

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 9 octobre 2017**

DBS25-2017

Le 9 octobre 2017, à 13 h 00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 2 octobre 2017 (*la séance du 29 septembre 2017 n'ayant pu se tenir, faute de quorum*) s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle du Bureau, sous la présidence de Monsieur Paul CHANDELIER, 6^{ème} Vice-Président, dans l'ordre du tableau des vice-présidents, le Président et les 1^{er} à 5^{ème} vice-Présidents étant empêchés. S'agissant d'une seconde convocation, il peut être délibéré sans condition de quorum en application de l'article L2121-17 du CGCT.

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Grégory BERKOVICZ, M. Patrick LECAPLAIN, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT (ne prend pas part au débat et au vote), M. Patrick LERMINE

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

M. Bernard ENAULT, M. Hubert PICARD

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. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

*En exercice au
titre du SCoT : 33
Présents au
titre du SCoT: 16
Votants au
titre du SCoT: 15*

*Date d'envoi de la
convocation : 02/10/2017*

**AVIS SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°3 DU PLU
DE DOUVRES-LA-
DELIVRANDE**

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Romain BAIL, M. Dominique GOUTTE, Mme Sylviane LEPOITTEVIN, M. Marc POTTIER,

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

Mme Martine PIERSIELA

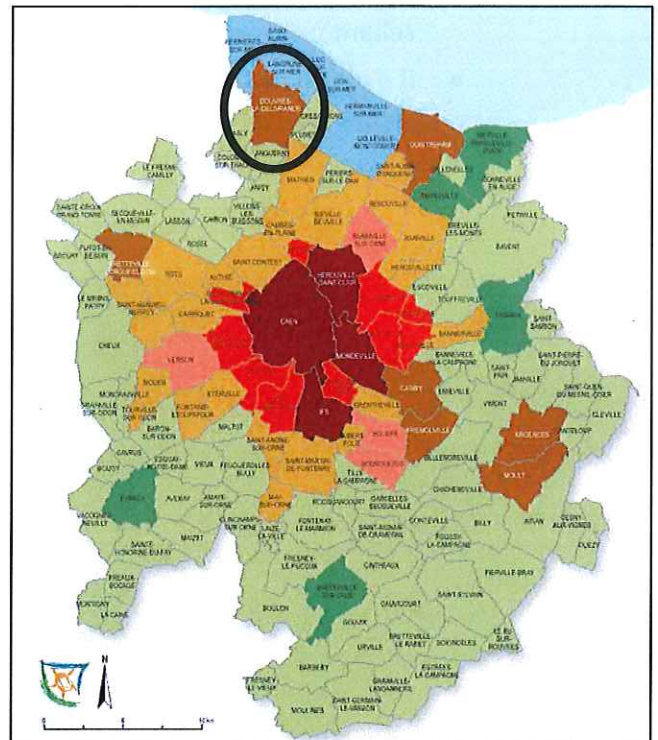
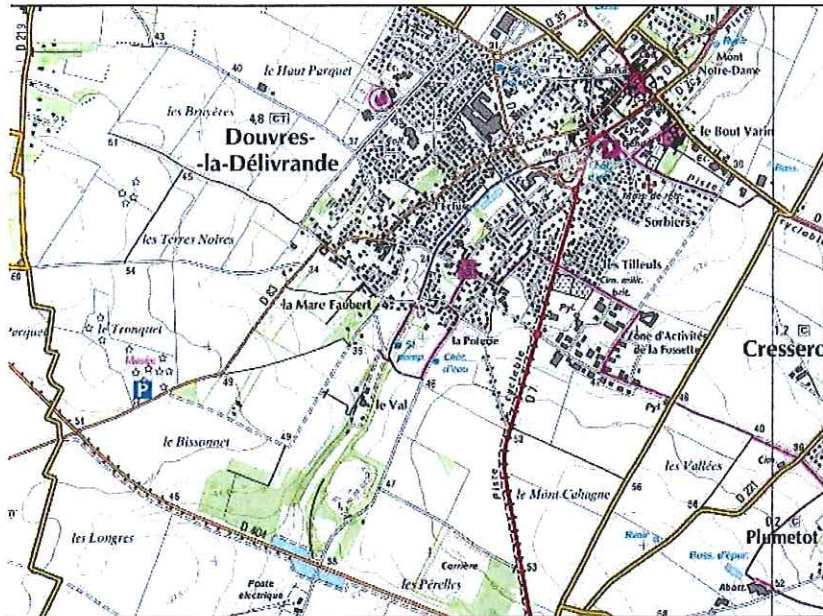
AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE DOUVRES-LA-DELIVRANDE

Exposé – éléments de diagnostic :

Le projet de Modification n°3 du PLU a été notifié au Pôle Métropolitain pour avis le 11 Septembre, avant ouverture de l'enquête publique, qui se déroule du 25 Septembre 2017 au 10 Octobre 2017.

- La commune de DOUVRES-LA-DELIVRANDE dispose d'un PLU approuvé le 03 **Juin 2013** et **modifié** en Mars 2016 (création d'un secteur Af en entrée Sud pour aménager un site de stockage des productions agricoles du secteur) et en Mai 2017 (ouverture à l'urbanisation des 2èrès phases de la ZAC des Hauts Prés au Nord-Ouest de la commune, sur 12 ha de ses 31 ha).
- La commune est identifiée comme Pôle principal dans le SCoT de Caen-Métropole.
- Douvres-la-Délivrande accueille **5 156 habitants (2014)**, soit + 5 % depuis 2009, soit **22 %** de la population de la CDC Cœur de Nacre.
- La commune comptait **2 264 logements** en 2014, soit une croissance de + **12.5 %** depuis 2009.
- Douvres compte **plusieurs zones d'activités** : zone d'activités communautaire de la Fossette (entrée Sud), zone industrielle des Alliés (au Nord-Ouest du bourg) et centre commercial Hyper U au Nord-Ouest, dont une extension est en projet, à cheval sur Langrune-sur-mer.
- La commune abrite également le sanctuaire de la **Basilique Notre-Dame** (centre religieux et tourisme spirituel), de **nombreux équipements**, dont la mairie, le siège de la CDC, la gendarmerie, une circonscription d'action sociale, le centre culturel de la Baronnie, le centre aquatique, un pôle petite-enfance ou encore un centre d'accueil pour enfants handicapés. La commune dispose d'**équipements scolaires publics** (école, collège) **et privés** (école, collège, 2 lycées).
- En termes agricoles, le territoire est voué aux grandes cultures céréalières, aux cultures légumières de plein champ et au maraîchage.

Cartes de localisation :

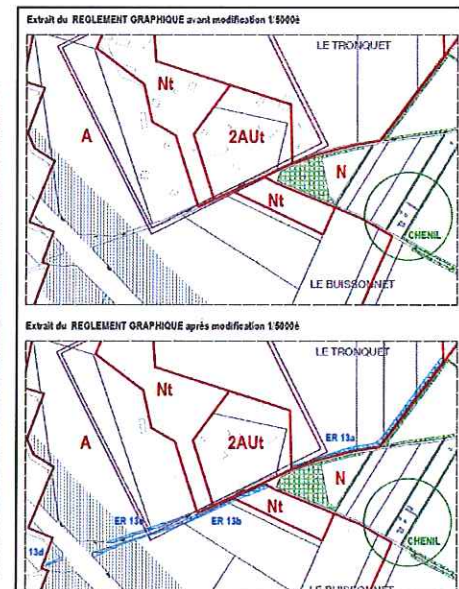
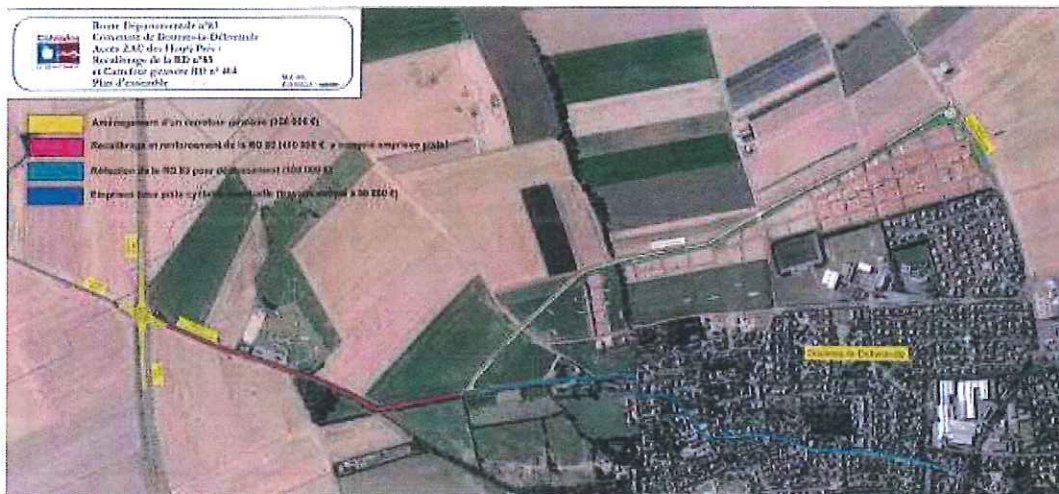


Objet de la procédure

1. prendre en compte les aménagements à venir sur la RD404 et prévoir en conséquence l'aménagement de la RD83 ;
2. prendre en compte le projet de réinvestissement du site commercial d'entrée de ville, et permettre la création d'une voie entrante depuis la RD7 ;
3. modifier le classement du site de commerces et d'équipement, en cohérence avec la réglementation sur Langrune sur mer ;
4. créer un secteur Ne, vu les nouvelles conditions de desserte programmées à l'ouest de la ville, par la ZAC des hauts Prés (> voir la Modification N°2 du PLU) ;
5. prendre en compte le réseau de voies douces qui irriguent la ville et en tirer les conséquences réglementaires pour l'urbanisation à sa proximité ;
6. supprimer le secteur d'étude de projet sur le site face à la mairie et intégrer les orientations d'aménagement issues des études récentes ;
7. adapter et mettre à jour le règlement écrit en précisant en particulier la réglementation qui s'applique aux abris de jardins et aux clôtures ou en revoyant les conditions d'implantation des constructions en zone U afin de faciliter la densification douce.

1. Aménagements à venir sur la RD 404 (Route de Courseulles) et la RD 83 (desserte du Sud-Ouest de la commune)

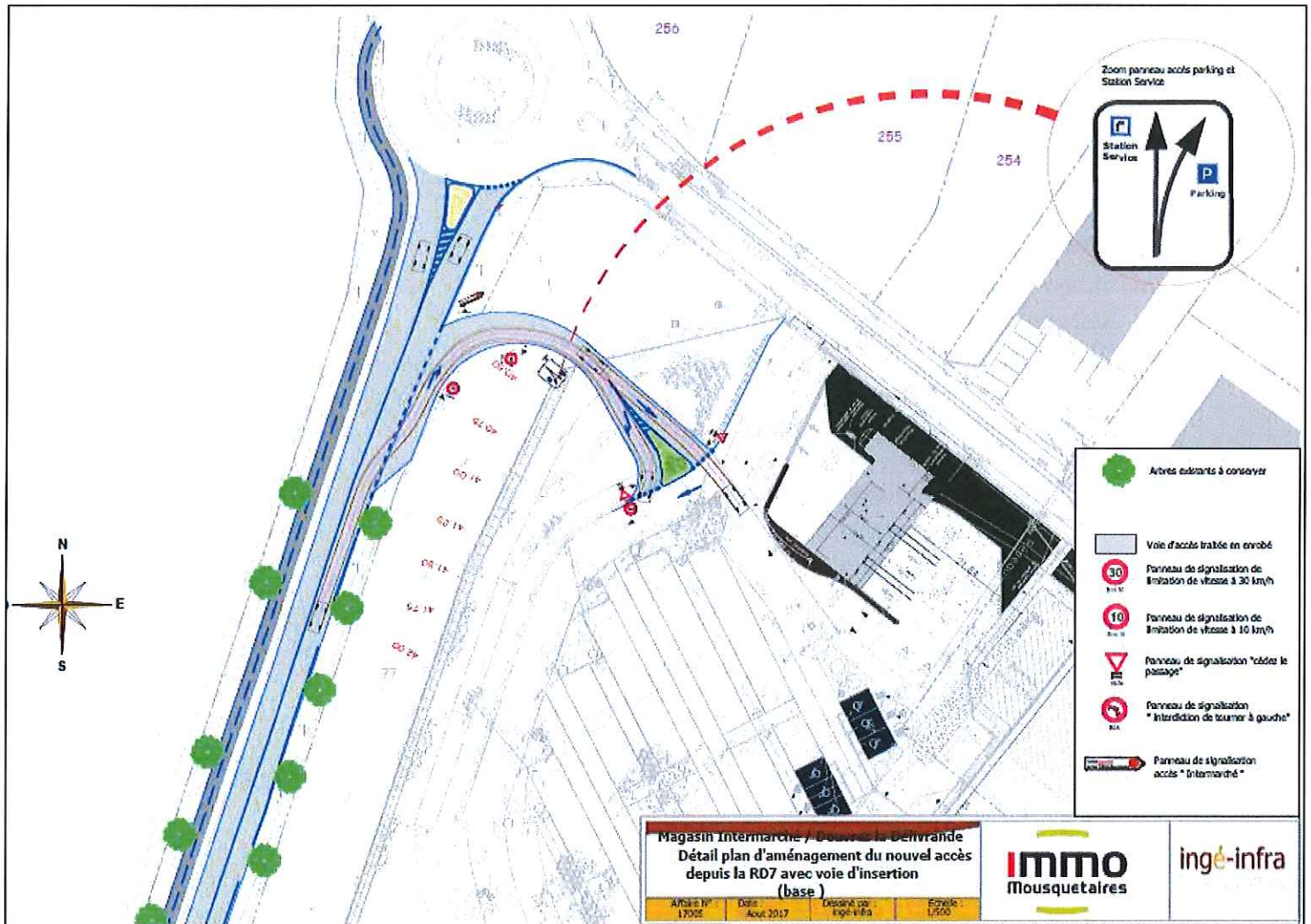
- Il s'agit de créer 4 emplacements réservés (ER 13a, b, c, d) pour 6 120 m² au total pour créer un giratoire sur la RD 404 (route de Courseulles), élargir la RD 83 la reliant à Douvres et créer une piste cyclable.
- Il s'agit d'anticiper le rôle majeur de cet axe pour la desserte de la future ZAC des Hauts Prés à l'Ouest de la ville actuelle.



2. Création d'un accès sur la RD 7 (ZA de la Fossette : projet de réouverture d'un supermarché)

- Il s'agit d'améliorer l'accès à la surface commerciale vacante en entrée Sud de la commune depuis la RD 7 (ZA de la Fossette), en vue de sa réouverture (nouveau supermarché alimentaire).

- Auparavant, l'accès se faisait par le Nord (voie secondaire de la rue Jean Perrin au sein de la ZA) : il est indiqué qu'il engorge le giratoire d'entrée de ville et manque de lisibilité. Une voie entrante sera donc créée depuis la RD 7.
- Les abords de la RD 7 sont actuellement réservés dans le PLU à la création d'un transport en commun en site propre. Il est indiqué que vue l'absence de programmation à court et moyen terme de cette infrastructure et dès lors que ce nouvel accès n'en empêche pas la réalisation, il est retenu de modifier le règlement de la zone Nb concerné pour y autoriser les aménagements de voirie compatibles avec la future création d'une voie de transport en commun.



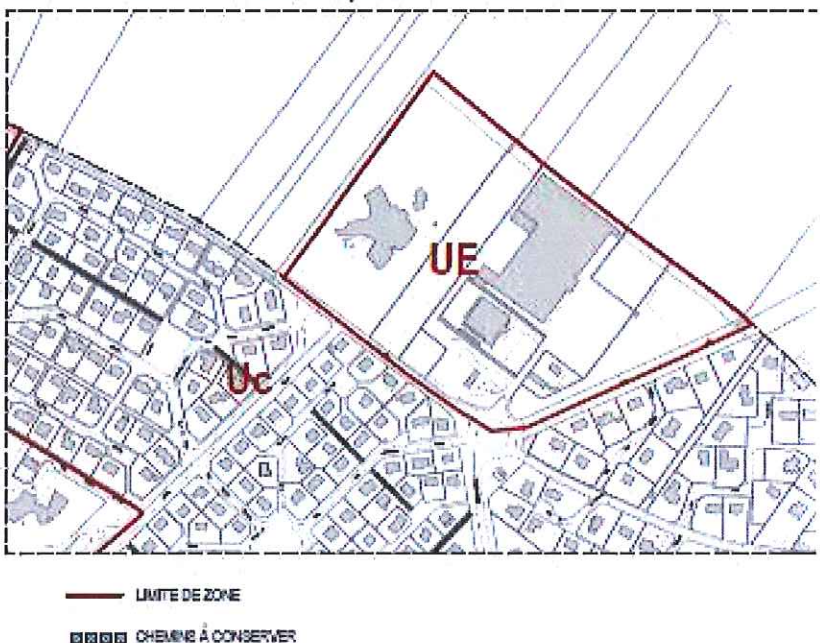
3. Modification du classement de la zone d'équipement et de commerces au Nord-Ouest de ville

- Ce secteur reçoit actuellement le centre aquatique communautaire, un hypermarché et les commerces liés.
- Il est actuellement en zone **Uc (urbaine mixte)**, qui s'avère trop contraignante notamment pour l'aspect et la hauteur des constructions.
- Il est reclassé en zone **Ue** à vocation économique, interdisant la création de nouveaux logements. Le règlement intègre des emprises adaptées aux grandes implantations, permet une hauteur supérieure nécessaire aux extensions à venir, est moins restrictif sur les couleurs de matériaux et l'article relatif au stationnement prend en compte le nouveau volet Commerce du DOG et le DAAC.
- Voir l'analyse de la compatibilité du projet de règlement avec le DOG et DAAC p5 ci-après.

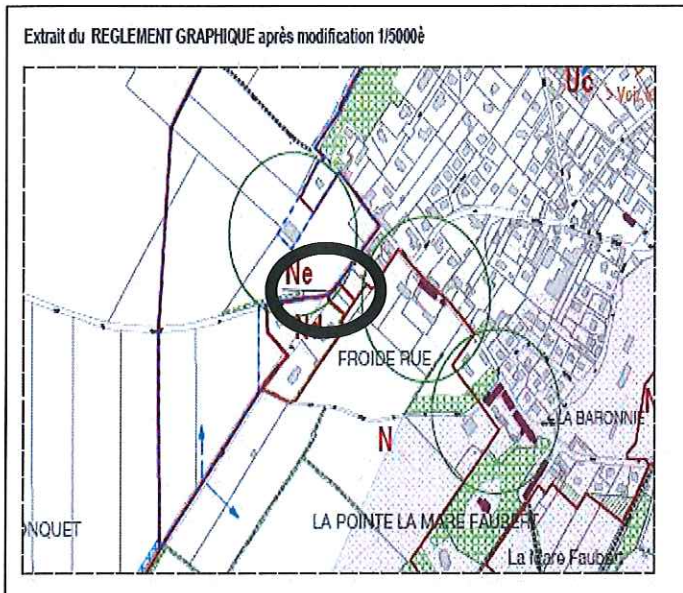
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5000e



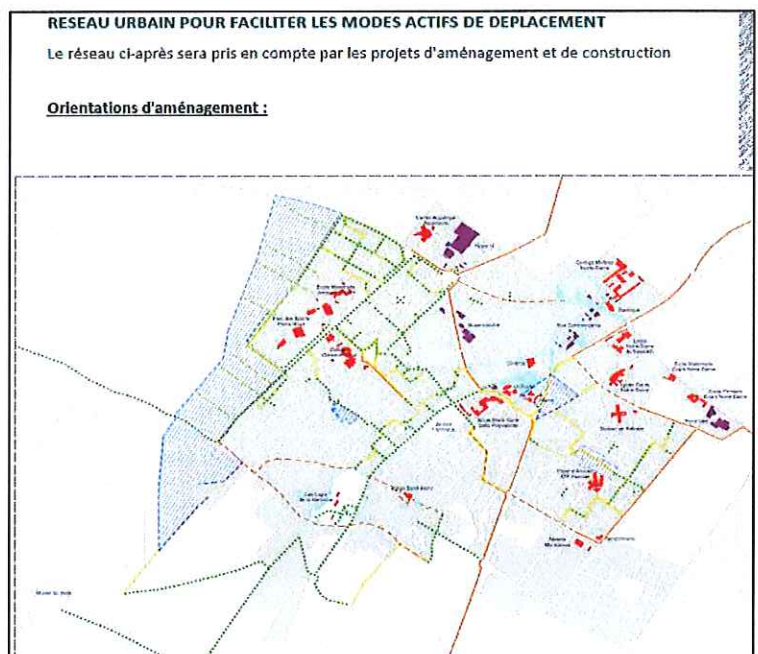
Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5000e



4. Création d'un secteur Ne (au Sud-Ouest de la commune, le long de la RD 83)



- Il s'agit d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) au sein de la zone N, au Sud-Ouest de la commune, le long de la RD 83. Il permettra l'accueil d'une habitation ; cela est rendu possible par l'évolution des futurs accès à la ZAC des Hauts Prés, qui se feront plus au Sud.
- Le règlement du secteur Ne est complété (évolution des reculs, précision de l'emprise au sol, de la hauteur) et le règlement de la zone N qui l'entoure est modifié pour réduire les reculs par rapport à la rue Froide (du fait des nouveaux accès prévus).



5. Précisions quant au réseau communal de voies vertes et aux zones de circulation pacifiée

- La commune a précisé ce réseau à l'échelle de la ville (réseau viaire cyclo-pédestre, de voies vertes réservées aux déplacements sans voiture et zones de circulation pacifiée), qui est joint aux Orientations d'Aménagement, afin d'être pris en compte lors de l'évolution de l'urbanisation.
- Une Orientation d'aménagement est mise en œuvre pour organiser l'urbanisation des dents creuses à proximité de la Venelle des Petites haies, afin que le statut de voie verte de ce chemin soit préservé, sans que les possibilités de densification ne soient abandonnées.

6. Suppression de la servitude de projet et intégration des Orientations d'aménagement (site de la Mairie en zone UAp)

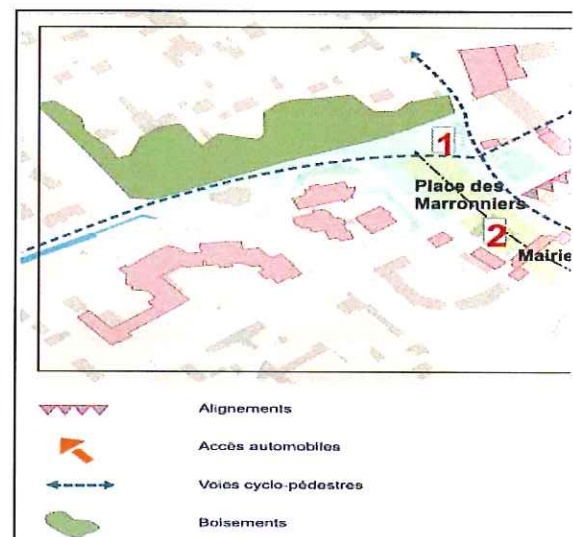
- Une servitude de gel de la constructibilité avait été instituée sur ce secteur, dans l'attente des études d'aménagement ; elles sont suffisamment avancées désormais pour la **lever et créer un sous-secteur Uap (hauteur adaptée au site : hauteur max portée de 9m à 15m, sans changer le nombre maximum de niveaux, afin de permettre des entresols pour le stationnement hors remontées de nappe).**
- Principes d'aménagement :
 - **réaménagement de la place des Marronniers en plusieurs espaces récréatifs (minéralisés ou plantés)**
 - création d'un réseau de chemins reliant les principales rues au Nord et Sud du secteur
 - réorganisation du stationnement en amont du centre commerçant
 - réorganisation du site public vers le Sud et ouverture de celui-ci Rue de l'église
 - **extension du site public sur la parcelle face à la mairie** (emplacement réservé actuel en dent creuse à l'Est de la Rue de Caen)
 - **ré-urbanisation de la parcelle publique** bordant la mairie au Nord-Est (démolition de tout ou partie des constructions communales envisagée) et **ré-urbanisation d'une parcelle devant la mairie** au Sud-Est > au total, **création de 50 à 60 logements en densification.**



Vue depuis la Route de Caen



Vue depuis la rue de l'Arbalète (avec le clocher de l'église Saint Rémi en perspective)



7. Autres modifications du Règlement

- précisions apportées sur les reculs pour stationnement des véhicules devant une porte de garage (zone U)
- hauteur maximale à l'égout en limite séparative portée de 3 à 3.5 m pour tenir compte de la nouvelle réglementation thermique. (zone U)
- recul le long des limites séparatives réduit de 3 à 2m si la façade concernée ne comporte ni baie ni vérandas et suppression des limitations d'emprise au sol pour faciliter la densification douce (zone U).
- précision de la règle sur les clôtures (zones U et N).
- règlement de la zone N complété pour autoriser l'implantation d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, en limite séparative de propriété.
- Mise à jour du glossaire et annexes du Règlement et du dernier cadastre disponible sur le plan de zonage.

Proposition :

La commission propose un avis favorable sur le projet de Modification n°3 du PLU de DOUVRES-LA-DELIVRANDE, assorti des réserves suivantes :

- La Modification du PLU (ou le règlement de la zone UE du PLU en vigueur, dans laquelle est désormais classée le site commercial au Nord) ne traduit pas toutes les conditions générales du DAAC. Seules celles sur le stationnement, les circulations douces, la plantation des espaces libres, la gestion des eaux pluviales et les matériaux sont respectées par des dispositions du règlement. Bien que le projet d'extension du site commercial connu soit presque entièrement sur la commune limitrophe de Langrune-sur-mer, il conviendrait au moins de renvoyer au DAAC dans le règlement du PLU de DOUVRES-LA-DELIVRANDE ou bien dans une Orientation d'aménagement *ad hoc*. Cela permettrait d'harmoniser les règlements des 2 communes concernées par ce site commercial d'implantation périphérique (ou en cas d'évolution spatiale du projet). De même, il convient que le PLU prévoit les conditions particulières d'implantation du DAAC (ou y renvoie) pour les équipements commerciaux importants, en dehors des zones préférentielles ou au-delà des enveloppes de surface de vente, fixées pour les secteurs à enjeux.
- *Lorsque les activités présentes sur le site sont compatibles avec l'habitat (tertiaire de bureau, commerce, laboratoires de recherche,...), la mixité des fonctions urbaines doit être permise.* Il convient, au titre de cette orientation du SCoT, de justifier de l'interdiction de l'habitat (hors extension limitée des logements existants), désormais applicable au secteur Ue, puisqu'il s'agit d'un pôle d'équipements et de services.
- Le règlement de la zone UE en vigueur auquel est désormais affecté la zone d'équipements et de commerces située au Nord du bourg, ne prévoit pas dispositions au regard du risque de remontée de nappe, qui concerne ce secteur (et comme c'était le cas en zone UC).

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés par les membres présents et représentés (Monsieur Thierry LEFORT ne prend pas part au débat et au vote),

- Emet un avis favorable sur le projet de Modification n°3 du PLU de DOUVRES-LA-DELIVRANDE, assorti des réserves ci-dessus énumérées.
- DIT que la présente délibération sera transmise en Préfecture et affichée pour être rendue exécutoire.

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

Pour le Président
empêché,
Le premier Vice-Président,


Joël BRUNEAU