

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du  
Bureau Syndical  
Séance du 16 mars 2018**

**DBS12-2019**

Le 16 mars 2018, à 12 h 00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 12 mars 2018 (*la séance du 9 mars 2018 n'ayant pu se tenir, faute de quorum*) s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle de commission 2, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président. S'agissant d'une seconde convocation, il peut être délibéré sans condition de quorum, en application de l'article L2121-17 du CGCT.

En exercice au  
titre du SCoT : 33  
Présents au  
titre du SCoT : 9  
Votants au  
titre du SCoT : 9

Date d'envoi de la  
convocation : 12/03/2017

**Etaient présents :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :**

M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Pascal SERARD

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Franck JOUY

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

M. Bernard ENAULT, Mme Martine PIERSELIA

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

Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

**AVIS SUR LE PROJET  
D'ÉLABORATION DU PLU DE  
SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY**

**Etaient excusés :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

Mme Béatrice TURBATTE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Patrick LERMINE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE**

M. Michel BAR, Mme Nicole GOUBERT, M. Bernard LEBLANC

## AVIS SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLU DE SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY

### Exposé :

#### A/ Éléments de diagnostic

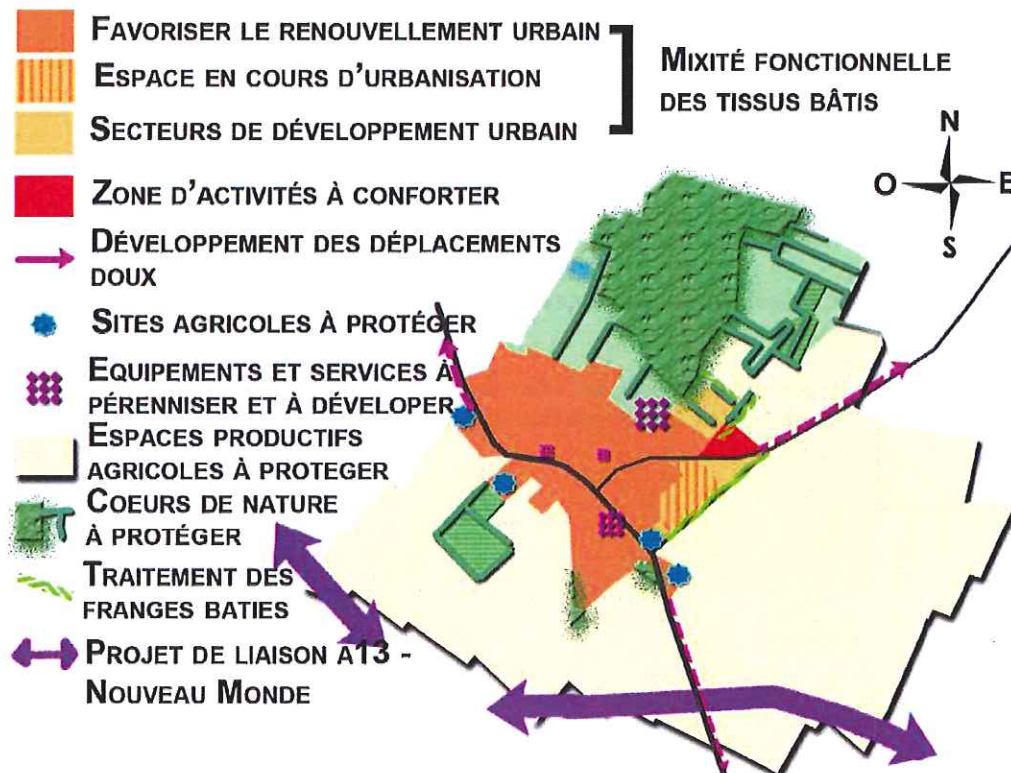
La commune est actuellement couverte par le règlement national d'urbanisme. Le présent projet d'Élaboration du PLU de Saint-Aubin-d'Arquenay a été prescrit en octobre 2015, il a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 18 janvier 2018, avant ouverture de l'enquête publique.

- Saint-Aubin-d'Arquenay est identifiée comme commune de la « Couronne périurbaine proche » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 873 habitants en 2015, en diminution, avec - 0,4 % par an entre 2008 et 2013.
- Elle abritait 305 logements en 2014, en faible croissance (+ 12 logements entre 2008 et 2013).
- En 2016, une opération de 110 logements a été autorisée sur la commune (lotissement des Portes de la mer).

#### B/ Projet de la Commune

- Objets de la procédure :

Schéma de synthèse du PADD :



**Grandes orientations du PADD :**

- **Atteindre 1 500 habitants d'ici 2030**
- **Construire environ 200 logements d'ici 2030**
  - dont 30 logements pour le point mort
  - et 170 logements pour la croissance
  - 170 en extension (85 %) et 30 en réinvestissement (15%)
- **Limiter les surfaces dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat**, en périphérie immédiate des tissus actuellement bâtis. Elles porteront à l'horizon 2030 sur une superficie globale de **8 à 9 ha** (environ 165 logements).
- Privilégier une utilisation plus économe du foncier : **la densité nette moyenne sera au minimum de 20 logements par hectare** au sein des futurs quartiers d'habitations.
- Organiser qualitativement le développement de l'urbanisation.
- Réguler l'apport de population par une ouverture programmée des zones à urbaniser
  
- Pérenniser les équipements et services publics existants, et favoriser leur évolution
- Envisager l'implantation d'un nouveau groupe scolaire, au Nord du bourg, à proximité de l'aire de loisirs
- Développer le réseau de cheminements doux, communaux et intercommunaux
- Améliorer la sécurité routière, en prenant en compte l'important trafic existant sur la route départementale n°35
  
- Conforter une dynamique économique diversifiée (commercial, artisanal, touristique, agricole, etc.) sur le territoire
  
- Préserver et identifier la trame verte ; Favoriser le maintien des surfaces agricoles
- Valoriser les entrées de ville en termes d'intégration paysagère et de sécurité routière



**- Zonage :**

ZONES URBAINES		
U		Tissus actuellement urbanisés de SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY
Ue		Zone urbaine susceptible d'accueillir de nouveaux équipements d'intérêt collectif.
Ux		Zone urbaine correspondant à la zone d'activités existantes
ZONES A URBANISER		
1AU		Secteur de développement du bourg, à dominante d'habitat
ZONES AGRICOLES		
A		La zone A correspond à la zone agricole, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ar		La zone Ar, correspond à un secteur agricole destiné à accueillir les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la réalisation d'une nouvelle liaison routière
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
N		La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risque naturel.
Ni		Zone naturelle correspondant au pôle de sport et de loisirs de la commune

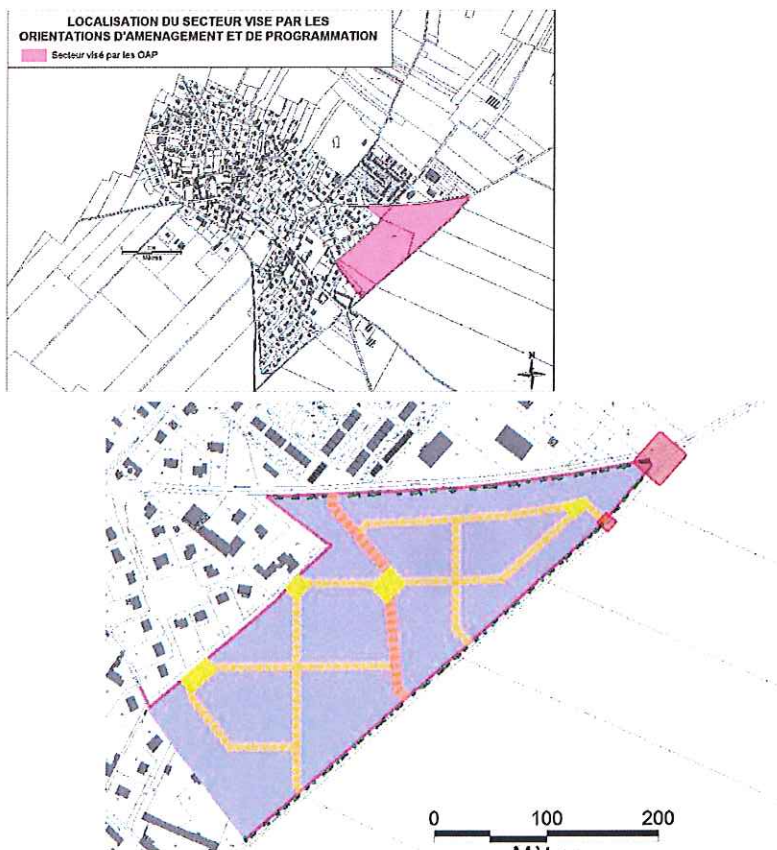
Dénomination des zones	Superficie au POS en ha	Superficie au PLU en ha
<b>ZONES URBAINES</b>		
U		48.2
UE		0.8
UX		1.7
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>50.7</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
1AU		3.9
<b>Total</b>	<b>17.55</b>	<b>3.9</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>		
A		195.3
Ar		19.9
<b>Total</b>	<b>251.35</b>	<b>215.2</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>		
N		55.3
Ni		2.4
<b>Total</b>	<b>32.1</b>	<b>57.7</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>329</b>	<b>327.7</b>

**OAP :**

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage :

- Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'OAP. Le secteur de la zone U, faisant l'objet d'un permis d'aménager (Les Portes de la Mer), est concerné par une urbanisation en trois tranches (phase 1 : 32 logements – phase 2 : 47 logements – phase 3 : 30 logements).
- Les zones 1AU :
  - o Pour le secteur situé au Sud-Est du bourg : il représente la finalisation du quartier « Les portes de la Mer », actuellement en cours d'urbanisation : il pourra être urbanisé dès l'approbation du PLU.
  - o Pour le secteur situé au Nord du Cottage Marine, son urbanisation sera réalisée en dernier lieu.

**- Zones U et 1AU à l'Est du bourg**

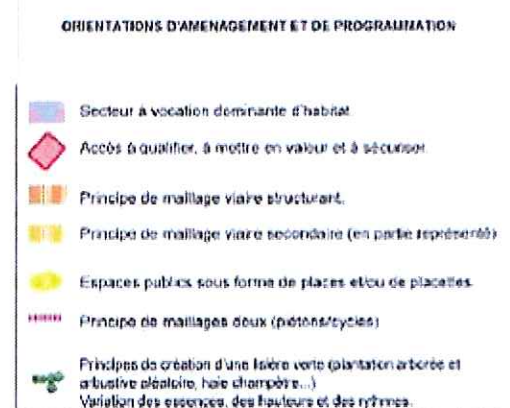


La zone correspond au projet urbain Les Portes de la Mer.

Surface totale de la zone : 6 ha

Réceptivité théorique : 125 logements

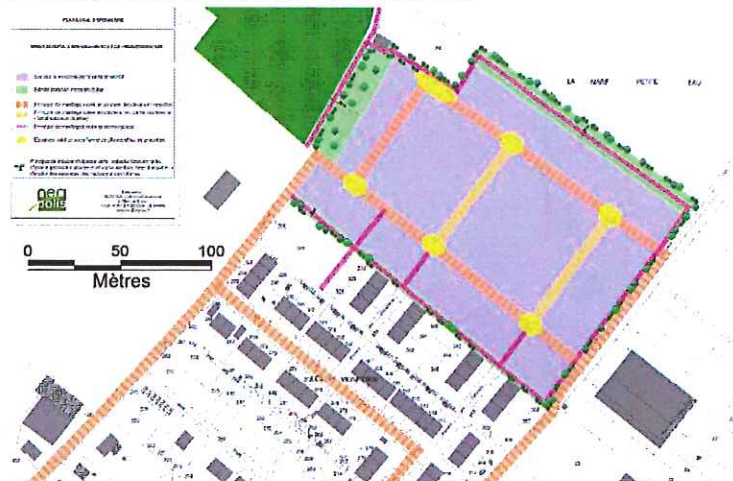
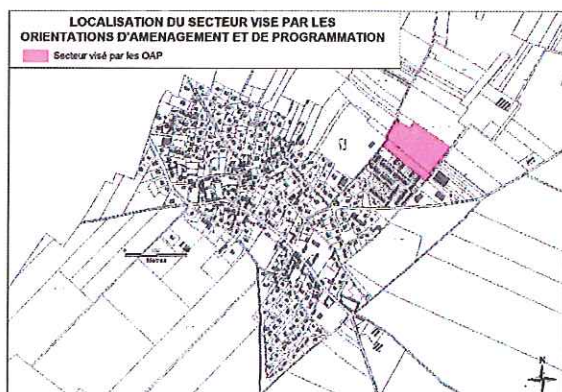
Environ 75% du secteur est en cours d'urbanisation (zone 1NAdu POS de 4,7 ha). L'autorisation d'urbanisme a été délivrée pour permettre :



- 41 terrains à bâtir;
- 46 logements groupés en accession:
- 22 logements locatifs sociaux.
- Soit un total de 109 logements.

La pointe Nord-Est a été classée en 1AU et permettra l'accueil d'une vingtaine de logements supplémentaires, sur environ 1,3 ha.

### - Zone 1AU au Nord du bourg



- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Bande tampon inconstructible
- Principe de maillage viaire structurant (localisation indicative)
- Principe de maillage viaire secondaire (en partie représenté - localisation indicative)
- Principe de maillages doux (piétons/cycles)
- Espaces publics sous forme de places et/ou de placettes.
- Principes de création d'espaces verts : espaces libres en herbe et plantés (plantation arborée et arbustive aërostatie, haie champêtre, Variété des essences, des hauteurs et des rythmes.

Surface totale : 2,5 ha

Réceptivité théorique : 40 logements (densité moyenne nette de 20 logements par hectare).

Urbanisation programmée après le secteur 1AU à l'Est du bourg.

**- Règlement graphique :**

DEPARTEMENT DU CALVAOOS  
COMMUNE DE SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY  
PLAN LOCAL D'URBANISME

---

ARRÊT  
DOCUMENT GRAPHIQUE  
PLAN DE ZONAGE AU 1:5000 - PIÈCE E1

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
du 14 décembre 2017

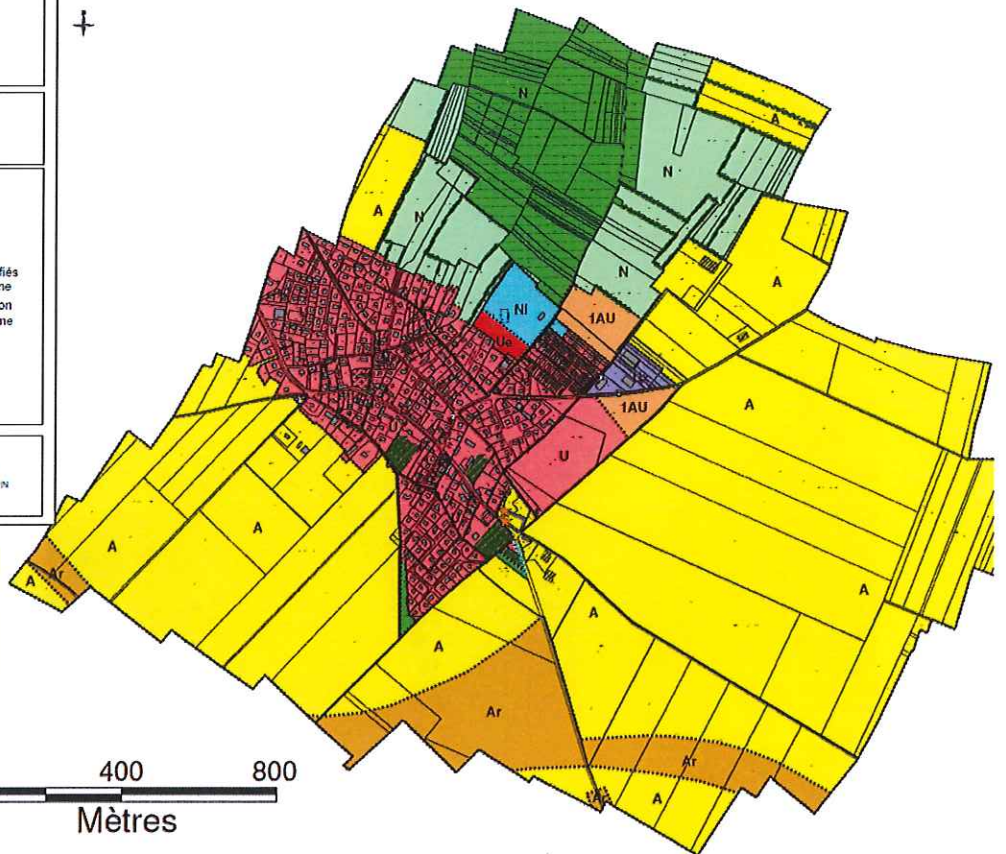
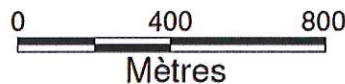
**LEGENDE**

- ..... Limites de zones
- Espaces Boisés Classés
- Eléments remarquables du paysage naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- ★ Bâtiments identifiés pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Tronçon sur lequel les accès sont interdits
- Emplacements réservés

---

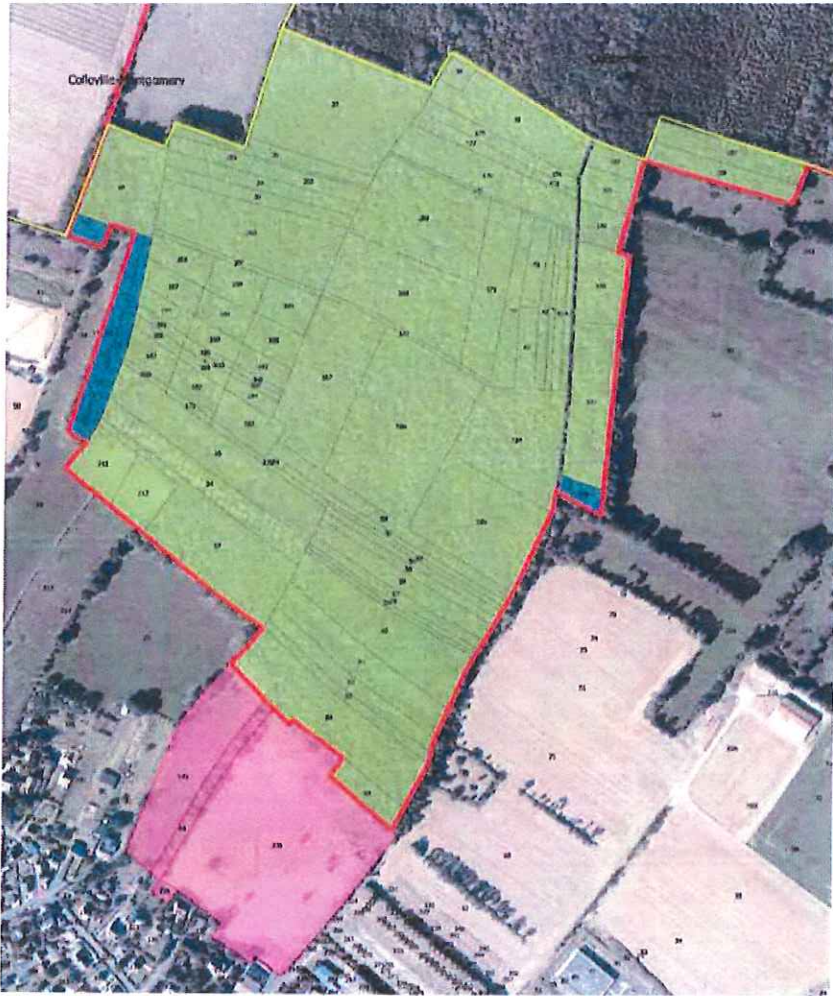
Réalisation:  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme  
3 Allée du Grand  
14520 FORT EN BESSON - HUPPAIN  
neapolis@orange.fr

N° d'UE au plan de zonage	Superficie (Mètres carrés)	Objet	Bénéficiaire
1	978 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un site au profit des services de la Mairie	Cd'urbanisme communale
2	222 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un site au profit des services de la Mairie	Cd'urbanisme communale
3	222 m <sup>2</sup>	Aménagement d'un site au profit des services de la Mairie	Cd'urbanisme communale
4	100 m <sup>2</sup>	Extension de l'habitat individuel	Cd'urbanisme communale
5	100 m <sup>2</sup>	Extension de l'habitat individuel	Cd'urbanisme communale
6	100 m <sup>2</sup>	Extension de l'habitat individuel	Cd'urbanisme communale
7	100 m <sup>2</sup>	Extension de l'habitat individuel	Cd'urbanisme communale
8	100 m <sup>2</sup>	Extension de l'habitat individuel	Cd'urbanisme communale



**- Focus sur l'espace « Cœur de nature » du SCoT / l'ENS « Bois du Caprice » :**

- ➔ L'ENS du Bois du Caprice a été inscrit dans le SCoT de 2011 comme « cœur de nature » sur tout le périmètre qui était alors couvert par un ENS. Ces espaces « cœur de nature » doivent être « protégés de toutes nouvelles urbanisations » selon le chapitre 2.1 du DOG. Une modification du périmètre ENS par le Département a été réalisée en 2017 et est explicité ci-dessous. Elle concerne principalement des espaces non-boisés et non-humides, où se localisent déjà des équipements publics. Cependant, cette modification ne vaut pas modification du périmètre « cœur de nature » du SCoT. Les zones déclassées par le Département ont été zonées NI et Ue par le PLU (en rose sur le plan ci-dessous). Ces zones NI et Ue ne sont donc pas protégées de toute nouvelle urbanisation (autorisation des constructions agricoles, forestières et zone d'équipement public ; pas de règlement spécifique pour la zone NI). La Commune souhaitant ainsi notamment permettre l'agrandissement de la salle communale déjà présente et la construction d'une école.
  
- ➔ Ces zones NI et Ue situées sur un espace « Cœur de nature » semblent donc incompatibles avec le SCoT actuel.



**Légende :**

- |  |  |
|--|--|
| limites communales   | Evolution des parcelles de la Zone de présomption :  |
|  Projet de périmètre de zone de présomption |  Réduction    |
|  |  Conservation |
|  |  Extension    |



Maquette : CC-04-DG-02/DEMENSIV - Mars 2017



**Proposition :**

La Commission Urbanisme Règlementaire du 23 février 2018 propose un avis favorable sur le projet d'Élaboration du PLU de Saint-Aubin-d'Arquenay, accompagné de la réserve et des remarques suivantes :

**Réserve :**

L'ENS du Bois du Caprice est inscrit comme cœur de nature du SCoT, selon le DOG : « Les cœurs de nature qui devront être protégés sont constitués par : [...] les Espaces Naturels Sensibles du Calvados présents dans le territoire du SCoT » et « Les documents d'urbanisme devront protéger de toutes nouvelles urbanisations les cœurs de nature identifiés dans la trame verte et bleue et définis dans les objectifs » (voir Orientation 2.2 du DOG). Dans ces conditions, une modification du périmètre ENS par le Département n'a pas de conséquence directe sur le SCoT de Caen Métropole et notamment la détermination des cœurs de nature figurant actuellement dans la TVB. Ainsi, les orientations et périmètres associés au cœur de nature définis dans le SCoT demeurent pleinement applicables. Or, la partie Sud de ce cœur de nature du Bois de Caprice est couverte par des zones NI et Ue, qui ne sont pas protégées de toute nouvelle urbanisation.

**Remarques :**

- Le rapport de présentation pourrait développer voire renforcer les justifications apportées aux « raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles au regard de l'organisation de l'espace » et à l'évaluation « des incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées » (voir Orientation 3.5 du DOG).
- Le rapport de présentation pourrait développer les justifications apportées à l'adéquation du projet de développement du PLU « avec la capacité de production et de distribution d'eau potable » et actualiser les données (Orientation 2.1 du DOG).

**Vote :**

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

- **ÉMET UN AVIS favorable** sur le projet d'Élaboration du PLU de Saint-Aubin-d'Arquenay, assorti de la réserve et des remarques ci-dessus énumérées
- **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 29/03/2018

Reçu en préfecture le 29/03/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180316-DBS12\_2018-DE

