

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

Extrait du Registre des Délibérations

du Bureau

Séance du vendredi 24 novembre 2023

DBS01-2023

Le 24 novembre 2023, à 13h45, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 21 novembre 2023 (en seconde convocation, le quorum n'ayant pas été atteint le 17 novembre 2023), s'est réuni salle F4 719, CU Caen la mer, à Caen, sous la présidence de Monsieur Thierry LEFORT, Vice-Président.

*Nombre de délégués
en exercice : 42*

Présents : 12

Pouvoirs :

Votants : 12

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Dorothée PITOIS, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU, M. Olivier GUILLEMETTE, M. Patrick MOREL

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Thierry LEFORT

Communauté de Communes Pays de Falaise : M. Norbert BLAIS, M. Gérard KEPA

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Hubert PICARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Sophie DE GIBON, Mme Marie-Françoise ISABEL

Étaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Romain BAIL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Fabrice DEROO

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Philippe CHANU, M. Jean-Luc GUINGOUAIN, M. Patrick LERMINE

Communauté de communes Pays de Falaise : M. Jean-Philippe MESNIL

**AVIS SUR LA MODIFICATION
N°1 DU PLU DE MAY-SUR-
ORNE**

AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE MAY-SUR-ORNE

A/ Exposé

Caen Normandie Métropole a reçu, le 11 septembre 2023, la consultation sur le projet de Modification n°1 du PLU de May-sur-Orne.

May-sur-Orne fait partie de la typologie des communes de la couronne périurbaine proche, identifiée par le SCoT. Le PLU de la commune a été approuvé le 28 novembre 2014.

B/ Projet :

Objets de la Modification n°1 :

- Ajustement de l'OAP de la zone « Rue des trois Ursulines / rue Eugène Figeac » ;
- Ajustement de l'OAP du secteur « Rue de la Teste de Buch » ;
- Suppression de l'OAP du secteur 4 « Rue Saint-Martin » ;
- Modification mineure du règlement graphique pour extraire d'une zone économique (Uep) un pavillon situé rue Eugène Figeac ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Rue de Verrières / Rue Fernand Léger » ;
- Ajustement des OAP afin qu'ils soient compatibles avec les orientations du SCoT de Caen Métropole.

Synthèse des modifications

1. Prise en compte d'un projet d'implantation commerciale sur le secteur Rue des Trois Ursulines et Rue Figeac

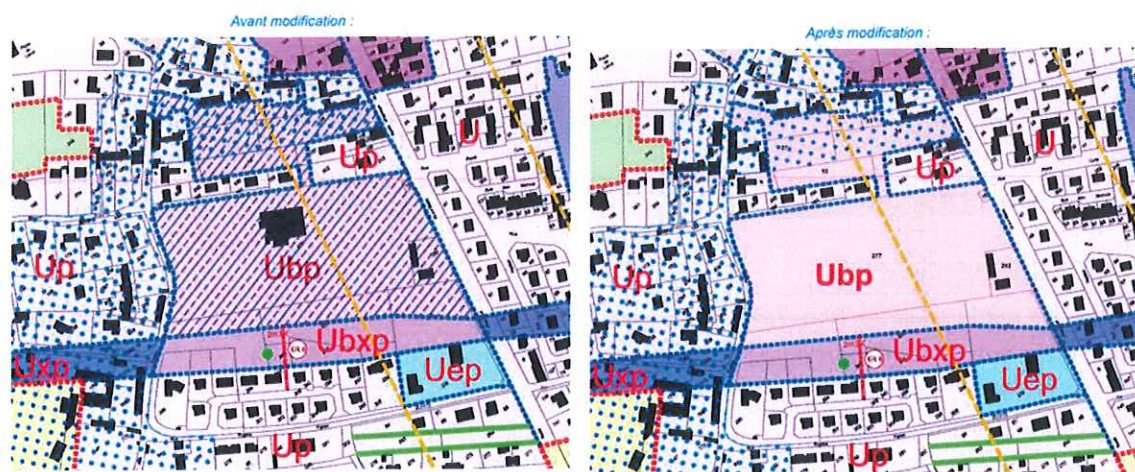
Le projet de modification prévoit le transfert d'une enseigne commerciale sur une friche industrielle (ancienne scierie). Le site est bordé à l'Est par la RD562a, à l'Ouest par la Rue Eugène Figeac et au Nord et au Sud, par des habitations individuelles. Il s'agira d'un commerce de détail à vocation alimentaire généraliste, d'une surface de vente inférieure à 1000 m². Le secteur d'études est classé au sein des zones Ubp et Ubpx du PLU. Ces zones sont La servitude d'inconstructibilité présente sur le site est supprimée.

Le site est concerné par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Une bande de terrain, au Sud du site est classée en zone rouge d'aléa fort d'effondrement localisé ;
- Le reste du secteur est concerné par la zone bleue d'aléa faible d'affaissement localisé en zone urbanisée.



Extrait du zonage réglementaire du PPRM (source : Préfecture)



Programmation du secteur :

- Surface du site : 37 800 m² dont 7000 à 10 000 m² à vocation commerciale ;
- **Densité minimale : 20 logements par hectare ;**
- Formes urbaines attendues : R+1+C ou A ;
- Les opérations proposeront des tailles de lots variées et des alternatives aux constructions individuelles pour partie (habitat en bande, maisons jumelées, etc.) ;
- Les différents quartiers seront reliés entre eux par un maillage de chemins cyclo-pédestres ;
- Toutes dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant dépôt des autorisations d'urbanisme.

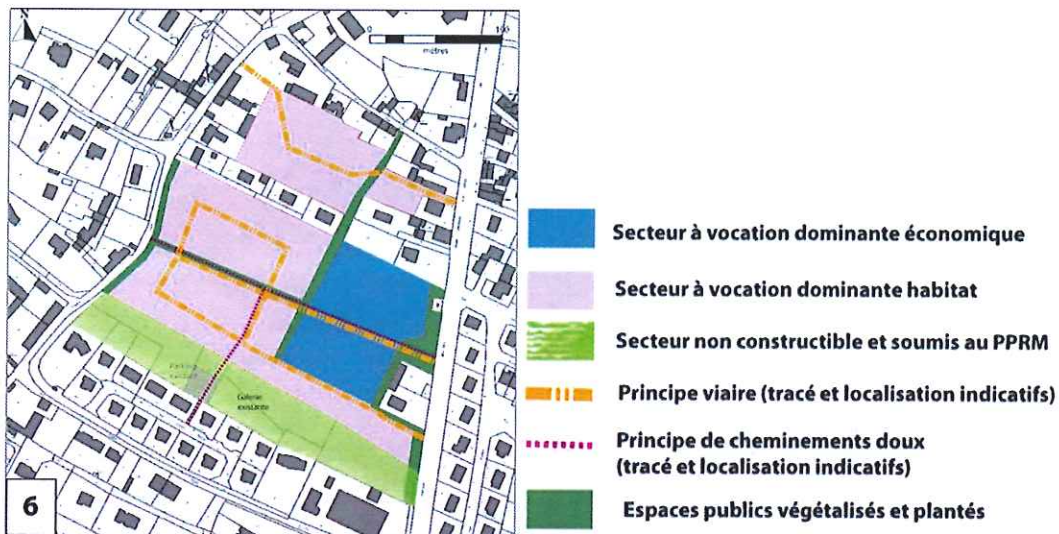
Environnement :

- Une compensation de l'imperméabilisation, liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site (noues, fossés, bassins de rétentions...) ;
- Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues en matériaux perméables ;
- Les espaces en bordure de la RD562a seront largement végétalisés ;
- L'implantation des constructions devra autoriser l'emploi des énergies renouvelables.

Bioclimatisme :

- Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière.

Après modification :

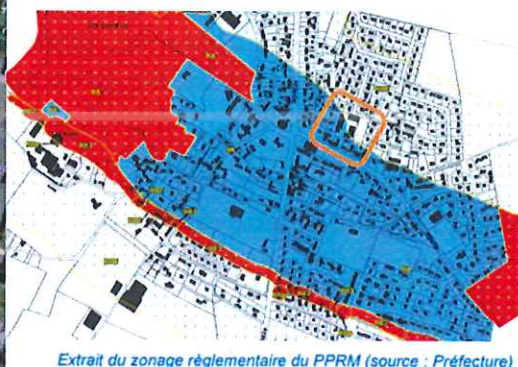


2. Ajustement des OAP du secteur 3 de la Rue de la Teste de Buch (7000 m² à vocation habitat)

Programmation du secteur :

- Le site est localisé en tissu urbain existant ;
- Il est prévu l'intégration de logements de type intermédiaire ou collectif ;
- **Les logements collectifs / intermédiaires seront localisés à l'Ouest du site, via la réhabilitation d'un bâtiment agricole existant (bâtiment indiqué en rouge sur le schéma ci-dessous) ;**
- Les logements individuels seront localisés sur le reste du site. Le lien inter quartier vers le Sud devra être piétonnier et non routier, et la liaison routière devra être assurée au Nord du site ;
- Des logements individuels ou groupés sont également prévus sur l'autre partie du site.

Etat Initial de l'environnement :



Mobilité :

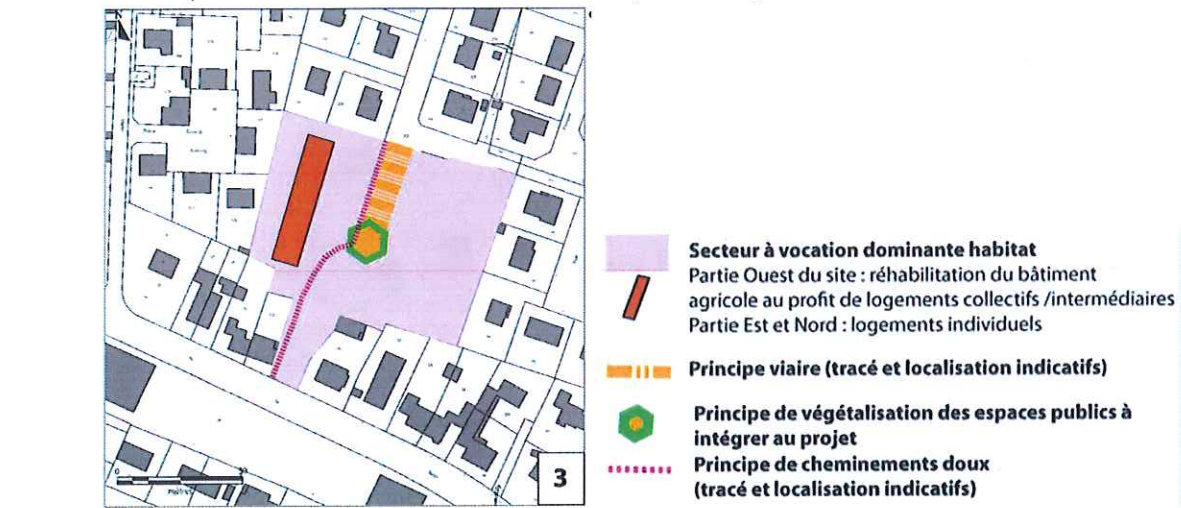
- L'accès à l'opération sera aménagé et sécurisé depuis la Rue Auguste Renoir ;
- Une voie cyclo-cyclopedestre sera aménagé et sécurisé depuis la Rue Auguste Renoir et la Rue de la Teste de Buch.

Environnement :

- L'opération devra prévoir la gestion des eaux pluviales ;
- Les surfaces des espaces de cheminements, des trottoirs et des stationnements seront revêtues de matériaux perméables ;
- L'aménagement des espaces collectifs seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux.

Bioclimatisme :

- Des dispositions en faveur du bioclimatisme prévues également sur ce secteur.

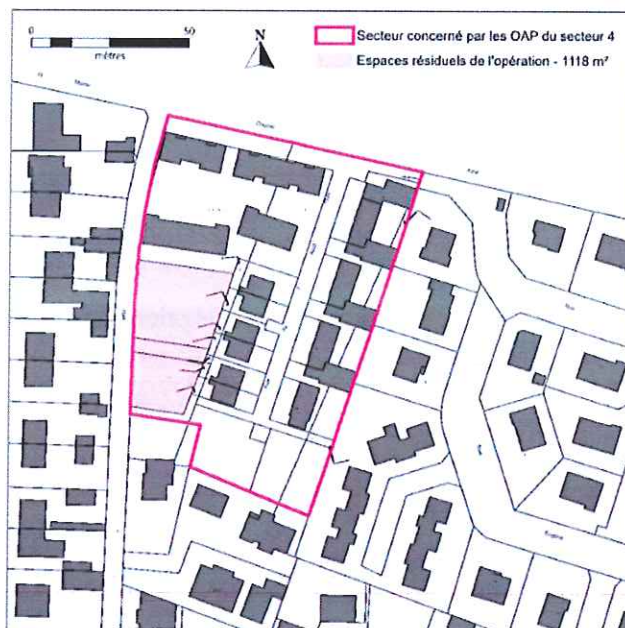


3. Suppression de l'OAP de la rue Saint-Martin

Le secteur 4 « Rue Saint Martin » était visé dans le PLU initial comme un espace pouvant accueillir du bâti à destination des personnes âgées et de la petite enfance. Le programme « Les pommiers » est composé de :

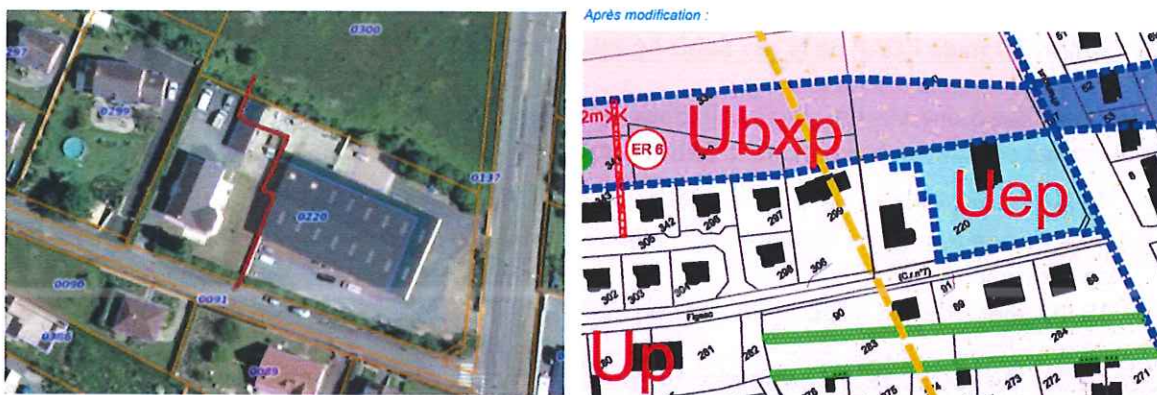
- 10 logements individuels locatifs INOLYA (3 T2, 3 T3 et 4 T4), labellisés « bâtiments biosourcés ». Le programme avait été conçu pour accueillir en partie une clientèle sénior avec une offre de logements de plain-pied ;
- 10 maisons offertes à l'accession à la propriété.

Un espace résiduel de 1118 m², propriété de la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon, reste disponible. L'OAP visait la création d'un local pour la petite enfance qui n'est plus envisagé sur le territoire de May-sur-Orne. Il est proposé de supprimer cette OAP. La commune prévoit l'accueil de 2 à 3 logements individuels et/ou intermédiaires.

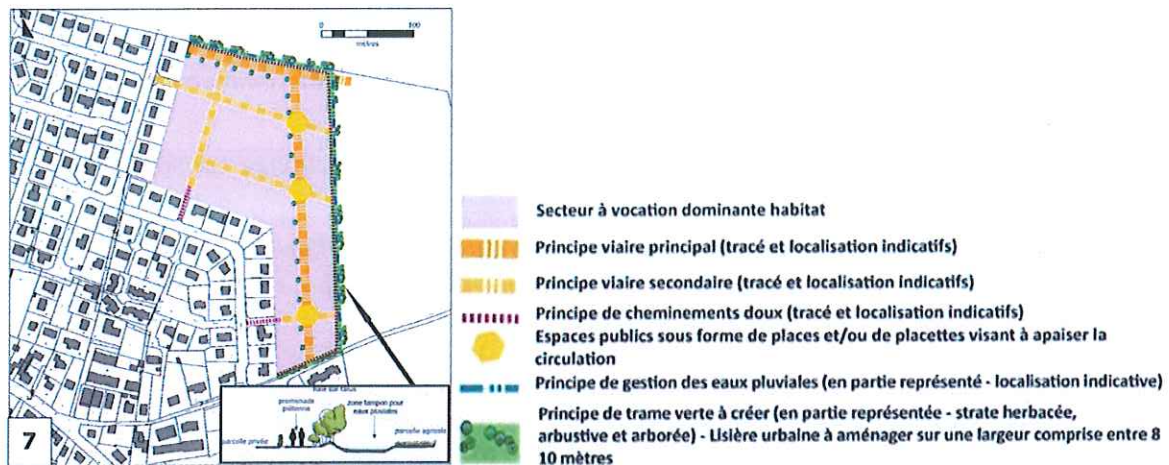


4. Modification mineure du règlement graphique pour extraire d'une zone économique (Uep) une construction d'habitation

Suite à une demande, la commune de May-sur-orne souhaite extraire de la zone Uep une construction à usage d'habitation. Cette modification mineure du règlement graphique est sans impact sur l'environnement. Ce point de la modification concerne la parcelle cadastrée AE220.



5. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU, situé au Nord-Est du bourg et rectification de l'OAP du secteur (4,21 ha) rue de Verrières/rue Fernand Léger



Ce site accueille actuellement des parcelles cultivées et n'est pas concerné par le PPRM.

Programmation du secteur :

- Densité nette minimale de 20 logements à l'hectare appliquée sur le secteur ;
- Le projet prévoit l'intégration de logements individuels sous forme de maisons jumelées ou habitats en bande.

Mobilité :

- Les différents quartiers seront également connectés entre eux par un maillage cyclopedestre.

Environnement :

- La gestion des eaux pluviales devra être assurée ;
- **Une bande de 2 m sera maintenue aux abords des haies du domaine public situées en couronnement des futurs quartiers. Cette bande pourra correspondre le cas échéant à un cheminement doux, en plus de la bande de 8 à 10 m de lisière urbaine.**
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées autour du bâti. Le long des voies principales, un traitement paysagé devra être traduit ;
- Les bannes de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Bioclimatisme :

- Des dispositions sont prévues en vue de favoriser le bioclimatisme.

Proposition :

Considérant la bonne compatibilité globale du projet avec le SCoT Caen-Métropole, tant avec son Document d'orientation et d'objectifs (DOO), notamment via la délibération de l'EPCI de Vallées de l'Orne et de l'Odon du 22 septembre 2020 sur « la répartition des objectifs fonciers et de constructions sur les communes pôles », qu'avec son Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) concernant précisément le projet commercial venant renforcer la polarité du bourg,

Considérant l'intérêt de conforter la commune de May-sur-Orne, reconnue commune de la couronne périurbaine proche dans le SCoT,

Considérant toutefois que certains points peuvent cependant être améliorés pour renforcer la qualité des futures opérations, notamment dans le secteur d'extension urbaine, et pour renforcer encore davantage la compatibilité du PLU avec le SCoT Caen-Métropole,

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 8 novembre 2023, un avis favorable, assorti d'une réserve, est proposé sur le projet de Modification n°1 du PLU de May-sur-Orne.

Réserve :

- Au titre du chapitre 2.5.1 du DOO « Assurer la production de logements assurant la polarisation énergétique » : Les conditions d'aménagement des OAP et notamment du secteur d'urbanisation au Nord-Est de la commune (rue de Verrières/rue Fernand Léger) nécessitent d'être approfondies pour renforcer les densités et ajouter un échancier :
 - La densité nette minimale de 20 logements par hectare prescrite par le SCoT est respectée sur l'ensemble des sites, voire légèrement dépassée. Toutefois, des densités supérieures pourraient être envisagées par la commune, en particulier sur le secteur en extension d'urbanisation. Les objectifs de logements inscrits actuellement sont en-dessous de ceux fixés par la délibération de Vallées de l'Orne et de l'Odon du 22 octobre 2020. L'EPCI fixe pour objectif à May-sur-Orne l'accueil de 273 logements pour les 20 prochaines années. La commune prévoit, elle, la construction de 200 à 235 logements. La commune bénéficie donc d'une marge exploitable. De plus, May-sur-Orne fait partie de la typologie des communes de la couronne périurbaine proche, identifiée par le SCoT. Les communes concernées doivent assurer une gestion économe de leur extension, en garantissant une bonne compacité des opérations. Elles doivent donc veiller à une densité optimale, dépassant la densité minimale partout où cela est pertinent.
 - Le projet d'OAP de la zone AU de 4,2 ha, située au Nord-Est du bourg, prévoit l'intégration de logements individuels sous forme de maisons jumelées ou habitats en bande. Cette orientation pourrait être renforcée, pour promouvoir davantage de type d'habitat, et pour permettre également les maisons de ville, les habitats intermédiaires et les petits collectifs.
 - Le règlement écrit de la zone devrait être revu afin de permettre l'augmentation des densités. L'article 10 du règlement écrit, en page 18, indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 10 mètres au faitage. Cette règle pourrait être relevée d'environ 2 mètres, pour permettre des formes urbaines
 - Enfin, le projet ne prévoit pas de phasages dans les OAP et notamment pour le secteur de 4,21 hectares prévu en extension. Les OAP générales devraient comporter une OAP thématique avec un échancier/phasage ou, à défaut, l'OAP du site au Nord-Est du bourg devrait intégrer un phasage, en indiquant les sous-secteurs ainsi que leurs temporalités de réalisation.

Vote :

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

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°1 du PLU de May-sur-Orne, assorti de la réserve suscitée,
- **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,

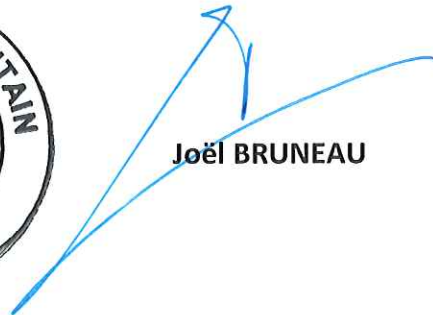
La Secrétaire de séance,

Ghislaine RIBALTA



Le Président,

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 29/11/2023

Reçu en préfecture le 29/11/2023

Publié le



ID : 014-251403184-20231124-DBS01_2023-DE

