

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Département du Calvados

CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE

Nombre de membres :

En exercice : 66

Qui ont pris part à la délibération : 58

Dont pouvoirs : 8

Date de la convocation : 04/10/2018

Date d'affichage : 22/10/2018

L'an **deux mil dix-huit, le dix-sept octobre, à 20h00**, le conseil communautaire de la **CDC CINGAL - SUISSE NORMANDE, régulièrement convoqué**, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle polyvalente de SAINT RÉMY SUR ORNE, après convocation légale, et sous la présidence de **M. Paul CHANDELIER**

Étaient présents : Mme ONRAED Isabelle, M SIMON Daniel, Mme NICOLAS Méline, M PISLARD Guy, M LEBLANC Bernard, Mme HAMON-ENOUF Odile, M BRETEAU Jean-Claude, M. CHESNEAU Franck, M FRANÇOIS Bruno, Mme LEBOULANGER Christine, M. LAUNAY Gérard, M. VANDERMERSCH Paul, M BAR Michel, M LEBAS Didier, M. HAVAS Roger, Mme SERRURIER Laurence, Mme LECOUSIN Annick, Mme DANLOS Marie-Christine, M. PITEL Gilles, M LEFEBVRE Gilles, Mme LOISON Bernadette, M. DE COL Gilles, M HOUDAN Jean-Paul, M LEHUGEUR Jacky, M BESNARD François, M PARIS Jean-Luc, M CHANDELIER Paul, Mme HEBERT France, M

LAGALLE Philippe, M LECLERC Jean-Claude, Mme MARIQUIVOI-CAILLY Évelyne, M MAZINGUE Didier, Mme ROUSSELET Gaelle, M BRISSET Pierre, M. TENCÉ Roger, M ANNE Guy, Mme BRIÈRE Estelle, M VALENTIN Gérard, M DESCHAMPS Serge, M. QUIRIÉ Louis, M VERMEULEN Jean-Pierre, M. CHATAIGNER Vincent, Mme COURVAL Claudine, M LADAN Serge, Mme LELAIDIER Claudine, M CROTEAU Régis, M FURON Jean-Marc, Mme FIEFFÉ Patricia, M VANRYCKEGHEM Jean, M MOREL Sylvain

Ainsi que les suppléants -

Étaient absents excusés : M PERRIN Renny, Mme GIRON Mathilde, M LANGEAIS Serge, M. LEDENT Yves, M LAUNAY Didier, M LEBRISOLLIÉ Marcel, Mme RAULINE Alexandra, Mme GOUBERT Nicole.

Étaient absents non excusés : Mme TASTÉYRE Delphine, M LECERF Théophile, M ERNATUS Jean, M BUNEL Gilles, Mme BERNARD Chantal, M. COLLIN Jacques, M. DE COURSEULLES Christian, M MOREL Daniel

Pouvoirs : M PERRIN Renny en faveur de M DE COL Gilles, Mme GIRON Mathilde en faveur de M. BAR Michel, M LANGEAIS Serge en faveur de Mme LOISON Bernadette, M. LEDENT Yves en faveur de M BRETEAU Jean-Claude, M LAUNAY Didier en faveur de M LAGALLE Philippe, M LEBRISOLLIÉ Marcel en faveur de M VERMEULEN Jean-Pierre, Mme RAULINE Alexandra en faveur de M CROTEAU Régis, Mme GOUBERT Nicole en faveur de M. BESNARD François.

Secrétaires . Mme Gaelle ROUSSELET, M Guy PISLARD, Mme Patricia FIEFFÉ

OBJET : ADT : Approbation de la modification N°3 du PLU de Bretteville sur Laize - CC 130

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants relatifs au contenu du Plan Local d'Urbanisme, et ses articles L.153-36 et suivants relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du 27 octobre 2008 par laquelle le Conseil municipal de Bretteville-sur-Laize a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n° 1 du 26 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude du projet d'aménagement portant sur le secteur du Grand Clos,

VU la délibération n° 15 en date du 23 mars 2016 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux et les objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme ainsi que l'économie générale du projet, conformément à l'article L.300-4 précité,

VU la délibération n° 01 du 18 juillet 2016 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncim Aménagement en qualité d'aménageur concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Le Grand Clos,

VU la délibération n° 01-15-12-2016 du 15 décembre 2016, par laquelle le Conseil Municipal de Bretteville-sur-Laize a décidé de lancer la procédure de modification n° 3 de son PLU dans le but d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU située au Nord-Est du centre-bourg,

VU l'arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2016 prononçant la fusion des Communautés de Communes du Cingal et de la Suisse Normande, et transférant à la nouvelle Communauté de Communes Cingal – Suisse Normande la compétence en matière de PLU,

VU la délibération du 6 avril 2017 par laquelle le Conseil communautaire a autorisé le Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande à poursuivre la modification n° 3 du PLU de Bretteville-sur-Laize,

VU l'arrêté n° 02-2017 du 19 mai 2017 par lequel le Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande a prescrit la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Laize,

VU la décision n° E18000043/14 en date du 15 mai 2018 par laquelle le Président du Tribunal administratif de Caen a désigné Mme Françoise CHEVALIER en qualité de Commissaire-enquêteur,

VU l'arrêté n° 2-2018 en date du 25 mai 2018 par lequel le Président de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 13 juin 2018 au 13 juillet 2018 inclus,

VU la décision en date du 3 juillet 2018 par laquelle le Commissaire-enquêteur a décidé de prolonger la durée de l'enquête publique de dix jours, portant le délai final jusqu'au 23 juillet,

VU les avis émis par les Personnes Publiques Associées,

VU l'absence d'observations au registre d'enquête publique,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur, datés du 11 septembre 2018 et annexés à la présente délibération,

VU le projet de modification n° 3 du PLU de Bretteville-sur-Laize, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, annexé à la présente délibération,

VU les pièces du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Laize issues de la modification n° 3 (rapport de présentation, règlement écrit et graphique), **annexées à la présente délibération,**

Monsieur le Président rappelle :

La Commune de Bretteville-sur-Laize porte depuis plusieurs années le projet de créer un nouveau quartier d'habitation sur le secteur dit « du Grand Clos » situé au Nord-Est de son centre-bourg. Suite aux conclusions des études de faisabilité lancées en 2012 sur ce secteur, la Commune a décidé de poursuivre l'élaboration de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Elle en a confié la réalisation à une société d'aménagement (Foncim) dans le cadre d'une concession, désignée en juillet 2016 à la suite d'une procédure de mise en concurrence.

À travers ce projet, la Commune de Bretteville-sur-Laize entend maîtriser et garantir la cohérence de son urbanisation future, tout en adaptant son parc de logements aux évolutions et aux besoins de la population. L'aménagement de ce site doit en outre permettre à la Commune de conforter son image dans son environnement et de renforcer sa position sur le territoire intercommunal.

Ce projet d'aménagement est compatible avec les orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole, approuvé le 20 octobre 2011 et modifié le 16 décembre 2016, qui identifie Bretteville-sur-Laize comme l'un des pôles relais du territoire.

Le programme de la future ZAC prévoit la réalisation d'environ 360 logements, comprenant :

- près de 25% de logements locatifs sociaux, soit environ 90 logements, sous forme de petites habitations collectives ou de maisons individuelles groupées, et incluant une vingtaine de petits logements de type «studios» destinés en priorité aux jeunes travailleurs ;
- une cinquantaine de logements, soit 15 % du programme, proposés en accession dite maîtrisée, sous forme de terrains à bâtir denses d'une superficie moyenne de 250 m² ;
- le reste des logements, soit environ 220 unités, proposé en accession libre sous forme de maisons de ville ou de terrains à bâtir de superficies variant entre 400 et 500 m² en moyenne.

Le programme de la ZAC prévoit également la réalisation d'un petit équipement public à vocation socio-culturelle, de type « maison des associations », qui aura vocation à rayonner à l'échelle de la ZAC, et qui constituera un lieu de vie et d'échanges au sein du nouveau quartier.

La réalisation de ce programme est prévue sur douze années, selon un phasage prévisionnel de cinq tranches, permettant ainsi de mettre en œuvre un rythme de développement moyen d'une trentaine de logements par an.

Par ailleurs, le projet s'appuie sur un parti paysager fort, dans un esprit de « village-jardin » consistant à rappeler l'ambiance patrimoniale du bois de Quilly situé plus au Sud et offrant ainsi un cadre de vie de qualité aux futurs habitants. La zone accueillera ainsi en son cœur une « vallée verte » qui constituera le poumon du futur quartier. Cette vallée permettra en effet la respiration au sein du quartier et pourra offrir différents usages : loisirs, repos, nature, biodiversité. Elle jouera également un rôle de gestion des eaux de pluie en permettant au maximum l'infiltration.

Lors de l'approbation de son PLU en 2008, la Commune a inscrit le secteur du Grand Clos dans un objectif global d'urbanisation à long terme. C'est pourquoi il a été classé en zone AU, « à urbaniser », définie comme une « zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Réservée principalement à l'habitat » qui devra « faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble ». Le règlement de la zone prévoit actuellement que celle-ci ne pourra être aménagée qu'après modification ou révision du document d'urbanisme.

Par conséquent, une procédure de modification a été lancée afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement sur ce secteur.

Cette modification a ainsi pour objets :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU ;
- d'ajuster le règlement écrit et graphique correspondant, notamment par la création d'un sous-secteur AUz spécifiquement dédié à la future ZAC du Grand Clos.

La modification prévoit en outre la suppression partielle de l'emplacement réservé n° 3 situé sur le périmètre de la future ZAC, et intègre la correction de certaines erreurs matérielles.

La procédure de modification est prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme. Elle est soumise à l'organisation d'une enquête publique et à l'avis des Personnes Publiques Associées.

L'article L.153-38 du Code de l'urbanisme prévoit notamment que l'organe délibérant de l'établissement public compétent, lorsque le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, justifie l'utilité de cette ouverture par une délibération motivée, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la Commune et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Bretteville-sur-Laize :

Lors de l'élaboration de son PLU, approuvé en 2008, la Commune de Bretteville-sur-Laize a souhaité mettre l'accent sur la poursuite de la densification du centre-bourg et sur l'évitement de l'étalement urbain, préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagements, et, ce, notamment en restreignant les possibilités d'extensions urbaines au regard des contraintes environnementales, particulièrement prégnantes sur le territoire communal (zones inondables, sites classées, ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

Elle a ainsi limité à trois le nombre de zones 1AU destinées à l'habitat :

- Une première zone située au Sud-Ouest du centre-bourg, d'une superficie de 1,5 hectare, est réservée à la réalisation de logements sociaux à destination des personnes âgées. Un emplacement réservé y a été défini afin de garantir cette destination ;

- Une deuxième zone située au Sud-Est du centre-bourg, à proximité des équipements scolaires et sportifs, d'une superficie d'environ 5,5 hectares ;
- Enfin, une troisième zone, d'une superficie d'environ 3 hectares, située au Nord du centre-bourg.

La Commune a, dans le même temps, créé une zone AU au Nord-Est du centre-bourg afin d'en faire une réserve foncière destinée à la mise en œuvre et à la maîtrise du développement urbain communal sur le long terme, et ce, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les zones urbanisées de Bretteville-sur-Laize destinées à l'habitat (UB et UC) n'offrent quasiment plus de potentialités foncières. La quasi-totalité des parcelles disponibles dans le tissu aggloméré ont été construites, et les parcelles restantes ne sont pas suffisantes pour mettre en œuvre un projet urbain d'envergure. À ce jour, seules deux parcelles en zone U restent disponibles pour la Commune :

- Une parcelle située rue des Granges, d'une superficie de 540 m², qui a été affectée à l'accueil d'un équipement communal ou intercommunal (a priori, maison de services),
- Une parcelle située rue de la Criquetière, correspondant à l'emplacement des anciens ateliers communaux. Concernée par une problématique de démolition et de dépollution, cette parcelle a vocation à accueillir, dans le cadre d'un partenariat avec le bailleur Calvados Habitat, une dizaine de logements adaptés pour les personnes âgées, selon un principe de modularité.

Quelques grandes parcelles privées subsistent encore au sein du tissu urbain, notamment une grande parcelle située rue du Stade, d'environ 7 000 m², qui fait actuellement l'objet d'une vente entre particuliers avec un projet de division.

Au total, il est possible d'estimer le potentiel foncier privé disséminé au sein du tissu aggloméré de Bretteville-sur-Laize à environ 3,5 à 4 hectares. Cette enveloppe foncière ne permettrait pas à la Commune de mettre en œuvre son développement sur le long terme, ni de répondre aux besoins générés par les évolutions de sa population tant en termes de nombre que de typologies de logements.

De même, certaines parcelles étant concernées par des problématiques de propriété et/ou de succession, la Commune a souhaité privilégier son urbanisation future sur des terrains déjà maîtrisés.

Par conséquent, la zone AU se présente aujourd'hui comme la dernière opportunité foncière pour permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat et son développement futur. À ce titre, il est donc utile et nécessaire de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par le biais d'une procédure de modification.

Le déroulement de la procédure de modification est rappelé succinctement :

- Le projet de modification a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées. De manière générale, l'ensemble des PPA qui se sont exprimées ont émis un avis favorable au projet.
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados a toutefois émis un avis défavorable en date du 8 juin 2018. Une réunion spécifique a été organisée le 21 juin 2018 en Préfecture à ce sujet. L'ensemble des éléments nécessaires à la justification des manquements soulevés par la DDTM ont été apportés à cette occasion, et confirmés par courrier du Président de la Communauté de Communes daté du 26 juin 2018. Des compléments ont été apportés au projet de modification en ce sens.
- Madame CHEVALIER a été désignée le 15 mai 2018 en qualité de Commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Caen.
- Suite à une décision de prolongation du Commissaire-enquêteur, l'enquête publique s'est déroulée du 13 juin 2018 au 23 juillet 2018 inclus.
- Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'observations ont été laissés à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande et en Mairie de Bretteville-sur-Laize. Le dossier était également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes, avec la possibilité pour le public d'adresser ses observations par mail.
- Durant l'enquête, quatre permanences ont été assurées par le Commissaire-enquêteur :
 - le mardi 19 juin 2018 de 14h00 à 16h00,
 - le vendredi 29 juin 2018 de 17h00 à 19h00,
 - le vendredi 13 juillet 2018 de 10h00 à 12h00,
 - et le lundi 23 juillet 2018 de 10h00 à 12h00.
- Aucune observation n'a été inscrite dans les registres d'enquête ni adressée par mail ou par écrit.
- Une réunion a été organisée avec le Commissaire-enquêteur le 23 juillet 2018, à l'issue de l'enquête publique. À cette occasion, le Commissaire-enquêteur a émis un procès-verbal, annexé à son rapport, dans lequel il demande à

la collectivité d'apporter les réponses aux différents avis et interrogations émis durant l'enquête. Les réponses ont été transmises au Commissaire-enquêteur par la Communauté de Communes le 3 septembre 2018, soit dans le délai convenu.

- Le Commissaire-enquêteur a transmis son rapport et ses conclusions le 11 septembre 2018. Ce dernier émet un avis favorable sur le projet assorti des deux recommandations suivantes :
 - ◆ rectifier les documents soumis à l'approbation pour prendre en compte les précisions, modifications et engagements indiqués dans le mémoire en réponse,
 - ◆ mettre en œuvre les préconisations résultant de la concertation avec le Conseil départemental du Calvados portant sur les futurs accès.
- Le projet de modification du PLU a été corrigé afin de tenir compte des avis joints au dossier et des recommandations du Commissaire-enquêteur. Les corrections apportées sont surlignées en bleu dans le dossier annexé à la présente délibération. Ces modifications concernent notamment la compatibilité avec les objectifs en matière de logements sociaux du Schéma de Cohérence Territorial, la superficie de la ZAC, la surface de l'emplacement réservé numéro 3 et les distances d'inconstructibilité liées à la servitude I4.

Au regard de ce qui précède, il ressort que les résultats de l'enquête ainsi que l'ensemble des observations et remarques émises ne sont pas de nature à remettre en cause ni le projet de modification n° 3 du PLU de Bretteville-sur-Laize, ni le projet de ZAC portant sur le secteur du Grand Clos.

Le Président propose donc au Conseil communautaire d'approuver la modification n° 3 du PLU de Bretteville-sur-Laize, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU et la réalisation du projet de ZAC portant sur le secteur du Grand Clos.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande et en mairie de Bretteville-sur-Laize ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de l'accomplissement des mesures de publicité et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Il est indiqué que le dossier de modification n° 3 du PLU ainsi que le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur pourront être consultés sur demande au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande ainsi qu'à la mairie de Bretteville-sur-Laize, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes et de la Commune.

Il est proposé de :

- APPROUVER les adaptations apportées au projet de modification afin de tenir compte des avis joints au dossier et du rapport et conclusions du Commissaire-enquêteur ;
- APPROUVER l'ouverture à l'urbanisation la zone AU située au Nord-Est du centre-bourg de Bretteville-sur-Laize (secteur du Grand Clos), afin de permettre son aménagement et son équipement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- APPROUVER la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Laize ;
- CONFIRMER que le dossier de modification n° 3 du PLU ainsi que le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur pourront être consultés au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande ainsi qu'à la mairie de Bretteville-sur-Laize, aux horaires d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes et de la Commune ;
- AUTORISER le Président ou son représentant à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS VALIDE L'ENSEMBLE DES PROPOSITIONS SUSMENTIONNÉES.

Certifiée exécutoire après transmission à la
Préfecture de CAEN et publication par voie d'affichage
le 22/10/2018

22 NOV. 2018

Pour extrait certifié conforme
Le Président, M. Paul CHANDELIER

COURRIER