

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 27 octobre 2017**

DBS30-2017

Le 27 octobre 2017, à 12 h 30, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 20 octobre 2017 s'est réuni, pour des affaires portant sur le SCOT (article 5 des statuts), 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.

*En exercice au
titre du SCoT : 34
Présents au
titre du SCoT: 21
Votants au
titre du SCoT: 23*

*Date d'envoi de la
convocation : 20/10/2017*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc POTTIER, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE

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 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, Mme Nicole GOUBERT, M. Bernard LEBLANC

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Paul CHANDELIER), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Marc POTTIER)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Grégory BERKOVICZ, M. Dominique GOUTTE, Mme Sylviane LEPOITTEVIN, M. Jean-Louis MARIE, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Thierry LEFORT

**AVIS SUR LA MODIFICATION
SIMPLIFIEE DU PLU DE
BENOUVILLE**

AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE BENOUVILLE

BENOUVILLE est classée Couronne périurbaine proche du SCoT. Elle dispose d'un PLU approuvé en Janvier 2011, modifié en Octobre 2013 et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet pour le secteur du Fond du Pré emportant sa mise en compatibilité en Décembre 2016.

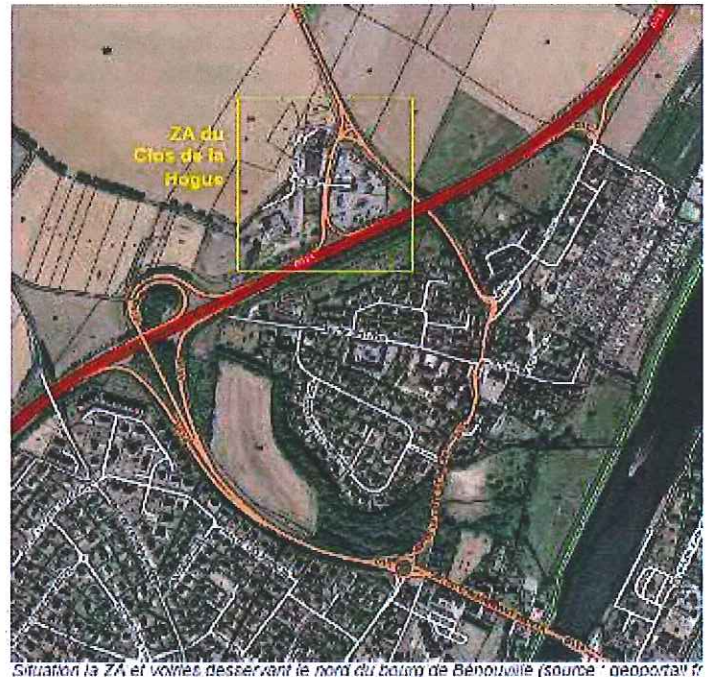
La communauté Urbaine Caen la mer, désormais compétente, a transmis le dossier pour avis au Pôle Métropolitain le 18/09/2017, avant la mise à disposition du projet au public du 09/10/2017 au 10/11/2017.

Exposé – projet de la commune :

2. Objets de la modification simplifiée n°1

Le PLU a besoin d'évoluer afin de s'adapter aux besoins de construction du territoire et pour améliorer sa compréhension et donc son application, justifiant la mise en œuvre d'une nouvelle procédure de modification et ce pour trois objets :

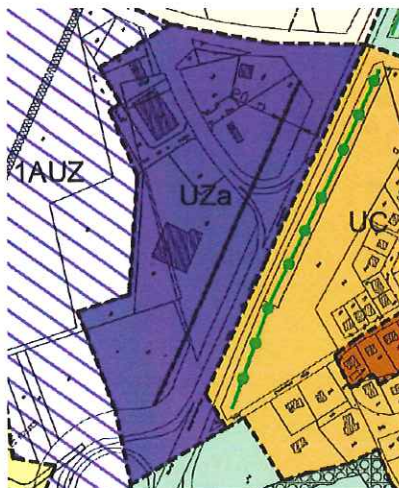
- 1- Réduction de la marge de recul Inconstructible de 20 m, définie à l'intérieur de la zone UZa (zone d'activités communautaire du Clos de la Hogue) à partir du bord de la RD 514
- 2- Ajustement de la règle interdisant l'accès des constructions d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² par une voie en impasse
- 3- Modification de la règle d'implantation des annexes en zones UA et UC



Situation la ZA et voies desservant le nord du bourg de Bénouville (source : geoportail.fr)

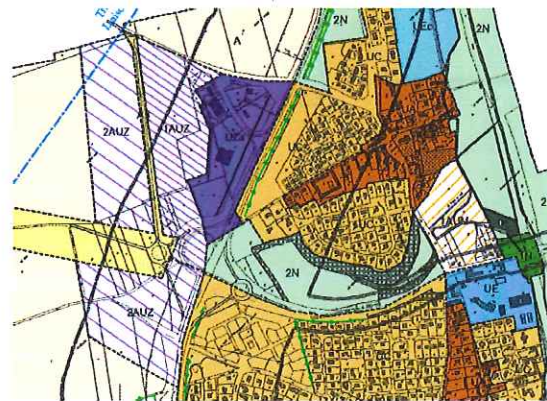
⇒ Marges de recul applicables le long de la RD 514

Les RD 514 et RD 515 dans leur contournement de Bénouville sont classées à grande circulation au titre de l'article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme. Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation les classe également à grande circulation. Cela signifie que les constructions nouvelles (sauf agricoles) sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de leur axe en zone non agglomérée. Cette marge de recul est donc applicable en zones A et 2AUM. La zone UZa n'est donc pas concernée car située en zone agglomérée.



Toutefois, une marge non aedificandi a été définie lors de la révision du PLU à partir de cette voie. Elle démarre de la limite du domaine public, qui n'est pas la limite de la voie, pour une largeur de 20 m. Il s'agissait, en 2010-2011, d'une mesure de prévention à l'implantation des constructions nouvelles en zone UZa de manière à envisager l'élargissement de l'axe routier majeur entre Caen et la Mer ou des aménagements d'infrastructure de transports en commun au sein de Caen Métropole ou de Caen la Mer.

Ces projets et ces prescriptions dans le PLU ne sont plus d'actualité : la RD 514-515 bénéficie actuellement d'une largeur importante. Pour le très long terme, le maintien d'une bande de 20 m non construite est disproportionné pour répondre aux éventuels nouveaux besoins du département. Puis, la réalisation d'un transport en commun est aujourd'hui considérée par les élus de Caen-la-Mer comme une idée difficilement réalisable et non prioritaire. Cette dernière n'est d'ailleurs pas reprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur. Ces points ne justifient donc plus une marge inconstructible aussi importante.



Extraits du zonage du PLU : la zone UZa figure en violet plein. Son extension est la zone 1AUZ en violet hachuré

➔ **Les enjeux de la réduction de la marge inconstructible de 20 m**

La collectivité souhaite réduire la marge de recul inconstructible de 20 m et la ramener à 10 m afin de :

- permettre une évolution plus facile des entreprises au sein de leur parcelle
- d'optimiser le foncier dans une optique de gestion économique de l'espace tel que cela est inscrit dans les principes fondamentaux du code de l'urbanisme (article L 101-2)
- marquer davantage le paysage du bord de voie par un front bâti plus marqué et une architecture de qualité. Il convient de retenir que cahier de prescriptions architecturales, urbaines, et paysagères s'applique à l'ensemble du parc d'activités de Caen-la-Mer, qu'il s'agisse des secteurs existants ou de l'extension en cours de réalisation.

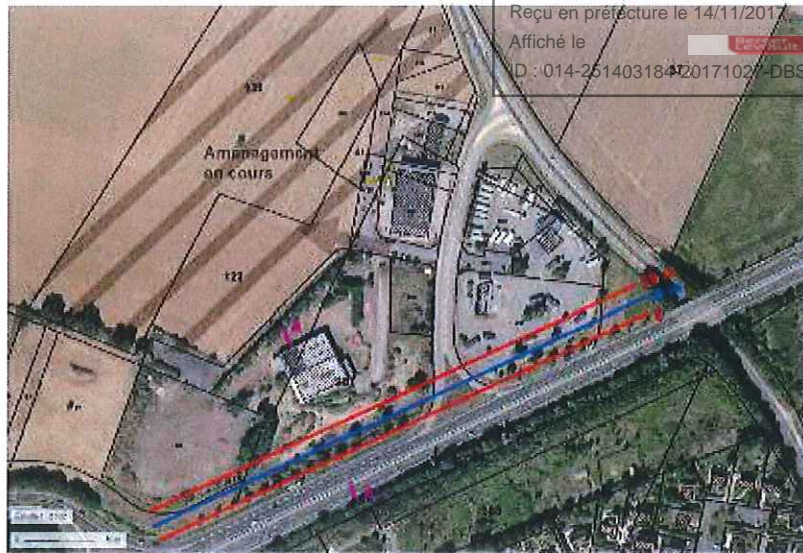
Il est important de noter que le **département du Calvados a été consulté** pour déterminer cette nouvelle marge de 10 m afin que celle-ci corresponde davantage à long terme aux besoins de nouveaux aménagements.

Il convient de noter que l'implantation en retrait de 5 m à partir de l'alignement des voies existantes ou à créer reste applicable.

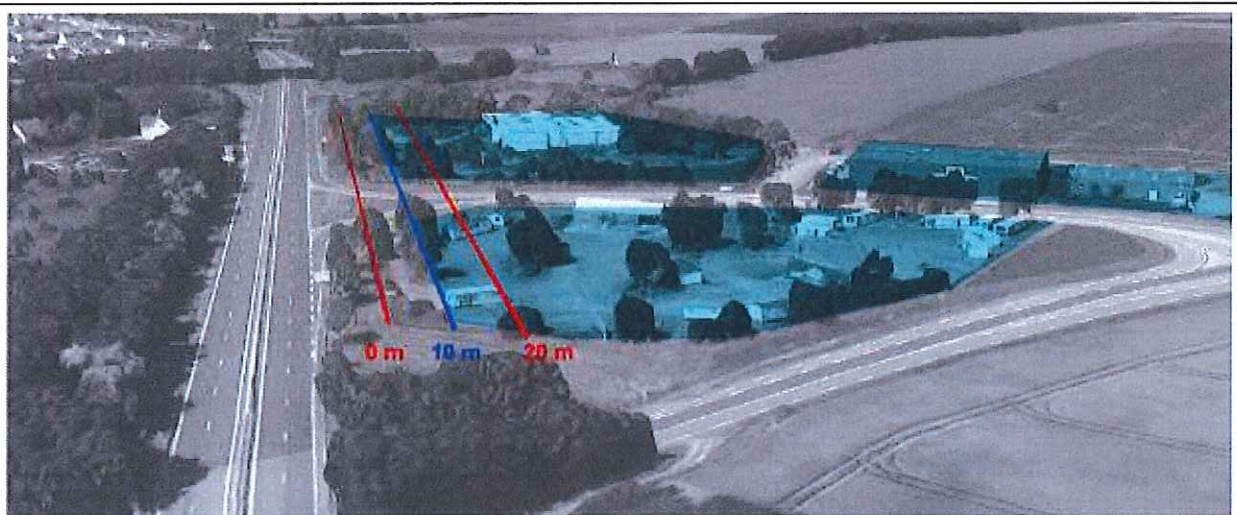
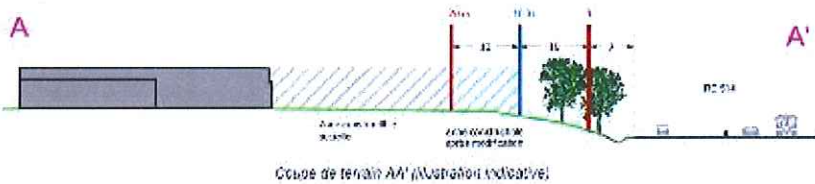
Les documents ci-après montrent les différentes limites :

- 0 m >> limite du domaine public (alignement) à partir de laquelle demeurent les règles de retrait
- 20 m >> limite de retrait des constructions en vigueur
- 10 m >> limite de retrait des constructions après modification

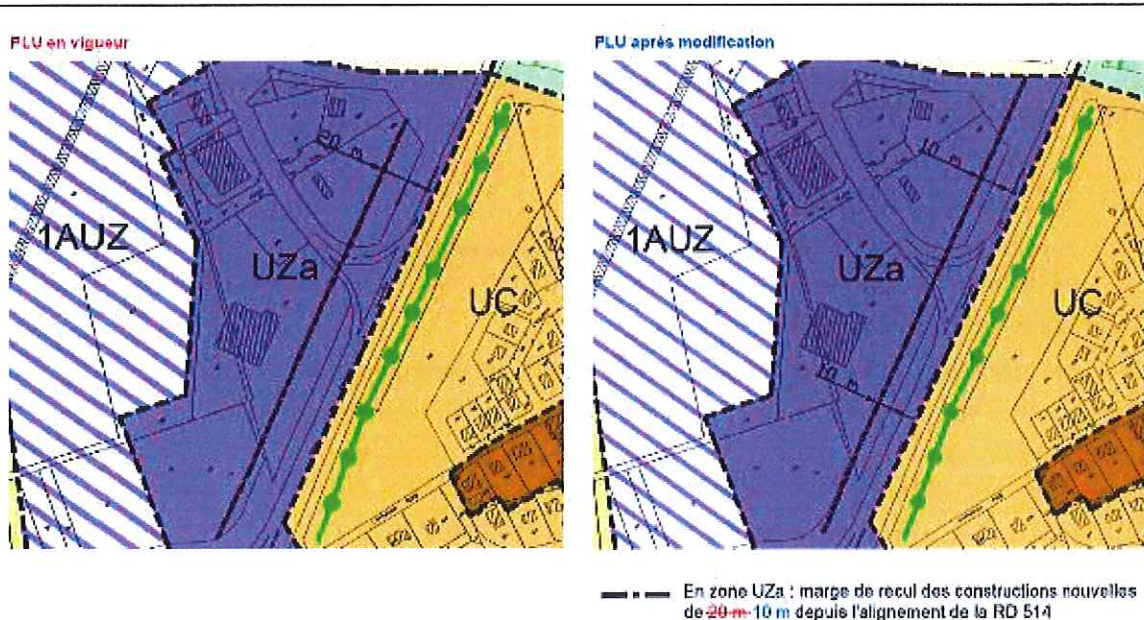
Les constructions pourront alors s'implanter à 10 m du domaine public et approximativement à 17 m du bord de la RD 514.



Lini existant du PA du COS de la N102, report des différentes marges et repère de la coupe de terrain AA' (illustration indicative)



Report des différentes marges et des zones constructibles sur volumétrie 3D Google Earth (illustration indicative)



4.2 Ajustement de la règle interdisant l'accès des constructions d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² par une voie en impasse

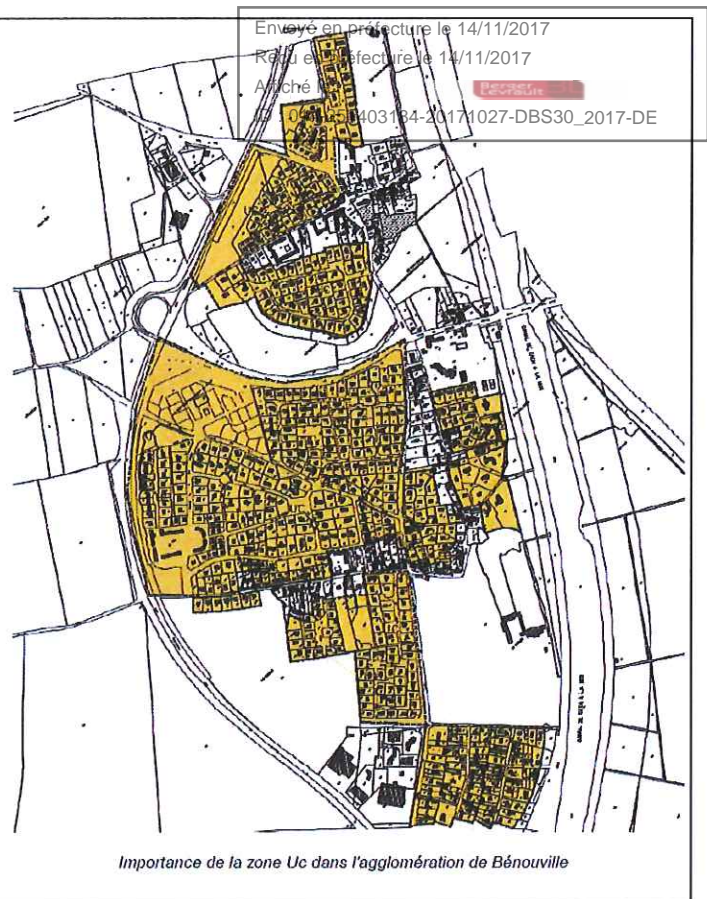
⇒ Problématique

A l'intérieur de la zone Uc, le règlement précise à l'article UC 3 (Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) : "les voies en Impasse devront être évitées au maximum. Toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, les voies en impasse ne devront pas desservir des opérations de construction de plus de 1 000 m² de surface de plancher."

Pour la collectivité, cette disposition est de nature à bloquer la densification de certains espaces stratégiques de l'agglomération et ne répond plus aux objectifs inscrits dans le code de l'urbanisme, renforcé depuis la loi ALUR de mars 2014 : le PLU doit "analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."

En cela, cette disposition du règlement est pénalisante pour mettre en oeuvre une politique raisonnée de densification ou de renouvellement urbain, en tenant compte des formes urbaines et architecturales de la zone Uc, majoritairement pavillonnaire avec quelques espaces libres plus vastes.

Toutefois, la collectivité ne souhaite pas mener cette politique sans mettre en place des garanties relatives à la bonne circulation des véhicules à l'intérieur des quartiers de Bénouville, incluant les véhicules de sécurité ou d'enlèvement des déchets. Ainsi, les objectifs tendent vers une adaptation de la règle permettant de réaliser des opérations immobilières avec des voies en impasse dès lors que celles-ci permettent aux véhicules, même certains au gabarit plus important, de faire aisément demi-tour.



4.3 Modification de la règle d'implantation des annexes en zones UA et UC

Les règles d'implantation définies aux articles 6 et 7 des zones UA et UC ne sont pas assez précises pour les annexes ce qui amène des blocages dans certains cas à l'instruction des diverses autorisations d'urbanisme. La collectivité estime que ces blocages n'ont pas lieu d'être au regard de ce qui est globalement permis dans ces zones notamment pour les extensions.

Objectifs de modification : dès lors, que ces annexes respectent la limite de hauteur prescrite, la commune souhaite qu'elles puissent s'implanter, au même titre que les extensions, dans la bande de 4m.

En page 89 du règlement la définition d'annexe est remplacée par celle-ci :

Sont considérées comme bâtiments **annexes**, les constructions qui, **par rapport à une construction principale** :

- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne constituent pas une extension d'un espace de vie isolé et chauffé

Proposition :

La commission propose un avis favorable sur le projet de Modification Simplifiée du PLU de BENOUVILLE, assorti de la réserve suivante :

Il convient d'expliquer que le projet de réduction des marges de recul en zone UZa du Clos de la Hogue n'empêche pas l'atteinte de l'objectif du SCoT p 55 du DOG, prévoyant « *la mise en place d'une offre de transports collectifs routiers directs reliant les pôles périurbains principaux et relais identifiés dans le chapitre 1 du présent document à l'agglomération* ». Cela concerne donc ici les liaisons entre l'agglomération et Ouistreham. Le SCoT n'en définit pas les modalités, mais la formule suivante du dossier mérite donc d'être adaptée en conséquence : « *la réalisation d'un transport en commun est aujourd'hui considérée par les élus de Caen-la-Mer comme une idée difficilement réalisable et non prioritaire. Cette dernière n'est d'ailleurs pas reprise dans le Schéma de Cohérence Territorial en vigueur.* »

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés des membres présents ou représentés, émet un avis favorable sur le projet de Modification Simplifiée du PLU de BENOUVILLE, assorti de la réserve ci-dessus.

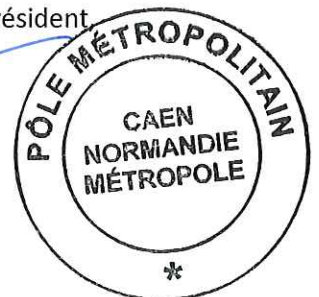
DIT que la présente délibération sera transmise en Préfecture pour être rendue exécutoire.

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.

Fait et délibéré les jour,
mois et an susdits,
Suivent les signatures,
Pour extrait conforme,

Pour le Président,
Le premier Vice-Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 14/11/2017

Reçu en préfecture le 14/11/2017

Affiché le



ID : 014-251403184-20171027-DBS30_2017-DE

