

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du  
Bureau Syndical  
Séance du 21 septembre 2018**

**DBS23-2018**

Le 21 septembre 2018, à 12 h, le Bureau Syndical "SCoT" régulièrement convoqué le 14 septembre 2018, s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle du Bureau, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président.

*En exercice :* 34  
*Présents :* 18  
*Votants :* 21  
*(3 pouvoirs)*

*Date d'envoi de la  
convocation : 14/09/2018*

**Etaient présents :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :**

M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF,  
M. Michel PATARD-LEGENDRE, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Franck JOUY, M. Patrick LERMINE

**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  
PIERSIELA

**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

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Grégory BERKOVICZ (pouvoir à M. Patrick LECAPLAIN)

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. Jean-Claude BRETEAU (pouvoir à M. Michel BAR), Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à Mme  
Monique GARNIER)

**Etaient excusés :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Romain BAIL, M. Joël BRUNEAU, M. Dominique GOUTTE, M. Jean-Marc PHILIPPE, M. Marc  
POTTIER, M. Thierry SAINT, M. Pascal SERARD

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Thierry LEFORT

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

**AVIS SUR LE PROJET DE  
REVISION DE POS VALANT  
PLU D'ESQUAY-NOTRE-  
DAME**

## AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DE POS VALANT PLU D'ESQUAY-NOTRE-DAME

### Exposé :

### A/ Éléments de diagnostic

Esquay-notre-Dame est une Commune de la CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon, à 4km du périphérique caennais. Elle est actuellement en RNU. La Révision de POS en PLU a été prescrite le 12 octobre 2015. Le présent projet arrêté de Révision de POS valant PLU a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 25 juin 2018.

- Esquay-Notre-Dame est identifiée comme commune de « l'Espace rural ou périurbain » dans le SCOT de Caen-Métropole.
- 63 logements produits sur le territoire communal depuis 2008 dont « Les Vallons d'Esquay » au Sud (2,25ha de surface brute en extension en cours de construction).
- La commune comptait 1 438 habitants en 2015, en croissance, avec + 1,6 % par an entre 2008 et 2015. Avec un solde migratoire de +0,8 % / an et un solde naturel : +1,4 % / an. La taille moyenne des ménages est relativement importante, à 2,8 personnes par ménage.
- Elle abritait 508 logements en 2015.
- En 2010, la commune possédait 3 sièges d'exploitation agricole ainsi qu'un silo à grain et un artisan tailleur de pierre pouvant provoquer des nuisances avec l'habitat.

### B/ Projet de la Commune









#### - Objets du PADD :

**Cadre de vie :** Renforcer l'attractivité de la commune en confortant la qualité de vie qu'elle offre

#### Environnement :

- Arrêter d'urbaniser les fonds de vallées pour limiter l'impact des risques naturels et assurer les continuités écologiques.
- Préserver et développer les boisements et haies pour assurer les continuités écologiques.
- Préserver les zones humides avérées et la biodiversité qu'elle abrite.
- Préserver et développer les chemins ruraux : pour le patrimoine (chemin du Duc Guillaume), pour les loisirs et pour limiter le trafic de véhicules agricoles dans le village.
- Protéger et valoriser l'héritage historique, garant de l'identité du territoire.
- Fixer des limites à l'urbanisation.
- Limiter le développement de l'habitat entre le silo et l'espace agricole.
- Privilégier l'urbanisation au sein du tissu bâti.

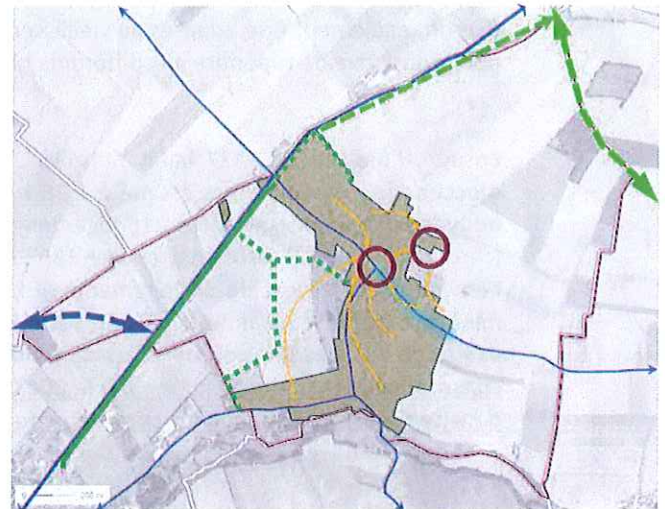


- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Espaces bâtis                          |  Chemins ruraux à préserver                  |  Limiter le développement de l'habitat entre le silo et l'espace agricole |
|  Fonds de vallée où arrêter d'urbaniser |  Site de la Côte 112 à protéger et valoriser |  Privilégier l'urbanisation au sein du tissu bâti                         |
|  Boisements à préserver                 |  Fixer des limites à l'urbanisation          |  |



Equipements et déplacements :

- Structurer le développement de l'urbanisation en fonction de l'emplacement des équipements.
- Sécuriser les déplacements tous modes sur la commune.
- Réserver les terrains nécessaires à la réalisation du contournement routier d'Evrecy.
- Soutenir la réhabilitation du chemin du Duc Guillaume (ancienne voie romaine de Vieux – Verson – Thue et Mue) avec le Conseil départemental du Calvados.
- Faire de la voie verte le long de la RD8 la colonne vertébrale des déplacements actifs sur la commune.



→ **Démographie et habitat :** conserver le dynamisme démographique de la commune pour pérenniser son avenir.

Démographie :

- Viser une croissance démographique raisonnable, en cohérence avec le territoire dans lequel s'inscrit la commune (+1.7%/an), au moins égale à la moyenne nationale (+0.6%/an).
- Répondre aux futurs besoins (jeunes et personnes âgées).

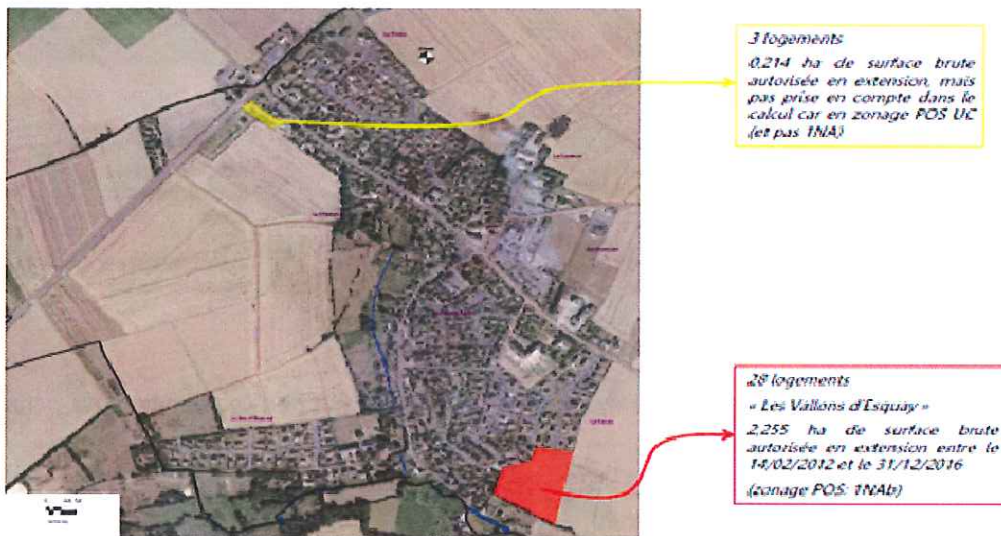
<b>SCENARIOS A L'HORIZON 2030</b>	Si la tendance se ralentit fortement	Si la tendance se ralentit un peu	Si la tendance récente se poursuit	Si la tendance sur le long terme se poursuit
	Echéance à 17 ans	Echéance à 17 ans	Echéance à 17 ans	Echéance à 17 ans
	Croissance annuelle ≈ à +0,6 % (moyenne française 1999 2013)	Croissance annuelle ≈ à +1,7 % (moyenne intercommunale 2008 2013)	Croissance annuelle ≈ à +2,3 % (moyenne communale 2008 2013)	Croissance annuelle ≈ à +3,3 % (moyenne communale 1999 2013)
Population	1592	1915	2117	2497
Perte/Gain total de population	+154	+477	+679	+1059
Perte/Gain annuel de population	+9,1	+20,1	+39,9	+62,3
Taux de croissance 2013 2030	+10,7 %	+33,2 %	+47,2 %	+73,6 %
	Croissance limitée	Croissance raisonnée	Croissance soutenue	Croissance dynamique



**Habitat :** Répondre aux futurs besoins en logements d'une population qui évolue, par une offre de logements diversifiée

L'objectif ici est de **prendre en compte les besoins des différentes classes d'âge de la population**, et notamment des jeunes habitants, **afin de prévoir une offre de logement de taille modérée et/ou abordable afin que ces jeunes ménages restent et s'installent sur le territoire communal**. Ces logements devront également être adaptés au vieillissement de la population. Enfin, l'offre locative sera développée pour permettre de répondre aux différents besoins de la population.

Ensuite, l'objectif de +477 habitants d'ici 2030 passe par la production de logements : avec un **taux d'occupation des ménages estimé à 2,76 habitants par logement**, l'objectif est donc de produire **216 nouveaux logements**. Sur ces 216 logements, **31 ont déjà été produits** ou autorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (carte ci-dessous). Il reste donc encore 185 logements à produire. **Le potentiel de construction au sein de l'enveloppe bâtie est de 34 logements**, il faut donc produire **151 logements en extension**. La densité minimale autorisée par le SCoT sur cette commune étant de **12 logements/ha** pour les projets en extension, le **besoin net de surface pour l'habitat est donc de 12,58 ha**. **Or, la surface brute consommable restant accordée par le SCoT à la commune étant de 9,91 ha, la commune vise donc une densité supérieure des constructions afin de produire tous ces logements sur 9,91 ha et non 12,58 ha.**



**→ Orientations en matière d'économie :** Développer l'activité économique dans le respect des quartiers d'habitat et des territoires voisins.

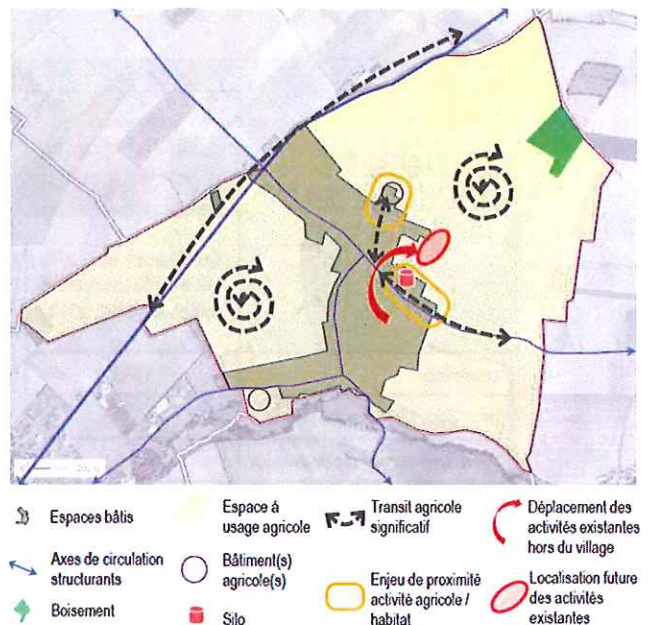
**Agriculture :** Favoriser le maintien d'une agriculture viable et sa diversification :

L'objectif ici est d'assurer une cohabitation sereine entre l'agriculture et l'habitat, en veillant notamment à limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole et en permettant la diversification de cette dernière et l'adaptation des outils de production.

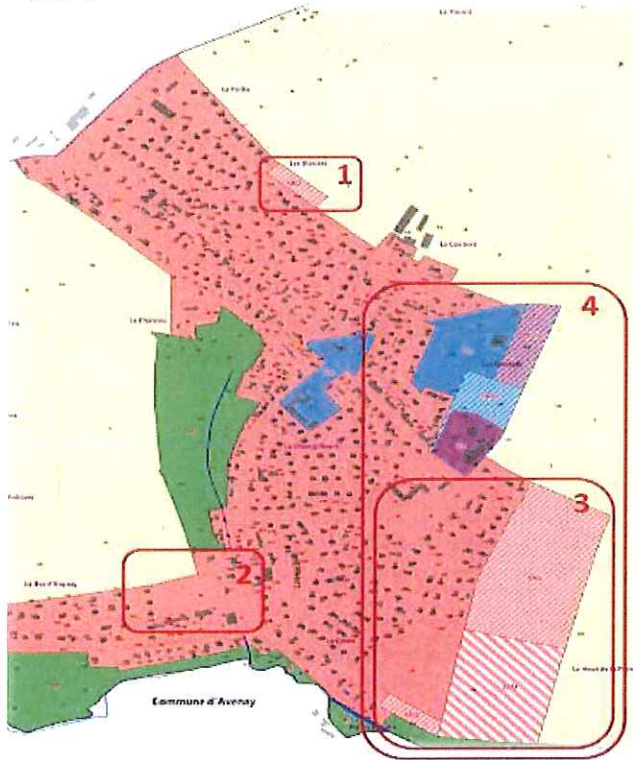
Permettre le développement modéré d'activités économiques non agricoles :

- Tenir compte des activités existantes et de leurs besoins.

**NB :** le « déplacement des activités existantes hors du village » matérialisé par la flèche rouge ne porte que sur l'activité de tailleur de pierre. Cette activité provoque des nuisances sonores pour le voisinage et va donc être déplacée afin de les limiter.



- OAP :





- 1- Site des Bleuets
- 2- Site du Lavoir
- 3- Site du Haut de la Platière
- 4- Est du village

→ OAP n°1 : le site des Bleuets, à vocation principale d'habitat.




### SITE DES BLEUETS: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)





#### MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Secteur constructible  
Densité nette: 15 logements/ha minimum
-  Dont 30% minimum des logements dédiés à la location (*emprise à titre indicatif*).

#### DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens (*emplacement et emprise à titre indicatif*)  
La voie de desserte aura une emprise « mesurée »
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Point de collecte des déchets ménagers (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

#### PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

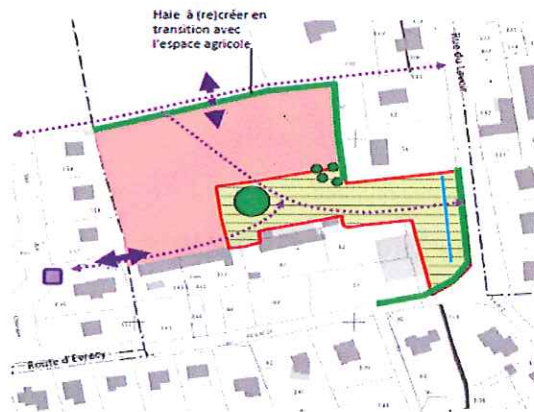
-  Haie bocagère à conserver/ créer/ régénérer
-  Sens de l'urbanisation (de l'Ouest vers l'Est)

**Synthèse des prescriptions écrites opposables :** le secteur constructible aura une densité nette moyenne d'au moins 15 logements/ha, soit 5 logements au minimum. De plus, 40% des logements seront réalisés à destination d'un programme locatif. Il est également prévu que la haie bocagère située au Sud soit maintenue. Une haie bocagère sera créée et bordera le site au Nord et à l'Est et qu'une ouverture y soit aménagée afin de rejoindre le cheminement doux.



→ OAP n°2 : le site du Lavoir, à vocation principale d'habitat en renouvellement urbain.

**SITE DU LAVOIR: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)**

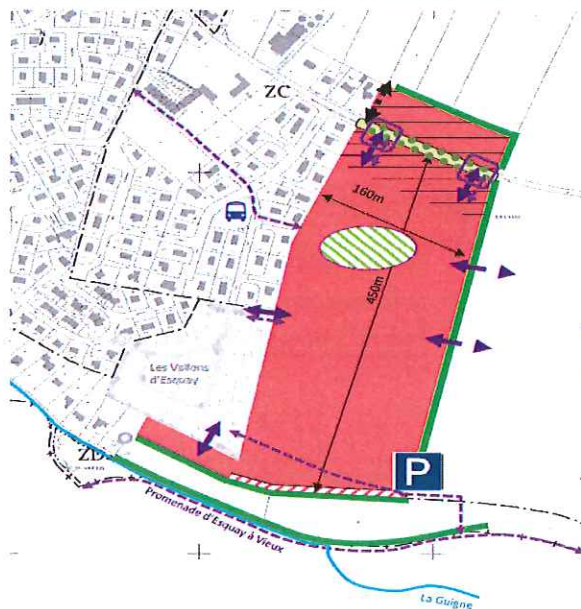


- MIXITÉ DES FONCTIONS**
- Secteur constructible (emprise et forme à titre indicatif). Densité nette: 12 logements/ha minimum
  - Secteur en pente et aire de préservation du noyer non constructibles (emprise et forme à titre indicatif)
- DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ**
- Accès-véhicules à double sens (emplacement et emprise à titre indicatif). La voie de desserte aura une emprise « mesurée »
  - Accès-véhicules à prévoir à long terme (emplacement et emprise à titre indicatif). La voie de desserte aura une emprise « mesurée »
  - Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
  - Point de collecte des déchets ménagers (emplacement et emprise à titre indicatif)
- PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**
- Haie bocagère à conserver/ créer/ régénérer
  - Arbre à conserver/ régénérer (emplacement et emprise à titre indicatif)
  - Espace-vert/ espace de rencontre (emprise, emplacement et dessin à titre indicatif). Végétation présente (verger, bosquet, noyer) conservée/ régénérée et restauration de la zone humide
  - La Vignette (ruisseau) retrouvée (dessin, emplacement et emprise à titre indicatif)

**Synthèse des prescriptions écrites opposables :** le secteur constructible aura une densité nette moyenne d'au moins 12 logements/ha, soit 7 logements au minimum. Les logements pourront avoir une typologie variée. Un espace public sera aménagé sur la partie située entre la rue du Lavoir et le noyer qui sera conservé et valorisé. Une haie bocagère bordera le site au Nord et la Vignette fera l'objet d'une mise en valeur paysagère.

→ OAP numéro 3 : Site du Haut de la Platière, à vocation principale d'habitat.

**SITE DU HAUT DE LA PLATIERE: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)**

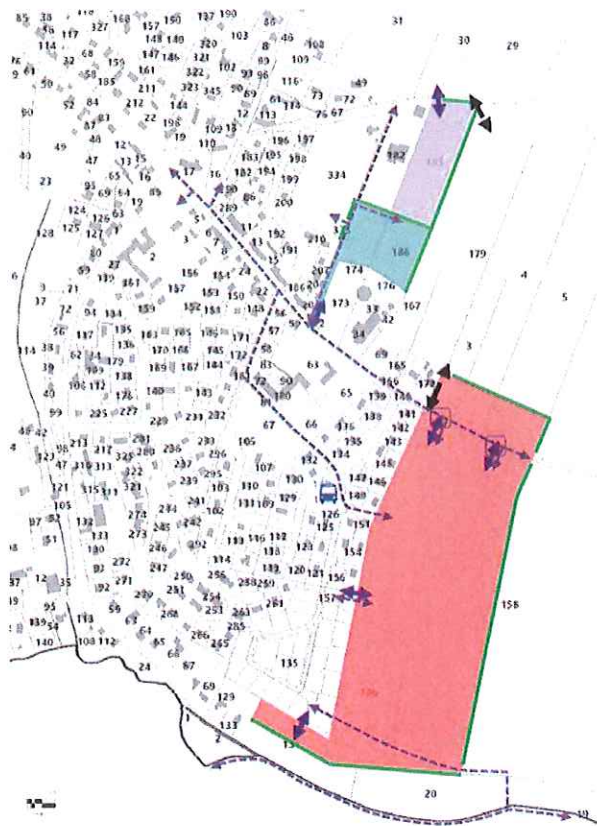


- MIXITÉ DES FONCTIONS**
- Secteur constructible (emprise et forme à titre indicatif). Densité: 16 logements/ha. Ce secteur devra offrir une mixité de logements en termes de typologie bâtie (lot individuel, maisons groupées, habitat semi-collectif, voire collectif)
  - Habitat groupé (maisons de villes, semi-collectif ou collectif) à privilégier en entrée de site pour une meilleure maîtrise de l'image d'entrée de ville
  - Bande non aedificandi de 10m pour limiter l'impact visuel des maisons depuis le chemin le long de la Guigne (emprise et forme dessinées à titre indicatif)
  - Aire de stationnement jouxtant le chemin créé reliant le chemin de promenade d'Esquay à Vieux (emplacement et emprise à titre indicatif)
- DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ**
- Accès-véhicules avec des dessertes interne non linéaire (emplacement et emprise à titre indicatif)
  - Accès-véhicules à prévoir à long terme (emplacement et emprise à titre indicatif)
  - Connexion pour modes doux (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif)
  - Accès pour véhicules agricoles conservé (tracé, emplacement et emprise à titre indicatif)
  - Carrefour à sécuriser (emprise et dessin à titre indicatif)
  - Accès principal au site (emprise et dessin à titre indicatif)
- PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**
- Haies bocagères arborées à conserver / créer / régénérer (emprise et tracé à titre indicatif). Transition avec l'espace agricole et le chemin de promenade d'Esquay à Vieux
  - Aménagement qualitatif de l'entrée de village
  - Espace de rencontre (emplacement, emprise et dessin à titre indicatif)

**Synthèse des prescriptions écrites opposables :** le secteur constructible aura une densité nette moyenne d'au moins 16 logements/ha, soit environ 145 logements. Ces logements auront une typologie variée (individuelles, groupées, semi-collectifs, collectifs...). Un espace de rencontre sera aménagé au centre du futur quartier et la partie 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la finalisation de l'urbanisation de la partie 1AU. Les abords de la RD89 feront l'objet d'un aménagement paysager, par la plantation de tilleuls.

→ OAP numéro 4 : Est du village, aux diverses vocations principales.

## EST DU VILLAGE: SCHÉMA GLOBAL D'ORIENTATIONS (OPPOSABLE)



### MIXITÉ DES FONCTIONS

- Secteur constructible à vocation principale d'habitat.
- Secteur constructible à vocation principale d'industrie.
- Secteur constructible à vocation principale d'équipements et services d'intérêt collectif.

### DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules avec des dessertes interne non linéaire (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Accès-véhicules à prévoir à long terme (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Accès pour véhicules agricoles conservés (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Carrefour à sécuriser (*emprise et dessin à titre indicatif*)

### PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère arborée à conserver / créer / régénérer (*emprise et tracé à titre indicatif*). Transition avec l'espace agricole et le chemin de promenade d'Esquay à Vieux.

- Zonage :

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES**

Secteur / Zone	Superficie
U	56,63 hectares
Ue	3,61 hectares
Ux	1 hectare
<b>Total zone urbaine</b>	<b>61,24 hectares</b>
1AU	6,07 hectares
1AUe	0,96 hectare
1AUx	1,01 hectare
2AU	3,84 hectares
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>11,88 hectares</b>
N	18,04 hectares
<b>Total zone naturelle</b>	<b>18,04 hectares</b>
A	211,25 hectares
Aa	0,51 hectare
Ar	1,86 hectare
At	0,25 hectare
<b>Total zone agricole</b>	<b>213,87 hectares</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>305,03 hectares</b>



**- Règlement graphique :**

REGLEMENT DU CALVADOS

QUAY NOTRE-DAME

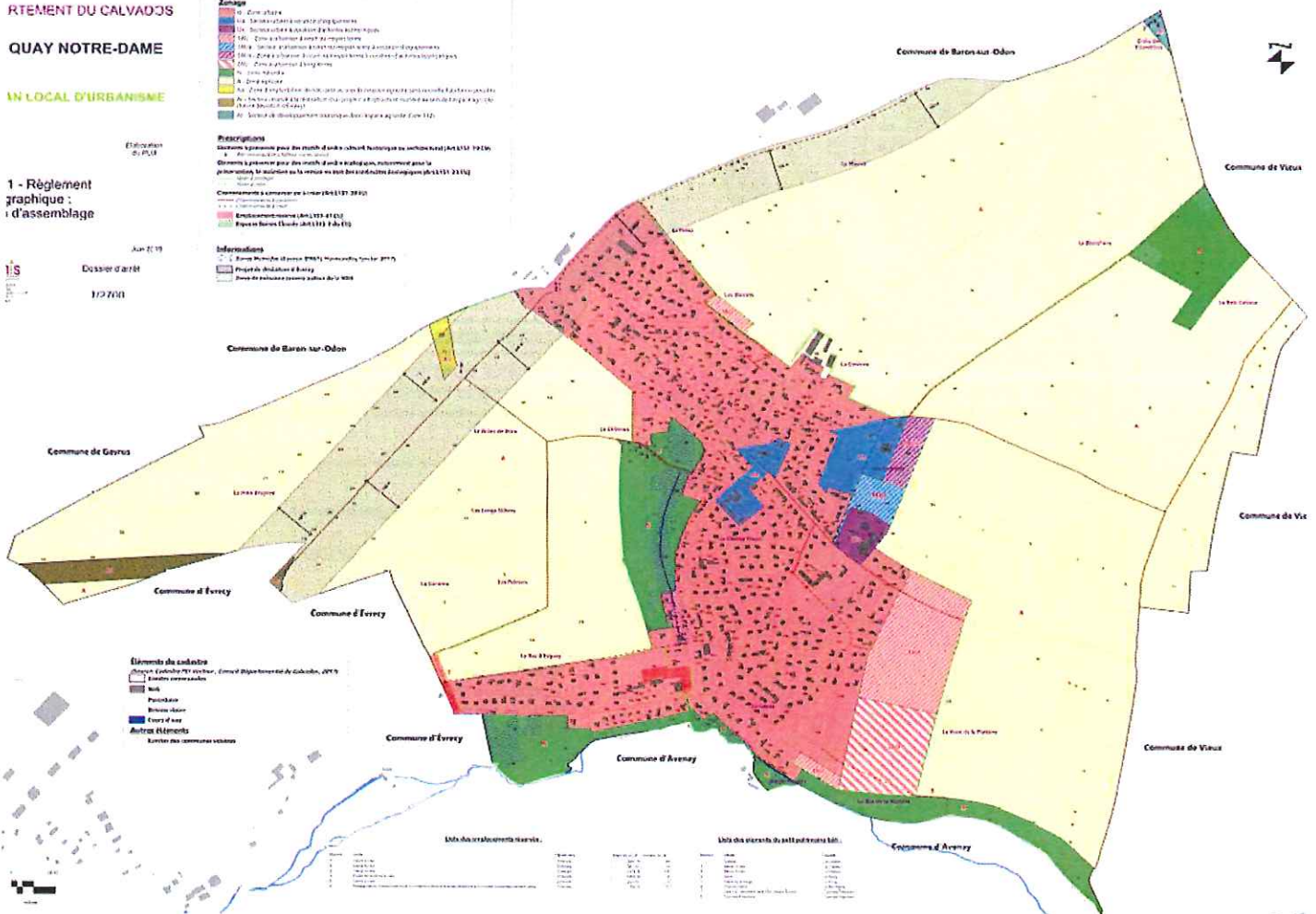
IN LOCAL D'URBANISME

1 - Règlement graphique :  
 i d'assemblage



Avis N° 19  
 Dossier d'avis  
 1/27/18

- Zonage**
- U - Zone urbaine
  - Ue - Secteur urbain à vocation d'équipements
  - Ux - Secteur urbain à vocation d'activités économiques
  - 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme
  - 1AUe - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'équipements
  - 1AUx - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques
  - 2AU - Zone à urbaniser à long terme
  - N - Zone naturelle
  - A - Zone agricole
  - Aa - Zone d'implantation de bâti isolé au sein de l'espace agricole sans nouvelle habitation possible
  - Ar - Secteur réservé à la réalisation d'un projet d'infrastructure routière au sein de l'espace agricole (future déviation d'Évrecy)
  - At - Secteur de développement touristique dans l'espace agricole (Cote 112)
- Préscriptions**
- Éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (Art.L151-19 CU)
  - Éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (Art.L151-23 CU)
  - Cheminements à conserver ou à créer (Art.L151-38 CU)
  - Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)
  - Espaces Boisés Classés (Art.L113-1 du CU)
- Informations**
- Zones Humides (Source: DREAL Normandie, Janvier 2017)
  - Projet de déviation d'Évrecy
  - Zone de nuisance sonore autour de la RD8



**Zonage**

- U - Zone urbaine
- Ue - Secteur urbain à vocation d'équipements
- Ux - Secteur urbain à vocation d'activités économiques
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme
- 1AUe - Secteur à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'équipements
- 1AUx - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme
- N - Zone naturelle
- A - Zone agricole
- Aa - Zone d'implantation de bâti isolé au sein de l'espace agricole sans nouvelle habitation possible
- Ar - Secteur réservé à la réalisation d'un projet d'infrastructure routière au sein de l'espace agricole (future déviation d'Évrecy)
- At - Secteur de développement touristique dans l'espace agricole (Cote 112)

**Préscriptions**

- Éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (Art.L151-19 CU)**
- ▲ Bâti remarquable (château, ruines, lavoir)
- Éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (Art.L151-23 CU)**
- Haies à protéger
  - Haies à créer
- Cheminements à conserver ou à créer (Art.L151-38 CU)**
- Cheminements à conserver
  - Cheminements à créer
- Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)**
- Espaces Boisés Classés (Art.L113-1 du CU)**

**Informations**

- Zones Humides (Source: DREAL Normandie, Janvier 2017)
- Projet de déviation d'Évrecy
- Zone de nuisance sonore autour de la RD8



### Proposition :

Suite à la Commission Urbanisme Règlementaire du 06 septembre 2018, un avis favorable est proposé sur le projet de Révision du POS d'Esquay-Notre-Dame valant PLU, assorti de la réserve et de la remarque suivantes au titre du SCoT Caen-Métropole :

Réserve :

Les commerces sont autorisés en zones U et AU, à condition d'être compatibles avec l'habitat (articles 1). Il est alors nécessaire, dans le règlement écrit du PLU, de traduire les conditions d'implantation des équipements commerciaux définies dans le DAAC, ou de faire un renvoi au DAAC. Cela concerne pour la commune les projets commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (voir les localisations préférentielles, en Introduction du DAAC, le Champ d'application, partie 1.2 du DAAC et les Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définis comme importants, partie 2 du DAAC).

Remarque :

Les 2 ruisseaux que sont la Vignette et la Guigne sont classés en Cœur de nature dans la Trame Verte et Bleue du SCoT. Ils ont été identifiés dans la TVB de la Commune, mais sans référence au classement « Cœur de nature » de la TVB SCoT. Cela mériterait d'être repris dans le PLU. De plus, en-dehors des espaces urbanisés, ces deux cours d'eau sont concernés par le principe de protection, sur une largeur de 10 mètres depuis les berges, inscrit dans l'Orientation 2.3 du DOG. Ce principe n'est pas totalement appliqué, avec des fonds de jardins urbanisables au Sud de la zone U, tangents au cours d'eau. Ailleurs, le report des zones humides et le classement en zone N hors des zones urbanisées permet de respecter ce principe.

### Vote :

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

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Révision du POS d'Esquay-Notre-Dame valant PLU, assorti de la réserve et de la remarque 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 10/10/2018

Reçu en préfecture le 10/10/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20170921-DBS23\_2018-DE