

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du  
Bureau Syndical  
Séance du 9 février 2018**

**DBS08-2018**

Le 9 février 2018, à 12 h, le Bureau Syndical "SCoT", régulièrement convoqué le 2 février 2018 s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle du Bureau, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président, le Président étant empêché.

*En exercice au  
titre du SCoT :* 34

*Présents au  
titre du SCoT :* 18  
*nombre de pouvoirs :* 03

*Votants au  
titre du SCoT :* 21

*Date d'envoi de la  
convocation :* 02/09/2018

**Etaient présents :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :**

M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Marc LECERF, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Thierry LEFORT

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

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Laurent PAGNY, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERIELA

**COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »**

Mme Monique GARNIER, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE**

M. Michel BAR, M. Jean-Claude BRETEAU, M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Xavier PICHON), M. Grégory BERKOVICZ (pouvoir à Mme Monique GARNIER), M. Patrick LECAPLAIN (pouvoir à M. Dominique GOUTTE)

**Etaient excusés :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

Mme Sonia DE LA PROVOTE, Mme Sylviane LEPOITTEVIN, M. Jean-Louis MARIE, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Pascal SERARD,

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Franck JOUY, M. Patrick LERMINE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

Mme Nicole GOUBERT

**AVIS SUR LA DEMANDE DE  
PERMIS D'AMENAGER N° N°  
014 341 17 D0001, DE  
EDIFIDES, SUR LA COMMUNE  
DE IFS**

# AVIS SUR LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° N° 014 341 17 D0001, DE EDIFIDES, SUR LA COMMUNE DE IFS

## Exposé :

### A/ Éléments de diagnostic

*La commune dispose d'un PLU approuvé en 2015. La présente demande de Permis d'aménager a été reçue au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 18 janvier 2018.*

- Ifs est identifiée comme commune du Centre urbain métropolitain dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 11 525 habitants en 2014, en croissance 1,1 % par an entre 2009 et 2014.
- La commune accueillait 4 964 logements en 2014, dont seulement 3,6 % étaient des logements vacants.
- Le projet est localisé en zone 1AU du PLU de Ifs, au Sud du bourg.

### B/ Projet du demandeur

La demande de Permis d'aménager porte sur la première phase de création d'un nouveau quartier « Secteur Sud ». La totalité des 3 phases représentant 13,37 ha.

Cette première phase, sur 4,8 hectares, projette la création d'un lotissement qui comportera 170 logements minimum.

Sur ceux-ci, part de logement en collectif et en intermédiaire sera de 85%, soit :

- 61% en collectif,
- 24 % en intermédiaire (dans le PA, sont classées en « intermédiaires » les « maisons en mitoyenneté » et les « maisons groupées »).

Le reste sera en lots libres (soit 26 lots).

La surface maximale de plancher est de 21 250 m<sup>2</sup>. Le nombre de logement sociaux sera de 45, soit 26% des constructions. La densité minimale sera de 52 logements à l'hectare.

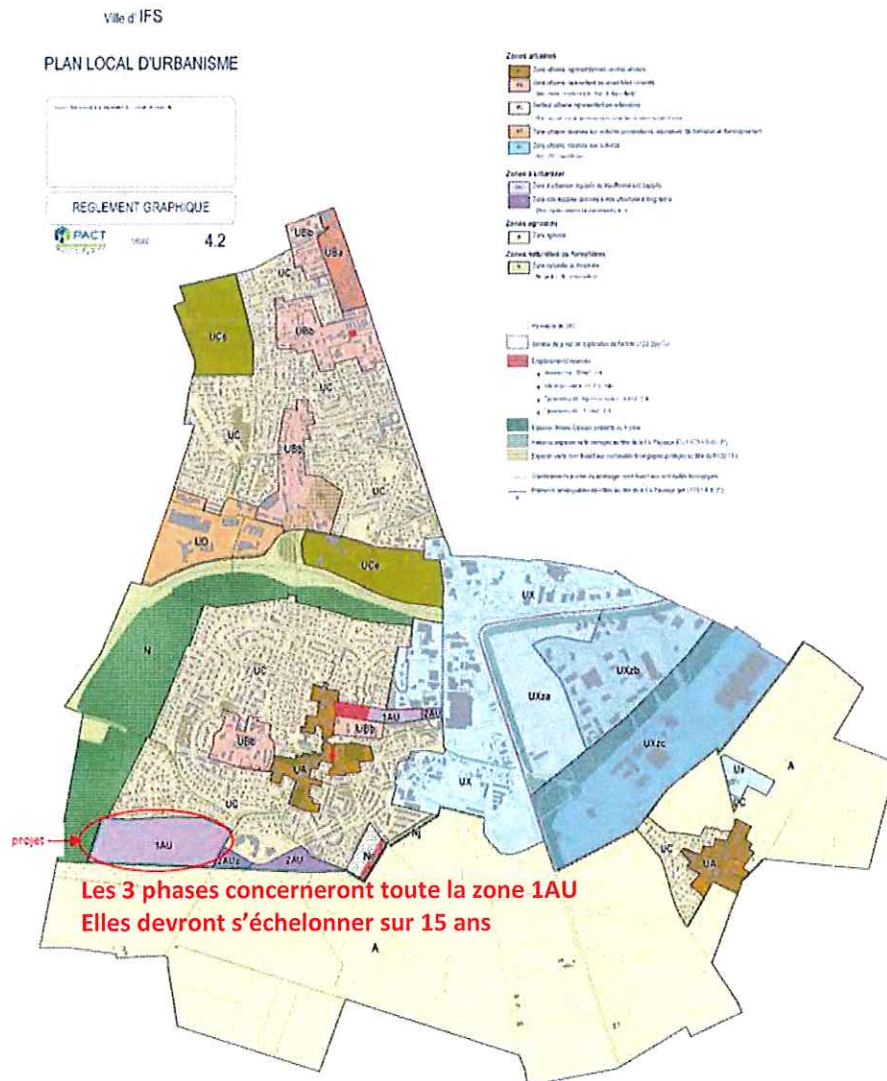
Le site de projet est inscrit au PLU comme zone 1AU. Il se trouve dans la continuité de la zone urbanisée du bourg. Le PLU ne comporte pas de diagnostic agricole, mais il précise que les zones AU sont en continuité de l'urbanisation et ne détériorent pas les unités agricoles en place, déjà majoritairement propriété de la Ville ou d'aménageurs (ces terres font l'objet de simples conventions d'entretien). Le Permis d'aménager n'apporte pas plus de précisions.

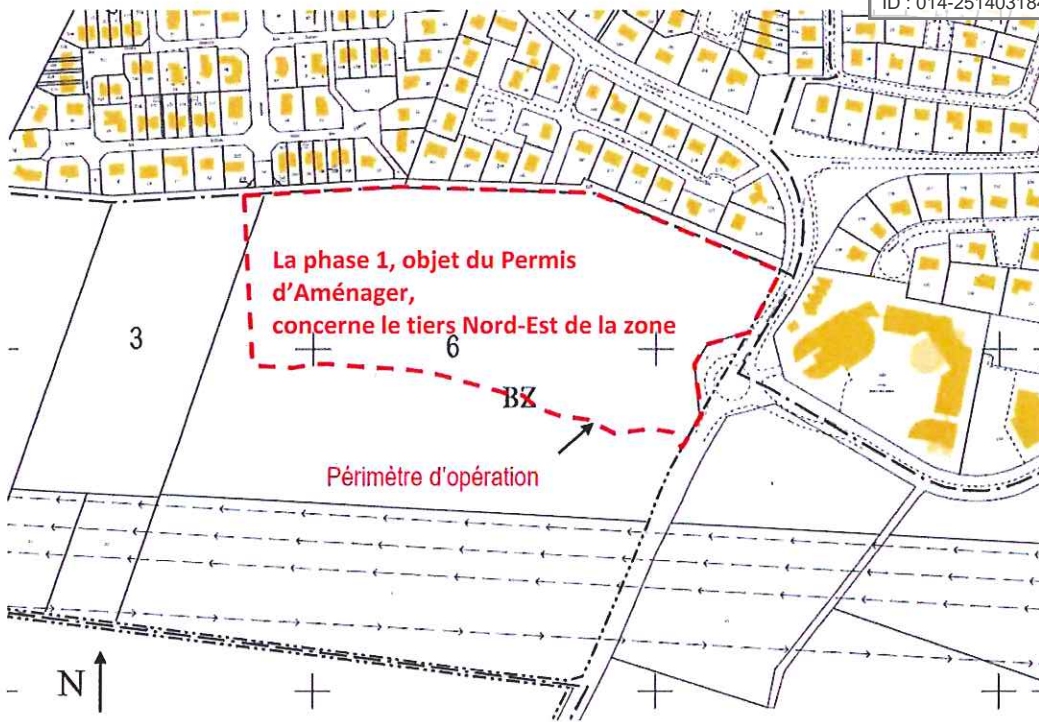
L'enjeu affiché par le Plu est de faire de cet espace un lien entre la zone naturelle identitaire et forte, la forêt de Ifs, avec l'urbanisation grandissante de la ville d'Ifs. Ainsi, le projet intègre la création d'un mail vert « Cordon forestier » de 20m minimum de largeur, utilisant des essences locales traditionnelles avec des hauteurs adaptées.

Les phases 2 et 3, en limite sud de la frange, devraient présenter un cordon plus dense pour une mise en valeur paysagère de l'entrée Sud de l'agglomération depuis la RN158.

Enfin, les connexions piétonnes seront prévues pour rejoindre facilement les cheminements piétonniers au nord et au Sud de la zone (frange paysagère) et la forêt. Par ailleurs, la voirie principale pourra servir de support au réseau de transport collectif.

### Cartographie





Légende :

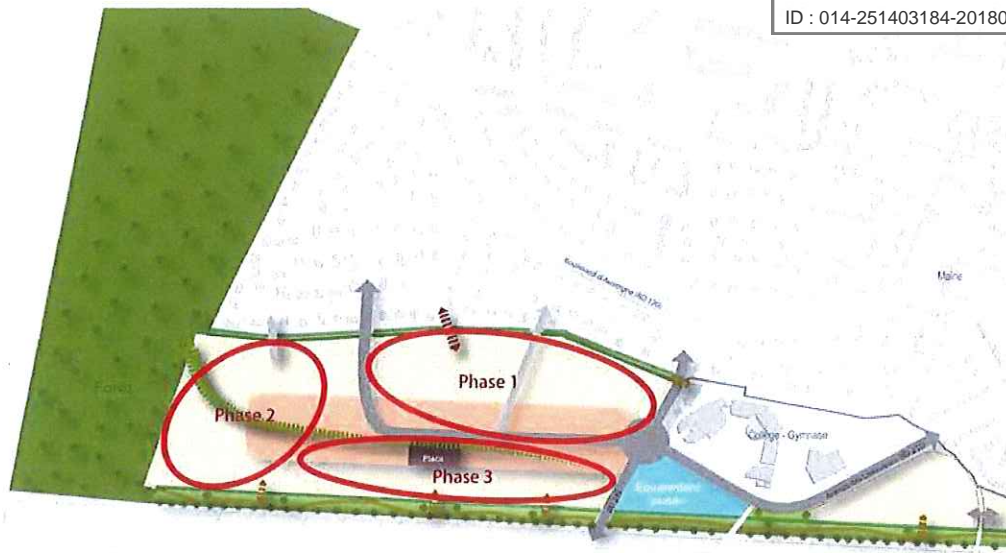
Périmètre du lotissement

Légende espaces publics :

- Revêtement de chaussée de la voie primaire en enrobé noir
- Revêtement de chaussée des voies secondaires et tertiaires en enrobé noir
- Stationnement à usage collectif en enrobé noir
- Stationnement à usage collectif en pavage enherbé
- Accès lots en pavage enherbé
- Revêtement de chaussée en enrobé coloré
- Trottoir et cheminement en enrobé coloré
- Cheminement en sable stabilisé
- Zone engazonnée / plantée

La situation des espaces publics, d'activités et de loisirs sont définis au "secteur" avec le communal. L'arpentage et la balise des parcelles figurent au plan sans aucune autre indication.

Plan de composition de la phase 1, dans le Permis d'Aménager



Aménagement d'un quartier durable au Sud de la ville d'Ifs :  
Programmation des zones



	Secteur de densité plus forte avec une prédominance des immeubles collectifs		Cheminement piétonnier
	Voie structurante (tracé de la voirie à titre indicatif)		Principes de connexions à réaliser
	Espaces verts boisés		liaison piétonne
	Place (emplacement à titre indicatif)		

**OAP du secteur prévue dans le PLU de Ifs (sur les 3 phases)**

**Proposition :**

La Commission Urbanisme Règlementaire du 29 janvier 2018 propose un avis Favorable à la demande de Permis d'Aménager n° 014 341 17 D0001 (Demandeur : Edifidès, Commune de Ifs).

**Vote :**

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

- **ÉMET UN AVIS favorable** à la demande de Permis d'Aménager n° 014 341 17 D0001 (Demandeur : Edifidès, Commune de Ifs).
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Le Président,

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 16/02/2018

Reçu en préfecture le 16/02/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180209-DBS08\_2018-DE