

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER
COMMUNE de OUISTREHAM (14)
PLU - Modification N° 1 et définition du
périmètre des abords des monuments historiques

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement)

ENQUETE PUBLIQUE du 11 Décembre au 12 Janvier 2024

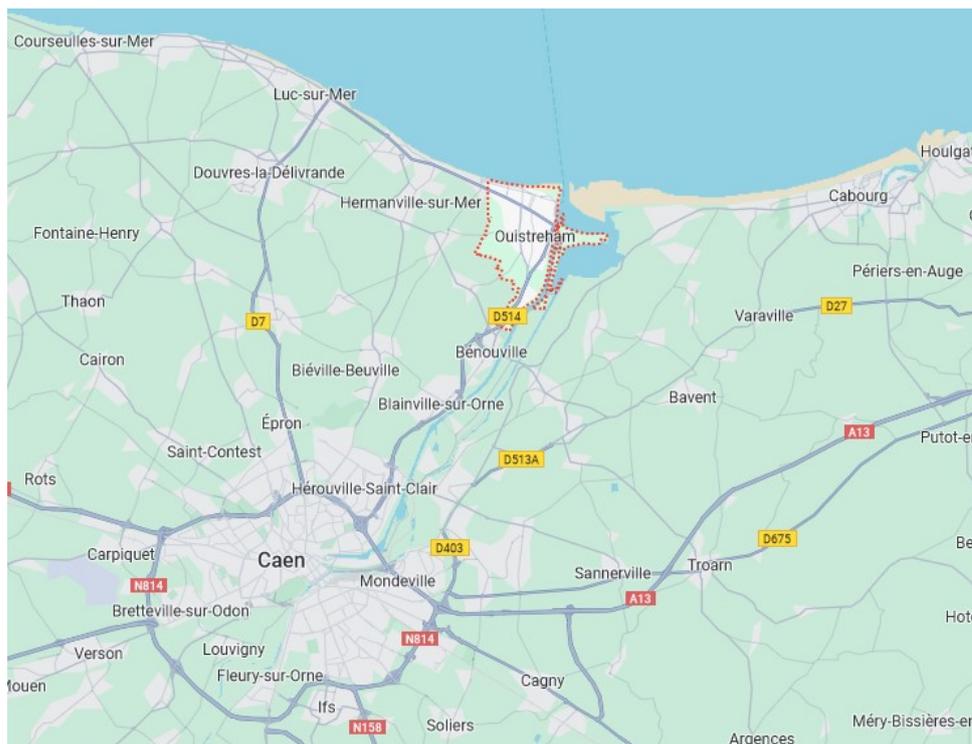


| | |
|---|-----------|
| Chapitre 1: GENERALITES | 4 |
| 1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet | 4 |
| 1.1-L'objet de l'enquête publique | 4 |
| 1.1.1- Modification N° 1 du PLU | 4 |
| 1.1.2- La proposition de la définition du périmètre délimité des abords; | 4 |
| 1.2- Le maître d'ouvrage | 5 |
| 1.3- Le cadre juridique..... | 5 |
| 2-Le contexte | 5 |
| 2.1- Présentation de la commune | 5 |
| 2.2- Les composantes environnementales : | 5 |
| 2.3- Présentation globale du projet..... | 6 |
| 2.4- Bilan de la concertation préalable..... | 6 |
| 2.5- Composition du dossier d'enquête pour la modification N°1 du PLU et la définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques | 7 |
| 2.5.1- Composition du dossier..... | 7 |
| 2.5.2- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) | 7 |
| 2.5.3- Avis des personnes publiques associées (PPA)..... | 7 |
| 2.6- La consultation du dossier..... | 8 |
| 3-Principales caractéristiques du projet | 8 |
| 3.1- La modification N°1 du PLU : | 8 |
| 3.1.1- Mise en compatibilité et mise à jour du PLU :..... | 9 |
| 3.1.2- Modification du zonage de la partie ouest de la pointe du siège..... | 9 |
| 3.1.3- Développement de l'offre de logement avec l'ouverture à l'urbanisation à l'ouest de la ville | 10 |
| 3.1.3.1 L'environnement | 10 |
| 3.1.3.2 L'offre de logements..... | 10 |
| 3.2- Périmètre délimite des abords de quatre monuments historiques : | 11 |
| 3.2.1 Présentation du projet | 11 |
| 3.2.2 Eléments du dossier | 11 |
| 3.2.3 Nouvelle protection des abords | 11 |
| 3.2.4 Réunion avec L'architecte des bâtiments de France: | 12 |
| 3.2.5 Qualité du dossier : | 12 |
| 3.2.6 Réunion avec les pétitionnaires ou propriétaires : | 12 |
| 3.3- <i>Compatibilité du projet avec les documents supra</i> | 12 |
| 3.4- <i>Commentaires du commissaire d'enquêteur sur le dossier présenté</i> | 12 |
| CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 13 |
| 1-Désignation du commissaire enquêteur | 13 |
| 2- Prises de contact avec les élus | 13 |
| 3-échanges avec le porteur de projet..... | 13 |
| 4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique | 13 |
| 5- Publicité et information du public..... | 14 |
| 6-Visite du territoire | 15 |
| 7-Permanences du commissaire enquêteur..... | 16 |
| 8-Le climat de l'enquête publique | 17 |
| 9-Echanges avec le maître d'ouvrage au cours de l'enquête publique | 17 |
| 10-Clôture de l'enquête publique | 17 |
| CHAPITRE 3: AVIS de L'Ae ET DES PPA | 18 |
| 1-Avis de l'Autorité environnementale | 18 |
| 2-Avis des personnes publiques associées (PPA) | 18 |
| CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC..... | 20 |
| 1-Données générales..... | 20 |
| 2-Analyse des observations..... | 21 |
| CHAPITRE 5: REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS) | 22 |
| CHAPITRE 6: REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS..... | 22 |
| 6-1- Réponses aux remarques de l'autorité environnementale..... | 22 |
| 6-2-Réponses aux questions des PPA | 23 |
| 6.3-Réponses aux questions du commissaire enquêteur | 29 |
| 6.4-Réponses aux questions du PUBLIC | 31 |
| CHAPITRE 7:CLOTÛRE DU RAPPORT | 42 |

Index :

Ae : Autorité environnementale
CCI : Chambre du Commerce et de l'Industrie
CD14 : Conseil Départemental du Calvados
CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CE : Commissaire Enquêteur
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
ENR : Energies renouvelables
ERC : Eviter Réduire Compenser
IGP : Indication Géographique Protégée
INAO : Institut National d'Origine et de la qualité
MER : Mémoire en réponse
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Plan local d'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PPA : Personne Publique Associée
PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux
PVS : Procès-verbal de Synthèse
RD : Route Départementale
RDP : Rapport de Présentation
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET : Schéma régional d'Aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRU : loi Solidarité et Renouveau Urbain
STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité
SUP : Servitude d'Utilité Publique
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
Zone 1AU : Zone à urbaniser
Zone A : Zone Agricole
Zone N : Zone Naturelle
ZPS : Zone de Protection Spéciale

Situation de Ouistreham dans le Calvados.



Chapitre 1: GENERALITES

1-Cadre dans lequel s'inscrit le projet

1.1-L'objet de l'enquête publique

1.1.1- Modification N° 1 du PLU

Le projet mis à l'enquête publique vise à la mise en œuvre de la modification N° 1 du plan local d'urbanisme dont la commune dispose depuis le 23 Mars 2017. La modification vise à :

- La mise en compatibilité et la mise à jour du PLU;
- Le déclassement en zone naturelle de la pointe du siège;
- L'ouverture à l'urbanisation à l'ouest de la ville;

1.1.2- La proposition de la définition du périmètre délimité des abords;

Quatre monuments sont concernés par ce nouveau périmètre.

- L'église Saint Samson de Ouistreham;
- La grange aux dimes ;
- L'ancien poste de direction de tir;
- L'emprise des abords du chœur de l'église Notre Dame du Port à Bénouville;

Conformément à l'article L 621-31 alinéa 3 du code du patrimoine, concernant la proposition de modification du périmètre des abords des monuments historiques, il convenait de réaliser une enquête unique.

1.2- Le maître d'ouvrage

Ouistreham fait partie de la communauté urbaine de Caen La Mer qui a la compétence urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017; Caen la mer est donc le maître d'ouvrage pour ces projets et autorité organisatrice de l'enquête publique unique.

1.3- Le cadre juridique

Le projet de modification N° 1 du plan local d'urbanisme et la définition du périmètre des abords des monuments historiques et de l'enquête publique font référence aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L-153-36 et suivants R.153-8 et suivants L151-6 et L151-7;
- Le code du patrimoine et notamment les articles L-621-31 et suivants et R621-93;
- Le Code de l'environnement et notamment articles L.123-1 et suivants, R123.1 et suivants;
- La procédure de modification N° 1 du plan local d'urbanisme et l'application de ces dispositions sont régies par les articles L.151-1 à L.153-60 et L.131-4 et suivants ainsi que les articles R. 153-8 et R.151-1 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

Ainsi que :

- L'arrêté N°A-2023-091 de Monsieur le Président de la communauté urbaine de Caen la Mer en date du 24/11/2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique unique;
- La délibération du conseil municipal de Ouistreham en date du 18 septembre 2023 donnant un avis favorable sur le projet de périmètre délimité des abords;
- La décision n° E232000057/14 du Président du Tribunal Administratif de CAEN du 20 Octobre 2023 désignant le commissaire enquêteur pour effectuer cette enquête publique;
- Le plan local d'urbanisme de la commune de Ouistreham approuvé le 23 Mars 2017 par le conseil communautaire.

2-Le contexte

Le document local de gestion de l'urbanisme a été transformé en PLU en mars 2017. La procédure de modification N° 1 est comprise dans le PLH 2019-2024 de Caen La Mer et du Scot Caen Métropole révisé en 2019. Elle a été engagée alors que :

- Les études d'élaboration du PLUI-HM sont en cours;
- Le PADD est à l'étude en 2023;
- Le Scot doit prochainement intégrer la modification du STRADETT pour l'application de la loi Climat et Résilience de 2021.

2.1- Présentation de la commune

Avec une population d'environ 9500 habitants sur 9,95 km², Ouistreham constitue la principale station touristique de la Côte de Nacre. Située à quinze kilomètres de Caen, elle représente une porte d'entrée maritime dans la communauté urbaine de Caen la mer. Elle est très accessible par la route départementale D154, la ville représente un attrait pour la population travaillant sur la région caennaise. La demande de logement y est importante. Elle est reconnue comme "Pole principal" par le SCOT Caen Métropole. Sa position de station balnéaire génère une augmentation de la population les mois d'été. L'activité portuaire est bien développée avec le bassin de plaisance, la liaison du canal de Caen à la Mer et la passerelle Car Ferry. Le long du canal, elle bénéficie aussi d'une zone d'activité "Les Maresquiers".

2.2- Les composantes environnementales :

- Préservation zones naturelles

Une partie du territoire est couverte par des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

- La ZNIEFF de type II Basse vallée et estuaire de l'Orne
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Estuaire de l'Orne.
- La commune est également concernée par la zone de protection Natura 2000 de l'estuaire de l'Orne.

- **Les zones humides**

- La zone humide MARAIS DE COLLEVILLE-MONTGOMERY OUISTREHAM est une zone humide d'une superficie de 61 hectares à l'ouest de la commune.
- Le nouveau secteur NV de la pointe du siège est situé dans une zone humide dégradée.

- **La loi littoral**

Le projet de modification N° 1 intègre les exigences de la loi littoral.

2.3- Présentation globale du projet

La modification N° 1 du PLU prévoit :

- La mise en compatibilité avec le SCOT Caen Métropole et le PLH;
- La mise à jour du PLU avec le PPRM de la basse Vallée de l'Orne, le nouveau zonage des Eaux usées / Eaux pluviales de Caen La Mer, le nouveau périmètre délimité des abords des monuments historiques;
- La suppression du projet d'urbanisation sur la pointe du siège;
- L'ouverture à l'urbanisation à l'ouest de la ville;

Une évaluation environnementale complète le dossier en présentant les enjeux et impacts du projet sur l'environnement.

2.4- Bilan de la concertation préalable

Conformément aux articles L-103-2 et L-103-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification N°1 du PLU de la commune de Ouistreham a fait l'objet d'une concertation pendant l'élaboration du projet. Le dossier mis à disposition comprenait les éléments suivants :

- La délibération de conseil communautaire du 30 juin 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation et l'engagement de la procédure;
- La délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation;
- La notice de présentation de la modification du PLU;
- Un registre papier.

Un avis a été publié dans le journal local Ouest-France du 30 Novembre 2022. Un registre papier au siège de la communauté urbaine de Caen La Mer et un registre en mairie de Ouistreham ont été mis à disposition ainsi qu'une adresse mail dédiée, "plu.ouistreham.m1@caenlamer.fr".

Aucune observation n'a été inscrite sur ces registres. Seule une demande d'information concernant les réglementations applicables sur le site de la pointe du siège a été formulée via l'adresse mail dédiée.

Remarque du Commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'importance de la commune, du nombre d'habitants et des enjeux, il est surprenant qu'aucune observation n'ait été formulée.

2.5- Composition du dossier d'enquête pour la modification N°1 du PLU et la définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques

Le dossier a été initié par le cabinet Schneider

2.5.1- Composition du dossier

Le dossier d'enquête se compose des éléments suivants :

Les pièces PLU :

- Page de garde;
- Rapport de présentation ;
- Orientation d'aménagement et de programmation;
- Le règlement écrit;
- Extraits avant / après règlement graphique;
- Le règlement graphique;
- Les servitudes d'utilité publiques (SUP);
- Les annexes documentaires;
- Plan des servitudes d'utilité publique dont la proposition de périmètres délimités des abords (PDA) pour quatre monuments;
- Délibération n° C-2022-06-30:09 - Prescription - 30.06.2023;
- Délibération n_DEL20230918_04 - Avis PDA Commune de Ouistreham - 18.09.2023;
- Désignation commissaire enquêteur;
- Arrêté n° A-2023-091 de mise à enquête publique M1 PLU Ouistreham - 24.11.2023;
- Avis d'enquête publique;
- Attestation de parution Médialex du 23/11/2023 et 14/12/2023;
- Bilan de la concertation;
- Conformément à l'article R123- 8 2 du code de l'environnement, une note de présentation
 - La décision de l'Autorité Environnementale (Ae);
 - Les coordonnées du maître d'ouvrage ;
 - Les caractéristiques les plus importantes du projet;
 - Les éléments du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique;
- Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, une note de procédure présentant :
 - Les textes qui régissent l'enquête publique;
 - La façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative au PLU;

2.5.2- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été soumise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Cette dernière a rendu un avis le 09 novembre 2023. Le mémoire en réponse produit par le porteur de projet a été ajouté au dossier mis à disposition du public qui a pu en prendre connaissance.

2.5.3- Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées en amont.

A l'occasion de demandes d'avis sur le présent projet, neuf PPA ont rendu un avis :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM14);
- délibération du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale, (RESERVES) (SCoT);
- courrier du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (REMARQUES);

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF);
- Chambre de commerce et de l'industrie Caen Normandie;
- Conseil Départemental du Calvados;
- Chambre d'agriculture du Calvados;
- Eau du Bassin Caennais;
- L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO);
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

2.6- La consultation du dossier

La mairie de Ouistreham a été désignée siège de l'enquête publique.

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre-papier coté de 20 pages ont été déposés en mairie de Ouistreham ainsi qu'au siège de la communauté urbaine Caen La Mer. Ces deux registres ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

Le dossier était aussi consultable à partir du registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/5031/>) directement ou via le site de la municipalité de Ouistreham ou celui de la communauté urbaine de Caen La Mer.

Enfin, un accès au dossier était également garanti par un poste informatique en Mairie de Ouistreham sur les jours et heures habituels d'ouverture au public ainsi qu'au siège de la communauté urbaine.

3-Principales caractéristiques du projet

Deux thèmes sont concernés par l'enquête publique unique à savoir la modification N° 1 du PLU de la commune de Ouistreham et la définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

3.1- La modification N°1 du PLU :

Les impacts :

Le reclassement de la zone 2AUpl de la pointe du siège induit la suppression du projet d'urbanisation. Il permet le déplacement de l'aire de stationnement dans une zone hors des espaces patrimoniaux avec un accompagnement paysager et supprime l'incidence possible de l'urbanisation sur la ZPS, bruit, pollution et fréquentation.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation à l'ouest de la ville, les dispositifs haies bocagères, talus, fossés, création de lisières faciliteront le redéploiement de la biodiversité.

Le site est à l'écart des risques littoraux et risques d'inondations.

Les nouveaux quartiers seront raccordés aux réseaux collectifs et bénéficieront d'une gestion douce des eaux pluviales. Cette nouvelle urbanisation réduira d'environ 12 ha la superficie dédiée à l'activité agricole.

Le rapport de présentation expose les principales caractéristiques du projet et leur justification, à savoir :

- La Mise en compatibilité et mise à jour du PLU;
- La suppression du projet d'urbanisation et le déclassement de la pointe du siège en zone naturelle;
- Le développement de l'offre de logements avec l'ouverture à l'urbanisation à l'ouest de la ville;
- La définition du nouveau périmètre délimité des abords pour 4 monuments historiques (dossier compris dans la mise à jour des servitudes d'utilité publique).

3.1.1- Mise en compatibilité et mise à jour du PLU :

Le projet permet la mise à jour du PLU de la commune dont les règlements graphique et écrit ainsi que les OAP.

Il met en compatibilité le PLU de Ouistreham avec :

- Le SCoT Caen Métropole
- Le PLH de Caen La Mer

Il met à jour :

- Le dossier avec le PPRM de basse Vallée de l'Orne
- Les servitudes d'utilité publique dont le périmètre délimité des abords de quatre monuments historiques
- Les servitudes de télécommunications :
- Le règlement avec le nouveau zonage Eaux usées / Eaux pluviales de CAEN LA MER.

3.1.2- Modification du zonage de la partie ouest de la pointe du siège

La partie ouest de la pointe du siège est située dans le périmètre de la ZPS "Estuaire de l'Orne" et de la ZNIEFF de type 2 "Basse vallée et estuaire de l'Orne". Elle borde trois ZNIEFF de type 1 "Estuaire de l'Orne", "Pointe du siège" et "Canal du pont de Colombelles à la mer".

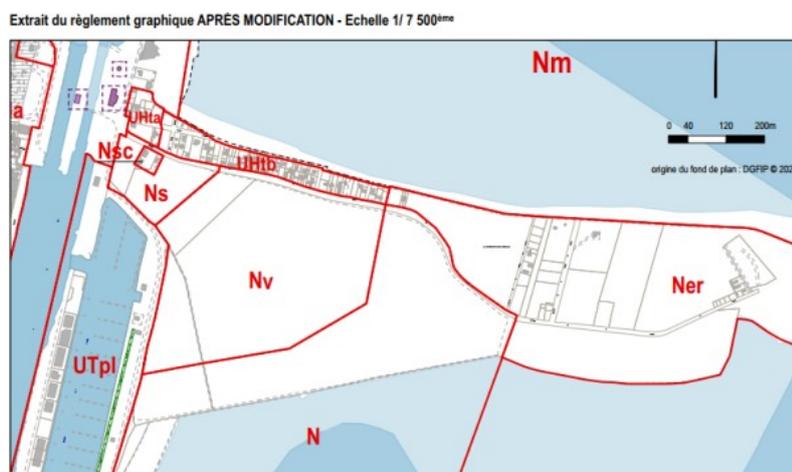
Dans le PLU entré en vigueur en mars 2017, un projet d'urbanisation à destination des activités nautiques et touristiques existait dans cette partie de la commune

La modification N° 1 du PLU limite strictement l'urbanisation pour ce secteur.

L'ancienne zone 2AUtpl de 18 hectares est reclassée en 3 secteurs :

- Un secteur Ns (2.1ha) au nord pour des installations sportives et des espaces de loisirs ainsi qu'une possibilité d'agriculture urbaine.
- Un secteur NSC (STECAL de 0,2 ha) est créé pour recevoir les constructions des équipements existants avec possibilité d'extension limitée.
- Un secteur NV (16 ha) qui pourrait contenir le transfert du parking. Cette relocalisation devrait permettre de le rapprocher des espaces urbanisés et de l'éloigner des zones de protection de la biodiversité.

Une zone d'agriculture urbaine est envisagée. Des animations pédagogiques en lien avec l'environnement pourraient être proposées.

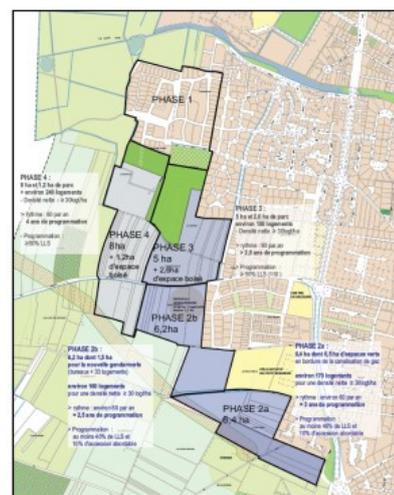
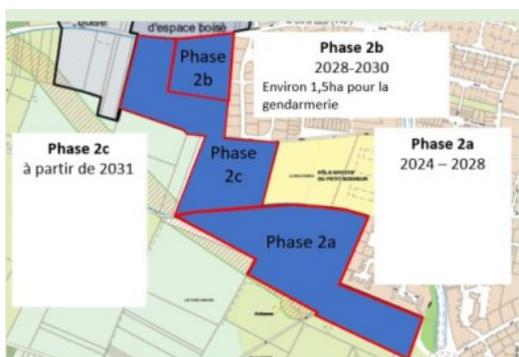


L'abandon de la vocation urbaine de cette zone et son reclassement en zone naturelle permettront de limiter les accès et supprimeront l'incidence de l'urbanisation sur la ZPS. Le déclassement en zone naturelle devrait aussi conforter la protection de la biodiversité dans le cadre du réseau NATURA 2000. Le déplacement du parking actuel est prévu dans le secteur NV.

3.1.3- Développement de l'offre de logement avec l'ouverture à l'urbanisation à l'ouest de la ville

Le PLU de 2017 prévoyait une future urbanisation en 4 phases, sur une zone 2AUh à l'ouest de la commune. La modification N° 1 reprend la phase 2 prévue en ajoutant une partie de la phase 3 qui comprendra la construction de la nouvelle gendarmerie soit au total environ 12,5 hectares pour une urbanisation immédiate (zone 1AUh). Cette urbanisation immédiate est déclinée en deux phases, une phase 2a et une phase 2b, la densification est au minimum de 30 logements à l'hectare.

Nouvelle proposition site aux remarques de certains PPA :



Afin de répondre aux questions de plusieurs PPA, la communauté urbaine dans son mémoire en réponse, propose d'éclater la phase 2b en une phase 2b et 2c afin de lisser la consommation d'espace dans le temps.

Dans le but de pouvoir appliquer des hauteurs et densités différentes de celles proposées dans le dossier, la phase 2a serait divisée en deux zones.

3.1.3.1 L'environnement

La trame verte et bleue sera confortée en cohérence avec le PADD par la création :

- D'une lisière écologique;
- D'une lisière et d'un chemin pédestre induisant l'élargissement de la biodiversité autour de la conduite de gaz;
- D'une lisière urbaine végétalisée et en bordure des périmètres de protections de forage d'eau potable;
- de lisières vertes en bordure de la zone d'urbanisation;

ainsi que la préservation des haies existantes.

La nouvelle zone 1AUh est à l'écart des zones de risques littoraux et risques d'inondation.

Cette nouvelle urbanisation nécessitera la construction d'une voie structurante. Elle sera doublée d'une voie pédo-cyclable bordée d'arbres.

3.1.3.2 L'offre de logements

La population de la commune n'a que très peu augmenté selon les dernières données de l'INSEE. Le vieillissement de la population pourrait à terme entraîner une diminution de la population.

Sur trois ans, la phase 2a prévoit la réalisation d'au moins 170 logements dont 40% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable; La phase 2B concernera la création de

160 logements ainsi que la construction de la nouvelle gendarmerie et des logements associés à cette structure.

La commune de Ouistreham est reconnue comme " pôle principal" au niveau du SCoT Caen Normandie. Elle a donc vocation à accueillir une population en augmentation et doit donc prévoir un développement résidentiel important.

De plus, dans le cadre de la loi SRU, la commune de Ouistreham est classée comme "déficitaire". L'ouverture à l'urbanisation devrait donc permettre :

- la création de logements pour une population plus jeune;
- la création de logements sociaux à hauteur de 50%;
- D'accroître la mixité sociale et générationnelle sur la commune par une offre en direction des ménages;
- De proposer différents types de logements, individuels, intermédiaires ou collectifs;
- Aux actifs locaux d'obtenir des logements financièrement abordables en accession à la propriété ou en location;

3.2- Périmètre délimite des abords de quatre monuments historiques :

Conformément à l'alinéa 3 de l'article L621-31 du code du patrimoine et l'article 1 de l'arrêté N° A-2023-091 émis par monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer, le projet est inclus au sein d'une enquête publique unique.

3.2.1 Présentation du projet

Il s'agit de remplacer le périmètre des 500 mètres par un nouveau périmètre prenant en compte sur le terrain les critères de cohérence et de valorisation. Ces périmètres sont proposés pour quatre monuments :

- L'Eglise Saint Samson à Ouistreham
- La Grange aux Dimes
- L'ancien poste de direction de tir, nommé aussi : "Grand Bunker"
- L'emprise des abords du chœur de l'église Notre Dame de Bénouville

3.2.2 Eléments du dossier

Le document a été réalisé en mars 2023 par l'UDAC sur proposition de l'architecte des bâtiments de France. Le projet a été voté à l'unanimité par le conseil municipal de Ouistreham dans sa séance du 18 septembre 2023. Il est présenté dans le document des servitudes d'utilités publiques et annexes documentaires.

3.2.3 Nouvelle protection des abords

Cette proposition vise à réduire les surfaces de protection. L'élaboration de la proposition des abords tient compte du paysage bâti, de l'environnement paysager, des éléments architecturaux ou caractéristiques d'une époque, des axes de vue par rapport aux monuments afin de mieux apprécier l'impact sur le terrain. Ces nouveaux périmètres devraient aussi contribuer à diminuer le nombre de dossiers transmis à l'ABF.

- Eglise Saint Samson : les nouveaux abords couvrent 30,12 hectares soit 35,31% des abords initiaux.
- La grande aux Dimes : la couverture représente 5,95 hectares soit 7 % des abords initiaux.
- L'ancien poste de direction de tir : les nouveaux abords couvrent 12,6 hectares incluant une partie de l'espace dunaire soit 15,3% des abords initiaux.
- Le chœur de l'église Notre-Dame du port : Le périmètre des abords est supprimé. Si la nouvelle proposition de PDA adressée à Bénouville est acceptée, les abords ne concerneront plus la commune de Ouistreham.

3.2.4 Réunion avec L'architecte des bâtiments de France:

Elle s'est déroulée à ma demande 06/12/2023 au siège de l'UDAC à Caen. Monsieur l'architecte des bâtiments de France m'a présenté le projet de PDA pour la commune de Ouistreham et les divers éléments ayant servis à l'établissement du document final de présentation ainsi qu'à sa compréhension.

3.2.5 Qualité du dossier :

- Le public dispose du document de proposition du nouveau périmètre des abords réalisé par l'UDAP du Calvados et proposé par l'architecte des bâtiments de France.
- Le document est très accessible et agrémenté de nombreuses photos exemples des cônes de vues.
- Le document 4b (servitudes d'utilités publiques et annexes documentaires) met en parallèle l'ancien et le nouveau périmètre pour chaque monument.
- L'extrait cadastral permet une vision de l'inclusion ou non des parcelles dans le nouveau périmètre.

3.2.6 Réunion avec les pétitionnaires ou propriétaires :

Conformément à l'article R621-93 du code du patrimoine, j'ai contacté les pétitionnaires ou propriétaires.

L'Eglise Saint Samson et la grange aux Dimes appartenant à la mairie de Ouistreham, mon interlocuteur a été Mr Thurotte, Directeur aménagement et urbanisme. Cette étude ayant été effectuée par l'UDAP en collaboration avec la municipalité, Monsieur Thurotte n'avait pas de remarque à me communiquer sachant que cette proposition a été approuvée par le conseil municipal dans sa séance du 18 septembre 2023.

Concernant **l'église Notre Dame**, le 07 décembre 2023, j'ai tenté de contacter Monsieur le Maire adjoint chargé de l'urbanisme dans la commune de Bénouville et laissé un message téléphonique afin d'évoquer le nouveau périmètre des abords et recueillir ses observations. N'ayant pas eu de retour, j'ai renouvelé ma demande de rencontre par mail les 27/12/2023 et 30/12/2023 en joignant l'extrait du document qui concernait l'Eglise Notre Dame de Bénouville ainsi que la totalité du document en fichier compressé. La disparition du périmètre des abords concernant ce monument sur la commune de Ouistreham explique peut-être l'absence de réponse de la commune de Bénouville.

Pour le "**Grand Bunker**" ou ancien poste de Tir, j'ai contacté madame Corbin le 20/12/2023 et nous avons pu nous rencontrer et discuter du nouveau périmètre délimité des abords. Le compte-rendu est joint aux pièces annexes, pièce jointe N° 1.

3.3- Compatibilité du projet avec les documents supra

Le projet se veut compatible avec

- Le STRADETT en cours de mise à jour afin d'intégrer les éléments de la loi climat et résilience;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du CAEN METROPOLE
- Le PADD de Ouistreham

3.4- Commentaires du commissaire d'enquêteur sur le dossier présenté

Le dossier est complet et la notice de présentation expose clairement les objectifs visés par la modification. La modification des AOP et du règlement est rendue très lisible par l'utilisation d'une police barrée pour ce qui est supprimé et des caractères en gras pour le nouveau texte.

CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1-DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E23000057/14 du 20 octobre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Monsieur Pascal BOULAND commissaire -enquêteur pour mener l'enquête publique unique relative à la modification N° 1 du PLU de la commune de Ouistreham et à la définition du périmètre des abords de quatre monuments historiques.

2- PRISES DE CONTACT AVEC LES ELUS

Mr Hubert représentant la communauté Urbaine de Caen La Mer m'a contacté par téléphone le 2 novembre 2023 afin de proposer plusieurs dates pour la première rencontre avec les élus de Ouistreham et la présentation du projet. Dans l'attente du choix de la date par la municipalité de Ouistreham, Mr Hubert m'a envoyé par mail le dossier au format numérique ainsi que les avis des PPA.

La date a été arrêtée au vendredi 20 novembre à 10 heures en mairie de Ouistreham. Messieurs Hubert et Bernede étaient présents pour la communauté urbaine de Caen La Mer, monsieur Thurotte, directeur Aménagement –Urbanisme à Ouistreham et Monsieur Bail maire de Ouistreham représentaient la commune. Une présentation du projet a été effectuée et les modalités matérielles et calendaires de l'enquête ont été posées. Monsieur le Maire souhaitait qu'une des dates figurent sur le calendrier des vacances scolaires afin que les vacanciers résidents puissent déposer leurs observations.

Pour ces dernières, il a été convenu de mettre en place un registre papier en mairie de Ouistreham, un registre papier au siège de la communauté urbaine Caen La Mer ainsi qu'un registre dématérialisé. Les représentants de la Communauté urbaine devaient se charger de préparer les arrêtés et avis concernant cette enquête afin de permettre la parution des avis dans la presse dans le délai légal.

Un exemplaire du dossier papier m'a été remis.

A ma demande, il a été convenu d'une date pour réaliser la visite de la commune et en particulier les zones concernées par le projet. La date du 29 novembre 2023 a été retenue.

3-ECHANGES AVEC LE PORTEUR DE PROJET

Plusieurs échanges par courriel ont eu lieu entre Monsieur Hubert représentant la communauté urbaine Caen La Mer ainsi que Monsieur Thurotte directeur de l'Aménagement-Urbanisme dans la commune de Ouistreham et moi-même tout au long de la procédure d'enquête (avant, pendant et après).

L'accueil qui m'a été réservé a été très cordial et chacun s'est attaché à répondre rapidement à mes questions.

4- L'ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté A-2023-091 du 24/11/2023, Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer a prescrit l'enquête publique unique portant sur la modification N° 1 du PLU et la définition du périmètre des abords des monuments historiques.

Cette enquête a été ouverte du lundi 11 décembre à 14h30 au vendredi 12 janvier 12h00, soit pendant 33 jours consécutifs.

La mairie de Ouistreham est désigné siège de l'enquête.

Trois permanences de trois heures chacune devaient être tenues par le commissaire. Un dossier d'enquête en version papier permettant la consultation du dossier ainsi qu'un poste informatique devaient être mis à disposition du public en mairie et au siège de la communauté urbaine.

5- PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

5.1-PUBLICITE LEGALE

5.1.1 L’AFFICHAGE

L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format affiche A3 - texte noir sur fond jaune), reprenant l'essentiel de l'arrêté du monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La mer, en mairie de Ouistreham ainsi qu'au siège de la communauté urbaine.

J’ai pu personnellement vérifier que l'affichage de l'avis au public avait bien été effectué quinze jours avant la tenue de l’enquête.

5.1.2 LES AVIS PRESSE

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux départementaux et locaux suivants:"Ouest-France" et "Liberté le Bonhomme libre"

- Premières parutions le 23 Novembre 2023
- Secondes parutions le 14 décembre 2023

5.1.3 PUBLICITE COMPLEMENTAIRE

En plus des affichages et parutions presse, la commune a publié l’avis d’enquête publique sur les sites internet de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine Caen La Mer ainsi que sur les Réseaux sociaux.

5.2- INFORMATION COMPLEMENTAIRE DU PUBLIC

Le public pouvait prendre connaissance du dossier sur le site de la mairie de Ouistreham ainsi que sur le site de la communauté urbaine Caen La Mer, en se rendant à l’adresse dédiée du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5031/> sur lequel les différentes pièces du dossier étaient présentées.

Un encart sur une lettre distribuée à tous les habitants par boitage mi décembre a complété l'information des habitants.

Remarque du CE :

Concernant l'information du public, la communauté urbaine a œuvré pour que la population soit bien informée de l'existence de cette consultation.

5.3- LES REGISTRES D’ENQUETE

Le public pouvait déposer ses observations soit sur les registres-papier mis à sa disposition, soit par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l’enquête, soit encore par courrier électronique ou enfin sur le registre dématérialisé.

5.3.1- REGISTRES-PAPIER

Un registre "papier" de 20 pages était mis à la disposition du public en mairie de Ouistreham ainsi qu'un registre papier de 20 pages au siège de la communauté urbaine Caen La Mer. Le public pouvait également accéder facilement au registre électronique à partir d'un poste informatique mis à disposition en mairie de Ouistreham et au siège de la communauté urbaine.

5.3.2- E-REGISTRE ET OBSERVATIONS PAR COURRIELS

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public pour qu'il puisse y consigner ses observations et prendre connaissance des dépôts déjà effectués à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5031/>.

Cette adresse était également accessible à partir des sites de la mairie et de la communauté urbaine. Le public pouvait aussi déposer ses observations par courriel à l'adresse : enquete-publique-5031@registre-dematerialise.fr

5.3.3-L'APPORT DU E-REGISTRE

1898 visiteurs se sont connectés sur l'adresse du registre dématérialisé et ont procédé à 751 téléchargements d'au moins une page du dossier.

On peut dénombrer 13 observations déposées sur ce registre dont 2 avec au moins une pièce jointe.

Fréquentation



Aucune contribution n'a été déposée via l'adresse mail du site. Les cinq documents les plus téléchargés ont été :

- L'avis d'enquête publique (190)
- l'arrêté d'enquête publique (172)
- le rapport de présentation (150)
- les AOP d'aménagement et de programmation (56)
- les annexes documentaires (56)

6-VISITE DU TERRITOIRE

6.1- AVANT L'ENQUETE :

Cette visite a été organisée à ma demande lors de la réunion préparatoire. Elle a été fixée au 28 Novembre 2023. Etaient présents, Monsieur Thurotte Directeur de l'urbanisme à la ville de Ouistreham et Monsieur Hubert représentant la communauté urbaine de Caen La Mer.

Nous nous sommes d'abord rendus en plusieurs points du secteur modifié en zone urbanisable immédiate 1AUh afin de me rendre compte visuellement de l'importance de cette zone. J'ai pu constater qu'il existait un maillage important de haies.

Cela m'a aussi permis de visualiser la zone concernée par la conduite de gaz.

Les AOP étant identiques, nous nous sommes ensuite rendus dans le secteur de la phase 1, urbanisation en cours d'achèvement afin d'avoir une idée précise du rendu des constructions.

D'autre part, nous avons pu nous rendre dans le secteur de la pointe du siège afin de visualiser l'ancienne zone 2AUtpl qui se transformera en 3 zones Nsc, Ns et Nv.

Concernant le Stécal, j'ai pu visualiser les constructions actuelles et apprécier la surface de cette section.

Nous nous sommes ensuite dirigés vers le parking qui doit être déplacé dans la zone Nv.

Concernant le périmètre des abords, nous nous sommes arrêtés près l'ancien poste de Tir.

Au travers de rues concernées par le PDA, nous avons rejoint la mairie où se situent la grande aux Dimes et l'Eglise Saint Sansom.

A la mairie, j'ai pu visiter la salle dans laquelle se dérouleront les permanences. En dehors de celle-ci, le dossier papier sera disponible à l'étage afin de bénéficier d'un endroit calme pour la consultation.

En revanche, j'ai demandé à ce que le dossier soit descendu avant chaque permanence.

Cette visite a été très constructive et m'a permis d'échanger avec messieurs Thurotte et Hubert qui ont répondu de façon satisfaisante à mes interrogations.

6.2- EN COURS D'ENQUETE

Je me suis rendu en différents points de la commune afin de revoir certains éléments mentionnés dans les contributions écrites ou orales recueillies lors des permanences.

7-PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Lors de la première réunion du 20 novembre 2023, il a été décidé de proposer 3 permanences de 3h dont une sur les vacances scolaires afin de permettre aux vacanciers de venir consulter le dossier en mairie et déposer une observation.

Conformément à l'arrêté d'organisation, je me suis tenu à la disposition du public à l'occasion des 3 permanences organisées à la mairie de Ouistreham, Place Albert Lemaignier à Ouistreham,

- Le lundi 11 Décembre de 14h00 à 17h00;
- Le mercredi 27 Décembre de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 12 Janvier 2024 de 9h00 à 12h00.

La salle qui était mise à disposition se situe en rez-de-chaussée ce qui en facilite l'accès aux personnes à mobilité réduite.

L'attente des visiteurs s'effectuait dans le hall d'accueil dans des zones munis de sièges. Ces conditions étaient particulièrement bonnes pour l'accueil du public.

Déroulement des permanences

Le 6 décembre, je me suis rendu au siège de la communauté urbaine de Caen La Mer afin de vérifier que les dossiers pour la commune de Ouistreham et celui de la communauté urbaine étaient bien complets. J'ai paraphé les 2 registres et conservé le dossier et le registre destinés aux permanences de la commune de Ouistreham.

- **Pour la première permanence,**

Je suis arrivé en mairie à 14h15 afin mettre le dossier et le registre à disposition du public pour l'ouverture de la permanence.

Cinq personnes sont venues essentiellement consulter le dossier ou en recherche d'informations sur le projet de modification. Une seule personne a noté une observation pour demander des renseignements sur le Périmètre délimité des Abords. J'ai reçu aussi le président de l'association "Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham" qui m'a indiqué vouloir saisir une observation avec documents joints sur le registre dématérialisé. Une personne est venue pensant qu'il s'agissait d'une réunion de présentation.

Lors de la seconde permanence, deux personnes sont venues soit pour une simple consultation du dossier soit pour échanger sur différents points de la modification. Une autre personne présente à la première permanence est revenue pour compléter son information sur cette modification. Elle a indiqué vouloir me remettre un courrier lors de la dernière permanence.

A la troisième et dernière permanence, deux visites ont été comptabilisées. La personne est venue me déposer un courrier. Je l'ai paraphé, numéroté les pages et collé dans le registre papier présent en mairie de Ouistreham. Ce courrier était aussi accompagné de la copie d'une lettre adressée à Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de Ouistreham et au conservatoire du littoral. Je l'ai aussi numérotée, paraphée et collée dans le registre papier.

8-LE CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'accueil qui m'a été réservé par la commune a été chaleureux et courtois. Le personnel d'accueil a été très réactif à mes demandes en ce qui concernait les lieux et l'organisation.

Les entretiens avec les dix personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et a pu déposer son observation sur le registre papier ou le faire ultérieurement ou par un autre canal (registre dématérialisé ou courrier). Les permanences se sont déroulées de façon satisfaisante dans l'objectif de prendre connaissance du dossier dans un climat permettant à chacun de s'exprimer librement.

L'analyse individuelle des observations et/ou demandes du public figurent dans le chapitre 6.

9-ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Lors de l'enquête, j'ai régulièrement été en contact par messages électroniques avec monsieur Thurotte Directeur Urbanisme et Aménagement à Ouistreham et Monsieur Hubert pour la communauté urbaine. Lorsque je les ai sollicités, chacun s'est efforcé de répondre précisément et rapidement à mes demandes.

10-CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le vendredi 12 Janvier 2024, à l'issue de la troisième et dernière permanence qui s'est achevée à 12h00 en mairie de Ouistreham, j'ai clos le registre papier et emporté le dossier et le registre. Je me suis ensuite rendu au siège de la communauté urbaine Caen La Mer afin de clôturer le deuxième registre et récupérer ce dernier ainsi que le dossier.

CHAPITRE 3: AVIS de L'Ae ET DES PPA

1-AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Une consultation de l'Autorité environnementale a été demandée. Elle a fait l'objet d'un avis en date du 09 Novembre 2023.

Elle recommande :

1. *D'approfondir la description de l'état initial, particulièrement pour ce qui concerne la biodiversité et la qualité des sols, et de compléter en conséquence l'analyse des incidences de la modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine.*
2. *De justifier davantage la nécessité d'ouvrir 12,6 hectares à l'urbanisation dès à présent en démontrant l'absence d'alternative, ainsi qu'au regard de la trajectoire à adopter pour contribuer à l'objectif régional d'une division par deux de l'artificialisation des sols à échéance de 2030.*
3. *De rendre plus lisibles les haies à préserver et de prévoir dans le schéma de l'OAP des dispositions adaptées pour renforcer la biodiversité. Elle recommande plus globalement de présenter un schéma plus précis de l'OAP pour mieux encadrer l'urbanisation future*
4. *De prévoir les dispositions nécessaires pour maintenir la qualité des eaux des captages. Elle recommande également de compléter le rapport de présentation pour démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau disponibles, particulièrement en période estivale et dans le contexte du changement climatique.*
5. *Afin d'éviter ou de limiter les impacts potentiels sur la biodiversité, notamment sur le site Natura 2000, de justifier l'absence de solution alternative à l'implantation des aires de stationnement telle qu'envisagée sur la Pointe du Siège, de créer un sous secteur spécifique destiné à accueillir ces aires de stationnement sur une emprise correspondant strictement aux besoins et de reclasser, en zone N, l'ensemble du reste du secteur que la collectivité envisage de classer en Nv.*
6. *Concernant le secteur Nsc, il conviendrait de préciser dans le règlement du PLU modifié que les extensions de constructions existantes ne pourront être autorisées qu'à condition qu'elles ne génèrent pas d'impact sur la qualité des eaux, importante pour les activités de pêches récréative et professionnelle, ainsi que pour la baignade*
7. *De compléter le dossier par une analyse proportionnée des potentiels impacts de l'ensemble des évolutions envisagées du PLU en vigueur.*

Remarque du commissaire enquêteur

Les réponses du porteur de projet aux recommandations de l'autorité environnementale ont fait l'objet d'un mémoire en réponse contenu dans les pièces du dossier porté à la connaissance du public durant l'enquête. Les commentaires du commissaire enquêteur sont notés au chapitre 6 de ce présent rapport.

2-AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La commune a adressé pour avis son projet de révision du PLU à neuf destinataires. Les PPA ont répondu en donnant les avis suivants :

- **Avis Favorables:**
 - ✓ La chambre du commerce et de l'industrie (CCI) ;
 - ✓ Eau du bassin caennais;
 - ✓ L'Institut National des Appellations d'Origine contrôlée (INAO);
 - ✓ Le Conseil Départemental (CD14);
 - ✓ CPDENAF : (pour la création du STECAL uniquement)

- Avis favorables accompagnés de remarques
 - ✓ Le Conseil Départemental(CD14).
 - ✓ L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)
 - ✓ Le SCOT Caen Normandie métropole (6 remarques en complément de l'avis)
- Avis favorables assortis de réserve(s)
 - ✓ Le SCOT Caen Normandie métropole (deux réserves)
 - ✓ La DDTM (6 réserves)
- Avis défavorable
 - ✓ Chambre d'agriculture Calvados (pouvant évoluer vers un avis favorable si prise en compte des. réserves)
 - ✓ CPDENAF (4 réserves)

A noter que le SCot Caen Normandie Métropole a émis un avis avec réserves et transmis un relevé de remarques en complément de l'Avis.

les avis PPA défavorables ou avec réserves

Avis de l'État (DDTM)

La Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados a rendu un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées:

- 1- Justifier le passage en urbanisation immédiate.
- 2- Préciser dans le règlement l'échéancier des secteurs à ouvrir.
- 3- corriger l'erreur matérielle dans le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.
- 4 - Démontrer que les réseaux d'eau ont une capacité suffisante, Renforcer l'insertion paysagère du futur quartier, développer une thématique sur les besoins en matière de stationnement et de transports en commun, revoir les objectifs de densité et de mixité.
- 5 - Préciser les droits à construire en secteurs Ns et Nsc.
- 6 - Limiter le secteur NV au périmètre de déplacement des aires de stationnement.

Remarque du commissaire enquêteur

L'état émet un avis favorable avec plusieurs remarques qui devront être prises en compte. Les réponses de la municipalité feront l'objet d'un examen attentif de ma part.

Les réponses du porteur de projet aux recommandations des personnes publiques associées sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

Avis du SCot Caen Normandie Métropole

Le SCot a émis un avis favorable assorti deux **réserves**.

- Intégrer un échéancier plus précis pour l'urbanisation des sous-secteurs;
- La densité prévue sur ce secteur de 12 hectares pourrait être plus importante

Le SCot a aussi émis 6 **remarques**.

- renforcement des linéaires paysagers. (Ceinture verte du SCOT)
- En secteur Nsc, revoir les conditions d'extension dans cet espace proche du rivage.
- Mesures en faveur du bio climatisme.
- Justifier la suppression de la zone 2AUtpl dans le rapport de présentation
- bornes de stationnements pour véhicules électriques dans le secteur 1AUh
- Mise en valeurs des entrées de ville via la route de Colleville

Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis favorable sur la création d'un STECAL.

Un avis défavorable pour :

- Passage d'une zone à urbanisation différée d'une superficie de 12,6 hectares en une zone à urbanisation immédiate à vocation d'habitat;
- Extension de la zone urbaine sur des espaces à vocation agricole et/ou naturelle sur une superficie de 12,6 hectares;
- Génération de contraintes nouvelles sur les espaces agricoles et naturels (mitage);
- L'absence d'un projet de territoire et de développement commun en lien avec les communes limitrophes.

L'avis de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture a rendu un avis défavorable pouvant évoluer vers un avis favorable si :

- Réévaluation de l'offre de logements existants;
- Potentiel de production de logements dans la trame urbaine;
- Réduction de la consommation foncière.

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)

L'UDAP a émis un avis favorable avec demande de corrections du service responsable et suppression de l'encart "Pour information....".

CHAPITRE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

1-DONNEES GENERALES

Un registre d'enquête de 20 pages était à la disposition du public en mairie de Ouistreham ainsi qu'un registre de 20 pages au siège de la communauté urbaine Caen La Mer. Le public pouvait également accéder aisément à un registre dématérialisé (produit de la société "Préambules"). J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports.

1.1 BILAN GLOBAL

Au cours de ces 3 permanences, j'ai reçu la visite de 10 personnes.

Ces 10 visites indiquent une faible mobilisation sur les permanences. Pour la plupart, les personnes sont venues chercher des renseignements sans toujours vouloir laisser une observation. En revanche, les 1898 accès au site internet ainsi que les 751 téléchargements indiquent bien l'intérêt porté par le public à ce projet. 13 observations y ont été portées.

Le registre papier présent en mairie de Ouistreham a recueilli 3 observations dont une précisant plutôt une demande de renseignements. Le registre de la communauté urbaine Caen La Mer n'a reçu aucune observation.

L'ensemble des observations du public est présenté dans un tableau au chapitre 6 "REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC" ainsi que les réponses apportées par la communauté urbaine et mon analyse.

2-ANALYSE DES OBSERVATIONS

2.1 REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Les différents thèmes abordés ainsi que leur décompte sont déclinés ci-dessous :

| Thèmes | Nombre d'observations s'y rapportant |
|--------------------------------|---|
| Le zonage | 2 |
| Secteur protégé (art L-151-19) | 9 |
| Le règlement | 2 |
| Périmètre délimité des abords | 1 |
| Aménagements | 1 |
| Urbanisation | 1 |

2.2 COMMENTAIRES SUR LES THEMES

2.2.1- Thème "Zonage" (2 observations)

Une personne ne comprend pas pourquoi son terrain a été classé en zone N alors que des maisons sont bâties très proches de ce dernier et qu'il constitue une enclave dans cette partie construite. Il souhaiterait pouvoir construire. Il semble difficile de revoir cette classification dans la mesure où la parcelle est classée en secteur N. Une explication de la part de la municipalité est souhaitée.

Un agriculteur dont la parcelle est comprise dans la zone d'urbanisation déplore le manque de concertation entre les élus et les agriculteurs.

2.2.2- Secteur protégé (9 observations)

Neuf observations font état d'une inquiétude concernant le devenir de certaines demeures de caractère lorsqu'une vente est envisagée.

Elle ne concerne pas le périmètre des abords des monuments historiques mais le "secteur protégé" (haché violet sur le règlement graphique) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour certains, une confirmation de l'appartenance à ce secteur est demandée, pour d'autres dont l'association "Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham", c'est l'extension de ce secteur qui est souhaitée afin de protéger ces demeures des promoteurs immobiliers.

2.2.3- Thème "Règlement" (2 observations)

Une observation concerne les panneaux solaires. La personne ne comprend pas que l'on n'ait pas profité de cette modification du PLU pour effectuer une mise à jour du règlement qu'elle considère comme obsolète. La deuxième émanant de la commune de Ouistreham exprime les évolutions susceptibles d'être apportées au niveau du règlement pour préserver l'aspect architectural et paysager de la commune.

2.2.3- Thème "périmètre délimité des abords" (1 observation)

Une seule observation a été inscrite sur le registre papier de la commune de Ouistreham. Il s'agit plutôt d'une demande de renseignements à laquelle j'ai répondu, sans formulation de questions.

2.2.4- Thème "Aménagement" (1 observation)

Signalement de l'état "exécrable" du chemin menant au parking de la pointe du siège et demande d'aménagement piéton et cycliste dans le secteur de l'urbanisation à l'ouest de la commune.

2.2.5- Thème "Urbanisation" (1 observation)

La modification du PLU ne tiendrait pas compte de la loi climat et résilience et il n'y pas eu de délibération du conseil municipal sur l'impact environnemental.

Dans mon PVS, j'ai souhaité que le maître d'ouvrage puisse répondre à l'ensemble des observations, à l'aide de l'espace qui lui était réservé dans le tableau d'analyse.

Les réponses apportées par communauté urbaine aux remarques et questions du public sont présentées au chapitre 6 de ce présent rapport.

CHAPITRE 5: REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)

Le vendredi 19 janvier 2024, je me suis rendu en Mairie de Ouistreham.

Etaient présents, M.Bail Maire de Ouistreham, M. Thuotte directeur du service urbanisme et aménagement de la ville de Ouistreham et M. Hubert représentant de la communauté urbaine Caen La Mer.

J'ai remis à M.Hubert le procès verbal de synthèse (un exemplaire papier et une version numérique). Il a accusé remise de ce PVS et a été avisé de la date limite du vendredi 2 Février 2024 pour me transmettre son mémoire en réponse.

Au cours de cette rencontre, j'ai commenté le PVS et des échanges ont eu lieu.

CHAPITRE 6 : **REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS ET** **OBSERVATIONS**

Le 02/02/2024, la communauté urbaine m'a fait parvenir son mémoire en réponse par voie électronique, il figure en annexe du présent rapport, pièce jointe N°2.

Dans ce chapitre, les réponses de la collectivité sont notées en vert et l'analyse du commissaire enquêteur aux réponses apportées est présentée en grisé.

6-1- REPONSES AUX REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

A ma demande de confirmation des réponses contenues dans le mémoire en réponse à la MRAe, la communauté urbaine apporte des précisions :

Les précisions suivantes sont à apporter :

- Contrairement à ce qui était annoncé dans le mémoire en réponse, le passage en conseil municipal de l'ABC n'a pu être fait en décembre 2023. La commune présentera le sujet à un prochain conseil. Le document sera consultable par le public sur le site suivant : <https://abc.naturefrance.fr/>
- Suite à l'observation du commissaire enquêteur (CE4), Il paraît utile de préciser que l'objectif de la phrase indiquant que le parking pré-existant disparaîtra pour être rendu à la nature était plutôt d'indiquer que le parking actuel devra faire l'objet d'une renaturation tel que défini à l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme.

Analyse du commissaire enquêteur :

La communauté urbaine a apporté une réponse à chacune des questions de la MRAe.

Il note que :

- Concernant la biodiversité, des contacts ont été pris et une présentation sera effectuée. Des compléments seront apportés au niveau du rapport de présentation.
- Le règlement graphique et les plans de l'OAP seront modifiés pour faire apparaître plus clairement la protection des haies.
- Concernant la ressource en eau potable, Eau du Bassin Caennais confirme l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau disponibles
- Le rapport de présentation sera complété avec une analyse des différents impacts potentiels des autres objets de la modification : mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et le PLH, mise à jour des servitudes d'utilité publique (PPRM de la Basse Vallée de l'Orne, Périmètre délimité des abords...), intégration des zones d'assainissement).
- La renaturation du parking en zone Nv a été précisée.

6-2-REPONSES AUX QUESTIONS DES PPA

DDTM 14

- Conformément aux dispositions de l'article L.J51-5 du code de l'urbanisme (CU), le passage en urbanisation immédiate de l'extension à l'ouest de la commune (1AUh) doit être justifié par une étude de densification qui démontre que le potentiel de construction de logements en zone urbaine existante est insuffisant;
 - Afin de maîtriser le développement de cette zone 1AUh, et conformément à l'article L.151-6-J du CU, l'échéancier des secteurs à ouvrir successivement à l'urbanisation doit être précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et justifié dans le rapport de présentation
 - L'erreur matérielle dans le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers doit être rectifiée en comptabilisant dans les zones à urbaniser la zone 1AUe du Maresquier (3,2ha) et le pôle sportif (1,2 ha de zone 2AU transformée en zone UH);
- Au titre des articles R.151-8 et R.151-20 du CU, les OAP proposées doivent :
- o Démontrer que les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone
 - o Renforcer l'insertion paysagère du futur quartier ouest, proposer une transition avec les espaces agricoles et assurer une meilleure protection des éléments naturels (haies) et des continuités écologiques (trame verte et bleue sous forme de « lisière verte ») en lien avec le règlement graphique (notamment pour les espaces boisés classés de la parcelle AT24)
 - o être complétées sur les thématiques des besoins en matière de stationnement et de desserte par les transports en commun ;
- Afin d'atteindre les grands objectifs de densité et de mixité des fonctions recherchés par le code de l'urbanisme au regard de l'article L.101-2 et suivants, la règle relative à l'emprise au sol (maximum 30 %) proposée pour la zone 1AUh devra être modifiée ;
 - Les droits à construire en secteurs Ns et Nsc doivent être précisés dans le projet de règlement afin d'être conformes au règlement du Plan de Prévention Multi-Risques inondations de la basse vallée de l'Orne (PPMR-BVO) ;
 - Enfin, compte-tenu de sa sensibilité environnementale, le secteur Nv de la pointe du siège, situé en zone Natura 2000, doit être strictement limité au périmètre du projet de déplacement des stationnements existants.

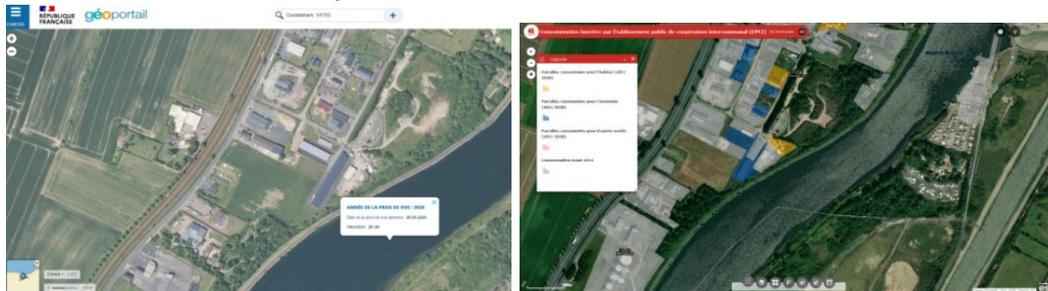
Pour rappel, le projet d'ouverture à l'urbanisation a été motivé par les éléments suivants dans un contexte de recul du trait de côte :

- Le positionnement de la commune de Ouistreham entant que pôle du territoire, dans le SCoT, le PLH et le futur PLUi-HM en cours d'élaboration
- La nécessité de rattraper le retard de la commune en termes de logements sociaux et répondre ainsi aux obligations de la loi SRU
- Un projet d'intérêt général (la gendarmerie) qui profitera à l'ensemble des communes limitrophes

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, l'étude de densification sera complétée :

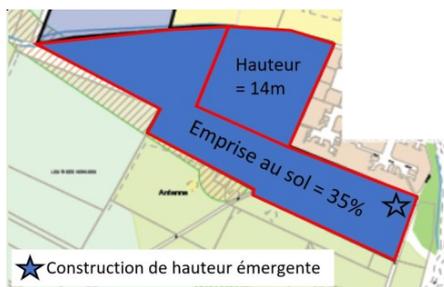
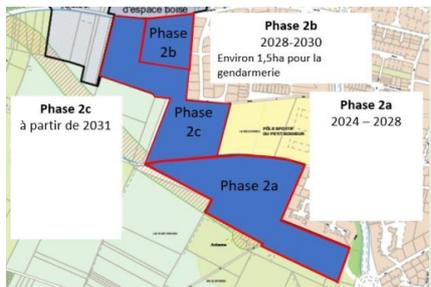
« Une première justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées avait été réalisée dans la délibération de prescription du 30 juin 2022. Il était indiqué dans cette délibération que le PLU approuvé en 2017 distinguait une cinquantaine de sites au sein des espaces bâtis pouvant faire l'objet d'une densification (environ 4ha au total). Toutefois, il faut déduire de cette quantification un taux de rétention foncière et 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. De plus, depuis 2018, 482 logements ont été réalisés dont 92% en densification de la zone urbaine diminuant d'autant les possibilités de densification.

- *Pour aller plus loin, le rapport de présentation de la modification a complété cette analyse par une cartographie recensant les projets réalisés récemment (2011-2022) mais aussi les opérations en cours et le potentiel apparent de densification. Il apparaît au regard de ces éléments que le potentiel de densification est très limité. Aujourd'hui, le potentiel apparent de densification n'est plus que de 2,7ha. Par ailleurs, Caen la mer a lancé une étude de stratégie foncière avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). Cette étude a pour objectif de déceler du foncier potentiel mobilisable dans la tâche urbaine. Cette étude, et celles réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM nous permettront de compléter s'il y a lieu l'étude de densification du rapport de présentation de la modification pour l'approbation et ainsi démontrer plus finement l'absence d'alternative en zone urbaine. »*
- En ce qui concerne l'échéancier, il sera précisé en fonction du nouveau phasage proposé ci-dessous. Il indiquera désormais une année de début d'urbanisation pour chaque phase.
- Concernant l'erreur matérielle, la vue aérienne de la zone 1AUe du Maresquier montre qu'une partie de cette zone 1AUe a d'ores et déjà été consommée avant le 20 mai 2020.



L'application cartographique permettant de visualiser la consommation foncière entre 2011 et 2020 produite par la région Normandie dans le cadre de la modification du SRADDET montre également qu'une partie de la zone du Maresquier a bien été consommée pendant cette période. Il n'y a pas lieu de modifier le bilan sur ce point. Le reste de la zone 1AUe, a été intégré dans la projection 2021- 2030. Il reste à ce jour environ 2,1 ha de disponible dans la zone 1AUe. A contrario, l'extension du terrain sportif n'apparaît pas encore sur l'outil cartographique de la Région. Sa superficie de 1,1ha sera donc imputée à la consommation d'espace 2021-2030. Ainsi, le cumul du reste à consommer de la zone 1AUe (2,1ha), du complexe sportif (1,1ha) et la zone concernée par la présente modification (12,6ha) représentent un total de 15,8ha. Il est donc proposé de revoir le phasage et son étalement dans le temps :

- la décennie 2021-2030 serait concernée par l'aboutissement des phases 2A (6,4ha) et 2B (1,5ha), pour un total de 7,9 ha auxquels s'ajoutent les 3,2ha de la zone 1AUe et de l'extension du terrain sportif soit un total de 11,1ha.
- la phase 2C sera désormais programmée dans la décennie suivante.



De plus, afin d'optimiser la consommation foncière, les densités et les hauteurs seront également revues pour l'approbation. Ainsi, le secteur correspondant à la phase 2a sera divisé en deux zones :

- Une première zone où l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) pourrait être de 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). Une construction de hauteur émergente serait également autorisée dans cette zone.

- Une deuxième zone dans laquelle la hauteur maximale autorisée pourrait être de 14m au faitage (au lieu de 11m dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).

Le bilan de la consommation sera donc modifié en ce sens. L'emprise au sol de la phase 2c sera également portée à 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).

Enfin l'insertion paysagère de l'OAP sera revue (Cf réponse aux remarques du SCoT de Caen Métropole).

Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs Ns et Nsc devront être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention Multirisque de la Basse Vallée de l'Orne (zone bleue B3 pour le secteur Nsc et zone Orange pour le secteur Ns). Les emprises au sol et les possibilités d'extensions seront ajustées (Cf réponse aux remarques du SCoT de Caen Métropole)

En ce qui concerne, le projet de déplacement des stationnements sur la pointe du siège, la formulation du règlement sera modifiée de façon à indiquer que l'aménagement d'une aire de stationnement est possible en secteur Nv sous réserve que sa capacité ne soit pas supérieure à la capacité du parking pré-existant (52 places).

Scot Caen Normandie

Réserves :

- L'OAP du secteur 1AUh de 12 hectares prévoit un phasage, en deux sous-secteurs 2a et 2b, étalés sur 5,5 années. Afin de maîtriser davantage les conditions d'urbanisation du secteur, l'OAP devrait intégrer un échancier plus précis pour l'urbanisation des sous-secteurs (soit avec une année de début d'urbanisation de chaque sous-secteur, soit avec davantage de sous-secteurs). L'OAP pourrait également indiquer que l'aménagement de la deuxième phase est conditionne l'achèvement de la première phase.
- La densité prévue dans les OAP est compatible avec le SCoT. Cependant, considérant l'importance et l'attractivité du pôle principal de Ouistreham, la densité prévue sur ce secteur de 12 hectares pourrait être plus importante. De plus, le règlement du secteur 1AUh comporte des prescriptions contraignantes, empêchant la possibilité de densifier davantage la zone lorsque cela est opportun. Les articles 9 et 10 du règlement prévoient pour les constructions une hauteur maximale de 11 mètres au faitage et une emprise maximale de 30%. En conséquence, ces règles devraient être revues en prévoyant des hauteurs et des emprises maximales plus élevées. En accompagnement de ces évolutions, les OAP pourrait comporter une réflexion sur l'intégration de densités variées et progressives en limites (pour le traitement visuel des abords de la RD35A) et au cœur du secteur d'urbanisation.

Comme indiqué dans les réponses apportées aux avis de la DDTM et de la chambre d'agriculture, le phasage de l'OAP sera modifié de la façon suivante pour l'approbation :



Ce phasage en trois phases au lieu de deux permettra d'étaler dans le temps les constructions. De plus, cet échéancier est plus précis en indiquant désormais une année de début d'urbanisation pour chaque phase. Afin de permettre une densification plus élevée et proposer des densités variées et progressives, le secteur correspondant à la phase 2a sera divisé en deux zones comportant des règles différentes :

- Une première zone où l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) pourrait être de 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). Une construction de hauteur émergente serait également autorisée dans cette zone.
- Une deuxième zone dans laquelle la hauteur maximale autorisée pourrait être de 14m au faitage (au lieu de 11m dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique)

L'emprise au sol de la phase 2c sera également portée à 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).

Remarques :

1- *Reconstitution des continuités écologiques : renforcement des linéaires paysagers. (Ceinture verte du SCOT)*

. *Façade sud ouest de la phase 2a : compléter le périmètre par la poursuite d'un linéaire paysager.*

. *Améliorer l'AOP en mettant davantage en exergue le tracé des futurs linéaires paysagers*

. *En limite ouest de la phase 3, compléter le cheminement cyclo-pédestre par un linéaire paysager*

2- *En secteur NSC, le règlement écrit devrait soit abaisser légèrement le seuil de 100% soit comporter un seuil maximal absolu de surface de plancher supplémentaire afin de maîtriser davantage les conditions d'extension dans cet espace proche du rivage. Prévoir une emprise au sol plus élevée tout en restant compatible avec le Scot.*

3- *L'OAP du secteur 1AUH pourrait être complété afin de porter des mesures en faveur du bioclimatisme.*

4- *le rapport de présentation pourrait prendre en compte et justifier la suppression de la zone 2AUtpl vis à vis du DTA et du Scot.*

5- *L'OAP du secteur 1AUh ne prévoit pas de bornes de stationnements pour véhicules électriques alors que le Scot le demande pour les constructions neuves à vocation résidentielle collective.*

6- *Mise en valeurs des entrées de ville via la route de Colleville (RD35A: l'AOP des futurs quartiers devra être renforcée sur :*

. *Insertion d'une lisière végétalisée de part et d'autre de la RD35A*

. *Des aménagements favorisant l'entrée du bourg*

. *Intégration de formes architecturales adaptées sur les secteurs urbanisés proche de la RD*

Concernant le secteur ouvert à l'urbanisation :

L'OAP sera modifiée pour l'approbation afin de :

- *Poursuivre le linéaire paysager sur la façade sud Ouest de la phase 2A,*

- *Compléter le tracé des futurs linéaires paysagers*

- *Apporter des précisions en faveur du bioclimatisme*

- *Prévoir des bornes de stationnements pour véhicules électriques pour les constructions neuves à vocation de résidentielle collective*

- Créer un principe de création d'une continuité écologique nord-sud (entre le bois du Fonteny et le bois du Caprice) doublée d'un cheminement cyclopedestre.

Concernant le secteur Nsc de la pointe du siège :

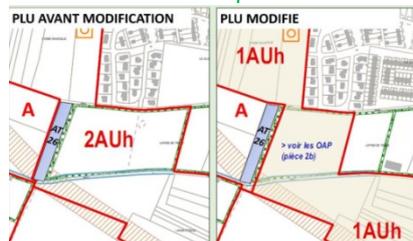
Le règlement écrit sera modifié de la façon suivante :

- La disposition de l'article 2 indiquant que l'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à concurrence de 100% de la surface de plancher existante sera modifiée pour l'approbation : le seuil sera réduit à 90%
- L'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 passera de 20% à 25%

CDPENAF

- *Le projet de développement porte sur le passage d'une zone à urbanisation différée d'une superficie de 12,6 hectares en une zone à urbanisation immédiate à vocation d'habitat, en extension de l'urbanisation, pour la réalisation de 330 logements.*
- *Le projet envisage une extension de la zone urbaine sur des espaces à vocation agricole et/ou naturelle sur une superficie de 12,6 hectares.*
- *Le projet génère des contraintes nouvelles sur les espaces agricoles et naturels (mitage).*
- *L'absence d'un projet de territoire et de développement commun en lien avec les communes limitrophes ne permet pas de mettre en évidence les séquences Eviter et réduire dans le dossier*

Comme précisé dans la réponse à la Chambre d'agriculture, la densification dans la zone 1AUh est revu à la hausse afin d'optimiser la production de logements. Le phasage est également revu afin de lisser la production de logements dans le temps. Le projet ne répond pas à la définition du mitage. En effet, l'opération est en continuité de l'urbanisation existante. Le périmètre des zones AU a même été revu afin de maintenir un ensemble cohérent (la parcelle AT26 en zone 2AUh sur le PLU en vigueur passera en zone A dans le cadre de la présente modification).



Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Ouistreham s'inscrit dans le cadre de la polarisation voulue par le SCoT, confirmée dans les orientations du futur PLUi-HM de Caen la mer (débattues en Juillet 2023), contrairement aux communes limitrophes qui ne bénéficient pas d'un tel classement.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation va permettre de produire des logements sociaux et ainsi contribuer à répondre aux obligations de la loi SRU. Cette ouverture permettra également de réaliser une gendarmerie qui profitera à l'ensemble des communes voisines.

Enfin, le rapport de présentation (P24) prévoit bien des mesures d'Evitement, et de réduction :

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.

Chambre d'agriculture Calvados

- Réévaluation de l'offre de logements existants
- Potentiel de production de logements dans la trame urbaine
- Réduction de la consommation foncière

Effectivement les données de l'INSEE sur la période 2013-2019 montraient que la population communale augmentait faiblement avec 15 nouveaux habitants supplémentaires pour 319 nouveaux logements. Cependant, le nouveau bilan paru en novembre 2023 montre, quant à lui, un gain de 185 habitants entre 2014 et 2020, pour une augmentation de 323 logements. Ces évolutions témoignent d'une augmentation optimisée de la production de logement.

Le PLH ne raisonne pas à l'échelle de la commune mais par strates de communes équivalentes. Pour rappel, comme précisé dans le rapport de présentation P9 et P16, pour les deux communes pôles principaux de Ouistreham et Bretteville L'Orgueilleuse le PLH prévoyait 580 logements pour la 2019- 2024 soit 97 logements en moyenne annuelle. Or sur les trois premières années (PLH 2021), Bretteville-L'Orgueilleuse a livré moins de logements qu'envisagé, ce qui montre un déficit de livraison à mi-période de 13% pour les deux pôles (-43 logements).

Par ailleurs, en ce qui concerne le potentiel de production de logements dans la trame urbaine, la réponse suivante a été apportée dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE. Cette réponse permet de justifier de l'ouverture à l'urbanisation et indique que le rapport de présentation sera complété.

« Une première justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées avait été réalisée dans la délibération de prescription du 30 juin 2022. Il était indiqué dans cette délibération que le PLU approuvé en 2017 distinguait une cinquantaine de sites au sein des espaces bâtis pouvant faire l'objet d'une densification (environ 4ha au total). Toutefois, il faut déduire de cette quantification un taux de rétention foncière et 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. De plus, depuis 2018, 482 logements ont été réalisés dont 92% en densification de la zone urbaine diminuant d'autant les possibilités de densification.

Pour aller plus loin, le rapport de présentation de la modification a complété cette analyse par une cartographie recensant les projets réalisés récemment (2011-2022) mais aussi les opérations en cours et le potentiel apparent de densification. Il apparaît au regard de ces éléments que le potentiel de densification est très limité. Aujourd'hui, le potentiel apparent de densification n'est plus que de 2,7ha.

Par ailleurs, Caen la mer a lancé une étude de stratégie foncière avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). Cette étude a pour objectif de déceler du foncier potentiel mobilisable dans la tâche urbaine. Cette étude, et celles réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM nous permettront de compléter s'il y a lieu l'étude de densification du rapport de présentation de la modification pour l'approbation et ainsi démontrer plus finement l'absence d'alternative en zone urbaine ».



Enfin, le bilan de la consommation sera modifié au regard des erreurs matérielles soulevées par les services de l'Etat. En complément et pour répondre aux observations de plusieurs PPA, il est proposé de revoir le phasage des OAP afin de lisser la consommation de l'espace dans le temps. Ainsi le phasage suivant sera désormais proposé pour l'approbation :

De plus, afin d'optimiser la consommation foncière, les densités et les hauteurs seront également revues pour l'approbation. Ainsi le secteur correspondant à la phase 2a sera divisé en deux zones :

- Une première zone où l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) pourrait être de 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). Une construction de hauteur émergente serait également autorisée dans cette zone.
- Une deuxième zone dans laquelle la hauteur maximale autorisée pourrait être de 14m au faitage (au lieu de 11m dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique)

L'emprise au sol de la phase 2c sera également portée à 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).

UDAP

Corrections du service responsable et suppression de l'encart "Pour information...."

La pièce 4a1 (liste des servitudes d'utilité publique) sera modifiée de la façon suivante :

Document soumis à enquête publique :

Service responsable : S.T.A.P. - 13bis rue St Ouen, 14036 CAEN cedex 01

Document modifié pour approbation :

Service responsable : UDAP – 13 bis rue St Ouen, 14036 Caen cedex 4

Le tracé des périmètres de 500m seront retirés du plan des servitudes d'utilité publique.

Analyse du commissaire enquêteur :

La communauté urbaine s'est efforcée de répondre aux réserves et recommandations des PPA.

La nouvelle programmation des OAP de la phase 2b et 2c permettra de lisser la consommation de l'espace dans le temps.

De même, concernant la séparation de la phase 2a en deux zones, les nouvelles hauteurs et densités proposées vont dans le sens d'une consommation foncière mieux maîtrisée.

6.3-REPNSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les réponses de la communauté urbaine sont inscrites en vert dans la colonne de droite du tableau.

| Réf | Questions du Commissaire-Enquêteur | Réponses de la communauté urbaine |
|------------------------|--|--|
| POINTE DU SIEGE | | |
| CE1 | <i>Le conservatoire du littoral a-t-il bien été sollicité pour déterminer le nouvel emplacement des zones de stationnement ?</i> | <i>Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLU, mais plutôt du projet en lieu même. Une réunion a eu lieu le 5 décembre 2023 sur site à l'initiative du conservatoire du littoral, en présence notamment de la commune de Ouistreham, du département, de Caen la mer, de la DDTM, de la DREAL...</i> |
| CE2 | <i>Ce nouvel emplacement et son accès tiendront-ils compte des espèces protégées et de leur nidification ?</i> | <i>L'espace pressenti pour accueillir le nouveau parking est situé dans une zone Natura 2000 et devra faire l'objet, en fonction de son dimensionnement, soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis d'aménager. A ce titre et conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2011, le projet sera soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 .Extrait de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2011 :« Sont soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le cadre défini à l'article 1 du présent arrêté :[...] • Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager au titre de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme et mentionnés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont situés en tout ou partie dans le périmètre d'un site Natura 2000 mentionné à l'article 3 du présent arrêté ; • Les travaux installations ou aménagement soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 items a), e), f), j) et k) du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont situés en tout ou partie dans le périmètre d'un site Natura 2000 mentionné à l'article 3 du présent arrêté, c'est-à-dire -les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ; -les aires de stationnement ouvertes au public »</i> |

| | | |
|------|--|--|
| CE3 | La taille du futur parking sera-t-elle bien équivalente à l'actuelle ? | Suite aux observations de la DDTM et du SCOT, il est proposé de modifier la formulation du règlement de façon à indiquer que l'aménagement d'une aire de stationnement est possible en secteur Nv sous réserve que sa capacité ne soit pas supérieure à la capacité du parking pré-existant (52 pl) |
| CE4 | Dans le mémoire en réponse à la MRAe, il est noté que le parking sera "rendu à la nature". Pouvez-vous préciser ce que cela signifie ? | L'objectif de la réponse à la MRAE était d'indiquer que le parking actuel devra faire l'objet d'une renaturation tel que défini à l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme : « La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. » |
| CE5 | Quel est le devenir du chemin qui mène actuellement au parking et notamment de son imperméabilisation actuelle? | Cette question ne relève pas de la modification mais plutôt du projet en lui même. |
| CE6 | Au niveau du STECAL, il y a possibilité d'augmenter la surface des constructions. Existe-il un projet d'extension dans ce sens ? | Caen la mer n'a pas connaissance d'un projet abouti à ce jour. La modification du règlement du PLU permettra l'extension limitée des constructions 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. |
| CE7 | Le projet d'agriculture urbaine est-il déjà initié ? | Caen la mer n'a pas connaissance d'un projet abouti à ce jour. La modification du règlement du PLU permettra l'extension limitée des constructions 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 |
| | Ouverture à l'urbanisation à l'ouest | |
| CE9 | Les zones 1AUh des Maresquiers et l'extension du pôle sportif UHC transformée en 1AUh ont-ils été comptabilisés dans la consommation de terres agricoles ? | Une partie de la zone du Maresquier sera comptabilisée dans le bilan de la consommation 2011-2020, comme expliqué dans la réponse à la DDTM. |
| CE10 | Dans la négative, la consommation de terre agricole n'excèdera-t-elle à terme celle prévue par la loi climat et résilience ? | Le cumul du reste à consommer de la zone 1AUe (2,1ha), du complexe sportif (1,1ha) et la zone concernée par la présente modification (12,6ha) représentent un total de 15,8ha. Il est donc proposé de revoir le phasage et son étalement dans le temps : - la décennie 2021-2030 serait concernée par l'aboutissement des phases 2A (6,4ha) et 2B (1,5ha), pour un total de 7,9 ha auxquels s'ajoutent les 3,2ha de la zone 1AUe et de l'extension du terrain sportif soit un total de 11,1ha.- la phase 2C sera désormais programmée dans la décennie suivante |
| CE11 | Concernant l'urbanisation des terres agricoles, dans le document de présentation (page 24) mesures E/R/C, il est précisé des "compensations agricoles". Pouvez-vous apporter des précisions sur les futures compensations ? | Les compensations agricoles n'ont pas été définies à ce jour |
| CE12 | Dans l'extrait des délibérations du conseil communautaire du 30 juin 2022, le projet de la nouvelle gendarmerie évoque 42 logements sur 3 hectares alors que l'OAP présente 33 logements sur 1,5 hectares dans la légende de la phase 2b après modification. Qu'en est-il exactement ? | Le projet a évolué entre les deux dates pour être revu à la baisse |
| CE13 | Concernant cette zone d'urbanisation, il est fait état de l'existence d'une cavité souterraine. Une étude concernant l'existence d'autres cavités est-elle prévue dans ce domaine | L'article 2 de la zone 1AUh prévoit la disposition suivante aux abords des sites ou des cavités pourraient être présentes :« Aux abords des sites où des cavités pourraient être présentes (repérés sur le règlement graphique) : les aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques. Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques |

| | | |
|------|---|---|
| | | indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques d mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols |
| CE14 | Dans le document de présentation, carte 1 phasage de l'urbanisation et indications de programmation, sur la carte "OAP après modification", une zone au sud de la Phase 1 apparaît en hachurée vert clair alors qu'elle se trouvait en vert plus foncé sans hachure sur l'AOP avant modification. A quoi correspond ce changement ? | Il s'agit d'une erreur graphique qui sera corrigée pour l'approbation. |
| CE15 | Concernant l'alimentation en eau, la situation actuelle ne répondra pas à l'augmentation liée à cette urbanisation. Le syndicat Eau du bassin caennais envisage des travaux et d'augmenter la capacité de stockage entre autre. L'ouverture à l'urbanisation tiendra-t-elle bien compte de la programmation de ces travaux? | Comme précisé plus haut, suite à l'avis des PPA, le déroulé du projet a évolué pour aboutir à trois phases qui seront plus étalées dans le temps. Par ailleurs, concernant la programmation des travaux, le Syndicat Eau du Bassin Caennais a apporté les éléments de réponse suivants : - Sécurisation de l'alimentation de l'adduction Nord : les forages de la Gronde permettant d'avoir une capacité de production en eau supplémentaire de 9000m3/j ont été créés en 2023 et le dossier d'autorisation d'exploiter ces forages est en cours de finalisation et passera au CODERST en 2024.- Doublement de la capacité du stockage à Ouistreham et interconnexion des forages d'Hérouville et Blainville au pôle de regroupement de Lebisey : les travaux ont été inscrits sur la PPI du syndicat qui court sur les 15 prochaines années |

Zone de protection

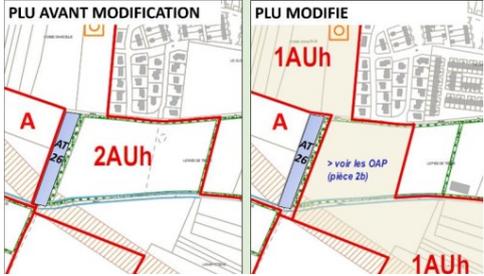
| | | |
|------|--|------------------|
| CE16 | L'extension de la zone de protection (article L151-19 du CU) est-elle envisageable ? | Voir Réponse RD3 |
|------|--|------------------|

Analyse du commissaire enquêteur:
La communauté urbaine a répondu de façon satisfaisante à toutes les questions du CE. Concernant le déplacement de l'aire de stationnement de la pointe du siège, la connaissance préalable de sa nouvelle localisation aurait permis de n'affecter que celle-ci en zone Nv et de reclasser l'autre partie en secteur N.

6.4-REPONSES AUX QUESTIONS DU PUBLIC

Les réponses de la communauté urbaine apparaissent en vert

| Observation | Contenu de l'observation | Réponse de la communauté urbaine |
|---------------------------------|--|--|
| RP01 Mme MAURIN Dominique | Demande de renseignements donnés le jour même, (Pas de question sur le registre) | ne nécessite pas une réponse. |
| RP02 Mr LE MAITRE Fernand | Monsieur Le Maire, Vous nous aviez, dans le cadre de l'aménagement du territoire de Ouistreham, parlé d'une concertation autour d'une table entre propriétaires exploitants agricoles et la commune, cela n'est jamais venu | La délimitation des zones à urbaniser (1AU et 2AU) ont été définies dans le PLU approuvé le 23 mars 2017. Le périmètre de ces zones a été étudié de façon à ce que l'extension de l'urbanisation s'intègre au mieux dans le paysage et dans la continuité de l'urbanisation existante afin notamment d'éviter un étalement urbain trop important et une connexion plus facile avec la trame viaire existante. |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Aussi je profite de cette "fenêtre" Etant concerné par l'aménagement de parcelles dont je suis propriétaire et pour d'autres exploitant, route de Colleville, je vous renouvelle mon refus de voir une parcelle coupée en deux, selon vos uniques besoins.</p> <p>Il me paraît important de prendre en compte l'avenir agricole de Ouistreham en fonction de la situation et des souhaits de tous les exploitants.</p> <p>Indemniser tel ou tel, exproprier tel ou tel sans au préalable en avoir parlé avec les intéressés expose à des mécontentements et des problèmes pour tout le monde.</p> <p>En discuter règle souvent bien des choses, surtout quand on sait pouvoir trouver des agriculteurs ouverts au dialogue, dont les âges et motivations peuvent très bien s'articuler.</p> <p>Qui d'entre vous aimerait voir des traits et des pointillés tracés sur ses parcelles sans un minimum de concertation.</p> <p>Espérant avoir été entendu, merci Bien cordialement Mr le Maire, chers élus, Fernand le Maitre</p> | <p>L'élaboration du PLU avait fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique. Monsieur Le Maitre avait donc eu la possibilité de s'exprimer à ces occasions.</p> <p>De plus, la procédure de modification n°1 du PLU de Ouistreham a fait l'objet d'une concertation définie par délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022.</p> <p>Les modalités étaient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation sur les sites de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine de Caen la mer et dans un journal local - Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de recueil des observations de la population en mairie de Ouistreham et au siège de Caen la mer - Création d'une rubrique « Modification n°1 du PLU de Ouistreham sur le site de la commune et de Caen la mer pour consultation du projet de modification avec adresse mail associée. <p>L'objet de cette procédure de modification est d'ouvrir en partie la zone 2AUh à l'urbanisation. Les zones AU sont les mêmes que celles du PLU approuvé en 2017 à l'exception d'une parcelle agricole (AT26) qui a été retirée de l'ancienne zone 2AU car au-delà de la frontière naturelle formée par la haie du Pied de terre. Cette parcelle repasse en zone A afin de maintenir un ensemble cohérent.</p>  |
| <p>RP03 Mr VRILLAT Jean-Claude</p> | <p>Demeurant à Ouistreham depuis plus que deux ans et demi, je suis sensible aux aménagements qui pourront être apportés dans la commune. Bien que je ne demeure pas dans les espaces objet des modifications prévues par le PLU, je tiens à faire part par la présente de mes constats, voire incitations à des améliorations.</p> <p>Concernant les espaces mentionnés à l'ouest de la commune, phases 2a, 2b, 3 et 4, où la construction de 720 logements est prévue, il conviendra que des dispositions soient prises afin que les piétons et cyclistes puissent librement circuler au pied des constructions sans être obligés d'utiliser les espaces voiture, ce qui n'est pas le cas actuellement dans ce secteur : avenue du Colonel Dawson il n'y a pas de trottoir entre l'accès au domaine de Coqueraine et l'avenue des Bois et les piétons sont obligés de marcher sur la chaussée.</p> <p>Concernant le quartier implanté autour du Chemin de la Pointe du Siège, lequel chemin est une voie publique qui part du port, continue pendant 700 m en zone habitée, puis va desservir 1300 m plus loin le parking de la Pointe du Siège, ce dernier est situé en zone protégée, celle-ci relevant</p> | <p><i>L'OAP de la zone 1AUh ouverte à l'urbanisation prévoit des liaisons douces à destination des piétons et cyclistes connectés aux quartiers voisins. De plus, les aménagements futurs seront en cohérence avec le règlement de voirie communautaire.</i></p> <p><i>L'observation relative à l'état de du chemin de la pointe du siège ne relève de cette procédure de modification du PLU. En revanche, la modification prévoit bien le déplacement de l'aire de stationnement située au bout de la pointe du siège, sur un terrain situé plus à l'ouest (en secteur Nv)</i></p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>du Conservatoire du Littoral. L'état du Chemin de la Pointe du Siège dans la partie protégée est dans un état exécrationnel. Ce ne sont pas des nids de poule qui l'envahissent, mais des nids d'autruches, comme en témoigne la photo ci-dessous prise en décembre 2023 :</p> <p>Ce n'est pas faute d'être intervenu depuis le printemps 2023 tant auprès du Conservatoire du Littoral (qui s'est muré dans le silence), que de la Mairie, ainsi que de la Préfecture, mais la situation demeure inchangée (lettre du 30 décembre 2023 à ces trois entités ci-jointe). Il conviendra que des dispositions soient prises afin que le chemin dans sa partie délabrée soit solidement reconstruit, sinon que le parking soit déplacé sur un espace plus stable.</p> | |
| <p>RD1 Mr CONSTANT Alain</p> | <p>Je ne comprends pas pourquoi les restrictions apportées aux panneaux solaires (thermiques ou solaires) sur le PLU actuel n'ont pas été modifiées à l'occasion de la mise à jour qui est proposée ce jour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "panneaux de la même couleur que la toiture et en intégration de la toiture", mesures obsolètes à ce jour - généralisation de l'interdiction des panneaux en sur-imposition ,s'ils sont visibles depuis l'espace public ,sur l'ensemble du territoire de la commune de Ouistreham et sans référence à des zones protégées (règle non écrite mais appliquée lors de l'instruction des dossiers) - non prise en compte des réponses du Gouvernement aux questions écrites de parlementaires (visibilité des installations / monuments historiques) <p>D'une manière générale, je constate que le maire, et son adjoint à l'environnement, ont trompé les citoyens, à plusieurs reprises, par échanges de courriers et en séances enregistrées du Conseil municipal en affirmant que, compte-tenu de la création du PLUintercommunal, il ne lui était plus possible de modifier le PLU de Ouistreham.</p> <p>Alain Constant</p> | <p>La remarque relative à l'intégration des panneaux photovoltaïques rejoint la sollicitation de la commune. L'annexe architecturale sera modifiée de manière à assouplir les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques (voir réponse RD12)</p> |
| <p>RD2 Mr GARAFAN Alain</p> | <p>Objet : demande de déclassification de la parcelle AX n°30</p> <p>Monsieur le Maire.</p> <p>Monsieur Pascal Bouland</p> <p>Suite à ma réunion avec M.PascalBouland, commissaire enquêteur, sur la modification du PLU le 11 décembre 2023, je vous prie de bien vouloir prendre en compte la remarque suivante.</p> <p>Je suis propriétaire de la parcelle PLU AX n°30 ET AX n°32</p> <p>Ma requête est de vous demander la modification du PLU de la parcelle AX30 de 4 565 m2 en tout ou partie, classifiée N.</p> | <p>La parcelle AX30 est en zone N du PLU de Ouistreham. Le passage d'une zone N à une zone U n'est réglementairement pas possible dans le cadre d'une modification de PLU.</p> <p>Par ailleurs cette parcelle est couverte en très grande partie par une zone rouge RS du Plan de Prévention Multi-Risques de la Basse Vallée de L'Orne.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>En effet, je suis entourée de construction type individuelle, 12 voisins. La parcelle AX 30 est maintenant arborée, engazonnée...etc, et à la même altimétrie que tous les terrains environnant.</p> <p>A la recherche d'un terrain constructible pour mon fils, Julien, chef d'entreprise à Ouistreham, nous souhaiterions pouvoir construire une maison dans le prolongement de celle déjà existante (AX309) et de celle en construction. (Parcelle AX n° 351) (Plan en annexe).</p> <p>Nous voyons des constructions se réaliser à côté de chez nous, nous avons beaucoup de mal à comprendre cette classification N, sur des parcelles qui nous semblent identiques.</p> <p>Notre besoin à minima est de 200 à 300 m² pour une construction de maison individuelle.</p> <p>Je vous prie d'agréer, messieurs, mes salutations distinguées.</p> <p>Alain Garafan</p> |  <p>Le règlement de ce document approuvé le 10 août 2021 indique que : « <i>Sont interdits dans les zones rouges Rs, les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exception de ceux visés dans la partie II « modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » du présent chapitre. »</i></p> <p>La zone N du PLU de Ouistreham reprend le contour de la zone rouge du PPRM et est donc cohérente avec cette servitude.</p> |
| <p>RD3 Mr PARIS Dominique Président de l'Association Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham</p> | <p>Monsieur le Maire, Monsieur Boulland, Notre association (Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham) n'a pas d'observations particulières à faire sur les modifications indiquées mais souhaiterait proposer une légère modification complémentaire au PLU existant et qui pourrait être incluse dans cette nouvelle version du PLU.</p> <p>En effet, Ouistreham est une ville balnéaire, de caractère, vivante, comportant un nombre encore significatif de villas et constructions remarquables érigées depuis la fin du XIX^{ème} siècle par des architectes de renom (MM. Duroy et Rouvray notamment) et qui apportent un charme particulier à la commune. Ces constructions sont, en partie, protégées d'une démolition possible, suivant avis de la commune, grâce à des zones dites « de protection » apparaissant dans le document graphique couleur (document 3b du PLU) légendées sous la rubrique : « <i>Éléments ou Ensembles protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme</i> ».</p> <p>Ces zones figurent soit hachurées soit sous forme de rectangle concernant telle ou telle construction. Elles sont situées principalement à l'ouest (Riva-Bella) et à l'est vers le terminal ferry. Une petite zone concerne également le bourg.</p> <p>Il nous semble qu'il serait pertinent d'agrandir légèrement ce zonage lors de cette modification en cours du PLU. En effet, certains endroits, riches en constructions remarquables d'époque ne figurent pas dans ces zones de protection actuelles. Nous pensons en particulier, côté Riva-Bella à celui située entre le boulevard</p> | <p><i>L'élargissement de la zone de protection du patrimoine n'est pas un objet de cette procédure.</i></p> <p><i>La zone de protection des ensembles bâtis représente environ 55ha sur le PLU de Ouistreham en vigueur. Les demandes de l'association représentent environ 48ha supplémentaires, soit près du doublement de la zone protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Une telle extension ne pourrait être considérée comme une modification substantielle du dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique. C'est la raison pour laquelle, il ne peut être envisagé, à ce stade et sans concertation supplémentaire, une telle extension du secteur protégé</i></p> <p><i>De plus, au vu du nombre d'observations sur cette thématique, une étude approfondie mériterait d'être menée afin de définir avec précision d'éventuelles nouvelles zones pouvant être protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</i></p> <p><i>Cette étude ne pourrait être menée en concertation avec la commune que dans le cadre du PLUi-HM en cours d'élaboration. Dans ce cadre nous vous invitons à formuler votre demande via l'adresse mail suivante : plui@caenlamer.fr</i></p> |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>de France et la Rue Auber et celui située entre l'avenue Andry et l'avenue de la Mer. Côté est, il serait pertinent d'agrandir la zone existante en rajoutant la portion comprise entre l'avenue Victor Hugo et l'avenue de la Mer. Il serait possible également d'agrandir la zone concernant le Bourg, autour de l'église Saint Samson de Ouistreham.</p> <p>Nous joignons quelques plans en couleurs indiquant les zones protégées existantes et les agrandissements qu'il serait, à notre sens, possible de créer.</p> <p>Vous trouverez également quelques photos de maisons de caractère, actuellement non protégées se situant dans les zones qui pourraient être agrandies.</p> <p>Sachant qu'une des modifications proposées dans cette enquête permettra de développer le logement à l'ouest de Ouistreham, il nous semble que l'impact d'une extension, somme toute légère, des zones de protection, comme nous le proposons, permettrait à la commune de disposer d'un outil pour préserver, si nécessaire, un patrimoine caractéristique des villes balnéaires et n'aurait pas d'impact négatif important sur la construction de logements neufs.</p> <p>Dominique PARIS Le 21/12/2023 Président de l'Association Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham</p> | |
| <p>RD4 Mr DENDURA Philippe</p> | <p>Je souhaite que la zone de protection soit étendue, au moins sur notre zone de résidence en raison de la présence de villas intéressantes à protéger</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |
| <p>RD5 Mr JOUAN Joël</p> | <p>Monsieur le Maire, Je suis résident au 79 avenue de la mer à OUISTREHAM depuis plus de vingt ans et souhaite m'assurer que ma famille et moi-même pourrions continuer à vivre dans un environnement serein, soucieux du patrimoine de notre ville.</p> <p>C'est pourquoi je souhaite m'assurer au travers de cette requête que le périmètre qui comprend le 79 avenue de la mer et ses habitations adjacentes fait bien partie des zones protégées dans le futur PLU. En effet, il existe à proximité de mon habitation des villas ou constructions remarquables qu'il est nécessaire de protéger.</p> <p>Cette démarche est une démarche individuelle, mais aussi une démarche dans un intérêt collectif pour protéger le patrimoine précieux et l'harmonie de notre ville.</p> <p>Je sais, Monsieur le Maire, que vous serez, comme à l'habitude, à l'écoute de vos concitoyens dans notre intérêt commun.</p> <p>Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations, Joël JOUAN</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>RD6 Mr & Mme LECOUTEY</p> | <p>Bonjour, Nous résidons à Ouistreham rue de la mer depuis 1995, dans une maison qui date de la fin du 19 ème siècle. Nous avons vu la ville évoluer avec certaines constructions peu en harmonie avec le caractère balnéaire de notre commune. Le secteur de Riva comporte encore de nombreuses villas remarquables représentatives d'une époque qui a donné le caractère authentique de Ouistreham. Il serait judicieux d'étendre la zone de protection en partant de l'est (avenue Victor Hugo) jusqu'à l'ouest (avenue Andry) afin de préserver toutes ces villas anciennes qui n'appartiennent pas pour l'instant aux zones dites «de protection» du PLU actuel. En effet, ces quartiers sont régulièrement ciblées par les promoteurs immobiliers et les projets qui en découlent ne se marient malheureusement pas avec l'environnement architectural. Ouistreham Riva Bella a besoin d'être mieux protégée, à l'image des villes voisines comme Cabourg ou Merville-Franceville qui ont su sauvegarder leurs cœurs de ville. Si Ouistreham veut continuer à améliorer son image de ville où il fait « bon vivre » et attirer de nouvelles familles, il faut trouver des solutions pour ne pas dénaturer son histoire. J'espère que vous serez à l'écoute de mes doléances. Recevez Madame Monsieur l'expression de mes sincères salutations.</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |
| <p>RD7 (06/01/2024) Mr BUTAVAND Didier</p> | <p>Je demande à ce que les zones de protection soient étendues au moins sur ma résidence en raison de la présence de villas ou constructions remarquables et intéressantes à protéger .</p> |  <p>Voir réponse RD3 Par ailleurs, il est à noter que le bien est situé dans le Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Samson, et, à ce titre, est déjà protégé.</p> |
| <p>RD8 (08/01/2024) Mr GOULAIN Philippe</p> | <p>Monsieur le Maire Monsieur Bouland J'habite au 17, avenue Andry, villa Les Clapotis, construite en 1906 par l'architecte Rouvray et dont la façade a été modifiée en 1924 par Duroy , son successeur, ces 2 professionnels étant les architectes emblématiques de notre ville. Dans cette même rue et au voisinage proche, se trouvent au 15, une villa anglo-normande et au 21, une autre villa, la Walkyrie construite en 1907. Dans le groupe de maisons délimité par l'avenue Andry, la rue Auber, l'avenue Clémenceau et le boulevard de France, se trouvent aussi la villa Les Acacias au 16,</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | |
|---|---|-------------------------|
| | <p>avenue Clémenceau, ainsi que des maisons anglo-normandes remarquables au 20, 28 et 32. On trouve aussi au 23, boulevard de France, une magnifique villa anglo-normande qui fait la couverture d'un des livres de Florent Hérouard.</p> <p>Les terrains dans ce périmètres sont de bonne taille avec des plantations d'arbres de haute tige qui permettent l'accueil de nombreuses espèces d'oiseaux offrant ainsi un espace de biodiversité.</p> <p>Toutes ces maisons sont en dehors du périmètre protégé et autorisent ainsi de belles opportunités pour les promoteurs. J'ai, pour ma part, été contacté à de nombreuses reprises par des promoteurs intéressés par la taille de ma parcelle. La maison proche de la mienne est actuellement en vente.</p> <p>Il est certain que si l'une des maisons de ce quartier était acquise par un promoteur pour la construction d'un immeuble, un effet boule de neige serait probable. Il est plus facile de céder aussi sa maison que de se lancer dans un combat couteux contre un promoteur avec une issue aléatoire.</p> <p>C'est pourquoi, je vous demande d'agrandir le périmètre protégé à ce quartier afin de préserver un aspect résidentiel à notre ville et de continuer à offrir à nos touristes l'image typique qui a fait la renommée de Riva Bella et où le béton n'a pas remplacé nos belles maisons.</p> <p>En espérant que ma contribution retiendra votre attention, veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur Bouland, l'expression de mes sentiments les plus distingués.</p> <p>Philippe Goulain</p> | |
| <p>RD9 Mr BUTAVAND Didier (Complément RD7)</p> | <p>J'ai omis de signaler que notre maison se situe à 100 mètres de l'Eglise SAINT SAMSON et que nous sommes entourés de quartiers anciens typiques d'une époque révolue et de belles maisons bourgeoises d'où notre intérêt de connaître les constructions éventuelles à venir.</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |
| <p>RD10 Mr DE LA CHAPELLE</p> | <p>En raison du caractère remarquable ou intéressant de nombre de villas, maisons ou bâtiments de la zone UHc, de part et d'autre du boulevard de France, je souhaite l'extension de la partie protégée côté mer du Bd de France à la partie "terre" dudit Boulevard.</p> <p>Et l'inventaire sur la commune de Ouistreham de toutes les constructions (villas, maisons et bâtiments) remarquables ou intéressantes pouvant autoriser la mise sous "protection" d'une zone les comprenant.</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |
| <p>RD11 Mr SIMON Marc</p> | <p>Monsieur le Maire Monsieur Bouland</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>J'habite avec mon épouse au n° 49, Boulevard de France, une maison récente que nous avons faite construire en 2003 qui n'a d'autre privilège que celui d'y avoir fait éviter l'implantation d'une résidence divisée en appartements. Projet de Maître Coquelin, notaire à Ouistreham, Gilbert Pierre, agent immobilier, et Mr.Louis en charge de l'urbanisme à la mairie.</p> <p>Je vous laisse seul juge de convenir que notre maison assez classique, bien que sans intérêt patrimonial, s'intègre donc bien plus discrètement dans cet environnement qui n'est pas encore protégé.</p> <p>A l'époque, nous avons acheté notre terrain à Mr.Patillon dont la maman, décédée, résidait précédemment au n°20, Avenue Elie de Beaumont, et c'est lui qui nous informa ainsi que nos voisins immédiats de ce projet qu'il rejetait totalement.</p> <p>Au n° 47 se trouve une petite maison des années 1930 figurant dans le livre de Florent Hérouard, vendue par sa propriétaire très âgée, en septembre 2022 qui va faire l'objet d'une prochaine réhabilitation, et au n° 45 une maison actuellement en rénovation agrandissement depuis 2 ans, Encore une fois, l'élaboration d'une grosse résidence divisée en appartements a été évitée de peu car je peux vous dire qu'un promoteur bien connu sur Ouistreham est venu frapper à ma porte afin d'entrer en contact avec la vendeuse du n°47, se faisant fort de racheter également le n° 45 pour ainsi disposer d'une surface suffisante à la poursuite de son projet. Cette vieille dame n'ayant ni portable, ni sonnette, ce secteur de Ouistreham s'en trouva ainsi protégé une nouvelle fois. Au n°55, la maison est typique du style de Riva Bella. Une résidence entre deux maisons typiques Ne trouvez-vous pas que cela fait un peu beaucoup dans ce périmètre non encore protégé où l'on trouve notamment au n°23 la magnifique villa anglo-normande qui fait la couverture du même livre de Florent Hérouard.</p> <p>C'est pour cela que je souhaite et vous demande que le quartier compris entre l'avenue de la mer, le Boulevard Winston Churchill, et la rue Auber soit protégé afin de préserver ces villas typiques de Riva Bella.</p> <p>J'espère que ces quelques lignes retiendront votre intérêt, veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur Bouland, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>Marc Simon</p> | |
| <p>RD12 (Commune de Ouistreham</p> | <p>Monsieur Bouland, Au cœur de notre engagement envers le développement harmonieux de notre</p> | <p>Afin de répondre aux demandes de la commune, Caen la mer propose de modifier l'annexe architecturale de la façon suivante (les mots surlignés en bleu sont ajoutés, les mots surlignés en</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>commune, nous souhaitons exprimer nos observations et contributions concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche témoigne de notre volonté collective de façonner un cadre de vie répondant aux besoins actuels tout en préservant l'identité et la qualité environnementale qui nous sont chères. Ainsi, nous apportons nos réflexions et suggestions sur l'annexe architecturale du présent règlement pour soutenir l'évolution responsable, équilibrée et adaptée aux réalités locales.</p> <p>Pour les zones d'activités touristiques, nous recommandons une souplesse sur le pourcentage des matériaux de construction ainsi que leur proportion d'utilisation. Cette proposition s'inscrit dans une volonté de soutenir une diversité architecturale et esthétique qui puisse s'adapter aux spécificités touristiques de notre commune. Cette approche flexible contribuera à renforcer l'attrait touristique de notre zone, tout en préservant la qualité esthétique de notre patrimoine bâti. La commune souhaite apporter une modification sur le format maximum autorisé des ardoises en l'augmentant. Cette modification s'inscrit dans une réalité de préservation du caractère esthétique de notre patrimoine bâti et d'appréciation technique de réalisation en fonction des pentes de toitures.</p> <p>Pour conserver une cohérence architecturale et de gabarit dans les différentes zones, il est opportun de pouvoir autoriser que dans les zones de moyenne à forte densité les toitures à Mansart. Ce critère permettra à renforcer le caractère architectural des zones identifiées sans compromettre l'identité locale. Il contribuera à favoriser l'insertion des projets architecturaux dans leur environnement.</p> <p>Pour les panneaux photovoltaïques, nous suggérons de revoir la réglementation quant à leur insertion paysagère tout en prenant en compte le périmètre délimité des abords des monuments historiques. Cette mesure vise à encourager les initiatives en faveur des énergies renouvelables tout en tenant compte des particularités architecturales locales. La flexibilité dans l'intégration de ces technologies permettrait une meilleure adéquation aux spécificités de chaque bâtiment, dynamisant ainsi le passage vers une urbanisation plus durable et une insertion paysagère adapté au territoire.</p> <p>La commune souhaite apporter une précision sur les lucarnes avec pour objectif de clarifier les règles de construction en précisant qu'elles doivent conserver leur aspect accessoire du toit et être de faible largeur. Cette modification permettra</p> | <p>bleu et barrés sont supprimés) :</p> <p>➤ Concernant la proportion des matériaux autorisés en zone d'activités touristiques :</p> <p>Article 1.1 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>L'utilisation en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment) de matériaux tels que briques rouge brun pleines jointoyées, essentage d'ardoises et bardage de lames de bois posées horizontalement sans recouvrement apparent de couleur naturelle (bois clair) ou peint de la même teinte que l'enduit de façade est autorisée.</i></p> <p>Article 1.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation :<i>L'utilisation en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment, 25% pour le secteur UTa) de matériaux tels que briques rouge brun pleines jointoyées, essentage d'ardoises et bardage de lames de bois posées horizontalement sans recouvrement apparent de couleur naturelle (bois clair) ou peint de la même teinte que l'enduit de façade est autorisée.</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Par exception, l'utilisation de bardage de lames de bois posées sans recouvrement apparent est autorisée pour les petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant), pour l'isolation par l'extérieur des façades existantes en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment existant) et pour les abris de jardin n'excédant pas 10m² d'emprise au sol ; s'il est visible de l'espace public, ce bardage devra être peint de la même teinte que la façade du bâtiment principal existant.</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Par exception, l'utilisation de bardage de lames de bois posées sans recouvrement apparent est autorisée pour les petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant), pour l'isolation par l'extérieur des façades existantes en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment existant, 25% pour le secteur UTa) et pour les abris de jardin n'excédant pas 10m² d'emprise au sol ; s'il est visible de l'espace public, ce bardage devra être peint de la même teinte que la façade du bâtiment principal existant.</i></p> <p>➤ Concernant le format maximum des ardoises :</p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>- l'ardoise naturelle (dimensions : 23/33)</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :- l'ardoise naturelle (dimensions : 23/33 24X40 maximum sauf impossibilité technique et/ou architecturale justifiée par le porteur de projet liée à des typologies de toitures spécifiques</i></p> <p>•</p> <p>➤ Concernant les toitures à la Mansart en zones de moyenne à forte densité : <i>Cette demande sera étudiée dans le cadre du PLUi-HM</i></p> <p>➤ Concernant les panneaux photovoltaïques :</p> <p>Article 1.2 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique <i>Sont également autorisées les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents et les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture et de couleur identique au</i></p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>d'offrir des orientations plus précises aux architectes et aux propriétaires tout en assurant la préservation des caractéristiques architecturales qui font la singularité de notre commune.</p> <p>Enfin, il semble judicieux de supprimer la hauteur de haies de 2,00 m sur les limites séparatives dans l'annexe architecturale qui n'apporte aucune plus-value et ni de faisabilité technique.</p> <p>Nous croyons fermement que ces ajustements, orientés vers une réglementation plus adaptée, contribueront à l'épanouissement harmonieux de notre territoire tout en respectant les spécificités architecturales qui font la richesse de notre commune.</p> | <p><i>reste de la couverture, ainsi que le zinc pour les toitures à faible pente et l'étanchéité pour les toitures plates masquée par un acrotère qui peut recevoir un essentage tuiles ou ardoises, à l'exclusion du bac acier ou autres matériaux ondulés ou nervurés.</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Sont également autorisées les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents et les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture et de couleur identique au reste de la couverture, ainsi que le zinc pour les toitures à faible pente et l'étanchéité pour les toitures plates masquée par un acrotère qui peut recevoir un essentage tuiles ou ardoises, à l'exclusion du bac acier ou autres matériaux ondulés ou nervurés</i></p> <p><i>Les panneaux solaires ou photovoltaïques en surimposition ne sont autorisés que sur les pans de toiture non visibles depuis les voies et emprises publiques et situés hors secteur sauvegardé (PDA, rayon de 500m, espaces protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)</i></p> <p>➤ Concernant l'aspect et la taille des lucarnes : Article 1.2 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Aucune disposition concernant les lucarnes</i></p> <p>Article 1.2 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Les lucarnes doivent conserver leur aspect accessoire du toit et être de largeur inférieure à la hauteur.</i></p> <p>➤ Concernant la hauteur des haies : Article 1.2 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m sur les limites des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public et, sur les limites séparatives, à 1, 80 m pour les clôtures pleines et 2,00 m pour les haies.</p> <p>Article 1.2 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m sur les limites des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public et, sur les limites séparatives, à 1, 80 m pour les clôtures pleines et 2,00 m pour les haies.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| <p>RD13 Mr PAUL ROBERT</p> | <p>Le projet de modification du PLU présenté ici révèle une urbanisation croissante de la ville, au détriment des zones que l'on peut considérer comme les poumons verts de la ville. Cet étalement urbain, dont il conviendrait de prendre la mesure, anticipe le PLUIHM à contractualiser avec la communauté urbaine de Caen la Mer et contredit le principe du zéro artificialisation nette, voulu par la loi Climat résilience pour 2050, dans notre commune.</p> <p>Cette décision peut être considérée comme une menace pour l'équilibre écologique à apporter aux habitants de la ville. Une réelle consultation citoyenne dans la ville, mais aussi avec les habitants des autres communes du bassin de vie, devrait être un premier préalable à toute décision. Cette modification du PLU ne doit en aucun cas aboutir à une dégradation de leurs conditions de vie.</p> <p>Par ailleurs, Caen la Mer s'enorgueillit, dans la présentation de son PLUIHM, de mesurer l'impact environnemental de toute action à mener. Ici, cet impact n'a pas été délibéré en conseil municipal et n'est pas présenté dans le cadre d'une concertation physique avec les habitants du territoire. À tout le moins, il s'agit d'une remise en cause des attendus du PLUIHM. Et cette présentation au Conseil municipal de Ouistreham doit être réalisée avant toute prise de décision.</p> | <p>La loi Climat et Résilience a fixé un objectif de réduction de 50% de l'artificialisation des sols sur la période 2021- 2031 par rapport à la décennie précédente. Le SRADDET de la Région Normandie a quantifié à l'échelle régionale la consommation d'espaces naturels Agricoles et forestiers sur la période 2011 à 2020. Pour le territoire de Caen la mer, elle est estimée à 629,57ha (Le SRADDET Région Normandie). Le document fixera des objectifs territorialisés de réduction de la consommation qui s'imposeront au SCoT puis au futur PLUi-HM. Dans l'attente de l'élaboration de ces documents, les modifications et les révisions des PLU encore en vigueur sur le territoire de Caen la mer, dont la modification de Ouistreham, s'inscrivent dans une logique de réduction de la consommation des ENAF pour tendre vers cette réduction de 50% à l'échelle de ce territoire. Cependant du fait de la polarisation voulue par le SCoT et reprise par le PADD débattu du futur PLUi-HM, cette réduction de la consommation n'aura pas vocation à être la même pour chaque commune du territoire. A ce titre, la commune de Ouistreham est identifiée comme un pôle.</p> <p>A la suite des observations des services de l'état et du SCOT, le phasage de l'OAP sera revu pour l'approbation ce qui permettra de lisser la consommation sur deux décennies de référence au lieu d'une seule dans le dossier qui était soumis à enquête publique.</p> <p>De plus, la présente procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui est jointe au dossier (P12 à 14 et P21 à 26 du rapport de présentation) afin d'évaluer les éventuels impacts de la modification du PLU sur l'environnement.</p> <p>Cette procédure de modification n°1 du PLU de Ouistreham et son évaluation environnementale ont fait l'objet d'une concertation définie par délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022. Les modalités étaient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation sur les sites de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine de Caen la mer et dans un journal local - Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de recueil des observations de la population en mairie de Ouistreham et au siège de Caen la mer - Création d'une rubrique « Modification n°1 du PLU de Ouistreham sur le site de la commune et de Caen la mer pour consultation du projet de modification avec adresse mail associée. L'ensemble du dossier sera présenté dans le cadre de la procédure au conseil municipal de Ouistreham avant l'approbation par le conseil communautaire de Caen la mer. |
|--|---|--|

Commentaires du commissaire enquêteur :

La communauté urbaine a répondu à l'ensemble des questions et remarques qui ont été émises. Je prends actes des engagements visant à corriger ou compléter le dossier.

Bien que hors projet, elle a aussi répondu aux observations multiples concernant l'élargissement de la zone de protection qui pourrait être menée en concertation avec la commune dans le cadre du PLUi-HM.

Elle propose une modification de l'annexe architecturale afin de tenir compte des demandes de la commune et certaines observations du public.

CHAPITRE 7: CLOTÛRE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, je clos le présent rapport.

Mes conclusions et mon avis motivé sont présentés dans deux documents séparés associés à ce rapport, un concernant la modification N° 1 du PLU et le second pour la définition du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

À Bernières sur Mer, le 08 février 2024

Le Commissaire Enquêteur

Pascal BOULAND



Destinataires du présent rapport:

***Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN***

ANNEXES

Annexe 1 :

Compte-rendu de l'entretien du 20 décembre avec le propriétaire du monument "poste de direction de tir" dit "Le grand Bunker" dans le cadre de la modification des périmètres délimités des abords.

Annexe 2 :

Mémoire en réponse de la Communauté urbaine de Caen La Mer au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Périmètres délimités des abords(PDA)

Entretien avec Mme Corbin propriétaire du Grand Bunker

Conformément à l'article R621-93 du code du patrimoine, j'ai contacté madame Corbin propriétaire du Grand Bunker à Ouistreham concernant la proposition de nouveau périmètre des abords objet de l'enquête publique.

Nous nous sommes donné rendez-vous au Grand Bunker le mercredi 20 décembre à 10 heures.

Madame Corbin est propriétaire du Grand Bunker depuis 2005. Il a été transformé en musée. Il appartenait auparavant à la Marine Nationale. Il a fait l'objet d'un classement en monument historique le 13 Juin 1994.

Madame Corbin n'était pas informée de cette proposition de modification du périmètre délimité des abords. Elle m'a indiqué qu'elle avait déjà reçu plusieurs observations de riverains qui étaient embarrassés lors de travaux du fait du périmètre de protection concerné par le Grand Bunker.

Je lui ai précisé que ces personnes pouvaient venir en mairie consulter le dossier mis à l'enquête publique ou passer prendre des renseignements lors de mes permanences.

Elle m'a aussi informé qu'elle avait effectué une demande de travaux pour la couverture de la barge qui est présentée dans la cour. Le dossier est en cours d'instruction.

Je lui ai présenté le document de l'UDAP concernant la proposition réalisée par l'architecte des bâtiments de France. Nous avons discuté de ce nouveau périmètre qui est très largement diminué par rapport au périmètre des 500 mètres.

Je lui ai indiqué que le document contenait un extrait cadastral permettant aux personnes intéressées de vérifier l'inclusion ou non de leur parcelle dans le nouveau périmètre qui passe de 82,24 ha à 12,6 ha soit 15,3% des abords initiaux.

Je me suis engagé à lui envoyer le document par mail et proposé après lecture de ce dernier de me faire parvenir ses éventuelles observations soit par mail ou lors de mes permanences.

Pascal Bouland
Commissaire enquêteur

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER
COMMUNE de OUISTREHAM (14)
PLU - Modification N° 1 et définition du
Périmètre des abords des monuments historiques

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

(Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement)

ENQUETE PUBLIQUE 11 Décembre 2023 au 12 Janvier 2024



**Réponses du maitre d'ouvrage au Procès-verbal de
Synthèse**

Rédigées en vert sur fond vert

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, le Procès-verbal de Synthèse établi par mes soins au terme de l'enquête.

1 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le 20 octobre 2023, monsieur le Président du Tribunal administratif de Caen m'a désigné pour conduire l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU et du périmètre délimité des abords des monuments historiques de la commune de OUISTREHAM dans le Calvados. La communauté urbaine "Caen La Mer" est le porteur de projet.

Conformément à l'arrêté N°A-2023-091 du 24 Novembre 2023 de Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer, l'enquête s'est déroulée du 11/12/2023 au 12/01/2024, soit sur une période de 33 jours consécutifs.

J'estime que le public a été correctement informé, affichage en mairie et dans différents lieux de la commune, une insertion presse dans le quotidien "Ouest-France" et l'hebdomadaire "Liberté le Bonhomme Libre" le 23 Novembre 2023 et le 14 décembre 2023, une Information sur les sites internet de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine Caen La Mer ainsi que sur les Réseaux sociaux. Un encart sur une lettre distribuée à tous les habitants par boitage mi décembre a complété l'information des habitants.

Le public pouvait consulter le dossier papier en mairie de Ouistreham ou au siège de la communauté urbaine de Caen la Mer aux heures d'ouverture habituelles ainsi que lors des permanences prévues dans l'arrêté A-2023-091 émis par Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer. La consultation était aussi possible via les sites internet de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine de Caen la mer ainsi que sur le registre dématérialisé.

Dans le cadre des éléments concernés par cette modification et à ma demande, une visite de la ville a été programmée lors de la réunion préparatoire. Elle a été fixée au 28 Novembre 2023. Etaient présents Monsieur Thurotte directeur de l'urbanisme et de l'aménagement à la ville de Ouistreham et Monsieur Hubert représentant la communauté urbaine Caen La Mer.

Je me suis également rendu en différents lieux de la commune en autonomie pour me rendre compte de certains éléments évoqués par le public lors des permanences.

1.1 - Les permanences

J'ai tenu les trois permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen La Mer. Les personnes venues me rencontrer ont fait preuve de courtoisie. Ces personnes étaient reçues dans une salle de réunion proche de l'accueil et facilement accessible.

En dehors de celle-ci et afin d'avoir un endroit calme pour la consultation, le dossier papier était disponible au 1^{er} étage accessible aussi par un ascenseur.

Le dossier complet a été mis en ligne sur le site de la mairie et on pouvait y accéder depuis le registre dématérialisé, j'ai pu vérifier la présence des différents éléments du dossier ainsi que leur accessibilité à plusieurs reprises.

Le registre électronique permettait de consulter les différentes pièces du dossier et de recevoir les observations du public. Il était aussi accessible sur les sites de la mairie de Ouistreham et sur le site de Caen la Mer via un lien.

Au cours de ces 3 permanences, j'ai reçu la visite de 10 personnes.

Ces 10 visites indiquent que le public ne s'est pas beaucoup déplacé sur les permanences. Pour la plupart, les personnes sont venues chercher des renseignements sans toujours vouloir laisser une observation.

En revanche, les 1898 accès au site internet ainsi que les 751 téléchargements indiquent bien l'intérêt porté par le public à ce projet. 13 observations y ont été portées.

Le registre papier présent en mairie de Ouistreham a, quant à lui, recueilli 3 observations dont une précisant plutôt une demande de renseignements. Le registre de la communauté urbaine Caen La Mer n'a reçu aucune observation.

Globalement, le public a été accueilli dans des conditions permettant à la fois son bon accès au dossier d'enquête et un environnement favorable pour exprimer ses observations. Le public pouvait également consulter le dossier sur un ordinateur tenu à sa disposition en mairie et au siège de la communauté urbaine Caen La Mer.

1.2- Le climat de l'enquête

Les échanges avec toutes les personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a décliné son identité et pour la plupart a souhaité avoir des informations concernant le projet. Certains ont déclaré leur intention de formuler une observation ultérieurement via le registre électronique. Une personne est venue pensant qu'il s'agissait d'une réunion de présentation.

La première permanence a enregistré le passage de 5 personnes venues essentiellement consulter le dossier et recevoir quelques explications sur le projet de modification. Une seule personne a noté une observation pour demander des renseignements sur le Périmètre des Abords. J'ai reçu aussi le président de l'association "Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham" qui m'a indiqué vouloir saisir une observation avec documents joints sur le registre dématérialisé.

Lors de la seconde permanence, 3 personnes sont venues soit pour une simple consultation du dossier soit pour échanger sur différents points de la modification. Une autre personne présente à la première permanence est revenue pour compléter son information sur cette modification. Elle a indiqué vouloir me remettre un courrier lors de la dernière permanence.

A la dernière permanence, deux visites ont été comptabilisées. La personne précitée est venue me déposer un courrier. Je l'ai paraphé, numéroté les pages et collé dans le registre papier présent en mairie de Ouistreham. Ce courrier était aussi accompagné de la copie d'une lettre adressée à Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de Ouistreham et au conservatoire du littoral. Je l'ai aussi numérotée, paraphée et collée dans le registre papier.

L'analyse des observations et/ou demandes du public est présentée dans le chapitre 3.

2 - LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE AVANT ENQUÊTE

2.1- L'Autorité Environnementale :

Une consultation de l'Autorité environnementale a été demandée. Elle a fait l'objet d'un avis en date du 09 Novembre 2023.

Il indiquait :

- La démarche d'évaluation environnementale
- Le contrôle règlementaire de l'avis
- La présentation du projet de modification du PLU
- L'avis sur le projet de modification

Plusieurs recommandations ont été émises :

Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

- 1- *L'autorité environnementale recommande d'approfondir la description de l'état initial, particulièrement pour ce qui concerne la biodiversité et la qualité des sols, et de compléter en conséquence l'analyse des incidences de la modification du PLU sur l'environnement et la santé humaine.*

Ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones d'urbanisation future à l'ouest de la ville

- 2- *L'autorité environnementale recommande de justifier davantage la nécessité d'ouvrir 12,6 hectares à l'urbanisation dès à présent en démontrant l'absence d'alternative, ainsi qu'au regard de la trajectoire à adopter pour contribuer à l'objectif régional d'une division par deux de l'artificialisation des sols à échéance de 2030.*
- 3- *L'autorité environnementale recommande de rendre plus lisibles les haies à préserver et de prévoir dans le schéma de l'OAP des dispositions adaptées pour renforcer la biodiversité. Elle recommande plus globalement de présenter un schéma plus précis de l'OAP pour mieux encadrer l'urbanisation future*
- 4- *L'autorité environnementale recommande de prévoir les dispositions nécessaires pour maintenir la qualité des eaux des captages. Elle recommande également de compléter le rapport de présentation pour démontrer l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau disponibles, particulièrement en période estivale et dans le contexte du changement climatique.*

Reclassement en zone naturelle d'une zone d'urbanisation future sur la Pointe du Siège

- 5- *L'autorité environnementale recommande, afin d'éviter ou de limiter les impacts potentiels sur la biodiversité, notamment sur le site Natura 2000, de justifier l'absence de solution alternative à l'implantation des aires de stationnement telle qu'envisagée sur la Pointe du Siège, de créer un sous secteur spécifique destiné à accueillir ces aires de stationnement sur une emprise correspondant strictement aux besoins et de reclasser, en zone N, l'ensemble du reste du secteur que la collectivité envisage de classer en Nv.*
- 6- *Concernant le secteur Nsc, il conviendrait de préciser dans le règlement du PLU modifié que les extensions de constructions existantes ne pourront être autorisées qu'à condition qu'elles ne génèrent pas d'impact sur la qualité des eaux, importante pour les activités de pêches récréative et professionnelle, ainsi que pour la baignade*

Autres évolutions du document d'urbanisme

- 7- *L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse proportionnée des potentiels impacts de l'ensemble des évolutions envisagées du PLU en vigueur.*

Le porteur de projet a émis un mémoire en réponse.

La communauté Urbaine confirme-t-elle les réponses apportées dans ce mémoire pour chacune des remarques émises par l'Autorité Environnementale ?

Réponse de la Communauté urbaine :

Les précisions suivantes sont à apporter :

- Contrairement à ce qui était annoncé dans le mémoire en réponse, le passage en conseil municipal de l'ABC n'a pu être fait en décembre 2023. La commune présentera le sujet à un prochain conseil. Le document sera consultable par le public sur le site suivant :

<https://abc.naturefrance.fr/>

- Suite à l'observation du commissaire enquêteur (CE4), Il paraît utile de préciser que l'objectif de la phrase indiquant que le parking pré-existant disparaîtra pour être rendu à la nature était plutôt d'indiquer que le parking actuel devra faire l'objet d'une renaturation tel que défini à l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme.

2.2- Les Personnes publiques associées

2.2.1- DONNEES GENERALES

| Services consultés | Date retour | Réponses |
|---|--------------------|---|
| La chambre du commerce et de l'industrie (CCI) ; | 28/08/2023 | Avis favorable |
| Eau du bassin caennais | 07/11/2023 | Pas d'opposition |
| L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), | 28/08/2023 | Corrections à apporter sur responsable et informations |
| L'Institut National des Appellations d'Origine contrôlée (INAO), | 13/09/2023 | Pas d'incidence directe |
| Chambre d'agriculture Calvados | 08/09/2023 | Avis défavorable mais réserve |
| Le SCOT Caen Normandie métropole (Avis) | 29/09/2023 | Avis favorable avec réserve |
| Le SCOT Caen Normandie métropole (Remarques) | 12/10/2023 | Avis Favorable avec 6 remarques en complément |
| La CDPENAF | 08/10/2023 | Avis défavorable sauf pour la création d'un Stecal en Nsc |
| La DDTM | 22/10/2023 | Avis Favorable avec réserves |
| Le Conseil Départemental (CD14). | 07/09/2023 | Avis Favorable |

Quelles réponses la communauté urbaine apporte-t-elle à chacune des remarques émises ?

Réponses de la communauté urbaine à compléter dans les tableaux ci-dessous:

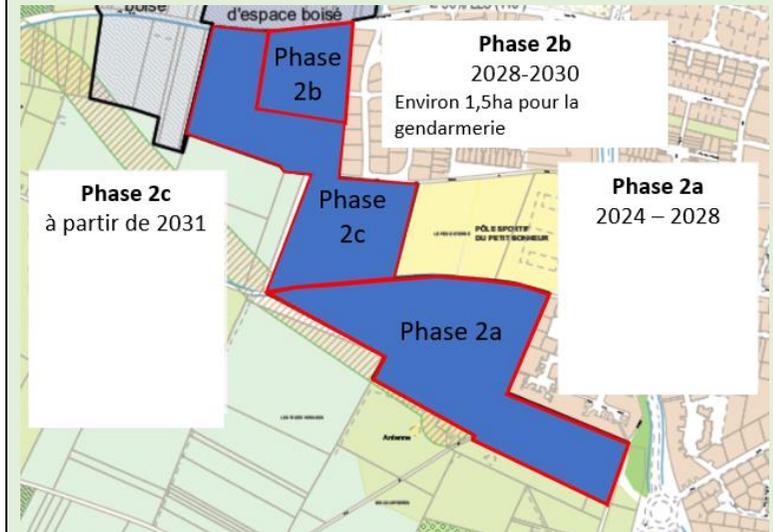
REPONSES AUX AVIS PPA (une version numérique est jointe)

| Avis rendus par | Date de l'avis | Contenu de l'avis | Réponse de la communauté urbaine |
|---|-------------------|---|---|
| <p align="center">L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)</p> | <p>28/08/2023</p> | <p>Corrections à apporter sur le responsable et informations</p> | <p>La pièce 4a1 (liste des servitudes d'utilité publique) sera modifiée de la façon suivante :</p> <p>Document soumis à enquête publique : <i>Service responsable : S.T.A.P. - 13bis rue St Ouen, 14036 CAEN cedex 01</i></p> <p>Document modifié pour approbation : <i>Service responsable : UDAP – 13 bis rue St Ouen, 14036 Caen cedex 4</i></p> <p>Le tracé des périmètres de 500m seront retirés du plan des servitudes d'utilité publique.</p> |
| <p>Chambre d'agriculture Calvados</p> | <p>08/09/2023</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Réévaluation de l'offre de logements existants - Potentiel de production de logements dans la trame urbaine - Réduction de la consommation foncière | <p>Effectivement les données de l'INSEE sur la période 2013-2019 montraient que la population communale augmentait faiblement avec 15 nouveaux habitants supplémentaires pour 319 nouveaux logements. Cependant, le nouveau bilan paru en novembre 2023 montre, quant à lui, un gain de 185 habitants entre 2014 et 2020, pour une augmentation de 323 logements. Ces évolutions témoignent d'une augmentation optimisée de la production de logement.</p> <p>Le PLH ne raisonne pas à l'échelle de la commune mais par strates de communes équivalentes. Pour rappel, comme précisé dans le rapport de présentation P9 et P16, pour les deux communes pôles principaux de Ouistreham et Bretteville-L'Orgueilleuse le PLH prévoyait 580 logements pour la 2019-2024 soit 97 logements en moyenne annuelle. Or sur les trois premières années (PLH 2021), Bretteville-L'Orgueilleuse a livré moins de logements qu'envisagé, ce qui montre un déficit de livraison à mi-période de 13% pour les deux pôles (-43 logements).</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | <p>Par ailleurs, en ce qui concerne le potentiel de production de logements dans la trame urbaine, la réponse suivante a été apportée dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE. Cette réponse permet de justifier de l'ouverture à l'urbanisation et indique que le rapport de présentation sera complété.</p> <p><i>« Une première justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées avait été réalisée dans la délibération de prescription du 30 juin 2022. Il était indiqué dans cette délibération que le PLU approuvé en 2017 distinguait une cinquantaine de sites au sein des espaces bâtis pouvant faire l'objet d'une densification (environ 4ha au total). Toutefois, il faut déduire de cette quantification un taux de rétention foncière et 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. De plus, depuis 2018, 482 logements ont été réalisés dont 92% en densification de la zone urbaine diminuant d'autant les possibilités de densification.</i></p> <p><i>Pour aller plus loin, le rapport de présentation de la modification a complété cette analyse par une cartographie recensant les projets réalisés récemment (2011-2022) mais aussi les opérations en cours et le potentiel apparent de densification. Il apparait au regard de ces éléments que le potentiel de densification est très limité. Aujourd'hui, le potentiel apparent de densification n'est plus que de 2,7ha.</i></p> <p><i>Par ailleurs, Caen la mer a lancé une étude de stratégie foncière avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). Cette étude a pour objectif de déceler du foncier potentiel mobilisable dans la tâche urbaine. Cette étude, et celles réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM nous permettront de compléter s'il y a lieu l'étude de densification du rapport de présentation de la modification pour l'approbation et ainsi démontrer plus finement l'absence d'alternative en zone urbaine ».</i></p> |
|--|--|--|--|

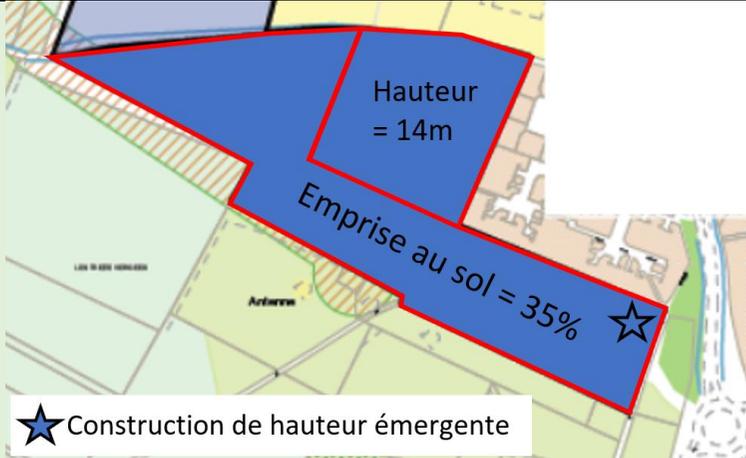
Enfin, le bilan de la consommation sera modifié au regard des erreurs matérielles soulevées par les services de l'Etat.

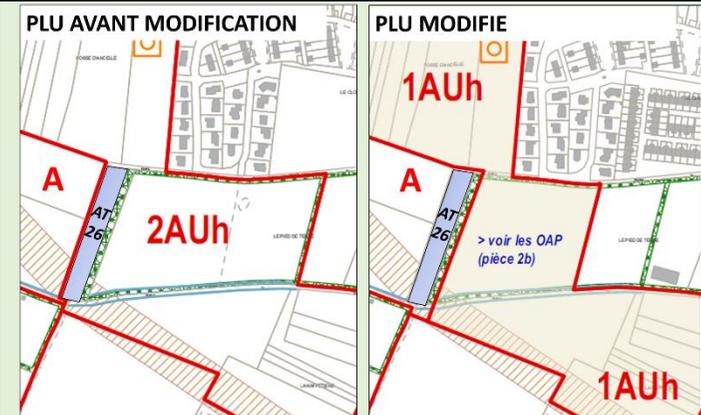
En complément et pour répondre aux observations de plusieurs PPA, il est proposé de revoir le phasage des OAP afin de lisser la consommation de l'espace dans le temps. Ainsi le phasage suivant sera désormais proposé pour l'approbation :



De plus, afin d'optimiser la consommation foncière, les densités et les hauteurs seront également revues pour l'approbation. Ainsi le secteur correspondant à la phase 2a sera divisé en deux zones :

- Une première zone où l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) pourrait être de 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). Une construction de hauteur émergente serait également autorisée dans cette zone.
- Une deuxième zone dans laquelle la hauteur maximale autorisée pourrait être de 14m au faitage (au lieu de 11m dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique)

| | | | |
|-----------------------|-------------------|--|--|
| | | |  <p>★ Construction de hauteur émergente</p> <p>L'emprise au sol de la phase 2c sera également portée à 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).</p> |
| <p>CDPENAF</p> | <p>03/10/2023</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de développement porte sur le passage d'une zone à urbanisation différée d'une superficie de 12,6 hectares en une zone à urbanisation immédiate à vocation d'habitat, en extension de l'urbanisation, pour la réalisation de 330 logements. - Le projet envisage une extension de la zone urbaine sur des espaces à vocation agricole et/ou naturelle sur une superficie de 12,6 hectares. - Le projet génère des contraintes nouvelles sur les espaces agricoles et naturels (mitage). - L'absence d'un projet de territoire et de développement commun en lien avec les communes limitrophes ne permet pas de mettre en évidence les séquences Eviter et réduire dans le dossier. | <p>Comme précisé dans la réponse à la Chambre d'agriculture, la densification dans la zone 1AUh est revue à la hausse afin d'optimiser la production de logements. Le phasage est également revue afin de lisser la production de logements dans le temps.</p> <p>Le projet ne répond pas à la définition du mitage. En effet, l'opération est en continuité de l'urbanisation existante. Le périmètre des zones AU a même été revue afin de maintenir un ensemble cohérent (la parcelle AT26 en zone 2AUh sur le PLU en vigueur passera en zone A dans le cadre de la présente modification).</p> |



Le projet d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Ouistreham s'inscrit dans le cadre de la polarisation voulue par le SCoT, confirmée dans les orientations du futur PLUi-HM de Caen la mer (débattues en Juillet 2023), contrairement aux communes limitrophes qui ne bénéficient pas d'un tel classement.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation va permettre de produire des logements sociaux et ainsi contribuer à répondre aux obligations de la loi SRU. Cette ouverture permettra également de réaliser une gendarmerie qui profitera à l'ensemble des communes voisines.

Enfin, le rapport de présentation (P24) prévoit bien des mesures d'Evitement, et de réduction :

« **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*

| | | | |
|-----------------------|-------------------|---|--|
| | | | <p><i>montre le bilan de l'urbanisation récente, une part conséquente des besoins est accueillie dans l'enveloppe urbaine. »</i></p> |
| <p>La DDTM</p> | <p>22/10/2023</p> | <p>- Conformément aux dispositions de l'article L.J51-5 du code de l'urbanisme (CU), le passage en urbanisation immédiate de l'extension à l'ouest de la commune (1AUh) doit être justifié par une étude de densification qui démontre que le potentiel de construction de logements en zone urbaine existante est insuffisant ;</p> <p>- Afin de maîtriser le développement de cette zone 1AUh, et conformément à l'article L.151-6-J du CU, l'échéancier des secteurs à ouvrir successivement à l'urbanisation doit être précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et justifié dans le rapport de présentation</p> <p>- L'erreur matérielle dans le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers doit être rectifiée en comptabilisant dans les zones à urbaniser la zone 1AUe du Maresquier (3,2 ha) et le pôle sportif (1,2 ha de zone 2AU transformée en zone UH) ;</p> <p>- Au titre des articles R.151-8 et R.151-20 du CU, les OAP proposées doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ démontrer que les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ○ Renforcer l'insertion paysagère du futur quartier ouest, proposer une transition avec les espaces agricoles et assurer une meilleure protection des éléments naturels (haies) et des continuités écologiques (trame verte et bleue sous forme de « lisière verte ») en lien avec le règlement graphique (notamment pour les espaces boisés classés de la parcelle AT 24) être complétées sur les thématiques des besoins en matière de stationnement et de desserte par tes transports en commun ; ○ afin d'atteindre les grands objectifs de densité et de mixité des fonctions recherchés par le code de l'urbanisme au regard de l'article L.101-2 et | <p><u>Les détails de ces réserves sont consultables dans l'annexe de l'avis. Une réponse est attendue en fonction de ces détails.</u></p> <p>Pour rappel, le projet d'ouverture à l'urbanisation a été motivé par les éléments suivants dans un contexte de recul du trait de côte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le positionnement de la commune de Ouistreham en tant que pôle du territoire, dans le SCoT, le PLH et le futur PLUi-HM en cours d'élaboration - La nécessité de rattraper le retard de la commune en termes de logements sociaux et répondre ainsi aux obligations de la loi SRU - Un projet d'intérêt général (la gendarmerie) qui profitera à l'ensemble des communes limitrophes <p>Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, l'étude de densification sera complétée :</p> <p><i>« Une première justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées avait été réalisée dans la délibération de prescription du 30 juin 2022. Il était indiqué dans cette délibération que le PLU approuvé en 2017 distinguait une cinquantaine de sites au sein des espaces bâtis pouvant faire l'objet d'une densification (environ 4ha au total). Toutefois, il faut déduire de cette quantification un taux de rétention foncière et 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. De plus, depuis 2018, 482 logements ont été réalisés dont 92% en densification de la zone urbaine diminuant d'autant les possibilités de densification.</i></p> <p><i>Pour aller plus loin, le rapport de présentation de la modification a complété cette analyse par une cartographie recensant les projets réalisés récemment (2011-2022) mais aussi les opérations en cours et le potentiel apparent de</i></p> |

suivants, la règle relative à l'emprise au sol (maximum 30 %) proposée pour la zone 1AUh devra être modifiée ;

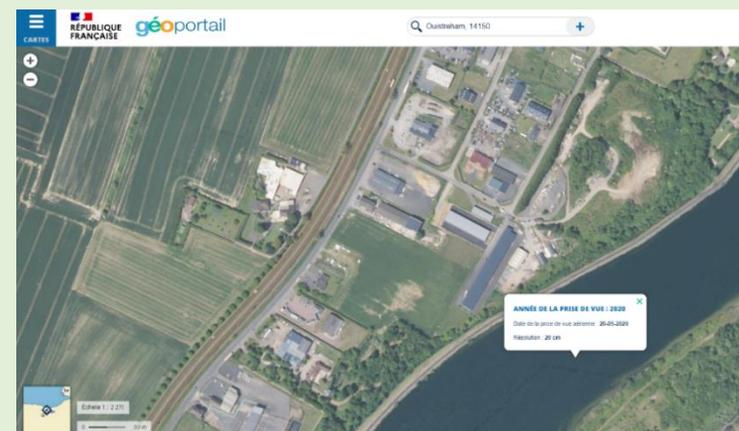
- Les droits à construire en secteurs Ns et Nsc doivent être précisés dans le projet de règlement afin d'être conformes au règlement du Plan de Prévention Multi-Risques inondations de la basse vallée de l'Orne (PPMR-BVO) ;

- Enfin, compte-tenu de sa sensibilité environnementale, le secteur Nv de la pointe du siège, situé en zone Natura 2000, doit être strictement limité au périmètre du projet de déplacement des stationnements existants.

densification. Il apparait au regard de ces éléments que le potentiel de densification est très limité. Aujourd'hui, le potentiel apparent de densification n'est plus que de 2,7ha. Par ailleurs, Caen la mer a lancé une étude de stratégie foncière avec l'établissement public foncier de Normandie (EPFN). Cette étude a pour objectif de déceler du foncier potentiel mobilisable dans la tâche urbaine. Cette étude, et celles réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HM nous permettront de compléter s'il y a lieu l'étude de densification du rapport de présentation de la modification pour l'approbation et ainsi démontrer plus finement l'absence d'alternative en zone urbaine. »

En ce qui concerne l'échéancier, il sera précisé en fonction du nouveau phasage proposé ci-dessous. Il indiquera désormais une année de début d'urbanisation pour chaque phase.

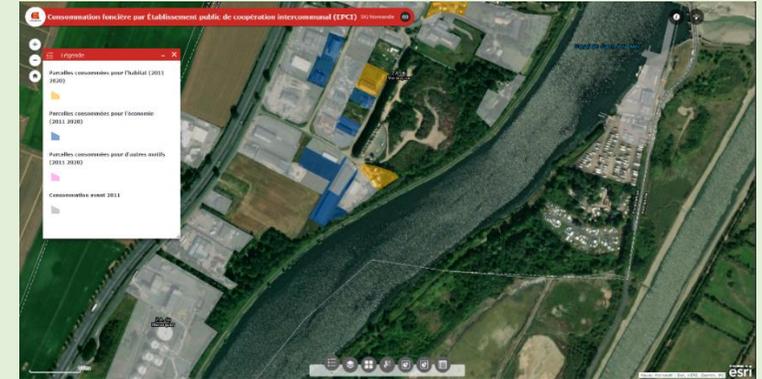
Concernant l'erreur matérielle, la vue aérienne de la zone 1AUe du Maresquier montre qu'une partie de cette zone 1AUe a d'ores et déjà été consommée avant le 20 mai 2020.



Vue aérienne au 20 mai 2020

L'application cartographique permettant de visualiser la consommation foncière entre 2011 et 2020 produite par la

région Normandie dans le cadre de la modification du SRADDET montre également qu'une partie de la zone du Maresquier a bien été consommée pendant cette période. Il n'y a pas lieu de modifier le bilan sur ce point.

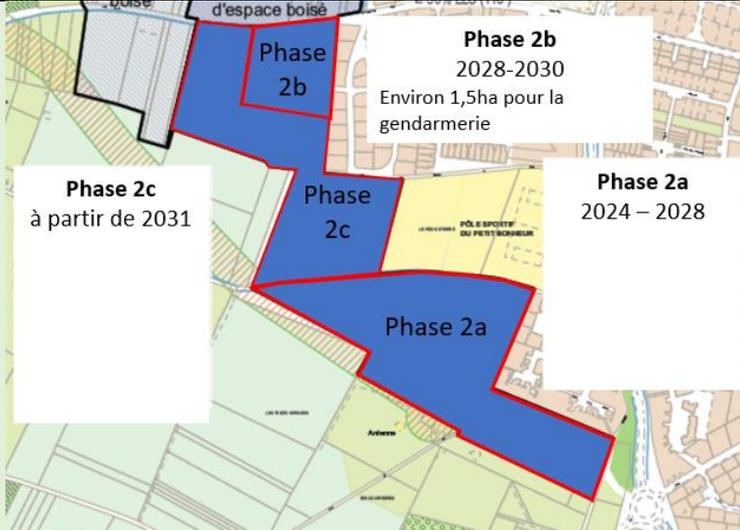


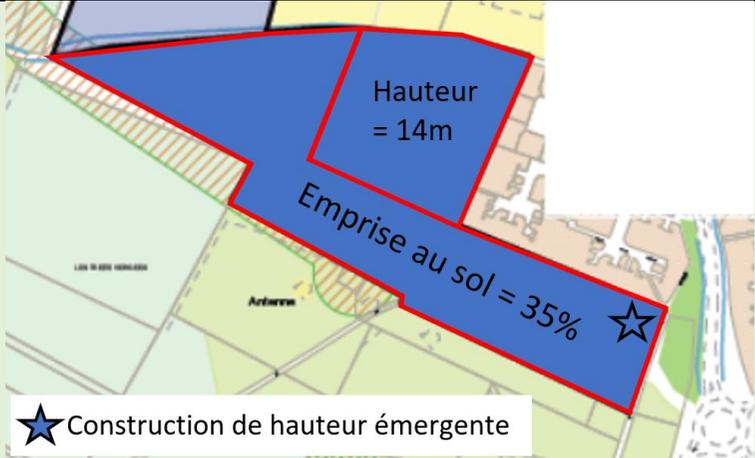
Le reste de la zone 1AUe, a été intégré dans la projection 2021-2030. Il reste à ce jour environ 2,1 ha de disponible dans la zone 1AUe.

A contrario, l'extension du terrain sportif n'apparait pas encore sur l'outil cartographique de la Région. Sa superficie de 1,1ha sera donc imputée à la consommation d'espace 2021-2030.

Ainsi, le cumul du reste à consommer de la zone 1AUe (2,1ha), du complexe sportif (1,1ha) et la zone concernée par la présente modification (12,6ha) représentent un total de 15,8ha. Il est donc proposé de revoir le phasage et son étalement dans le temps :

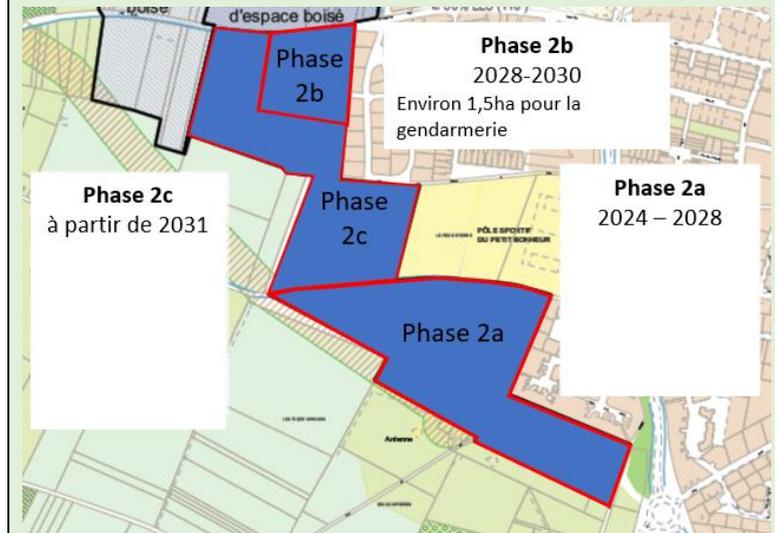
- la décennie 2021-2030 serait concernée par l'aboutissement des phases 2A (6,4ha) et 2B (1,5ha), pour un total de 7,9 ha auxquels s'ajoutent les 3,2ha de la zone 1AUe et de l'extension du terrain sportif soit un total de 11,1ha.
- la phase 2C sera désormais programmée dans la décennie suivante.

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | |  <p>De plus, afin d’optimiser la consommation foncière, les densités et les hauteurs seront également revues pour l’approbation. Ainsi, le secteur correspondant à la phase 2a sera divisé en deux zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une première zone où l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) pourrait être de 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). Une construction de hauteur émergente serait également autorisée dans cette zone. • Une deuxième zone dans laquelle la hauteur maximale autorisée pourrait être de 14m au faitage (au lieu de 11m dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|-------------------|--|---|
| | | |  <p>★ Construction de hauteur émergente</p> <p>Le bilan de la consommation sera donc modifié en ce sens. L’emprise au sol de la phase 2c sera également portée à 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).</p> <p>Enfin l’insertion paysagère de l’OAP sera revue (Cf réponse aux remarques du SCoT de Caen Métropole).</p> <p>Les occupations et utilisations du sol dans les secteurs Ns et Nsc devront être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention Multirisque de la Basse Vallée de l’Orne (zone bleue B3 pour le secteur Nsc et zone Orange pour le secteur Ns). Les emprises au sol et les possibilités d’extensions seront ajustées (Cf réponse aux remarques du SCoT de Caen Métropole).</p> <p>En ce qui concerne, le projet de déplacement des stationnements sur la pointe du siège, la formulation du règlement sera modifiée de façon à indiquer que l’aménagement d’une aire de stationnement est possible en secteur Nv sous réserve que sa capacité ne soit pas supérieure à la capacité du parking pré-existant (52 places).</p> |
| <p>Le SCOT Caen Normandie métropole (RESERVE)</p> | <p>29/09/2023</p> | <p>. L'OAP du secteur 1AUh de 12 hectares prévoit un phasage, en deux sous-secteurs 2a et 2b, étalés sur 5,5 années. Afin de maîtriser davantage les conditions d'urbanisation du secteur, l'OAP devrait intégrer un échancier plus précis</p> | <p>Comme indiqué dans les réponses apportées aux avis de la DDTM et de la chambre d’agriculture, le phasage de l’OAP sera modifié de la façon suivante pour l’approbation :</p> |

pour l'urbanisation des sous-secteurs (soit avec une année de début d'urbanisation de chaque sous-secteur, soit avec davantage de sous-secteurs). L'OAP pourrait également indiquer que l'aménagement de la deuxième phase est conditionne l'achèvement de la première phase.

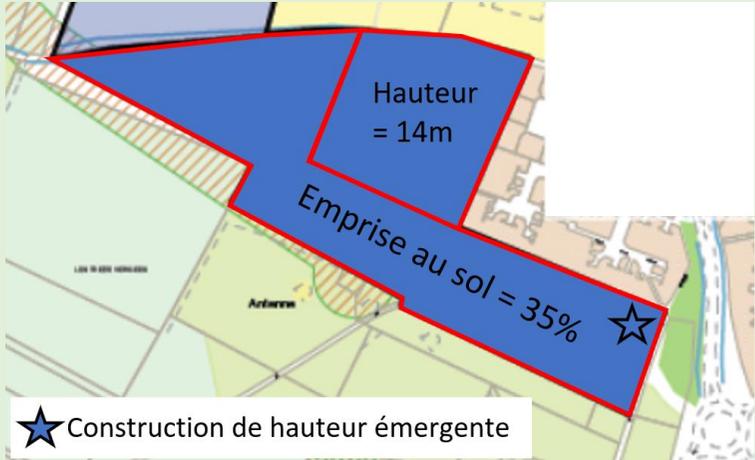
. La densité prévue dans les OAP est compatible avec le SCoT. Cependant, considérant l'importance et l'attractivité du pôle principal de Ouistreham, la densité prévue sur ce secteur de 12 hectares pourrait être plus importante. De plus, le règlement du secteur 1AUh comporte des prescriptions contraignantes, empêchant la possibilité de densifier davantage la zone lorsque cela est opportun. Les articles 9 et 10 du règlement prévoient pour les constructions une hauteur maximale de 11 mètres au faitage et une emprise maximale de 30%. En conséquence, ces règles devraient être revues en prévoyant des hauteurs et des emprises maximales plus élevées. En accompagnement de ces évolutions, les OAP pourrait comporter une réflexion sur l'intégration de densités variées et progressives en limites (pour le traitement visuel des abords de la RD35A) et au cœur du secteur d'urbanisation.



Ce phasage en trois phases au lieu de deux permettra d'étaler dans le temps les constructions. De plus, cet échéancier est plus précis en indiquant désormais une année de début d'urbanisation pour chaque phase.

Afin de permettre une densification plus élevée et proposer des densités variées et progressives, le secteur correspondant à la phase 2a sera divisé en deux zones comportant des règles différentes :

- Une première zone où l'emprise au sol maximale des constructions (article 9) pourrait être de 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique). Une construction de hauteur émergente serait également autorisée dans cette zone.
- Une deuxième zone dans laquelle la hauteur maximale autorisée pourrait être de 14m au faitage (au lieu de 11m dans le dossier notifié aux PPA et

| | | | |
|--|-------------------|--|--|
| | | | <p>soumis à enquête publique)</p>  <p>★ Construction de hauteur émergente</p> <p>L'emprise au sol de la phase 2c sera également portée à 35% (au lieu de 30% dans le dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique).</p> |
| <p>Le SCOT Caen Normandie métropole (REMARQUES)</p> | <p>12/10/2023</p> | <p><u>Remarques commission application du SCOT (6 remarques)</u></p> <p>1-Reconstitution des continuités écologiques : renforcement des linéaires paysagers. (Ceinture verte du SCOT)</p> <ul style="list-style-type: none"> . Façade sud ouest de la phase 2a : compléter le périmètre par la poursuite d'un linéaire paysager. . Améliorer l'AOP en mettant davantage en exergue le tracé des futurs linéaires paysagers . En limite ouest de la phase 3, compléter le cheminement cyclo-pédestre par un linéaire paysager <p>2- En secteur NSC, le règlement écrit devrait soit abaisser légèrement le seuil de 100% soit comporter un seuil maximal absolu de surface de plancher supplémentaire afin de maîtriser davantage les conditions d'extension dans cet espace proche du rivage. Prévoir une emprise au sol plus élevée tout en restant compatible avec le Scot.</p> <p>3- L'OAP du secteur 1AUH pourrait être complété afin de</p> | <p>Concernant le secteur ouvert à l'urbanisation :</p> <p>L'OAP sera modifiée pour l'approbation afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le linéaire paysager sur la façade sud-Ouest de la phase 2A, - Compléter le tracé des futurs linéaires paysagers - Apporter des précisions en faveur du bioclimatisme - Prévoir des bornes de stationnements pour véhicules électriques pour les constructions neuves à vocation de résidentielle collective - Créer un principe de création d'une continuité écologique nord-sud (entre le bois du Fonteny et le bois du Caprice) doublée d'un cheminement cyclo-pédestre. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>porter des mesures en faveur du bioclimatisme.</p> <p>4- le rapport de présentation pourrait prendre en compte et justifier la suppression de la zone 2 AUtpl vis à vis du DTA et du Scot.</p> <p>5- l'OAP du secteur 1AUh ne prévoit pas de bornes de stationnements pour véhicules électriques alors que le Scot le demande pour les constructions neuves à vocation résidentielle collective.</p> <p>6- Mise en valeurs des entrées de ville via la route de Colleville (RD35A: l'AOP des futurs quartiers devra être renforcée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> . insertion d'une lisière végétalisée de part et d'autre de la RD35A . des aménagements favorisant l'entrée du bourg . intégration de formes architecturales adaptées sur les secteurs urbanisés proche de la RD | <p>Concernant le secteur Nsc de la pointe du siège :</p> <p>Le règlement écrit sera modifié de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La disposition de l'article 2 indiquant que l'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à concurrence de 100% de la surface de plancher existante sera modifiée pour l'approbation : le seuil sera réduit à 90% - L'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 9 passera de 20% à 25% |
| | | | |

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1- Données générales :

Un registre "papier" de 20 pages était mis à la disposition du public en mairie de Ouistreham ainsi qu'un registre papier de 20 pages au siège de la communauté urbaine Caen La Mer. Le public pouvait également accéder facilement au registre électronique.

J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports.

3.1.1- Bilan global

Lors des 3 permanences, 10 intervenants ont été recensés dont une association. La plupart sont venus pour recevoir des informations sur cette modification sans vraiment souhaiter laisser une observation. 3 observations ont été inscrites sur le registre papier situé en mairie de Ouistreham et aucune sur le registre situé au siège de la communauté urbaine Caen La Mer.

Ces données pourraient indiquer un manque d'intérêt porté à l'enquête publique pour le présent projet et rejoindre l'absence de participation lors de la concertation organisée par la municipalité. Toutefois, on constate un nombre important de connexion sur le site internet (1898) ainsi qu'un nombre conséquent de téléchargements de documents (751).

D'autre part, plusieurs observations dont celle d'une association concernant le périmètre protégé au sens de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme, souhaite l'agrandissement de ce périmètre. A noter que ces observations n'entrent pas dans le cadre de la modification N° 1 du PLU ni dans le cadre du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

3.2- Analyse des observations

3.2.1- Thèmes abordés par les observations et leur répartition

Les différents thèmes abordés ainsi que le nombre de fois où on les retrouve sont déclinés ci-dessous :

| Thèmes | Nombre d'observations s'y rapportant |
|--------------------------------|---|
| Le zonage | 2 |
| Secteur protégé (art L-151-19) | 9 |
| Le règlement | 2 |
| Périmètre délimité des abords | 1 |
| Aménagements | 1 |
| Urbanisation | 1 |

3.2.2- Commentaires sur les thèmes

3.2.2.1- Thème "Zonage" (2 observations)

Une personne ne comprend pas pourquoi son terrain a été classé en zone N alors que des maisons sont bâties très proches de ce dernier et qu'il constitue une enclave dans cette partie construite. Il souhaiterait pouvoir construire. Il semble difficile de revoir cette classification dans la mesure où elle est classée N. Une explication de la part de la municipalité est souhaitée.

Un agriculteur dont la parcelle est comprise dans la zone d'urbanisation déplore le manque de concertation entre les élus et les agriculteurs.

3.2.2.2- Secteur protégé (9 observations)

Neuf observations font état d'une inquiétude concernant le devenir de certaines demeures de caractère lorsqu'une vente est envisagée.

Elle ne concerne pas le périmètre des abords des monuments historiques mais le "secteur protégé" (haché violet sur le règlement graphique) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour certains, une confirmation de l'appartenance à ce secteur est demandée, pour d'autres dont l'association "Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham", c'est l'extension de ce secteur qui est souhaitée afin de protéger ces demeures des promoteurs immobiliers.

3.2.2.3- Thème "Règlement" (2 observations)

Une observation concerne les panneaux solaires. La personne ne comprend pas que l'on n'ait pas profité de cette modification du PLU pour effectuer une mise à jour du règlement qu'elle considère comme obsolète. La deuxième émanant de la commune de Ouistreham exprime les évolutions susceptibles d'être apportées au niveau du règlement pour préserver l'aspect architectural et paysagé de la commune.

3.2.2.3- Thème "périmètre délimité des abords" (1 observation)

Une seule observation a été inscrite sur le registre papier de la commune de Ouistreham. Il s'agit plutôt d'une demande de renseignements que j'ai donnés lors de la venue. Il n'y a pas de question.

3.2.2.4- Thème "Aménagement" (1 observation)

Signalement de l'état "exécrable" du chemin menant au parking de la pointe du siège et demande d'aménagement piéton et cycliste dans le secteur de l'urbanisation à l'ouest de la commune.

3.2.2.5- Thème "Urbanisation" (1 observation)

La modification du PLU ne tiendrait pas compte de la loi climat et résilience et il n'y pas eu de délibération du conseil municipal sur l'impact environnemental.

3.3 – Observations du public

Les observations recueillies sont regroupées dans un tableau et classées selon le support sur lequel elles ont été déposées : Registre Papier "**RPO**" pour le registre papier de Ouistreham, "**RPC**" pour celui de Caen La Mer et "**RD**" pour le Registre Dématérialisé. Elles sont ensuite numérotées selon leur ordre d'arrivée.

A noter qu'aucune observation n'a été émise sur le registre de la communauté urbaine.

Une colonne est réservée au porteur de projet afin de lui permettre d'apporter ses réponses.

Observations du public sur le projet de modification N° 1 du PLU et périmètre délimité des abords

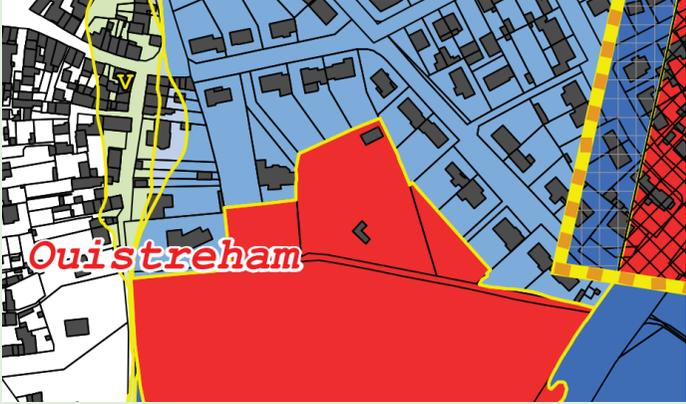
REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC (une version numérique est jointe)

| Observation | Date et N° | Contenu de l'observation | Thème / résumé | Réponse de la communauté urbaine |
|---|---|--|---|--|
| Mme MAURIN Dominique | RPO1 | Demande de renseignements donnés le jour même, (Pas de question sur le registre) | Périmètre des abords | ne nécessite pas une réponse. |
| Mr LE MAITRE Fernand 1 chemin du Pavillon 14920 MATHIEU | RPO2 Vendredi 12 Janvier 2024 09h30 | Monsieur Le Maire, Vous nous aviez, dans le cadre de l'aménagement du territoire de Ouistreham, parlé d'une concertation autour d'une table entre propriétaires exploitants agricoles et la commune, cela n'est jamais venu Aussi je profite de cette "fenêtre" Etant concerné par l'aménagement de parcelles dont je suis propriétaire et pour d'autres exploitant, route de Colleville, je vous renouvelle mon refus de voir une parcelle coupée en deux, selon vos uniques besoins. Il me paraît important de prendre en compte l'avenir agricole de Ouistreham en fonction de la situation et des souhaits de tous les exploitants. Indemniser tel ou tel, exproprier tel ou tel sans au préalable en avoir parlé avec les intéressés expose à des mécontentements et des problèmes pour tout le monde. En discuter règle souvent bien des choses, surtout quand on sait pouvoir trouver des agriculteurs ouverts au dialogue, dont les âges et motivations peuvent très bien s'articuler. | Zonage : découpage de sa parcelle agricole sans concertation | La délimitation des zones à urbaniser (1AU et 2AU) ont été définies dans le PLU approuvé le 23 mars 2017. Le périmètre de ces zones a été étudié de façon à ce que l'extension de l'urbanisation s'intègre au mieux dans le paysage et dans la continuité de l'urbanisation existante afin notamment d'éviter un étalement urbain trop important et une connexion plus facile avec la trame viaire existante. L'élaboration du PLU avait fait l'objet d'une concertation et d'une enquête publique. Monsieur Le Maitre avait donc eu la possibilité de s'exprimer à ces occasions. De plus, la procédure de modification n°1 du PLU de Ouistreham a fait l'objet d'une concertation définie par délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022. Les modalités étaient les suivantes : - Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation sur les sites de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine de Caen la mer et dans un journal local |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | <p>Qui d'entre vous aimerait voir des traits et des pointillés tracés sur ses parcelles sans un minimum de concertation. Espérant avoir été entendu, merci Bien cordialement Mr le Maire, chers élus, Fernand le Maitre</p> | | <ul style="list-style-type: none"> - Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de recueil des observations de la population en mairie de Ouistreham et au siège de Caen la mer - Création d'une rubrique « Modification n°1 du PLU de Ouistreham sur le site de la commune et de Caen la mer pour consultation du projet de modification avec adresse mail associée <p>L'objet de cette procédure de modification est d'ouvrir en partie la zone 2AUh à l'urbanisation. Les zones AU sont les mêmes que celles du PLU approuvé en 2017 à l'exception d'une parcelle agricole (AT26) qui a été retirée de l'ancienne zone 2AU car au-delà de la frontière naturelle formé par la haie du Pied de terre. Cette parcelle repasse en zone A afin de maintenir un ensemble cohérent.</p> <div data-bbox="1473 730 2168 1145"> </div> |
| <p>Mr VRILLAT Jean-Claude 83 Route de la Redoute 14150 OUISTREHAM jean-claude.vrillat@laposte.net</p> | <p>RPO3 Vendredi 12 Janvier 2024</p> <p>1 courrier dactylographié</p> | <p>Demeurant à Ouistreham depuis plus que deux ans et demi, je suis sensible aux aménagements qui pourront être apportés dans la commune. Bien que je ne demeure pas dans les espaces objet des modifications prévues par le PLU, je</p> | <p>Aménagements piéton et cycliste Et état du chemin de la pointe du siège</p> | <p>L'OAP de la zone 1AUh ouverte à l'urbanisation prévoit des liaisons douces à destination des piétons et cyclistes connectés aux quartiers voisins. De plus, les aménagements futurs seront en cohérence avec le règlement de voirie communautaire.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>(1 page avec une photo) et une copie de lettre de 4 pages (2 recto-verso) adressée à Mr Le Maire, Mr le Préfet du Calvados et au conservatoire du littoral. Les documents ont été collés dans le registre</p> | <p>tiens à faire part par la présente de mes constats, voire incitations à des améliorations. Concernant les espaces mentionnés à l'ouest de la commune, phases 2a, 2b, 3 et 4, où la construction de 720 logements est prévue, il conviendra que des dispositions soient prises afin que les piétons et cyclistes puissent librement circuler au pied des constructions sans être obligés d'utiliser les espaces voiture, ce qui n'est pas le cas actuellement dans ce secteur : avenue du Colonel Dawson il n'y a pas de trottoir entre l'accès au domaine de Coqueraine et l'avenue des Bois et les piétons sont obligés de marcher sur la chaussée. Concernant le quartier implanté autour du Chemin de la Pointe du Siège, lequel chemin est une voie publique qui part du port, continue pendant 700 m en zone habitée, puis va desservir 1300 m plus loin le parking de la Pointe du Siège, ce dernier est situé en zone protégée, celle-ci relevant du Conservatoire du Littoral. L'état du Chemin de la Pointe du Siège dans la partie protégée est dans un état exécrable. Ce ne sont pas des nids de poule qui l'envahissent, mais des nids d'autruches, comme en témoigne la photo ci-dessous prise en décembre 2023 : Ce n'est pas faute d'être intervenu depuis le printemps 2023 tant auprès du Conservatoire du Littoral (qui s'est muré dans le silence), que de la Mairie, ainsi que de la Préfecture, mais la situation demeure inchangée (lettre du 30 décembre 2023 à ces trois entités ci-jointe). Il conviendra que des dispositions soient prises afin que le chemin dans sa partie délabrée soit solidement reconstruit, sinon que le parking soit déplacé sur un espace plus stable.</p> | <p>L'observation relative à l'état de du chemin de la pointe du siège ne relève de cette procédure de modification du PLU.</p> <p>En revanche, la modification prévoit bien le déplacement de l'aire de stationnement située au bout de la pointe du siège, sur un terrain situé plus à l'ouest (en secteur Nv).</p> |
|--|--|--|--|

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| | | | | |
| <p>Mr CONSTANT Alain 12 allée du Jeu de paume 14150 Ouistreham alainconstant@orange.fr</p> | <p>RD1 du 11 /12/2023</p> | <p>Je ne comprends pas pourquoi les restrictions apportées aux panneaux solaires (thermiques ou solaires) sur le PLU actuel n'ont pas été modifiées à l'occasion de la mise à jour qui est proposée ce jour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "panneaux de la même couleur que la toiture et en intégration de la toiture" , mesures obsolètes à ce jour - généralisation de l'interdiction des panneaux en sur-imposition ,s'ils sont visibles depuis l'espace public ,sur l'ensemble du territoire de la commune de Ouistreham et sans référence à des zones protégées (règle non écrite mais appliquée lors de l'instruction des dossiers) - non prise en compte des réponses du Gouvernement aux questions écrites de parlementaires (visibilité des installations / monuments historiques, avis de l'architecte des monuments historiques) <p>D'une manière générale, je constate que le maire, et son adjoint à l'environnement, ont trompé les citoyens, à plusieurs reprises, par échanges de courriers et en séances enregistrées du Conseil municipal en affirmant que, compte-tenu de la création du PLUintercommunal, il ne lui était plus possible de modifier le PLU de Ouistreham.</p> | <p>Réglementation sur les panneaux solaires</p> | <p>La remarque relative à l'intégration des panneaux photovoltaïques rejoint la sollicitation de la commune. L'annexe architecturale sera modifiée de manière à assouplir les règles d'implantation des panneaux photovoltaïques (voir réponse RD12).</p> |

| | | | | |
|---|-------------------------------------|--|-----------------------------|--|
| | | Alain Constant | | |
| <p>Mr GARAFAN Alain 3 rue du moulin du bief 14150 OUISTREHAM alain.garafan@gmail.com</p> | <p>RD2 du 14/12/2023</p> | <p>Objet : demande de déclassification de la parcelle AX n°30</p> <p>Monsieur le Maire. Monsieur Pascal Bouland</p> <p>Suite à ma réunion avec M.Pascal Bouland, commissaire enquêteur, sur la modification du PLU le 11 décembre 2023, je vous prie de bien vouloir prendre en compte la remarque suivante. Je suis propriétaire de la parcelle PLU AX n°30 ET AX n°32 Ma requête est de vous demander la modification du PLU de la parcelle AX30 de 4 565 m2 en tout ou partie, classifiée N. En effet, je suis entourée de construction type individuelle, 12 voisins. La parcelle AX 30 est maintenant arborée, engazonnée...etc, et à la même altimétrie que tous les terrains environnant. A la recherche d'un terrain constructible pour mon fils, Julien, chef d'entreprise à Ouistreham, nous souhaiterions pouvoir construire une maison dans le prolongement de celle déjà existante (AX309) et de celle en construction. (Parcelle AX n° 351) (Plan en annexe). Nous voyons des constructions se réaliser à côté de chez nous, nous avons beaucoup</p> | <p>Changement de zonage</p> | <p>La parcelle AX30 est en zone N du PLU de Ouistreham. Le passage d'une zone N à une zone U n'est réglementairement pas possible dans le cadre d'une modification de PLU.</p> <p>Par ailleurs cette parcelle est couverte en très grande partie par une zone rouge RS du Plan de Prévention Multi-Risques de la Basse Vallée de L'Orne.</p>  <p>The image is a map of a residential area in Ouistreham. A large parcel is highlighted in red, indicating it is in a 'zone rouge RS' (Red Risk Zone). This parcel is surrounded by other buildings and streets. A yellow dashed line runs along the boundary of the red parcel. The word 'Ouistreham' is written in red across the map. The surrounding area is colored blue, representing a different zoning category (Zone N).</p> <p>Le règlement de ce document approuvé le 10 août 2021 indique que : « Sont interdits dans les zones rouges Rs, les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exception de ceux visés dans la partie II « modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » du présent chapitre. » La zone N du PLU de Ouistreham reprend le contour de la zone rouge du PPRM et est donc cohérente avec cette servitude.</p> |

| | | | | |
|--|---|---|--------------------------------|--|
| | | <p>de mal à comprendre cette classification N, sur des parcelles qui nous semblent identiques.</p> <p>Notre besoin à minima est de 200 à 300 m2 pour une construction de maison individuelle.</p> <p>Je vous prie d'agréer, messieurs, mes salutations distinguées.</p> <p>Alain Garafan</p> | | |
| <p>Mr PARIS Dominique Président de l'Association Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham contactAPUO@gmail.com 40 Avenue Georges Clemenceau 14150 Ouistreham</p> | <p>RD3 jeudi 21 décembre 2023 à 16h28 5 pièces jointes transmises en numérique à la communauté urbaine</p> | <p>Monsieur le Maire, Monsieur Boulland, Notre association (Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham) n'a pas d'observations particulières à faire sur les modifications indiquées mais souhaiterait proposer une légère modification complémentaire au PLU existant et qui pourrait être incluse dans cette nouvelle version du PLU.</p> <p>En effet, Ouistreham est une ville balnéaire, de caractère, vivante, comportant un nombre encore significatif de villas et constructions remarquables érigées depuis la fin du XIX ème siècle par des architectes de renom (MM. Duroy et Rouvray notamment) et qui apportent un charme particulier à la commune. Ces constructions sont, en partie, protégées d'une démolition possible, suivant avis de la commune, grâce à des zones dites « de protection » apparaissant dans le document graphique couleur (document 3b du PLU) légendées sous la rubrique :</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>L'élargissement de la zone de protection du patrimoine n'est pas un objet de cette procédure.</p> <p>La zone de protection des ensembles bâtis représente environ 55ha sur le PLU de Ouistreham en vigueur. Les demandes de l'association représentent environ 48ha supplémentaires, soit près du doublement de la zone protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Une telle extension ne pourrait être considérée comme une modification substantielle du dossier notifié aux PPA et soumis à enquête publique. C'est la raison pour laquelle, il ne peut être envisagé, à ce stade et sans concertation supplémentaire, une telle extension du secteur protégé.</p> <p>De plus, au vu du nombre d'observations sur cette thématique, une étude approfondie mériterait d'être menée afin de définir avec précision d'éventuelles nouvelles zones pouvant être protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> |

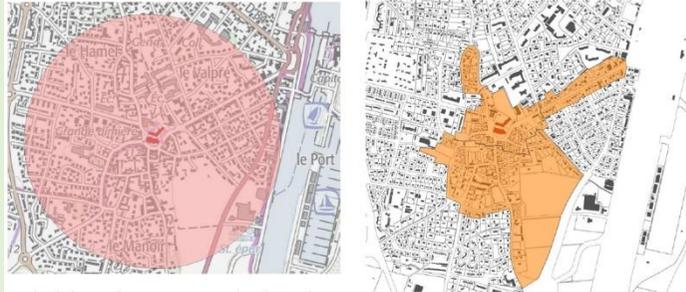
| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>«Éléments ou Ensembles protégés en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ».</p> <p>Ces zones figurent soit hachurées soit sous forme de rectangle concernant telle ou telle construction. Elles sont situées principalement à l'ouest (Riva-Bella) et à l'est vers le terminal ferry. Une petite zone concerne également le bourg.</p> <p>Il nous semble qu'il serait pertinent d'agrandir légèrement ce zonage lors de cette modification en cours du PLU. En effet, certains endroits, riches en constructions remarquables d'époque ne figurent pas dans ces zones de protection actuelles. Nous pensons en particulier, côté Riva-Bella à celui située entre le boulevard de France et la Rue Auber et celui située entre l'avenue Andry et l'avenue de la Mer. Côté est, il serait pertinent d'agrandir la zone existante en rajoutant la portion comprise entre l'avenue Victor Hugo et l'avenue de la Mer. Il serait possible également d'agrandir la zone concernant le Bourg, autour de l'église Saint Samson de Ouistreham.</p> <p>Nous joignons quelques plans en couleurs indiquant les zones protégées existantes et les agrandissements qu'il serait, à notre sens, possible de créer.</p> <p>Vous trouverez également quelques photos de maisons de caractère, actuellement non protégées se situant dans les zones qui pourraient être</p> | <p>Cette étude ne pourrait être menée en concertation avec la commune que dans le cadre du PLUi-HM en cours d'élaboration. Dans ce cadre nous vous invitons à formuler votre demande via l'adresse mail suivante : plui@caenlamer.fr</p> |
|--|--|--|---|

| | | | | |
|--|--|---|--------------------------------|-------------------------|
| | | <p>agrandies. Sachant qu'une des modifications proposées dans cette enquête permettra de développer le logement à l'ouest de Ouistreham, il nous semble que l'impact d'une extension, somme toute légère, des zones de protection, comme nous le proposons, permettrait à la commune de disposer d'un outil pour préserver, si nécessaire, un patrimoine caractéristique des villes balnéaires et n'aurait pas d'impact négatif important sur la construction de logements neufs. Dominique PARIS Le 21/12/2023 Président de l'Association Patrimoine et Urbanisme à Ouistreham</p> | | |
| <p>Mr DENDURA Philippe 7 Bd Charles Poullain 14150 Ouistreham phdendura@gmail.com</p> | <p>RD4 26 Décembre 2023</p> | <p>Je souhaite que la zone de protection soit étendue, au moins sur notre zone de résidence en raison de la présence de villas intéressantes à protéger</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |
| <p>Mr JOUAN Joël 79 avenue de la mer 14150 OUISTREHAM jouan.joel@sfr.fr</p> | <p>RD5 jeudi 28 décembre 2023 à 09h43</p> | <p>Monsieur le Maire, Je suis résident au 79 avenue de la mer à OUISTREHAM depuis plus de vingt ans et souhaite m'assurer que ma famille et moi-même pourrions continuer à vivre dans un environnement serein, soucieux du patrimoine de notre ville. C'est pourquoi je souhaite m'assurer au travers de cette requête que le périmètre qui comprend le 79 avenue de la mer et ses habitations adjacentes fait bien partie des zones protégées dans le futur PLU. En</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|-------------------------|
| | | <p>effet, il existe à proximité de mon habitation des villas ou constructions remarquables qu'il est nécessaire de protéger.</p> <p>Cette démarche est une démarche individuelle, mais aussi une démarche dans un intérêt collectif pour protéger le patrimoine précieux et l'harmonie de notre ville.</p> <p>Je sais, Monsieur le Maire, que vous serez, comme à l'habitude, à l'écoute de vos concitoyens dans notre intérêt commun. Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations,</p> <p>Joël JOUAN</p> | | |
| <p>Mr & Mme LECOUTEY 79 avenue de la mer 14150 Ouistreham stephane.lecoutey@wanado o.fr</p> | <p>RD6 Mardi 2 janvier 2024 à 17h54</p> | <p>Bonjour,</p> <p>Nous résidons à Ouistreham rue de la mer depuis 1995, dans une maison qui date de la fin du 19 ème siècle. Nous avons vu la ville évoluer avec certaines constructions peu en harmonie avec le caractère balnéaire de notre commune.</p> <p>Le secteur de Riva comporte encore de nombreuses villas remarquables représentatives d'une époque qui a donné le caractère authentique de Ouistreham. Il serait judicieux d'étendre la zone de protection en partant de l'est (avenue Victor Hugo) jusqu'à l'ouest (avenue Andry) afin de préserver toutes ces villas anciennes qui n'appartiennent pas pour l'instant aux zones dites « de protection » du PLU actuel.</p> <p>En effet, ces quartiers sont régulièrement</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | | | |
|--|---|---|--------------------------------|--|
| | | <p>ciblées par les promoteurs immobiliers et les projets qui en découlent ne se marient malheureusement pas avec l'environnement architectural.</p> <p>Ouistreham Riva Bella a besoin d'être mieux protégée, à l'image des villes voisines comme Cabourg ou Merville-Franceville qui ont su sauvegarder leurs cœurs de ville.</p> <p>Si Ouistreham veut continuer à améliorer son image de ville où il fait « bon vivre » et attirer de nouvelles familles, il faut trouver des solutions pour ne pas dénaturer son histoire. J'espère que vous serez à l'écoute de mes doléances.</p> <p>Recevez Madame Monsieur l'expression de mes sincères salutations.</p> | | |
| <p>Mr BUTAVAND Didier 42 Rue Carnot 14150 Ouistreham ad.butavand@gmail.com</p> | <p>RD7 samedi 6 janvier 2024 à 19h00</p> | <p>Je demande à ce que les zones de protection soient étendues au moins sur ma résidence en raison de la présence de villas ou constructions remarquables et intéressantes à protéger .</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que le bien est situé dans le Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Samson, et, à ce titre, est déjà protégé.</p>  |
| <p>Mr GOULAIN Philippe 17 avenue andry 14150 ouistreham pgoulain@hotmail.fr</p> | <p>RD8 le lundi 8 janvier 2024 à 15h25</p> | <p>Monsieur le Maire Monsieur Bouland J'habite au 17, avenue Andry, villa Les Clapotis, construite en 1906 par</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p>l'architecte Rouvray et dont la façade a été modifiée en 1924 par Duroy , son successeur, ces 2 professionnels étant les architectes emblématiques de notre ville. Dans cette même rue et au voisinage proche, se trouvent au 15, une villa anglo-normande et au 21, une autre villa, la Walkyrie construite en 1907.</p> <p>Dans le groupe de maisons délimité par l'avenue Andry, la rue Auber, l'avenue Clémenceau et le boulevard de France, se trouvent aussi la villa Les Acacias au 16, avenue Clémenceau, ainsi que des maisons anglo-normandes remarquables au 20, 28 et 32. On trouve aussi au 23, boulevard de France, une magnifique villa anglo-normande qui fait la couverture d'un des livres de Florent Hérouard.</p> <p>Les terrains dans ce périmètres sont de bonne taille avec des plantations d'arbres de haute tige qui permettent l'accueil de nombreuses espèces d'oiseaux offrant ainsi un espace de biodiversité.</p> <p>Toutes ces maisons sont en dehors du périmètre protégé et autorisent ainsi de belles opportunités pour les promoteurs. J'ai, pour ma part, été contacté à de nombreuses reprises par des promoteurs intéressés par la taille de ma parcelle. La maison proche de la mienne est actuellement en vente.</p> <p>Il est certain que si l'une des maisons de ce quartier était acquise par un promoteur pour la construction d'un immeuble, un effet boule de neige serait</p> | | |
|--|--|---|--|--|

| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| | | <p>probable. Il est plus facile de céder aussi sa maison que de se lancer dans un combat couteux contre un promoteur avec une issue aléatoire.</p> <p>C'est pourquoi, je vous demande d'agrandir le périmètre protégé à ce quartier afin de préserver un aspect résidentiel à notre ville et de continuer à offrir à nos touristes l'image typique qui a fait la renommée de Riva Bella et où le béton n'a pas remplacé nos belles maisons.</p> <p>En espérant que ma contribution retiendra votre attention, veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur Bouland, l'expression de mes sentiments les plus distingués.</p> <p>Philippe Goulain</p> | | |
| <p>Mr BUTAVAND Didier 42 Rue Carnot 14150 Ouistreham ad.butavand@gmail.com</p> | <p>RD9 lundi 8 janvier 2024 à 16h11</p> | <p>J'ai omis de signaler que notre maison se situe à 100 mètres de l'Eglise SAINT SAMSON et que nous sommes entourés de quartiers anciens typiques d'une époque révolue et de belles maisons bourgeoises d'ou notre interet de connaitre les constructions éventuelles à venir.</p> | <p>Périmètre de protection</p> <p>Complément de la contribution 7</p> | <p>Voir réponse RD3</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que le bien est situé dans le Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Samson, et, à ce titre, est déjà protégé.</p>  |

| | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|-------------------------|
| <p>Mr DE LA CHAPELLE 23 Boulevard de France 14150 OUISTREHAM chr.delachapelle@gmail.com</p> | <p>RD10 mardi 9 janvier 2024 à 14h55</p> | <p>En raison du caractère remarquable ou intéressant de nombre de villas, maisons ou bâtiments de la zone UHc, de part et d'autre du boulevard de France, je souhaite l'extension de la partie protégée côté mer du Bd de France à la partie "terre" dudit Boulevard. Et l'inventaire sur la commune de Ouistreham de toutes les constructions (villas, maisons et bâtiments) remarquables ou intéressantes pouvant autoriser la mise sous "protection" d'une zone les comprenant.</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |
| <p>Mr SIMON Marc 49 Boulevard de France 14150 OUISTREHAM marcfrancoise.simon@orange.fr</p> | <p>RD11 jeudi 11 janvier 2024 à 21h42</p> | <p>Monsieur le Maire Monsieur Bouland J'habite avec mon épouse au n° 49, Boulevard de France, une maison récente que nous avons faite construire en 2003 qui n'a d'autre privilège que celui d'y avoir fait éviter l'implantation d'une résidence divisée en appartements. Projet de Maître Coquelin, notaire à Ouistreham, Gilbert Pierre, agent immobilier, et Mr.Louis en charge de l'urbanisme à la mairie. Je vous laisse seul juge de convenir que notre maison assez classique, bien que sans intérêt patrimonial, s'intègre donc bien plus discrètement dans cet environnement qui n'est pas encore protégé. A l'époque, nous avons acheté notre terrain à Mr.Patillon dont la maman, décédée, résidait précédemment au n°20, Avenue Elie de Beaumont, et c'est lui qui nous informa ainsi que nos voisins immédiats de ce projet qu'il rejetait totalement. Au n° 47 se trouve une petite maison des années 1930 figurant dans le livre de Florent Hérouard, vendue par sa propriétaire très âgée, en septembre 2022 qui va faire l'objet</p> | <p>Périmètre de protection</p> | <p>Voir réponse RD3</p> |

| | | | | |
|---|--------------------|---|------------------|---|
| | | <p>d'une prochaine réhabilitation, et au n° 45 une maison actuellement en rénovation agrandissement depuis 2 ans, Encore une fois, l'élaboration d'une grosse résidence divisée en appartements a été évitée de peu car je peux vous dire qu'un promoteur bien connu sur Ouistreham est venu frapper à ma porte afin d'entrer en contact avec la vendeuse du n°47, se faisant fort de racheter également le n° 45 pour ainsi disposer d'une surface suffisante à la poursuite de son projet. Cette vieille dame n'ayant ni portable, ni sonnette, ce secteur de Ouistreham s'en trouva ainsi protégé une nouvelle fois. Au n°55, la maison est typique du style de Riva Bella. Une résidence entre deux maisons typiques !</p> <p>Ne trouvez-vous pas que cela fait un peu beaucoup dans ce périmètre non encore protégé où l'on trouve notamment au n°23 la magnifique villa anglo-normande qui fait la couverture du même livre de Florent Hérouard.</p> <p>C'est pour cela que je souhaite et vous demande que le quartier compris entre l'avenue de la mer, le Boulevard Winston Churchill, et la rue Auber soit protégé afin de préserver ces villas typiques de Riva Bella.</p> <p>J'espère que ces quelques lignes retiendront votre intérêt, veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur Bouland, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p>Marc Simon</p> | | |
| <p>Commune de Ouistreham Hôtel de Ville - Place Lemarignier 14150 Ouistreham</p> | <p>RD12</p> | <p>Monsieur Bouland,</p> | <p>Règlement</p> | <p>Afin de répondre aux demandes de la commune, Caen la mer propose de modifier l'annexe architecturale de la</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>service.urbanisme@ville-ouistreham.fr</p> | <p>le vendredi 12 janvier 2024 à 11h24</p> | <p>Au cœur de notre engagement envers le développement harmonieux de notre commune, nous souhaitons exprimer nos observations et contributions concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche témoigne de notre volonté collective de façonner un cadre de vie répondant aux besoins actuels tout en préservant l'identité et la qualité environnementale qui nous sont chères. Ainsi, nous apportons nos réflexions et suggestions sur l'annexe architecturale du présent règlement pour soutenir l'évolution responsable, équilibrée et adaptée aux réalités locales.</p> <p>Pour les zones d'activités touristiques, nous recommandons une souplesse sur le pourcentage des matériaux de construction ainsi que leur proportion d'utilisation. Cette proposition s'inscrit dans une volonté de soutenir une diversité architecturale et esthétique qui puisse s'adapter aux spécificités touristiques de notre commune. Cette approche flexible contribuera à renforcer l'attrait touristique de notre zone, tout en préservant la qualité esthétique de notre patrimoine bâti.</p> <p>La commune souhaite apporter une modification sur le format maximum autorisé des ardoises en l'augmentant. Cette modification s'inscrit dans une réalité de préservation du caractère esthétique de notre patrimoine bâti et d'appréciation technique de réalisation en fonction des pentes de toitures.</p> <p>Pour conserver une cohérence architecturale et de gabarit dans les différentes zones, il est</p> | <p>façon suivante (les mots surlignés en bleu sont ajoutés, les mots surlignés en bleu et barrés sont supprimés) :</p> <p>➤ Concernant la proportion des matériaux autorisés en zone d'activités touristiques :</p> <p>Article 1.1 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>L'utilisation en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment) de matériaux tels que briques rouge brun pleines jointoyées, essentage d'ardoises et bardage de lames de bois posées horizontalement sans recouvrement apparent de couleur naturelle (bois clair) ou peint de la même teinte que l'enduit de façade est autorisée.</i></p> <p>Article 1.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>L'utilisation en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment, 25% pour le secteur UTa) de matériaux tels que briques rouge brun pleines jointoyées, essentage d'ardoises et bardage de lames de bois posées horizontalement sans recouvrement apparent de couleur naturelle (bois clair) ou peint de la même teinte que l'enduit de façade est autorisée.</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Par exception, l'utilisation de bardage de lames de bois posées sans recouvrement apparent est autorisée pour les petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant), pour l'isolation par l'extérieur des façades existantes en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment existant) et pour les abris de jardin n'excédant pas 10m² d'emprise au sol ; s'il est visible de</i></p> |
|--|--|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>opportun de pouvoir autoriser que dans les zones de moyenne à forte densité les toitures à Mansart. Ce critère permettra à renforcer le caractère architectural des zones identifiées sans compromettre l'identité locale. Il contribuera à favoriser l'insertion des projets architecturaux dans leur environnement.</p> <p>Pour les panneaux photovoltaïques, nous suggérons de revoir la réglementation quant à leur insertion paysagère tout en prenant en compte le périmètre délimité des abords des monuments historiques. Cette mesure vise à encourager les initiatives en faveur des énergies renouvelables tout en tenant compte des particularités architecturales locales. La flexibilité dans l'intégration de ces technologies permettrait une meilleure adéquation aux spécificités de chaque bâtiment, dynamisant ainsi le passage vers une urbanisation plus durable et une insertion paysagère adapté au territoire.</p> <p>La commune souhaite apporter une précision sur les lucarnes avec pour objectif de clarifier les règles de construction en précisant qu'elles doivent conserver leur aspect accessoire du toit et être de faible largeur. Cette modification permettra d'offrir des orientations plus précises aux architectes et aux propriétaires tout en assurant la préservation des caractéristiques architecturales qui font la singularité de notre commune.</p> <p>Enfin, il semble judicieux de supprimer la hauteur de haies de 2,00 m sur les limites séparatives dans l'annexe architecturale qui n'apporte aucune plus-value et ni de faisabilité</p> | <p><i>l'espace public, ce bardage devra être peint de la même teinte que la façade du bâtiment principal existant.</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Par exception, l'utilisation de bardage de lames de bois posées sans recouvrement apparent est autorisée pour les petites extensions (d'une emprise au sol maximale égale à 15% de celle du bâtiment principal existant), pour l'isolation par l'extérieur des façades existantes en faible proportion (maximum 15% de la surface totale des façades du bâtiment existant, 25% pour le secteur UTA) et pour les abris de jardin n'excédant pas 10m² d'emprise au sol ; s'il est visible de l'espace public, ce bardage devra être peint de la même teinte que la façade du bâtiment principal existant.</i></p> <p>➤ Concernant le format maximum des ardoises : Article 2.1 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'ardoise naturelle (dimensions : 23/33)</i> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'ardoise naturelle (dimensions : 23/33 24X40 maximum sauf impossibilité technique et/ou architecturale justifiée par le porteur de projet liée à des typologies de toitures spécifiques.</i> |
|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>technique.</p> <p>Nous croyons fermement que ces ajustements, orientés vers une réglementation plus adaptée, contribueront à l'épanouissement harmonieux de notre territoire tout en respectant les spécificités architecturales qui font la richesse de notre commune.</p> | <p>➤ <u>Concernant les toitures à la Mansart en zones de moyenne à forte densité :</u> Cette demande sera étudiée dans le cadre du PLUi-HM</p> <p>➤ <u>Concernant les panneaux photovoltaïques :</u> Article 1.2 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Sont également autorisées les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents et les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture et de couleur identique au reste de la couverture, ainsi que le zinc pour les toitures à faible pente et l'étanchéité pour les toitures plates masquée par un acrotère qui peut recevoir un essentage tuiles ou ardoises, à l'exclusion du bac acier ou autres matériaux ondulés ou nervurés.</i></p> <p>Article 2.1 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : <i>Sont également autorisées les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents et les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture et de couleur identique au reste de la couverture, ainsi que le zinc pour les toitures à faible pente et l'étanchéité pour les toitures plates masquée par un acrotère qui peut recevoir un essentage tuiles ou ardoises, à l'exclusion du bac acier ou autres matériaux ondulés ou nervurés</i></p> <p><i>Les panneaux solaires ou photovoltaïques en sur-imposition ne sont autorisés que sur les pans de toiture non visibles depuis les voies et emprises publiques et situés hors secteur sauvegardé (PDA, rayon de 500m, espaces protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)</i></p> |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | | <p>➤ Concernant l'aspect et la taille des lucarnes : Article 1.2 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : <i>Aucune disposition concernant les lucarnes</i></p> <p>Article 1.2 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : Les lucarnes doivent conserver leur aspect accessoire du toit et être de largeur inférieure à la hauteur.</p> <p>➤ Concernant la hauteur des haies : Article 1.2 de l'annexe architecturale soumis à enquête publique : La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m sur les limites des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public et, sur les limites séparatives, à 1, 80 m pour les clôtures pleines et 2,00 m pour les haies.</p> <p>Article 1.2 de l'annexe architecturale modifié pour approbation : La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 m sur les limites des voies et emprises publiques et privées ouvertes au public et, sur les limites séparatives, à 1, 80 m pour les clôtures pleines et 2,00 m pour les haies.</p> |
| <p>Mr PAUL ROBERT 16 rue 14150 OUISTREHAM besombes.paul@gmail.com</p> | <p>RD13 vendredi 12 janvier 2024 à 11h37</p> | <p>Le projet de modification du PLU présenté ici révèle une urbanisation croissante de la ville, au détriment des zones que l'on peut considérer comme les poumons verts de la ville. Cet étalement urbain, dont il conviendrait de prendre la mesure, anticipe le PLUIHM à contractualiser avec la communauté urbaine de Caen la Mer et contredit le principe du zéro artificialisation nette, voulu par la loi</p> | <p>La loi Climat et Résilience a fixé un objectif de réduction de 50% de l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Le SRADDET de la Région Normandie a quantifié à l'échelle régionale la consommation d'espaces naturels Agricoles et forestiers sur la période 2011 à 2020. Pour le territoire de Caen la mer, elle est estimée à 629,57ha (Le SRADDET Région Normandie). Le document fixera des objectifs</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Climat résilience pour 2050, dans notre commune.</p> <p>Cette décision peut être considérée comme une menace pour l'équilibre écologique à apporter aux habitants de la ville. Une réelle consultation citoyenne dans la ville, mais aussi avec les habitants des autres communes du bassin de vie, devrait être un premier préalable à toute décision. Cette modification du PLU ne doit en aucun cas aboutir à une dégradation de leurs conditions de vie.</p> <p>Par ailleurs, Caen la Mer s'enorgueillit, dans la présentation de son PLUIHM, de mesurer l'impact environnemental de toute action à mener. Ici, cet impact n'a pas été délibéré en conseil municipal et n'est pas présenté dans le cadre d'une concertation physique avec les habitants du territoire. À tout le moins, il s'agit d'une remise en cause des attendus du PLUIHM. Et cette présentation au Conseil municipal de Ouistreham doit être réalisée avant toute prise de décision.</p> | <p>territorialisés de réduction de la consommation qui s'imposeront au SCoT puis au futur PLUi-HM. Dans l'attente de l'élaboration de ces documents, les modifications et les révisions des PLU encore en vigueur sur le territoire de Caen la mer, dont la modification de Ouistreham, s'inscrivent dans une logique de réduction de la consommation des ENAF pour tendre vers cette réduction de 50% à l'échelle de ce territoire. Cependant du fait de la polarisation voulue par le SCoT et reprise par le PADD débattu du futur PLUi-HM, cette réduction de la consommation n'aura pas vocation à être la même pour chaque commune du territoire. A ce titre, la commune de Ouistreham est identifiée comme un pôle.</p> <p>A la suite des observations des services de l'état et du SCOT, le phasage de l'OAP sera revu pour l'approbation ce qui permettra de lisser la consommation sur deux décennies de référence au lieu d'une seule dans le dossier qui était soumis à enquête publique.</p> <p>De plus, la présente procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui est jointe au dossier (P12 à 14 et P21 à 26 du rapport de présentation) afin d'évaluer les éventuels impacts de la modification du PLU sur l'environnement.</p> <p>Cette procédure de modification n°1 du PLU de Ouistreham et son évaluation environnementale ont fait l'objet d'une concertation définie par délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022. Les modalités étaient les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation sur les sites de la commune de Ouistreham et de la communauté urbaine de Caen la mer et dans un journal local |
|--|--|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | <ul style="list-style-type: none">- Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de recueil des observations de la population en mairie de Ouistreham et au siège de Caen la mer- Création d'une rubrique « Modification n°1 du PLU de Ouistreham sur le site de la commune et de Caen la mer pour consultation du projet de modification avec adresse mail associée <p>L'ensemble du dossier sera présenté dans le cadre de la procédure au conseil municipal de Ouistreham avant l'approbation par le conseil communautaire de Caen la mer.</p> |
|--|--|--|--|--|

4. OBSERVATIONS ET DEMANDES DE PRECISIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Des questions sont ressorties de mon analyse du dossier et de l'enquête. Pour faciliter leur identification, elles sont définies par le code "CE" suivi d'un numéro d'apparition dans ce document. La partie droite du tableau est réservée pour la réponse. Une version numérique est jointe.

| Réf | Questions du Commissaire-Enquêteur | Réponses de la communauté urbaine |
|------------------------|--|---|
| POINTE DU SIEGE | | |
| CE1 | <i>Le conservatoire du littoral a-t-il bien été sollicité pour déterminer le nouvel emplacement des zones de stationnement ?</i> | <p>Cette question ne relève pas de la procédure de modification du PLU, mais plutôt du projet en lieu même.</p> <p>Une réunion a eu lieu le 5 décembre 2023 sur site à l'initiative du conservatoire du littoral, en présence notamment de la commune de Ouistreham, du département, de Caen la mer, de la DDTM, de la DREAL...</p> |
| CE2 | <i>Ce nouvel emplacement et son accès tiendront-ils compte des espèces protégées et de leur nidification ?</i> | <p>L'espace pressenti pour accueillir le nouveau parking est situé dans une zone Natura 2000 et devra faire l'objet, en fonction de son dimensionnement, soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis d'aménager.</p> <p>A ce titre et conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2011, le projet sera soumis à une évaluation des incidences Natura 2000.</p> <p><u>Extrait de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2011 :</u> « Sont soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le cadre défini à l'article 1 du présent arrêté : [...]</p> <ul style="list-style-type: none">• Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager au titre de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme et mentionnés à l'article R421-19 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont situés en tout ou partie dans le périmètre d'un site Natura 2000 mentionné à l'article 3 du présent arrêté ;• Les travaux installations ou aménagement soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 items a), e), f), j) et k) du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont situés en tout ou partie dans le périmètre d'un site Natura 2000 mentionné à l'article 3 du présent arrêté, c'est-à-dire |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>-les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;</p> <p>-les aires de stationnement ouvertes au public »</p> |
| CE3 | La taille du futur parking sera-t-elle bien équivalente à l'actuelle ? | Suite aux observations de la DDTM et du SCOT, il est proposé de modifier la formulation du règlement de façon à indiquer que l'aménagement d'une aire de stationnement est possible en secteur Nv sous réserve que sa capacité ne soit pas supérieure à la capacité du parking pré-existant (52 places). |
| CE4 | Dans le mémoire en réponse à la MRAe, il est noté que le parking sera "rendu à la nature". Pouvez-vous préciser ce que cela signifie ? | L'objectif de la réponse à la MRAE était d'indiquer que le parking actuel devra faire l'objet d'une renaturation tel que défini à l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme : « La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. » |
| CE5 | Quel est le devenir du chemin qui mène actuellement au parking et notamment de son imperméabilisation actuelle ? | Cette question ne relève pas de la modification mais plutôt du projet en lui-même. |
| CE6 | Au niveau du STECAL, il y a possibilité d'augmenter la surface des constructions. Existe-il un projet d'extension dans ce sens ? | Caen la mer n'a pas connaissance d'un projet abouti à ce jour. La modification du règlement du PLU permettra l'extension limitée des constructions 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. |
| CE7 | Le projet d'agriculture urbaine est-il déjà initié ? | Caen la mer n'a pas connaissance d'un projet abouti à ce jour. La modification du règlement du PLU permettra l'extension limitée des constructions 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. |
| CE8 | N'est-il pas possible de ne laisser que la future aire d'accueil des nouveaux stationnements en zone NV et d'affecter le reste en zone N ? | L'état d'avancement du projet porté par la commune n'est pas suffisant pour permettre de localiser avec précision la future aire de stationnement. Toutefois, il est proposé de modifier la formulation du règlement de façon à indiquer que l'aménagement d'une aire de stationnement est possible en secteur Nv sous réserve que sa capacité ne soit pas supérieure à la capacité du parking pré-existant (52 places). |
| | | |

Ouverture à l'urbanisation à l'ouest

| | | |
|------|---|--|
| CE9 | <i>Les zones 1AUh des Maresquiers et l'extension du pôle sportif UHC transformée en 1AUh ont-ils été comptabilisés dans la consommation de terres agricoles ?</i> | Une partie de la zone du Maresquier sera comptabilisée dans le bilan de la consommation 2011-2020, comme expliqué dans la réponse à la DDTM. |
| CE10 | <i>Dans la négative, la consommation de terre agricole n'excèdera –t- elle à terme celle prévue par la loi climat et résilience ?</i> | Le cumul du reste à consommer de la zone 1AUe (2,1ha), du complexe sportif (1,1ha) et la zone concernée par la présente modification (12,6ha) représentent un total de 15,8ha. Il est donc proposé de revoir le phasage et son étalement dans le temps : <ul style="list-style-type: none"> - la décennie 2021-2030 serait concernée par l'aboutissement des phases 2A (6,4ha) et 2B (1,5ha), pour un total de 7,9 ha auxquels s'ajoutent les 3,2ha de la zone 1AUe et de l'extension du terrain sportif soit un total de 11,1ha. - la phase 2C sera désormais programmée dans la décennie suivante. |
| CE11 | <i>Concernant l'urbanisation des terres agricoles, dans le document de présentation (page 24) mesures E/R/C, il est précisé des "compensations agricoles". Pouvez-vous apporter des précisions sur les futures compensations ?</i> | Les compensations agricoles n'ont pas été définies à ce jour. |
| CE12 | <i>Dans l'extrait des délibérations du conseil communautaire du 30 juin 2022, le projet de la nouvelle gendarmerie évoque 42 logements sur 3 hectares alors que l'OAP présente 33 logements sur 1,5 hectares dans la légende de la phase 2b après modification. Qu'en est-il exactement ?</i> | Le projet a évolué entre les deux dates pour être revu à la baisse. |
| CE13 | <i>Concernant cette zone d'urbanisation, il est fait état de l'existence d'une cavité souterraine. Une étude concernant l'existence d'autres cavités est-elle prévue dans ce domaine ?</i> | L'article 2 de la zone 1AUh prévoit la disposition suivante aux abords des sites ou des cavités pourraient être présentes : <i>« Aux abords des sites où des cavités pourraient être présentes (repérés sur le règlement graphique) : les aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques. Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de</i> |

| | | |
|------|--|---|
| | | <i>mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols. »</i> |
| CE14 | <i>Dans le document de présentation, carte 1 phasage de l'urbanisation et indications de programmation, sur la carte "OAP après modification", une zone au sud de la Phase 1 apparaît en hachurée vert clair alors qu'elle se trouvait en vert plus foncé sans hachure sur l'AOP avant modification. A quoi correspond ce changement ?</i> | Il s'agit d'une erreur graphique qui sera corrigée pour l'approbation. |
| CE15 | <i>Concernant l'alimentation en eau, la situation actuelle ne répondra pas à l'augmentation liée à cette urbanisation. Le syndicat Eau du bassin caennais envisage des travaux et d'augmenter la capacité de stockage entre autre. L'ouverture à l'urbanisation tiendra-t-elle bien compte de la programmation de ces travaux?</i> | <p>Comme précisé plus haut, suite à l'avis des PPA, le déroulé du projet a évolué pour aboutir à trois phases qui seront plus étalées dans le temps.</p> <p>Par ailleurs, concernant la programmation des travaux, le Syndicat Eau du Bassin Caennais a apporté les éléments de réponse suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sécurisation de l'alimentation de l'adduction Nord : les forages de la Gronde permettant d'avoir une capacité de production en eau supplémentaire de 9000m³/j ont été créés en 2023 et le dossier d'autorisation d'exploiter ces forages est en cours de finalisation et passera au CODERST en 2024. - Doublement de la capacité du stockage à Ouistreham et interconnexion des forages d'Hérouville et Blainville au pôle de regroupement de Lebissey : les travaux ont été inscrits sur la PPI du syndicat qui court sur les 15 prochaines années. |

Zone de protection

| | | |
|------|---|------------------|
| CE16 | <i>L'extension de la zone de protection (article L151-19 du CU) est-elle envisageable ?</i> | Voir Réponse RD3 |
|------|---|------------------|

Je souhaite que la communauté urbaine puisse répondre à chacune des questions et remarques émises. Les réponses qui seront apportées figureront dans le rapport.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, je vous prie de bien vouloir me fournir vos éléments de réponse par tout moyen à votre convenance dans un délai de quinze jours soit au plus tard le **02/02/2024**.

Le Commissaire Enquêteur
Monsieur Pascal BOULAND

Signature du maître d'ouvrage :

Fait à Caen, le 2 février 2024

Pour le Président, et par délégation le Vice-Président



Michel LAFONT