



COMMUNAUTÉ URBAINE DE CAEN LA MER

COMMUNE DE OUISTREHAM

PLU - Modification n°1

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du
16 mai 2024

LE PRÉSIDENT Joël BRUNEAU



1a RAPPORT DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017

RESUME NON TECHNIQUE

Introduction

Cette modification du PLU doit permettre la poursuite de l'urbanisation et l'actualisation du plan dans l'attente du PLUi-HM, en compatibilité avec la révision du SCoT de Caen Métropole et le PLH de CAEN LA MER, approuvés fin 2019. Elle vise principalement :

- au déclassement en zone naturelle, d'une zone d'urbanisation future sur la Pointe du Siège, en bordure du bassin de plaisance, en compatibilité avec le SCoT révisé et les projets de CAEN LA MER ; les équipements publics existants seront regroupés dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;
- à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones d'urbanisation future réservées au développement résidentiel à l'ouest de la ville, dans l'attente du PLUi-HM de CAEN LA MER, afin de répondre aux besoins de logements (dont de logement social) sur ce pôle urbain principal du territoire communautaire et de permettre l'accueil de la nouvelle gendarmerie du secteur. Le règlement et les OAP sont adaptés au contexte actuel et en particulier aux objectifs de réduction de la consommation de l'espace qui doivent dorénavant présider à la planification. Un phasage de l'urbanisation est mis en place.

Elle comprend de plus quelques ajustements réglementaires.

L'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU est complétée. Elle souligne la démarche itérative conduite pour cette modification du PLU, sa compatibilité avec les documents de rang supérieur récents (SCoT et PLH) et la prise en compte détaillée des enjeux environnementaux.

Nature et qualification des incidences et mesures « Éviter /Réduire / Compenser »

A- RECLASSEMENT EN ZONE NATURELLE DE LA ZONE 2AUtlp (de 18 ha) et délimitation d'un STECAL sur l'équipement public existant (sur 0,2ha)

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Positive	Suppression du projet d'urbanisation (sur 18 ha) ; Possible développement d'une agriculture urbaine
Patrimoine culturel et paysager	Positive	Déplacement de l'aire de stationnement (sans augmentation de sa capacité d'accueil) hors des espaces les plus patrimoniaux avec accompagnement paysager
Milieux naturels	Positive	Suppression de l'incidence probable de l'urbanisation sur la ZPS
Risques naturels	Neutre	-
Risques technologiques	Neutre	Les zones d'effet autour de la conduite de gaz sont intégrées à la lisière au sud du projet.
Nuisances et pollutions	Positive	Suppression de l'incidence probable de l'urbanisation (bruit / pollution lumineuse/ fréquentation du site naturel)
Urbanisation Desserte	Positive	Réduction notable de la capacité d'accueil sur le site.

MESURE ERC :

- EVITEMENT par suppression du potentiel d'urbanisation

B- OUVERTURE A L'URBANISATION d'une zone 2AUh à l'ouest de la ville (sur 12 ha)

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Milieux naturels	Positive	La fin de l'agriculture intensive sur le site et la protection parallèle des infrastructures naturelles (en cohérence avec la TVB du PADD) que sont les dispositifs haie/talus/fossé, facilitera le redéploiement de la biodiversité.
Patrimoine culturel et paysager	Neutre	Le maillage de haies est dès à présent protégé et l'urbanisation est sans impact sur le patrimoine bâti communal, du fait de création de lisières .
Risques naturels	Neutre	Le site est à l'écart des zones de risques littoraux et des risques inondations ; Le règlement prévoit la prise en compte des cavités karstiques qui pourraient exister.
Risques technologiques	Faible	Les zones d'effet autour de la conduite de gaz sont intégrées à la lisière au sud du projet.
Nuisances et pollutions	Faible	Les nouveaux quartiers destinés à l'habitat seront raccordés au réseau d'assainissement collectif et feront l'objet d'une gestion douce des eaux pluviales dans le respect des dispositions de la DUP qui protègent les forages plus au sud et du nouveau zonage d'assainissement de CAEN LA MER. Aucune implantation polluante n'est prévue. Les nouveaux quartiers seront à l'écart des voies bruyantes.
Ressources naturelles dont agricoles	Négative	Réduction d'environ 12 ha de la superficie dédiée à l'activité agricole.

MESURE ERC :

EVITEMENT :

- Le périmètre de la zone urbanisable a été réduit à l'ouest, pour mieux tenir compte des unités agricoles d'exploitation et de la présence de haies bocagères (dont celles participant à la TVB du PADD).

REDUCTION :

- La densité minimale d'urbanisation est augmentée et les règles applicables à l'implantation des constructions sont revues, afin de créer plus de logements avec moins d'impact sur les zones naturelles ou agricoles, alors que parallèlement, comme le montre le bilan de l'urbanisation récente, une part conséquente des besoins est accueillie dans l'enveloppe urbaine.

COMPENSATION :

- L'urbanisation de terres agricoles exploitées fera l'objet de compensations agricoles.

Évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000

L'ouverture à l'urbanisation au sud-ouest de la ville est sans impact sur les zones protégées. L'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU reste valide. Elle concluait à une absence d'incidences notables du développement urbain au sud-ouest de la ville sur les sites NATURA 2000 et sur les espèces qu'ils protègent.

La suppression du projet d'urbanisation de la Pointe du Siège réduira sensiblement les impacts qui auraient pu être engendrés, à proximité d'espaces naturels sensibles.

Compatibilité avec les plans et programmes

La procédure de modification met en compatibilité le règlement et les OAP du PLU avec le SCoT et le PLH approuvés après sa révision. Sans changement structurant, cela conduit à un ajustement des orientations pour la mixité des parcs de logements et un renforcement des densités résidentielles et des conditions applicables aux grandes constructions pour leur desserte en énergies renouvelables.

Dispositif de suivi

Il est prévu par le PLU (voir page 69 du rapport de l'évaluation environnementale) et reste inchangé.

Méthodologie de l'évaluation

La présente évaluation environnementale complète celle réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, en particulier en ce qui concerne l'analyse de l'évolution la consommation de l'espace.

Comme explicité dans le chapitre afférant, elle se fonde à la fois sur les outils de mesure mis à la disposition des collectivités par le CEREMA et par un travail cartographique de détail qui permet de le préciser.

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	1
SOMMAIRE	4
1. INTRODUCTION	5
1.1. Évolution de la planification	5
1.2. Contexte et enjeux.....	5
1.3. Forme de la procédure	5
2. MISES EN COMPATIBILITÉ ET MISES A JOUR DU PLU	6
2.1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Caen métropole.....	6
2.2. Mise en compatibilité du PLU avec le PLH de CAEN LA MER	9
2.3. Mise à jour du dossier avec le PPRM de la basse Vallée de l'Orne.....	10
2.4. Mise à jour des servitudes d'Utilité Publique avec les nouveaux périmètres des abords de quatre monuments historiques	11
2.5. Mise à jour des servitudes de télécommunication.....	11
2.6. Mise à jour du règlement avec le nouveau zonage EAUX USEES/EAUX PLUVIALES de CAEN LA MER	11
2.7. Mise en annexe de l'Atlas de la biodiversité communale	12
3. MODIFICATION DU PROJET D'URBANISATION SUR LA POINTE DU SIÈGE	12
3.1. Contexte et justification du projet d'évolution du PLU	12
3.2. Modifications des OAP	12
3.3. Modifications du règlement.....	12
4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU CLASSEMENT DE LA PARTIE OUEST DE LA POINTE DU SIEGE	14
4.1. Rappel des principaux éléments de l'état initial de l'environnement	14
4.2. Évaluation des incidences notables probables de la modification du PLU et présentation des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation	16
4.3. Conséquence de la modification du PLU sur les zones Natura 2000	16
5. OUVERTURE À L'URBANISATION A L'OUEST DE LA VILLE	17
5.1. Évolution récente de la population et de l'habitat	17
5.2. Rappel des orientations schématiques du PADD du PLU.....	19
5.3. Projet et justifications de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones 2AU à l'ouest de la ville	20
5.4. Modifications des OAP	20
5.5. Modifications du règlement graphique.....	21
5.6. Modifications du règlement écrit de la zone 1AUh	22
5.7. justification de la capacité d'alimentation en eau potable.....	22
6. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET D'OUVERTURE À L'URBANISATION A L'OUEST DE LA VILLE	22
6.1. Rappel des principaux éléments de l'état initial de l'environnement et compléments actualisés	22
6.2. Évaluation des incidences notables probables de la modification du PLU et présentation des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.....	25
6.3. Évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000	26
6.4. Justification de la réduction de la consommation de l'espace.....	27
6.5. Compatibilité avec les plans et programmes.....	30
6.6. Dispositif de suivi.....	30
6.7. Méthodologie de l'évaluation	30
7. AUTRES MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT OU AJOUTS DANS LES OAP	30
7.1. Modification de l'annexe architecturale du règlement	30
7.2. Ajouts dans les OAP	30
8. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-34 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME	31

1. INTRODUCTION

Ouistreham est une commune de 9,95 km² dont le territoire borde la Manche et la rive ouest de l'estuaire de l'Orne, au nord de Caen. Elle fait partie de la communauté urbaine CAEN LA MER.

L'INSEE dénombre près de 9450 habitants en 2021, soit une croissance de 0,6% de la population communale en une décennie.

1.1.Évolution de la planification

La commune est dotée d'un document local de gestion de l'urbanisation depuis 1978. Il a été transformé en PLU en mars 2017.

Elle est comprise dans le PLH 2019/2024 de CAEN LA MER et du SCoT de Caen métropole révisé en 2019.

La présente procédure est la première modification du PLU communal. Elle est engagée alors que :

- les études d'élaboration d'un PLUi-HM à l'échelle de la communauté urbaine ont commencé. Le diagnostic a été présenté aux personnes publiques fin 2022, le PADD est à l'étude en 2023.
- Le SCoT doit l'être prochainement pour intégrer la modification du SRADDET (en cours) qui appliquera la Loi Climat et Résilience de 2021.

1.2.Contexte et enjeux

Cette modification du PLU doit permettre la poursuite de l'urbanisation et l'actualisation du plan dans l'attente du PLUi-HM, en compatibilité avec la révision du SCoT de Caen Métropole et le PLH de CAEN LA MER, approuvés fin 2019.

Elle prévoit ainsi :

- la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT révisé et le PLH 2019/2024 ;
- la mise à jour du PLU avec le PPRM de la basse Vallée de l'Orne, l'atlas de la Biodiversité communale, les périmètres modifiés des abords de monuments historiques, et le nouveau zonage Eaux Usées / Eaux pluviales de CAEN LA MER ;
- la suppression de la zone 2AU de la Pointe du Siège, pour lever toute ambiguïté sur son devenir. Elle est reclassée en zone N et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé pour prendre en compte les bâtiments publics existants ;
- l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU pour l'extension de la ville à l'ouest, et plus particulièrement, l'accueil d'une nouvelle gendarmerie ;

1.3.Forme de la procédure

Le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale (complémentaire à celle déjà réalisée dans le PLU) et en conséquence d'une consultation de l'Autorité Environnementale.

Il a fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF.

La procédure est conduite avec une enquête publique.

2. MISES EN COMPATIBILITÉ ET MISES A JOUR DU PLU

2.1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de Caen métropole

Ce que prévoit le SCoT révisé :

Ouistreham est classé "pôle principal" par le SCoT révisé (comme dans le précédent).

Le DOO précise page 13 :

" Les pôles principaux sont constitués par des communes urbaines ou binômes de 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 figurant 1.5 du présent document. Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics. Ces communes peuvent accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente dans les zones préférentielles définies au point (...)

Les liaisons en transports collectifs entre ces pôles et l'agglomération seront renforcées dans le cadre d'un système de transport collectif routier à fort niveau de service pour Ouistreham (...)

Enfin, au-delà de leurs caractéristiques de pôles principaux, les deux communes de Courseulles-sur-Mer et Ouistreham s'imposent comme les deux principales stations touristiques du territoire en raison de leur localisation littorale. Elles ont donc vocation à accueillir une croissance urbaine et démographique significative, par du renouvellement urbain et par la création de nouveaux secteurs d'aménagement. Elles ont également vocation à accueillir les activités économiques liées à la mer et les commerces, dont le rayonnement dépasse le bassin de chalandise communal ou de proximité et nécessaires à l'activité touristique du littoral. Ces deux communes sont des sites privilégiés pour accueillir les équipements et hébergements touristiques d'ampleur métropolitaine. "

En ce qui concerne la réduction de la consommation de l'espace à l'échelle de CAEN LA MER, le DOO indique page 32 :

"C'est sur l'habitat que l'effort doit être porté, en limitant l'extension urbaine à un maximum de 45ha/an. (...) dans un souci de promotion de la ville des courtes distances, un enjeu consiste à consommer l'espace prévu au plus près de la zone urbaine centrale, en contenant l'extension urbaine dans les espaces périurbains, ruraux et littoraux."

L'enveloppe maximale de 45 ha en moyenne annuelle retenue pour l'habitat, doit être répartie par le PLH. Il affiche de plus les objectifs suivants :

- *Prévoir des mesures pour privilégier l'optimisation du tissu urbain existant.*
- *Analyser, préalablement à toute création de zone d'urbanisation future et afin de favoriser et de faciliter le renouvellement urbain, les capacités de densification et de mutation ;*

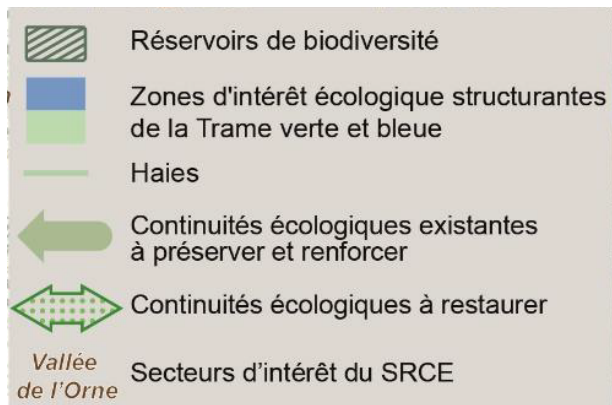
En cas de classement d'espaces agricoles en zones d'urbanisation future, appliquer le principe «Éviter-Réduire » en veillant à :

- *exposer les raisons pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles n'a pu être évitée au regard de l'organisation de l'espace ;*
- *montrer que les espaces consommés se réduisent aux besoins du projet sans consommations excessives ;*
- *évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées.*

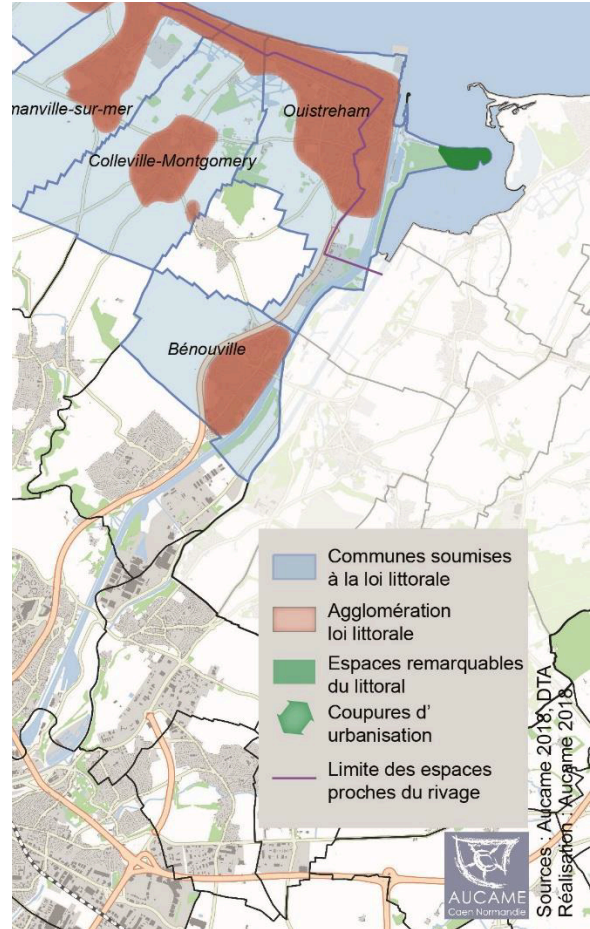
En ce qui concerne les dispositions applicables au littoral, le SCoT retient pour la Pointe du Siège le seul "développement de la plaisance et activités associées" sur sa partie ouest ainsi que la stricte protection des espaces remarquables de sa partie est.

En ce qui concerne la Trame Verte et Bleue, le SCoT inscrit la Pointe du Siège en réservoir de biodiversité, avec une continuité écologique à préserver entre l'est et l'ouest de l'Orne.

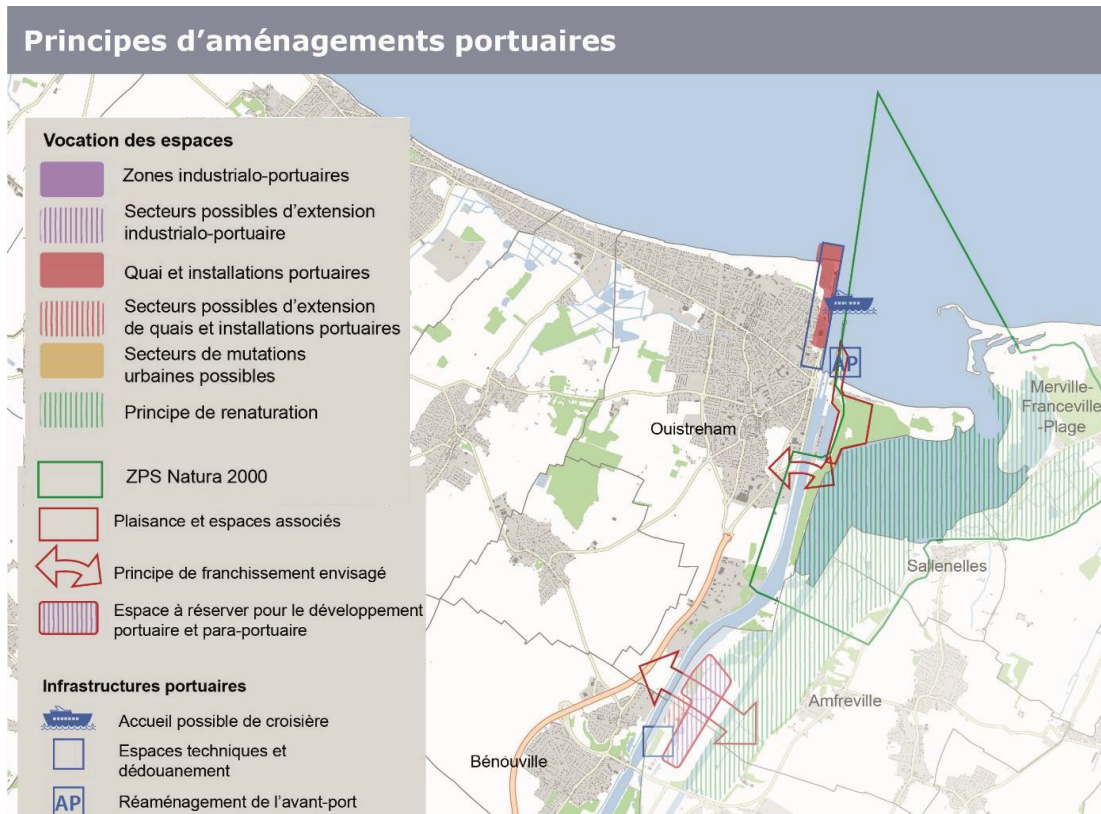
Extrait de la Carte 2 du DOO
TRAME VERTE ET BLEUE



Extrait de la carte 3 du DOO
DISPOSITIONS APPLICABLES AU LITTORAL



Extraits des cartes 5 du DOO



En ce qui concerne les orientations liées aux activités économiques, si elles restent globalement les mêmes que celles édictées avant révision, s'y ajoute une orientation sur la desserte en énergie des grands bâtiments :

" prévoir qu'un bâtiment à usage d'activités portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, il devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie." DOO page 50

Le même objectif s'applique aux bâtiments pour la logistique, aux nouveaux équipements publics ou aux projets d'aménagement touristique.

En ce qui concerne les orientations liées à l'aménagement commercial ou artisanal, le SCoT désigne la zone commerciale du sud de la ville, comme une localisation préférentielle d'implantation en périphérie d'un pôle périurbain principal avec une surface de vente additionnelle allouée de 1700 m², à compter de son approbation. Ces dispositions s'appliquent à tout projet commercial de plus de 300 m² de surface de vente.

Extrait du DAAC page 30



MODIFICATIONS DU PLU :

Plusieurs objectifs et orientations nécessitent la mise en compatibilité de différentes règles ou orientations du PLU :

- *celles concernant l'urbanisation de la Pointe du Siège (voir chapitres 3 et 4) ;*
- *les OAP concernant l'habitat, en compatibilité avec le PLH (voir chapitre 2.2) ;*
- *les OAP concernant les activités économiques : le premier chapitre du document initial alinéa e) est complété avec l'orientation citée ci-dessus ; l'alinéa d) concernant les activités commerciales est supprimé.*

QUALIFICATION DES INCIDENCES

- Pour les deux premières modifications : voir ci-après
- Pour la suivante, elle conduit à une plus large utilisation des énergies renouvelables au détriment des énergies fossiles. Elle a ainsi une incidence positive sur l'environnement.

MESURES E/R/C

- REDUCTION de l'impact de l'urbanisation sur les émissions de gaz à effet de serre.

2.2. Mise en compatibilité du PLU avec le PLH de CAEN LA MER

Le PLH 2019/2024 de CAEN LA MER, qui a intégré la commune de Ouistreham dans son périmètre, était à l'étude lors de l'élaboration du PLU de Ouistreham. Aussi, le PADD et les OAP étaient compatibles avec les orientations du SCoT, alors en application.

Ce que prévoit le PADD du PLU : la création de 650 logements par décennie, pour retrouver une production à la hauteur des besoins, dans ce pôle urbain équipé de la communauté urbaine ;

Ce que prévoient les O.A.P. du PLU en application du (précédent) SCoT :

- la création de parcs de logements diversifiés avec au moins 25% de logements locatifs sociaux, et 40% de logements collectifs, intermédiaires ou en individuels groupés ;
- une densité nette résidentielle des nouveaux quartiers au moins égale à 25 logements par hectare.

Les orientations du PLH 2019/2024 pour OUISTREHAM

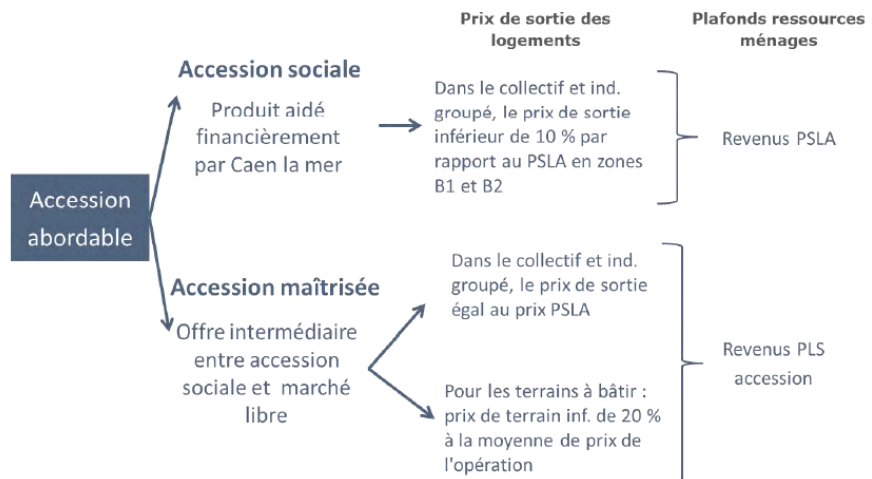
Ouistreham est classé "pôle principal" dans le PLH comme dans le SCoT.

- **En ce qui concerne le logement locatif social**, la commune est dite "SRU en rattrapage / en B1" et à ce titre, s'appliquent les objectifs suivants :

	Objectif à la commune		Règle pour toute opération de plus de 1 ha (extension et tissu urbain existant)		
	Logement locatif social	Accession abordable	Part de LLS et accession abordable	Seuil minimal à respecter	
				Logement locatif social	Accession abordable
Commune SRU en rattrapage (B1)	25% <small>(Taux mini. fonction des objectifs triennaux fixés par l'Etat)</small>	15%	Entre 30 et 60 %	Au moins 20 %	Au moins 10 %

Auxquels s'ajoute : " Pour toute opération de plus de 20 logements locatifs sociaux, 30 % des logements seront de type PLAI dont 50 % de petits logements (T1, T2)"

Définition de l'accession abordable :



- **En ce qui concerne la production de logements**, pour 2019/2024, le PLH prévoit 365 logements soit une moyenne annuelle de 61 logements (pour 65 prévus par le PADD). Ils s'inscrivent dans l'enveloppe de 580 logements sur 6 ans prévue pour les deux pôles principaux du SCoT.
- **En ce qui concerne la densité résidentielle** : elle devra être d'au moins 30 logements/ha que ce soit en extension urbaine ou en densification, pour toute opération de plus 0,5 ha.

MODIFICATIONS DU PLU :

La présente modification précise les OAP et le règlement pour leur mise en compatibilité avec le PLH, tout en restant dans le cadre fixé par le PADD.

Ainsi, le chapitre " B-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR L'HABITAT" des OAP est mis à jour :

- *La densité résidentielle moyenne est portée de 25 à 30 logements par hectare ;*
- *Les orientations sur la typologie des logements (individuel, intermédiaire ou collectif) sont supprimées ;*
- *Les orientations du PLH sur la programmation des logements sont ajoutées, qu'elles concernent la part de logements sociaux ou abordables à réaliser ou l'obligation de réalisation de petits logements locatifs sociaux pour équilibrer l'offre.*

L'article 1AUh2 du règlement écrit est mis à jour ;

QUALIFICATION DES INCIDENCES

- La mise en compatibilité a une incidence positive sur l'environnement, à développement égal.

MESURES E/R/C

- REDUCTION des besoins en espace agricole et naturel, à développement égal, grâce à une plus forte densification.

2.3.Mise à jour du dossier avec le PPRM de la basse Vallée de l'Orne

Le Plan de Prévention Multi-risques de la basse vallée de l'Orne était en cours d'élaboration lors de la révision du PLU. Aussi, les articles 2 du règlement des différentes zones renvoient dès à présent à l'application du règlement du PPRM.

Approuvé depuis le 10 aout 2021, il est porté dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

MODIFICATIONS DU PLU :

- *Le dossier des servitudes d'utilité publique est complété,*
- *Le règlement est modifié : la mention prise dans l'attente de l'approbation du PPRM, indiquée page 3 dans les introductions aux différents corps de règles, est supprimée.*

QUALIFICATION DES INCIDENCES

- La mise en compatibilité est sans incidence sur l'environnement ; la prise en compte des risques préexistait dans le PLU.

MESURES E/R/C

- -

2.4. Mise à jour des servitudes d'Utilité Publique avec les nouveaux périmètres des abords de quatre monuments historiques

Les servitudes d'utilité publique seront mises à jour avec les nouveaux périmètres des abords (qui seront portés en enquête publique conjointement à la modification du PLU).

Ils concernent quatre monuments historiques communaux :

- L'église Saint-Sanson,
- La grange aux dîmes,
- L'ancien poste de direction de tir,
- L'emprise des abords du chœur de l'église Notre Dame du Port à Bénouville, sur la limite sud de la commune.

MODIFICATIONS DU PLU :

- *Le plan et le dossier des servitudes d'utilité publique sont mis à jour.*

QUALIFICATION DES INCIDENCES

- La mise en compatibilité est sans incidence sur l'environnement ; la prise en compte du patrimoine préexistait dans le PLU.

MESURES E/R/C

- -

2.5. Mise à jour des servitudes de télécommunication

Deux arrêtés en date du 1er et du 18 mars 2021 ont abrogé les servitudes encore existantes au profit de France TELECOM (devenue ORANGE) et de TELEDIFFUSION DE FRANCE.

La mise à jour du dossier :

- *Le plan et la liste des SUP sont modifiés.*

QUALIFICATION DES INCIDENCES - MESURES E/R/C

- Neutre

2.6. Mise à jour du règlement avec le nouveau zonage EAUX USEES/EAUX PLUVIALES de CAEN LA MER

Le nouveau zonage Eaux Usées / Eaux pluviales de CAEN LA MER ayant été approuvé, les articles 4 du règlement des zones sont mises à jour pour y renvoyer.

MODIFICATIONS DU PLU :

- *Mise à jour des articles 4 du règlement.*

QUALIFICATION DES INCIDENCES

- La mise en compatibilité est positive pour l'environnement et en particulier la préservation des ressources en eaux, grâce aux dispositions plus détaillées du schéma.

MESURES E/R/C

- Réduction de l'impact potentiel de l'urbanisation sur les ressources en eaux.

2.7. Mise en annexe de l'Atlas de la biodiversité communale

Ce document réalisé en 2022/2023, précise les enjeux liés à la biodiversité sur la commune.

MODIFICATIONS DU PLU :

- Mise à jour des annexes documentaires.

QUALIFICATION DES INCIDENCES

- La mise en compatibilité est positive pour la biodiversité communale. Bien que dès à présent protégée par la PLU, une meilleure connaissance de cette biodiversité permettra d'affiner les dispositions à prendre lors des travaux conduits dans la commune et lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

MESURES E/R/C

- Réduction de l'impact potentiel de l'urbanisation sur la biodiversité urbaine.

3. MODIFICATION DU PROJET D'URBANISATION SUR LA POINTE DU SIÈGE

3.1. Contexte et justification du projet d'évolution du PLU

Le PLU approuvé en 2017 envisage "l'aménagement d'un nouveau pôle d'activités nautiques et touristiques" sur la Pointe du Siège. Pour cela, le règlement graphique a classé en zone d'urbanisation future (dans l'attente de la définition du projet) près de 18 hectares en 2AUtpl sur la partie ouest de la Pointe du Siège.

Or ce projet n'est porté, ni à court ni à moyen terme, ni par la commune ni par la communauté urbaine. De plus, le SCoT révisé limite strictement le contenu d'un développement de l'urbanisation au niveau de la Pointe du Siège au "développement de la plaisance et activités associées" à l'exclusion de toute urbanisation touristique à vocation résidentielle.

Aussi, la zone 2AUtpl "qui correspond au site de la Pointe du Siège retenu pour l'extension du bassin de plaisance et la création d'une plateforme de services et d'équipements liés aux activités nautiques, pour lequel des études complémentaires (dont d'impact environnemental) seront conduites" est supprimée. Elle laisse penser à une consommation de l'espace prévisionnelle qui ne correspond pas au projet d'urbanisation du territoire pour les deux décennies à venir, ce que le PADD du PLUi-HM en cours d'élaboration, précisera.

En conséquence, les différentes pièces réglementaires du PLU sont modifiées de la façon suivante :

3.2. Modifications des OAP

Aucune : la zone n'étant pas ouverte à l'urbanisation, aucune OAP n'avait été édictée.

3.3. Modifications du règlement

Pour prendre en compte la nature et le fonctionnement des différentes parties de l'ancienne zone d'urbanisation future et des espaces appartenant aux chambres de dépôts de dragage qui la jouxtent au sud, il est retenu le reclassement dans trois secteurs :

- **un secteur Ns** est créé sur la partie de la zone 2AUtpl au nord du bassin de plaisance. Elle correspond à des installations sportives, et des espaces où de l'agriculture urbaine est envisagée. Il a une superficie d'environ 2,1ha (voirie comprise) ;
- **un secteur Nsc, de taille et de capacité d'accueil limitées** (au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) est créé au sein du précédent, pour recevoir les constructions des équipements publics

existants, afin qu'elles puissent être étendues de façon limitée, pour répondre aux besoins liés aux sports, au nautisme, aux loisirs, ou à l'animation pédagogique en lien avec l'agriculture durable ou l'environnement, pratiqués sur le site. Il a une superficie d'environ 0,2 ha sur laquelle les bâtiments ont une emprise au sol d'environ 265 m² ;

- **un secteur Nv** est créé sur le reste de la zone 2AUtpl pour distinguer ses secteurs du reste des zones naturelles de la Pointe du Siège, qui sont strictement protégées vu l'intérêt écologique et paysager de leurs milieux. Il pourra recevoir le déplacement des aires de stationnement présentes dans les espaces remarquables de la Pointe du Siège (sans augmentation de capacité). Il a une superficie d'environ 16 ha (voirie comprise). La localisation exacte des aires de stationnement sera précisée avec le Conservatoire du littoral. L'aire de stationnement existante située sur les terrains du Conservatoire du Littoral a vocation à être renaturée.

Le règlement de la zone N est revu en conséquence :

CARACTÈRE DE LA ZONE :

- il est complété pour présenter les nouveaux secteurs ;

ARTICLE N2 :

- il est complété pour limiter les occupations et utilisations autorisées, en cohérence avec le caractère des secteurs et la stricte limitation de l'extension des constructions prévues par la loi Littoral (afin qu'elle ne puisse pas être regardée comme une extension de l'urbanisation) ; Il ne permet ainsi que l'extension des constructions du secteur Nsc et la création d'aires de stationnement (non imperméabilisées) dans le secteur Nv, et ce dans la limite de la capacité des aires qui seront déplacées depuis les espaces remarquables.

ARTICLE N6 :

- il est complété pour définir le recul des constructions dans le secteur Nsc, le long du Chemin de la Pointe du Siège : il est fixé à 3m minimum ;

ARTICLE N8 :

- il est complété pour préciser que ses dispositions ne s'appliquent pas en Nsc ;

ARTICLE N9 :

- il est complété pour que la densité des constructions en Nsc soit limitée : l'emprise au sol des constructions du secteur est limitée à 25% ;

ARTICLE N10 :

- il est complété pour que la hauteur des constructions en Nsc soit limitée à celle des constructions existantes, soit 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ;

ARTICLE N14 :

- il est complété pour rappeler que la densité des constructions en Nsc est limitée (comme l'impose l'article L151-13 du Code de l'urbanisme) ;

MODIFICATIONS DU PLU :

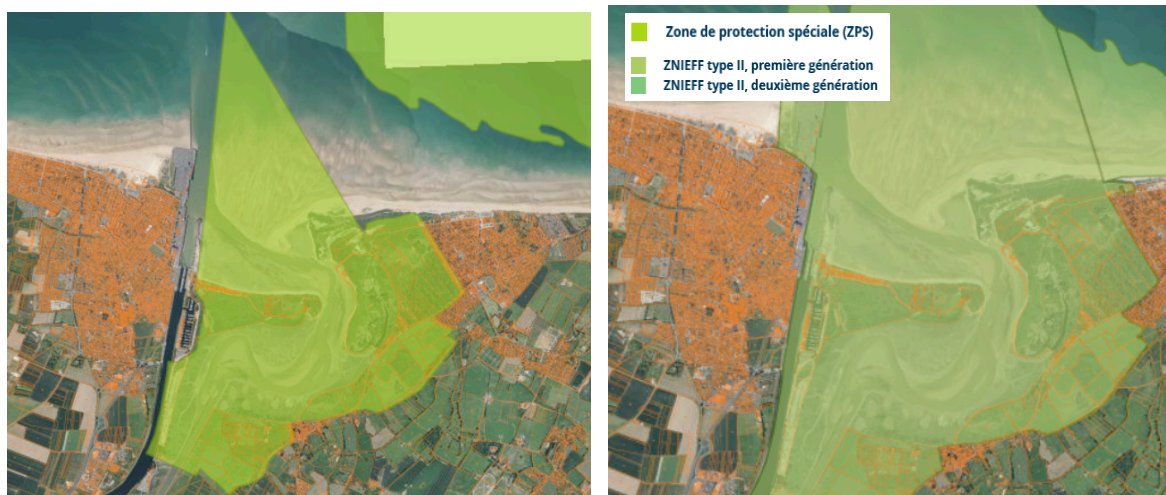
- *le règlement graphique est modifié,*
- *Le règlement est complété : les règles pour le secteur 2AUtpl sont supprimées ; les règles régissant les nouveaux secteurs sont ajoutées, dont celles nécessaires à l'application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme régissant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.*

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU CLASSEMENT DE LA PARTIE OUEST DE LA POINTE DU SIEGE

4.1. Rappel des principaux éléments de l'état initial de l'environnement

PATRIMOINE NATUREL : Le secteur reclassé est compris comme l'ensemble de l'estuaire et de la Pointe du Siège, dans le périmètre de la ZPS « Estuaire de l'Orne » et de la ZNIEFF de type 2 « Basse vallée et estuaire de l'Orne ».

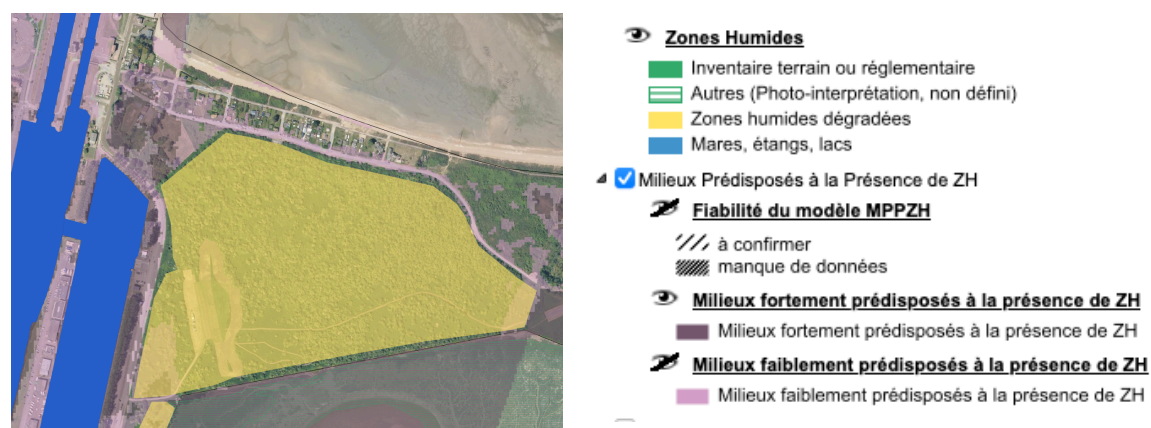
Extraits GEOPORTAIL : ZPS et ZNIEFF de type 2



Il borde trois ZNIEFF de type 1 « Estuaire de l'Orne », « Pointe du Siège » et « Canal du pont de Colombelles à la mer ».

On soulignera que du fait des remblais, le secteur Nv est entièrement situé dans une zone dite « humide dégradée » dans la carte établie par la DREAL.

Extrait CARTE DREAL : Atlas régional des zones humides



La commune de Ouistreham a réalisé un Atlas de la Biodiversité Communale/ ABC, dont il ressort que le sud de la pointe du Siège, (secteur Nv de la présente modification) abrite des habitats sensibles et potentiellement une flore rare inscrite sur la liste rouge des espèces de Normandie. Il préconise de nombreuses actions en faveur de la biodiversité.

NATURE DES SOLS

Le secteur Nv présente des sols remaniés (anciennes chambres de dépôts des vases de draguage).

RESSOURCES EN EAU :

Le secteur reclassé est à l'écart des ressources en eau potable et de leurs périmètres de protection.

RISQUES NATURELS :

PPRM de la Basse Vallée de l'Orne : les secteurs Nsc et Ns sont compris dans les zones B3 et O. Le secteur Nv n'est pas dans les zones de risques.

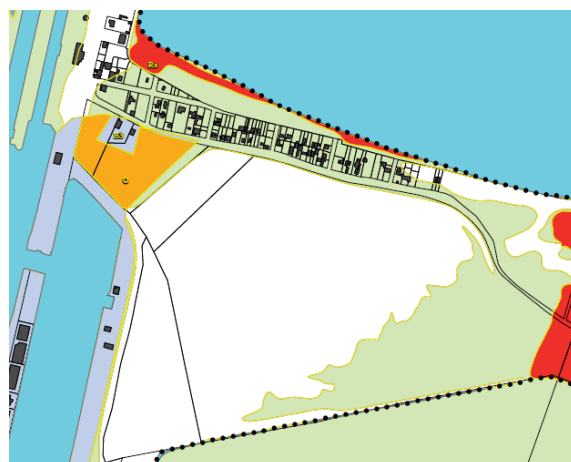
La zone B3 (bleu clair) comprend notamment les secteurs situés dans une zone protégée par un ouvrage de protection tels qu'identifiés dans la cartographie des aléas d'inondation par débordement de cours d'eau et non soumis à un aléa de submersion.

Les zones orange (O) comprennent les établissements de plein air, les établissements de tourisme de plein air, les aires de grands passages et les espaces de loisir en plein air :

- exposés à un aléa faible ou moyen de submersion marine dans le scénario de référence ;
- non exposés à un aléa de submersion marine dans le scénario de référence mais exposés à un aléa dans le scénario à échéance 100 ans ;
- exposés à un aléa faible ou moyen d'inondation par débordement de cours d'eau.
- exposés à un aléa inondation par débordement de cours d'eau mais situés derrière un ouvrage de protection

Le règlement de ces zones vise à :

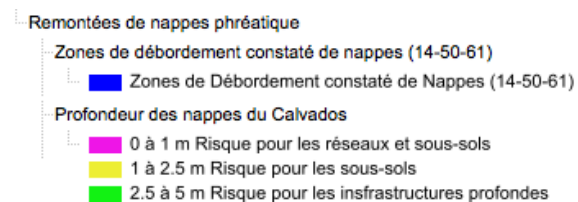
- ne pas aggraver la vulnérabilité,
- permettre la gestion de l'existant et la création d'espaces compatibles avec les risques,



Affleurement de la nappe phréatique :

Le secteur Nsc est compris dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur.

Extrait CARTE DREAL Profondeur de la nappe phréatique en de très hautes eaux



Nuisances et pollution : aucune nuisance.

4.2.Évaluation des incidences notables probables de la modification du PLU et présentation des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

La suppression de ce grand projet assure la préservation du cadre naturel de l'ensemble de la Pointe du Siège, en évitant toute pression supplémentaire sur sa faune ou sa flore.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

(en complément des tableaux page 60 et suivantes de l'évaluation environnementale du PLU)

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Ressources naturelles dont agricoles	Positive	Suppression du projet d'urbanisation (sur 18 ha) ; Possible développement d'une agriculture urbaine
Patrimoine culturel et paysager	Positive	Déplacement de l'aire de stationnement hors des espaces les plus patrimoniaux avec accompagnement paysager
Milieux naturels	Positive	Suppression de l'incidence probable de l'urbanisation sur la ZPS
Risques naturels	Neutre	-
Risques technologiques	Neutre	Les zones d'effet autour de la conduite de gaz sont intégrées à la lisière au sud du projet.
Nuisances et pollutions	Positive	Suppression de l'incidence probable de l'urbanisation (bruit / pollution lumineuse/ fréquentation du site naturel)
Urbanisation Desserte	Positive	Réduction notable de la capacité d'accueil sur le site.

MESURE E/R/C :

- EVITEMENT par suppression du potentiel d'urbanisation

4.3.Conséquence de la modification du PLU sur les zones Natura 2000

La suppression de cet important projet d'urbanisation sur la Pointe du Siège, et le reclassement du site en zone naturelle, est de nature à conforter la protection de la biodiversité protégée par le réseau NATURA 2000 en évitant l'essentiel des impacts qui auraient pu être engendrés.

De plus, la modification du projet permettra de relocaliser les zones de stationnement (pour l'accès du public aux espaces naturels) dans des espaces plus proches des espaces urbanisés et plus éloignées des zones de protection de la biodiversité.

5. OUVERTURE À L'URBANISATION A L'OUEST DE LA VILLE

5.1. Évolution récente de la population et de l'habitat

La population communale progresse moins vite que ce n'était envisagé lors de l'élaboration du PLU et la part des plus âgés continue d'augmenter.

En 2020, la population communale (d'après le décompte de l'INSEE) se rapproche du seuil des 9500 habitants permanents. Elle n'a cependant augmenté que de 0,6% en une décennie, malgré la poursuite de la création de logements : l'arrivée de ménages compense le vieillissement dans le parc existant et la baisse d'occupation corollaire.

- > Solde naturel : - 0,7% par an entre 2013 et 2019 ;
- > Solde migratoire : + 0,7% par an sur la même période.

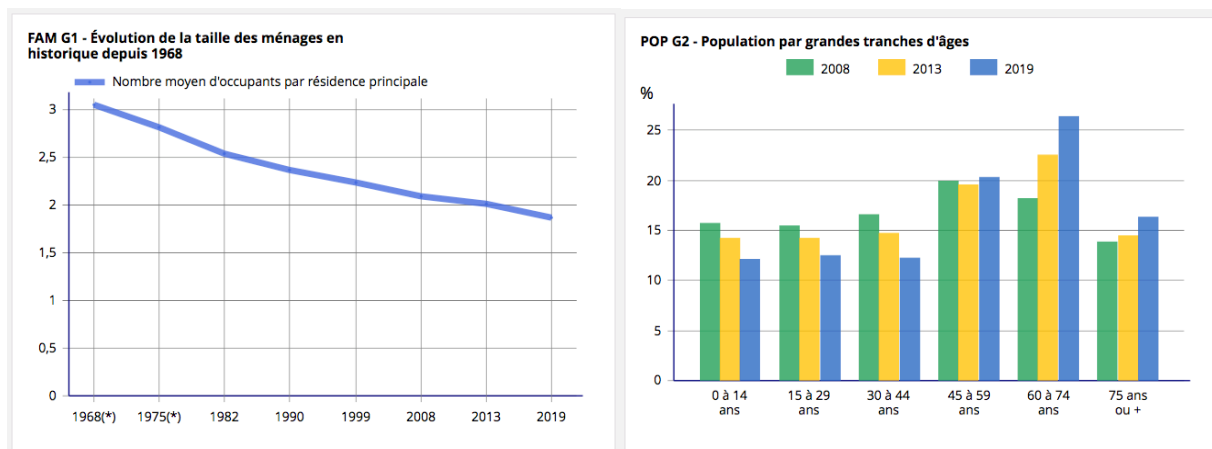
Les données INSEE les plus récentes permettent de souligner qu'entre 2013 et 2019, on compte :

- + 15 habitants en solde net ;
- + 296 résidences principales ;
- + 61 résidences secondaires ;
- 39 logements vacants ou occasionnels ;

Pour autant le bilan réalisé fin 2023, fait état d'un gain d'environ 185 habitants, entre 2014 et 2020 pour une augmentation d'environ 320 logements, ce qui témoigne d'une nouvelle dynamique démographique.

La taille des ménages continue cependant de décroître : de 2 occupants par ménage en 2013 à 1,87 en 2020, parallèlement à celle des « moins de 45 ans » : de 48% en 2013 à 37% en 2020, au profit des plus âgés. Dorénavant, dans près de la moitié des logements, la personne de référence est retraitée et on ne compte des enfants que dans 1045 résidences principales (= 1 sur 5).

Extraits INSEE 2019



Le parc de logements continue de croître et de se diversifier, en compatibilité avec le PLH de CAEN LA MER

L'INSEE dénombre près de 7 000 logements en 2019 : + 319 entre 2013 et 2019, soit + 53 /an (+40/an entre 2008 et 2019).

- Le nombre d'appartements a progressé plus vite que le nombre de logements : leur part a augmenté de 2,5 point en une décennie. On en dénombre près de 2700 en 2019, pour 38,4% du parc ;
- Le nombre de résidences principales de moins de 4 pièces a augmenté de 17% sur la même période (+318) pour atteindre soit 45,6% du parc ; La taille moyenne des logements a en conséquence diminué ;
- Le parc de résidence principale en location continue de croître : il s'établit à 42% en 2019 (dont un peu moins d'un tiers (15%) sont des logements locatifs sociaux)

Ainsi, une part conséquente de cette production récente a alimenté le marché touristique ou celui à destination des retraités : 20% des nouveaux logements sont des résidences secondaires (+ 60 unités en solde net) et les nouvelles résidences principales sont toutes des appartements (en solde net).

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES :

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	4 380	100,0	4 578	100,0	4 874	100,0
1 pièce	175	4,0	144	3,2	151	3,1
2 pièces	704	16,1	698	15,2	831	17,1
3 pièces	1 023	23,4	1 112	24,3	1 238	25,4
4 pièces	1 131	25,8	1 154	25,2	1 163	23,9
5 pièces ou plus	1 348	30,8	1 470	32,1	1 490	30,6

Les 2/3 des nouvelles résidences principales comptent moins de 4 pièces : + 140 T1/T2 ; +126 T3. Parallèlement le nombre de maisons a diminué de 44 unités (-2%), soulignant la densification en cours.

BILAN COMMUNAL DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS OU HÉBERGEMENTS :

La commune de son côté dénombre, entre 2018 et fin 2022 (sur 5 ans), la livraison de 482 logements (96 en moyenne annuelle) dont une résidence-service pour des séniors (96 appartements).

Ils ont quasiment tous été réalisés en densification urbaine (à 92%) et 37% sont des logements sociaux en compatibilité avec l'objectif de diversification du parc communal (pour l'application de la loi SRU).

Elle décompte par année :

En 2018 : + 169 logements > 90% en densification urbaine
90% de collectifs et 10% d'intermédiaires / 128 logements en location sociale (76%)

En 2019 : + 119 dont 96 en résidence-service > 100% en densification urbaine
94% de collectifs ; 5 d'intermédiaires (3,5%) et 3 d'individuels (2,5%) / aucun locatif social

En 2020 : + 27 logements > 100% en densification urbaine
22% de collectifs, 37% d'intermédiaires et 41% d'individuels / aucun locatif social

En 2021 : +97 logements > 100% en densification urbaine
54% de collectifs, 34% d'intermédiaires et 12% d'individuels
40 en location ou accession sociales (40%)

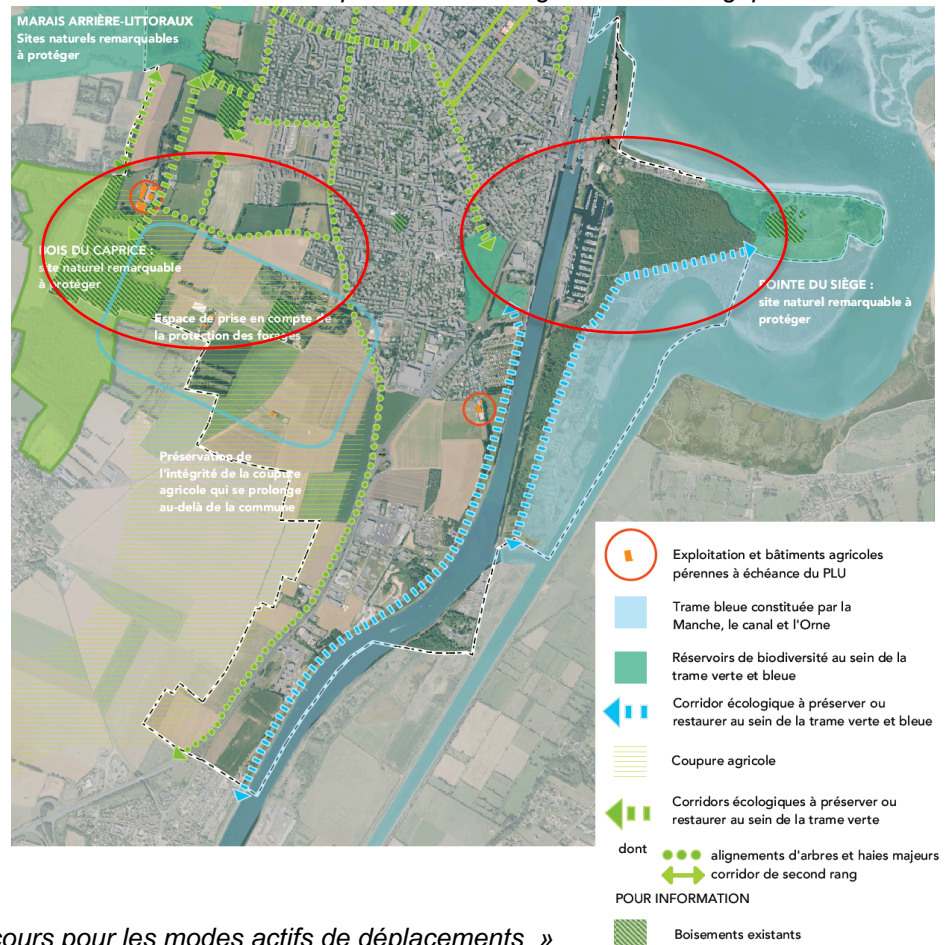
En 2022 : 70 logements > 78% en densification urbaine
67% de collectifs, 6% d'intermédiaires et 27% d'individuels / 9 en location sociale (13%)

Sur cette base, ce sont 78 logements en moyenne annuelle qui ont été livrés, dans le cadre du PLH 2019/2024, quand celui-ci prévoyait une soixantaine de logements en moyenne annuelle pour Ouistreham (+17/an).

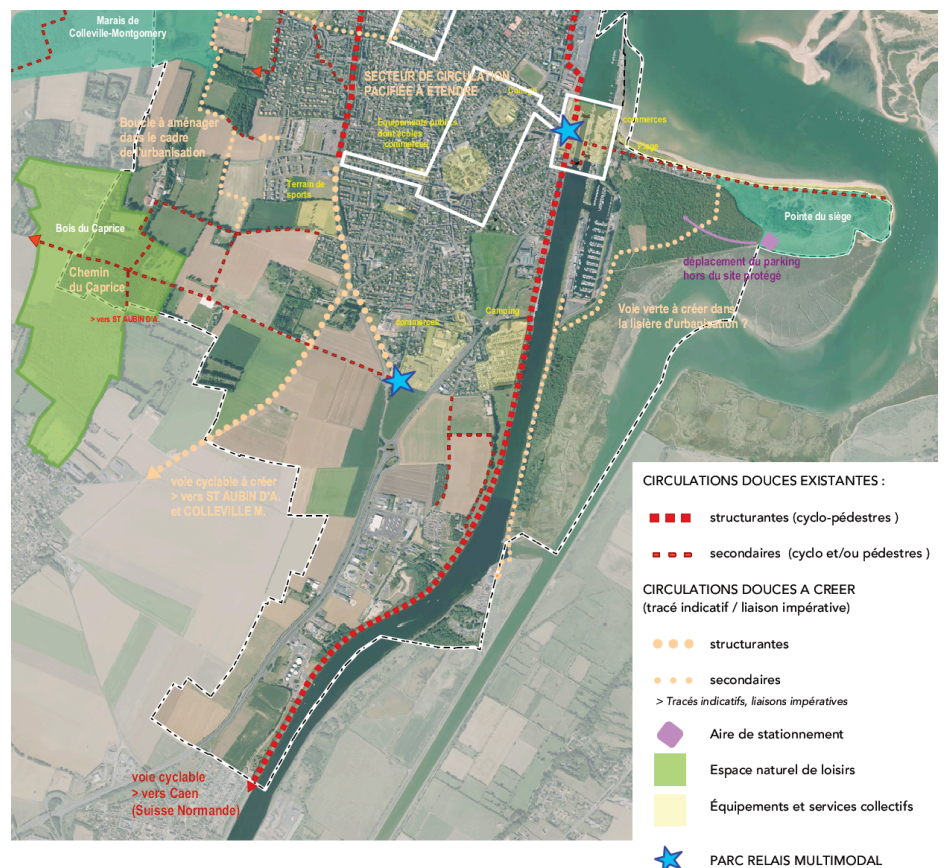
Cependant, le PLH prévoyait pour les deux communes pôles de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE et OUISTREHAM, 97 logements en moyenne annuelle, or sur les trois premières années de sa mise en œuvre (suivant le dernier bilan connu du PLH, soit 2021), BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE a livré nettement moins de logements qu'envisagés, ce qui montre un déficit de livraison à mi-période de 13% pour les deux pôles (-43 logements).

5.2. Rappel des orientations schématiques du PADD du PLU

Extrait de la carte « Protection et mise en valeur des espaces d'intérêt agricole ou écologique »



Extrait de la carte « développement des parcours pour les modes actifs de déplacements »



5.3. *Projet et justifications de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones 2AU à l'ouest de la ville*

➤ *Voir la délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2022*

Cette évolution récente permet de souligner le dynamisme du marché de l'habitat sur la commune. Mais, il tend à une « littoralisation » progressive de la structure du parc de logements au sein de la zone urbanisée (développement de l'accueil des plus âgés et de la création de logements pour le résidentiel touristique) et renforce la nécessité de promouvoir la création de logements pour les familles et actifs locaux, en cohérence avec les objectifs du PLH communautaire et du PADD communal.

En effet, si le bilan réalisé lors de l'élaboration du PLU indiquait un potentiel de densification et de restructuration urbaine (avant rétention foncière) sur une cinquantaine de sites d'environ 4 ha, depuis, de nombreux sites ont fait l'objet de densification (9 logements sur 10 créés depuis 2018, l'ont été dans l'enveloppe urbaine) et le bilan réalisé lors des études de modification ne fait plus état que d'un potentiel apparent de 2,7 ha. On rappellera de plus que sa mobilisation reste limitée d'une part, par la rétention foncière, d'autre part par la Loi Littoral, dans les espaces proches du rivage et le PPRM.

Pour cela, tout en permettant l'évolution des quartiers existants, la poursuite de la création de nouveaux quartiers, en cohérence avec le niveau d'équipements de la commune, permet de répondre aux besoins de résidences principales dans cette partie de l'agglomération caennaise, en prescrivant en particulier la création de logements abordables ou de logements sociaux. Elle suppose l'ouverture à l'urbanisation progressive de nouveaux secteurs (vu les temps d'études) pour éviter la rupture des livraisons de logements à partir de 2025.

Parallèlement, la commune poursuit la structuration de ses équipements collectifs. Après l'extension de son pôle d'équipements sportifs, la construction d'une nouvelle gendarmerie est programmée. Elle nécessite pour la réalisation de l'équipement et de 33 nouveaux logements (Bailleur INOLYA) une emprise d'environ 1,5 ha. Un site à l'ouest de la ville (au sud de la route de Colleville) a été retenu en cohérence avec les besoins d'accessibilité de l'équipement.

Ainsi, la présente modification vise à l'ouverture à l'urbanisation d'environ 12 ha au sud-ouest de la ville pour la création de nouveaux quartiers d'habitat et l'implantation de la nouvelle gendarmerie. Elle permettra à la commune de poursuivre son développement résidentiel, dans l'attente du nouveau PLUi-HM de CAEN LA MER.

5.4. *Modifications des OAP*

Pour la mise en œuvre du PADD, après études et prise en compte des nouvelles orientations du PLH et des nouveaux besoins, les OAP de secteur qui précisaient le phasage de l'ouverture à l'urbanisation sont modifiées.

Le périmètre de la phase 3 est réduit au profit d'une plus grande phase 2 (divisée en trois sous phases). Elle inclut la nouvelle gendarmerie et précise l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de chacune, en compatibilité avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience. L'urbanisation sera ainsi (comme prévue initialement) débutée au sud, puis elle permettra la réalisation de la nouvelle gendarmerie, pour se poursuivre dans l'entre-deux, à partir de 2031.

La programmation prévisionnelle des secteurs, en compatibilité avec le PLH, est précisée. Elle vise à la réalisation de 330 logements supplémentaires (non compris ceux de la gendarmerie) dont la moitié seront à vocation sociale. Soit :

- Pour la phase 2a : il est programmé à partir de 2024 environ 170 logements sur 6,4 ha, dont 40% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable ;
- Pour la phase 2b : il est programmé la gendarmerie : bureaux + logements, à partir de 2028 ;
- Pour la phase 2c : il est programmé après 2030, environ 120 logements sur 4,8 ha dont 40% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable.

> *Voir Phasage de l'urbanisation avant et après modification*

Le schéma de desserte routière est aussi revu :

- Il maintient l'obligation de créer une voie structurante pour relier les nouveaux quartiers urbains : cette voie justifie, pour cette seconde phase, que l'urbanisation s'amorce par le sud.
- Il est ajusté à l'ouest, vu l'emplacement retenu pour la future gendarmerie (et en prévision de la réduction à venir des zones d'extensions urbaines).

> voir chapitre « réduction de l'étalement urbain » ci-après

Le schéma de desserte cyclo-pédestre est ajusté en conséquence (sans remise en cause de sa structure).

> Voir Schéma d'évolution du réseau viaire avant et après modification

Le schéma de principe de la lisière sud est revu pour qu'elle soit épaissie de 10m minimum à 15m minimum, en bordure du périmètre de protection de forage et de la canalisation de gaz, en compatibilité avec les orientations du SCoT et la préservation de la TVB communale. Elle est reportée sur le schéma de voirie pour faciliter la lecture des différentes orientations.

> Voir la coupe de principe avant et après modification document 2b OAP

5.5. Modifications du règlement graphique

➤ Voir les extraits du règlement graphique avant et après modification

Le fond de plan est complété, il permet de visualiser les deux principaux quartiers urbanisés depuis l'approbation du PLU il y a 6 ans : la zone 1AUh au nord-ouest et le nouveau quartier d'habitat au nord du pôle d'équipements sportifs.

Le périmètre de la zone UHc est revu pour prendre en compte l'extension du pôle d'équipements sportifs réalisé en 2021, sur la bordure sud-est de la zone 2AUh.

La partie de la zone 2AUh au sud de la Route de Colleville, et à l'est de la haie classée est ouverte à l'urbanisation en zone 1AUh. Cependant, la parcelle en lanière AT26, qui longe à l'ouest une haie classée et qui fait partie d'une unité d'exploitation agricole, est reclassée en zone agricole afin que la haie bocagère épaisse qui existe, participe à la constitution d'une lisière d'urbanisation qui conforte la biodiversité entre les espaces agricoles exploités et le nouveau quartier.



En conséquence, 12,5 ha sont reclassés en zone 1AUh, non compris les voiries publiques de la zone et y compris la partie des zones de recul qui longe la canalisation de gaz (qui restera sans construction).

5.6. Modifications du règlement écrit de la zone 1AUh

Les dispositions de l'article 1AUh2 sont mises en cohérence avec les OAP (elles-mêmes mises en compatibilité avec le PLH) et précisent ce que la zone 2AU prévoyait pour la prise en compte de cavités potentiellement existantes sur le site. De plus :

- pour faciliter la création de formes urbaines adaptées à des densités plus fortes, l'article 1AUh7 est modifié : le recul minimal par rapport aux limites séparatives de zone est réduit de 4m à 3m ; La hauteur des bâtiments qui peuvent être implantés en limite séparative de propriétés, est portée de 3m à 3,5m.
- pour limiter l'imperméabilisation, l'article 1AUh13 est complété pour prescrire la perméabilité des aires de stationnement (hors chaussée).
- pour faciliter la densification et maîtriser l'impact de l'urbanisation à venir en lisières sud et ouest du nouveau quartier, deux secteurs sont créés dans le secteur d'OAP 2a :
 - o un secteur 1AUha qui couvre l'essentiel du secteur à partir de la frange urbaine : la densité horizontale autorisée est augmentée, par le passage d'une emprise au sol maximale de 30% à 35% et la hauteur maximale est maintenue, sauf sur l'entrée Est du quartier, où un immeuble avec deux étages supplémentaires pourra être construit pour la mettre en exergue.
 - o un secteur 1AUhb est créé au sud des terrains de sports et à l'intérieur du futur quartier, où de petits immeubles de logements collectifs ou intermédiaires pourront être construits avec un étage de plus (sous R+2 + combles ou attique), de façon à augmenter la densité verticale initialement prévue.

5.7. Justification de la capacité d'alimentation en eau potable

➤ Voir courrier de EAU DU BASSIN CAENNAIS en annexe

Eau du Bassin Caennais par un courrier en date du 07/11/2023 joint au dossier d'enquête publique, confirme l'adéquation entre les besoins nécessités par cette ouverture à l'urbanisation et les ressources en eau disponibles. La mise en place d'un phasage de l'urbanisation permettra la planification des travaux prévus par le schéma d'alimentation en eau potable de CAEN LA MER.

On soulignera que la suppression de l'urbanisation prévue initialement à la Pointe du Siège réduit sensiblement les besoins initialement prévus.

6. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET D'OUVERTURE À L'URBANISATION A L'OUEST DE LA VILLE

6.1. Rappel des principaux éléments de l'état initial de l'environnement et compléments actualisés

RESSOURCES EN EAU POTABLE

La partie sud de la zone ouverte à l'urbanisation est comprise dans le périmètre de protection éloignée des forages d'eau potable F1 et F3 protégés par une déclaration d'utilité publique. Aucune partie du périmètre de protection rapprochée n'est comprise dans la zone d'urbanisation future.

Par une délibération en date du 11 mai 2023, Caen la mer s'est doté d'un zonage d'assainissement (eaux usées / eaux pluviales) qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et qui prend en compte la sensibilité des différents milieux récepteurs. Il intègre le présent projet d'ouverture à l'urbanisation.

Ainsi ses dispositions sont de nature à éviter la pollution de la ressource :

- Les différentes opérations d'aménagement et de construction du secteur seront raccordées au réseau d'assainissement collectif ;

- Pour les eaux pluviales, il prévoit un dimensionnement pour ce secteur sur les bases suivantes : une période de retour de 50 ans et un volume minimum à retenir pour une pluie de 20 mm en 1h, de 20l/m² de surface imperméabilisée.

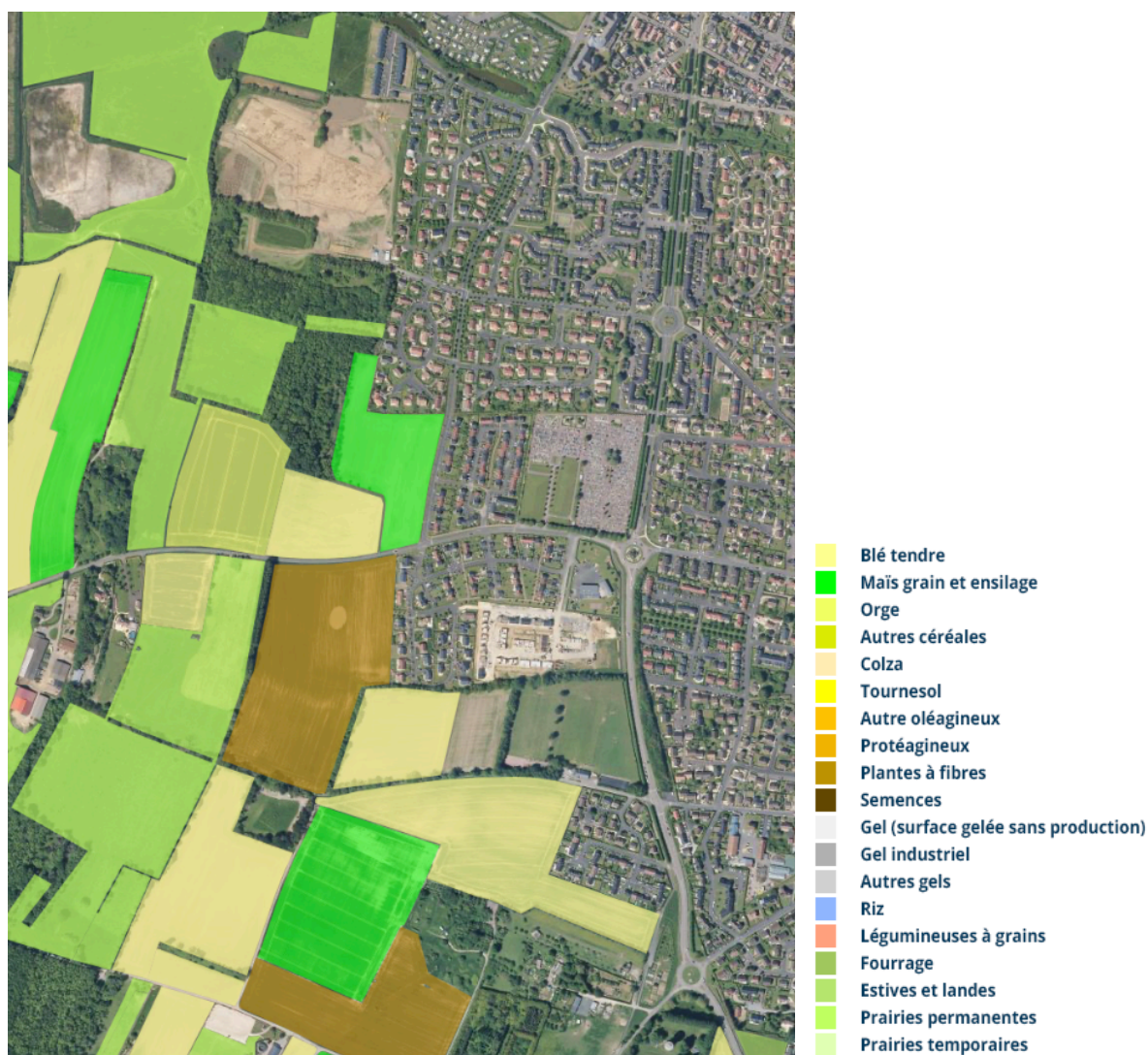
On soulignera que le zonage d'assainissement approuvé au conseil communautaire de mai 2023 tient compte de la présence du périmètre éloigné de forage pour les dispositions à prendre lors de l'urbanisation.

- Voir le plan des servitudes d'utilité publique
- <https://caenlamer.fr/zonages-dassainissement>

OCCUPATION AGRICOLE

L'ensemble du site (y compris les propriétés communales) fait l'objet d'une exploitation agricole. Quatre unités d'exploitation sont concernées, toutes mises en valeur par des labours. Sur les propriétés communales (50% du site ouvert à l'urbanisation) existent des baux précaires.

Extrait du registre parcellaire graphique de 2021



NATURE DES SOLS

Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUI-HM de CAEN LA MER, le diagnostic agricole réalisé sur la nature des sols permet de compléter l'état initial sur la nature des sols : le secteur 1AUh prend place sur des sols faiblement lessivés, globalement profonds qui peuvent être hydromorphes en profondeur, (et donc sans déficit hydrique). Ils sont à dominante limoneuse et a bonne potentialité agronomique.

PATRIMOINE NATUREL / sans modification

La zone ouverte à l'urbanisation (distante du bord de mer, a minima d'1,5km) est à l'écart des zones d'intérêt écologique (qu'elles concernent la faune, la flore ou les zones humides).

Le secteur le plus proche est la ZNIEFF de type 1 Marais de Colleville-Montgomery, située au nord-ouest (à l'écart des zones urbanisables).

Lors de l'élaboration du PLU, pour la préservation de la nature en ville, un repérage des fossés, arbres et haies d'intérêt écologique a été réalisé (carte page 138 du rapport de présentation). Il a servi de fondement à la TVB inscrite dans le PADD. Il en résulte un corridor écologique à préserver au niveau du chemin du Petit Bonheur et sur la lisière ouest de la zone ouverte à l'urbanisation. Il est traduit réglementairement dans les OAP et sur le règlement graphique (par le classement des haies).



Depuis les études du PLU, la commune de Ouistreham a réalisé un Atlas de la Biodiversité Communale/ABC, dont il ressort, sur la partie de la zone 1AUh, qui fait l'objet de la modification :

- Qu'aucune plante ou habitat naturel d'intérêt patrimonial n'a été identifié ;
- Qu'aucun amphibien ou reptile n'a été identifié ;
- Que les haies, bosquets et bois, ont un intérêt pour l'avifaune.

Il préconise de nombreuses actions en faveur de la biodiversité, dont la plantation d'une micro-forêt et la création d'une mare, à proximité de la zone 1AUh.

RISQUES NATURELS :

PPRM BASSE VALLÉE DE L'ORNE : La zone ouverte à l'urbanisation est à l'écart des zones de risques ;

ZONES D'AFFLEUREMENT DE LA NAPPE PHRÉATIQUE À FAIBLE PROFONDEUR : La zone ouverte à l'urbanisation est à l'écart des zones de risques repérées par l'atlas de la DREAL ;

ARGILES : La zone ouverte à l'urbanisation est à l'écart des zones d'aléa où la réglementation impose des études de sols, pour la prise en compte de dispositions adaptées ;

CAVITES : sur la partie nord de la zone ouverte à l'urbanisation une cavité est mentionnée (une seconde est possible) ;

NUISANCES ET POLLUTIONS / sans modification

GAZ HAUTE PRESSION : une canalisation de gaz naturel passe au sud de la zone ; elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, qui prescrit les dispositions à ses abords.

BRUIT : La zone ouverte à l'urbanisation est à l'écart des zones de bruit aux abords des grandes infrastructures routières.

PATRIMOINE CULTUREL / sans modification

La zone d'étude n'est comprise dans aucun périmètre de sites ou de monuments historiques protégés. Aucun repérage patrimonial n'existe à ses abords.

En synthèse :

- *Un secteur peu contraint si ce n'est par des cavités karstiques à repérer précisément ;*
- *Une zone agricole exploitée dont l'urbanisation devra faire l'objet de compensations ;*
- *Une biodiversité ordinaire à préserver le long des corridors repérés par le PADD.*

6.2.Évaluation des incidences notables probables de la modification du PLU et présentation des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Les différentes hypothèses

La présente proposition d'ouverture à l'urbanisation résulte de l'étude de différentes hypothèses pour :

- Localiser la nouvelle gendarmerie qui doit à la fois disposer d'une seule unité foncière d'environ 1,5 ha pour l'équipement et les logements qui lui sont liés et d'un site directement accessible par le réseau routier structurant. Ce sont donc les abords de la route de Colleville, potentiellement rapidement constructibles qui ont été retenus. La localisation au sud (plutôt qu'au nord) permet une implantation sur des terrains dont une partie appartient dès à présent à la commune.
- Envisager la réduction du potentiel d'extension urbaine à l'ouest de la ville, à moyen terme (lors des études du PLUi-HM). Pour autant, la création d'une voie structurante au sein des nouveaux quartiers est apparue essentielle pour la qualité du fonctionnement urbain. Son profil fait l'objet d'une OAP. Ainsi, le choix d'une seconde phase au sud (plutôt que de part et d'autre de la Route de Colleville) a donc été confirmée. Le tracé du réseau viaire prévisionnel est revu.
- Poursuivre le déploiement d'un réseau cyclo-pédestre dense en l'appuyant au maximum sur les structures éco-paysagères préexistantes ou à conforter. La réalisation d'une frange urbaine sud à faible impact paysager est donc réaffirmée : du fait d'une situation en point haut, il est confirmé le choix de constructions à la hauteur limitée sur la frange urbaine (sauf potentiellement à l'entrée du quartier) et la création d'une lisière urbaine largement végétalisée aux abords de la canalisation de gaz (et en bordure des périmètres de protection des forages d'eau potable).
- Conforter la préservation de la trame verte et bleue sur les corridors reconnus comme structurant par le PADD : le périmètre de la zone a été revu pour préserver une lisière ouest d'intérêt écologique épaisse et les lisières vertes à mettre en place en bordure de l'urbanisation sont « épaissies » en compatibilité avec les nouvelles orientations du SCoT.

QUALIFICATION DES INCIDENCES :

(en complément des tableaux page 60 et suivantes de l'évaluation environnementale du PLU)

THEMES	Qualification des incidences	NATURE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
Milieux naturels	Positive	La fin de l'agriculture intensive sur le site et la protection parallèle des infrastructures naturelles (en cohérence avec la TVB du PADD) que sont les dispositifs haie/talus/fossé, facilitera le redéploiement de la biodiversité.
Patrimoine culturel et paysager	Neutre	Le maillage de haies est dès à présent protégé et l'urbanisation est sans impact sur le patrimoine bâti communal, du fait de création de lisières.
Risques Naturels ou technologiques	Neutre Faible	Le site est à l'écart des zones de risques littoraux et des risques inondations ; le règlement prévoit la prise en compte des cavités karstiques qui pourraient exister. Les zones d'effet autour de la conduite de gaz sont intégrées à la lisière au sud du projet.
Nuisances et pollutions	Faible	Les nouveaux quartiers destinés à l'habitat seront raccordés au réseau d'assainissement collectif et feront l'objet d'une gestion douce des eaux pluviales dans le respect des dispositions de la DUP qui protègent les forages plus au sud, et du nouveau zonage d'assainissement de CAEN LA MER. Aucune implantation polluante n'est prévue. Les nouveaux quartiers seront à l'écart des voies bruyantes.
Sols agricoles	Négative	Réduction d'environ 12 ha de la superficie dédiée à l'activité agricole.

MESURE E/R/C :

EVITEMENT :

- Le périmètre de la zone urbanisable a été réduit à l'ouest, pour mieux tenir compte des unités agricoles d'exploitation et de la présence de haies bocagères (dont celle participant à la TVB du PADD).

REDUCTION :

- La densité minimale d'urbanisation est augmentée et les règles applicables à l'implantation des constructions sont revues, afin de créer plus de logements avec moins d'impact sur les zones naturelles ou agricoles, alors que parallèlement, comme le montre le bilan de l'urbanisation récente, une part conséquente des besoins est accueillie dans l'enveloppe urbaine.
- Le secteur prendra en compte les dispositions du zonage d'assainissements (eaux usées / eaux pluviales)

COMPENSATION :

- L'urbanisation de terres agricoles exploitées fera l'objet de compensations agricoles.

6.3.Évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000

L'ouverture à l'urbanisation au sud-ouest de la ville est sans impact sur les zones protégées.

En conséquence, l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU reste valide. Elle concluait à une absence d'incidences notables du développement urbain au sud-ouest de la ville sur les sites NATURA 2000 et sur les espèces qu'ils protègent.

On soulignera de plus que la suppression du projet d'urbanisation de la Pointe du Siège réduira sensiblement les impacts qui auraient pu être engendrés.

6.4. Justification de la réduction de la consommation de l'espace

Introduction : finalité, méthode et outils de mesure

La réduction de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain est devenue un des objectifs majeurs des politiques d'aménagement du territoire.

Depuis la Loi Climat et Résilience d'Aout 2021, pour atteindre un objectif de « zéro artificialisation nette en 2050 », un premier objectif de réduction de la consommation de l'espace est fixé pour la décennie 2021/2030 : elle devra être moitié moins importante que celle de la décennie 2011/2020. Aucun objectif n'est encore précisé pour la décennie suivante, sachant qu'alors, il sera pris en compte l'artificialisation des sols (dorénavant définie dans le code de l'urbanisme) plutôt que la consommation de l'espace.

Pour préciser ces objectifs, le SRADDET de Normandie est en cours de modification, le SCoT de Caen Métropole le sera dans sa suite et le PLUi-HM devra être compatible avec leurs orientations.

À ce jour, ni les outils, ni les méthodes à mettre en œuvre ne sont encore précisées. Aussi, pour la présente modification du PLU de la commune de Ouistreham, on prendra la mesure de ces enjeux en se référant à l'outil « SPARTE » mis en place par le CEREMA (qui a l'avantage de donner une base de référence globale et comparable entre territoires), en prenant en compte le coefficient de réduction de la consommation de l'espace, proposé par le SRADDET pour le territoire de CAEN LA MER.

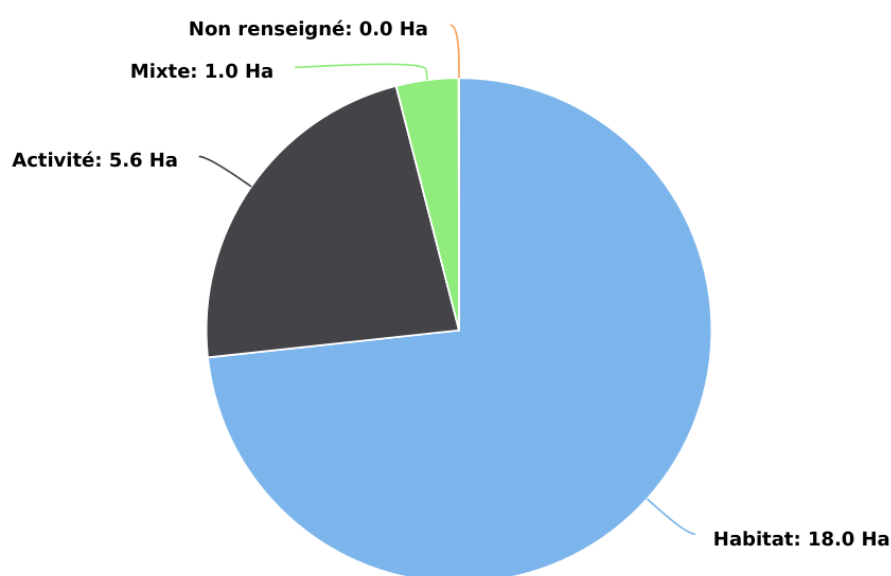
Évaluation de la consommation de l'espace sur Ouistreham

➤ Voir Diagnostic SPARTE en annexe

L'article 194 de la loi Climat et Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire. Ainsi, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait : ce n'est plus un espace d'usage naturel, agricole et forestier. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage.

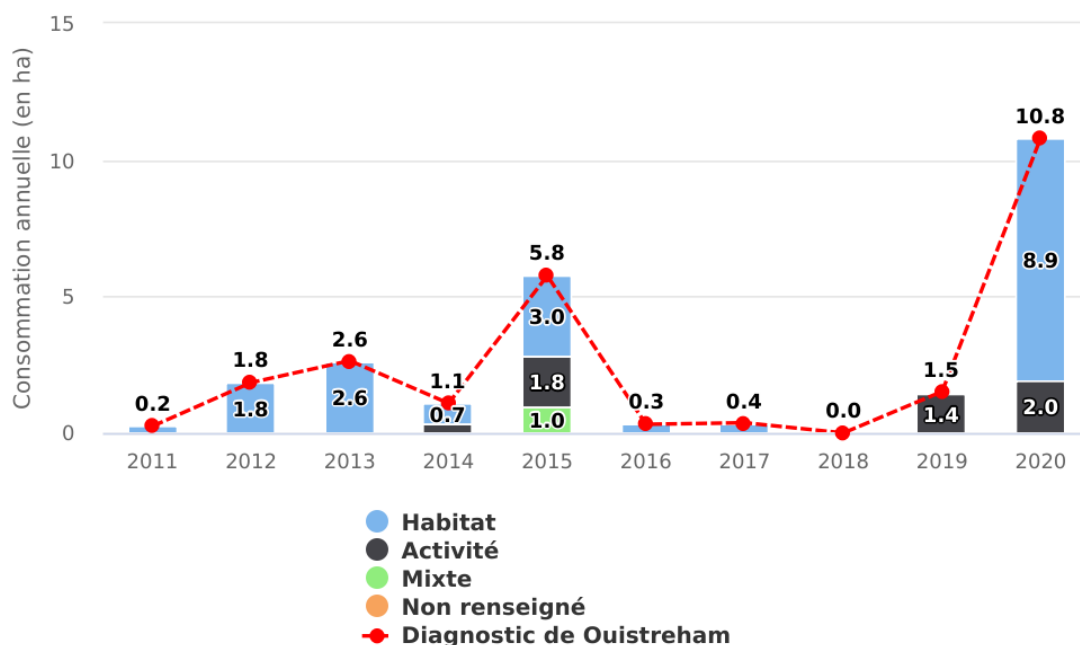
Calculée sur la base des fichiers fonciers produits par le CEREMA à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP, **la consommation de l'espace sur Ouistreham s'élève à 24,6 ha, pour la décennie 2011/2020.**

Elle se décompose ainsi :



extraits Notice SPARTE

Highcharts.com



Highcharts.com

Remarque : Un des enjeux méthodologiques du calcul de la consommation de l'espace est de définir la date de prise en compte, un second sera de corréliser ses dates de prises en compte avec des créations de logements ou d'activités.

Dans l'approche SPARTE, la prise en compte se fait au moment de la mise à jour des informations cadastrales (pour l'établissement de la taxe foncière), et non au moment du commencement de l'urbanisation (qui marque la fin de l'affectation en espace agricole, naturel ou forestier). Ce qui explique qu'il existe un décalage temporel entre d'une part la date à laquelle l'espace est réellement consommé et celle où cette consommation est prise en compte.

On soulignera que cette date de prise en compte ne correspond pas à celle de la livraison des logements. Ainsi, si pour SPARTE l'année exceptionnelle est 2020 pour la commune ou l'INSEE, l'année exceptionnelle est plutôt 2018/2019, celle où les livraisons de logements ont été les plus importantes.

Par ailleurs la base de référence ne prend pas en compte le foncier non cadastré (c'est-à-dire public) ce qui peut conduire à sous-estimer les consommations réelles.

Un projet de modification adapté aux objectifs globaux de réduction de la consommation de l'espace

La réduction de moitié de la consommation de l'espace sur la base d'une prise en compte de l'objectif à l'échelle communale, conduirait à ne pas envisager plus de 12,3 ha (sur la même base de calcul) pour la période 2021 et 2030.

Cependant, les études du SRADDET prévoient un coefficient de réduction de la consommation de l'espace entre 2021 et 2030 réduit à 46% pour CAEN LA MER, vu son rôle structurant à l'échelle de l'urbanisation du département.

Appliqué à OUISTREHAM, qui est l'un des pôles urbains principaux du territoire communautaire et qui, à ce titre, a vocation à recevoir préférentiellement le développement urbain (comme le prévoit le SCoT), cela revient à considérer que la commune ne doit pas prévoir de consommer pour la décennie 2021/2030 plus de 13,5 ha toutes destinations comprises.

La consommation de l'espace depuis 2021 comprend l'extension du pôle sportif (+1 ha), mais aucun des quartiers d'habitat récents, dont l'aménagement est antérieur à 2021 (le planitre : 8,6 ha + le quartier au nord du pôle sportif 2,5 ha), le reste de l'urbanisation correspond à de la densification dans l'enveloppe urbaine.

La présente modification permet l'étude de l'urbanisation d'un peu moins de 12 ha (décompte fait des voiries et des espaces qui bordent la canalisation de gaz) auxquels s'ajoutent environ 2 ha réservés à l'extension de la zone d'activités du Maresquier. Pour autant ; l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

6.5. Compatibilité avec les plans et programmes

Compatibilité avec le SCoT et le PLH : Voir ci-dessus le chapitre 2.

On a souligné dans la présentation du projet de modification les ajustements réglementaires réalisés pour une plus grande compatibilité avec le SCoT. Quant à la compatibilité quantitative avec le PLH, elle s'envisage à l'échelle des deux pôles que sont BRETTEVEILLE L'ORGUEILLEUSE et OUISTREHAM, sachant que la première, sur ce PLH ne connaîtra pas le développement initialement escompté.

6.6. Dispositif de suivi

Il est prévu par le PLU (voir page 69 du rapport de l'évaluation environnementale) ;

On soulignera qu'en ce qui concerne l'évaluation de la consommation de l'espace, elle sera complétée à mi-période par le PLUi-HM, dont les études sont en cours et qui se devront d'être compatibles avec le SRADDET, puis le SCoT modifiés.

6.7. Méthodologie de l'évaluation

La présente évaluation environnementale complète celle réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM, en particulier en ce qui concerne l'analyse de la consommation de l'espace.

Comme explicité dans le chapitre afférant, elle se fonde à la fois sur les outils de mesure mis à la disposition des collectivités par le CEREMA et par un travail cartographique de détail qui permet de le préciser.

7. AUTRES MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT OU AJOUTS DANS LES OAP

7.1. Modification de l'annexe architecturale du règlement

Suite à l'enquête publique des ajustements sont ajoutés pour actualiser ce document :

- Le pourcentage de matériaux de façade alternatifs à l'enduit couleur pierre de Caen est augmenté sur le secteur UTa,
- Les formats d'ardoises sont adaptés,
- Les règles d'intégration paysagère des panneaux solaires et photovoltaïques sont revues en cohérence avec la réglementation actuelle,

MODIFICATIONS DU PLU :

- *Modifications de l'annexe architecturale.*

QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURES E/R/C

Aucune.

7.2. Ajouts dans les OAP

Deux précisions sont apportées :

- Pour rappeler l'importance d'une conception bioclimatique pour la sobriété énergétique des constructions,
- Pour rappeler que le code de l'habitation prévoit des dispositions d'équipements pour les véhicules électriques.

QUALIFICATION DES INCIDENCES / MESURES E/R/C

- Positive pour la décarbonation et la sobriété énergétique ;

MESURES E/R/C

- REDUCTION de l'impact de l'urbanisation sur l'émission des gaz à effet de serre ;

8. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.153-34 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD : les modifications réglementaires proposées restent compatibles avec ses orientations générales ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; elles visent dans certaines de ces dispositions au contraire à un renforcement de de la protection des paysages et de la biodiversité.

La procédure donnera lieu à une enquête publique puisque les modifications proposées conduisent à modifier la constructibilité sur la commune (suppression de zones 2AU et ouverture à l'urbanisation d'autres).

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^{er} 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 5000m². 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.

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



Diagnostic de Ouistreham

Consommation d'espaces entre le 01 / 01 / 2011 et le 31 / 12 / 2020 issue des fichiers fonciers

Artificialisation en attente de l'OCS GE



Le territoire Ouistreham dispose des [fichiers fonciers](#) annuellement depuis 2009.

Retrouvez votre diagnostic sur SPARTE : <https://sparte.beta.gouv.fr/project/10514/>

1 Description générale du territoire

L'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCS GE) permet d'avoir une vision double du territoire à travers sa couverture et son usage.

Le territoire Ouistreham ne dispose pas de l'OCS GE.

1.1 Couverture des sols

1.1.1 Définitions

La couverture du sol est une vue « physionomique » du terrain. La description est une simple distinction des éléments structurant le paysage sans préjuger de leur fonction ou de leur spécificité macroscopique :

Couverture du sol									
CS1. Sans végétation					CS2. Avec végétation				
CS1.1 Surfaces anthropisées		CS1.2 Surfaces naturelles			CS2.1 Végétation ligneuse			CS2.2 Végétation non ligneuse	
CS1.1.1 Zones imperméables	CS1.1.2 Zones perméables	CS1.2.1 Soils nus (Sable, pierres meulées, rochers saillants, ...)	CS1.2.2 Surfaces d'eau (Eau continentale et maritime)	CS1.2.3 Nèvés et glaciers	CS2.1.1 Formations arborées	CS2.1.2 Formations arbustives et sous-arbrisseaux (Landes basses, formations arbustives, formations arbustives organisées, ...)	CS2.1.3 Autres formations ligneuses (Vignes et autres lianes)	CS2.2.1 Formations herbacées (Pelouses et prairies, terres arables, roselières, ...)	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses (Lichen, mousse, bananiers, bambous, ...)

Les seuils de distinction de la végétation sont basés sur le recouvrement de la végétation basse (notion de dominance, selon des seuils de 25, 50, 75 et 100%) ou des seuils de couvert pour les zones arborées (projection verticale des houppiers des arbres au sol).

La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées (CS1.1), sans les carrières (US1.3), et des surfaces herbacées (CS2.2) à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux (US2, US3, US235, US4, US5).

1.2 Usages des sols

1.2.1 Définition

L'usage du sol est une vue « anthropique du sol ». Il est partagé en fonction du rôle que jouent les portions de terrain en tant qu'occupation humaine.

Usage du sol	US1. Production primaire	US1.1 Agriculture		
		US1.2 Sylviculture		
		US1.3 Activités d'extraction		
		US1.4 Pêche et aquaculture		
		US1.5 Autre		
	US235 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel (regroupement des US2, US3 et US5 de la nomenclature nationale)			
	US4. Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1 Réseaux de transport	US4.1.1 Routier	
			US4.1.2 Ferré	
			US4.1.3 Aérien	
			US4.1.4 Eau	
			US4.1.5 Autres réseaux de transport	
		US4.2 Services de logistique et de stockage		
		US4.3 Réseaux d'utilité publique		
	US6 Autre usage	US6.1 Zones en transition		
US6.2 Zones abandonnées				
US6.3 Sans usage				
US6.6 Usage Inconnu				

Dans l'OCS GE, l'usage US235 regroupe les 3 usages, US2 (Production secondaire), US3 (Production tertiaire) et US5 (Usage résidentiel) de la nomenclature nationale et de celle de *Land Use* de la directive Inspire.

La notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées (CS1.1), sans les carrières (US1.3), et des surfaces herbacées (CS2.2) à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux (US2, US3, US235, US4, US5), y compris lorsque ce sont des surfaces en chantier ou abandonnées (US6.1).

1.2 Matrice de traduction de l'artificialisation

Le décret 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme précise ce que sont les espaces considérés comme artificialisés.

On peut trouver le détail de la traduction des définitions dans la donnée d'OCS GE de l'IGN dans ce lien :

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/definition-lartificialisation-et-application-dans-les-bases>

et SPARTE utilise la matrice de traduction suivante pour déterminer les zones artificialisées des territoires :

		CS1 - Sans végétation							CS2 - Avec végétation						
		CS1.1 - Surfaces anthropisées				CS1.2 - Surfaces naturelles			CS2.1 - Végétation ligneuse				CS2.2 - Végétation non ligneuse		
		CS1.1.1 - Zones imperméables		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sols nus	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Névés et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées			CS2.1.2 - Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	CS2.2.1 - Formations herbacées	CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses
		CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites				CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères	CS2.1.1.3 - Peuplement mixte				
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture														
	US1.2 - Sylviculture														
	US1.3 - Activités d'extraction														
	US1.4 - Pêche et aquaculture														
US235 - Production secondaire; tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire														
	US3 - Tertiaire														
	US5 - Résidentiel														
US4 - Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1.1 - Routier														
	US4.1.2 - Ferré														
	US4.1.3 - Aérien														
	US4.1.4 - Eau														
	US4.1.5 - Autres réseaux de transport														
	US4.2 - Services de logistique et de stockage														
US4.3 - Réseaux d'utilité publique															
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition														
	US6.2 - Zones abandonnées														
	US6.3 - Sans usage														
	US6.6 - Usage Inconnu														

Artificialisé

Non artificialisé

2 Consommation des espaces NAF

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que *la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.*

Même si cet article peut sembler rester dans le flou, le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas.

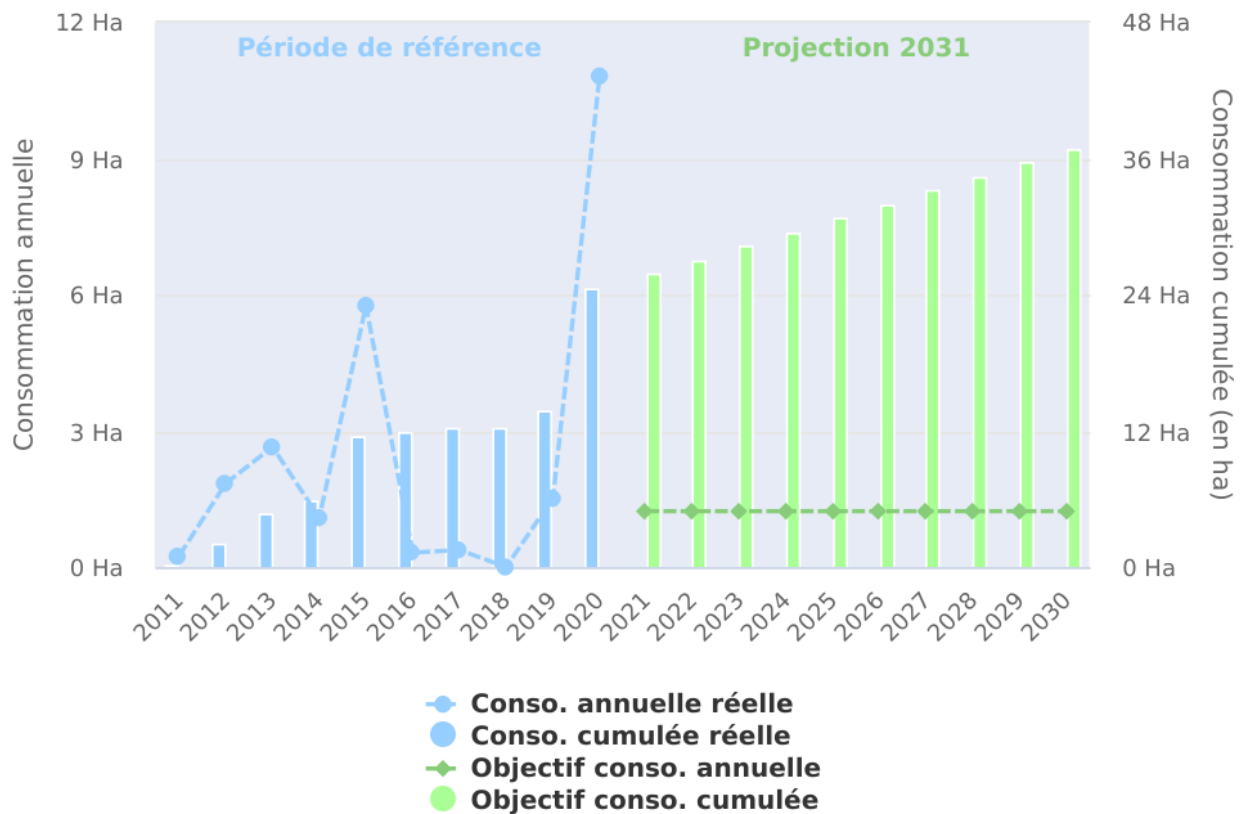
La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus), qui représente pour Ouistreham une surface de 24.61 hectares**. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – **la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 12.30 hectares** environ.

Aujourd'hui, la consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cérema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC¹ de la DGFIP².

¹ MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales : donnée fiscale servant à calculer la taxe foncière en particulier.

² DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

2.1 Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF



Highcharts.com

En bleu : période de référence

1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans

Consommation cumulée de référence : 24.6 ha

Consommation annuelle de référence : 2.5 ha

En vert : réduction de 50%

1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans

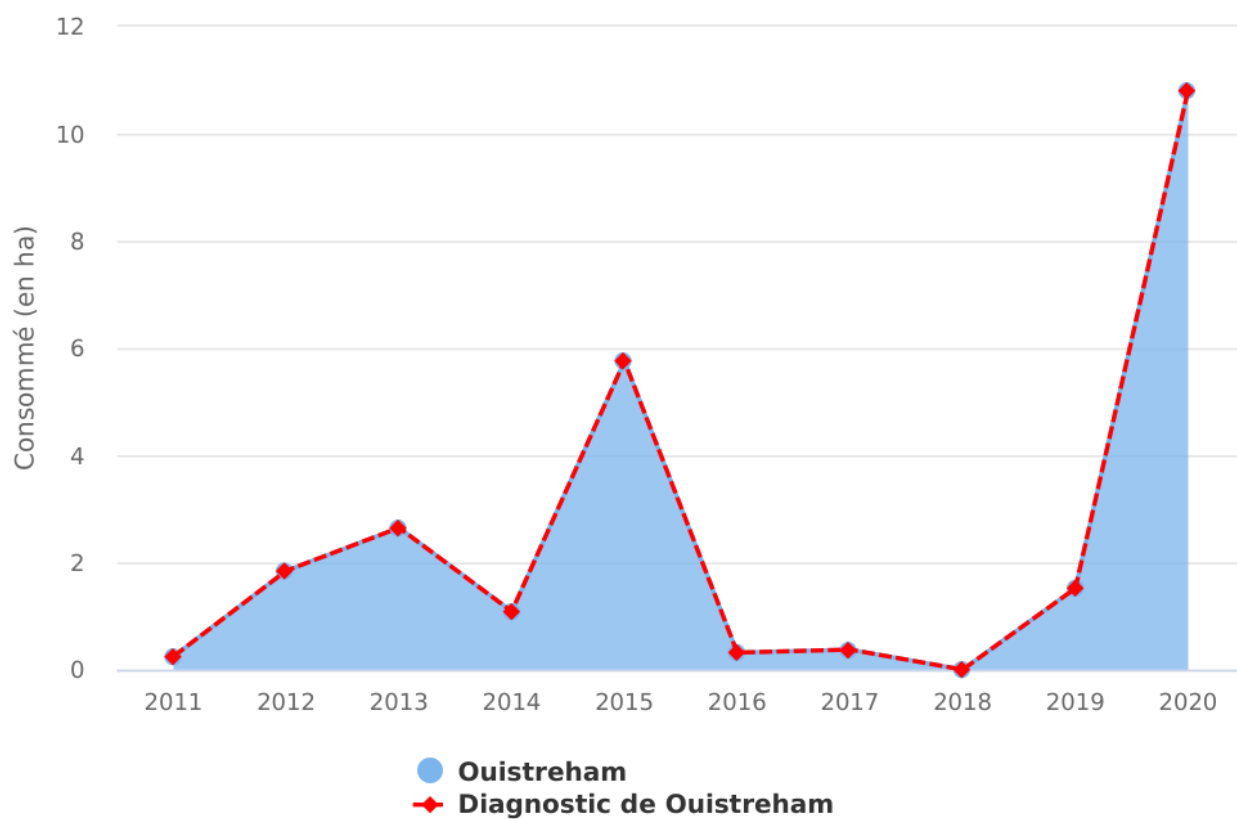
Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.

Objectif de consommation cumulée 2030 : 12 ha

Consommation annuelle moyenne : 1 ha

2.2 Détail de la consommation d'espaces (en ha) et de ses déterminants sur la période choisie

2.2.1 Consommation annuelle brute du territoire



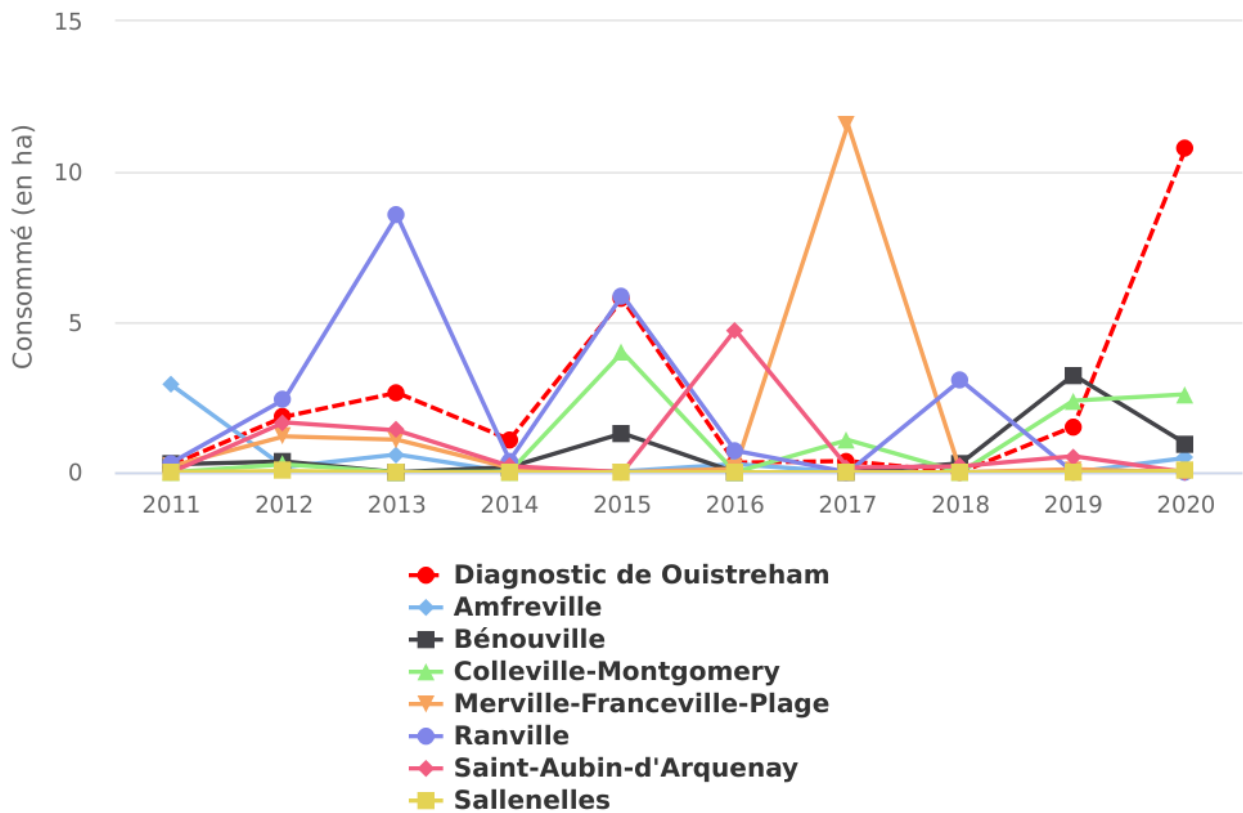
Highcharts.com

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Ouireham	0.2	1.8	2.6	1.1	5.8	0.3	0.4	0.0	1.5	10.8	24.6
Total	0.2	1.8	2.6	1.1	5.8	0.3	0.4	0.0	1.5	10.8	24.6

2.2.2 Comparaison avec les territoires voisins

Voici 2 graphiques. Le premier présente la consommation brute annuelle de votre territoire et de celui de vos voisins. Le graphique suivant présente la consommation relative à la surface de chaque territoire.

2.2.2.1 Consommation brute annuelle des territoires voisins

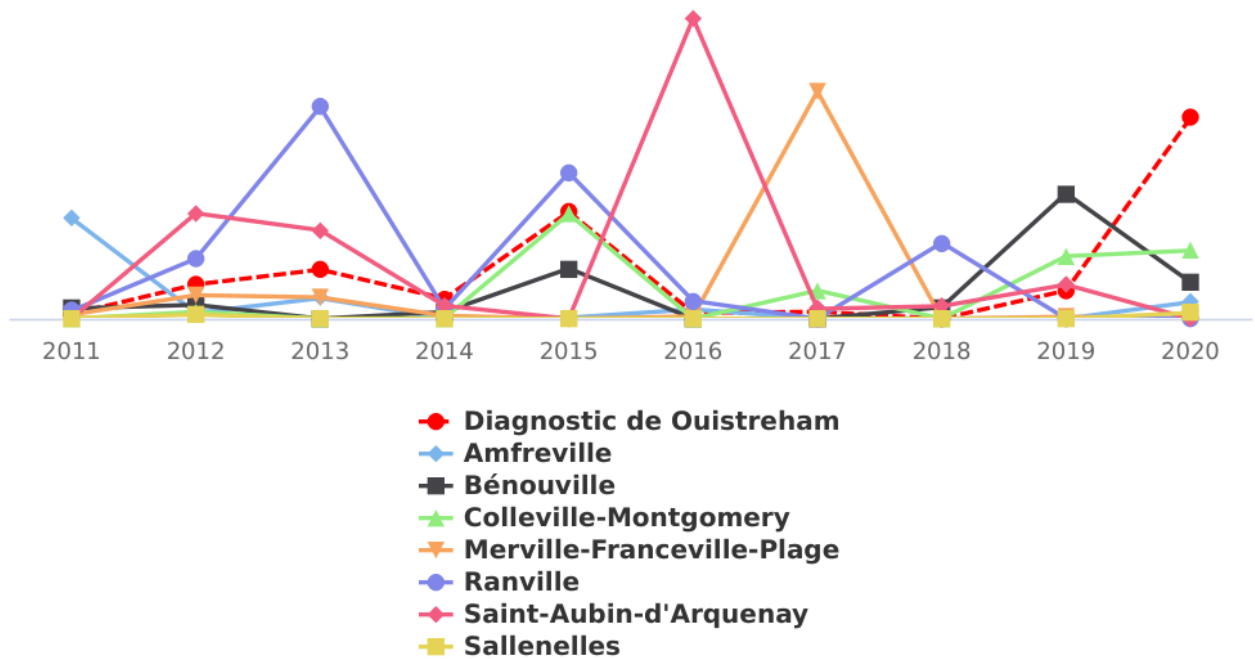


Highcharts.com

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Amfreville	2.9	0.2	0.6	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.5	4.5
Bénouville	0.3	0.4	0.0	0.2	1.3	0.0	0.0	0.3	3.2	0.9	6.6
Colleville-Montgomery	0.0	0.3	0.0	0.0	4.0	0.0	1.1	0.0	2.4	2.6	10.3
Merville-Franceville-Plage	0.2	1.2	1.1	0.1	0.0	0.1	11.6	0.0	0.1	0.0	14.4
Ranville	0.3	2.4	8.5	0.4	5.9	0.7	0.0	3.1	0.0	0.0	21.4
Saint-Aubin-d'Arquenay	0.0	1.7	1.4	0.2	0.0	4.7	0.2	0.2	0.5	0.0	8.9
Sallenelles	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Total	3.7	6.1	11.6	0.9	11.2	5.8	12.8	3.6	6.3	4.1	66.1

2.2.2.2 Consommation relative des territoires voisins

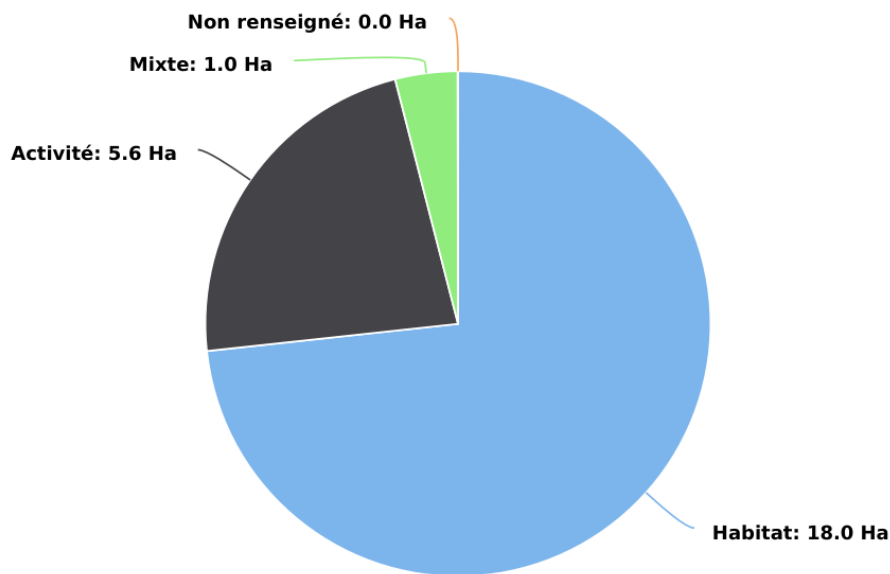
Consommation proportionnelle à la surface



Highcharts.com

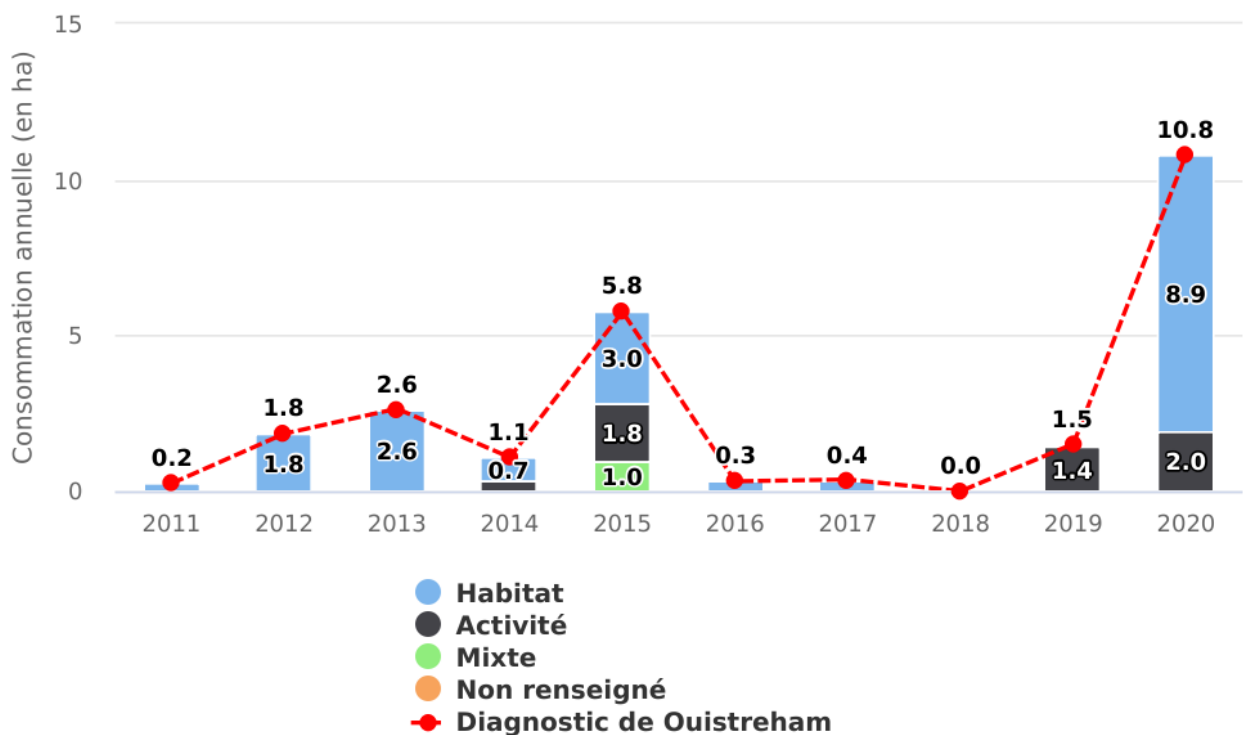
2.2.3 Déterminants de la consommation

Sur la période



Highcharts.com

Par an



Highcharts.com

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	0.2	1.8	2.6	0.7	3.0	0.3	0.4	0.0	0.1	8.9	18.0

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Acti- vité	0.0	0.0	0.0	0.4	1.8	0.0	0.0	0.0	1.4	2.0	5.6
Mixte	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0
Non rensei- gné	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	0.2	1.8	2.6	1.1	5.8	0.3	0.4	0.0	1.5	10.8	24.6

2.3 Détail de la dernière date de construction des parcelles cadastrales sur la période choisie :

Les fichiers fonciers permettent d'avoir une lecture fine de l'espace cadastré et des dates de construction (de logements, de locaux d'activités...) ou d'extension de ces constructions.

L'image ci-dessous montre les parcelles cadastrales sur lesquelles un local ou une extension a été construit depuis 2011 avec une couleur dépendant de l'année de construction.

Pas encore implémenté sur le territoire.

Il ne faut pas prendre cette illustration comme une vision stricte de l'extension urbaine. En effet, certaines très grandes parcelles cadastrales peuvent avoir été seulement construites sur une petite partie et malgré tout apparaître entièrement sur cette image.

De la même manière, on ne différencie pas les parcelles nouvellement construites à celles sur lesquelles un local a été ajouté aux locaux déjà existants.

Au-delà de ces écueils, cette illustration permet d'avoir une première vision de l'urbanisation, densification en agglomération, remplissage de dents creuses... qu'il convient d'analyser ensuite.

2.4 Enveloppe urbaine

A venir – en attente d'une définition nationale.

3 Bilan de l'artificialisation

3.1 Définitions

L'article 192 modifie le code de l'urbanisme et donne une **définition de l'artificialisation** telle qu'elle doit être considérée et évaluée dans les documents d'urbanisme et de planification :

« Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

« a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

« b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme. »

Cet article est le premier à définir textuellement ce qui doit être considéré comme artificialisé et non artificialisé. Les composantes des espaces artificialisés sont explicitement d'une grande finesse de définition, tant géographique que descriptive.

Le décret d'application du 29 avril 2022 précise encore la notion d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience qui est traduite dans l'OCS GE comme la somme des surfaces anthropisées (CS1.1), sans les carrières (US1.3), et des surfaces herbacées (CS2.2) à usage de production secondaire, tertiaire, résidentielle ou réseaux (US2, US3, US235, US4, US5).

Sur le territoire de Ouistreham, l'OCS GE n'existe pas encore et nous ne pouvons pas encore mesurer l'artificialisation.