Département du Calvados Réf. EP n° E16000134/14

Commune de Ouistreham

Enquête publique unique relative :

- **Au projet de plan local d'urbanisme (PLU)**
- **Au projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques**

Enquête publique du 19 décembre 2016 au 25 janvier 2017

Rapport d'enquête

Le commissaire enquêteur :

Jean-François Gratieux

Sommaire

1 Première partie : Présentation générale de l'enquête publique 5
1.1 L'objet de l'enquête publique 5
1.2 Le contexte 5
1.2.1 Présentation de la commune de Ouistreham 5
1.2.2 Genèse de l'élaboration du PLU 7
1.3 Composition du dossier d'enquête 9
1.3.1 Proposition de périmètre de protection modifiés des monuments historiques 9
1.3.2 Projet de PLU 10
2 Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet de PLU 11
2.1 Les orientations définies dans le PADD 11
2.1.1 Nouvelles dynamiques pour la porte d'entrée maritime de Caen la Mer : 11
2.1.2 Mise en valeur de la station balnéaire 11
2.1.3 Attractivité et qualité de vie du pôle urbain 11
2.1.4 Aménagement durable du territoire communal 14
2.2 Les OAP 14
2.2.1 Le projet d'un parc d'activités arrière-portuaire 14
2.2.2 L'achèvement de la zone d'activité du Maresquier 14
2.2.3 Projet de pôle d'activités nautiques et touristiques de la Pointe du Siège 14
2.2.4 OAP relative aux orientations d'aménagement et de programmation pour l'habitat 15
2.3 Le règlement 17
3 Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique 18
3.1 Désignation des commissaires enquêteurs 18
3.2 Réunion préalable et visite des lieux 18
3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique 18
3.4 Publicité et information du public 19
3.4.1 Publicité légale 19
3.4.2 Information complémentaire du public 19
3.5 Permanences du commissaire enquêteur 19
3.6 Évolution du contexte institutionnel 19
4 Quatrième partie : Avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées 20
4.1 Avis de l'Autorité environnementale 20
4.2 Avis des personnes publiques associées 21

4.2.1 Avis de l'État ... 21
4.2.2 Avis du syndicat mixte Caen Métropole, en charge du SCoT ... 22
4.2.3 Avis de Caen la Mer ... 22
4.2.4 Avis de la Chambre d'agriculture du Calvados ... 22
4.2.5 Avis de la Région Normandie ... 23
4.2.6 Avis du Conseil départemental du Calvados ... 23
4.2.7 Avis de Ports normands associés ... 23
4.2.8 Avis du Conservatoire du littoral ... 23
4.2.9 Avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites ... 23
4.2.10 Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ... 23
5 Cinquième partie : Les observations du public ... 25
5.1 Le déroulement des permanences ... 25
5.2 Données statistiques ... 25
5.3 Analyse des observations ... 25
6 Sixième partie : Les demandes d'explications du commissaire enquêteur et la remise du PVS ... 28
7 Septième partie : Les réponses du pétitionnaire aux observations ... 29
7.1 Réponses aux remarques et demandes des personnes publiques associées et de l'Ae ... 32
7.2 Réponses aux questions du commissaire enquêteur ... 38
7.3 Réponses aux observations du public sur le projet de PLU ... 47
8 Huitième partie : Clôture du rapport ... 53

NB : Dans ce document, les abréviations ou sigles suivants peuvent être utilisés :

- Ae pour Autorité environnementale ;
- C.E. pour Commissaire enquêteur ;
- CDPENAF pour Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- DDTM pour Direction départementale des territoires et de la mer ;
- DRAC pour Direction régionale des affaires culturelles ;
- DREAL pour Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- DTA pour Directive Territoriale d'Aménagement ;
- ERC pour Éviter, réduire, compenser (les impacts environnementaux) ;
- MER pour Mémoire en réponse ;
- OAP pour Orientations d'aménagement et de programmation ;
- PADD pour Projet d'aménagement et de développement durables ;
- PLU pour Plan Local d'Urbanisme ;
- POS pour Plan d'Occupation des Sols ;
- PPA pour Personnes Publiques Associées ;
- PPMH pour Périmètre de protection des monuments historiques ;
- PPMR pour Plan de prévention multitrisque;
- PPR pour Plan de prévention des risques ;
- PVS pour Procès verbal de synthèse ;
- SAGE pour Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ;
- SCoT pour Schéma de Cohérence Territoriale ;
- SDAGE pour Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- STAP pour Service territorial de l'architecture de du patrimoine ;
- STECAL pour Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- TA pour Tribunal Administratif ;
- ZICO pour zone Importante pour la conservation des oiseaux ;
- ZNIEFF pour Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ;
- ZPS pour Zone de Protection Spéciale.

1 Première partie : Présentation générale de l'enquête publique

1.1 L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique, dont l'autorité organisatrice est la commune de Ouistreham, porte :

- Sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Ouistreham, établi sous maîtrise d'ouvrage de la commune, par révision du plan d'occupation des sols (POS) en vigueur ;
- Sur le projet de modification du périmètre de protection des monuments historiques, élaboré par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Calvados.

1.2 Le contexte

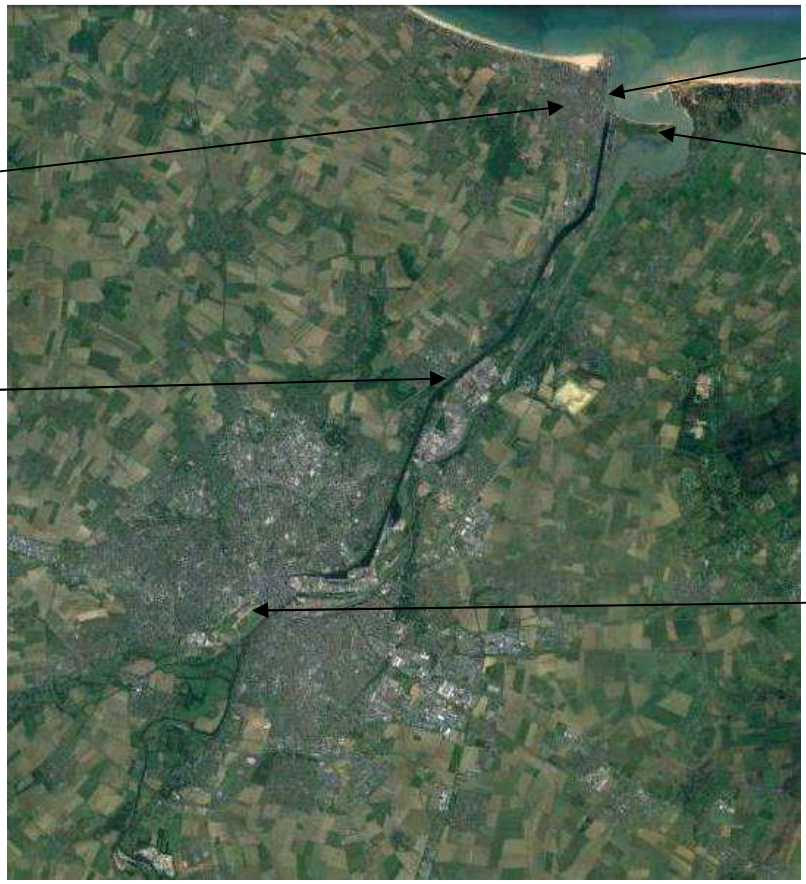
1.2.1 Présentation de la commune de Ouistreham

1.2.1.1 Situation

Ouistreham se situe à la charnière de trois espaces géographiques aux caractéristiques distinctes :

- La Côte de Nacre dont elle est la principale station touristique;
- La basse vallée de l'Orne, fortement urbanisée, qui comprend des activités industrielles, universitaires, scientifiques et sanitaires;
- La plaine de Caen qui a connu durant les dernières décennies un important développement périurbain, lié à la commodité des déplacements automobiles, à partir des bourgs et villages existant.

Le 1er janvier 2013, Ouistreham a été intégrée à la communauté d'agglomération de Caen la Mer dont elle constitue naturellement la "Porte d'entrée maritime", comme le montre aisément une photographie aérienne :



Cette situation géographique particulière explique que, sur un territoire de 995 hectares, Ouistreham apparaisse comme une ville aux multiples facettes : station balnéaire et pôle nautique, elle est aussi une cité portuaire et un des pôles urbains les plus attractifs de l'aire urbaine caennaise.
La construction, au XIX^{ème} siècle, du canal de Caen à la Mer, qui a contribué au développement de la ville, a aussi créé une division de son territoire. La communication entre la partie Ouest, qui regroupe l'essentiel des activités et de l'habitat, et la partie Est, d'une superficie beaucoup plus modeste, est assurée par des passerelles mobiles sur écluses, "piétons" et véhicules", dont la capacité est limitée.
Ce portrait rapide serait incomplet si l'on ne mentionnait pas l'existence d'espaces naturels de grande valeur : à l'Est, l'espace remarquable de la "Pointe du Siège" intégrée au site Natura 2000 (ZPS) de l'estuaire de l'Orne et, à l'Ouest, les espaces naturels sensibles du Bois du Caprice et du marais de Colleville/Ouistreham.
Il est rappelé par ailleurs que Ouistreham est concernée par l'application de la loi Littoral.
C'est dire si la valorisation des atouts très réels dont la géographie a doté la commune devra intégrer la ressource que constitue un patrimoine naturel que le développent industriel et urbain a jusque là épargné.

1.2.1.2 Démographie et logement

Après avoir connu une croissance régulière qui a vu passer sa population de 2000 habitants au début du XX^{ème} siècle à près de 10 000 au début du suivant, la ville connaît depuis plusieurs années une stabilité démographique. L'Insee recense 9415 habitants en 2014, pour 9493 en 2009.
Le ralentissement de la construction de logements et le vieillissement de la population, induisant une baisse de la densité d'occupation des logements, expliquent principalement cette situation.
Alors que la commune avait connu entre 1970 et 1990, une augmentation de 1000 du nombre des résidences principales, puis de 1500 entre 1990 et 2015, la progression s'est réduite à 200 logements durant la dernière décennie.
Dans le même temps, le vieillissement de la population s'est accentué et les plus de 60 ans représentaient 32% de la population en 2011 contre 23% pour le département du Calvados.
Parallèlement on observe que trois ménages sur quatre comptent aujourd'hui moins de trois personnes et que 10% des résidences principales sont en nette sous-occupation, la moitié du parc étant considérée en faible occupation. On estime que la création d'un logement supplémentaire correspond aujourd'hui à 1 habitant supplémentaire en solde net alors que ce ratio était de 3 il y a 40 ans.
Globalement, Ouistreham comptait, lors du recensement de février 2015, 6681 logements dont 4052 résidences principales, 1818 résidences secondaires et 361 logements vacants. Le parc locatif social compte 746 logements sociaux soit 16% seulement du parc de résidences principales, ce qui constitue un progrès par rapport à 1999, où le taux n'était que de 12% mais reste encore très inférieur par rapport à l'obligation légale de 25%.
Ces données dessinent le cadre dans lequel la commune aura à inscrire sa stratégie de développement dont le rajeunissement de la population et une mixité sociale plus affirmée seront à l'évidence des composantes essentielles.

1.2.1.3 Activités et équipements

Ouistreham est une cité active : L'INSEE recensait en 2013 près de 3000 emplois sur le territoire de la commune, soit + 650 par rapport à l'année 2000. 34% des actifs habitants la commune y travaillent et occupent ainsi un peu moins de 40% des emplois implantés sur son territoire. Quatre secteurs génèrent l'essentiel de ces emplois :

- Activités liées au port : Le port de Caen-Ouistreham est aujourd'hui, avec un trafic commercial annuel supérieur à 2,5 millions de tonnes et un million de passagers entre la France et l'Angleterre, le 10ème port français. La pêche, bien qu'en régression, est encore pratiquée par une quinzaine de bateaux dont 11 chalutiers.

À noter que l'avant-port de Ouistreham a été retenu pour l'implantation de la base de maintenance du futur parc éolien au large de Courseulles-sur-Mer.

- Services touristiques : Ils sont liés à la fois au caractère balnéaire du site et au tourisme de mémoire. Un casino, un centre de thalassothérapie et un port de plaisance comptant 600 anneaux sont directement liés au tourisme balnéaire et nautique tandis que deux musées rappellent que Ouistreham a subi très directement les conséquences de la seconde guerre mondiale.

  Ouistreham compte également 9 hôtels, deux campings ainsi qu'un parc de locations saisonnières.
- Pôles commerciaux : outre un centre commercial situé en entrée de ville et organisé autour d'un hypermarché, la ville est animée par trois espaces commerciaux correspondant aux différentes facettes de son activité, celui du centre ancien, celui du secteur du port (place du général de Gaulle) et celui de l'avenue de la Mer, ce dernier étant le plus important et le plus attrayant pour les touristes.
- Activités industrielles et artisanales : La zone d'activité du Maresquier, située au sud de la ville et facilement accessible depuis l'agglomération caennaise a été progressivement aménagée depuis les années 90. Une zone d'activités de taille modeste, dédiée au nautisme, est installée autour du bassin de plaisance.

S'agissant de l'agriculture, trois sièges d'exploitation sont implantés sur le territoire de la commune dont moins du quart de la superficie, soit 237 ha mesurés en 2012, a une occupation agricole.
La ville dispose également d'équipements publics de bon niveau, qu'il s'agisse des services publics ou d'équipements sportifs, culturels, scolaires, sanitaires et sociaux.
S'agissant du patrimoine, Ouistreham est dotée de trois édifices protégés : l'église, classée monument historique, la "Grange aux Dîmes" jouxtant l'église, inscrite à l'inventaire supplémentaire comme l'est également le "poste de tir" construit par l'armée allemande et appelé "Le grand Bunker". Le paysage urbain révèle aussi quelques exemples intéressants d'architecture balnéaire ou traditionnelle.

1.2.2 Genèse de l'élaboration du PLU

1.2.2.1 Documents d'urbanisme en vigueur

Ouistreham s'est dotée dès 1978 d'un plan d'occupation des sols qui a fait l'objet de plusieurs mises à jour ou modifications et de deux révisions, la dernière ayant été effectuée en 2002. Il est à noter que ces documents d'urbanisme ne concernaient, jusqu'en 1988, que la partie de l'agglomération située à l'Ouest du canal de Caen à la Mer et étaient de ce fait dénommés "POS partiel Ouest". Ce n'est qu'en 1988, après l'abandon d'un projet de vaste zone de nature et de loisirs dans l'estuaire de l'Orne, porté par le Conseil général, qu'un "POS partiel Est" a pu être approuvé par le Conseil municipal.

1.2.2.2 Lancement de la procédure

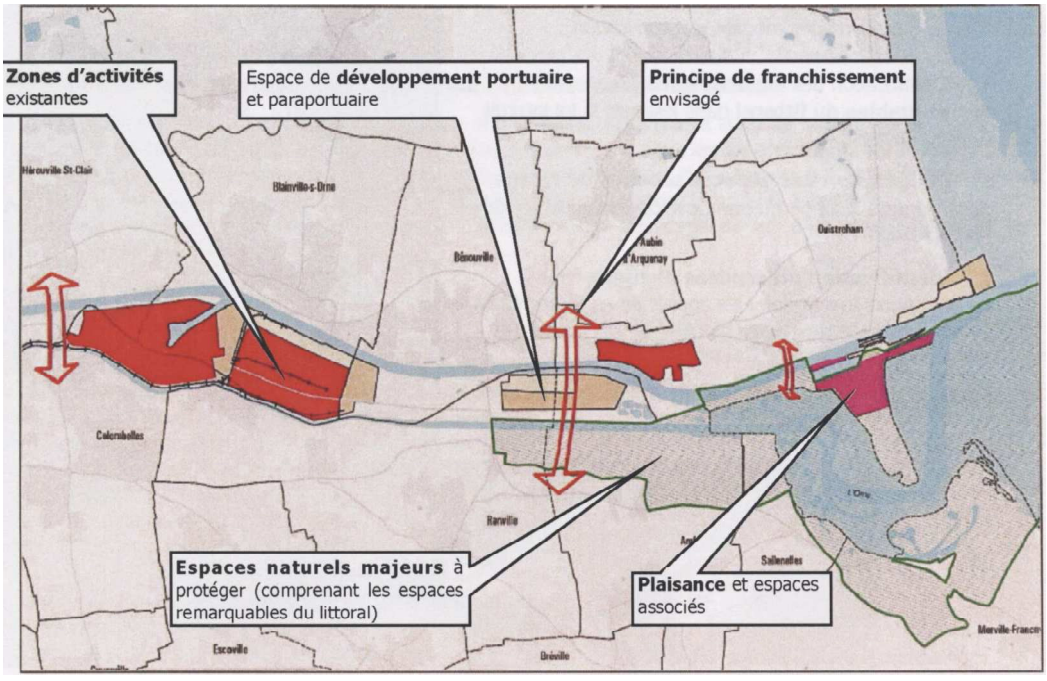
Par délibération du 22 septembre 2014, le Conseil municipal de Ouistreham a décidé de prescrire la révision des POS partiels valant transformation en plan local d'urbanisme, cela afin de tenir compte des dispositions de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et d'éviter la caducité des POS si cette révision n'avait pas été engagée avant le 31 décembre 2014. Le respect du calendrier défini par la loi implique toutefois que le PLU soit approuvé avant le 27 mars 2017, faute de quoi c'est le Règlement national d'urbanisme qui serait applicable à compter de cette date (Art. L174-3 du code de l'urbanisme).

1.2.2.3 Le cadre défini par le SCoT

Les documents d'urbanisme actuellement en vigueur à Ouistreham ont été élaborés avant l'approbation, le 20 octobre 2011, du SCoT de Caen-Métropole, modifié le 6 février 2014, avec lequel le projet de PLU doit donc être compatible.
Le Document d'orientations générales (DOG) du SCoT classe Ouistreham dans la catégorie des "Pôles principaux" :

"*Les pôles principaux sont constitués par des communes…dont le poids de population, le niveau d'équipement et de service, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du SCoT.*
Ces communes doivent renforcer leur rôle polarisant. Elles ont donc vocation à accueillir des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines. Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics.
Ouistreham a, en outre, vocation à structurer son offre touristique et pourra renforcer sa capacité d'accueil d'équipements et d'activités économiques tournées vers le tourisme et les loisirs, en lien avec sa localisation littorale."

Sur ce dernier point, il est important de noter que le SCoT se réfère explicitement à la Directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvée par décret du 10 juillet 2006, avec laquelle il doit être compatible. S'agissant de la basse vallée de l'Orne, la DTA prévoit notamment la possibilité de réaliser, à Ouistreham, une extension du bassin de plaisance associée à un projet de plate forme de services à terre, dans le cadre du schéma suivant :



Le SCoT rappelle cependant qu'un tel projet, localisé dans l'espace naturel sensible que constitue l'estuaire de l'Orne et auquel appartient la Pointe du Siège, ne peut s'envisager que sous réserve d'une évaluation précise de son impact environnemental.
Sur un plan plus général, le SCoT définit le cadre dans lequel le développement de l'urbanisation peut être envisagé dans le respect des principes de lutte contre l'étalement urbain, de densification ainsi que de mixité

sociale et fonctionnelle. Le PLU de Ouistreham doit tenir compte des règles ainsi définies dans la mesure où le Programme local de l'habitat de Caen la Mer, élaboré avant l'intégration de Ouistreham à la communauté d'agglomération, ne lui est provisoirement pas applicable.

1.2.2.4 Bilan de la concertation avec la population

Conformément aux modalités définies dans la délibération précitée du 22 septembre 2014, les dispositions suivantes ont été prises pour assurer l'information du public et lui permettre de s'exprimer sur l'élaboration du PLU:

- Des articles ont été publiés dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la ville ;
- Le dossier a été mis à disposition du public en mairie au fur et à mesure de son avancement, avec registre d'expression libre ;
- Le dossier a également été publié sur une page Interner dédiée associée à une boite à lettres électronique ;
- Une exposition publique sur le projet, où étaient présentés les grands principes du diagnostic, le PADD ainsi qu'un avant projet de plan de zonage, a été organisée du 29 juin au 2 juillet 2016. Un registre d'observation était à la disposition du public qui a pu également bénéficier, durant les journées des 1er et 2 juillet, de la présence d'élus et de techniciens.

La mairie a estimé que cette concertation a permis quelques échanges constructifs qui n'ont pas conduit à une remise en cause des orientations du projet.

1.2.2.5 Arrêt du projet de PLU et approbation du projet de périmètre de protection modifié des monuments historiques

Par délibération du 29 août 2016 (*cf. pièce jointe N°1),* le Conseil municipal, après avoir pris connaissance du bilan de la concertation publique, a arrêté le projet de plan local d'urbanisme et décidé sa transmission pour avis à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées. Préalablement, par délibération du 21 juin 2016, le Conseil municipal avait débattu du PADD.

Par une seconde délibération du 29 août 2016 (*cf. pièce jointe N°1),* le Conseil municipal a approuvé la proposition de modification du périmètre de protection des monuments historiques présentée par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Calvados. Comme le prévoient les dispositions des articles L621-30 et 31 du code du patrimoine, lorsque la modification des périmètres est réalisée à l'occasion de l'élaboration d'un PLU, elle est soumise à enquête publique en même temps que le projet de PLU lui-même.

1.3 Composition du dossier d'enquête

1.3.1 Proposition de périmètre de protection modifiés des monuments historiques

Le dossier comprend :

- La délibération du Conseil municipal du 29 août 2016 précitée ;
- Un dossier de 39 pages élaboré en septembre 2015 par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine du Calvados. Il présente les trois monuments concernés par la modification du périmètre, rappelle le régime actuel de protection dit "des 500 mètres", montre par des photographies, la manière dont se présentent les "covisibiltés" des monuments et en déduit, sous forme de plans, une proposition de périmètres mieux adaptée aux caractéristiques du terrain. Un repérage des édifices susceptibles de mériter une protection au titre du code de l'urbanisme est également proposé à la commune.

À noter qu'est proposée la suppression, sur le territoire de Ouistreham, de l'emprise du périmètre de protection de l'église de la commune voisine de Bénouville qui ne faisait que l'effleurer. Les trois édifices concernés par le projet de modification des périmètres sont l'église, la Grange aux Dîmes et le poste de tir dénommé "Grand bunker"

Le commissaire enquêteur a apprécié la présentation claire et convaincante de ce projet qui permettra de limiter les contraintes générées par la protection aux secteurs où un enjeu significatif de covisibilité a été identifié.

1.3.2 Projet de PLU

Le dossier comprend :

- La délibération du 29 août 2016 arrêtant le projet, précitée ;
- Le projet de PLU, qui se compose des éléments suivants :
  - La première partie du rapport de présentation (un volume de 251 pages) comporte, comme le prévoient les textes, une présentation et un diagnostic socio-économique de la commune, l'état initial de l'environnement, le bilan de l'aménagement et de l'urbanisation et la présentation des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement ;
  - La seconde partie du rapport de présentation (un volume de 75 pages dont les cinq dernières constituent le résumé non technique) est en fait l'évaluation environnementale du projet de PLU. Elle présente successivement l'articulation du PLU avec les autres plans ou programmes, les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, l'incidence du PLU sur les zones Natura 2000, les mesures ERC et les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
  - Un volume de 111 pages regroupe le PADD, les OAP et le règlement écrit ;
  - Deux exemplaires du règlement graphique au 1/5000ème, dont l'un en couleur ;
  - Un volume d'annexes documentaires présente notamment une cartographie des zones humides, des secteurs d'intérêt écologique ainsi que des risques naturels ;
  - Un volume intitulé "servitudes d'utilité publique", auquel est joint une carte au 1/5000ème, présente les textes applicables aux différentes catégories de servitudes ;
  - Une série de cartes présentant les réseaux d'eau potable, d'eau pluviales et usées et d'électricité.
- L'avis de l'Autorité environnementale ;
- Les avis des personnes publiques associées.

S'agissant du dossier du projet de PLU, le commissaire enquêteur a apprécié sa présentation, claire et bien illustrée, ainsi que le caractère très complet des informations fournies au public. L'évaluation environnementale est de bonne qualité. Le résumé non technique aurait cependant gagné à être présenté de manière séparée et quelque peu étoffé pour faciliter la compréhension des enjeux.

.

2 Deuxième partie : Analyse des principales caractéristiques du projet de PLU

2.1 Les orientations définies dans le PADD

Afin de permettre une appréhension plus lisible des principales options retenues par le projet, deux cartes issues du PADD sont présentées dans les deux pages suivantes. La première décrit les projets de développement urbain et la seconde les mesures envisagées pour la protection et la mise en valeur des espaces naturels ou écologique.
Le PADD s'articule autour de quatre axes :

2.1.1 Nouvelles dynamiques pour la porte d'entrée maritime de Caen la Mer :

À ce titre, deux orientations font l'objet d'OAP décrites ci-après: la création "d'un nouvel espace arrière-portuaire" et l'aménagement d'un nouveau pôle d'activités nautiques et touristiques.
Deux autres orientations sont présentées concernant, d'une part, la poursuite de l'aménagement et l'équipement des espaces portuaires et, d'autre part, l'adaptation du réseau routier aux flux portuaires. Sur ces sujets, la commune est plutôt dans une démarche d'accompagnement de projets dont l'initiative appartient, pour l'essentiel, à Ports Normands associés (PNA). S'agissant de l'amélioration des liaisons routières liées à l'activité portuaire et nautique, la ville souhaite la rénovation de la "route de la Pointe du Siège", qui permet l'accès à la rive droite du canal à partir de la RD 514, au sud de Ouistreham et aussi la réalisation d'un nouveau franchissement du canal qui remédierait aux inconvénients de la traversée par des écluses dont la capacité est limitée. Sur ce dernier point, s'il est vrai que le principe d'un nouveau franchissement est bien prévu par la DTA, aucune programmation n'est actuellement envisagée pour cet ouvrage et l'échéance de la rénovation de la route de la Pointe du Siège n'est pas non plus connue. Ces incertitudes sont à prendre en compte pour apprécier la faisabilité du développement souhaité à l'Est du canal.

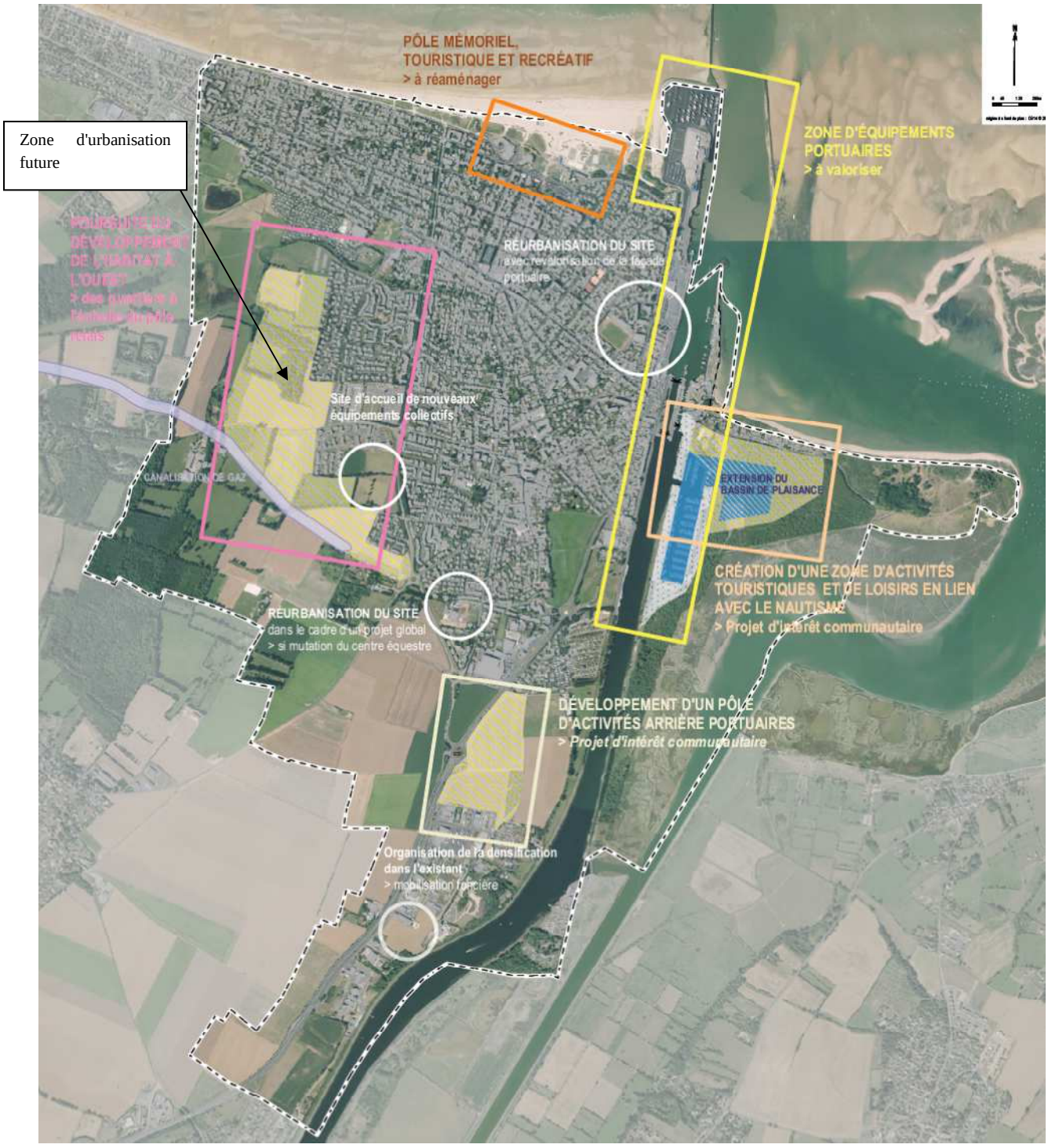
2.1.2 Mise en valeur de la station balnéaire

Dans le cadre d'une démarche de valorisation du patrimoine historique lié au Débarquement et de développement souhaité des séjours touristiques, le PADD définit trois objectifs : Revaloriser les aménagements du front de mer, en incluant la possibilité d'accueillir un nouvel équipement mémoriel (projet de centre d'interprétation des relations franco-britanniques depuis 1939) ; Améliorer les liens entre l'espace public portuaire et la ville, ce qui implique une rénovation du secteur de la place du Général de Gaulle (cité ci-dessus comme l'un des pôles commerciaux importants de la ville) ; Renforcer l'identité paysagère de Ouistreham ,ce qui conduit notamment à la mise en œuvre des mesures de protection prévues par le code de l'urbanisme au titre de l'architecture ou pour des motifs d'ordre écologique.

2.1.3 Attractivité et qualité de vie du pôle urbain

À ce titre, l'orientation la plus importante est la définition d'un objectif de production de logements : tirant les conséquences de l'évolution de la démographie et du parc de logements décrite ci-dessus, la ville se donne pour ambition d'atteindre, d'ici à 2030, le seuil des 10 000 habitants, ce qui suppose la création d'un millier de logements sur une quinzaine d'années. Une OAP est dédiée à cet objectif.
Relèvent également de cet axe des orientations pour conforter le dynamisme commercial et pour développer les modes doux de déplacement et l'intermodalité. Il est rappelé à ce sujet que le Plan de déplacement urbain de Caen la Mer, élaboré avant l'intégration de Ouistreham dans la communauté urbaine, ne lui est pas applicable.
(Suite page 14)

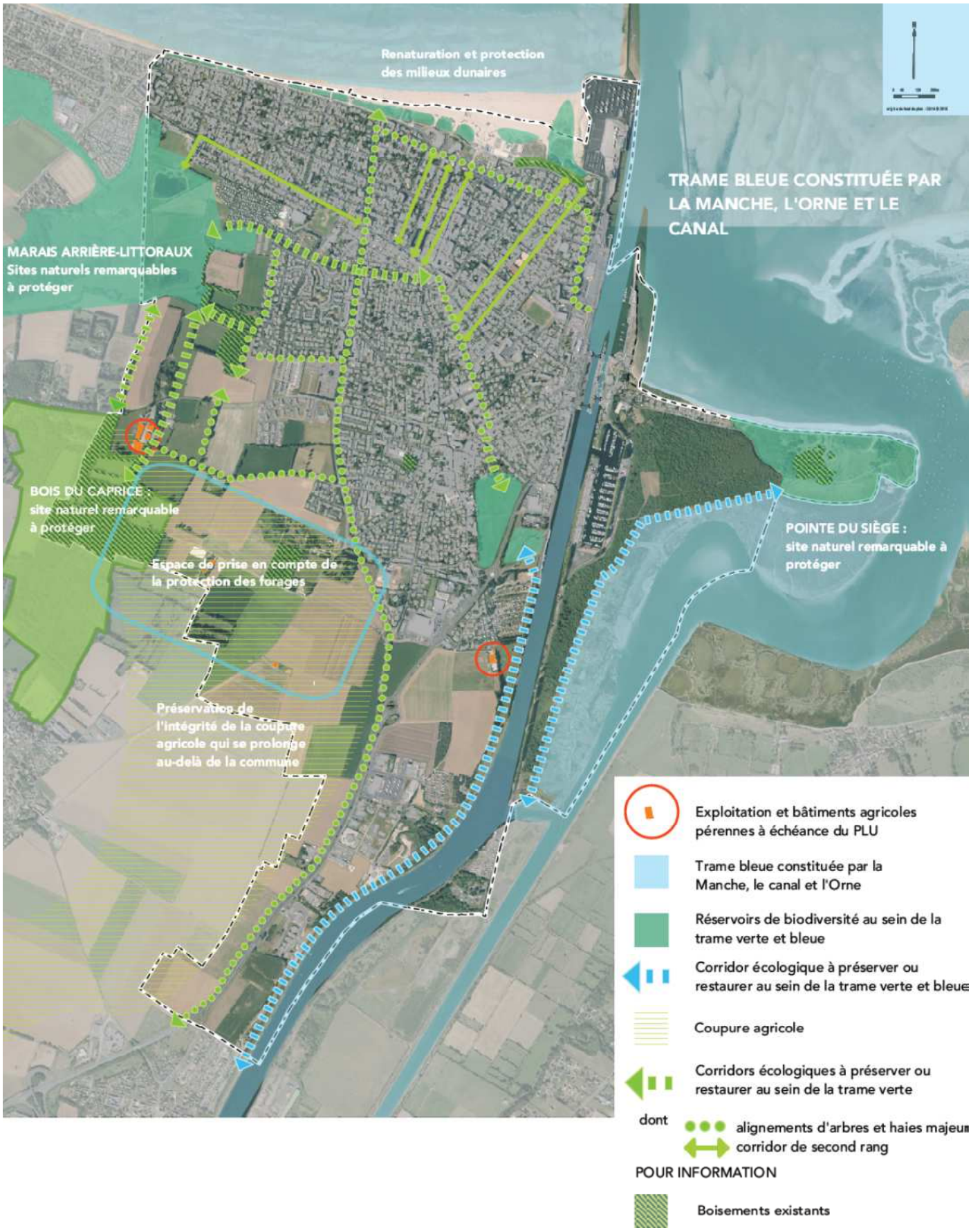
Principales zones de projets identifiées par le PLU



Cette carte synthétise les axes majeurs de développement déclinés par le PADD :

- Réurbanisation et densification du tissu existant ;
- Programmation d'un secteur de développement de l'urbanisation nouvelle à l'Ouest ;
- Valorisation de la façade balnéaire ;
- Développent d'un pôle d'activités "arrière portuaire" (zones d'activité) ;
- Création d'une zone d'activités en lien avec le nautisme (partie Ouest de la Pointe du Siège).

Protection et mise en valeur des espaces d'intérêt agricole ou écologique



(Suite de la page 11)

2.1.4 Aménagement durable du territoire communal

Relèvent notamment de cette rubrique, les mesures de renforcement des continuités écologiques (trame verte et bleue), notamment entre les espaces naturels sensible que sont le marais de Colleville/Ouistreham et le Bois du Caprice mais aussi la protection des espaces verts, haies, talus et alignements d'arbres qui contribuent à cette continuité au sein même de la zone urbanisée. Bien entendu, l'espace naturel remarquable de la Pointe du Siège est concerné au premier chef par cette démarche.
Un autre volet important concerne la limitation de la consommation de terres agricoles et la préservation des sièges d'exploitation existant;

Remarque : la formulation de ces orientations stratégiques est globalement cohérente, tant avec les éléments de diagnostic présentés en première partie qu'avec les objectifs de développement fixés par le SCoT et le cadre juridique issu des récentes évolutions législatives. La difficulté pour Ouistreham consiste à identifier le point d'équilibre entre ces objectifs de développement et la préservation de milieux naturels qui constituent un atout mais aussi une contrainte.

2.2 Les OAP

Une OAP applicable sur tout le territoire de la commune reprend les dispositions du SCoT (incluant sa modification N°1) concernant notamment l'utilisation économe de l'espace, la mixité des fonctions urbaines, la maîtrise de la localisation des activités logistique et du développement des grandes surfaces commerciales et la recherche de la qualité architecturale des quartiers d'activités touristiques.
Trois OAP d'aménagement et de programmation pour les activités économiques et touristiques sont présentées et peuvent être localisées sur la carte reproduite page 12. Elles concernent :

2.2.1 Le projet d'un parc d'activités arrière-portuaire

Ce secteur, d'une surface de 14,5 hectares, qu'il n'est pas prévu d'ouvrir immédiatement à l'urbanisation, est dédié à l'accueil d'activités de services de maintenance et de logistique, en lien avec les activités et les flux liés au port.
L'OAP définit les contraintes que le futur aménageur devra respecter en matière d'insertion paysagère et environnementale de la zone. Dans cet espace, qui constitue actuellement une coupure d'urbanisation entre la zone commerciale d'entrée de ville au Nord et la zone d'activité existante du Maresquier au Sud, est prévu le maintien d'un "cône de vue" vers la vallée de l'Orne et le canal.

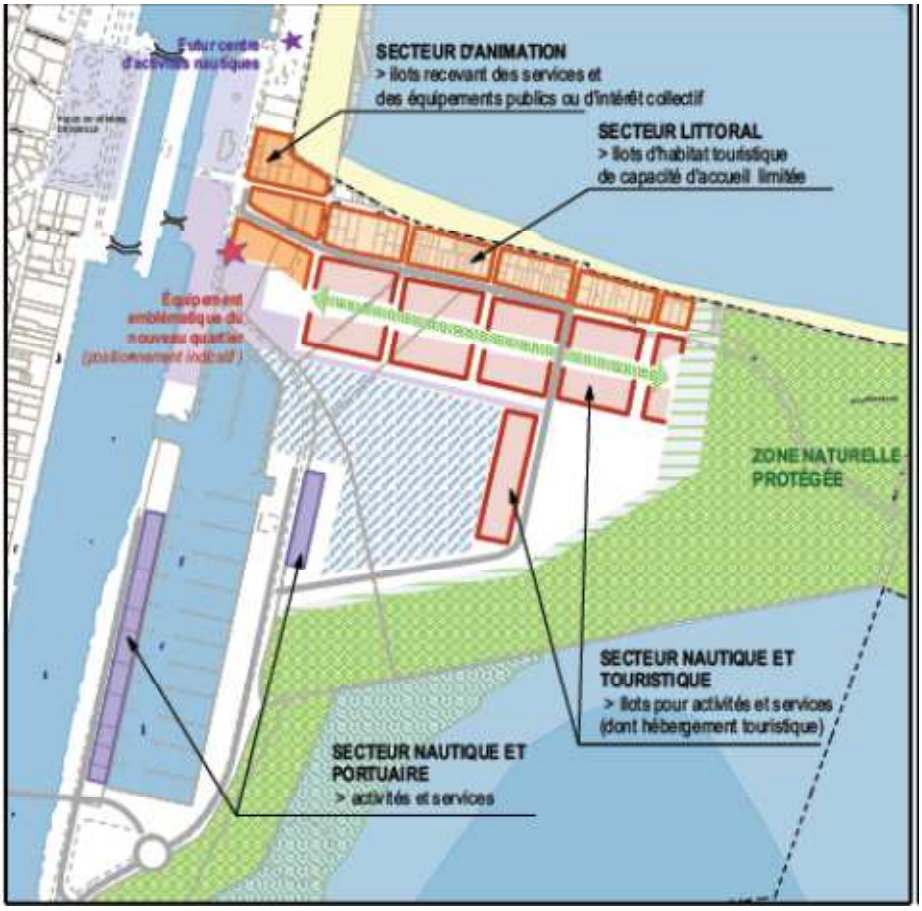
2.2.2 L'achèvement de la zone d'activité du Maresquier

Trois hectares restent disponibles dans cette zone qui ne répond pas actuellement aux critères de qualité d'insertion paysagère que l'on peut attendre d'un site qui marque l'entrée sur le territoire communal. C'est pourquoi l'OAP prévoit de réaliser des aménagements paysagers destinés à améliorer la perception visuelle de cet ensemble.

2.2.3 Projet de pôle d'activités nautiques et touristiques de la Pointe du Siège

Ce projet ambitieux qui vise à créer, sur la partie de la Pointe du Siège qui n'est pas incluse dans la zone naturelle protégée, une extension du port de plaisance, doublant sa capacité actuelle, et une zone d'activités et de service incluant des hébergements touristiques, est décrit dans le schéma reproduit page suivante. La zone ainsi définie n'est pas prévue pour une ouverture immédiate à l'urbanisation.

Schéma de l'OAP "Pôle d'activités touristiques et nautiques de la Pointe du Siège"



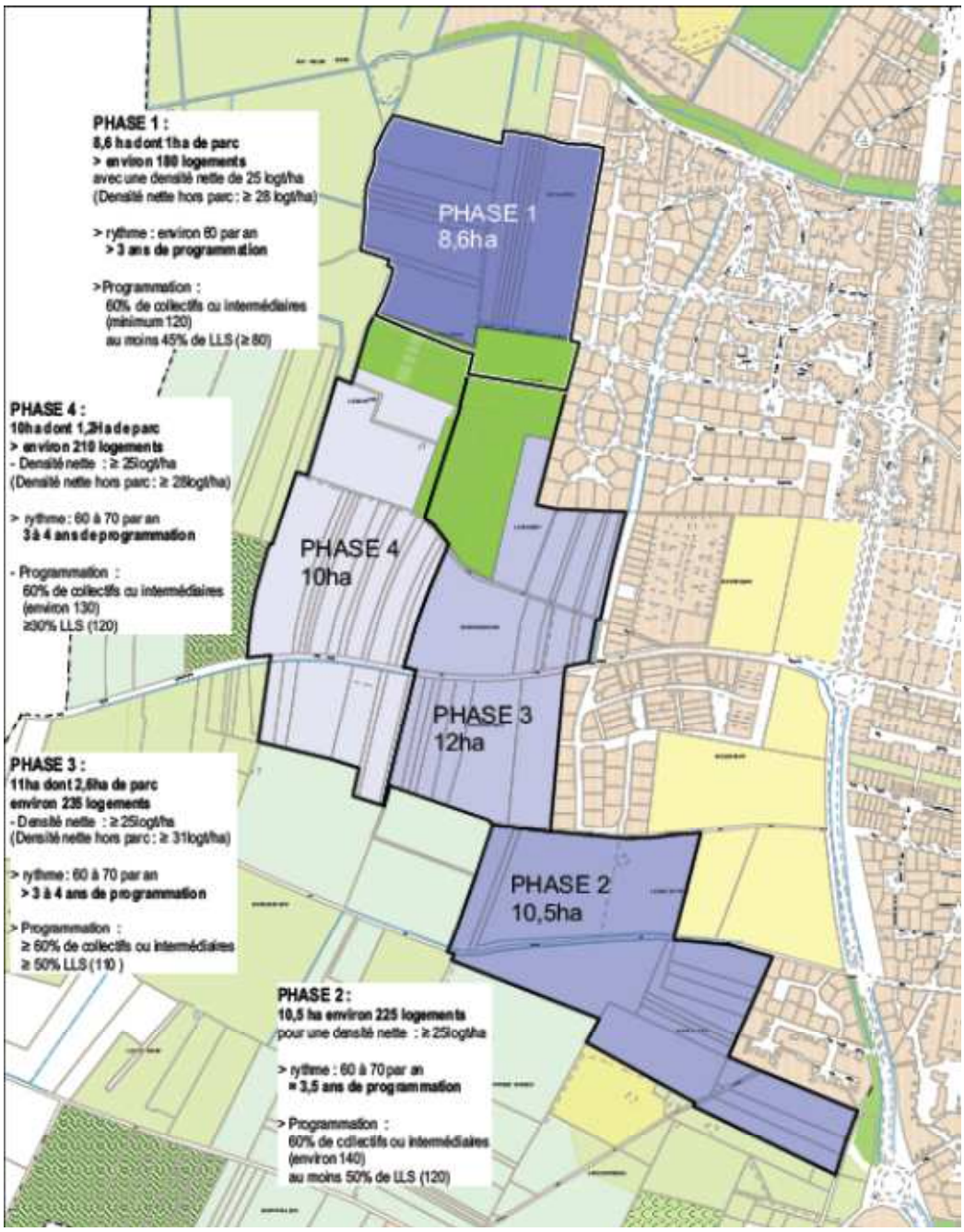
Remarques du commissaire enquêteur sur les OAP précédemment décrites:

- *Concernant les zones d'activités, il semblerait judicieux, avant que soit engagée la réalisation de la nouvelle zone d'activité, dont l'échéance reste d'ailleurs à déterminer, de faire porter l'essentiel de l'effort sur la densification de l'actuelle zone du Maresquier et l'amélioration de son insertion paysagère ;*
- *Sur le projet de la Pointe du Siège : s'il est incontestable que le principe d'une telle réalisation est prévu par la DTA et réaffirmé par le SCoT, il n'en reste pas moins que sa réalisation doit, d'une part, tenir compte des dispositions de la loi Littoral et, d'autre part, être précédée d'études approfondies permettant de vérifier que son impact environnemental est compatible avec les caractéristiques du site. Or, le schéma présenté ci-dessus ne permet guère de s'en assurer.*

2.2.4 OAP relative aux orientations d'aménagement et de programmation pour l'habitat

Comme indiqué ci-dessus, le PADD prévoit la création de 1000 logements supplémentaires sur une quinzaine d'années et précise que 25% de ces logements devront être réalisés par densification de l'urbanisation existante. Il s'agit donc de prévoir les surfaces nécessaires à la création d'au moins 750 logements. L'OAP identifie pour ce faire une zone d'une quarantaine d'hectares (dont 5ha boisés au cœur de la zone), à l'Ouest de l'urbanisation actuelle et en continuité avec elle. Il s'agit, pour l'essentiel, des zones déjà prévues par le POS pour l'urbanisation future. La carte de l'OAP présentée page suivante permet de s'assurer du respect des règles du SCoT relatives à la densité et à la proportion minimale de logements sociaux et de logements de type collectif ou intermédiaire.

Phasage et localisation des choix de programmation pour les nouvelles zones d'habitat: Seule la "Phase 1" serait ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. : La proportion de logements locatifs sociaux prévue est de 60% pour les phases 1,3 et 4 et de 50% pour la phase 2. La proportion de logements collectifs ou intermédiaires est de 60%. La densité moyenne nette serait de l'ordre de 28 logements/hectares.



Cette OAP répond globalement aux enjeux de la commune en matière d'habitat. Néanmoins le commissaire enquêteur a été amené à solliciter de la commune des précisions sur les données chiffrées concernant à la fois les zones d'urbanisation nouvelle et la densification de l'urbanisation existante. Les réponses apportées figurent dans le mémoire en réponse présenté en partie 7du présent rapport.

2.3 Le règlement

- Le règlement graphique au 1/5000ème présenté en deux versions, dont l'une en couleur, comportant le tableau des emplacements réservés, est clair et a permis au public, grâce à son affichage dans le hall de la marie pendant la durée de l'enquête, de repérer aisément les zones qui suscitaient son intérêt ;
- L'élaboration du règlement écrit a fourni à la commune l'occasion, au-delà des dispositions générales habituelles, de formuler des prescriptions spécifiques garantissant le respect d'objectifs affirmés par le PADD ou les OAP :
  Il en est ainsi notamment pour :
    - L'identification d'éléments du patrimoine architectural ou écologique justifiant les protections prévues par le code de l'urbanisme ;
    - La possibilité, dans les zones urbanisées, d'aménager en logements les niveaux de combles, de façon à contribuer à l'objectif de densification ;
    - La protection des captages d'eau potable ;
    - La limitation stricte du gabarit des constructions historiquement implantées en façade littorale de la Pointe du Siège, appelées "cabanons".
- Le règlement prend en compte le Plan de prévention des risques d'inondation (PPR) de la basse vallée de l'Orne, dont la cartographie est présentée dans le volume "Servitudes d'utilité publique". S'agissant du projet de "Plan de prévention multirisque de la basse vallée de l'Orne" (incluant le risque de submersion marine), prescrit le 20 mai 2016, le règlement indique (article 2 des dispositions générales) qu'au titre des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, "les autorisations de construire concernant des secteurs où existe un aléa de submersion repéré, pourront se voir opposer un refus ou des prescriptions spéciales".
  Durant l'enquête, le commissaire enquêteur a pu constater que le "porter à connaissance" de l'État concernant ce projet de PPMR, sur lequel les échanges se poursuivent entre les élus des communes concernées et le préfet, était tenu à la disposition du public.

Il est intéressant enfin de noter qu'au-delà des dispositions règlementaires la ville à prévu, dans le cadre du PADD (p. 21), la mise en place d'une "instance de suivi des projets et autorisations d'urbanisme et de construction", chargée de veiller à l'insertion paysagère des constructions à venir.

3 Troisième partie : Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation des commissaires enquêteurs

Le 27 septembre 2016, le Maire de Ouistreham a demandé au tribunal administratif de Caen la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête relative, d'une part, à l'élaboration du plan local d'urbanisme et, d'autre part, à la modification des périmètres de protection des monuments historiques. Par décision du 10 octobre 2016, le président du Tribunal administratif a désigné Jean-François Gratieux comme commissaire enquêteur titulaire et Michelle Le Du en qualité de commissaire enquêteur suppléant *(cf. pièce jointe N°2).*

3.2 Réunion préalable et visite des lieux

Le 19 octobre 2016, les commissaires enquêteurs ont rencontré, à la Mairie de Ouistreham, M. Hitier, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et M. Louis, responsable du service Urbanisme-Aménagement-Environnement pour prendre connaissance du dossier d'enquête, se faire présenter le projet de PLU et convenir du calendrier et des modalités de l'enquête publique. Un exemplaire "papier" du dossier d'enquête a été remis à cette occasion au commissaire enquêteur titulaire et une version numérique a également été transmise aux deux commissaires enquêteurs

Le commissaire enquêteur titulaire a également tenu à rencontrer, le 2 novembre 2016, M. Romain Bail, maire de Ouistreham, accompagné de M. Hitier, afin de recueillir ses appréciations sur les orientations du projet de PLU.

Le 14 novembre 2016, une visite de terrain a permis aux commissaires enquêteurs de découvrir les sites les plus concernés par le projet de PLU, notamment la Pointe du Siège, les zones d'activités et le secteur affecté à l'urbanisation nouvelle.

Afin de compléter son information, le commissaire enquêteur titulaire a souhaité rencontrer la DDTM le 9 janvier 2017. Cet entretien lui a permis de mieux apprécier les implications de l'avis de l'État sur le projet de PLU.

3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Le maire de Ouistreham a signé, le 17 novembre 2016, l'arrêté organisant une enquête publique portant sur les deux objets mentionnés ci-dessus et se déroulant du 19 décembre 2016 à 8H30 au 25 janvier 2017 à 12H, soit pendant 38 jours consécutifs *(cf. pièce jointe N°3)*. Le choix de ce calendrier, recouvrant en partie les vacances d'hiver, visait à permettre aux nombreux résidents secondaires de la commune de s'exprimer au même titre que la population permanente.

L'arrêté prévoyait la mise à disposition du dossier, dont la composition a été décrite ci-dessus et du registre d'enquête à la mairie dont les horaires d'ouverture au public (du lundi au vendredi, de 8H30 à 12H et de 13H30 à 17H30, le samedi de 10H à 12H) facilitaient la participation du public à l'enquête.

Afin de sensibiliser le public au déroulement de l'enquête et indépendamment de la mise à disposition du dossier, des panneaux d'exposition, installés dans le hall d'accueil de la mairie présentaient les principaux documents graphiques du projet de PLU et notamment le plan de zonage.

Le dossier était également consultable intégralement sur le site Internet de la mairie et une adresse dédiée à l'enquête plu-pda@ville-ouistreham.fr permettait aux internautes de formuler leurs observations par courriel.

3.4 Publicité et information du public

3.4.1 Publicité légale

Les avis d'enquête ont été publiés dans les délais réglementaires :

- Le premier le 1er décembre 2016 dans l'Hebdomadaire "Liberté" et dans le quotidien "Ouest France" ;
- Le second le 21 décembre 2016 dans "Ouest France" et le 22 décembre dans "Liberté".

L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place dans les délais réglementaires sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie et également sur les quatre autres "boites d'affichage" dont dispose la mairie dans les différents quartiers de la ville *(cf. pièce jointe N°4).*

3.4.2 Information complémentaire du public

Préalablement à l'enquête publique, le public à pu être informé de son objet principal par la diffusion, en octobre 2016, d'un numéro du magazine municipal "l'Avenir" qui consacrait plusieurs pages, assorties de plans, au projet de PLU. Ce magazine est distribué dans l'ensemble des foyers de la commune. Il en a été de même pour un "quatre pages" d'information, "Le Cap", diffusé au début de l'enquête publique, qui reprenait le libellé de l'avis d'enquête.

Enfin un rappel de l'enquête publique a été mis en place, pendant toute la durée de celle-ci, sur les trois panneaux lumineux d'information dont dispose la commune.

3.5 Permanences du commissaire enquêteur

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences de trois heures aux dates suivantes :

- Mercredi 21 décembre 2016 de 9H à 12H
- Mercredi 4 janvier 2017 de 16H à 19H
- Samedi 14 janvier 2017 de 9H30 à 12H30
- Mercredi 25 janvier 2017 de 9H à 12 H

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique à l'issue de sa dernière permanence, y compris en ce qui concerne l'adresse électronique dédiée et a récupéré le registre.

Le commissaire enquêteur a apprécié l'effort particulier d'information du public réalisé par la mairie à propos de cette enquête ainsi que les conditions matérielles d'accueil du public et de tenue des permanences. Il tient également à souligner la disponibilité et la réactivité des agents du service urbanisme durant toute la durée de l'enquête publique.

3.6 Évolution du contexte institutionnel

Créée par l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016, la Communauté urbaine Caen la Mer s'est substituée, à compter du 1er janvier 2017, à la communauté d'agglomération éponyme et exerce de plein droit, à compter de cette date, la compétence obligatoire "plan local d'urbanisme" sur l'ensemble de son territoire, auquel appartient Ouistreham.

C'est pourquoi, l'arrêté organisant l'enquête publique prévoit que, si le rapport du commissaire enquêteur doit être remis à l'autorité organisatrice, c'est-à-dire au maire de Ouistreham, il appartiendra à celui-ci de le transmettre à la Communauté urbaine. C'est en effet à cette dernière qu'il reviendra de statuer sur l'approbation du PLU.

Cette situation particulière explique que la Communauté urbaine ait souhaité être représentée lors de la remise du procès-verbal de synthèse et, par ailleurs, valider le contenu du mémoire en réponse.

4 Quatrième partie : Avis de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées

Remarques préalables :

- Ces avis ne concernent que le projet de PLU ;
- Compte tenu des contraintes de calendrier dans lesquelles s'inscrit l'élaboration du PLU (cf. ci-dessus au 1.2.2.2), un certain nombre d'avis importants sont parvenus à la mairie de Ouistreham dans les jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête publique. La mairie n'a donc pas été en mesure de préparer des réponses qui auraient pu être jointes au dossier d'enquête. Néanmoins, compte tenu de la nature des questions soulevées par certaines des personnes publiques consultées, le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune sur ces avis. Des éléments de réponse lui ont été transmis, d'abord de manière informelle au cours de l'enquête, puis de manière officielle dans le cadre du mémoire en réponse. Ces réponses seront mentionnées ci-dessous en italique, les éventuels commentaires du commissaire enquêteur étant présentés en encadré.
- La présentation des avis et des réponses faite ici se limite aux points que le commissaire enquêteur a considéré comme essentiels au regard de l'avis qu'il aura à formuler. L'intégralité des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse figure à la partie 7 du rapport.

4.1 Avis de l'Autorité environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale, après avoir noté la bonne qualité rédactionnelle du rapport de présentation, formule quatre observations principales :

- L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante, en particulier en ce qui concerne les effets indirects du PLU sur les habitats et les espèces concernés ;
- La déclinaison de la loi Littoral à l'échelle de la commune manque d'approfondissement et n'est pas cohérente avec les objectifs de protection des espaces remarquables, ce qui ne permet pas d'apprécier la compatibilité du PLU avec le SCoT ;
- L'analyse liée aux risques d'inondation par crue de rivière et submersion marine ne prend pas en compte tous les éléments d'information disponibles ;
- Le développement de l'activité de plaisance n'intègre pas les contraintes de gestion du système Orne/canal.

Principaux éléments de réponse :

- *L'analyse des incidences Natura 2000 sera complétée par la présentation de la démarche d'itération et des alternatives. La hiérarchie des enjeux sera présenté comme le souhaite l'Ae et les annexes sur les sites Natura 200 seront complétées;*
- *Concernant la prise en compte de la loi Littoral, les autorisations inappropriées en zone N seront supprimées et la compatibilité avec la loi Littoral sera précisée dans le rapport de présentation;*
- *Les éléments du "porter à connaissance" de l'État sur le risque submersion sont à la disposition du public avec registre d'observations, pendant la durée d'élaboration du Plan de prévention multirisque ;*
- *Les effets indirects de l'urbanisation de la Pointe du Siège (y compris sur le système Orne/canal) ne peuvent être détaillés à ce stade, aucune programmation n'étant arrêtée.*

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements pris pour compléter l'évaluation environnementale du PLU, répondant ainsi à l'essentiel des critiques émises par l'Ae qui a par ailleurs souligné les aspects positifs du travail effectué par les auteurs du rapport de présentation.

4.2 Avis des personnes publiques associées

4.2.1 Avis de l'État

Le préfet du Calvados souligne trois points positifs du projet :

- La volonté de réaliser le quart du millier de résidences principales nouvelles à l'horizon 2030 par la densification ou la réurbanisation du tissu urbain existant ;
- L'effort significatif prévu pour faire passer, pendant la durée du plan, la part des logements locatifs sociaux de 16 à 24%, se rapprochant ainsi du taux de 25% fixé par la loi SRU ;
- L'augmentation significative de la protection des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (+33% de boisement et +50% de linéaire de haies classées par rapport au POS en vigueur).

Cependant, le préfet considère que le projet ne prend pas suffisamment en compte les dispositions de la loi Littoral, l'évaluation des impacts directs et indirects générés par les projets de développement sur le secteur de la Pointe du Siège situé en zone Natura 2000, ce qui le conduit à formuler un avis défavorable sur le projet, dans l'attente des réponses qui pourront être apportées par la commune.

Il demande par ailleurs que des ajustements ou justifications soient apportées notamment sur les superficies importantes des zones à vocation économique et l'adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement.

Il souhaite également une meilleure prise en compte des dispositions relatives à la prévention des risques, notamment littoraux.

Principaux éléments de réponse :

- *Concernant la prise en compte des dispositions de la loi Littoral, la commune fait part de son intention de supprimer les OAP concernant l'aménagement de la Pointe du Siège et de mettre les articles du règlement de la zone N de ce secteur en conformité avec les articles L121-13 à 15 du code de l'urbanisme. La protection de l'espace remarquable de la pointe du siège sera précisée par la création d'un secteur spécifique ou seuls les travaux visant à la remise à l'état naturels et les aménagements prévus à l'article R121-5 seront autorisés ;*
- *Sur le développement économique : le projet s'inscrit dans le cadre des besoins liés aux activités portuaires à l'échelle de l'agglomération et non à celle de la commune ;*
- *Sur les risques : le règlement assure la prise en compte des risques (encadré p 4 du règlement). Les annexes documentaires comportent un lien hypertexte dont la visibilité sera renforcée pour consulter le projet de PPMR au fur et à mesure de son évolution ;*
- *Enfin, les avis positifs reçus de Réseau et de Caen la Mer concernant l'adéquation du PLU respectivement par rapport aux capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées ont été joints au dossier d'enquête ;*

Le commissaire enquêteur note que la question de la conformité du projet aux dispositions de la loi Littoral constitue un enjeu majeur pour la sécurité juridique du PLU et que l'enquête publique peut fournir l'occasion d'une clarification des intentions du maître d'ouvrage.

4.2.2 Avis du syndicat mixte Caen Métropole, en charge du SCoT

Le bureau du syndicat mixte émet globalement un avis favorable sur le projet de PLU mais cet avis est assorti de réserves qui concernent principalement le projet d'aménagement de la Pointe du Siège. Tout en rappelant le principe de constructibilité de la Pointe du Siège posé par la DTA et repris par le SCoT, Caen Métropole estime que les études concernant le projet d'aménagement et la référence à un schéma d'aménagement daté de 2010 et faisant état de 25 000m² de surface de plancher à créer, ne sont pas suffisamment avancées pour permettre l'appréciation de la compatibilité du projet avec la loi Littoral. Il est également rappelé la nécessité de rendre le règlement de la zone N conformes aux dispositions prévues pour les espaces remarquables.

Principaux éléments de réponse :

Au-delà des éléments de réponse apportées à l'État, le maître d'ouvrage indique que le dossier du PLU sera complété pour préciser que les études menées en 2010 sur l'aménagement de la Pointe du Siège ne sont plus d'actualité et qu'une nouvelle étude menée par un groupement entre la CU de Caen la Mer, Ports normands associés et la commune de Ouistreham va être lancée.

4.2.3 Avis de Caen la Mer

Cet avis a été formulé en tenant compte des compétences exercées par Caen la Mer avant sa transformation en communauté urbaine. Il s'agit d'un avis favorable avec prise en compte d'observations qui concernent principalement :

- La prise en compte du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) ;
- Les zones d'activités à propos desquelles Caen la Mer approuve les objectifs de renforcement de leur attractivité tout en considérant que les OAP qui les concernent sont trop précises pour permettre des évolutions ultérieures.

Principaux éléments de réponse :

Le maître d'ouvrage indique qu'il sera fait référence au SDAVG au chapitre 8.3 du rapport de présentation. S'agissant des zones d'activités, il indique que les OAP pourront être précisées, voire amendées, lors de l'ouverture à l'urbanisation.

4.2.4 Avis de la Chambre d'agriculture du Calvados

Elle émet un avis défavorable sur le projet :

- Elle estime que les surfaces prévues pour le développement de l'habitat, soit 41 ha, sont excessives par rapport à l'objectif de consommation modérée de l'espace ;
- Elle demande la modification du règlement concernant le secteur Ar où les extensions d'habitations peuvent se faire sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, mention qui ne figure pas dans le projet de règlement ;
- Elle note que la zone d'urbanisation future 2AUh vient border, au Sud-ouest, une exploitation pérenne, mal protégée de ce fait contre la pression foncière.

Principaux éléments de réponse :

- Concernant la consommation d'espaces agricoles, le maître d'ouvrage rappelle que les superficies prévues (35 ha et non 41 compte tenu du classement en espace boisé de 4,8 ha) sont équivalentes à celles des zones d'urbanisation future figurant à l'actuel POS. Il indique que la densité nette moyenne prévue dans ces zones sera de 28logements/ha, ce qui est supérieur aux exigences du SCoT ;
- La mention sollicitée pour la zone Ar sera ajoutée au règlement ;

- S'agissant de la partie Sud-ouest de la zone 2AUH, les parcelles proches du siège agricole seront exclues de la zone 2AUh et reclassées en zone agricole. Cette modification réduira de deux hectares la zone prévue pour l'urbanisation nouvelle.

4.2.5 Avis de la Région Normandie

La commission permanente du Conseil régional donne un avis favorable sur le projet de PLU, assorti de remarques qui rejoignent pour l'essentiel les observations de la chambre d'agriculture sur la consommation d'espace et celles précédemment citées sur les enjeux de l'aménagement du secteur de la Pointe du Siège.

4.2.6 Avis du Conseil départemental du Calvados

La commission permanente formule un avis favorable au projet, assorti d'une réserve concernant la production de l'intégralité de l'étude dont les conclusions justifieraient une distance de retrait des constructions par rapport aux voies classées à grande circulation (RD 84 et 514) inférieure à la norme de 75m fixée par les textes.

En réponse, le maître d'ouvrage indique que la présentation des règles de retrait sera ajoutée au chapitre 6.3 du rapport de présentation.

4.2.7 Avis de Ports normands associés

PNA donne un avis favorable au PLU, qui intègre les projets de développement et d'aménagements portuaires prévus à court terme et rappelle qu'il a été convenu avec la ville que le secteur des ateliers de PNA ferait l'objet d'une étude d'aménagement visant à concilier les impératifs du port transmanche et la valorisation urbaine.

Le maître d'ouvrage confirme son accord sur le principe d'une telle étude.

4.2.8 Avis du Conservatoire du littoral

Il formule une remarque sur la nécessité d'apporter des précisions sur les flux engendrés par la future zone d'activité nautique de la pointe du Siège afin de pouvoir en apprécier l'impact sur la zone naturelle.

Le maître d'ouvrage confirme que ces éléments seront apportés par les études détaillées prévues pour l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (cf. réponse apportée à Caen Métropole).

4.2.9 Avis de la Commission départementale de la nature des paysages et des sites

Saisie sur les projets de classement en espace boisés prévus dans le PLU, elle se prononce favorablement.

4.2.10 Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF se prononce favorablement sur le projet de création d'un "Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées" (STECAL) indicé Ae, qui a pour but de prendre en compte l'existence d'une entreprise en zone A.
Elle émet un avis défavorable sur la formulation du règlement des zones A et N en ce qui concerne les extensions et annexes de bâtiments existants (zone d'implantation non justifiée et absence du critère de hauteur)

Le maître d'ouvrage indique que la zone d'implantation est définie par le périmètre des zones Ar et Nr et que la hauteur des annexes sera précisé et le rapport de présentation complété.

Enfin, la Chambre de commerce Caen-Normandie a émis un avis globalement favorable sur le projet alors que la Chambre des métiers et l'Institut national de l'origine et de la qualité ont indiqué qu'ils n'avaient pas de remarques à formuler.

En complément de la remarque formulée à propos de l'avis de l'État, le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage a apporté des réponses précises et argumentées à l'essentiel des observations des PPA et s'est engagé à compléter ou amender son projet pour prendre en compte, sur de nombreux points significatifs, ces observations.

5 Cinquième partie : Les observations du public

5.1 Le déroulement des permanences

Les quatre permanences prévues par l'arrêté d'organisation se sont tenues, aux dates fixées, dans de très bonnes conditions matérielles et dans un climat serein. À l'occasion de ces permanences, le commissaire enquêteur a pu s'assurer des dispositions prises pour permettre l'accès du public au dossier d'enquête et au registre.

5.2 Données statistiques

Durant l'enquête, 16 observations, se rapportant uniquement au projet de PLU, ont été portées sur le registre. Ces observations ont été formulées par 12 intervenants différents, certaines personnes ayant formulé plus d'une observation. 9 de ces intervenants se sont rendus à la mairie, essentiellement lors des permanences du commissaire enquêteur, deux ont adressé leurs observations par courrier et un internaute a utilisé l'adresse dédiée.

Ces chiffres peuvent paraître modestes par rapport à la population de la commune. Il est difficile de les expliquer par un manque d'information sur l'objet et l'organisation de l'enquête compte tenu de l'effort important réalisé par la mairie dans ce domaine, ainsi que cela a été rappelé ci-dessus. Le personnel d'accueil de la mairie a indiqué qu'un certain nombre de personnes s'étaient intéressées aux plans affichés dans le hall ou, parfois, avaient demandé à consulter le dossier, sans souhaiter pour autant formuler des observations. Il est permis de penser que des personnes résidant à Ouistreham ont pu considérer que les modifications apportées par le PLU par rapport au POS n'étaient pas très importantes en ce qui concerne les zones actuellement urbanisées, ce qui est pour l'essentiel exact, et, de ce fait, se sentir peu concernées.

5.3 Analyse des observations

Le commissaire enquêteur a regroupé les observations dans un tableau en les classant sous 7 thèmes.
Thème" Demandes de modification du zonage"

n° de l'observation	date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Observations
3	04/01/17	Dérsivières Gautier	Ouistreham	Modification zonage	Propriétaire des parcelles AM 108 à 114, s'étonne que la parcelle AM 114 soit la seule de cet ensemble immobilier à être classée en zone N. Souhaite que cette parcelle bénéficie du même zonage que les autres propriétés de la pointe du siège.
5	04/01/17	Lequertier	Mondeville	Modification zonage	Courrier reçu le 04/01, Indivision propriétaire d'un terrain rue de l'Yser cadastré AX243 de 494 m². Demandent l'intégration de cette parcelle à la zone Uha contigüe pour des raisons de cohérence architecturale par rapport aux immeubles voisins et en raison des règles de retrait. Un petit collectif construit sur ce terrain assurerait la transition entre UHa et UHb pavillonnaire.
6	18/01/17	MM. Bourreau, Rousseau et Carpentier	Ouistreham	Modification zonage	Courrier du 18-01. Pourquoi certaines zones actuellement en Uhc (entre rues Charles Poullain, des Dunes et Boivin Champeaux) sont-elles prévues en Uhb alors qu'elles sont actuellement en Uhc. Elles ne seront plus protégées. Demandent le classement en Uhc.
12	25/01/17	Quesnel Gérard	Ouistreham	Modification zonage	Courrier remis au CE avec plan. Demande la possibilité que soit créé (sur partie de zone N) un parking, à l'extrémité de la rue de la Grève pour donner aux maisons voisines des possibilités de stationnement qu'elles n'ont pas actuellement.
14	25/01/17	Pochat (Mme)	Ouistreham	Modification zonage	Zone 2AUe : cône de vue pas assez important. Zone 2AUtpl : vraiment trop importante par rapport à zone naturelle. ER 2 : déqualifie l'entrée de ville : parking d'un côté et zone d'activités de l'autre.

Thème : "Demande de modification du règlement"

n° de l'observation	date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Observations
13	25/01/17	Pochat (Mme)	Ouistreham	Modification règlement	Zones 1AUh, Uhb et Uhc : Contestation du bien fondé de l'article 6 en ce qui concerne l'obligation de retrait de 5m. Pénalise les petites parcelles. Pourquoi ne pas mettre les garages en alignement dans des opérations groupées ? En Zone 1Auh article 13, pourquoi une obligation de 20% d'espaces verts ? Cela laisse des zones sans usage pour des petites opérations.
15	25/01/17	Hagneré	Ouistreham	Modification règlement	Zone Uhc : Art 3 : Interprétation trop stricte de l'art R111-6 du CU. Rédaction à modifier. Art 6 : Pourquoi un retrait de 5m par rapport aux voiries alors que le POS actuel prévoit 4m ? Art 7 : La règle du recul égal à ½ de la différence etc. ne permet pas d'atteindre le 11m de hauteur autorisés dans les terrains peu larges.

Thèmes : Interrogation sur les conséquences du PLU et recherche d'information

n° de l'observation	date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Observations
1	21/12/16	Pezeril Frédéric	Ouistreham	Interrogation sur conséquences du PLU	Propriétaire des parcelles AT50 et AT 49 concernées à terme par l'urbanisation (Zone 2Auh). Élève des chevaux et entrepose du foin et du matériel sur ces terrains. Quelle solution de remplacement lors de l'urbanisation de la zone ?
4	04/01/17	Dérsivières Gautier	Ouistreham	Interrogation sur conséquences du PLU	En tant que président de l'Association pour l'aménagement de la pointe du Siège, évoque trois points : 1) Pourquoi les parcelles AM 114, 115 et 116 ne sont-elles pas comprises dans la zone UHTb ? 2) L'association souhaite être associée aux projets et enjeux concernant ce secteur 3) Interrogations sur la future urbanisation de la zone liée au raccordement au réseau EU) et souhait d'être associé aux futurs projets.
7	18/01/17	MM. Bourreau, Rousseau et Carpentier	Ouistreham	Recherche d'informations	Contestent le projet immobilier Edifidès sur parcelle AI 105 (Volume et hauteur excessifs) et s'étonnent que la mairie n'ait pas attendu l'approbation du PLU pour statuer sur ce permis de construire.
8	14/01/17	Fouquart	Ouistreham	Recherche d'informations	Habite dans le lotissement (copropriété ?) situé rue Maupassant où existe un espace vert central. Quel est la statut de cet espace vert ? Est-il constructible ?
9	Après le 14/01	Reynaud (?)	Ouistreham	Recherche d'informations	Favorable aux éoliennes ailleurs qu'à Riva Bellla. Constate qu'aucune information précise n'est donnée sur les aménagements de l'avant-port et le passage des écluses pour les véhicules.
11	24/01/17	MM. Bonnesoeur et Lejeune	Ouistreham	Recherche d'informations	Quel est le devenir de ce projet dans le cadre du transfert des compétences à Caen la Mer? Les citoyens ne maîtrise pas l'ambiguïté entre les rôles et responsabilités de la Ville de Ouistreham et celles de la Communauté urbaine.

Thème "Opposition"

n° de l'observation	date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Observations
10	24/01/17	MM. Bonnesoeur et Lejeune	Ouistreham	Opposition	Courriel reçu le 24/01/17. S'opposent au projet qui a occulté trois constituantes fondamentales de tout plan : objectif, suivi et évaluation et budget. De plus le prélèvement de 40ha de terres non construites pour réaliser 850 logements est inadapté. La création de logements peut se faire par rénovation de l'existant et permettre une véritable mixité sociale.

Thème : "Approbation"

date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Observations
04/01/17	Ledran André	Ouistreham	Approbation	Ancien maire de Ouistreham. Rappelle la genèse du projet d'aménagement de la pointe du Siège et souhaite le maintien des orientations figurant au projet de PLU pour ce secteur.
25/01/17	Delmas	Ouistreham	Approbation	Approuve le règlement de la zone Uhta

Pour l'essentiel, ces observations expriment des préoccupations concrètes et formulent des demandes ou des propositions qui peuvent permettre d'améliorer le projet, auxquelles il importe qu'une réponse soit apportée. C'est pourquoi, afin de permettre à la mairie d'Ouistreham de répondre à chacune des observations du public, le tableau d'enregistrement des observations a été joint au procès-verbal de synthèse. Il a été demandé au maître d'ouvrage de faire figurer sa réponse à chaque observation dans l'espace disponible à la colonne "Réponses de la mairie de Ouistreham". Ce dispositif permettra ultérieurement, lors de la mise à disposition du public du rapport du commissaire enquêteur, de prendre connaissance des réponses apportées à chaque observation.

6 Sixième partie : Les demandes d'explications du commissaire enquêteur et la remise du PVS

À deux reprises au cours de l'enquête, les 4 et 12 janvier 2017, le commissaire enquêteur a souhaité obtenir des précisions et/ou des explications complémentaires de la part du maître d'ouvrage qui a répondu avec célérité et précision à ces demandes.

Ces échanges ont été exprimés par courriels. C'est pourquoi, en les reprenant in extenso dans le procès verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a souhaité que soient officialisées les réponses qui lui ont été fournies.

Par ailleurs, ainsi que cela a été précisé plus haut, un tableau des observations du public a été préparé pour permettre au maître d'ouvrage d'y apporter des réponses personnalisées.

Enfin, le commissaire enquêteur a estimé qu'il était souhaitable de reprendre, dans le PVS, les éléments de réponse qui avait été fournis en cours d'enquête en réponse aux observations de l'Autorité environnementale et des PPA afin de lui permettre de les compléter et de les validés.

Ainsi, le PVS, regroupant les 11 questions posées par le commissaire enquêteur, le tableau des observations du public et les réponses provisoires aux PPA, a été remis, le 30 janvier 2017, à M. Romain Bail, Maire de Ouistreham, en présence de M. Vinot-Battistoni, vice-président de Caen la Mer, la communauté urbaine ayant souhaité, en raison de l'évolution institutionnelle précédemment évoquée, être partie prenante à la réception du PVS (*cf. pièce jointe N°5)*

NB : Le projet de modification du périmètre de protection des monuments historiques n'a fait l'objet d'aucune observation.

7 Septième partie : Les réponses du pétitionnaire aux observations

Dans cette partie, est présenté le mémoire en réponse, adressé le 6 février 2017 au commissaire enquêteur sous la signature de M. Vinot Battistoni, vice-président de la CU Caen la Mer.

Il comporte 3 parties :

- Les réponses du maître d'ouvrage aux observations des PPA ;
- Les réponses aux 11 questions posées par le commissaire enquêteur ;
- Le tableau des observations du public, comportant une réponse à chaque observation.

L'intégration de ce MER au rapport permettra au public de constater que chaque observation à fait l'objet d'un examen et d'une réponse.
Elle permet aussi d'avoir une vision claire des engagements pris par le maitre d'ouvrage qui a, sur plusieurs points significatifs, affirmé son intention de compléter ou d'amender son projet.
De ce point de vue, le fait que le contenu du MER ait été validé par la Communauté urbaine de Caen la Mer, à qui il reviendra ensuite de statuer sur le projet de PLU, est un élément d'appréciation important.

C'est en tenant compte de l'ensemble de ces éléments que le commissaire enquêteur sera amené à formuler ses conclusions et son avis.

Département du Calvados

Communauté urbaine Caen la mer

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE :

- au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ouistreham

- au projet de modification des périmètres de protection des monuments historiques existants sur le territoire de Ouistreham

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE REMIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR AU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER LE 30 JANVIER 2017

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, Monsieur Jean-François GRATIEUX commissaire enquêteur, a rencontré le 30 janvier 2017, Monsieur Dominique VINOT BATTISTONI, représentant par délégation le président de la communauté d'agglomération Caen la mer, responsable du projet de P.L.U. de la commune de Ouistreham depuis transfert de compétence au 1er janvier 2017, pour lui remettre le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique relative au projet de plan local d'urbanisme de Ouistreham et au projet de modification des périmètres de protection des abords des monuments historiques.

Le présent mémoire en réponse concerne uniquement le projet de P.L.U de la commune de Ouistreham.

L'analyse du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête n'appelle pas de réponse de la communauté urbaine.

Les réponses aux observations et questions sont organisées en trois parties :

- *un tableau de réponses aux remarques et demandes des Personnes Publiques Associées (P.P.A)*
- *les réponses aux questions du commissaire enquêteur*
- *un tableau de réponses aux observations du public sur le projet de P.L.U recueillies au cours de l'enquête publique*

7.1 Réponses aux remarques et demandes des personnes publiques associées et de l'Ae

Organisme	Avis	Remarques / demandes	REPONSES
INAO	Pas de remarques	———	———
CAEN LA MER Assainissement	Accord pour la desserte du projet	———	- Le courrier de Caen la mer validant sa capacité à desservir le projet d'une urbanisation par le réseau public d'assainissement sera inséré dans les annexes documentaires (document 4a2)
RESEAU	Accord pour la desserte du projet	———	- Le courrier du syndicat mixte RESEAU validant sa capacité à desservir le projet d'urbanisation par le réseau public d'eau potable sera inséré dans les annexes documentaires (document 4a2)
PNA	Avis favorable avec remarques	- R1 : permettre une étude qui concilie les intérêts du port et la valorisation urbaine - R2 : remarque sur la limite UTpl	- Le projet de PLU permet de réaliser une étude d'aménagement conciliant les impératifs du port trans-Manche et une valorisation urbaine - La limite sera portée plus à l'est
CCI	Avis favorable sans remarques	———	———
CMA	Pas de remarques	———	———
Chambre d'Agriculture	Avis défavorable	- R1 : pas d'axe dans le PADD sur la circulation agricole - R2 : préciser le règlement des secteurs Ar - R3 : classement du centre équestre en UHcf - R4 : proximité de la 2AUh d'un siège agricole - R5 : contestation des surfaces en 1AU ou 2AU	- Ce point n'est pas apparu comme un enjeu majeur sur le territoire (pas de problèmes de circulation des engins agricoles) - La mention sollicitée sera ajoutée dans l'article A2 du règlement - Une règle "ou agricole ou habitat" sera instaurée sur un secteur spécifique correspondant au centre équestre - La partie Sud Ouest de la zone 2AUh a vocation à être urbanisée en Phase 4 (pas avant 10 ans) ; les parcelles cadastrées BD 116 et AT 8 et 9 proches du siège agricole seront exclues de la zone 2AUh et reclassées en zone agricole ou naturelle par modification du règlement graphique - Les zones AU (zones à urbaniser) sont d'une superficie équivalente à celle des zones NA (zones d'urbanisation future) du POS actuel. Pour l'habitat (zones AUh), elles ne concernent que 35,3 ha et non 40,1 ha, compte-tenu du classement en Espace Boisé Classé (non exploité) de 4,8 ha et elles prévoient une densité nette moyenne de 28 logements/ha, ce qui est supérieur à ce qui est exigé par le SCoT Caen Métropole pour Ouistreham (25 logements/ha). La création de logements par densification des zones urbanisées représente quant à elle un potentiel d'1/4 de la programmation totale à long terme, ce qui n'est pas négligeable et ne peut guère être augmenté au regard du contexte urbain existant. A noter de plus que la modification proposée ci-dessus réduit la zone 2AUh d'environ 2ha

CONSEIL DEPARTEMEN-TAL	Avis favorable avec une réserve	- R1 : complétude de l'étude au titre du L111-8	- Le diagnostic est présenté pages 190/197, les orientations sont présentées dans les OAP p239 ; la présentation des règles de retrait sera ajoutée dans le chapitre 6.3
CONSEIL REGIONAL	Avis favorable avec remarques	- R1 : sur la consommation de l'espace - R2 : sur l'urbanisation autorisée en UHtb à la Pointe du Siège - R3 : sur la protection des vestiges de la dernière guerre	- Voir réponse Chambre d'agriculture - Le règlement de la zone limite considérablement les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol dans ce secteur urbanisé. - Le rapport de présentation sera complété mais le service régional de l'archéologie n'a pas considéré qu'il s'agissait d'un secteur sensible dans son porter à connaissance
CAEN LA MER	Avis favorable avec remarques	- R1 : prendre en compte le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) - R2 : OAP pour la zone 2AUe trop précises - R3 : autoriser les ICPE dans la zone UEa - R4 : ajouter une orientation sur la gestion des eaux pluviales dans le PADD et dans les art.4 ; mettre à jour les compétences dans le Rapport de Présentation dans le dossier d'approbation - R5 : remarque sur les déchets ménagers - R6 : demande de modification des articles 3 - R7 : informer sur l'Agenda 21 de Caen la Mer	- Il est fait référence à l'accueil des gens du voyage dans le rapport de présentation p33 et au Schéma Départemental p216 ; il sera fait référence au SDAGV au chapitre 8.3 - Elles sont nécessaires à la prise en compte des orientations du SCOT et de l'art.L111-8 (voir avis CD14) ; elles pourront être précisées voire amendées lors de l'ouverture à l'urbanisation ; - Il n'y a plus d'industrie dans ce secteur qui est dédié uniquement aux commerces et aux services ; les ICPE soumises à autorisation sont interdites compte-tenu de la proximité de l'habitat - Il sera procédé à l'ajout d'une mention dans le PADD (en complément des dispositions p30/31) ; le rapport de présentation sera mis à jour - Les annexes documentaires seront mises à jour et l'article 13 des zones UH et UT sera complété - Le gabarit des voies doit rester limité pour assurer la sécurité et limiter la vitesse ; il sera adapté à leur situation au cas-par-cas (Remarque : les OAP fixent des principes et non des prescriptions) - Les annexes documentaires (pièce 4a2) seront complétées par des liens internet vers le programme Agenda 21 et vers la rubrique développement durable de Caen la mer

CAEN NORMANDIE METROPOLE	Avis favorable avec réserves	- R1 : justifier que le projet de la Pointe du Siège est bien une extension limitée de l'urbanisation à l'échelle de la DTA	- Les compléments proposés seront apportés au dossier ; la référence aux études de 2010 dans le rapport de présentation sera complétée en précisant qu'elles ne sont plus d'actualité et qu'une nouvelle étude menée par un groupement communauté urbaine Caen la mer / syndicat Mixte Ports Normands Associés / commune de Ouistreham pour définir une programmation à partir d'une analyse juridique, économique et environnementale va être réalisée ; le lancement de cette étude sera également évoqué en complément dans le dossier de PLU et, compte-tenu de l'absence de programme défini pour ce secteur, les OAP Pointe du Siège seront supprimées, ainsi que toute référence à ces OAP dans le règlement
		- R2 : revoir le règlement de la zone N pour l'application de la Loi Littoral (bande des 100m /espace remarquable) compléter l'argumentation dans le Rapport de Présentation et l'Evaluation Environnementale	- Le règlement de la zone N sera modifié par la suppression des possibilités de construire des équipements publics ou d'intérêt général et de réaliser des affouillements et exhaussements de sol ; des compléments seront apportés dans le Rapport de Présentation et l'Evaluation Environnementale ; un secteur spécifique sera créé en zone N pour l'espace remarquable littoral - Des compléments seront apportés dans le Rapport de Présentation
		- R3 : préciser l'impact des zones AU sur les exploitations agricoles	- Le règlement de la zone N sera modifié (voir ci-dessus)
		- R4 : AEP : revoir le règlement dans le périmètre rapproché	- Le règlement de la zone N sera modifié (voir ci-dessus)
		- R5 : compléter le règlement de la zone N pour assurer la protection des milieux d'intérêt écologique	- Cette disposition n'est pas souhaitée par le gestionnaire de la voie (voir avis du CD14) ; le secteur est de toute manière inconstructible
		- R6 : demande d'inscription d'un faisceau pour la voie Troarn-Courseulles	- Elles sont mentionnées ; le règlement les prendra en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation
		- R7 : prise en compte des servitudes de recul le long de la canalisation de gaz	- les articles 12 seront complétés (réalisation du stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant plus de 500 places)
		- R8 : encadrement du stationnement. pour les équipements collectifs	- Les OAP p3 seront complétées en ajoutant « les équipements de plus de 10 000 m² de surface de plancher » à la liste des bâtiments concernés
		- R9 : prise en compte de l'orientation sur la couverture énergétique	

MRAE EVALUATION ENVIRONNE-MENTALE		- R1 : Insuffisance de l'analyse des incidences NATURA 2000	- La démarche d'itération et les alternatives seront présentées - La hiérarchisation des enjeux sera "remontée" dans le chapitre 5 - Les annexes sur les sites Natura 2000 seront complétées
		- R2 : incomplétude de l'exposé de la prise en compte de la Loi Littoral	- Les autorisations inappropriées en zone N sur la Pointe du Siège seront supprimées (voir réponse Caen Métropole) - La compatibilité avec la Loi Littoral sera précisée au chapitre 8 du Rapport de Présentation (justification du classement au titre des espaces remarquables / reprise de la carte p93 / précision sur la capacité d'accueil à venir, …)
		- R3 : Incomplétude de l'information connue sur les risques d'inondation et de submersion	- Les éléments du porter à connaissance de l'état sur le risque submersion ainsi que les commentaires de la commune à ce sujet sont à la disposition du public en mairie avec registre d'observations pendant la durée d'élaboration du Plan de Prévention Multi-Risques
		- R4 : non prise en compte de la gestion des débits Orne/Canal	- L'analyse des effets indirects de l'urbanisation de la Pointe du Siège (dont sur l'équilibre aquatique Orne/ Canal) ne peut être détaillée à ce stade. La programmation est inconnue et les OAP seront supprimées (voir réponse Caen Métropole)
		- R5 : autres remarques formulées	- Le dossier sera revu sur les continuités écologiques à restaurer - Les OAP seront complétées sur le volume des constructions - Sur les capacités d'eau et d'assainissement : voir avis de Caen la mer et RESEAU - Le règlement de la zone 2AUh sera complété pour la prise en compte du risque "cavités"

ETAT	Avis défavorable	Souligne les atouts du projet -1/4 du développement de l'habitat dans l'existant - l'augmentation significative de la construction de LLS - l'augmentation significative des EBC mais ne prend pas suffisamment en compte : - les dispositions de la Loi Littoral - les effets directs et indirects de l'urbanisation de la Pointe du Siège - la prévention des risques dont littoraux	- Sur la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis : p160 et 161 - Sur l'identification d'un terrain pour les Gens du Voyage : de l'ordre des compétences de Caen la mer, aucun choix de localisation n'est fait à ce jour. - Sur le développement économique : le projet s'inscrit dans le cadre des besoins liés aux activités portuaires à l'échelle de la Communauté d'agglomération et non à celle de la commune. - Sur la justifications en regard de la Loi Littoral : elles seront complétées (voir plus haut) ; le projet de la Pointe du siège, prévu par la DTA, se justifie à l'échelle de la DTA comme le rappelle le SCOT (voir plus haut) ; aucune coupure d'urbanisation n'existe du fait de la présence du port entre la ville et la Pointe du siège. - Sur les extensions et annexes prévues en zones A et N : vu la taille des secteurs d'accueil et les possibilités d'extension retenues (30 m²), il ne peut être question d'extension de l'urbanisation sur le règlement : voir plus haut - Sur les constructions agricoles en zones A et N : le cadre des art. L121-10 et 11 sera rappelé - Les articles 2 seront complétés sur la prise en compte des art. L121-13 à15 - Remarque sur le franchissement de l'Orne par une piste cyclable : ce « besoin » dont il est fait mention dans le dossier ne fait pas partie des projets portés par le PLU (faute d'étude suffisante à ce stade). - Sur les effets indirects de l'urbanisation : voir analyse de l'Evaluation Environnementale - Sur le classement en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral du Bois du Caprice et des marais de Colleville : leur protection réglementaire (zone N modifiée et Nh) est supérieure à celle d'un espace remarquable et ces sites ne sont pas classés à ce jour Espaces Remarquables du littoral dans les communes voisines ; la protection de celui de la Pointe du Siège sera précisée par la création d'un secteur spécifique où seuls les travaux visant à la remise en l'état naturel seront autorisés et les aménagements prévus à l'article R121-5 seront autorisés. - Sur le classement des dunes en espaces remarquables : le classement de ces dunes artificielles n'apparaît pas pertinent (voir avis du Conseil Régional sur les enjeux liés au classement UNESCO) - Sur les effets de l'urbanisation Pointe du Siège : suppression des OAP et évocation d'une nouvelle étude dans le Rapport de Présentation et le PADD (voir réponse Caen Métropole) - Sur la voie qui traverse l'EBC : le dossier sera modifié pour sa cohérence. -Sur les besoins Eau potable : voir avis RESEAU -Sur les besoins Assainissement : voir avis Caen la mer -Sur les risques : le règlement assure dès à présent la prise en compte des risques : voir encadré P4, dans l'attente du PPMR et les annexes documentaires comportent un lien hypertexte dont la visibilité sera renforcée pour consulter le projet de PPMR au fur et à mesure de son évolution > Le PLU sera complété pour prise en compte de l'annexe à l'avis des services de l'ÉTAT

CONSERVA-TOIRE DU LITTORAL	Une remarque	- Sur la nécessaire précision des flux qui concerneront la zone d'activités nautiques et touristiques pour en évaluer l'impact sur la ZPS	- Ces éléments seront apportés par les études détaillées prévues pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
CDNPS	Avis favorable	_____	_____
CDPENAF Pour les STECAL Pour les annexes et extensions	Avis favorable Avis défavorable	_____ - Compléter le règlement des zones A et N en regard des dispositions requises par l'article L151-12 et justifier les règles dans le Rapport de Présentation	_____ - La zone d'implantation est définie par le périmètre des zones Ar et Nr ; la hauteur des annexes sera complétée (A10/ N10) ; le rapport de présentation sera complété (ch. 6.3)

7.2 Réponses aux questions du commissaire enquêteur

1. Programmation des logements

1.1. Répartition des programmes

Le PADD fixe un objectif de création de 1000 nouveaux logements à l'horizon 2030, dont environ ¼ trouvera sa place au sein de la zone urbanisée, soit environ 250 logements, ce qui laisse penser que 750 logements seront à créer dans les zones nouvelles d'urbanisation. Or, lorsque l'on totalise les logements à réaliser, en quatre phases, dans les zones 1AUh et 2AUh, on aboutit (sauf erreur) au chiffre de 850 logements, ce qui ne semble pas cohérent avec la répartition rappelée ci-dessus. Le maître d'ouvrage peut-il apporter des éclaircissements à ce sujet?

1.2. Densification de la zone urbanisée

Le maître d'ouvrage peut-il apporter davantage de précisions sur les modalités pratiques de réalisation de l'objectif de création de 250 logements dans cette zone et indiquer notamment le raisonnement qui a conduit à considérer cet objectif comme réaliste ? Quels sont les moyens que la ville envisage de mettre en œuvre pour y parvenir ?

Réponse :

Programmation des logements

L'objectif de création de 1000 nouveaux logements affiché dans le PADD est en effet très prudent.

Il résulte, d'une part, de l'application aux zones à urbaniser (1AUh et 2AUh) de la densité nette⋆ minimale de 25 logements/hectare du SCoT Caen Métropole dans les conditions suivantes :

Surface totale : 40,1 ha

Espace boisé classé : 4,8 ha

Surface utile : 35,3 ha

Surface nette (-15% selon calcul SCoT) : 30 ha

Nombre de logements (25/ha) : 750

A cela, s'ajoute les possibilités de densification des zones urbanisées sur la base d'un potentiel décrit dans le rapport de présentation (p. 161) désignant 4 secteurs de mutation envisagée :

- place du Général de Gaulle (2 ha) : environ 80 logements
- secteur nord (renouvellement urbain) : environ 30 logements supplémentaires
- place du Marché : environ 30 logements
- centre équestre (1,5 ha) : environ 40 logements

et un peu plus de 4 ha de « dents creuses » repérées, correspondant à environ 70 logements supplémentaires, ce qui porte le potentiel à 250 logements.

⋆ La densité nette s'applique au terrain d'assiette de l'opération hors voirie et réseaux divers qui représente 15% de ce terrain d'assiette.

A noter que les projets en cours dans le tissu urbain existant qui représentent déjà 320 logements supplémentaires (voir tableau joint) ne sont que partiellement pris en compte dans ce potentiel.

Au stade des OAP, il apparait que les zones à urbaniser peuvent accueillir 850 logements en allant au-delà de la densité minimale nette du SCoT. Le potentiel de densification de la zone urbanisée est quant à lui majoré par la possibilité de mutation d'un terrain de sport au sud du centre de secours et d'incendie d'une capacité d'environ 40 logements.

Le rapport ¼ en densification et ¾ en extension est donc maintenu pour un total de logements potentiellement créés un peu supérieur à celui affiché dans le PADD.

En outre, la suppression envisagée à l'angle sud-ouest de la zone 2AUh de 2ha est susceptible de ramener le potentiel en zone AU à environ 800 logements.

Il convient en tout état de cause de rappeler, que, comme son nom l'indique, il s'agit bien du recensement d'un « potentiel ». Si le règlement permet de le réaliser, sa réalisation effective dépendra de la demande et du marché immobilier, ainsi que de « l'acceptation » locale.

Le tableau joint à la réponse est reproduit page suivante.

N°	Adresse	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Etat d'avancement
1	42, rue Gambetta	PIERREVAL	29 H.L.M en collectif (La Plaine Normande)	Travaux en cours
2	42/44, avenue Pasteur	SAFAUR	12 logements accession en collectif	Travaux en cours
3	30, rue Emile Herbline	SERI OUEST PARTELIOS	41 logements accession et 48 H.L.M en collectif (Partélios)	Travaux en cours
4	32, avenue Andry	SERI OUEST	13 logements accession en collectif	P.C délivré mais procédure judiciaire en cours suite à sinistre
5	Z.A.C Reine Mathilde	INVESTIR IMMOBILIER	24 H.L.M en groupé (Calvados Habitat)	Travaux en cours
6	Avenue de la Mer/Place Alfred Thomas	INVESTIR IMMOBILIER	76 logements accession en RSPA	P.C délivré
7	97/99 Rue Gambetta	INVESTIR IMMOBILIER	27 H.L.M en collectif (Logi Pays)	P.C délivré
8	73 Avenue du Docteur Charles Poullain	EDIFIDES	15 logements	P.C délivré
9	6/8 avenue Pasteur	SCCV PASTEUR	15 H.L.M (Pathélios)	Travaux en cours
10	66/68 avenue Pasteur	SCCV JDA INVESTIR IMMOBILIER	20 logements	P.C délivré

157 logements en accession
143 H.L.M
TOTAL : 320

2. Consommation d'espaces agricoles

2.1. L'autorité environnementale estime (P. 10 de son avis) que la surface des secteurs prévus pour la création de logements dans les zones 1 et 2AUh est supérieure d'au moins 8 ha aux besoins théoriques découlant du nombre de logements prévus (750 ou 850 ? cf. ci-dessus), combiné à la densité imposée par le SCoT. Comment le maître d'ouvrage appréhende-t-il ce mode de calcul ?
Ci-dessous est transmis un calcul sommaire fait par le commissaire enquêteur à partir des données de la page 14 des OAP, qui appelle sans doute des remarques de la part du maître d'ouvrage et qui vise surtout à clarifier la présentation de données importantes pour la bonne appréhension du projet.

	Surface	parc	Surf. Utile	Nb Logements	densité/ha
Phase 1	8,6	1	7,6	180	23,68
Phase 2	10,5	0	10,5	225	21,43
Phase 3	11	2,6	8,4	235	27,98
Phase 4	10	1,2	8,8	210	23,86
	40,1	4,8	35,3	**850**	24,08

2.2. Quelle suite la ville entend-elle donner aux observations de la Chambre d'agriculture portant d'une part sur le secteur Ar et d'autre part sur les conséquences du classement en UHcf d'un site d'exploitation agricole ?

Réponse :

Consommation des espaces agricoles

L'autorité environnementale a très certainement omis de prendre en compte la notion de « densité minimale nette » du SCoT.

Votre tableau peut donc être complété comme suit :

	Surface	EBC	Surface utile	Surface nette (-15%)	Nb de logements	Densité nette/ha
Phase 1	8,6 ha	1 ha	7,6 ha	6,46 ha	180	28
Phase 2	10,5 ha	0 ha	10,5 ha	8,92 ha	225	25
Phase 3	11 ha	2,6 ha	8,4 ha	7,14 ha	235	32
Phase 4	10 ha	1,2 ha	8,8 ha	7,48 ha	210	28
TOTAL	40,1 ha	4,8 ha	35,3 ha	30 ha	850	28

Les réponses aux observations de la chambre d'agriculture ont été apportées dans le tableau des réponses aux PPA: complément règlement secteur Ar et règle « ou agricole ou habitat » sur un secteur spécifique « centre équestre ».

3. Application de la loi Littoral

L'un des éléments essentiels qui motivent l'avis défavorable du préfet sur le projet de PLU est la prise en compte insuffisante des contraintes de la loi Littoral notamment, mais pas exclusivement, en ce qui concerne l'aménagement envisagé pour permettre le développement des activités nautiques et touristiques de la Pointe du Siège. Il est donc important que la ville précise sa position et ses intentions sur ce point.

Réponse :

Réponse apportée dans le tableau des réponses aux avis des PPA

4. Encadrement de la typologie paysagère de l'urbanisation à venir

À la page 21 du PADD, il est indiqué que sera mise en place une "instance de suivi des projets et autorisations d'urbanisme". La ville peut-elle préciser comment elle envisage la composition et le rôle exact de cette instance ?

Réponse :

La commune instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme depuis 1994.
A cet effet, elle dispose d'un service instructeur compétent en matière d'analyse paysagère des projets d'urbanisme.
L'instance de suivi des projets et d'autorisations d'urbanisme regroupe le service instructeur et le maire-adjoint délégué à l'urbanisme et au développement durable, ainsi que le service environnement en tant que de besoin.
Son rôle est un rôle de conseil architectural et paysager (intégration dans le paysage urbain existant, choix des matériaux apparents, des essences de plantations, ...). Il est relayé ensuite par le service instructeur auprès du pétitionnaire.

5. Plan de prévention multirisques de la Basse vallée de l'Orne en cours d'étude

À la page 4 du règlement, un "encadré" fait référence, dans le cadre général de l'article R111-2 du code de l'urbanisme aux restrictions qui pourraient être apportées aux autorisations de construire durant la phase d'élaboration du plan.
Afin d'assurer urne information plus complète du public tout en sécurisant juridiquement la position de la commune, ne serait-il pas souhaitable que les cartes d'aléas ainsi que la note de doctrine des services de l'État soient intégrées aux annexes du PLU ?

Réponse :

Les cartes d'aléas littoraux sont déjà dans les annexes du P.L.U (document 4a2) sous forme d'un lien hypertexte (http://www.calvados.gouv.fr/plans-de-prevention-des-risques-r796.html) qui permet d'accéder au projet de Plan de Prévention Multi-Risques à son stade d'élaboration.

S'agissant d'un porter à connaissance susceptible d'évoluer, il nous semble plus logique de donner les moyens de le consulter que de l'annexer sous format papier, alors qu'il sera vraisemblablement modifié prochainement.

De plus, du point de vue pratique, ce porter à connaissance comporte 12 pages format A4 et 54 pages format A3, ce qui rend difficile son intégration dans les annexes du P.L.U version papier.

Enfin, comme exposé dans la réponse à la MRAE, les éléments du projet de Plan de Prévention Multi-Risques sont la disposition du public en mairie avec registre d'observation pendant la durée de son élaboration. Y sont joints les courriers de contestation de la commune sur certains points de ce projet, ainsi que le compte-rendu de la réunion publique organisée à ce sujet par les services de l'Etat le 3 octobre 2016.

Afin de faciliter son accès, il est proposé de mettre le porter à connaissance en téléchargement sur le site internet de la ville avec un lien hypertexte, en plus de celui de l'Etat, dans les annexes documentaires du P.L.U (pièce 4a2) qui amènera directement au document.

6. Modalités de prise en compte de la loi littoral

- *Bande littorale des 100 mètres : La commune envisage-t-elle la prolongation du tracé de cette bande sur les zones non urbanisées le long de l'Orne et de la pointe du Siège ? Ce tracé sera-t-il reporté sur le règlement graphique ?*
- *Espaces proches du rivage : Il est pris bonne note de l'intention de la commune de compléter les articles 2 pour prendre en compte les articles L121-13 à 15 du code de l'urbanisme. Quid de la matérialisation de ces espaces dans le règlement graphique ?*

Réponse :

Bande littorale des 100 mètres

La loi n'impose pas une représentation graphique de la délimitation de la bande littorale de 100 mètres dans les documents graphiques. La CAA de Marseille (18/06/2010-n°07MA00958) a d'ailleurs considéré que l'absence de matérialisation de la bande littorale sur le document graphique ne suffit pas à révéler la méconnaissance, par le document d'urbanisme, de la réglementation relative à l'urbanisation dans ces parties du littoral.

Toutefois, certains P.L.U représentent la bande littorale de 100 mètres, mais uniquement en dehors des espaces urbanisés et pas sur le règlement graphique, dans la mesure où cette représentation n'a pas de portée réglementaire, le règlement de la zone où se trouve la bande de 100 mètres devant toutefois être conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour ces espaces littoraux.

Le règlement de la zone N sera donc mis en conformité par la suppression des possibilités de construire des équipements publics ou d'intérêt général et de réaliser des affouillements et exhaussements de sol.

Dans ces conditions, la bande littorale des 100 mètres sera complétée dans le rapport de

présentation et, pour une meilleure lisibilité, elle sera portée sur le plan des servitudes d'utilité publique et annexes documentaires au 1/5000 ème.

Espaces proches du rivage

Il n'est pas prévu de compléter les articles 2 du règlement pour prendre en compte les articles L.121-13 à 15 du code de l'urbanisme, car ces derniers n'ont pas de portée réglementaire (voir articles joints).

De plus, l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage n'a pas à être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, puisque l'urbanisation est conforme aux dispositions du SCoT, ce qui est confirmé par l'Autorité Environnementale dans son avis (page 8 - parag.3-1-2ème alinéa).

En conséquence, il est proposé de reprendre dans la rubrique « caractère de la zone » des zones concernées par des espaces proches du rivage, les orientations du SCoT, à savoir : « L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (délimités sur le plan porté sur le règlement graphique) sera limitée en fonction du contexte urbain, architectural et paysager ».

Une carte matérialisant ces espaces sera donc ajoutée sur le règlement graphique.

7. Avis de l'autorité environnementale

Dans les éléments de réponse apportés par la commune figurent des points qui n'ont plus guère de portée pratique dans la mesure où ils concernent des compléments au dossier d'enquête qui n'ont pu être effectués pour des raisons de calendrier (cf. "éléments du PAC sur le risque de submersion" ou les compléments à apporter au RNT de l'évaluation environnementale). D'autres points en revanche (par exemple ceux qui concernent les zones Natura 2000) méritent d'être pris en considération dans la mesure où ils complètent ou confortent la démarche environnementale de la commune.
La commune peut-elle préciser quels sont les éléments qu'il lui semble nécessaire ou utile d'ajouter à l'évaluation environnementale ?

Réponse :

Démarche d'itération et alternatives au projet

Concernant la démarche d'itération et les alternatives au projet, une partie sera ajoutée à l'évaluation environnementale (après le §7). Elle présentera la méthodologie utilisée pour la réalisation de l'évaluation environnementale, la concertation du public (qui a, par ailleurs, été présentée dans la délibération arrêtant le projet de P.L.U.) et les différents scénarii qui ont été étudiés notamment au travers de l'évolution du zonage réglementaire.

Données environnementales

Une annexe à l'évaluation environnementale sera ajoutée. Elle comprendra notamment les fiches de synthèse de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (I.N.P.N.) pour chacun

des sites Natura 2000, un tableau récapitulatif des relevés effectués en régie (comprenant la date du relevé, le secteur prospecté, les espèces identifiées, le cas échéant, les effectifs, le protocole encadrant le relevé) et une liste des données bibliographiques sur lesquelles s'est appuyée l'évaluation environnementale.

Effets directs et indirects de la zone 2AUt$_{pl}$

En préambule, il est rappelé que l'évaluation environnementale telle qu'elle a été présentée à l'enquête publique ne pouvait porter que sur les éléments de projets existants à la date de sa rédaction. En l'occurrence, le programme du pôle d'activités nautiques n'était pas suffisamment connu (nombre d'anneaux supplémentaires, surfaces bâties, capacités d'hébergement…) pour permettre d'en évaluer avec précision les effets directs et indirects. C'est dans ce contexte qu'il a été décidé de retirer les O.A.P. relatives à la Pointe du Siège . Cette zone va par ailleurs faire l'objet d'une étude portée conjointement par la communauté urbaine Caen la Mer, le syndicat mixte P.N.A. et la commune qui permettra de redéfinir intégralement le projet sur cet espace en précisant notamment les aspects juridiques, financiers et environnementaux. L'évaluation environnementale et plus particulièrement l'évaluation des incidences Natura 2000 seront donc modifiées en conséquence.

8. *Concernant le projet de Plan de Prévention multirisques, ne serait-il pas souhaitable que figurent dans le dossier "annexes" des informations moins sommaires et plus facilement repérables que ce qui est actuellement indiqué, afin que les personnes intéressées puissent le cas échéant compléter en ligne leurs informations, étant précisé bien entendu que les discussions entre l'État et la commune ne sont pas closes sur ce sujet ?*

Réponse :

Voir la réponse à la question n°5.

La présentation du document « 4a2 Annexes documentaires » sera améliorée pour plus de visibilité.

9. *Quelles dispositions sont envisagées pour concilier, en zones 1AUh et 2 AUh pour concilier la desserte du futur quartier et l'intégrité de l'espace boisé qu'il est prévu d'aménager en parc?*

Réponse :

L'Espace Boisé Classé (E.B.C) concerné par cette desserte n'est pas inclus dans le périmètre de la zone 1AUh, une erreur matérielle (qui sera rectifiée dans le P.L.U soumis à approbation) a fait glisser la limite de la zone au milieu de la parcelle cadastrée BD 74 dans les documents graphiques (règlement et OAP), alors que celle-ci relève en totalité de la zone 2AUh.

La desserte de la zone 1AUh ne porte donc pas atteinte aux E.B.C.

Le problème soulevé concernera la dernière phase de la zone 2AUh, soit à échéance de 10 ans environ.

Les études préalables à l'ouverture à l'urbanisation devront démontrer la faisabilité du passage d'une simple voie sans affecter l'Espace Boisé Classé.

10. *Dans le tableau des réponses aux PPA, est mentionné le retrait possible de 2ha de la zone 2AUh au sud-ouest de celle-ci. Est-il possible de confirmer et d'expliciter cette option ?*

Réponse :

Le retrait de 2ha de la zone 2AUh au sud-ouest de celle-ci est confirmé et explicité dans le tableau des réponses aux P.P.A qui a été complété pour le présent mémoire en réponse.

11. *Enfin, dans le tableau concernant la consommation des espaces agricoles fourni par les services municipaux et présenté ci-dessus est mentionnée, pour la phase 3 de la zone 2AUh, une densité de 32 logements/ha. Quels sont les éléments qui permettent d'envisager une densité aussi élevée?*

Réponse :

La phase 3 comprenant une superficie importante d'Espace Boisé Classé (qui sera aménagé en parc public), la densité sera renforcée par la programmation d'un pourcentage supérieur (plus de 60 %) de logements collectifs ou intermédiaires, comme cela est indiqué dans les O.A.P (p.14).

7.3 Réponses aux observations du public sur le projet de PLU

n° de l'observation	date du dépôt	nom	adresse	Thèmes	Observations	Réponses
1	21/12/16	Pezeril Frédéric	Ouistreham	Interrogation sur conséquences du PLU	Propriétaire des parcelles AT50 et AT 49 concernées à terme par l'urbanisation (Zone 2AUh). Elève des chevaux et entrepose du foin et du matériel sur ces terrains. Quelle solution de remplacement lors de l'urbanisation de la zone ?	Seule la parcelle AT 49 (5014 m²) est concernée à terme par l'urbanisation (zone 2AUh). L'urbanisation n'est pas immédiate puisqu'il s'agit d'un classement en zone à urbaniser inconstructible qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par procédure de modification du PLU. Le problème soulevé sera donc abordé à cette échéance, mais d'ores et déjà des solutions d'échanges de terrains avec des propriétés communales peuvent être étudiées.
2	04/01/17	Ledran André	Ouistreham	Approbation	Ancien maire de Ouistreham. Rappelle la genèse du projet d'aménagement de la Pointe du Siège et souhaite le maintien des orientations figurant au projet de PLU pour ce secteur.	Les orientations d'Aménagement et de Programmation pour la Pointe du Siège vont être retirées du PLU, dans la mesure où le programme n'est pas défini et où une étude conjointe commune de Ouistreham/communauté urbaine Caen la mer/syndicat mixte Ports Normands Associés va être réalisée pour justement définir cette programmation à partir d'une analyse juridique, économique et environnementale du projet. La zone 2AUtpl (zone à urbaniser inconstructible) est maintenue, mais ne pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU qu'après résultats de ces études et d'une étude d'impact environnemental adaptée à un projet arrêté.
3	04/01/17	Desrivières Gautier	Ouistreham	Modification zonage	Propriétaire des parcelles AM 108 à 114, s'étonne que la parcelle AM 114 soit la seule de cet ensemble immobilier à être classée en zone N. Souhaite que cette parcelle bénéficie du même zonage que les autres propriétés de la Pointe du siège.	La parcelle AM 114 n'est pas bâtie ; elle se trouve donc hors zone urbanisée de la Pointe du Siège, contiguë à l'espace remarquable et caractéristique du littoral et dans la bande littorale des 100 mètres. Elle ne peut être classée qu'en zone N.

4	04/01/17	Desrivières Gautier	Ouistreham	Interrogation sur conséquences du PLU	En tant que président de l'Association pour l'aménagement de la Pointe du Siège, évoque trois points : 1) Pourquoi les parcelles AM 114, 115 et 116 ne sont-elles pas comprises dans la zone UHTb ? 2) L'association souhaite être associée aux projets et enjeux concernant ce secteur 3) Interrogations sur la future urbanisation de la zone liées au raccordement au réseau EU et souhait d'être associé aux futurs projets.	Les parcelles AM 115 et AM 116 sont incluses dans l'Espace Naturel Sensible de la Pointe du Siège avec droit de préemption au profit du Conservatoire du Littoral (l'une d'entre elles est d'ailleurs en cours d'acquisition). A ce titre, elles sont déjà classées en zone naturelle protégée (ND) dans le POS actuel. Elles sont par ailleurs également dans le périmètre de l'espace remarquable et caractéristique du littoral. Pour la parcelle AM 114, voir réponse n°3. L'association a toujours été informée des projets envisagés sur la Pointe du Siège à travers les réunions avec les membres de son bureau et lors de son assemblée générale annuelle. L'élaboration des futurs projets fera également l'objet de concertation avec les habitants de la Pointe du Siège et en particulier les deux associations représentatives et l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à enquête publique dans le cadre d'une modification du PLU.
5	04/01/17	Lequertier	Mondeville	Modification zonage	Courrier reçu le 04/01, Indivision propriétaire d'un terrain rue de l'Yser cadastré AX 243 de 494 m². Demandent l'intégration de cette parcelle à la zone UHa contigüe pour des raisons de cohérence architecturale par rapport aux immeubles voisins et en raison des règles de retrait. Un petit collectif construit sur ce terrain assurerait la transition entre UHa et UHb pavillonnaire.	Le courrier remis au commissaire enquêteur mais adressé au maire a fait l'objet d'une réponse en date du 29/12/2016 dont les principaux éléments sont les suivants : - Ce n'est pas le classement en zone plus dense (UHa) qui limite les possibilités de construire sur la parcelle AX 243, mais les règles relatives au stationnement en dehors des voies publiques et celles du plan de prévention des risques d'inondation de la basse vallée de l'Orne - La zone UHb n'est pas une zone pavillonnaire telle que décrite, mais justement une zone intermédiaire de densité moyenne autorisant la construction à la fois d'immeubles collectifs et de maisons individuelles - Le retrait de 5 m par rapport à l'alignement permet la réalisation de places de stationnement en dehors de la voie publique et le décrochement par rapport à l'immeuble voisin déjà en retrait de 2,50 m par rapport au domaine public ne compromet en rien une possible harmonie architecturale avec l'immeuble voisin au nord et permet une transition avec les pavillons voisins existants au sud.
6	18/01/17	MM. Bourreau, Rousseau et Carpentier	Ouistreham	Modification zonage	Courrier du 18-01. Pourquoi certaines zones actuellement en UHc (entre rues Charles Poullain, des Dunes et Boivin Champeaux) sont-elles prévues en UHb alors qu'elles sont actuellement en UHc. Elles ne seront plus protégées ? Demandent le classement en UHc.	Le secteur évoqué est un secteur de mutation qui permet la densification des zones urbanisées pour limiter l'étalement urbain sur les zones agricoles et naturelles. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain sur ce quartier de logements sociaux mené par l'office HLM Calvados Habitat qui permettra l'augmentation du nombre de logements grâce à ce classement en zone UHb qui n'autorise en fait qu'un niveau de plus qu'en zone UHc.

7	18/01/17	MM. Bourreau, Rousseau et Carpentier	Ouistreham	Recherche d'informations	Contestent le projet immobilier Edifidès sur parcelle AI 105 (volume et hauteur excessifs) et s'étonnent que la mairie n'ait pas attendu l'approbation du PLU pour statuer sur ce permis de construire.	Le projet immobilier est conforme aux dispositions du règlement du POS actuel, mais également au projet de règlement du futur PLU. Il ne remet pas en cause les orientations du projet de PLU ; la demande de permis de construire ne pouvait donc pas faire l'objet d'un sursis à statuer.
8	14/01/17	Fouquart	Ouistreham	Recherche d'informations	Habite dans le lotissement (copropriété ?) situé rue Maupassant où existe un espace vert central. Quel est la statut de cet espace vert ? Est-il constructible ?	Bien qu'entretenu par les services communaux, l'espace vert central de la rue Guy de Maupassant reste propriété privée de la copropriété dite "Logis Coopératif" ; il n'est donc pas constructible sans l'accord des copropriétaires.
9	Après le 14/01	Reynaud (?)	Ouistreham	Recherche d'informations	Favorable aux éoliennes ailleurs qu'à Riva Bella. Constate qu'aucune information précise n'est donnée sur les aménagements de l'avant-port et le passage des écluses pour les véhicules.	Les aménagements de l'avant-port ont fait l'objet d'une procédure d'autorisation "Loi sur l'eau" avec étude d'impact et enquête publique qui a débouché sur un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 16/11/2015. Il est pris en compte dans le PLU à travers le rapport de présentation (p. 46 et 170), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le règlement avec l'élargissement du môle sur les documents graphiques et le classement en zone d'activités portuaires de ce secteur (UEp).
10	24/01/17	MM. Bonnesoeur et Lejeune	Ouistreham	Opposition	Courriel reçu le 24/01/17. S'opposent au projet qui a occulté trois constituantes fondamentales de tout plan : objectif, suivi et évaluation et budget. De plus le prélèvement de 40ha de terres non construites pour réaliser 850 logements est inadapté. La création de logements peut se faire par rénovation de l'existant et permettre une véritable mixité sociale.	Les objectifs du PLU sont clairement décrits dans le rapport de présentation dans les rubriques "Projet" et "Enjeu" du diagnostic socio-économique, mais surtout dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont c'est la vocation et, pour certains secteurs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le suivi et l'évaluation du PLU font l'objet de la 2ème partie du rapport de présentation "Evaluation environnementale" de 75 pages. Quant au "budget", cela ne relève pas d'un document de planification à moyen et long terme, tel que le PLU. Concernant l'extension urbaine (zone à urbaniser), elle est d'une superficie équivalente et même moindre que les zones d'urbanisation future du POS actuel ; elle ne concerne que 35,3 ha et non 40 ha, compte-tenu du classement en Espace Boisé Classé de 4,8 ha et elle prévoit une densité nette moyenne de 28 logements/ha, ce qui est supérieur à ce qui est exigé par le Schéma de Cohérence Territorial de Caen Métropole pour Ouistreham (25 logements/ha). Enfin, la mixité sociale y est assurée avec une moyenne prévisionnelle minimale d'environ 48,5% de logements locatifs sociaux. La création de logements par densification des zones urbanisées représente quant à elle un potentiel d'1/4 de la programmation totale à long terme, ce qui n'est pas

						négligeable. La mixité sociale y est également prévue par le règlement des zones urbaines (25% de LLS pour les opérations de plus de 40 logements).
11	24/01/17	MM. Bonnesoeur et Lejeune	Ouistreham	Recherche d'informations	Quel est le devenir de ce projet dans le cadre du transfert des compétences à Caen la Mer ? Les citoyens ne maîtrisent pas l'ambiguïté entre les rôles et responsabilités de la Ville de Ouistreham et celles de la communauté urbaine.	Depuis le 1er janvier 2017, la compétence "Plan Local d'Urbanisme" a été transférée à la communauté urbaine Caen la mer. C'est donc cette collectivité qui approuvera le PLU de Ouistreham. L'ensemble des compétences transférées à la communauté urbaine est consultable sur le site internet de Caen la mer.
12	25/01/17	Quesnel Gérard	Ouistreham	Modification zonage	Courrier remis au CE avec plan. Demande la possibilité que soit créé (sur partie de zone N) un parking, à l'extrémité de la rue de la Grève pour donner aux maisons voisines des possibilités de stationnement qu'elles n'ont pas actuellement.	Le terrain proposé pour la création d'un parc de stationnement a été classé en zone naturelle protégée au titre du paysage par le POS de 1998 (perspective sur l'église classée monument historique et le centre ancien), classement contesté et confirmé par le Conseil d'Etat. Il est de plus potentiellement caractérisé en zone humide, ce qui renforce la nécessité de le protéger de toute occupation ou installation. La réalisation d'un parc de stationnement n'est donc pas envisageable à cet emplacement.
13	25/01/17	Pochat (Mme)	Ouistreham	Modification règlement	Zones 1AUh, UHb et UHc : contestation du bien fondé de l'article 6 en ce qui concerne l'obligation de retrait de 5m. Pénalise les petites parcelles. Pourquoi ne pas mettre les garages en alignement dans des opérations groupées ? En Zone 1AUh article 13, pourquoi une obligation de 20% d'espaces verts ? Cela laisse des zones sans usage pour des petites opérations.	Le retrait de 5 m ne concerne que les constructions nouvelles à usage d'habitation (hors équipements, commerces et services) et uniquement par rapport aux voies existantes, les voies internes des opérations groupées ne sont donc pas concernées. De plus, ce retrait permet le stationnement d'un véhicule devant la construction (le garage le plus souvent) en dehors des voies publiques. L'obligation de 20% d'espaces verts en zone 1AUh participe du développement de la "biodiversité ordinaire", c'est-à-dire de la biodiversité dans les zones urbanisées (parcs, jardins, ...), que le PLU souhaite promouvoir.

14	25/01/17	Pochat (Mme)	Ouistreham	Modification zonage	Zone 2AUe : cône de vue pas assez important. Zone 2AUtpl : vraiment trop importante par rapport à zone naturelle. ER 2 : déqualifie l'entrée de ville : parking d'un côté et zone d'activités de l'autre.	Le cône de vue figurant dans les OAP de la zone 2AUe est un principe d'aménagement, une orientation comme son nom l'indique, ni sa taille, ni même son orientation ne sont figées. Ces précisions interviendront lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement préalable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. La zone à urbaniser inconstructible 2AUtpl est de même dimension que la zone d'urbanisation future anticipable 1NAL du POS Pointe du Siège actuel. De plus, elle s'inscrit dans le périmètre du secteur à enjeux pour le développement de la plaisance et ses espaces associés de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine. Enfin, son périmètre ne présage pas de ce qui sera réellement urbanisé à l'intérieur (programme non défini - OAP retirée). L'emplacement réservé n°2 n'est pas un "parking", mais un projet de parc relais multimodal pouvant accueillir arrêt de bus, parc à vélos, co-voiturage, auto-partage, ... Son emplacement est donc stratégique en entrée de ville. Pour autant, il peut et même il doit en tant qu'équipement public faire l'objet d'un aménagement permettant sa bonne intégration dans le paysage d'entrée de ville sans le "déqualifier".
15	25/01/17	Hagneré	Ouistreham	Modification règlement	Zone UHc : Art. 3 : interprétation trop stricte de l'art. R111-6 du CU. Rédaction à modifier. Art. 6 : pourquoi un retrait de 5m par rapport aux voiries alors que le POS actuel prévoit 4m ? Art. 7 : La règle du recul égal à 1/2 de la différence etc. ne permet pas d'atteindre les 11m de hauteur autorisés dans les terrains peu larges.	La rédaction sera modifiée mais, sans faire référence à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme, la création d'accès sur la voie publique est soumise à l'autorisation du gestionnaire de voirie, qui peut parfaitement limiter le nombre d'accès sur la voie publique par unité foncière. La création de plusieurs accès ne permet pas de résoudre les problèmes de stationnement en zone tendue, mais au contraire peut les amplifier en supprimant les possibilités de stationnement public au droit de ces accès (certaines demandes étant faites uniquement dans ce but). Le retrait de 5 m par rapport à l'alignement permet le stationnement d'un véhicule devant la construction en dehors des voies publiques (voir réponse observation n°13) ce qui n'est pas évident avec un retrait de 4 m. L'article UHc7 ne se limite pas à la règle du recul au moins égal à la moitié de la différence ... Les terrains étroits sont pris en considération, des constructions sont autorisées en limites séparatives, ... ce qui permet de résoudre bon nombre de problèmes. Le service instructeur des autorisations d'urbanisme qui a participé à la rédaction du règlement confirme, par expérience, l'efficacité des dispositions de l'article UHc7.
16	25/01/17	Delmas	Ouistreham	Approbation	Approuve le règlement de la zone UHta	Dont acte.

Caen la mer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Caen, le 06 FEV. 2017

Le Président

à
Monsieur Jean-François GRATIEUX
66 avenue de l'Hippodrome
14000 CAEN

Objet : Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Ouistreham – Révision de POS en PLU
Eléments de réponse au procès-verbal de M. le Commissaire enquêteur

PJ : 1

Monsieur,

En réponse à votre procès-verbal des observations émises au cours de l'enquête publique sur la révision de POS en PLU, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, afin de préciser au mieux les intentions de la ville de Ouistreham, les réponses et/ou observations de celle-ci.

Espérant que ces éléments contribueront à la pleine compréhension du projet de notre collectivité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président, et par délégation,
le 13ème Vice-Président en charge de
l'Urbanisme Réglementaire et des
Politiques Contractuelles

Dominique VINOT-BATTISTONI

8 Huitième partie : Clôture du rapport

Le commissaire enquêteur clôt, ce jour, le présent rapport.

Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

Fait à Caen, le 17 février 2017

Jean-François Gratieux