secondaires (53 %) qui a tendance à s'accroître encore.

Le rythme de construction de logements neufs a été significatif ces dernières années : 650 unités entre 2005 et 2015, soit une moyenne de 65 logements par an, avec une croissance notable du parc collectif au cours de ces dernières années, qui atteignait 47% du total en 2013.

Le nombre de logements vacants a augmenté sur la dernière période mais ne représentait encore que 6.7% de l'ensemble du parc en 2013. Enfin, même si la commune de Courseulles-sur-Mer n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, il faut noter que le parc locatif HLM ne représente que 7,5% des

résidences principales, soit un taux nettement inférieur au poids du parc social dans le Calvados qui est de 16,9%.

1.2.1.3 Activité économique

Pour mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisant, l'INSEE utilise un indicateur "de concentration d'emplois" qui est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs résidant dans la commune et ayant un emploi.

En 2013 Courseulles-sur-Mer comptait 1344 emplois (1410 en 2008) et le nombre d'actifs y résidant et ayant un emploi était de 1371 (1459 en 2008). L'indice de concentration d'emplois était donc de 98 en 2013, ce qui montre l'attractivité économique de l'agglomération, nettement supérieure à celle de l'intercommunalité à laquelle elle appartenait à l'époque dont l'indice n'était que de 72,2.

Cette capacité d'attraction est imputable en grande partie au dynamisme du secteur touristique qui a constitué et constitue encore un facteur essentiel du développement de l'agglomération. La filière tourisme-sport-loisirs représente en effet à elle seule 242 emplois. Avec 27% des emplois touristiques de l'intercommunalité à laquelle elle est rattachée depuis 2017 (CDC Cœur de Nacre), la commune est le principal pôle d'emplois du secteur. Le "taux de fonction touristique", indicateur qui rapporte le nombre de touristes pouvant être accueillis au nombre des habitants permanents dépasse 250% à Courseulles-sur-Mer. A titre d'exemple, plus de 10 000 visiteurs ont été recensés sur la seule période juillet-août en 2016.

L'attraction de la façade littorale de Courseulles-sur-Mer s'explique notamment par la diversité des activités proposées : nautisme (le port de plaisance compte 750 emplacements), pêche, y compris pêche à pied, baignade, tourisme historique lié à la mémoire du Débarquement.

Par ailleurs, la zone d'activité implantée au sud de l'agglomération, à l'ouest de la route de Caen, accueille une majorité d'entreprise artisanales dans des domaines variés. D'une façon générale, les emplois de services et le secteur tertiaire sont largement dominants dans la commune. À noter que la moitié des établissements sont des entreprises de petite taille, employant moins de 10 personnes.

L'offre commerciale est importante et bien diversifiée, organisée autour de trois pôles : le centre historique (rue de la Mer et place du marché), les abords de la zone portuaire et l'entrée sud de la commune, avec une grande surface implantée à l'est de la route de Caen.

L'activité agricole est également présente dans la commune avec une orientation majoritairement tournée vers les grandes cultures, comme sur le reste de la plaine de Caen. Elle connaît toutefois un tassement : le nombre d'exploitations ayant leur siège à Courseulles-sur-Mer est passé de 7 à 5 entre 1968 et 2010 tandis que les surfaces cultivées sont passées de 397 hectares en 1988 à 328 ha en 2010, en partie du fait de l'urbanisation.

1.2.1.4 Équipements

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements collectifs dans les domaines administratif, scolaire, culturel et social (une maison de retraite et un EPHAD).

Bien entendu, les équipements liés à l'activité touristique sont nombreux et diversifiés : piscine, école de voile, centre équestre, camping... Les structures privées d'hébergement, résidences de tourisme, hôtels et gîtes, sont bien représentées (2140 lits marchands) et l'important parc de résidence secondaires représente une capacité d'accueil évaluée à 14 230 lits, soit une capacité totale d'accueil considérable, évaluée à 16370 lits.

À noter également, au titre du tourisme de mémoire, l'implantation, à partir de 2003, du Centre Juno Beach, consacré à la présentation de l'engagement du Canada dans la seconde guerre mondiale, qui connaît une fréquentation significative (86 000 visiteurs en 2014).

1.2.2 Les conditions d'élaboration de la révision du PLU

1.2.2.1 Documents d'urbanisme en vigueur

La commune de Courseulles-sur-Mer dispose d'un PLU approuvé le 24 septembre 2005, se substituant au POS en vigueur depuis 1980. Deux modifications et une modification simplifiée ont été approuvées respectivement en 2007, 2009 et 2011. À noter que le plan intégrait un objectif ambitieux de croissance démographique, soit 4800 habitants en 2015, qui n'a pas été atteint, comme le montrent les chiffres cités ci-dessus.

Le bilan présenté dans le dossier montre cependant des réalisations importantes en ce qui concerne la construction de logements : 453 logements ont été construits entre 2005 et 2015. L'analyse de la consommation d'espace montre que ces logements ont nécessité un prélèvement d'un peu plus de 7 ha sur les terres agricoles, ce qui correspond à une densité moyenne importante de 62 logements à l'hectare. Ce ratio élevé s'explique à la fois par la part croissante du logement collectif durant cette période et par de nombreuses opérations de densification du tissu urbain.

1.2.2.2 Lancement du projet de ZAC Saint-Ursin

Le PLU de 2005 identifiait, pour le développement futur de l'urbanisation, une zone 2AU d'une trentaine d'hectares située au sud-est de la commune, en continuité de l'urbanisation existante. Souhaitant, pour l'aménagement de cet espace, réaliser une opération d'ensemble comportant une mixité de l'habitat, le conseil municipal décidait, en 2008, de lancer les études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC Saint-Ursin". Depuis cette date, la commune, après avoir désigné le groupement SHEMA-FONCINVESTIS en tant qu'aménageur du quartier, a poursuivi les études qui devraient aboutir à la mise à l'enquête publique du projet (DUP et Autorisation environnementale) probablement en 2019.

1.2.2.3 Lancement de la procédure de révision du PLU

Par délibération du 12 décembre 2014, le Conseil municipal de Courseulles-sur-Mer a décidé de prescrire la révision du PLU afin, notamment, d'actualiser le contenu du plan au regard des textes intervenus depuis 2005, de redéfinir les orientations d'aménagement de certains secteurs et de prendre en compte les nouveaux projets.

1.2.2.4 Le changement d'organisation intercommunale et ses conséquences

Dans le cadre de l'élaboration par l'État de la nouvelle carte des intercommunalités dans le Calvados, la commune de Courseulles-sur-Mer a choisi de quitter la CDC Bessin-Seulles-Mer pour adhérer à la CDC Cœur de Nacre. Cette modification, qui a pris effet le 1^{er} janvier 2017, a des conséquences importantes car le territoire de la CDC Cœur de Nacre relève du SCoT Caen Normandie Métropole alors que c'est le SCoT du Bessin qui était applicable à la CDC Bessin-Seulles-Mer

Or, la commune de Courseulles-sur-Mer ne pourra être intégrée au SCoT de Caen Normandie Métropole que lorsque celui-ci aura été révisé. Dans l'attente de cette révision, actuellement en cours de préparation, Courseulles-sur-Mer se trouve en quelque sorte "en zone blanche", puisque soumise au principe d'urbanisation limitée posé par le code de l'urbanisme en cas d'absence de SCoT opposable, ce qui aurait notamment pour effet de rendre provisoirement irréalisable le projet de ZAC Saint-Ursin.

C'est pourquoi le maire de Courseulles-sur-Mer a sollicité du préfet du Calvados, le 4 août 2017, comme les textes en laissent la possibilité, une dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Par arrêté du 9 août 2017, le préfet a accordé cette dérogation aux conditions suivantes :

- réduction, au bénéfice de la zone agricole, de 7ha, de la zone 1AUz prévue pour l'extension de la zone d'activités ;
- ouverture à l'urbanisation de la ZAC Saint-Ursin limitée à 50% de sa surface dans l'attente de la révision du SCoT de Caen Métropole.

1.2.2.5 Bilan de la concertation publique

Conformément aux modalités définies dans la délibération précitée du 12 décembre 2014 et après que le Conseil municipal ait débattu du PADD le 30 septembre 2016, les dispositions suivantes ont été prises pour assurer l'information du public et lui permettre de s'exprimer sur la révision du PLU :

- Mise à disposition du public d'un registre permettant de recueillir les observations tout au long de la procédure ;
- Réunion d'information organisée à la mairie le 27 avril 2017 permettant un échange entre le public et les élus ;
- Exposition, à la mairie, de 8 panneaux présentant le projet, du 27 avril au 6 mai 2017
- Communication relative au contenu du projet et aux différentes phases de son élaboration sur la site Internet de la Mairie et dans le bulletin municipal ;
- Mise à disposition du public de documents d'information avec cahiers d'observations.

La mairie a estimé que cette concertation a permis de prendre en considération des remarques du public mais les données chiffrées relatives à la participation du public ne figurent pas au dossier.

1.2.2.6 Arrêt du projet de PLU et approbation du projet de périmètre délimité des abords du château de Courseulles-sur-Mer

Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil municipal, après avoir pris connaissance du bilan de la concertation publique, a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme et décidé sa transmission pour avis à l'Autorité environnementale et aux personnes publiques associées.

Préalablement, le Conseil municipal s'était prononcé, par délibération du 30 septembre 2016 sur le projet de ce qui relevait alors de la procédure de "modification du périmètre de protection des monuments historiques", élaboré par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados. Après actualisation pour tenir compte de la nouvelle procédure de "Périmètre délimité des abords" et intégrer un souhait particulier du Conseil municipal, le projet définitif a été transmis à la mairie le 13 avril 2018. Comme le prévoient les dispositions des articles L621-30 et 31 du code du patrimoine, lorsque la modification des périmètres est réalisée à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU, elle est soumise à enquête publique en même temps que le projet de PLU lui-même.

1.3 Composition du dossier d'enquête

1.3.1 Proposition de Périmètre délimité des abords du château

Le dossier comprend :

- La délibération du Conseil municipal du 30 septembre 2016 précitée ;
- Un dossier de 23 pages élaboré en juin 2016 par l'architecte des bâtiments de France II rappelle d'abord le régime actuel de protection du château de Courseulles-sur-Mer, classé monument historique, le 19 novembre 2010, c'est-à-dire le périmètre "des 500 mètres, défini par l'article L621-30 du code du patrimoine. Le rapport montre ensuite, par des photographies et des plans, la manière dont se présentent les "covisibilités" du monument et en déduit, sous forme de plans, une proposition de périmètre mieux adaptée aux caractéristiques du terrain. Un diagnostic des abords du monument, permettant de repérer des éléments intéressants du patrimoine bâti de la commune et de son environnement paysager, est également proposé.

Le commissaire enquêteur a apprécié la présentation claire et argumentée de ce projet qui permettra de limiter les contraintes générées par la protection aux secteurs où un enjeu significatif de covisibilité a été identifié. Le diagnostic de l'environnement bâti et paysager du monument peut également être utile à la commune dans sa démarche de valorisation du patrimoine.

1.3.2 Projet de révision du PLU

Le dossier comprend :

- La délibération du 14 décembre 2017 arrêtant le projet, précitée ;
- L'arrêté portant organisation de l'enquête publique ;
- Le projet de PLU, qui se compose des éléments suivants :
 - Le rapport de présentation (un volume de 350 pages, annexes comprises, indexé 1), inclut le résumé non technique et présente successivement le diagnostic de territoire, l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse et la justification des choix retenus pour l'élaboration du PLU, l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et les mesures ERC envisagées et, enfin, la présentation des indicateurs de suivi ;
 - Le PADD (un volume de 25 pages indexé 2) ;
 - Les OAP (un volume de 35 pages indexé 3) ;
 - Le règlement écrit (un volume de 124 pages indexé 4-1) ;
 - Le règlement graphique (indexé 4-2) comportant 6 documents cartographiques (cartes d'assemblage, de zonage, de "zoom", de prescriptions et informations, des risques, et de projet du PPRL ;
 - Un dossier présentant les annexes et servitudes d'utilité publique comprenant une pièce écrite (indexée 5-1) et une pièce graphique, contenant 5 plans, (indexé 5-2) ;
 - Un dossier présentant les annexes relatives au classement sonore des infrastructures de transport terrestre et le projet de PPRL du Bessin (indexé 5-3) ;
 - Un dossier relatif au projet de délimitation des espaces boisés classés, soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (indexé 6)
 - Enfin le dossier (non indexé) présenté à la CDPENAF ;
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale ;
- Les avis des personnes publiques associées.

S'agissant du dossier du projet de révision du PLU, qui comprend l'ensemble des éléments prévus par les textes, le commissaire enquêteur a apprécié sa présentation, claire et bien illustrée, ainsi que le caractère très complet des informations fournies au public. L'évaluation environnementale est de qualité. La bonne lisibilité des documents graphiques doit également être soulignée.

2 Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet de PLU

Remarque préalable : Si, pour les raisons rappelées plus haut, la commune de Courseulles-sur-Mer n'est pas encore incluse dans le périmètre du SCoT Caen Métropole, il est néanmoins intéressant de noter que dans l'avis de principe qui a été demandé au Pôle métropolitain sur le projet de révision du PLU, Courseulles-sur-Mer est qualifiée de "pôle urbain principal". Dans le Document d'orientations générales du SCoT (DOG), ces pôles sont ainsi définis : *"Les pôles principaux sont constitués par des communes urbaines ou ensemble de communes dont le poids de population, le niveau d'équipement et de service, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du SCOT. Ces communes doivent renforcer leur rôle polarisant. Elles ont donc vocation à accueillir des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics"*

Le DOG précise également que l'attractivité du littoral et son bon niveau d'équipement en font un espace résidentiel urbain de Caen-Métropole et que les communes côtières ont vocation *"à maintenir le dynamisme de leur développement résidentiel, mais également à le renforcer"*.

C'est aussi à la lumière de ces perspectives qu'il convient d'apprécier les orientations du PLU.

2.1 Les orientations définies dans le PADD

Afin de permettre une appréhension plus lisible des principales options retenues par le projet, deux documents issus du dossier sont présentés dans les deux pages suivantes : Page 12, la "carte de synthèse" du PADD, qui est un schéma de présentation synthétique de l'ensemble des objectifs que se donne la commune pour structurer son développement ; Page 13, une carte générale du zonage proposé qui permet de repérer les principales zones à enjeux.

Le PADD s'organise autour de trois catégories d'orientations, elles-mêmes subdivisées en plusieurs objectifs.

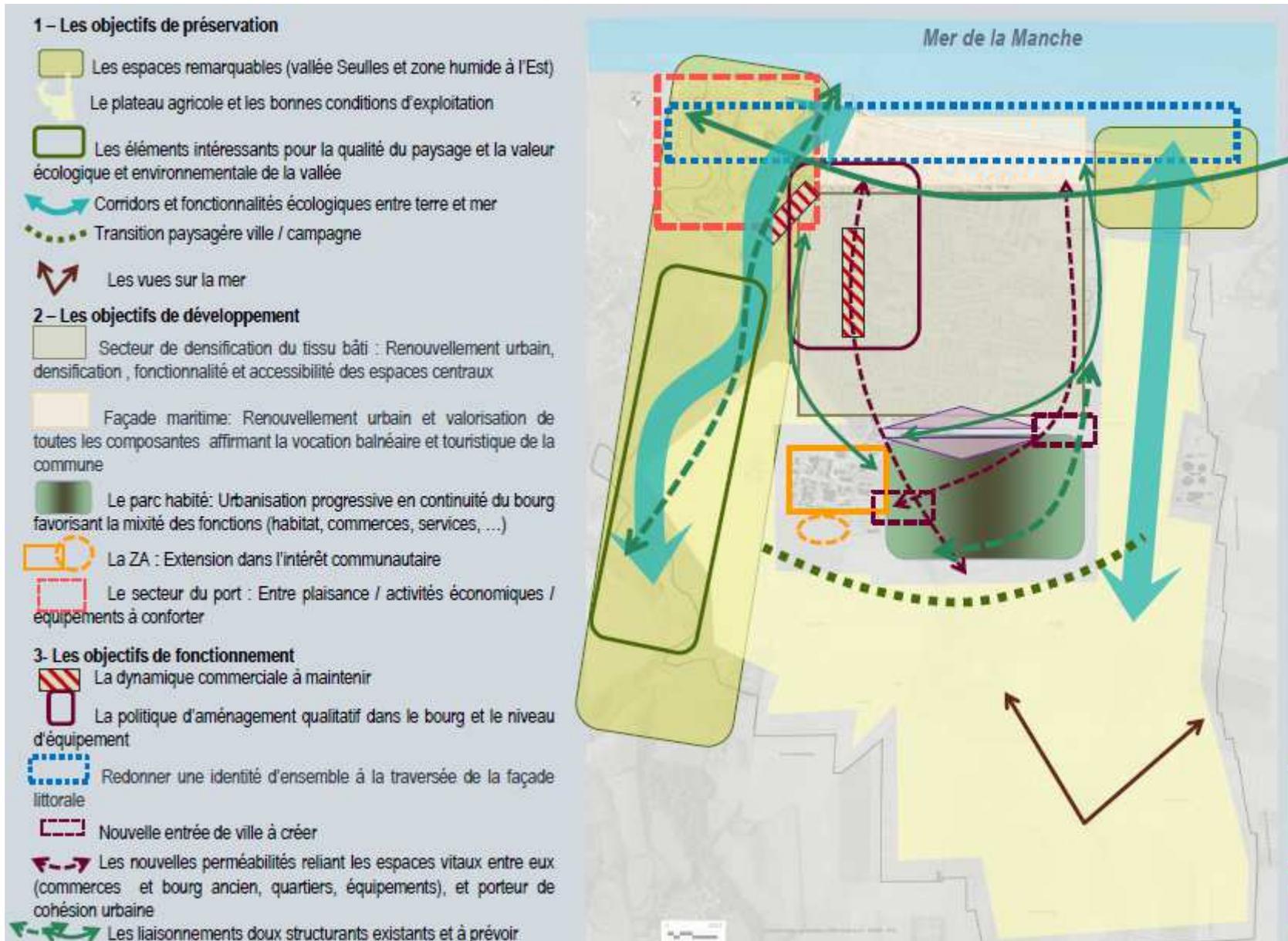
2.1.1 Les orientations en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme d'habitat, de transport et de déplacements

Le point essentiel concerne l'objectif de croissance démographique qui est qualifié de "modéré et optimiste" et que l'on peut considérer comme très volontariste : augmentation moyenne annuelle de la population de 1,1% de façon à atteindre 4800 habitants en 2025, soit environ 600 habitants supplémentaires. Le choix d'un tel scénario apparaît ambitieux puisque la tendance récente montre un taux d'augmentation annuel de seulement 0,34% et même un tassement de la population entre 2013 et 2015, comme cela a été indiqué en partie 1.

Pour atteindre cet objectif, le PADD chiffre le besoin de logements supplémentaires à 566 à l'horizon 2025, dont 80 ont déjà été construits depuis 2013. Ce besoin a été évalué en tenant compte de la prévision, décrite dans le rapport de présentation, d'une baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages qui, de 1,8 en 2013 chuterait à 1,6 en 2025 et même à 1,3 en 2030. Ainsi, sur les 566 logements supplémentaires, 370 seraient nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants et le solde pour maintenir la population actuelle.

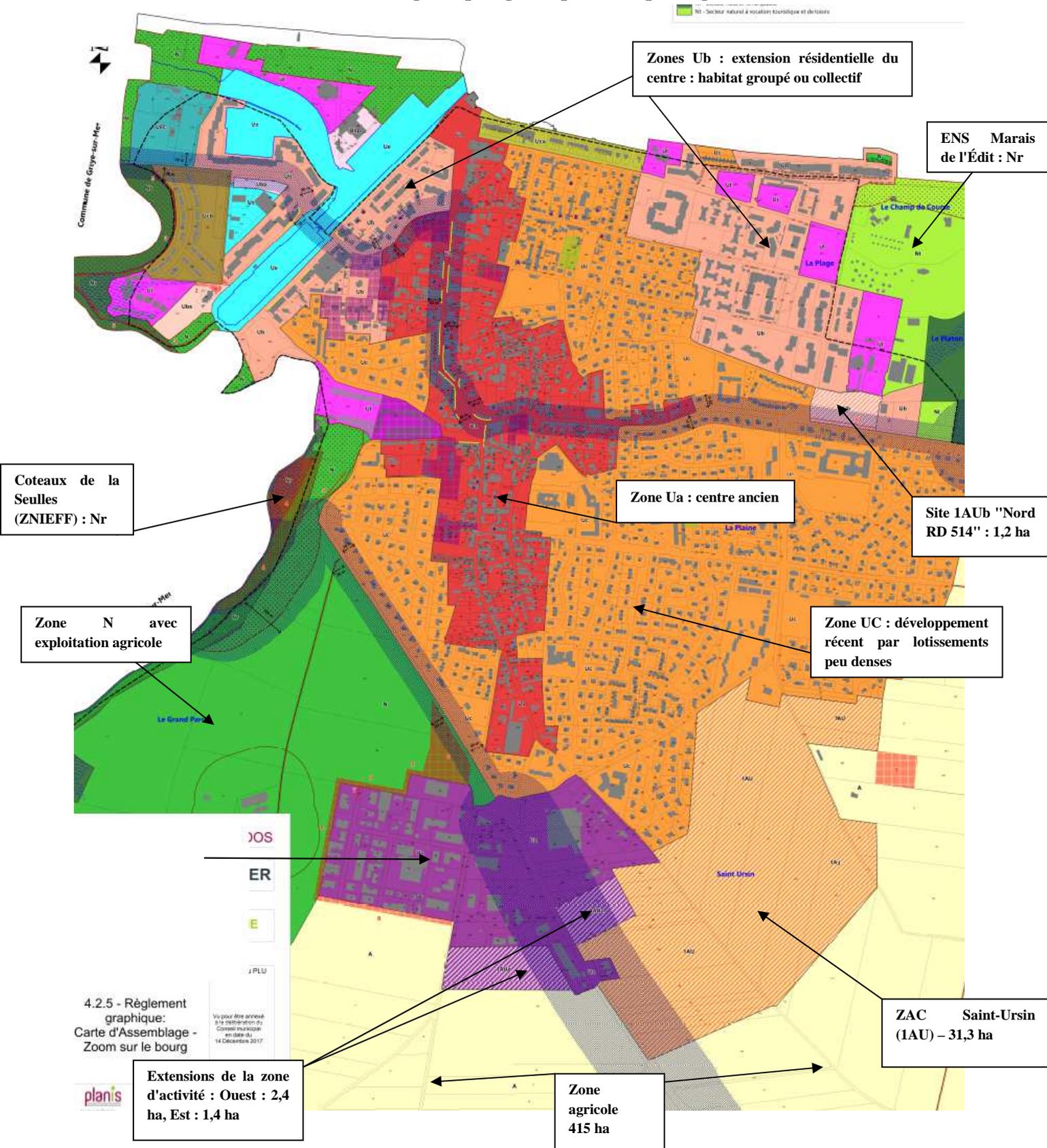
Même si subsistent quelques modestes possibilités de densification du tissu urbain existant (à hauteur d'environ 2 hectares), c'est la réalisation de la ZAC Saint-Ursin, déjà évoquée, qui doit permettre, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, d'accueillir l'essentiel du développement urbain. *(Suite page 14)*

Schéma de synthèse des orientations du PADD



Carte du zonage : repérage des points les plus significatifs

N1 - Secteur naturel à vocation touristique et de loisirs



À travers le choix de la procédure de ZAC, la commune entend maîtriser l'utilisation de l'espace pour garantir la mixité sociale et générationnelle du nouveau quartier et contenir la part des résidences secondaires, notamment en accordant une place significative au logement social.

Il est important à ce stade de noter que les 31 hectares de la ZAC doivent permettre à terme la réalisation d'environ 825 logements à l'horizon 2030, soit à une échéance qui va au-delà de celle du PLU.

Au titre de cette première catégorie d'orientations, la commune affirme sa volonté d'adapter les équipements publics au développement de l'urbanisation et d'améliorer les conditions de circulation en faisant notamment leur place aux modes de déplacement "doux".

2.1.2 Les orientations en matière de développement économique

À ce titre trois objectifs sont définis :

- Maintien et renforcement de l'appareil économique, ce qui passe notamment par des mesures de protection du linéaire commercial en centre ville et par l'extension de la zone d'activité existante ;
- Affirmation du statut de station balnéaire et touristique, ce qui implique que le PLU rende possible, notamment, l'implantation de nouveaux équipements de loisirs ou le développement de l'offre en hébergements touristiques et permette de préserver et d'améliorer la qualité de la façade littorale ;
- Maintien de conditions favorables à l'activité agricole, ce qui suppose de concevoir un développement urbain aussi économe d'espace que possible et localisé dans les secteurs de moindre enjeu agricole. La préservation des chemins d'intérêt agricole et la recherche des moyens d'assurer la coexistence entre l'agriculture et les autres activités sont également mentionnées.

2.1.3 Les orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Elles se définissent autour de deux axes de travail :

- Préservation des espaces naturels d'intérêt et mise en valeur du potentiel environnemental du territoire. Trois types d'action doivent concourir à cet objectif : le classement des espaces naturels les plus sensibles (coteaux de la Seullès et zone humide de l'Édit) en "espaces remarquables" au sens de la loi Littoral) et le classement en "espace boisés classés" des boisements les plus significatifs ; la préservation et à la valorisation des continuités écologiques constituant la "Trame verte et bleue" ; la valorisation du volet environnemental du développement durable dans le projet : à ce égard l'appellation de "parc habité" donnée à la future ZAC Saint-Ursin traduit la volonté de promouvoir une nouvelle forme d'urbanisation ;
- Maintien de la diversité et de la richesse des paysages et valorisation du patrimoine bâti. Il s'agit là d'affirmer une démarche générale privilégiant une approche qualitative des projets d'aménagement afin de garantir une meilleure intégration environnementale et paysagère. Il s'agit aussi d'utiliser les outils réglementaires prévus par le CU pour protéger certains éléments du patrimoine bâti ou végétal.

Remarque du commissaire enquêteur : Le PADD a le mérite de s'efforcer de concilier un objectif volontariste de développement, cohérent avec le rôle de "pôle principal" que la commune a vocation à jouer, avec la nécessaire préservation du cadre environnemental et paysager. On peut cependant s'interroger sur la justification de la non concordance des horizons définis pour le PLU (2025) et pour la ZAC Saint-Ursin (2030) alors que le PLU ouvre dès à présent à l'urbanisation l'ensemble du site et que celui-ci constitue à l'évidence l'enjeu essentiel des orientations de développement dont le projet de PLU est porteur.

2.2 Les OAP

Quatre OAP sont proposées pour encadrer les principes d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation : deux sites, 1AU et 1AUb, à vocation d'habitat et deux sites 1AUz, à vocation économique.

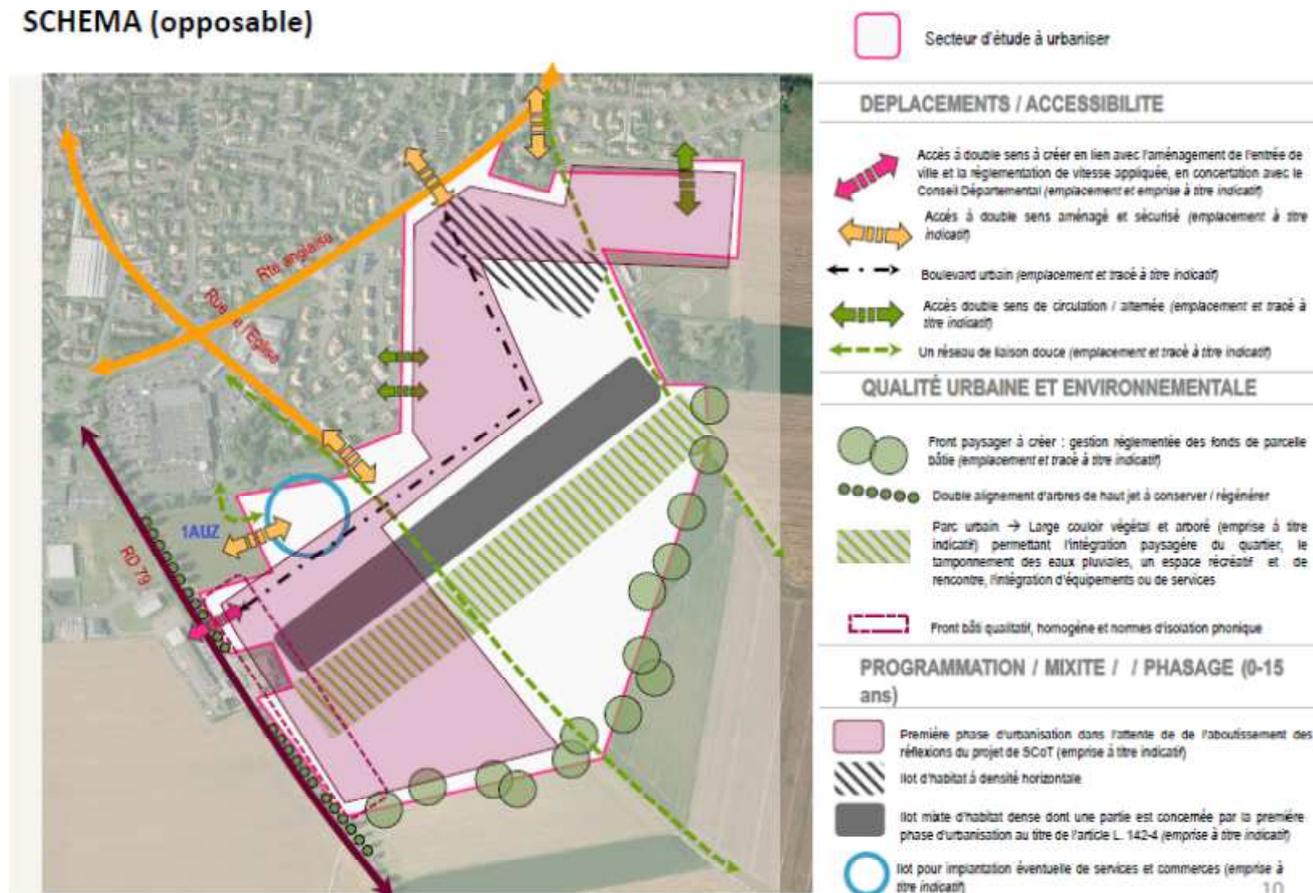
2.2.1 Le projet d'urbanisation de la ZAC Saint-Ursin

S'agissant de la plus importante opération d'urbanisation prévue par le PLU (31 hectares pouvant accueillir à terme environ 825 logements), il est utile d'en présenter ci-après le schéma qui traduit la volonté communale de réaliser une opération d'ensemble, intégrant un objectif de mixité sociale et fonctionnelle et s'inscrivant dans un aménagement paysager dont le "parc urbain" central constitue l'élément emblématique.

La densité moyenne brute devra être d'au moins 25 logements à l'hectare (application anticipée des normes de Caen Métropole). Au moins 45% des logements créés sur le site devront être collectifs ou intermédiaires tandis que le pourcentage de logements aidés ne pourra pas être inférieur à 25%.

À noter que le principe de constructibilité limitée est pris en compte puisque, dans l'attente de l'intégration au SCoT de Caen Métropole, seule les zones colorées en rose sur le plan, soit 50% de la superficie totale, pourront être urbanisées

SCHEMA (opposable)



2.2.2 L'ouverture à l'urbanisation du "site nord"

Il s'agit d'un projet beaucoup plus modeste mais qui concourt à l'objectif de densification de la zone bâtie. En effet, ce terrain (repéré sur le plan reproduit page 13), d'une surface de 1,2 hectares, situé dans l'agglomération, au nord de la RD514 et classé 1AUB, a vocation à accueillir des logements collectifs ou intermédiaire et des maisons de ville avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Ce site sera accessible aux liaisons douces et bordé de haies le séparant du centre équestre voisin.

2.2.3 Les extensions de la zone d'activité

Deux extensions sont prévues, au Sud de la commune, de part et d'autre de la RD 79 (route de Caen), selon le schéma suivant :

Centre commercial existant



Il s'agit d'extensions modestes puisque la commune a été amenée, dans le cadre de ses échanges avec les services de l'État sur l'application de la constructibilité limitée, à réduire de 7 ha les surfaces initialement prévues pour le développement des zones d'activités, ainsi que cela a été rappelé plus haut.

Elles sont prévues en continuité du bâti existant (zone d'activité existante à l'ouest et centre commercial à l'est) et leur insertion paysagère est prévue par des plantations de haies.

Remarques du commissaire enquêteur sur les OAP :

- *Concernant le site de la ZAC Saint-Ursin, le cadre fixé par l'OAP traduit bien la volonté de réaliser une opération d'ensemble, cohérente et diversifiée, dont la qualité paysagère devrait marquer une évolution positive par rapport aux réalisations des années passées durant lesquels le développement des zones pavillonnaires n'a pas forcément concouru à renforcer qualitativement l'image de l'agglomération ;*
- *Concernant les zones d'activités, les dimensions modestes des extensions projetées paraissent d'autant plus justifiées que la zone d'activité existante comporte des friches qui pourraient être réutilisées et présente un déficit qualitatif, notamment sur le plan paysager, auquel il serait sans doute souhaitable de remédier en priorité.*

2.3 Le règlement

Comme cela été indiqué plus haut, les documents graphiques fournis sont de bonne qualité et aisément lisibles par le public. S'agissant du règlement écrit, il est présenté de façon claire et sa lecture est facilitée par l'insertion de pictogrammes qui renvoient à la légende du plan de zonage.

S'agissant du contenu du règlement, au-delà des dispositions générales habituelles et des modifications ou adaptations mineures apportées concernant la zone urbanisée par rapport au PLU de 2005, quelques points méritent d'être signalés :

- 10 emplacements réservés sont prévus pour permettre notamment des aménagements de carrefour, la réalisation de cheminements piétonniers, des plantations (par exemple pour améliorer la perception visuelle de la zone d'activité existante) et l'extension du cimetière ;
- Les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont mises en œuvre, d'une part pour protéger et mettre en valeur des éléments intéressants du patrimoine bâti, habitat ancien traditionnel et habitat balnéaire t, d'autre part, pour protéger des éléments du patrimoine naturel, en particulier 1490 m de haies considérées comme structurantes au plan paysager, par exemple à la limite des coteaux de la Seulles ;
- Au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, 9,58 ha sont proposés en "espaces boisés classés" (cf. dossier présenté à la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages) ;
- Le zonage identifie les zones humides ainsi que les secteurs de risque (inondation notamment) ainsi que la protection du captage d'eau potable de "La Fontaine aux malades".

Le bilan du zonage proposé se résume ainsi : dans le projet de révision du PLU les zones urbanisées (U) représentent 26,5% du territoire communal, les zones à urbaniser (1AU) 4,5%, la zone A 52,16% et la zone N 16,75%.

3 Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 23 février 2018 le président du Tribunal administratif de Caen, répondant à la demande du maire de Courseulles-sur-Mer enregistrée le 19 février, a désigné Jean-François Gratioux pour conduire l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune. Par une décision datée du 27 mars 2018, le président du Tribunal administratif, répondant à une seconde demande de la commune, a désigné Jean-François Gratioux pour conduire l'enquête publique relative au projet de périmètre délimité des abords (PDA) du château de Courseulles-sur-Mer, cette enquête ayant vocation à être conjointe avec celle relative au PLU (*cf. pièces jointes N°1 et Ibis*).

3.2 Réunion préalable et visite des lieux

Le 13 mars 2018, le commissaire enquêteur a rencontré, à la mairie de Courseulles-sur-Mer, M. Daniel Rounsard, adjoint à l'urbanisme, et Mme Nathalie Poligné, responsable du service urbanisme, pour prendre connaissance du dossier d'enquête, se faire présenter le projet de révision du PLU et de PDA du château et convenir du calendrier et des modalités de l'enquête publique. Un exemplaire "papier" du dossier d'enquête a été remis à cette occasion au commissaire enquêteur et une version numérique lui a également été transmise.

Cette réunion a été suivie d'une visite de la commune, effectuée en compagnie de M. Rounsard, au cours de laquelle ont pu être identifiés les sites principalement concernés par le projet de révision du PLU.

Le 14 mai 2018, le commissaire enquêteur a également pu rencontrer M. Frédéric Pouille, maire de Courseulles-sur-Mer, afin de recueillir ses appréciations sur les orientations du projet soumis à enquête publique.

3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Après échanges entre le commissaire enquêteur et les services municipaux, le maire de Courseulles-sur-Mer a signé, le 4 avril 2018, l'arrêté organisant une enquête publique unique portant sur les deux objets mentionnés ci-dessus et se déroulant du 14 mai 2018 à 10 heures au 16 juin 2018 à 13 heures, soit pendant 34 jours consécutifs (*cf. pièce jointe N°2*).

L'arrêté prévoyait la mise à disposition du dossier, dont la composition a été décrite ci-dessus et du registre d'enquête à la mairie, dont les horaires d'ouverture au public (les lundi, mercredi et jeudi, de 10 à 12H et de 13H45 à 17H, le mardi de 10 à 12H et de 13H45 à 18H, le vendredi de 10 à 16H et le samedi de 10 à 12H) permettaient un accès satisfaisant du public au dossier.

Le dossier était également consultable intégralement sur le site Internet de la mairie www.courseulles-sur-mer.com.

S'agissant de la transmission des observations par voie électronique, la commune, qui n'a pas souhaité recourir à un registre dématérialisé, avait mis en place, sur son site Internet, un formulaire permettant la formulation d'observations. Le commissaire enquêteur a été amené, au début de l'enquête à demander aux services municipaux de modifier l'accès à ce formulaire afin, d'une part, de créer un lien direct vers le formulaire à partir de la page d'accueil du site et, d'autre part, de rendre facultative la mention des coordonnées des intervenants. À la demande du commissaire enquêteur, une adresse électronique urbanisme@ville-courseulles.fr a été mentionnée, conformément aux textes, dans l'arrêté et l'avis d'enquête pour permettre aux internautes de formuler leurs observations par courriel.

Un poste informatique, installé à l'accueil de la mairie, permettait au public de consulter le dossier et de formuler des observations.

3.4 Publicité et information du public

3.4.1 Publicité légale

Les avis d'enquête ont été publiés dans les délais réglementaires :

- Le premier le 27 avril 2018 dans l'Hebdomadaire "La Renaissance du Bessin" et dans le quotidien "Ouest France" ;
- Le second le 18 mai 2018 dans "Ouest France" et dans "La Renaissance du Bessin".

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la commune dans les délais réglementaires et l'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place sur 7 sites : à la mairie, sur la place du Marché et, à l'entrée de la commune, sur les cinq principales voies d'accès, également dans les délais réglementaires (cf. pièce jointe N°3).

3.4.2 Information complémentaire du public

Préalablement à l'enquête publique, le public a pu être informé de son objet principal par la diffusion, en février 2018, d'un numéro du journal municipal trimestriel "Courseulles informations", distribué dans tous les foyers, qui annonçait la révision du PLU et l'organisation d'une enquête publique au printemps 2018. Le numéro "printemps 2018" de ce journal, désormais intitulé "Grand angle" comportait un encart annonçant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique. On peut cependant regretter que la diffusion de ce numéro n'ait été effectuée qu'entre le 1^{er} et le 6 juin, ce qui a limité son impact sur l'information du public à propos de l'enquête.

3.5 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences de trois heures aux dates suivantes :

- Lundi 14 mai, de 10H à 13H
- Mardi 22 mai, de 15H à 18H
- Vendredi 8 juin, de 10H à 13H
- Samedi 16 juin, de 10H à 13H

Ces permanences ont été organisées dans de bonnes conditions matérielles, pour le public comme pour le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique à l'issue de sa dernière permanence et a conservé le registre ainsi que le dossier d'enquête.

4 Quatrième partie : Avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées

Remarques préalables :

- Ces avis ne concernent que le projet de PLU ;
- L'avis émis par la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'est parvenu à la mairie qu'à la veille de l'enquête publique. Si cet avis a pu être mis aussitôt à la disposition du public, il était en revanche difficile à la commune de formuler ses éventuelles réponses dans un délai aussi bref ;
- S'agissant des avis des personnes publiques associées (PPA), sur les 24 PPA consultées, 10 réponses ont été reçues et les avis émis ont été joints au dossier d'enquête. Il est à noter que parmi ces avis ceux qui comportaient des réserves importantes ou apparaissaient défavorables, ont été reçus par la commune à des dates qui lui permettaient d'apporter des réponses qui auraient pu être jointes au dossier d'enquête (avis de l'État reçu le 27 mars 2018, avis de la Chambre d'agriculture reçu le 31 mars 2018 et avis de la CDPENAF reçus le 25 janvier 2018). Le commissaire enquêteur s'est enquis à plusieurs reprises des réponses que la commune entendait apporter à ces avis. Le 16 juin 2018, il a reçu copie des courriers que le maire de Courseulles-sur-Mer venait d'adresser au préfet du Calvados (cf. PJ N° 4) et à la Chambre d'agriculture (cf. PJ N°5). Un tableau présentant l'ensemble des réponses apportées par la commune aux observations de la MRAe et des PPA lui a finalement été transmis dans le cadre du mémoire en réponse

La présentation des avis et des réponses faite ici se limite aux points que le commissaire enquêteur a considéré comme significatifs au regard de l'avis qu'il aura à formuler. L'intégralité des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse figure à la partie 7 du rapport.

4.1 Avis de l'Autorité environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale, après avoir noté la bonne qualité rédactionnelle du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, formule quatre recommandations principales :

- Des précisions à apporter sur les objectifs de la commune pour le développement du tourisme et les choix d'urbanisation qui en résultent. *Pour mémoire, elle recommande aussi de mieux démontrer la pertinence du scénario démographique retenu, point qui rejoint les observations de la DDTM;*
- Les moyens mis à disposition pour réaliser le suivi des indicateurs, sur lesquels des précisions sont souhaitées ainsi que sur les corrections envisagées en cas d'écart ;
- Le renforcement recommandé de la protection de la coupure d'urbanisation située à l'Est pour garantir la préservation du paysage. La question des capacités d'accueil de cette zone, liée à la croissance démographique et à l'activité touristique, est également mentionnée ;
- La prise en compte, dans l'OAP du site Sud-est, de la préservation des vues lointaines qu'il est demandé de mieux démontrer. Est posée également la question de la constructibilité (à vérifier) d'une petite partie de la ZNIEFF de type 1 "Basse Vallée de la Seulles" ;

Principaux éléments de réponse :

- *S'agissant des précisions à apporter sur le développement du tourisme et ses conséquences urbanistiques, ce point sera à examiner par les élus ;*
- *Le suivi des indicateurs définis dans le dossier sera assuré par le service Urbanisme sous forme d'un tableau présenté aux élus qui pourront prendre des mesures en cas d'écart entre prévision et réalisation ;*

- *La coupure d'urbanisation à l'Est de l'agglomération (secteur de l'Édit) est classée en Nr. Cet espace, qui ne dispose pas de sentiers à vocation touristique est peu fréquenté. Il est composé de propriétés privées qui ont vocation à être progressivement acquises par le Département au titre des Espaces naturels sensibles ;*
- *Les remarques concernant le site Sud-est, et notamment les précisions sur le zonage seront prises en compte.*

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées en réponse aux observations de la MRAe, qui ne comportaient d'ailleurs aucune remise en cause des orientations majeures du projet.

4.2 Avis des personnes publiques associées

Un certain nombre des avis reçus n'appellent pas de commentaires particuliers : ainsi en est-il des avis favorables émis par la Région Normandie, la Chambre de commerce et d'industrie de Caen, la Chambre des métiers et de l'artisanat, le Conseil régional de la Conchyliculture Normandie Mer du Nord et l'INAO.

Le Conseil départemental du Calvados a émis un avis favorable assorti de quelques remarques techniques et du rappel de la nécessité d'une concertation entre les deux collectivités pour définir les modalités de desserte, par les routes départementales, des zones à urbaniser.

Par ailleurs, comme cela a été évoqué plus haut, le syndicat mixte en charge du SCoT Caen Métropole a émis, bien que le territoire de Courseulles-sur-Mer ne soit pas encore intégré au SCoT, un avis favorable, rappelant la vocation de la commune à constituer un "pôle principal" et l'invitant à s'inscrire dès à présent dans l'esprit du SCoT de Caen Métropole et à en anticiper les applications.

Enfin, et bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'une "personne publique associée", la Commission départementale de la nature, du paysage et des sites a statué, dans sa séance du 27 mars 2018, sur le projet de définition des espaces boisés classés. Bien que le compte-rendu de cette réunion n'ait pas été adressé à la commune, le commissaire enquêteur a pu vérifier, par un contact avec le secrétariat de la commission, que l'avis rendu avait été favorable.

Trois autres avis méritent d'être évoqués plus précisément :

4.2.1 Avis de l'État

Le préfet du Calvados, prenant note de la volonté de la commune de "favoriser un développement dynamique d'un pôle principal du littoral calvadosien" émet un avis favorable sous trois réserves expresses qui concernent principalement :

- La cohérence du projet de développement avec les objectifs démographiques, notamment eu égard aux hypothèses de desserrement des ménages ;
- La justification de la baisse de densité sur la ZAC Saint-Ursin et l'absence de concordance entre les échéances retenues pour le PLU (2025) et pour la ZAC (2030). D'une façon générale est rappelée la nécessité de limiter la consommation d'espaces agricoles et de favoriser les opérations de densification et de renouvellement urbain ;
- La prise en compte insuffisante de la loi Littoral sur plusieurs points règlementaires.

Par ailleurs, les services de l'État rappellent la nécessité, pour la commune, d'obtenir des gestionnaires des réseaux d'eau potable et d'assainissement la confirmation de la compatibilité des capacités de ces réseaux avec les projets d'urbanisation.

Principaux éléments de réponse :

- *La commune accepte de repousser à 2030 l'échéance du PLU, de façon à ce qu'elle soit cohérente avec celle de la ZAC ;*

- Les calculs justifiant le besoin en logement à partir des hypothèses de desserrement des ménages sont explicités ;
- Il est rappelé les efforts importants de densification du tissu urbain menés ces dernières années et la faiblesse du potentiel de "dents creuses" qui en résulte : 2.87 ha disponibles dont 1,90 ha sont d'ores et déjà mobilisés par des projets en cours;
- La densité de logements prévue sur la ZAC (25 logements/hectare) est conforme aux normes définies par le SCoT de Caen Métropole ;
- La commune s'engage à modifier plusieurs points du règlement pour renforcer leur conformité à la Loi Littoral ;
- Les démarches nécessaires sont ou seront engagées à l'égard des gestionnaires de réseaux d'eau et d'assainissement ;

4.2.2 Avis de la Chambre d'agriculture du Calvados

- Tout en soulignant le caractère ambitieux du projet, elle émet un avis défavorable de principe sur le projet en considérant que la consommation d'espace agricole générée notamment par le projet de ZAC Saint-Ursin est excessive ;
- Elle demande que la réalisation de la ZAC prenne en compte les besoins de déplacement des agriculteurs pour l'accès aux parcelles.
- Elle souhaite que l'exploitation agricole (siège et terres) située à l'Ouest du territoire et classée en zone N soit reclassée en A afin de ne pas accroître les contraintes de l'exploitation dans son activité.

Principaux éléments de réponse :

- La commune rappelle la justification du projet en proposant de l'expliciter davantage dans le document final ;
- Elle indique que la consommation d'espaces agricoles est en retrait par rapport au PLU de 2005 dans la mesure où l'extension prévue pour les zones d'activité a été réduite de 7 ha ;
- L'activité agricole continuera à occuper 52% du territoire communal contre 31% seulement pour les zones U et AU malgré la dimension de pôle urbain, touristique et balnéaire de l'agglomération. De plus la commune a veillé à ce qu'il n'y ait pas de morcellement de terres agricoles ;
- Des précisions sont apportées sur le maintien des chemins de desserte des parcelles ;
- Les services de l'État seront consultés sur la faisabilité du classement en zone A du siège d'exploitation.

4.2.3 Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Lors de sa réunion du 9 janvier 2018, la CDPENAF s'est prononcée sur deux points :

- Délimitation de deux "STECAL"
 - Un STECAL touristique At d'une surface de 4,13ha sur l'emprise actuelle de la base de loisirs ULM : Avis favorable ;
 - Un STECAL touristique Nt d'une surface de 8,9 ha sur l'emprise actuelle d'un camping pour lequel aucun critère STECAL (hauteur, zone d'implantation et densité) n'est défini : La commission invite la commune, soit à reclasser ce site en zone Ut, au regard de sa continuité avec des zones U, ou, en cas de maintien du classement Nt, à définir les trois critères ;
- Avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation dans les zones A et N en dehors des STECAL : La commission émet un avis défavorable du fait de l'absence du critère de densité et de l'absence de justifications pour le choix des quatre critères (hauteur, densité, emprise au sol et zone d'implantation).

Principaux éléments de réponse :

- Concernant le STECAL Nt, le classement sera maintenu, avec définition des critères ;
- Le rapport de présentation et le règlement seront complétés pour répondre à la demande de la commission.

Tout en regrettant que les réponses aux avis des PPA n'aient pas été jointes au dossier d'enquête, ce qui aurait été utile à l'information du public et aurait facilité l'analyse du projet, le commissaire enquêteur note que la commune s'est efforcée d'apporter des réponses argumentées aux principales remarques et s'est engagée, à compléter ou amender son projet sur plusieurs points.

5 Cinquième partie : Les observations du public

5.1 Le déroulement des permanences

Les quatre permanences prévues par l'arrêté d'organisation se sont tenues, aux dates fixées, dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat serein. 19 visiteurs ont été reçus. À l'occasion de ces permanences, le commissaire enquêteur a pu s'assurer des dispositions prises pour permettre l'accès du public au dossier d'enquête et au registre.

5.2 Données générales

Durant l'enquête, 24 observations ont été portées sur le registre. Aucune observation n'a été formulée concernant le projet de PDA du château, même si certains visiteurs se sont renseignés à ce sujet. Les observations ont été déposées par 8 intervenants différents, certaines personnes ayant formulé plusieurs observations. 7 de ces intervenants se sont rendus à la mairie, essentiellement lors des permanences, et un courrier a été adressé au commissaire enquêteur. L'adresse électronique et le formulaire disponible sur le site Internet de la commune n'ont pas été utilisés.

Ces chiffres peuvent paraître modestes par rapport à la population de la commune. Il est permis de penser que des personnes résidant à Courseulles-sur-Mer ont pu considérer que les modifications apportées par le projet de révision du PLU n'étaient pas très importantes en ce qui concerne les zones urbanisées et, de ce fait, se sentir peu concernées par les projets d'urbanisation localisés, pour l'essentiel, à l'extérieur de ces zones. Une diffusion plus précoce du numéro du journal où figuraient les informations concernant l'enquête aurait peut-être permis de mobiliser davantage le public, certains visiteurs reçus à la fin de l'enquête ayant indiqué qu'ils avaient été informés par ce moyen.

Afin de permettre à la mairie de Courseulles-sur-Mer de répondre à chacune des contributions du public, un tableau d'analyse des observations lui a été remis, en annexe au PVS. Il a été demandé au maître d'ouvrage de faire figurer ses réponses dans l'espace disponible à la colonne "Réponses de la mairie de Courseulles-sur-Mer". Ce dispositif permettra ultérieurement, lors de la mise à disposition du public du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance des réponses apportées à chaque observation. Ce tableau est présenté en partie 7 du rapport.

5.3 Analyse des observations

Les observations ont été rattachées aux six thèmes suivants (les numéros d'observation sont ceux qui figurent dans le tableau précité) :

- Demandes de **modification du zonage** : 4 observations : N°1, 2, 3 et 17, ces trois dernières méritant une attention particulière ;
- Deux **propositions** de complément au projet, concernant les cheminements piétonniers et les jardins familiaux : observations N°4 et 5 ;
- Trois observations (N°14, 15 et 24) soulèvent des questions relatives à la **protection de l'environnement** et de la biodiversité ;
- Quatre observations (N°6, 7, 10 et 16) se rapportent aux modalités **d'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** ;
- Sept questions portent sur le **règlement écrit** : N°13 et 18 à 23 ;
- Enfin quatre observations concernent des demandes de précisions ou des **questions sur le règlement graphique** : N°8, 9, 11 et 12.

Lors de cette analyse, le commissaire enquêteur a noté qu'aucune observation comportant un jugement d'ensemble, positif ou négatif, sur le projet n'a été enregistrée. Il est par ailleurs à signaler qu'aucune observation n'a été

formulée à propos de la ZAC Saint-Ursin qui constitue tout de même l'élément majeur du PLU. Les habitants actuels ne se sont peut-être pas sentis concernés par un projet qui vise à accueillir une nouvelle population et dont le site était déjà défini comme urbanisable (2AU) dans le PLU de 2005.

La majorité des observations sont des demandes d'information ou de précisions, concernant notamment le règlement, auxquelles il est assez aisé pour la commune de répondre.

Quatre demandes méritaient toutefois une prise de position du maître d'ouvrage :

- L'observation N° 2 de M. Laurent qui demande le reclassement de son exploitation agricole en zone A, question évoquée par ailleurs par la Chambre d'agriculture ;
Réponse de la commune : accepte de poser aux services de l'État la question de la faisabilité de ce changement, compte tenu de la proximité du captage d'eau potable ;
- Les observations N° 15 (M. Potel) et 24 (Mme Leroi) expriment le souhait que des mesures de protection de la biodiversité soient mises en œuvre sur l'Espace naturel sensible situé à l'Est de la commune (marais de l'Édit) ;
Réponse de la commune : la collectivité est membre, avec le Département et le Conservatoire du littoral, d'un comité de gestion chargé de définir un plan cadre avec des objectifs de protection ;
- L'observation de M. et Mme Clère (N° 16) demande une modification, sur la parcelle 46, de la limite du secteur de patrimoine bâti (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) afin que la partie de leur propriété qui est non bâtie puisse être constructible, sachant que la parcelle se situe à l'extrémité du secteur et qu'il n'y aurait donc pas de discontinuité dans la protection ;
Réponse de la commune : Un redécoupage parcellaire apparaît possible sous conditions d'intégration architecturale du projet et de surface, notamment ;
- L'observation N° 17 (M. Nicaud) demande, dans le cadre de la réalisation d'un projet immobilier, une rectification (mineure) des limites entre la zone Ubp et la zone UE pour faciliter l'implantation d'un bâtiment ;
Réponse de la commune : Le tracé sera revu dans ce sens.

Comme le montre de façon plus détaillée le contenu du tableau reproduit dans la partie 7 du rapport, le commissaire enquêteur considère les réponses apportées aux observations du public comme globalement satisfaisantes.

6 Sixième partie : Les questions du commissaire enquêteur et la remise du PVS

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité, par courriel du 21/05/18 obtenir des précisions et/ou des explications complémentaires de la part du maître d'ouvrage qui a répondu succinctement le 31/05/18.

Ces échanges ont été exprimés par courriels. C'est pourquoi, en les reprenant in extenso dans le procès verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a souhaité que soient officialisées ou complétées les réponses qui lui ont été fournies.

Par ailleurs, ainsi que cela a été précisé plus haut, un tableau des observations du public a été préparé pour permettre au maître d'ouvrage d'y apporter des réponses personnalisées.

Enfin, ne disposant pas, ainsi que cela a été rappelé, des réponses du maître d'ouvrage aux avis de la MRAe et des PPA, le commissaire enquêteur a rappelé son souhait de disposer de ces éléments.

Ainsi, le PVS, regroupant l'ensemble de ces éléments, a été remis, le 22 juin 2018 à M. Daniel Roupsard adjoint au maire en charge de l'urbanisme, assisté de Mme Nathalie Poligné, responsable du service urbanisme. Il a été accusé réception de cette remise. (*cf. pièce jointe N°6*)

NB : Le projet de Périmètre délimité des abords du château n'a fait l'objet d'aucune observation.

7 Septième partie : Les réponses du maître d'ouvrage aux observations

Par courriel le 6 juillet puis par courrier postal reçu le 7, le maire de Courseulles-sur-Mer a transmis au commissaire enquêteur un dossier qui n'est pas constitué, comme c'est le cas habituellement pour un mémoire en réponse, par un document unique et qui se compose des éléments suivants :

- Un courrier de transmission du maire ;
- Un tableau contenant les réponses de la commune aux avis de la MRAe et des PPA ;
- Le tableau d'analyse des observations du public, complété par les réponses de la commune ;
- Les réponses aux questions du commissaire enquêteur
- La copie d'un courrier (daté du 6 juillet 2018) adressé par le maire à la DDTM pour l'interroger sur la faisabilité du classement en zone A de l'exploitation agricole de M. Laurent (cf. partie 5 du rapport ;
- La copie d'un courrier du maire (daté du 6 juillet 2018) au syndicat intercommunal d'assainissement pour l'interroger sur la compatibilité de la capacité du réseau avec les projets d'urbanisation de la commune ;
- Est joint également un courrier du syndicat "Réseau" concernant la desserte en eau potable de la ZAC, transmis au commissaire enquêteur après la clôture de l'enquête et hors mémoire en réponse.

Ces éléments sont présentés dans les pages qui suivent. Leur intégration au rapport permet d'avoir une vision claire des engagements pris par le maître d'ouvrage qui a, sur plusieurs points, annoncé son intention de compléter ou d'amender son projet. Et le public pourra ainsi constater, le moment venu, que chaque observation a fait l'objet d'un examen et d'une réponse.

C'est en tenant compte de l'ensemble de ces éléments que le commissaire enquêteur sera amené à formuler ses conclusions et son avis.

7.1 Courrier de transmission



Courseulles-sur-Mer, le 06 JUIL 2018

LE MAIRE DE COURSEULLES S/MER

à

Monsieur Jean-François GRATIEUX
66 avenue de l'Hippodrome
14000 CAEN

*Dossier suivi par Nathalie POLIGNE
Ligne directe 02.31.36.17.53*

Objet : Réponse procès verbal de synthèse - enquête publique relative à la révision du PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je fais suite à la réception de votre procès verbal de synthèse, transmis le 22 juin 2018 et vous prie de bien vouloir trouver, annexées à la présente, les observations en réponse (aux avis des PPA, aux observations du public et à vos questions complémentaires) de la commune de Courseulles-sur-Mer.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire

 Frédéric POUILLE



7.2 Réponses de la commune aux avis de la MRAe et des PPA

| REMARQUES : Préfecture / DDTM | PROPOSITIONS (Préfecture) | CHOIX COMMISSION URBANISME | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|---|--|--|--|--|------|------|------|------|------|------|---|------|------|------|------|------|------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <p><u>Observations générales</u> : Avis favorable assorti d'une réserve express portant sur les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir la cohérence entre le projet de développement et les objectifs démographiques - Argumenter la baisse des densités sur la ZAC - Mieux prendre en compte la loi Littoral | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>Les perspectives de développement</u></p> <p>1- <u>Echéance du PLU</u></p> <p>2- <u>Composition des ménages</u></p> <p>3- <u>Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain</u></p> | <p>1- Demande d'allonger la période à laquelle s'applique la croissance démographique dans la perspective d'une meilleure cohérence avec la croissance observée sur la dernière décennie</p> <p>2- Revoir le taux de desserrement des ménages dans le calcul de la croissance démographique projetée.</p> | <p>Après un appel à la DDTM le 11 avril 2018, il en ressort :</p> <p>1- Si l'allongement de l'échéance du PLU ne remet pas en cause l'économie général du PADD, il sera ainsi proposé d'afficher un horizon plus lointain. Le BE propose 2028 voire 2030 pour être en cohérence avec la ZAC.</p> <p>Le BE propose le scénario suivant :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse de croissance actuelle)</th> <th colspan="2">Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance dynamique)</th> <th colspan="2">Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance actuelle)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Le point d'équilibre (effet démographique)</td> <td>+277</td> <td>+271</td> <td>+277</td> <td>+277</td> <td>+277</td> <td>+277</td> </tr> <tr> <td>Logement existant (est. de la pré-2013)</td> <td>+137</td> <td>+180</td> <td>+288</td> <td>+249</td> <td>+470</td> <td>+288</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>+414</td> <td>+451</td> <td>+565</td> <td>+526</td> <td>+747</td> <td>+565</td> </tr> <tr> <td>logements</td> <td>logements</td> <td>logements</td> <td>logements</td> <td>logements</td> <td>logements</td> <td>logements</td> </tr> </tbody> </table> <p>2- En page 56 du rapport de présentation, il est démontré sur l'ensemble de la période 1968-2013, que la commune a connu une évolution démographique croissante, avec 2 283 habitants supplémentaires par rapport à 1968, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,75 %. Globalement, la population a progressé de façon continue</p> | | Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse de croissance actuelle) | | Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance dynamique) | | Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance actuelle) | | Le point d'équilibre (effet démographique) | +277 | +271 | +277 | +277 | +277 | +277 | Logement existant (est. de la pré-2013) | +137 | +180 | +288 | +249 | +470 | +288 | TOTAL | +414 | +451 | +565 | +526 | +747 | +565 | logements |
| | Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse de croissance actuelle) | | Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance dynamique) | | Les besoins en logements 2013-2028 et 2030 (hypothèse croissance actuelle) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Le point d'équilibre (effet démographique) | +277 | +271 | +277 | +277 | +277 | +277 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Logement existant (est. de la pré-2013) | +137 | +180 | +288 | +249 | +470 | +288 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | +414 | +451 | +565 | +526 | +747 | +565 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| logements | logements | logements | logements | logements | logements | logements | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

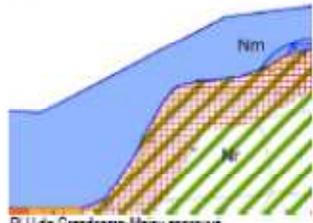
| | | |
|--|--|---|
| | | <p>au cours de la période. Il faut toutefois relever deux phases où la population a augmenté plus rapidement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre 1968 et 1975, la commune voit sa population croître de 600 habitants soit un taux de croissance annuel moyen de + 3,95 %, - entre 1990 et 1999, Courseulles-sur-Mer enregistre un gain de 704 habitants soit une variation annuelle moyenne de +2,25 %. <p>Enfin, la dernière tendance se caractérise par un tassement de la croissance démographique avec seulement 335 habitants supplémentaires entre 1999 et 2013, et ceci sans comptabiliser les dernières opérations de renouvellement urbain dont la plupart des logements collectifs qui sont occupés aujourd'hui en 2018.</p> <p>Page 59 du rapport de présentation, il est dit :</p> <p>« Les ménages ont tendance à augmenter régulièrement depuis 1968 et plus rapidement que la population ce qui induit une diminution régulière de la taille pour atteindre un niveau relativement bas en 2013 inférieur à deux personnes par ménage (1,9). Cette évolution se corréle avec la structure de la population qui voit le nombre de ménages composés d'une seule personne augmenter fortement entre 2007 et 2013 : 46,4 % des ménages sont composés d'une seule personne en 2013. Les autres structures de ménage ont tendance à diminuer entre 2007 et 2013.</p> <p>→ Point qui a été rappelé par M. le Maire en réunion PPA du mois de Mai 2016.</p> <p>→ Proposition de calcul du nouveau scénario démographique :</p> <p><u>Définitions : Le point d'équilibre et l'effet démographique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Le point d'équilibre est le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle.</i> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>○ <i>L'effet démographique est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée.</i></p> <p><u>Calculs:</u></p> <p>○ Point d'équilibre: la taille des ménages a diminué de 0,4 entre 1999 et 2013, pour atteindre 1,8 en 2013. Sachant que la ZAC Saint-Ursin proposera majoritairement un programme de logements en faveur des familles et des jeunes ménages, on prédit que la taille des ménages diminuera de manière plus faible que précédemment, à l'horizon 2030. Ainsi, pour une taille des ménages estimée à 1,6 personne par ménages. Sachant qu'il y avait 2223 résidences principales en 2013, cela signifie que d'ici 2030, il y aura 444 habitants en moins dans les logements existants du fait de ce desserrement:</p> $(2223*1,8)-(2223*1,6)= 4001,4-3556,8= 444$ <p>Ainsi, il faudra construire 277 logements supplémentaires pour combler ce desserrement des ménages : $444/1,6 = 277$</p> <p>○ L'effet démographique, c'est le nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Pour ce calcul, on fait: $(\text{Population en 2030} - \text{Population en 2013}) / \text{Taille des ménages en 2030}$</p> <p>○ Logements construits entre 2013 et aujourd'hui : ce sont les logements commencés recensés dans la base de données SITADEL. Les données utilisées s'étaient entre 2013 et 2015</p> |
|--|--|--|

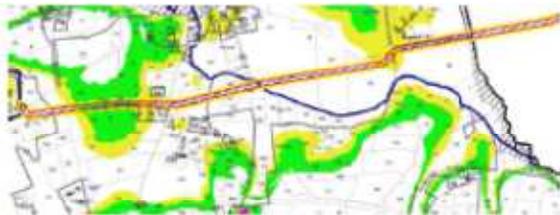
| | | |
|--|--|--|
| | <p>3- Plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'adéquation entre les échéances de la ZAC et du PADD - L'objectif de renouvellement urbain et de densification n'est pas optimisé - La forte baisse des densités au regard de la dernière décennie (2005-2015) | <p>3- Plusieurs projets de réponse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'échéance du PLU et de la ZAC sont différentes et à aucun moment il n'est fait mention que la ZAC et l'ensemble des logements programmés sera réalisée dans le projet de révision de PLU tel qu'il a été travaillé. Le PLU permet la réalisation d'un certain nombre de logements, qui la plupart seront construits dans le cadre de la ZAC et au sein de son périmètre (page 5 du PADD) - Pages 117 à 122 du rapport de présentation, il est démontré une longue analyse de la consommation de l'espace, du recensement des dents creuses et des possibilités de densification. Puis pages 209 et 210, il est rappelé : « Un travail de recensement des dents creuses a repéré un potentiel de 2,87 ha mobilisables au sein de l'enveloppe bâti. Parmi ces 2,87 ha, la zone de 0,86 ha située au Nord-Est de l'agglomération, à proximité du camping, sera vouée à des activités touristiques et de loisirs, et pourrait donc décomptée du potentiel urbanisable en dents creuses. » De même que la zone de 1,06 ha à l'ouest du port de plaisance qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et qui fait déjà l'objet de travaux et de livraison de logements. → La DDTM est d'accord avec cet argumentaire - Il a été expliqué que la commune avait été très vertueuse ces 10 dernières années puisque l'ensemble des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses ont été réinvestis par des opérations denses et qualitatives au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale). <p>→ L'analyse de la consommation d'espace a montré que 13 ha avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de 453 logements, soit une moyenne de 45 logements construits / an et une densité moyenne égale à 62 logements à l'hectare.</p> <p>De plus, de nombreuses zones AU pour une superficie de 51,72 ha étaient prévues au PLU, contre 36,3 ha dans le cadre de la révision, soit une baisse</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| | <p>- Principe d'urbanisation limitée : Ouverture à l'urbanisation conditionnée à l'approbation du SCoT et au principe d'urbanisation limitée</p> | <p>de 15,45 ha, ce qui est un critère non négligeable en terme d'objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Il nous est aussi apparu utile de démontrer dans le rapport de présentation que les densités pour des opérations de renouvellement urbain ou pour des opérations d'extension de l'urbanisation ne pouvaient être identiques. De plus, les réflexions menées sur le développement de la commune ont été menées dans le souci d'être conformes au SCoT du Bessin (15 logements / ha) dans un premier temps puis au SCoT Caen Normandie Métropole (25 logements / ha) pour un pôle équivalent dans un deuxième temps.</p> <p>→ La DDTM est d'accord avec cet argumentaire mais rappelle l'objectif de modération de consommation de l'espace conformément au code de l'urbanisme</p> <p>→ Il n'y a donc rien à modifier ou ajouter, d'autant que l'échéance du PLU est allongée</p> <p>- Renvoi à l'arrêté préfectoral du 09 Août 2017</p> |
| <p><u>Les dispositions de la loi Littoral</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants</u> 2. <u>Espaces proches du rivage</u> 3. <u>Bande littorale</u> 4. <u>Coupures d'urbanisation</u> 5. <u>Espaces Boisés Classés</u> | <ol style="list-style-type: none"> 1- Justifier la constructibilité des STECAL At, Nt et de la ZAC 2- Préciser dans le règlement – article 2 les dispositions nécessaires garantissant le principe de continuité de l'urbanisation dans ces espaces. 3- Revoir la délimitation de la bande des 100 mètres et la réglementation qui correspond 4- Réexaminer la constructibilité des zones N afin d'interdire toute construction | <ol style="list-style-type: none"> 1- Il sera précisé dans le règlement écrit : Sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités présentes dans ces secteurs (At, Nt, ZAC) si et seulement si elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral. 2- Il sera précisé dans le règlement écrit la disposition suivante : Sont autorisées les extensions de l'urbanisation, sous réserve de présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes. 3- La délimitation sera corrigée au règlement graphique et au sein du rapport de présentation, sous réserve de disposer des documents mis à jour. 4- Pris en compte |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>5- Le traitement paysager de l'entrée de ville doit être en cohérence entre les objectifs du PADD et les prescriptions existantes au PLU de 2005.</p> | <p>5- Expliquer la volonté des élus de supprimer les EBC à créer en entrée Ouest de la commune de part et d'autre de la RD 514</p> |
| <p><u>Adéquation entre ressource en eau et capacité d'assainissement :</u></p> <p>1- AEP</p> <p>2- Assainissement des eaux usées</p> <p>3- Eaux de baignade et conchylicoles</p> | <p>1- Plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les justifications entre la capacité de production et de distribution en eau potable en tenant compte des projets des autres communes desservies par le même syndicat <p>- Revoir la prise en compte des périmètres de protection des forages de manière graphique et réglementaire</p> <p>- Préciser des dispositions réglementaires pour la réalisation des emplacements réservés 6 et 8</p> <p>-</p> <p>- Revoir la rédaction de l'article 4 conformément à</p> | <p>1- Plusieurs projets de réponse</p> <ul style="list-style-type: none"> - En page 4 de la pièce « annexes écrites », il est démontré : <p>« Le syndicat RésEau dispose de capacités de production suffisantes pour alimenter les futurs besoins de Courseulles-sur-Mer, aussi bien en termes de développement résidentiel qu'en termes de développement économiques, ceci grâce aux différents points de production existants (prélèvement sur la rivière de l'Orne et dans une cinquantaine de forages) ainsi qu'aux interconnexions entre les différents réseaux de distribution.</p> <p>On précisera ici que les deux forages de la Fontaine aux Malades, peuvent fournir au maximum 3600 m3/j selon l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique l'établissement des périmètres de protection en date du 5 mars 1999. Mais ce volume prélevé est par ailleurs limité du fait de la forte concentration en nitrates des eaux, obligeant à procéder à un mélange avec des eaux en provenance du SIAEP de la Vallée de la Seulles. Ainsi, le volume prélevable maximum par an de 1 314 000 m3, contre une production actuelle d'environ 265000 m3. »</p> <p>Un accord de principe du syndicat d'assainissement sera demandé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres de protection des forages sont reportés sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique. D'autre part, en pages 17, 39, 56, 72, 78, 86 et 95, du règlement écrit, les mentions à l'arrêté préfectoral de Mars 1999 ont été faites conformément au code de l'urbanisme. - Une mention sera faite dans le rapport de présentation en page 234 - Un rappel à l'arrêté préfectoral sera fait dans la rédaction de |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>l'arrêté préfectoral</p> <p>2- Renforcer les dispositions réglementaires en lien avec les capacités d'assainissement de la commune</p> <p>3- Plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brève analyse des activités liées à la mer et la façade littorale dans le diagnostic - Renforcer les dispositions et justifications relatives à la qualité des eaux de baignade et des activités présentes sur la façade littorale - Créer un secteur au règlement graphique permettant d'identifier les espaces naturels maritimes | <p>l'article 4 dans les zones et secteurs concernés</p> <p>2- Les informations dont nous disposons ont été expliquées en pages 7 et 8 de la pièce « annexes écrites », ainsi que dans les incidences du projet décrites dans l'analyse de l'évaluation environnementale. De plus l'article</p> <p>3- Plusieurs projets de réponse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selon les informations dont nous disposons, les pages 81, 137, 138, 139 et 140 traitent de ces sujets dans le rapport de présentation. - La PLU est soumis à évaluation environnementale, de nombreux critères d'analyse ont été étudiés dans le rapport de présentation. - Un zonage spécifique Nm sera utilisé. Voir exemple ci-dessous  <p>PLU de Grandcamp-Maisy approuvé</p> |
| <p><u>Enjeux environnementaux, biodiversité et paysages</u></p> <p>1- Evaluation environnementale</p> | <p>1- Joindre l'avis de l'autorité environnementale au dossier d'enquête publique</p> <p>2- Réglementer les éléments de paysage à créer</p> | <p>1- L'OAP est une pièce opposable et réglementaire du PLU. Les principes de qualité paysagère et environnementale sont décrits en page 10 et 13. Un report sur le règlement</p> |

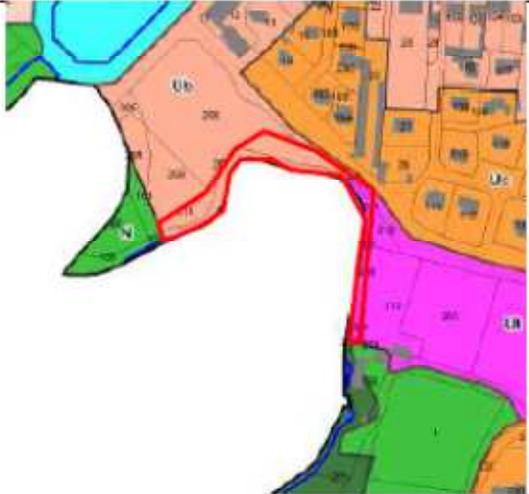
| | | |
|---|--|---|
| <p>2- Eléments fixes du paysage</p> | <p>dans le cadre de l'aménagement de la ZAC</p> <p>3- Renforcer l'état initial de l'environnement au sujet des haies</p> | <p>graphique n'est pas obligatoire.</p> <p>2- Ce travail a été fait dans l'analyse de la trame verte et bleue ainsi que dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et du dossier EBC conformément à l'article L.121-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme</p> |
| <p><u>Tourisme</u> <u>Plan vélo et développement des modes actifs</u></p> | <p>Renforcer la stratégie en faveur des déplacements à vocation touristique en lien avec le statut de pôle balnéaire et touristique</p> | <p>La Page 11 du PADD affiche déjà des objectifs ambitieux</p> |
| <p><u>Prise en compte des risques</u></p> <p>1- <u>Risques DREAL</u></p> <p>2- <u>PPRL</u></p> <p>3- <u>Point réglementaire</u></p> | <p>1- Plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte des risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau : Reprendre la rédaction soumise dans l'avis - Reporter les secteurs très fortement exposés (bleu) au règlement graphique - Compléter sur le règlement graphique les risques liés aux chutes de blocs avec une bande de précaution - Compléter les dispositions relatives au risque de retrait-gonflement des sols argileux - Compléter les dispositions relatives au risque de sismicité - Risque technologique : Renforcer la réglementation relative à la canalisation de transport de gaz | <p>1- Plusieurs projets de réponse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les modifications si besoin seront prises en compte - Les modifications seront apportées selon la disponibilité des informations et données cartographiques. Je rappelle qu'il n'y a aucune obligation légale à cette demande au regard du code de l'urbanisme - Idem que précédemment - Le paragraphe page 146 du rapport de présentation sera complété - Le paragraphe page 147 du rapport de présentation sera complété - Le BE propose de renforcer la partie réglementaire sur le modèle des informations du PLU de Vire Normandie, élaboré par PLANIS, et dont la partie risque décrite ci- |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>dessous a été travaillée avec les services de la DDTM.</p>  <p>Zonage du PLU de Vire Normandie</p> <p>De plus, dans les zones de risques technologiques : <u>Risques liés aux installations de GrT Gaz :</u> <u>A l'intérieur de la zone des effets irréversibles ou zone de dangers significatifs (figure 1) :</u> Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz <u>A l'intérieur de la zone des premiers effets létaux significatifs ou zone de dangers graves (figure 2) :</u> Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz Sont interdites la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie. <u>A l'intérieur de la zone des effets létaux significatifs ou zone de dangers très graves (figure 3) :</u> Le transporteur des projets de construction ou d'aménagement doit être informé afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur les installations de GrT Gaz Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie. • La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>2- Revoir les dispositions réglementaires relatives au niveau marin</p> <p>3- Plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distinguer la servitude I3 et la nouvelle servitude instaurée par arrêté préfectoral en date du 28/09/2016 - Clarifier et harmoniser la notion d'activité agricole et d'exploitation agricole dans le règlement écrit | <p>2- Non réglementaire. Le PPRL et les cartes du projet annexé au PLU exposent déjà ces dispositions.</p> <p>3- Les deux points seront pris en compte.</p> |
|--|--|---|

| REMARQUES : Autorité environnementale | PROPOSITIONS | CHOIX COMMISSION URBANISME |
|---|---|--|
| <p><u>Observations générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Documents de bonne qualité : rédaction, illustrations, structuration pédagogique, claire et concise - Bonne prise en compte de la Loi littoral - Apporter des compléments sur l'intégration paysagère, les déplacements et la ressource en eau potable | <p>Avis reçu le 17 Mai 2018 par mail</p> | |
| <p><u>Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation</u></p> <p>En gras les recommandations</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1- Justifier d'avantage les impacts de la ZAC sur l'agriculture, les déplacements, le forme urbaine, les paysages, l'entrée de ville → Reprendre des éléments de l'étude d'impact de la ZAC qui a fait l'objet d'une Eval. Envi. En Juin 2013 2- Analyse plus approfondie de la fréquentation des marais arrière-littoraux aurait été souhaitée 3- Préciser les choix du scénario démographique retenu 4- Préciser les projets en matière de tourisme et les choix d'urbanisation qui en résulte 5- Préciser les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs | <ol style="list-style-type: none"> 1- La reprise de certains éléments de l'étude d'impact de la ZAC pourront éventuellement être repris ou être annexés au présent PLU pour une meilleure compréhension et justification du projet de ZAC 2- Les marais arrière-littoraux (secteur de l'Edit) ne disposent pas de sentier ou chemin de randonnée pouvant y accéder. Il s'agit de parcelles privées. De ce fait, ils sont peu fréquentés. Il existe seulement un sentier sur la digue située entre la plage et les marais. Les terrains de ces marais ont été ou sont prévus être achetés par le département (en tant qu'Espace Naturel Sensible), mais la commune ne porte pas de projet touristique sur ce secteur. Afin d'évaluer la fréquentation, notamment au niveau de la digue, il pourrait y être installé un compteur de fréquentation (capteur qui se déclenche à chaque passage de piétons). 3- Cf. réponse DDTM 4- A voir avec les élus 5- Le suivi des indicateurs sera réalisé par le service urbanisme par le biais d'un tableau. Ces indicateurs seront présentés à la municipalité et comparés aux chiffres attendus. Des décisions pourront alors étre |

| | | |
|--|--|--|
| | | prises pour relancer certaines actions envisagées au PLU. |
| <u>Les enjeux propres au littoral</u> | <ol style="list-style-type: none"> 1- Erreur matérielle à rectifier concernant la représentation graphique de la bande des 100 mètres 2- Renforcer la protection de la coupure d'urbanisation située à l'est de la commune pour garantir la préservation du paysage → Définir un sous-secteur non constructible pour une meilleure prise en compte de la zone humide à l'Est 3- Approfondir l'analyse sur la capacité d'accueil liée à la croissance démographique et à l'activité touristique. | <ol style="list-style-type: none"> 1- L'erreur sera rectifiée dans le RP et le zonage 2- Déjà en Nr |
| <u>Sur la consommation d'espaces et l'agriculture</u> | <ol style="list-style-type: none"> 1- Préciser la part du développement des résidences secondaires 2- Mettre en cohérence l'échéance du PLU avec celle de la ZAC : 2030 3- Préciser l'objectif de densité au regard de l'ampleur de l'opération et du tissu urbain actuel de la commune | <ol style="list-style-type: none"> 2 Si l'allongement de l'échéance du PLU ne remet pas en cause l'économie général du PADD, il peut être ainsi proposé d'afficher un horizon plus lointain. Le BE propose 2030 pour être en cohérence avec la ZAC. 3 L'objectif de densité sera renforcé en fonction de l'existant et des formes urbaines de la commune |
| <u>Sur les espaces naturels, la biodiversité et le paysage</u> | <ol style="list-style-type: none"> 1- Mieux démontrer la prise en compte dans l'OAP du site Sud-Est, de la préservation des vues lointaines (photomontage) 2- Analyser les impacts et de justifier la constructibilité apparente (sauf erreur matérielle) d'une petite partie de la ZNIEFF de type I « basse vallée de la Seules ». | <ol style="list-style-type: none"> 2 Sera pris en compte (zone entourée en rouge ci-dessous) |

| | | |
|--|---|--|
| | |  |
| <u>Sur les risques et les nuisances</u> | 1- Mieux prendre en compte de manière réglementaire le risque de submersion marine. | 1- Conformément aux conseils de la DDTM suite à diverses consultations et discussions téléphoniques, le risque de submersion marine doit être apprécié et pris en compte dans le PLU en fonction avec le projet de PPRL uniquement, dans la forme qu'il a été présenté dans le PLU |
| <u>Sur l'eau et l'assainissement</u> | 1- Détailler davantage l'adéquation entre le projet de développement et les capacités du réseau d'eau potable et des capacités d'assainissement : précisions sur la variation des demandes selon la période estivale ou non, engagements écrits de la part des gestionnaires | 1- Un courrier des syndicats concernés sera demandé 2- Une analyse en fonction des variations démographiques pourra être fournie si nous disposons des données nécessaires |
| <u>Sur les émissions de gaz à effet de serre : déplacements, modes doux, maîtrise de la consommation énergétique</u> | 1- Approfondir les réflexions sur les impacts liés à l'augmentation de la circulation et sur les exigences en matière de performance énergétique et environnementale des futures constructions. | 1- Certains éléments de l'étude d'impact de la ZAC pourront éventuellement être repris ou être annexés au présent PLU pour une meilleure compréhension et justification du projet de ZAC. |

| REMARQUES : Chambre d'Agriculture | PROPOSITIONS | CHOIX COMMISSION URBANISME |
|--|---|--|
| <p><u>Observations générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet urbain trop ambitieux - Manque de cohérence entre la programmation de la ZAC et les outils du PLU mis en place (1AU) - Consommation de foncier trop importante pour l'habitat et l'activité économique - Reprise des remarques exprimées en réunion PPA les 18 Mai 2017 concernant l'impact du projet sur l'activité agricole - Le classement d'équipements d'intérêt général en zone A non adapté - Respect du périmètre de réciprocité du centre équestre - Revoir le classement du siège agricole - Revoir la réglementation des constructions à l'article 6 | <p>Avis défavorable</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Renforcer les justifications du projet de développement : adéquation entre croissance démographique, nombre de logements et surfaces dédiées à l'urbanisation | <ol style="list-style-type: none"> 1. Les justifications seront renforcées pour une meilleure compréhension entre le développement projeté à l'échéance du PLU inscrit dans le PADD (2013-2025) et à échéance de la ZAC. Les dispositions élaborées dans les OAP en pages 10 et 11 seront renforcées également. Toutefois, nous rappelons que le PLU intègre les dispositions supra communales cadrant le développement urbain, notamment en prévision de celles du SCoT. Nous rappelons aussi que conformément au principe d'urbanisation limitée fixant les conditions d'urbanisation de la ZAC St –Ursin, la commune a obtenu un avis favorable. <p>Nous rappelons que l'activité agricole reste largement majoritaire et représente 52% de l'occupation du sol du territoire communal contre 31% (Zones U et AU confondues), et ceci à l'échelle d'un pôle urbain, balnéaire et touristique. De même qu'aucune enclave agricole n'a été créée dans le projet de la commune. La zone agricole est une zone à part entière sans morcellement et d'un seul tenant.</p> <ul style="list-style-type: none"> o D'autre part, il faut rappeler que les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour la réalisation de la ZAC ne sont pas exclusivement dédiées à la construction de logements mais concernent également la réalisation d'équipements, de quelques activités et services de proximité et qu'une large partie réservée aux espaces non bâtis y est consacrée pour la réalisation : <ul style="list-style-type: none"> - d'ouvrages paysagers (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales. |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>2. Afficher un phasage de l'urbanisation pour la ZAC dans le but de limiter son impact sur l'activité agricole</p> <p>3. Réduire la surface dédiée aux activités économiques</p> <p>4. Renforcer les justifications concernant le parti d'aménagement de la ZAC : découpage parcellaire, accès agricole, perte de terres agricoles</p> <p>5. Revoir le classement des espaces dédiés aux équipements d'intérêt général en zone Agricole</p> | <ul style="list-style-type: none"> - D'un large espace vert récréatif et technique en faveur d'une voirie douce et cyclable. - D'aménagements urbains qualitatifs (habitat, équipements) assurant une mixité et cohésion urbaine et architecturale. <p>2. Un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser est intégré au PLU (expliqué dans le rapport de présentation et imposé par les OAP).</p> <p>3. Les espaces dédiés au développement de l'activité économique ont été réduits (7 ha) au regard du précédent PLU, et dans le cadre de la négociation avec les services de pour répondre au mieux aux conditions fixées l'Etat (arrêté préfectoral du 09 Août 2017)</p> <p>4. Concernant l'impact de la ZAC sur l'activité agricole, des justifications ont été développées, le PLU étant soumis à évaluation environnementale, ce qui suppose que de telles informations y figurent (pages 275 et 276). Des compléments d'information seront néanmoins ajoutés en ce sens au rapport de présentation. Nous rappelons que 6,7 km de cheminements doux ont été identifiés sur le territoire, dont la majorité concerne des chemins agricoles sur toute la partie Est du territoire communal facilitant ainsi l'essentiel des déplacements sur ces terres et notamment avec les communes voisines.</p> <p>5. La zone Agricole comme la zone Naturelle autorise les équipements d'intérêt général et collectif au sein de ces zones.</p> <p>6. Un périmètre de 50 /100 mètres pourrait être affiché bien qu'ils ne s'agissent pas de bâtiments d'élevage</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|---|
| | <p>6. Afficher graphiquement le périmètre de réciprocité affecté au centre équestre</p> <p>7. Reclasser le siège agricole en zone A</p> <p>8. Revoir à la baisse les distances d'implantation pour les constructions agricoles le long des départementales (RD 79 et RD 514)</p> | <p>généralisant des nuisances</p> <p>7. Le classement du siège agricole en zone A peut être envisagé mais un tel classement risque de bouleverser les conditions d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A au sens large. Un secteur A pourrait être proposé Af, par exemple ? → Pour ce dernier point, la commune sollicite les services de l'état</p> <p>8. Le règlement rappelle les principes généraux fixés par le règlement de voirie départemental sur le réseau principal de 1^{ère} catégorie. D'ailleurs le CD n'a fait aucune remarque à ce sujet.</p> |
| REMARQUES : CDPENAF | PROPOSITIONS | CHOIX COMMISSION URBANISME |
| <p><u>Observations générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire part au secrétariat de la CDPENAF des suites données <p><u>Dispositions relatives au STECAL :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Informe qu'un camping ne peut être considéré comme une zone urbanisée au regard de la loi littoral | <p>Plusieurs avis</p> <p>Avis favorable sur les STECAL : At et Nt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. STECAL At : Pas d'observations 2. STECAL Nt : Préconise le classement en secteur Ut au regard de sa localisation et de la vocation urbaine et touristique du territoire. Au cas où le classement en Nt était maintenu → Définir impérativement les dispositions réglementaires d'un STECAL (densité, hauteur, zone d'implantation) conformément à la loi | <p>2- Concernant le secteur Nt, je vous propose son maintien en secteur Nt en cohérence avec votre PLU antérieur et au regard des dispositions réglementaires de la loi littoral.</p> <p>A la lecture du règlement écrit, il sera nécessaire de réglementer l'article 8 pour être conforme à la loi Macron et lever l'avis de la CDPENAF. Tous les autres critères : Article 6, 9, 10 étant déjà renseignés</p> |
| <p><u>Dispositions du règlement écrit dans les zones agricoles et naturelles en dehors des STECAL (article L. 151-12) :</u></p> <p>Avis défavorable</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Dit que : <ul style="list-style-type: none"> - Absence de critère de densité - Absence de justifications sur le choix des critères retenus - Recommande de définir un plafond maximal pour l'emprise au sol des extensions et des annexes | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le rapport de présentation devra renforcer les justifications relatives au caractère mesuré des annexes et extensions ▪ Le règlement écrit par 90 dit que : <u>Constructions à usage d'habitation :</u> Les extensions des habitations ne devront pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement : |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>- 30% de l'emprise de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale si surface de plancher initiale supérieure à 100 m².</p> <p>- 60% de l'emprise de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale si superficie initiale inférieure à 100 m² dans la limite d'une emprise au sol totale de 130 m².</p> <p>L'emprise au sol cumulée, ne devront pas dépasser, à compter de la date d'approbation du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none">- 40 m² pour les abris pour animaux (hors activité agricole),- 50 m² pour les autres annexes aux habitations. |
|--|--|---|

7.3 Réponses aux observations du public

| n° de l'observation | date du dépôt | nom | adresse | Thèmes | Observations | Réponses de la mairie de Courseulles-sur-Mer |
|---------------------|---------------|-----------------|-------------|--------------------------------------|---|---|
| 1 | 14/05/18 | Decommer (Mme) | Courseulles | Modification zonage | Propriétaire de la parcelle AO 159. Souhaiterait que cette parcelle soit constructible. | Il s'agit du parcour d'agility rue de Reviers, parcelle actuellement classée en zone N déjà dans le PLU actuel, concerné par l'emplacement réservé n°6 bassin de traitement eaux pluviales et aménagement paysager et le périmètre de protection de la Fontaine aux Malades, donc il ne peut être envisagé la constructibilité de la parcelle. |
| 2 | 22/05/18 | Laurent Olivier | Courseulles | Modification zonage | Estime que le classement en zone N de son siège d'exploitation agricole et de la majorité des terres qu'il exploite nuit au développement de l'exploitation; Demande le classement en zone A (cf. courrier de la Chambre d'agriculture). | Suite à l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, l'observation de Monsieur Laurent Olivier sur le registre d'anquête publique ainsi que la question complémentaire du commissaire enquêteur. La commune va solliciter les services de l'Etat sur la question du maintien en zone N, conformément à l'avis de l'ARS en raison du périmètre de captage, ou la possibilité du classement du siège agricole en zone A indicé (secteur Ap par exemple) limitant / encadrant les possibilités d'évolution du siège agricole. |
| 3 | 22/05/18 | Laurent Olivier | Courseulles | Modification zonage | Concernant la parcelle AS 14 : Elle est classée en zone Nr et légendée en zone humide alors qu'elle est exploitée en labours (céréales) et qu'elle ne comporte aucun élément intéressant de paysage. | Zone humide conformément à l'atlas des zones inondables de la DREAL, et zone naturelle remarquable (vallée de la Seulles) même si elle a été remblayée il y a quelques années. Ces informations ne remtent pas en cause l'activité agricole sur la parcelle. |
| 4 | 22/05/18 | Martinez André | Courseulles | Proposition | Aménagement d'un chemin piétonnier entre le sentier du Moulin/Bairchon et la place du Marché en prenant une bande derrière le mur du château. Le trottoir actuel est très étroit et la rue très fréquentée et dangereuse pour les enfants et le promeneurs. | Derrière le mur du château (mur structurant et patrimonial), il s'agit d'une parcelle privée concernée par des espaces boisés classés. Toutefois la mairie est favorable à examiner dans quelle mesure l'amélioration des conditions de circulation pour les piétons est envisageable depuis le cimetière vers la place du marché. La mairie consulte l'agence routière départementale pour envisager la sécurisation du trottoir. |
| 5 | 22/05/18 | Martinez André | Courseulles | Proposition | Aménagement de jardins "ouvriers" pour les résidents âgés qui n'ont pas de terrain à disposition. | Il existe dajà des jardins privés dans les méandres de la Seulles |
| 6 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Application Art. L151-19 du CU | Courrier avec plans remis au CE et comportant plusieurs observations : 1) On remarque environ 25 éléments classés en bâti remarquable; quels sont les critères de choix et pourquoi celui-ci et pas celui-là ? (ex. parcelles AD 460, 461, 464, 467, 409, 471 et pas AD 485, 486, 508) | Bâti remarquable: - hôtel particulier, - villas de bord de mer, - maison bourgeoise conformément à la notice patrimoniale du PLU. Maisons remarquables recensées lors de l'élaboration du PLU en 2005 puis identifiées sur le document graphique et réglementées lors de la 2 ^{ème} modification du PLU en 2009. |
| 7 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Application Art. L151-19 du CU | 2) Quels ont été les critères retenus pour la définition des secteurs de patrimoine bâti à protéger. Ex. Rue du Bassin, pourquoi le parcelles 21, 29, 30 et 102 n'entrent pas dans le secteur ainsi que, rue de l'Eglise les parcelles 39, 40, 42, 44 ? | Secteur de patrimoine bâti à protéger: - série de constructions remarquables, - éviter les divisions des belles propriétés, - continuité urbaine, - ensemble architectural, - parc arboré participant à l'intégration paysagère conformément à la notice patrimoniale du PLU |
| 8 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Questions sur le règlement graphique | 3) Quel est le devenir de la parcelle AK14 sachant qu'il existe à cet endroit un passage piétonnier ? | Une partie (sud) appartient à la famille Benoist en attente de rétrocession à la commune (mais en attente d'accord d'un des membres de la famille). En dessous se trouve le ruisseau de l'Edith busé |

| | | | | | | |
|----|----------|-------------------|-------------|--------------------------------------|---|---|
| 9 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Questions sur le règlement graphique | 4) Le chemin situé entre les parcelles 22 et 23 et desservant les maisons situées sur le "Clos Roger", parcelles 22, 23, 36, ne figure pas sur le plan. | Chemin privé non cadastré et non divisé à ce jour |
| 10 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Application Art. L151-19 du CU | 5) En zone Ua rue Émile Héroult, existe un ensemble de petites maisons bien rénovées dont la construction est bien antérieure aux années 50. Pourquoi ne sont-elles pas en secteur de patrimoine bâti à protéger (parcelles 25, 26,30, 32, 33, 65, 66) ? | Ne sont pas des maisons typiques balnéaires (selon la notice patrimoniale) même si maison plus modeste restaurée. La mairie a classé ces maisons en scetru Ua (ancien) afin de conserver leur caractère patrimoniale. |
| 11 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Questions sur le règlement graphique | 6) En haut de la rue de l'Église, comment est justifiée l'exclusion des parcelles 3, 4, 5 de la zone Ua ? | Le secteur UA correspond au centre ancien, avec des implantations en continu et à l'alignement. Le secteur UC correspond à un habitat de type pavillonnaire. |
| 12 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Questions sur le règlement graphique | 7) Sur le plan apparaissent des zones incluant pour une part la commune de Graye-sur-Mer. Comment est gérée cette situation au regard des règlements d'urbanisme. Où se situe le parc du champ des oiseaux et qui en est propriétaire ? | Le parc du Champ des Oiseaux est situé dans la zone Np au PLU de la commune de Graye sur Mer mais appartient à la commune de Courseulles, tout aménagement doit être conforme à la zone Np (présence EBC et périmètre forage) |
| 13 | 08/06/18 | Michel Pierre | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | 8) Dans le règlement doivent figurer 14 articles concernant chacun un domaine précis pour chaque zone. Il semble que tous les articles n'aient pas été repris pour chaque zone et que pour certains d'entre eux la numérotation n'ait pas été respectée; Ex : Secteur Ua, pas d'article 11, même si le secteur n'est pas concerné; Secteur Ut pas d'article 13 etc. Page 32, article UB8 noté U87. | Erreur dans le sommaire, les raticles sont tous présents dans la rédaction du règlement écrit. La correction U87 est faite par le BE et devient UB7 |
| 14 | X | Potel Benjamin | Sallenelles | Protection de l'environnement | Référent local de l'Observatoire Batracho-Herpétologique normand. Attire l'attention sur l'existence de plusieurs espèces protégées d'amphibiens sur la "coupure verte" à l'Est de Courseulles, en particulier le crapaud calamite. L'extrême sensibilité de cette espèce, tributaire des mares, est à prendre en compte pour tout projet de valorisation du site. | Dans le cadre des espaces naturels sensibles, le conseil départemental et le conservatoire du littoral à qui appartient le foncier ont installé un comité de gestion dont les communes sont membres afin de définir un plan cadre avec des objectifs de protection et de mise en valeur. |
| 15 | X | Potel Benjamin | Sallenelles | Protection de l'environnement | En tant que responsable du programme "Rivage propre", signale l'existence sur les hauts de plage de la coupure verte ainsi que dans le secteur Juno beach, de sites de nichage du Gravelot à collier interrompu, espèce hautement patrimoniale. Il convient d'être vigilant à ce sujet. | Secteur en zone N et dans la bande littorale à ce titre des mesures de protection existent et la commune est vigilante notamment le service espace vert lors de l'entretien du site. |
| 16 | 13/06/18 | Clère (M. et Mme) | Courseulles | Application Art. L151-19 du CU | Courrier avec plan remis à la mairie et ouvert par le CE le 16/06. Propriétaire parcelle A 46 classée en secteur de "patrimoine bât à protéger. Souhaitait que cette protection soit limitée à l'habitation existante de façon à ce que la partie Ouest de la parcelle (voir plan) puisse être constructible. Ce changement ne créerait pas de rupture dans la zone protégée puisque la protection s'arrête à la parcelle en cause. | Problématique de l'identification de ces parcelles et des choix de protection architecturale mis en œuvre, les parcs arborés alentours contribuant à la qualité des secteurs et à l'intégration paysagère, Possibilité de réécriture du règlement à l'article 2, avec découpage parcellaire possible soumis à conditions : intégration architecturale et paysagère du projet, accès privatif, une seule habitation principale, emprise au sol de 200 m ² maximum et parcelle de 600 m ² maximale. |
| 17 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Modification zonage | Courriers + plans remis au CE. Propriétaire des parcelles 198, 226 et 228. Souhaite une rectification des limites entre la sone Ubp et la zone UE afin d'améliorer l'implantation du bâtiment dont la construction est projetée sur zone Ubp (proposition représentée sur plan). | Le tracé sera revu. |

| | | | | | | |
|----|----------|-------------|-------------------|----------------------------------|---|---|
| 18 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | Art. UB2 : ne précise pas si les logements sont autorisés sur les terrains de moins de 4000m ² | Ce qui n'est pas expressément interdit est autorisé. |
| 19 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | Art. UB7: les surplombs autorisés pourront-ils rejoindre la limite séparative ? | Précision donnée dans le règlement entre 2 et 4 m de la limite séparative |
| 20 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | Art. UB10 : La règle énoncée pour les hauteurs de constructions en Ubp ne précise pas si les autres règles énoncée à l'alinéa précédent s'appliquent également au secteur Ubp. Par ailleurs, concernant les toitures terrasses, quelles règles pour la hauteur de l'acrotère ? | En Ubp les règles de la zone UB s'appliquent sauf précision spécifique au sous secteur, soit 12 m à l'acrotère Les règles de hauteur sont les mêmes quelque soit les toitures, à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère selon le cas. |
| 21 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | Art UB11 : Critère d'application de la règle de non visibilité des toitures terrasses autorisées : quid de l'"espace public ? Manque de clarté de la règle concernant les toitures monopentes : pas de pente minimale imposée ? | Toiture terrasse autorisée si non visible de l'espace public Pas de degré de pente minimal. |
| 22 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | Art. UB12 : Aires de stationnement : Règle de 1 place par logement créé très contraignante pour hôtel ou résidence tourisme qui font souvent appel aux transports collectifs. La règle d'exception mériterai d'être précisée, notamment en ce qui concerne la notion de proximité. | Existence de la précision "ces dispositions pourront être revues à la baisse ou supprimées s'il est démontré qu'il existe à proximité (sur le secteur) un parc de stationnement de capacité suffisante" |
| 23 | 16/06/18 | Nicaud (M.) | Courseulles | Questions sur le règlement écrit | Art. : UB 13 Plantation des espaces de stationnement : préciser que la règle s'applique aux aires de stationnement extérieures. | Par définition une aire de stationnement est extérieure. |
| 24 | 16/06/18 | Leroi (Mme) | Bernières-sur-Mer | Protection de l'environnement | Attire l'attention sur la nécessité de protéger la biodiversité dans le secteur de l'Édit : Crapaud calamite et 30 plantes remarquables identifiées côté Bernières Faute de diagnostic faune /flore sur l'ENS, l'analyse de l'état initial de l'environnement ne prend pas suffisamment en compte la valeur écologique des habitats du Marais de l'Édit. Souhait d'une réactualisation afin que la commune puisse avoir connaissance des éléments à fort enjeu. | Dans le cadre des espaces naturels sensibles, le conseil départemental et le conservatoire du littoral à qui appartient le foncier, ont installé un comité de gestion dont les communes sont membres afin de définir un plan cadre avec des objectifs de protection et de mise en valeur. |

7.4 Réponses aux questions du commissaire enquêteur

NB : Les réponses sont indiquées en italique

Questions posées par courriel le du 21/05/18 (réponses reçues le 31/05/18, indiquées en italique après le rappel des questions)

1.2. Précisions concernant les objectifs démographiques et le besoin de logements :

Concernant les prévisions d'évolution de la démographie, le rapport de présentation, page 204 et suivantes, évoque deux horizons de prévision : 2025 (4800 habitants) et 2030 (5000 habitants) en partant d'une réalité de 4221 habitants en 2013. À noter que le rapport mentionne, page 205, la "population en 2015" sans donner de chiffre. L'INSEE sur son site indique, **pour 2014**, le chiffre de 4165 habitants.

Cela conduit à souhaiter deux précisions :

- L'horizon de mise en œuvre du PLU se situe-t-il en 2025 ou en 2030 ?
- Si le bureau d'étude a utilisé la "population 2015" pour les calculs de la page 205, quel chiffre a-t-il retenu ?

Au sujet des prévisions d'évolution de la taille des ménages : Le rapport indique que cette taille moyenne était de 1,8 en 2013 et qu'elle pourrait descendre à 1,36 en 2030. Pour les calculs de la page 205, est retenue l'hypothèse d'une taille de 1,6 en 2025.

Compte tenu de l'importance de ces hypothèses pour la détermination du nombre de logements, il serait souhaitable de savoir sur quelles données s'appuient les prévisions du bureau d'étude, leur justification n'apparaissant pas dans le rapport.

Le taux de 1.6 est retenu, non seulement pour évaluer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle mais aussi pour estimer ceux qui seront nécessaires pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Or, page 207, dans la justification du projet, est indiqué que la commune devra "*attirer et maintenir des familles sur son territoire. Il semble ainsi faisable de garder le taux d'occupation des ménages actuel (1,8 personne/ménage).*"

Afin d'éviter de possibles difficultés d'interprétations, il est souhaitable d'explicitier et d'argumenter davantage les hypothèses qui sous-tendent les calculs de besoin en logements.

Le courrier pour la DDTM, qui est en cours de validation auprès de Monsieur le Maire, y répond et reprend également les 3 réserves émises par la Préfecture pour lesquelles des arguments y sont explicités.

(+ conféré tableau de réponse aux avis PPA)

1.3. Espaces boisés classés : Dans le dossier figure les projets de modification des surfaces ou linéaires d'espaces boisés classés. Ce dossier a dû être soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il serait souhaitable, dans le cadre de l'enquête publique, d'avoir connaissance de l'avis émis par la commission.

En contactant le secrétariat de la CDNPS, Madame LASBLEIZ, que vous pouvez contacter au 02.31.30.62.93, m'indique que l'avis est favorable avec 10 voix pour, 1 voix contre et 4 abstentions. Il ne restitue pas le PV de cette commission mais une observation est reprise dans l'avis Préfecture sur l'aménagement paysager de l'entrée de ville de la RD 514. Monsieur ROUPSARD, lors de cette commission, avait indiqué que l'espace boisé à créé dans le PLU de 2005 a été en partie réalisé sur la partie en agglomération mais en dehors la commune n'a pas la maîtrise foncière. En effet au sud le département a aménagé une piste cyclable et au nord une partie appartient au conservatoire du

littoral et la partie Est à un propriétaire privé. Mais cette parcelle est soumise au droit de préemption du département dans le cadre des espaces naturels sensibles.

- 1.4. **Zone artisanale actuelle** : Le rapport de présentation indique, comme le commissaire enquêteur a pu le constater lors de sa visite du territoire communal, que cette zone comporte des friches et que son insertion paysagère et environnementale laisse à désirer. Quelles sont les intentions ou les projets de la commune pour remédier à cette situation ?

Un emplacement réservé est maintenu en pourtour de cette zone afin d'y réaliser un aménagement paysager et des plantations, ce qui nécessite d'acquiescer le foncier.

- 1.5. **Saint-Ursin** : à quel stade de la procédure se situe à ce jour le dossier de la ZAC ? Quel est le calendrier prévisionnel des prochaines étapes ?

Un calendrier avait été élaboré en début d'année mais qui nécessite d'être mis à jour. Nous sommes en attente du dépôt par la SHEMA des dossiers d'autorisation environnementale et de DUP (ces dossiers feront l'objet d'une enquête publique unique au terme d'une instruction de 4 mois par les services de l'état).

2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur concernant les suites à donner aux avis des PPA et de la MRAe (Conféré tableau des réponses aux PPA)

*Remarque préalable : dans les courriers adressés au préfet et à la Chambre d'agriculture, sont employées à plusieurs reprises des expressions telles que "Il **pourrait** être proposé...". Il serait souhaitable que soient adoptées, dans le mémoire en réponse, des formulations plus précises afin d'identifier les points sur lesquels des engagements de modification du projet sont pris par la commune.*

2.2. *Avis de l'État*

- Le courrier au préfet n'apporte pas de précisions sur la justification des hypothèses retenues dans le dossier pour l'évolution de la taille des ménages (1,8 en 2013 puis 1,6 en 2025 et 1,3 en 2030). Par ailleurs, cette projection devrait logiquement être corrigée à l'horizon 2025 pour tenir compte des 566 nouveaux logements qui auront été construits et dont la vocation et, au moins en grande partie, d'accueillir des familles avec enfants ;
- La question de la mise en cohérence de l'horizon du PLU (2025) avec celui de la ZAC (2030), déjà évoquée par le commissaire enquêteur, mérite d'être examinée. D'une part, sachant que l'approbation du PLU révisé interviendra sans doute à l'automne 2018, la "durée de vie" du PLU ne serait que de 7 ans alors qu'une durée de 10 à 15 ans est généralement retenue. D'autre part, alors que l'objectif majeur de cette révision est l'ouverture à l'urbanisation des terrains de la ZAC Saint-Ursin, urbanisation qui devrait arriver à son terme en 2030, une harmonisation des échéances améliorerait sans doute la lisibilité du PLU. *Remarque : le document avec justificatifs de calcul, mentionné dans le courrier, n'a pas été remis au commissaire enquêteur.*
- Le courrier indique que le projet "prévoit de permettre règlementairement une évolution du tissu urbain existant..." Peut-on préciser quelles sont les dispositions réglementaires qui concourent à cet objectif ?
- La commune a-t-elle reçu des gestionnaires des réseaux d'eau potable et d'assainissement confirmation de la compatibilité entre les capacités des réseaux et l'accroissement de population prévu par le PLU ?

- Quelles suites la commune entend-elle donner aux suggestions de La DDTM concernant la prise en compte des divers risques ?

2.3. Avis de la Chambre d'agriculture : Peut-on préciser en quoi le classement du siège d'exploitation agricole en zone A risquerait de "bouleverser les conditions d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A au sens large" ?

2.4. Avis de la CDPENAF : Quelles suites la commune entend-elle donner :

- À la proposition de classement de la zone Nt en zone Ut, au regard de sa continuité avec la zone U ?
- À l'avis défavorable émis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existant dans les zones A et N ?

2.5. Avis de la MRAe : Quelles suites la commune souhaite-t-elle donner aux principales recommandations formulées dans l'avis ? Ces recommandations concernent notamment :

- Des précisions à apporter sur les objectifs de la commune pour le développement du tourisme et les choix d'urbanisation qui en résultent. *Pour mémoire, elle recommande aussi de mieux démontrer la pertinence du scénario démographique retenu, ce qui rejoint les interrogations de la DDTM et du commissaire enquêteur ;*
- Les moyens mis à disposition pour réaliser le suivi des indicateurs, sur lesquels des précisions sont souhaitées ainsi que sur les corrections envisagées en cas d'écart ;
- Le renforcement souhaité de la protection de la coupure d'urbanisation située à l'Est pour garantir la préservation du paysage (*on pourrait évoquer aussi la protection de la biodiversité sur laquelle insistent les auteurs des observations N°14 et 24*). La question des capacités d'accueil de cette zone, liée à la croissance démographique et à l'activité touristique, est également mentionnée ;
- La prise en compte, dans l'OAP du site Sud-est, de la préservation des vues lointaines qu'il est demandé de mieux démontrer. Est posée également la question de la constructibilité (à vérifier) d'une petite partie de la ZNIEFF de type 1 "Basse Vallée de la Seulles" ;
- Une meilleure prise en compte, de manière réglementaire, du risque de submersion marine (*cf. avis de l'État*).

3. Question complémentaire concernant l'évolution du logement locatif social dans la commune

Le rapport de présentation indique que le parc locatif HLM ne représente que 7,5% des résidences principales (contre 16,9% en moyenne départementale) et que sa part tend à diminuer depuis 2007 au profit du parc locatif privé. La construction de logements locatifs sociaux dans la ZAC Saint-Ursin est susceptible de modifier cette évolution. La commune est-elle en mesure d'évaluer dans quelles proportions ?

Dans le dossier de réalisation de la ZAC il sera proposé de se rapprocher du taux de logement social de 25 %, taux du projet de territoire de la Communauté de communes Cœur de Nacre.

7.5 Courrier du maire à la DDTM (zonage exploitation agricole)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Courseulles-sur-Mer, le 06 JUIL 2018

LE MAIRE DE COURSEULLES S/MER

À

Monsieur le Préfet du Calvados
DDTM
10 boulevard du Général Vannier
CS 75224
14052 CAEN Cedex 4

A l'attention de Madame Marie-Annick HELOU-
LECONTE

*Dossier suivi par service Urbanisme
Ligne directe 02.31.36.17.53*

Objet : statut d'un siège agricole dans le cadre de la révision du PLU

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de la révision du PLU, le maintien du classement en zone N d'une parcelle agricole (siège agricole composé d'une maison d'habitation et de nombreux bâtiments agricoles, conféré plan joint), a fait l'objet des observations et avis suivants :

- Avis défavorable de la chambre d'agriculture en date du 31 mars 2018.
- Observation du propriétaire de la parcelle dans le registre d'enquête publique en date du 22 mai 2018.
- Observation du commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse en date du 22 juin 2018.

Ce siège est également situé dans le périmètre rapproché de la fontaine aux malades pour sa partie centrale (plan joint). Aucune nouvelle construction ne lui est autorisée sur cette zone.

Je sollicite l'avis de vos service sur la possibilité d'un classement en zone A indicé encadrant ainsi les possibilités d'évolution du siège et la constructibilité des bâtiments à usage agricole.

Je vous remercie pour les éléments que vous pourrez nous apporter et ainsi assurer la sécurité juridique de notre projet de révision.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Hôtel de Ville

48 Rue de la Mer - BP 107 - 14470 Courseulles-sur-Mer

Le Maire
Frédéric POUILLE

7.6 Courrier du maire au syndicat intercommunal d'assainissement



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Courseulles-sur-Mer, le 06 JUIL, 2018

LE MAIRE DE COURSEULLES S/MER

A

Syndicat Intercommunal d'Assainissement
Côte de Nacre
5, rue de l'Eglise
14440 DOUVRES LA DELIVRANDE

Dossier suivi par Michael DEBARBOUILLE
Tel : 02.31.36.17.52
Objet : Réalisation d'une ZAC

Monsieur Président,

La commune de Courseulles sur Mer et son partenaire la S.A.S. Saint Ursin travaillent sur la réalisation d'une ZAC destinée à accueillir 825 logements sur une surface totale de 32,6 hectares.

La réalisation de l'ensemble de ce projet devrait s'étaler sur les 15 prochaines années. Une première phase de commercialisation de 203 logements est prévue de 2019 à 2021. Pouvez-vous me confirmer que les réseaux et la station d'épuration dont vous avez la charge permettront de répondre aux besoins des premiers résidents de la ZAC, et à terme, à ceux de l'ensemble des nouveaux raccordés.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur ces différents sujets.

Je vous prie de croire, Monsieur Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs

LE MAIRE

Frédéric POUILLE

7.7 Courrier du syndicat "Réseau" concernant la desserte de la ZAC



SYNDICAT MIXTE DE PRODUCTION ET DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE
DE LA REGION DE CAEN

Caen, le 21 Dec. 2017

Référence à rappeler :

Courrier n°169534.11.2017
Affaire suivie par : Matthieu BROCHARD
Direction du Cycle de l'Eau
Tél : 02.14.37.28.22/06.30.11.30.60
Courriel : m.brochard@caenlamer.fr

Mairie de Courseulles sur Mer
48 Rue de la Mer
BP 107
14470 COURSEULLES SUR MER

Objet : Création d'une ZAC de 825 logements/ Demande de Capacité de production AEP/Courseulles-sur-Mer.

Monsieur le Maire,

Dans votre courrier en date du 2 novembre 2017, dans le cadre de la procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) sur votre commune, vous souhaitez connaître les capacités de production d'eau potable.

Vous m'informez de la volonté de créer environ 825 logements (soit environ 2 500 habitants supplémentaires) d'ici les 15 prochaines années, avec pour objectif de réaliser une première phase de 203 logements d'ici 2021.

Conformément au schéma départemental d'alimentation d'eau potable, approuvé en 2005, les capacités de production d'eau destinée à la consommation humaine seront suffisantes pour satisfaire l'évolution démographique de votre commune, considérant que pour les secteurs à vocation économique, les capacités de production sont basées sur la création d'activités de type artisanales et non industrielles (type agroalimentaire, high tech,...), sous réserve :

- de modifications substantielles résultant de la nouvelle zone de répartition des eaux (ZRE);
- de la réalisation de travaux de sécurisation financés par RESEAU;
- des évolutions de la vulnérabilité qualitative et quantitative liées au contexte climatique;
- des modalités d'application de la convention d'achat d'eau entre le S.M.A.E.P du Vieux Colombiers et RESEAU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.


Le Président,


8 Huitième partie : Clôture du rapport

Le commissaire enquêteur clôt, ce jour, le présent rapport.

Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 12 juillet 2018



Jean-François Gratieux

8.1 Pièces jointes au rapport

| N° | Description de la pièce |
|-----------|--|
| 1 et 1bis | Désignation du commissaire enquêteur |
| 2 | Arrêté d'organisation de l'enquête publique |
| 3 | Publicité et information du public |
| 4 | Courrier du maire à la DDTM (*) |
| 5 | Courrier du maire à la Chambre d'agriculture (*) |
| 6 | Procès-verbal de synthèse (**) |

* La copie de ces courriers a été remise au commissaire enquêteur le 16/06/18, à la clôture de l'enquête ;

** Le tableau d'analyse des observations du public, complété par les réponses de la commune, est présenté dans la septième partie du rapport.

NB : Pièces jointes au rapport original et remises par le commissaire enquêteur au maire de Courseulles-sur-Mer, autorité organisatrice : dossier d'enquête du siège et registre.

EB

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PJ N°1

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

23/02/2018

N° E18000017 /14

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu enregistrée le 19/02/2018, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Courseulles Sur Mer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la révision du plan local d'urbanisme de la commune* ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et R. 123-5 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-François GRATIEUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Courseulles Sur Mer et à Monsieur Jean-François GRATIEUX.

Fait à Caen, le 23/02/2018

Le Président,

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL,

signé Robert LE GOFF

Patricia LEGENTIL KARIM



CB

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PJ N°1 bis

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

27/03/2018

N° E18000017b /14

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu enregistrée le 27/03/2018, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Courseulles Sur Mer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la proposition de périmètre de protection modifié concernant le château de Courseulles-Sur-Mer ;

Cette enquête sera rattachée à l'enquête relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code du patrimoine, notamment l'article L. 621-30 ;

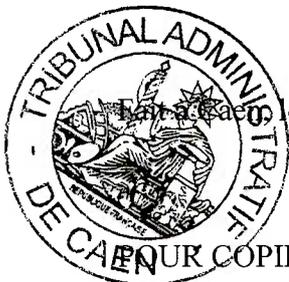
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean-François GRATIEUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Courseulles Sur Mer et à Monsieur Jean-François GRATIEUX.



Enregistré le 27/03/2018

Le Président,

Pour COPIE CERTIFIEE CONFORME
A L'ORIGINAL,

signé Robert LE GOFF

Patricia LEGENTIL KARAMIAN

ARRETE MUNICIPAL N° A2018-160
prescrivant l'enquête publique unique relative au
projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et au
« périmètre délimité des abords » du Château de
Courseulles sur Mer

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE COURSEULLES S/MER,

VU :

- le Code Général des Collectivités Territoriales,
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 et suivants,
- le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et R.123-1 et suivants,
- l'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 prévoyant les mesures réglementaires d'application de l'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016,
- la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2014 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Courseulle-sur-Mer et fixant les modalités de la concertation,
- la délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2016 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- la délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2017 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme,
- les avis émis par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de révision du PLU arrêté,
- la proposition adressée par l'Architecte des bâtiments de France de périmètre de protection modifié (PPM) du Château de Courseulles-sur-Mer, en remplacement de la servitude de protection du monument par le rayon initial de 500 mètres et les éléments de justification apportés,
- la délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal a donné son accord de principe pour remplacer, le périmètre de protection de 500 mètres du Château par le périmètre de protection modifié proposée par l'Architecte des Bâtiments de France,
- la proposition actualisée d'un « périmètre délimité des abords » (PDA) du Château, adressée par l'Architecte des bâtiments de France,
- les décisions du 23 février 2018 et du 27 mars 2018 n°E18000017b /14 du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur Jean-François GRATIEUX, Administrateur civil à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur,
- les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE :

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Courseulles-sur-Mer et le périmètre délimité des abords du Château.

ARTICLE 2 : L'enquête publique sera ouverte pour une durée de 34 jours à compter du **14 mai 2018 (ouverture à 10 heures) au 16 juin 2018 (clôture à 13h)**.

ARTICLE 3 : Monsieur Jean-François GRATIEUX, Administrateur civil à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Caen.

ARTICLE 4 : Le dossier du projet de révision du PLU et les pièces qui l'accompagnent, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ainsi

qu'un poste informatique seront mis à la disposition du public, aux fins de consultation, observations et propositions pendant les jours et horaires d'ouverture au public de la mairie de Courseulles sur Mer du 14 mai 2018 au 16 juin 2018 : les lundi, mercredi et jeudi de 10h à 12h et de 13h45 à 17h, le mardi de 10h à 12h et de 13h45 à 18h, le vendredi de 10h à 16h et le samedi de 10h à 12h.

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le site internet de la commune de Courseulles-sur-Mer (www.courseulles-sur-mer.com), ou les adresser par courrier au commissaire-enquêteur, au plus tard le 16 juin 2018, au siège de la mairie, 48 rue de la Mer 14470 COURSEULLES SUR MER ou les envoyer à l'adresse électronique urbanisme@ville-coursulles.fr.

ARTICLE 5 : Le commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Courseulles sur Mer, 48 rue de la Mer aux dates et heures suivantes :

- le lundi 14 mai de 10h à 13 h,
- le mardi 22 mai de 15h à 18h,
- le vendredi 08 juin de 10 h à 13 h,
- le samedi 16 juin de 10 h à 13 h.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2 ci-dessus, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur, qui transmettra dans les 8 jours un procès verbal de synthèse des observations au Maire.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de un mois, à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre au maire de Courseulles-sur-Mer le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 : Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet, pendant une durée de 1 an à la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : Une copie du rapport et des conclusions motivés du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Calvados.

ARTICLE 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans le département Ouest France et La Renaissance-Le Bessin.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune (site internet...). Ces publicités seront certifiées par le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

ARTICLE 10 : le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

ARTICLE 11 : des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet du Calvados,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen,
- Monsieur le commissaire-enquêteur.

FAIT A COURSEULLES S/MER, le 4 avril 2018.

u Le Maire
Frédéric POUILLE



PJ N°3 : Publicité et information du public

Les avis d'enquête ont été publiés dans les délais réglementaires :

- Le premier le 27 avril 2018 dans l'Hebdomadaire "La Renaissance du Bessin" et dans le quotidien "Ouest France" ;
- Le second le 18 mai 2018 dans "Ouest France" et dans "La Renaissance du Bessin".

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place sur 7 sites du 27 avril au 16 juin 2018. Le commissaire enquêteur a pu vérifier la présence de cet affichage à l'occasion des permanences. L'avis d'enquête a par ailleurs été publié dans les délais réglementaires sur le site Internet de la commune.

Le certificat d'affichage établi par le maire est présenté ci-dessous et, page suivante, l'encart relatif à l'enquête publique paru dans le bulletin municipal et distribué à tous les foyers entre le 1^{er} et le 6 juin 2018.

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE COURSEULLES SUR MER

Je soussigné, Frédéric POUILLE, Maire de la commune de Courseulles sur Mer, certifie que, l'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Courseulles-sur-Mer et du périmètre délimité des abords du Château, ont été affichés du 27 avril 2018 au 16 juin 2018.

Fait à Courseulles-sur-Mer, le 18/06/2018,

Le Maire,

Frédéric POUILLE



Vous pourrez profiter de ce lieu privilégié pour passer de bons moments en famille ou entre amis, nager ou participer aux séances d'aquagym et d'aquajogging. Sans oublier les cours d'apprentissage de la natation pour les jeunes. De quoi ravir toute la famille !

V

PLAN LOCAL D'URBANISME

L'ENQUÊTE PUBLIQUE EST OUVERTE

Le projet de révision du PLU fait l'objet d'une **enquête publique unique du lundi 14 mai 2018 au samedi 16 juin 2018**.

Chacun peut prendre connaissance du dossier et y consigner ses observations, propositions et contre-propositions.

Plusieurs options sont à votre disposition pour nous les adresser :



via le registre d'enquête publique.



sur le site Internet de la commune de Courseulles-sur-Mer.



par écrit au commissaire enquêteur, M. Jean-François Gratioux, à la mairie de Courseulles, 48 rue de la Mer, 14470 Courseulles-sur-Mer.



par courrier électronique à l'adresse : urbanisme@ville-courseulles.fr

Le commissaire enquêteur peut également vous recevoir à la mairie **le vendredi 8 juin de 10 h à 13 h et le samedi 16 juin de 10 h à 13 h**.

Son rapport et ses conclusions transmis au maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête seront tenus à la disposition du public à la mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication. À l'issue de cette procédure, le projet de PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

> **+ d'infos sur**
www.courseulles-sur-mer.com



© Eric Tabouard

Courseulles-sur-Mer, le 15 JUN 2018

LE MAIRE DE COURSEULLES S/MER

à

Monsieur le Préfet du Calvados
DDTM
10 boulevard du Général Vannier
CS 75224
14052 CAEN Cédex 4

Dossier suivi par Nathalie POLIGNE (service Urbanisme)
Ligne directe 02.31.36.17.53

Objet : Avis dans le cadre de la consultation suite à l'arrêt de projet de révision du PLU

Monsieur le Préfet,

J'accuse réception le 27 mars 2018 de votre avis sur le projet de révision du PLU qui vous a été transmis conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme.

Je tenais, d'ores et déjà, à vous apporter des éléments de réponses sur la prise en compte des observations que vous évoquez, et notamment la cohérence du projet de développement avec les objectifs démographiques, la consommation de l'espace et les dispositions de la loi littorale.

Vous évoquez les perspectives de développement important

Les justifications des choix retenus dans le PLU s'appuient sur la définition d'un objectif de population modéré et optimiste en lien avec les capacités d'accueil du territoire.

Depuis les années 1968, la commune de Courseulles-sur-Mer gagne des habitants. La commune compte 4 221 habitants (*recensement 2013*). Aujourd'hui, la municipalité souhaite définir un objectif de croissance soutenu, porteur de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines au terme de son PLU. Elle se fixe un objectif de croissance de 1,1 % par an (en cohérence avec le SCoT du Bessin dont Courseulles-sur-mer dépendait au moment des réflexions sur la construction du PADD) et souhaite atteindre 5083 habitants à l'horizon 2030, soit 862 personnes supplémentaires.

Conformément au SCoT Bessin, et en cohérence avec le SCoT de Caen Normandie Métropole en cours de renouvellement, la commune entend s'affirmer comme un pôle principal littoral au sein de la côte de Nacre, en complément du pôle urbain de Douvres-la-Délivrande dont les équipements entre autres sont porteurs d'attractivité et de complémentarité pour ces deux pôles.

Ceci suppose entre autres pour la commune d'attirer et de maintenir des familles sur son territoire. Il semble ainsi faisable d'estimer la taille des ménages à 1,6 personnes.

En outre, la part des résidences secondaires et celle des logements vacants ont considérablement augmenté ces dernières années, jusqu'à représenter encore plus de la moitié du parc de logements de la commune (actuellement 52 % du parc), même si ce chiffre tend à baisser. Afin de conserver de l'attractivité tout au long de l'année et d'avoir la possibilité d'offrir des logements à ses habitants, la commune ne peut laisser la part des résidences secondaires augmenter et se doit d'agir.

La marge d'action sur le statut d'occupation des logements (résidence principale ou secondaire) est faible mais existe (le locatif social permet par exemple d'assurer une résidence principale à une partie des habitants).

Pour réussir la diversification de son parc de logements, la commune s'est lancée dans une opération d'aménagement d'ensemble la ZAC "St-Ursin", prévue en extension. Le locatif social est un levier d'action pour tenter d'enrayer la diminution de la taille des ménages, et l'aménagement de la ZAC s'inscrit pleinement dans cet axe.

L'échéance du PLU et l'échéance de la ZAC sont différentes et à aucun moment il n'est fait mention que la ZAC et l'ensemble des logements programmés sera réalisée dans le projet de révision de PLU tel qu'il a été travaillé. En effet, le PLU permet la réalisation d'un certain nombre de logements, qui pour la plupart seront construits dans le cadre de la ZAC et au sein de son périmètre, mais la totalité des logements projetés dans la ZAC seront réalisés à un horizon ultérieur.

Il pourrait être aussi proposé d'afficher un horizon plus lointain, 2028 voire 2030, pour être en cohérence avec la ZAC quant à la période à laquelle s'applique la croissance démographique et ce, dans la perspective d'une meilleure cohérence avec la croissance observée sur la dernière décennie (cf document joint avec les justificatifs des calculs).

Vous pointez la consommation de l'espace et l'importance des objectifs de développement durable

Dans le rapport de présentation, il est démontré une longue analyse de la consommation de l'espace, du recensement des dents creuses et des possibilités de densification. Il est rappelé : "Un travail de recensement des dents creuses a repéré un potentiel de 2,87 ha mobilisables au sein de l'enveloppe bâti. Parmi ces 2,87 ha, la zone de 0,86 ha située au Nord-Est de l'agglomération, à proximité du camping, sera vouée à des activités touristiques et de loisirs, et pourrait donc être décomptée du potentiel urbanisable en dents creuses. De même que la zone de 1,06 ha à l'ouest du port de plaisance qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et qui fait déjà l'objet de travaux et de livraison de logements".

La commune a été très vertueuse ces 10 dernières années puisque l'ensemble des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses ont été réinvestis par des opérations denses et qualitatives au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale).

L'analyse de la consommation d'espace a montré que 13 ha avaient été consommés entre 2005 et 2015 pour la réalisation de 453 logements, soit une moyenne de 45 logements construits / an et une densité moyenne égale à 62 logements à l'hectare. De plus, de nombreuses zones AU pour une superficie de 51,72 ha étaient prévues au PLU, contre 36,3 ha dans le cadre de la révision, soit une baisse de 15,45 ha. Ceci constitue un critère non négligeable en terme d'objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il nous est aussi apparu utile de démontrer dans le rapport de présentation que les densités pour des opérations de renouvellement urbain ou pour des opérations d'extension de l'urbanisation ne pouvaient être identiques. De plus, les réflexions menées sur le développement de la commune ont été menées dans le souci d'être conformes au SCoT du Bessin (15 logements / ha) dans un premier temps puis au SCoT Caen Normandie Métropole (25 logements / ha) pour un pôle équivalent dans un deuxième temps.

Durant cette décennie, des potentialités de renouvellement urbain et de comblement de dents creuses ont été réinvestis par des opérations denses de logements collectifs et qualitatifs au sein de secteurs urbains structurants (bourg, port, façade littorale).

Le projet prévoit donc de permettre réglementairement une évolution du tissu urbain existant, en prenant des précautions dans le secteur traditionnel qui présente la plus grande valeur patrimoniale, limité à l'ouest par le périmètre de captage et en bordure littorale par le biais de la loi littorale.

Par ailleurs, Courseulles-sur-Mer est une commune exposée aux risques liés à la présence de l'eau en raison de la présence de la vallée de la Seulles. Une partie de la commune est donc concernée par des risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappes souterraines auxquels il convient de rajouter des risques de submersions marines tout en intégrant à la réflexion le projet de PPRL des aléas littoraux en cours.

Dans le cadre de son PLU, la municipalité affirme sa volonté de protéger les populations actuelles et futures de tout risque naturel. Elle a pour objectif de limiter les risques dans les zones sensibles en interdisant toute nouvelle construction dans les zones soumises à de forts risques d'inondation et en établissant des prescriptions réglementaires strictes dans les zones urbanisées et à urbaniser. Les autres risques, seront pris en compte au travers d'un règlement approprié et en fonction du degré de risque.

Vous invitez à mieux prendre en compte les dispositions de la loi littorale

Il sera précisé dans le règlement écrit : sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités présentes dans ces secteurs (At, Nt, ZAC) si et seulement si, elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral.

Il sera également précisé dans le règlement écrit la disposition suivante : sont autorisées les extensions de l'urbanisation, sous réserve de présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes et volumétries des constructions environnantes. La délimitation de la bande des 100 mètres sera corrigée au règlement graphique et au sein du rapport de présentation.

Ces arguments et propositions feront l'objet d'un mémoire en réponse aux avis des PPA, joint au dossier d'enquête publique qui se déroule depuis le 14 mai et jusqu'au 16 juin 2018.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire

 Frédéric POUILLE

LE MAIRE DE COURSEULLES S/MER

à

Monsieur le Président
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 avenue de Dubna
CS 90218
14209 HEROUVILLE SAINT CLAIR Cédex

Dossier suivi par Nathalie POLIGNE (service Urbanisme)
Ligne directe 02.31.36.17.53

Objet : Avis dans le cadre de la consultation suite à l'arrêt de projet de révision du PLU

Monsieur le Président,

J'accuse réception le 31 mars 2018 de votre avis sur le projet de révision du PLU qui vous a été transmis conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme.

Je tenais, d'ores et déjà, à vous apporter des éléments de réponses sur la prise en compte des observations que vous évoquez, et notamment la cohérence du projet de développement avec les objectifs démographiques, la consommation de l'espace et l'impact sur l'activité agricole.

Renforcer les justifications du projet de développement : adéquation entre croissance démographique, nombre de logements et surfaces dédiées à l'urbanisation

Les justifications pourront être renforcées pour une meilleure compréhension entre le développement projeté à l'échéance du PLU inscrit dans le PADD (2013-2025) et à l'échéance de la ZAC.

Les dispositions élaborées dans les OAP en pages 10 et 11 pourront être renforcées également. Toutefois, nous rappelons que le PLU intègre les dispositions supra communales cadrant le développement urbain, notamment en prévision de celles du SCoT.

Conformément au principe d'urbanisation limitée fixant les conditions d'urbanisation de la ZAC St-Ursin, la commune a obtenu un avis favorable par arrêté préfectoral en date du 9 aout 2017 permettant de déroger à ce principe. Il paraît important de rappeler que cet arrêté a repris l'engagement, que j'avais formulé à Monsieur le Préfet dans un courrier en date du 4 aout 2017, de reclasser environ 7 hectares actuellement en zone 1 AUz en zone A à l'issue de la révision du PLU.

Nous précisons également que l'activité agricole reste largement majoritaire et représente 52% de l'occupation du sol du territoire communal contre 31% (Zones U et AU confondues), et ceci à l'échelle d'un pôle principal littoral, balnéaire et touristique.

De même, aucune enclave agricole n'a été créée dans le projet de la commune. La zone agricole est une zone à part entière sans morcellement et d'un seul tenant.

De plus, il faut rappeler que les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour la réalisation de la ZAC ne sont pas exclusivement dédiées à la construction de logements mais concernent également la réalisation d'équipements, de quelques activités et services de proximité et qu'une large partie réservée aux espaces non bâtis y est consacrée pour la réalisation :

- d'ouvrages paysagers (noues, bassins) en vue d'assurer l'infiltration et une gestion hydraulique douce des eaux pluviales.

- d'un large espace vert récréatif et ludique en faveur d'une voirie douce et cyclable.

- d'aménagements urbains qualitatifs (habitat, équipements) assurant une mixité et une cohésion urbaine et architecturale.

Afficher un phasage de l'urbanisation pour la ZAC dans le but de limiter son impact sur l'activité agricole

Un échancier de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs étant à urbaniser est intégré au PLU (expliqué dans le rapport de présentation et imposé par les OAP).

Réduire la surface dédiée aux activités économiques

Les espaces dédiés au développement de l'activité économique ont été réduits (7 ha) au regard du précédent PLU, et ce dans le cadre de la négociation avec les services de l'Etat pour répondre au mieux aux conditions fixées (arrêté préfectoral du 09 Août 2017).

Renforcer les justifications concernant le parti d'aménagement de la ZAC : découpage parcellaire, accès agricole, perte de terres agricoles

Concernant l'impact de la ZAC sur l'activité agricole, des justifications ont été développées, le PLU étant soumis à évaluation environnementale, ce qui suppose que de telles informations y figurent (pages 275 et 276). Des compléments d'information seront néanmoins ajoutés en ce sens au rapport de présentation.

Nous rappelons que 6,7 km de cheminements doux ont été identifiés sur le territoire, dont la majorité concerne des chemins agricoles sur toute la partie Est du territoire communal facilitant ainsi l'essentiel des déplacements sur ces terres et notamment avec les communes voisines.

Revoir le classement des espaces dédiés aux équipements d'intérêt général en zone Agricole

La zone Agricole comme la zone Naturelle autorise les équipements d'intérêt général et collectif au sein de ces zones.

Afficher graphiquement le périmètre de réciprocity affecté au centre équestre

Un périmètre de 50 /100 mètres pourrait être affiché bien qu'il ne s'agisse pas de bâtiments d'élevage générant des nuisances conformément à l'article.

Reclasser le siège agricole en zone A

Le classement du siège agricole en zone A peut être envisagé mais un tel classement risque de bouleverser les conditions d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A au sens large. Par ailleurs, l'ARS avait validé le choix de maintenir la zone N de ce secteur en raison du périmètre de captage d'eau potable de la Fontaine aux malades

Revoir à la baisse les distances d'implantation pour les constructions agricoles le long des départementales (RD 79 et RD 514)

Le règlement rappelle les principes généraux fixés par le règlement de voirie départemental sur le réseau principal de première catégorie. D'ailleurs le Conseil Départemental n'a fait aucune remarque à ce sujet.

Ces arguments et propositions feront l'objet d'un mémoire en réponse aux avis des PPA, joint au dossier d'enquête publique qui se déroule depuis le 14 mai et jusqu'au 16 juin 2018.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

h

Le Maire
Frédéric POUILLE

Commune de Courseulles-sur-Mer

Enquête publique unique relative :

- **À la révision du plan local d'urbanisme (PLU)**
- **Au projet de périmètre délimité des abords du château**

Enquête publique du 14 mai au 16 juin 2018

**Procès verbal de synthèse
Transmission des observations au maire de Courseulles-sur-Mer**

Le commissaire enquêteur :
Jean-François Gratioux

I Rappel du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, dans les conditions prévues par l'arrêté du maire de Courseulles-sur-Mer du 4 avril 2018, du 14 mai au 16 juin 2018, soit pendant 34 jours consécutifs.

Les dispositions prévues pour assurer la publicité de l'enquête (insertions dans la presse, affichage de l'avis d'enquête sur 7 sites et publication sur le site Internet) ont été effectivement mises en œuvre.

Préalablement à l'enquête publique, le public a pu être informé de son objet principal par la diffusion, en février 2018, d'un numéro du journal municipal trimestriel "Courseulles informations", distribué dans tous les foyers, qui annonçait la révision du PLU et l'organisation d'une enquête publique au printemps 2018. Le numéro "printemps 2018" de ce journal, désormais intitulé "Grand angle", comportait un encart annonçant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique. On peut cependant regretter que la diffusion de ce numéro n'ait été effectuée qu'entre le 1^{er} et le 6 juin, ce qui a limité son impact sur l'information du public à propos de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique et le registre ont été tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie : lundi, mercredi et jeudi, de 10 à 12H et de 13H45 à 17H, le mardi de 10 à 12H et de 13H45 à 18H, le vendredi de 10 à 16H et le samedi de 10 à 12H.

Le dossier d'enquête pouvait également être consulté sur le site Internet de la ville où un formulaire permettait le dépôt d'observations. Les observations pouvaient aussi être transmises par courriel à l'adresse urbanisme@ville-courseulles.fr.

S'agissant de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées, l'ensemble des avis reçus ont été mis à la disposition du public dès le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des quatre permanences prévues dans l'arrêté précité. Afin de faciliter l'accès du public, une permanence s'est tenue en seconde partie d'après-midi (de 15H à 18H) et une autre un samedi matin. Ces permanences, au cours desquelles 19 visiteurs ont été reçus, ont été organisées dans de bonnes conditions matérielles, pour le public comme pour le commissaire enquêteur et se sont déroulées dans un climat serein.

II Observations et questions

Remarque préalable : S'agissant du projet de PDA du château, le commissaire enquêteur a estimé que le dossier établi par le Service départemental de l'architecture était clair et cohérent et n'appelait donc pas d'observations ou de questions de sa part. Par ailleurs, si quelques visiteurs ont souhaité prendre connaissance de ce document, aucune observation n'a été portée sur le registre. C'est pourquoi les considérations qui suivent concerneront uniquement le projet de révision du PLU.

1. Les avis de l'Autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées

- 1.1. L'avis émis par ma mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n'est parvenu à la mairie qu'à la veille de l'enquête publique. Si cet avis a pu être mis aussitôt à la disposition du public, il était en revanche difficile à la commune de formuler ses éventuelles réponses dans un délai aussi bref. Elles auraient néanmoins pu être jointes au dossier en cours d'enquête.
- 1.2. S'agissant des avis des personnes publiques associées (PPA), on note que sur les 24 PPA consultées, 10 réponses ont été reçues et les avis émis ont été joints au dossier d'enquête. Il est à noter que parmi ces avis ceux qui comportaient des réserves importantes ou apparaissaient défavorables, ont été reçus par la commune à des dates qui lui auraient permis d'apporter des réponses qui auraient pu être jointes au dossier d'enquête (Avis de l'État reçu le 27 mars 2018, avis de la Chambre d'agriculture

reçu le 31 mars 2018 et avis de la CDPENAF reçus le 25 janvier 2018). Le commissaire enquêteur s'est enquis à plusieurs reprises des réponses que la commune entendait apporter à ces avis. Le 15 juin 2018, il a reçu copie des courriers que le maire de Courseulles-sur-Mer venait d'adresser au préfet du Calvados et à la Chambre d'agriculture.

2. Les observations du public

Durant l'enquête, 24 observations ont été portées sur le registre. Ces observations ont été formulées par 8 intervenants différents, certaines personnes ayant formulé plusieurs observations. 7 de ces intervenants se sont rendus à la mairie, essentiellement lors des permanences et un courrier a été adressé au commissaire enquêteur. L'adresse électronique et le formulaire disponible sur le site Internet de la commune n'ont pas été utilisés.

Ces chiffres peuvent paraître modestes par rapport à la population de la commune. Il est permis de penser que des personnes résidant à Courseulles-sur-Mer ont pu considérer que les modifications apportées par le projet de révision du PLU n'étaient pas très importantes en ce qui concerne les zones urbanisées et, de ce fait, se sentir peu concernées par les projets d'urbanisation localisés, pour l'essentiel, à l'extérieur de ces zones. Une diffusion plus précoce du numéro du journal où figuraient les informations concernant l'enquête aurait peut-être permis de mobiliser davantage le public, certains visiteurs reçus à la fin de l'enquête ayant indiqué qu'ils avaient été informés par ce moyen.

Afin de permettre à la mairie de Courseulles-sur-Mer de répondre à chacune des contributions du public, un tableau d'analyse des observations est joint au présent PVS. Il est demandé au maître d'ouvrage de faire figurer ses réponses dans l'espace disponible à la colonne "Réponses de la mairie de Courseulles-sur-Mer". Ce dispositif permettra ultérieurement, lors de la mise à disposition du public du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance des réponses apportées à chaque observation.

Les observations ont été rattachées aux six thèmes suivants (les numéros d'observation sont ceux qui figurent dans le tableau précité) :

- Demandes de **modification du zonage** : 4 observations : N°1, 2, 3 et 17, ces trois dernières méritant une attention particulière ;
- Deux **propositions** de complément au projet, concernant les cheminements piétonniers et les jardins familiaux : observations N°4 et 5 ;
- Trois observations (N°14, 15 et 24) soulèvent des questions relatives à la **protection de l'environnement** et de la biodiversité ;
- Quatre observations (N°6, 7, 10 et 16) se rapportent aux modalités **d'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**
- Sept questions portent sur le **règlement écrit** : N°13 et 18 à 23 ;
- Enfin quatre observations concernent des demandes de précisions ou des **questions sur le règlement graphique** : N°8, 9, 11 et 12.

Dans tous les cas, il importe de pouvoir apporter à ces observations des réponses argumentées car l'enquête publique fournit au maître d'ouvrage l'occasion de faire œuvre de pédagogie en explicitant son projet ou de mieux ajuster ses propositions en prenant en compte des suggestions du public.

3. Questions posées par le commissaire enquêteur durant l'enquête

Questions posées par courriel le du 21/05/18 (réponses reçues le 31/05/18, indiquées en italique après le rappel des questions)

3.1. **Précisions concernant les objectifs démographiques et le besoin de logements :**

Concernant les prévisions d'évolution de la démographie, le rapport de présentation, page 204 et suivantes, évoque deux horizons de prévision : 2025 (4800 habitants) et 2030 (5000 habitants) en partant d'une réalité de 4221 habitants en 2013. À noter que le rapport mentionne, page 205, la "population en 2015" sans donner de chiffre. L'INSEE sur son site indique, **pour 2014**, le chiffre de 4165 habitants.

Cela conduit à souhaiter deux précisions :

- L'horizon de mise en œuvre du PLU se situe-t-il en 2025 ou en 2030 ?

- Si le bureau d'étude a utilisé la "population 2015" pour les calculs de la page 205, quel chiffre a-t-il retenu ?

Au sujet des prévisions d'évolution de la taille des ménages : Le rapport indique que cette taille moyenne était de 1,8 en 2013 et qu'elle pourrait descendre à 1,36 en 2030. Pour les calculs de la page 205, est retenue l'hypothèse d'une taille de 1,6 en 2025.

Compte tenu de l'importance de ces hypothèses pour la détermination du nombre de logements, il serait souhaitable de savoir sur quelles données s'appuient les prévisions du bureau d'étude, leur justification n'apparaissant pas dans le rapport.

Le taux de 1.6 est retenu, non seulement pour évaluer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle mais aussi pour estimer ceux qui seront nécessaires pour accueillir la nouvelle population souhaitée. Or, page 207, dans la justification du projet, est indiqué que la commune devra "*attirer et maintenir des familles sur son territoire. Il semble ainsi faisable de garder le taux d'occupation des ménages actuel (1,8 personne/ménage).*"

Afin d'éviter de possibles difficultés d'interprétations, il est souhaitable d'explicitier et d'argumenter davantage les hypothèses qui sous-tendent les calculs de besoin en logements.

Le courrier pour la DDTM, qui est en cours de validation auprès de Monsieur le Maire, y répond et reprend également les 3 réserves émises par la Préfecture pour lesquelles des arguments y sont explicités.

3.2. **Espaces boisés classés** : Dans le dossier figure les projets de modification des surfaces ou linéaires d'espaces boisés classés. Ce dossier a dû être soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il serait souhaitable, dans le cadre de l'enquête publique, d'avoir connaissance de l'avis émis par la commission.

En contactant le secrétariat de la CDNPS, Madame LASBLEIZ, que vous pouvez contacter au 02.31.30.62.93, m'indique que l'avis est favorable avec 10 voix pour, 1 voix contre et 4 abstentions. Il ne restitue pas le PV de cette commission mais une observation est reprise dans l'avis Préfecture sur l'aménagement paysager de l'entrée de ville de la RD 514. Monsieur ROUPSARD, lors de cette commission, avait indiqué que l'espace boisé à créé dans le PLU de 2005 a été en partie réalisé sur la partie en agglomération mais en dehors la commune n'a pas la maîtrise foncière. En effet au sud le département a aménagé une piste cyclable et au nord une partie appartient au conservatoire du littoral et la partie Est à un propriétaire privé. Mais cette parcelle est soumise au droit de préemption du département dans le cadre des espaces naturels sensibles.

3.3. **Zone artisanale actuelle** : Le rapport de présentation indique, comme le commissaire enquêteur a pu le constater lors de sa visite du territoire communal, que cette zone comporte des friches et que son insertion paysagère et environnementale laisse à désirer. Quelles sont les intentions ou les projets de la commune pour remédier à cette situation ?

Un emplacement réservé est maintenu en pourtour de celle zone afin d'y réaliser un aménagement paysager et des plantations, ce qui nécessite d'acquérir le foncier.

3.4. **Saint-Ursin** : à quel stade de la procédure se situe à ce jour le dossier de la ZAC ? Quel est le calendrier prévisionnel des prochaines étapes ?

Un calendrier avait été élaboré en début d'année mais qui nécessite d'être mis à jour. Nous sommes en attente du dépôt par la SHEMA des dossiers d'autorisation environnementale et de DUP (ces dossiers feront l'objet d'une enquête publique unique au terme d'une instruction de 4 mois par les services de l'état).

Le commissaire enquêteur souhaite que les éléments de réponse rappelés ci-dessus soient validés par le Maire de Courseulles-sur-Mer dans le cadre de son mémoire en réponse, après avoir été, le cas échéant, précisés ou complétés, notamment en ce qui concerne la réponse à la question 1, qui est une simple réponse d'attente, et à la question 4 à propos de laquelle le représentants de la SHEMA ont fourni quelques indications lors de leur visite au commissaire enquêteur.

4. Questions complémentaires du commissaire enquêteur concernant les suites à donner aux avis des PPA et de la MRAe

Remarque préalable : dans les courriers adressés au préfet et à la Chambre d'agriculture, sont employées à plusieurs reprises des expressions telles que "Il pourrait être proposé...". Il serait souhaitable que soient adoptées, dans le mémoire en réponse, des formulations plus précises afin d'identifier les points sur lesquels des engagements de modification du projet sont pris par la commune.

4.1. *Avis de l'État*

- Le courrier au préfet n'apporte pas de précisions sur la justification des hypothèses retenues dans le dossier pour l'évolution de la taille des ménages (1,8 en 2013 puis 1,6 en 2025 et 1,3 en 2030). Par ailleurs, cette projection devrait logiquement être corrigée à l'horizon 2025 pour tenir compte des 566 nouveaux logements qui auront été construits et dont la vocation et, au moins en grande partie, d'accueillir des familles avec enfants ;
- La question de la mise en cohérence de l'horizon du PLU (2025) avec celui de la ZAC (2030), déjà évoquée par le commissaire enquêteur, mérite d'être examinée. D'une part, sachant que l'approbation du PLU révisé interviendra sans doute à l'automne 2018, la "durée de vie" du PLU ne serait que de 7 ans alors qu'une durée de 10 à 15 ans est généralement retenue. D'autre part, alors que l'objectif majeur de cette révision est l'ouverture à l'urbanisation des terrains de la ZAC Saint-Ursin, urbanisation qui devrait arriver à son terme en 2030, une harmonisation des échéances améliorerait sans doute la lisibilité du PLU. *Remarque : le document avec justificatifs de calcul, mentionné dans le courrier, n'a pas été remis au commissaire enquêteur.*
- Le courrier indique que le projet "prévoit de permettre réglementairement une évolution du tissu urbain existant..." Peut-on préciser quelles sont les dispositions réglementaires qui concourent à cet objectif ?
- La commune a-t-elle reçu des gestionnaires des réseaux d'eau potable et d'assainissement confirmation de la compatibilité entre les capacités des réseaux et l'accroissement de population prévu par le PLU ?

- Quelles suites la commune entend-elle donner aux suggestions de La DDTM concernant la prise en compte des divers risques ?

4.2. Avis de la Chambre d'agriculture : Peut-on préciser en quoi le classement du siège d'exploitation agricole en zone A risquerait de "bouleverser les conditions d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A au sens large" ?

4.3. Avis de la CDPENAF : Quelles suites la commune entend-elle donner :

- À la proposition de classement de la zone Nt en zone Ut, au regard de sa continuité avec la zone U ?
- À l'avis défavorable émis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existant dans les zones A et N ?

4.4. Avis de la MRAe : Quelles suites la commune souhaite-t-elle donner aux principales recommandations formulées dans l'avis ? Ces recommandations concernent notamment :

- Des précisions à apporter sur les objectifs de la commune pour le développement du tourisme et les choix d'urbanisation qui en résultent. *Pour mémoire, elle recommande aussi de mieux démontrer la pertinence du scénario démographique retenu, ce qui rejoint les interrogations de la DDTM et du commissaire enquêteur ;*
- Les moyens mis à disposition pour réaliser le suivi des indicateurs, sur lesquels des précisions sont souhaitées ainsi que sur les corrections envisagées en cas d'écart ;
- Le renforcement souhaité de la protection de la coupure d'urbanisation située à l'Est pour garantir la préservation du paysage (*on pourrait évoquer aussi la protection de la biodiversité sur laquelle insistent les auteurs des observations N°14 et 24*). La question des capacités d'accueil de cette zone, liée à la croissance démographique et à l'activité touristique, est également mentionnée ;
- La prise en compte, dans l'OAP du site Sud-est, de la préservation des vues lointaines qu'il est demandé de mieux démontrer. Est posée également la question de la constructibilité (à vérifier) d'une petite partie de la ZNIEFF de type 1 "Basse Vallée de la Seulles" ;
- Une meilleure prise en compte, de manière réglementaire, du risque de submersion marine (*cf. avis de l'État*).

5. Question complémentaire concernant l'évolution du logement locatif social dans la commune

Le rapport de présentation indique que le parc locatif HLM ne représente que 7,5% des résidences principales (contre 16,9% en moyenne départementale) et que sa part tend à diminuer depuis 2007 au profit du parc locatif privé. La construction de logements locatifs sociaux dans la ZAC Saint-Ursin est susceptible de modifier cette évolution. La commune est-elle en mesure d'évaluer dans quelles proportions ?

Transmis à M. le Maire de Courseulles-sur-Mer conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

À Caen le 22 juin 2018
Le commissaire enquêteur



Jean-François Gratieux

Procès verbal de synthèse reçu le 22 JUIN 2018

