

**Extrait du Registre des Délibérations du
Bureau du Comité Syndical
Séance du 22 mai 2015**

DBS14-2015

En exercice : 34

Présents : 23

Votants : 24

**AVIS SUR LA MODIFICATION N°3
DU POS D'ESQUAY-NOTRE-
DAME**

Le Président certifie que cette délibération a été affichée à la porte du siège du Syndicat Mixte Caen-Métropole le :

Que la convocation du Bureau a été envoyée le :

13/05/2015

Transmise à la Préfecture le :

Le 22 mai 2015, à 12 h 00, le Bureau du Comité Syndical s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération, salle du Bureau, sous la présidence de Madame Sonia DE LA PROVÔTE, Président.

Etaient présents :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER » :

Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Jean-Marc PHILIPPE, M. Pascal SERARD, M. Dominique VINOT-BATTISTONI, M. Ludwig WILLAUME

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE NACRE »

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES "EVRECY ORNE ODON"

M. Bernard ENAULT, M. Gérard LE BARRON

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES "ENTRE THUE ET MUE"

M. Loïc CAVELLE, Mme Béatrice TURBATTE

COMMUNAUTE DE COMMUNES « DU CINGAL »

M. Jean-Claude BRETEAU, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES "CABALOR"

M. Olivier PAZ

COMMUNAUTE DE COMMUNES "VALLEE DE L'ORNE"

M. Hubert PICARD

COMMUNAUTE DE COMMUNES "ENTRE BOIS ET MARAIS"

M. Jean-Claude GARNIER

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAEN-LA-MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à Mme Sonia DE LA PROVOTE)

Envoyé en préfecture le 03/06/2015

Reçu en préfecture le 03/06/2015

Affiché le

Recevoir
en tout

Etaient excusés :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER » :

M. Grégory BERKOVICZ, M. Christian DELBRUEL, M. Marc POTTIER, M. Thierry SAINT

COMMUNAUTE DE COMMUNES « PAYS DE FALAISE »

M. Claude LETEURTRE, M. Eric MACE

COMMUNAUTE DE COMMUNES "PLAINE SUD DE CAEN"

M. Philippe JOUIN

AVIS SUR LA MODIFICATION N°3 DU POS D'ESQUAY-NOTRE-DAME

Exposé

La commune d'ESQUAY-NOTRE-DAME est classée commune de « l'Espace rural et périurbain » dans le SCoT ; elle appartient à la CDC Evrecy-Orne-Odon.

Le POS a été approuvé en 1979, révisé en 1999 et modifié en 2004 et 2008.

- Objet et justifications de la Modification : **ouverture à l'urbanisation d'une zone NA** située au Sud-Est : **2,2 ha pour 25 logements potentiels**
 - Epuisement prochain du potentiel constructible : 5 terrains disponibles en zone UC
 - dont 3 font l'objet de constructions récentes ou en projet (pour 9 logements)
 - dont 2 autres doivent faire l'objet d'étude de densification (réhabilitation d'une longère en appartements et lot à bâtir) ou de création de logements (par déplacement d'une entreprise)
 - Anticipation de la caducité du POS dans le cadre de loi ALUR
 - Mise à jour du règlement : compatibilité à justifier avec le SCoT et prise en compte des nouveaux objectifs de densification et consommation économe d'espace
 - Mise à jour des emplacements réservés
- Situation et contraintes de la zone NA ouverte à l'urbanisation > 1NA_b :
 - Au Sud-Est du village, en prolongement d'un lotissement des années 2000 (attentes de voiries)
 - **Programmation** :
 - 25 logements sur 2,2 ha (soit **13 logements/ha en densité nette**, une fois ôtés 15 % de VRD) > densité minimum du SCoT de 12 logements /ha indiquée sur le règlement graphique pour les zones 1NA.
 - Lots libres avec maisons individuelles ou jumelées
 - Bordé d'un merlon planté à l'Est ; Espace commun au Nord-Est pour envisager une extension à long terme
 - Extension des réseaux d'eau, assainissement (STEP d'Evrecy en capacité) et d'électricité situés à proximité
 - Accès par prolongement des voies existantes au Nord et à l'Ouest
 - Nouvelle zone 1NA_b : autorise **habitat (principalement), équipements et activités qui en sont le complément normal**.
 - **Occupation du sol actuelle** : 2 parcelles, dont celle du Nord vendue par le propriétaire-exploitant à un aménageur ; celle du Sud dont seule une partie est concernée
 - **Patrimoine naturel** : site bordé au Sud par la Vallée de la Guigne (ZNIEFF 2 et repérée en continuité écologique dans la Trame Verte et Bleue du SCoT)
 - il est indiqué que, vu sa topographie, la zone 1NA_b est à l'écart du fond de vallée et des milieux écologiques intéressants.
 - Fond de vallée (abritant zones humides et zone inondable par débordement ou remontée de nappes) en zone ND

- Mise à jour du règlement :
 - Dispositions modifiées visant à favoriser la **densification des espaces bâtis** : suppression des minimums parcellaires, du COS et modification des règles de reculs en zones UC (bourg) et 1NA.
 - Toitures : les nouvelles constructions devront comprendre des **toitures à pentes** ; les toits plats seront réservés aux annexes et volumes secondaires, les toitures végétalisées restant autorisées

- Mise à jour des emplacements réservés :
 - Suppression des 4 emplacements réservés (n° 1, 7, 8 et 9) > aménagements réalisés ou abandonnés
 - Ajustement du périmètre de l'emplacement réservé n° 2

- Mise en compatibilité avec le SCoT :
 - Ouverture à l'urbanisation d'une **zone de 2,2 ha** > **compatible avec l'enveloppe maximale d'extension pour l'habitat de 12,4 ha** ; les autres zones 1NA ayant été urbanisées avant l'entrée en vigueur du SCoT.
 - Reprise de l'objectif de densité minimale du SCoT de **12 logements/ha**
 - Modification des articles du règlement relatifs aux **eaux pluviales** pour favoriser l'infiltration sur site
 - **Protection de la Vallée de la Guigne, comprise dans la Trame Verte** : il est indiqué qu'elle est classée en zone ND, qui la protège de l'urbanisation en application de la loi ALUR

Proposition :

La commission propose un avis favorable assorti d'une réserve et des remarques suivantes sur la Modification n°3 du POS d'ESQUAY-NOTRE-DAME :

- Sur la zone 1NAb ouverte à l'urbanisation : sa programmation respecte les principes de densification du SCoT ; toutefois une réserve et plusieurs remarques sont apportées concernant sa compatibilité avec les autres orientations du SCoT :
 - o Une réserve est apportée : les nouvelles constructions devront comprendre des toitures à pentes ; les toits plats seront réservés aux annexes et volumes secondaires, les toitures végétalisées restant autorisées : cette disposition présente un risque d'incompatibilité avec la promotion de l'architecture contemporaine et l'autorisation des adaptations architecturales liées aux économies d'énergie, prévues par le SCoT.
 - o La délibération précise bien les capacités d'urbanisation disponibles dans le tissu existant pour 3 secteurs (9 logements) ; pourrait être précisé le potentiel de construction des 2 autres sites qui doivent faire l'objet d'étude de densification, de manière à évaluer le potentiel total de construction à venir, en plus des 25 logements prévus en zone 1NAb.
 - o Pour la parcelle Sud de la zone 1NAb, il pourrait être précisé son impact sur l'exploitation agricole concernée ; il est seulement mentionné que le total de la parcelle fait 2,4 ha et intègre une prairie.
 - o Justifier de l'adéquation du projet d'ouverture à l'urbanisation avec les ressources en eau potable (notamment en raison de la densification des zones inscrites au POS) ; il est seulement indiqué que la zone 1NAb est à proximité des réseaux à étendre.
 - o Des aménagements sont-ils prévus au Sud de la zone 1NAb, à proximité de la continuité écologique de la Vallée de la Guigne (zone ND) ? que signifie le recul de 30 m porté sur le plan de zonage en zone 1NAb, à compter de la limite de la zone ND ?
 - o Il est indiqué que la vallée de la Guigne est classée en zone ND, qui la protège de l'urbanisation en application de la loi ALUR : en application des dispositions du SCoT pour la protection des cours d'eau et de cette continuité écologique, il manque un recul de constructibilité de 10 m de part et d'autre de la Guigne (et des autres cours d'eau, pour la mise en compatibilité avec le SCoT).
 - o Des liaisons douces sont-elles prévues dans la zone 1NAb à aménager, en lien avec les réseaux existants sur la commune ?
 - o Le raccordement à la fibre optique de la zone 1NAb est-elle prévu ?
- Sur la mise en compatibilité du POS avec le SCoT :
 - o Les sous-sols autorisés en UC : prévoir leur interdiction dans les zones à risque de remontées de nappe.
 - o Revoir le règlement de la zone NDA, (qui autorise actuellement la réalisation d'équipements ou de constructions liés à la fréquentation du secteur) : en raison de la présence d'une zone humide.
 - o Dans les zones où le commerce est autorisé, et notamment les zones d'activités: prévoir des conditions spécifiques pour l'organisation du stationnement dans un souci d'économie d'espace. Indiquer que l'implantation des commerces soumis aux orientations du SCoT : les commerces de détail portant sur une surface de plancher > 5 000 m², devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et ceux de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux.

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, émet un avis favorable sur la Modification n°3 du POS d'ESQUAY-NOTRE-DAME :

- Sur la zone 1NAb ouverte à l'urbanisation : sa programmation respecte les principes de densification du SCoT ; toutefois une réserve et plusieurs remarques sont apportées concernant sa compatibilité avec les autres orientations du SCoT :
 - Une réserve est apportée : les nouvelles constructions devront comprendre des toitures à pentes ; les toits plats seront réservés aux annexes et volumes secondaires, les toitures végétalisées restant autorisées : cette disposition présente un risque d'incompatibilité avec la promotion de l'architecture contemporaine et l'autorisation des adaptations architecturales liées aux économies d'énergie, prévues par le SCoT.
 - La délibération précise bien les capacités d'urbanisation disponibles dans le tissu existant pour 3 secteurs (9 logements) ; pourrait être précisé le potentiel de construction des 2 autres sites qui doivent faire l'objet d'étude de densification, de manière à évaluer le potentiel total de construction à venir, en plus des 25 logements prévus en zone 1NAb.
 - Pour la parcelle Sud de la zone 1NAb, il pourrait être précisé son impact sur l'exploitation agricole concernée ; il est seulement mentionné que le total de la parcelle fait 2,4 ha et intègre une prairie.
 - Justifier de l'adéquation du projet d'ouverture à l'urbanisation avec les ressources en eau potable (notamment en raison de la densification des zones inscrites au POS) ; il est seulement indiqué que la zone 1NAb est à proximité des réseaux à étendre.
 - Des aménagements sont-ils prévus au Sud de la zone 1NAb, à proximité de la continuité écologique de la Vallée de la Guigne (zone ND) ? que signifie le recul de 30 m porté sur le plan de zonage en zone 1NAb, à compter de la limite de la zone ND ?
 - Il est indiqué que la vallée de la Guigne est classée en zone ND, qui la protège de l'urbanisation en application de la loi ALUR : en application des dispositions du SCoT pour la protection des cours d'eau et de cette continuité écologique, il manque un recul de constructibilité de 10 m de part et d'autre de la Guigne (et des autres cours d'eau, pour la mise en compatibilité avec le SCoT).
 - Des liaisons douces sont-elles prévues dans la zone 1NAb à aménager, en lien avec les réseaux existants sur la commune ?
 - Le raccordement à la fibre optique de la zone 1NAb est-elle prévu ?
- Sur la mise en compatibilité du POS avec le SCoT:
 - Les sous-sols autorisés en UC : prévoir leur interdiction dans les zones à risque de remontées de nappe.
 - Revoir le règlement de la zone NDA, (qui autorise actuellement la réalisation d'équipements ou de constructions liés à la fréquentation du secteur) : en raison de la présence d'une zone humide.
 - Dans les zones où le commerce est autorisé, et notamment les zones d'activités: prévoir des conditions spécifiques pour l'organisation du stationnement dans un souci d'économie d'espace. Indiquer que l'implantation des commerces soumis aux orientations du SCoT : les commerces de détail portant sur une surface de plancher > 5 000 m², devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et ceux de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux.

Envoyé en préfecture le 03/06/2015

Reçu en préfecture le 03/06/2015

Affiché le

Rechercher
L'EXTRAIT

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 une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président

Sonia de la PROVÔTÉ



Envoyé en préfecture le 03/06/2015

Reçu en préfecture le 03/06/2015

Affiché le

