

Extrait du registre des délibérations

Le jeudi 30 juin 2022, à 18h10,

Le conseil communautaire de Caen la mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, en l'hémicycle de la communauté urbaine, sous la présidence de Joël BRUNEAU, Président.

Date de convocation : 24/06/22

Nombre de membres en exercice :	111
Nombre de membres présents :	80
Nombre de votants :	99

**PRÉSENTS :**

*En tant que titulaires :* Madame Annie ANNE, Madame Brigitte BARILLON, Monsieur Romain BAIL, Madame Alexandra BELDJOUDI, Monsieur Erwann BERNET, Monsieur Martial BORDAIS, Madame Florence BOUCHARD, Monsieur Didier BOULEY, Monsieur Michel BOURGUIGNON, Madame Pascale BOURSIN, Monsieur Joël BRUNEAU, Madame Hélène BURGAT, Madame Élodie CAPLIER, Monsieur Christian CHAUVOIS, Monsieur Bruno COUTANCEAU, Madame Virginie CRONIER, Monsieur Dominique DUVAL, Monsieur Christian DELBRUEL, Monsieur Fabrice DEROO, Madame Emmanuelle DORMOY, Monsieur Gilles DÉTERVILLE, Monsieur Sébastien FRANÇOIS, Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Monsieur Dominique GOUTTE, Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Béatrice GUIGUES, Monsieur Jean-Marie GUILLEMIN, Monsieur Franck GUÉGUÉNIAT, Madame Élisabeth HOLLER, Madame Béatrice HOVNANIAN, Madame Magali HUE, Monsieur Patrick JEANNENEZ, Monsieur Philippe JOUIN, Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Michel LAFONT, Madame Lynda LAHALLE, Monsieur Jérôme LANGLOIS, Monsieur Xavier LE COUTOUR, Monsieur Stéphane LE HELLEY, Monsieur Michel LE LAN, Madame Maria LEBAS, Monsieur Patrick LECAPLAIN, Monsieur Marc LECERF, Monsieur Patrick LEDOUX, Madame Nadine LEFÈVRE-PROKOP, Monsieur Patrick LESELLIER, Monsieur Frédéric LOINARD, Monsieur Lionel MARIE, Monsieur Mickaël MARIE, Madame Agnès MARRETEUX, Madame Jacqueline MARTIN, Monsieur Gabin MAUGARD, Monsieur Richard MAURY, Monsieur Marc MILLET, Madame Baya MOUNKAR, Madame Sylvie MOUTIERS, Monsieur Rudy NIEWIADOMSKI, Monsieur Aristide OLIVIER, Madame Céline PAIN, Monsieur Michel PATARD-LEGENDRE, Monsieur Raymond PICARD, Monsieur Marc POTTIER, Madame Catherine PRADAL-CHAZARENC, Madame Emilie ROCHEFORT, Monsieur Emmanuel RENARD, Monsieur Thierry RENOUF, Madame Ghislaine RIBALTA, Monsieur Serge RICCI, Monsieur Dominique ROUZIC, Monsieur Yves RÉGNIER, Monsieur Thierry SAINT, Monsieur Pierre SCHMIT, Monsieur Olivier SIMAR, Monsieur Pascal SÉRARD, Monsieur Rodolphe THOMAS, Madame Béatrice TURBATTE, Monsieur Ludwig WILLAUME, Madame Sonia DE LA PROVÔTÉ, Madame Maryline LELÉGARD-ESCOLIVET.

**EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ POUVOIR :** Monsieur Dominique RÉGEARD à Monsieur Pierre SCHMIT, Madame Nathalie DONATIN à Monsieur Yves RÉGNIER, Madame Ginette BERNIÈRE à Madame Agnès MARRETEUX, Monsieur Nicolas ESCACH à Madame Amandine FRANÇOIS-GOGUILLON, Monsieur François JOLY à Monsieur Rudy L'ORPHELIN, Monsieur Théophile KANZA MIA DIYEKA à Madame Béatrice GUIGUES, Madame Clémentine LE MARREC à Monsieur Aurélien GUIDI, Madame Marie-Chantal REFFUVEILLE à Monsieur Lionel MARIE, Madame Catherine AUBERT à Madame Hélène BURGAT, Madame Agnès DOLHEM à Madame Ghislaine RIBALTA, Madame Isabelle MULLER DE SCHONGOR à Monsieur Romain BAIL, Madame Sophie SIMONNET à Monsieur Aristide OLIVIER, Monsieur Jean-Marc PHILIPPE à Monsieur Joël BRUNEAU, Monsieur Nicolas JOYAU à Monsieur Bruno COUTANCEAU, Monsieur Laurent MATA à Monsieur Erwann BERNET, Madame Nathalie BOURHIS à Monsieur Michel LE LAN, Madame Nelly LAVILLE à

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 juin 2022

Monsieur Michel LAFONT, Monsieur Vincent LOUVET à Monsieur Jean-Paul GAUCHARD, Madame Cécile COTTENCEAU à Monsieur Emmanuel RENARD.

**EXCUSÉ(S)** : Monsieur Raphaël CHAUVOIS, Madame Véronique DEBELLE, Monsieur Bertin GEORGE, Monsieur Gérard HURELLE, Monsieur Jacques LANDEMAINE, Monsieur Christian LE BAS, Monsieur Benoît LERÉVÉREND, Monsieur Philippe MARS, Monsieur Pascal PIMONT, Monsieur Ludovic ROBERT, Madame Sara ROUZIÈRE, Monsieur Damien DE WINTER.

Le conseil nomme Monsieur Franck GUEGUENIAT secrétaire de séance.

**N° C-2022-06-30/09 - AMÉNAGEMENT ET URBANISME RÉGLEMENTAIRE - OUISTREHAM - PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°1 - JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION ET ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE**

**Contexte**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté urbaine Caen la mer exerce la compétence "Plan local d'urbanisme".

Ouistreham dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le conseil communautaire le 23 mars 2017.

La commune se caractérise par :

- Une localisation à la charnière de trois espaces géographiques aux caractéristiques et aux activités différentes (la côte de Nacre, la basse vallée de l'Orne et la plaine de Caen)
- Une population d'environ 9500 habitants (près de 7000 logements dont environ 4900 résidences principales)
- Un pôle d'activités et de services important au sein de l'aire urbaine caennaise (plus de 3100 emplois dans des secteurs d'activités variés)
- Un réseau routier et cyclable bien développé
- La présence d'équipements (scolaires, culturels, commerciaux, sportifs...) répondant à la demande de la population
- Un développement résidentiel assez important ces dernières années du fait d'une situation enviable en bord de mer et à 15 minutes de Caen mais encore insuffisante pour répondre à la demande notamment de logements sociaux
- Un besoin en matière de diversité de logements à des fins de rééquilibrage du parc et d'adaptation aux demandes des futurs habitants

Ouistreham est reconnue par le SCoT Caen Métropole comme étant un pôle principal de Caen la mer. Le poids de sa population, le niveau d'équipements et de services, les activités économiques et la facilité de liaison avec l'agglomération en font un relai essentiel du développement dans les espaces périurbains du SCoT. La commune a donc vocation à renforcer son rôle de polarité en accueillant un développement résidentiel important.

L'objet de la présente modification porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh (à usage d'habitat) située à l'ouest de la commune par son classement en zone 1AUh accompagnée d'une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le déclassement de la zone 2AUtpl de la Pointe du Siège en zone N (Naturelle)

L'ouverture à l'urbanisation est justifiée conformément aux critères énoncés à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

### **Justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées**

La commune de Ouistreham souhaite poursuivre la production de résidences principales tel qu'annoncé dans son Plan Local d'Urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) programme en effet, la production de 650 logements (résidences principales) par décennie, soit la création d'un millier de logements à l'horizon 2030. Or, depuis 2017 et jusqu'en 2024, seulement 450 logements ont été ou vont être construits (250 logements en zones urbaines et 200 logements en zone à urbaniser). La commune a donc besoin de construire davantage afin de se rapprocher de l'objectif fixé par le PADD. Il convient tout d'abord d'évaluer les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones Urbaines (U) et dans les zones à urbaniser (1AU) avant de pouvoir envisager une ouverture à l'urbanisation de zone 2AU.

#### **- Les zones Urbaines (U)**

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 distingue une cinquantaine de sites (souvent de petites tailles) pouvant faire l'objet d'une densification au sein des espaces bâtis (environ 4 ha au total). Toutefois, il faut déduire de cette quantification un taux de rétention foncière (du fait des choix des propriétaires mais aussi du coût de la viabilisation). Il faut également prendre en considération qu'un nombre important de ces dents creuses se trouve dans les espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral ce qui limite fortement les possibilités de construire.

Enfin il est à noter que, depuis 2017, un certain nombre de projets se sont réalisés en zone urbaine diminuant ainsi les possibilités de densification.

Il apparait donc que le potentiel de densification est très limité si on le compare aux 350 ha occupés par la ville et est insuffisant pour couvrir les demandes et les besoins de la commune en termes de logements.

#### **- Les zones à urbaniser (1AU)**

L'urbanisation de la zone 1AU à l'ouest de la commune (phase 1 de l'OAP en vigueur) est en cours de réalisation (200 logements) et s'achèvera en 2024.

C'est pourquoi, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU afin d'éviter une rupture de livraison de logements après 2024 et ainsi prévoir la livraison de nouveaux logements à partir de 2025.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU est nécessaire pour les raisons suivantes :

- La construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie

Une demande de construction d'une nouvelle caserne a été faite début 2019 par le groupement départemental de gendarmerie. La caserne actuelle est en effet inadaptée malgré des travaux d'entretien réguliers comme le confirme un courrier du ministère de l'intérieur en date du 12 janvier 2022. Ce même courrier indique par ailleurs que le projet est bien avancé puisqu'il est actuellement en cours d'étude opérationnelle. Celui-ci consiste en la création d'une nouvelle caserne comprenant 42 logements réalisés par le bailleur social INOLYA. La commune a d'ailleurs d'ores et déjà donné son accord de principe pour la construction de cette nouvelle gendarmerie par INOLYA par délibération en date du 23 septembre 2019.

Le projet nécessite environ 3ha de terrain et respectera la densité nette de 30 logements à l'hectare imposée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour toute opération supérieure à 5000m<sup>2</sup>. Son implantation est prévue au sud de la route de Colleville, sur une partie de l'actuelle phase 3 de l'OAP en vigueur. Une grande part du foncier sur ce secteur est actuellement propriété de la commune.

- La production d'une nouvelle offre de logements notamment sociaux

La ville de Ouistreham a connu ces dernières années un ralentissement du rythme de création de logements ainsi qu'un vieillissement de sa population. Les plus de 60 ans représentaient en effet 42,8% de la population en 2018 contre 32,1% en 2008.

Ces deux phénomènes ainsi que le desserrement des ménages constaté ont eu pour conséquence

une quasi-stagnation de la population ces dernières années. Une baisse du nombre d'habitants, en l'absence d'actions correctrices, pourrait même s'amorcer dans les années à venir.

La commune souffre également d'un déficit de logements sociaux. L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose aux communes de plus de 3500 habitants de produire du logement social pour atteindre le taux obligatoire de 20% au 31 décembre 2025. Or, le taux de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal n'est aujourd'hui que de 17,80%.

Le PLH demande aux communes qui ne répondent pas aux obligations de la loi SRU de consacrer aux moins 25% de logements sociaux dans la production totale afin de rattraper leur retard. Au vu du déficit de Ouistreham ce pourcentage ne permettra pas à la commune de le rattraper totalement. Elle devra donc produire plus de logements locatifs sociaux (LLS) et compléter cette offre par une production d'une offre locative aidée dans le parc privé.

Afin de rattraper ce retard et répondre aux obligations du PLH, le PLU et notamment les OAP fixent des objectifs de production de logements sociaux très élevés. La phase 2 fixe en effet une programmation d'au moins 50% de logements locatifs sociaux (LLS) tandis que la phase 3 en programme 50% également. La phase 1 en cours de réalisation programmait quant à elle au moins 45% de LLS.

L'ouverture d'une partie de la zone 2AU permettrait ainsi à la commune de produire une typologie de nouveaux logements permettant d'accueillir une population plus jeune et éviter ainsi une baisse de population. Cette urbanisation permettrait également de répondre aux obligations réglementaires fixées par la loi SRU et par le PLH en termes de production de logements sociaux.

#### **Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

L'objet de cette procédure est d'ouvrir seulement une partie de la zone 2AU à l'urbanisation. Ainsi, la modification vise à passer en zone 1AU l'intégralité de la phase 2 (9,5 ha) et la partie sud de la phase 3 (3,91 ha) de l'OAP en vigueur.

Cette ouverture à l'urbanisation permettrait de construire environ 265 logements (une soixantaine par an pendant 4 ans) en respectant la densité nette de 30 logements à l'hectare fixée par le PLH. En termes de programmation, environ 60% des logements seront des logements collectifs ou intermédiaires et au moins 50% seront des logements sociaux. Ces objectifs inscrits dans l'OAP en vigueur ne seront pas modifiés dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLU.

La gendarmerie et ses 42 logements sera construite au sud de la route de Colleville ce qui permet un accès rapide et facile.

La zone 2AUh présente plusieurs atouts pour son urbanisation.

Le foncier est en grande partie communal puisque la collectivité a fait l'acquisition de 7,75ha sur les 13,41ha qui seront ouverts à l'urbanisation ce qui fait de ce secteur un secteur aménageable rapidement.

En termes d'accès, il est prévu que le réseau routier se connecte aux axes existants par le biais d'une voie structurante entre le giratoire et l'avenue du Professeur Edouard Zarifian puis vers la route de Colleville. Ces aménagements prévus dans l'OAP permettront de faciliter les déplacements automobiles mais aussi les déplacements doux puisque le réseau cyclo-pédestre existant sera prolongé et développé.

Sur le plan écologique, une lisière verte avec la zone agricole sera créée. Elle pourra être bordée de jardins ou d'ouvrages de gestion douce des eaux pluviales.

L'OAP viendra formaliser de manière réglementaire l'ensemble de ces principes.

Enfin, il est important de noter que le site est exempt de tout risque ou contrainte naturelle.

Au regard de ces éléments, l'évolution du PLU peut être mise en œuvre par le Conseil Communautaire de Caen la mer dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Projet

Conseil communautaire - séance du jeudi 30 juin 2022

d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Le projet, contribuant par ailleurs à sa réalisation par :

- La poursuite de l'accueil d'une nouvelle population,
- La réalisation d'un projet d'intérêt général (la gendarmerie)

Enfin la présente modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5215-20 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-38 et les articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Ouistreham approuvé par délibération du Conseil communautaire le 23 mars 2017 ;

VU l'avis favorable de la commission « Aménagement et urbanisme réglementaire » du 17 juin 2022 ;

CONSIDERANT que l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU se réalise dans la poursuite logique de l'urbanisation de Ouistreham et qu'elle est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

CONSIDERANT que les justifications apportées à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme de Ouistreham sont correctement définies et de nature à permettre d'engager la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

**ENGAGE** la procédure de modification n°1 du PLU de Ouistreham,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures règlementaires de publicité,

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**AUTORISE** le président ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Vote : Unanimité

Transmis à la préfecture le - 6 JUIL. 2022

Affiché le - 6 JUIL. 2022

Identifiant de l'acte

Exécutoire le - 6 JUIL. 2022

Le Président,  
Joël BRUNEAU



