



**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)
DE LA COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES
CŒUR CÔTE FLEURIE**

**5.2. DÉLIBÉRATIONS
INSTAURANT DES
OBLIGATIONS
PARTICULIÈRES**

5. ANNEXES



PLU approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du : **22 DEC. 2012**

Pour le Président, par délégation,
le 1^{er} Vice-Président,
Michel MARESCOT



RÉALISATION : E.A.U.

Enregistré en Sous-Préfecture
de Lisieux, le 27 DEC. 2012

12 MAI 2015

SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du Jeudi 30 Avril 2015

OL/ND
2015-64

L'an deux mil quinze, le Jeudi trente Avril à vingt et une heures, les membres du Conseil Municipal de Trouville-sur-Mer se sont réunis à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Christian CARDON, Maire.

Conformément à l'article L 2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales la séance était publique.

ETAIENT PRESENTS : M. Cardon, Maire ; M. Zivacco, Mme de Gaetano, Mme Outin, M. Quenouille, Mme Cordier, M. Moustardier, Mme Poidevin, M. Briard, Adjoints ; M. Revert, Mme Blassel, M. Auger, Mme Fresnais, M. Thomasson, Mme Chavagné, M. Guillet, Mme Duchange, M. Armanet, Mme Thimon, M. Dubois, M. Cervoni, Mme Guillon, M. Lehot, M. Luquet, Mme Schemla, M. Plattier.

ABSENTE EXCUSEE : Mme Grosjean (pouvoir à Mme de Gaetano).

Le Conseil Municipal désigne Mme Chavagné comme secrétaire de séance.

AMÉNAGEMENT D'HENNEQUEVILLE, OUVERTURE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DES BRUZETTES PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE, SURSIS À STATUER

Le Maire expose que le Conseil Municipal, par une délibération du 5 juillet 2013, a défini un périmètre d'étude et instauré un sursis à statuer sur la zone 1AUcp1* du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du 22 décembre 2012, modifié le 23 novembre 2013, ce secteur est compris dans la zone ouest de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « La Croix Sonnet » du PLUI.

Les études poursuivies par la commune avec le Cabinet SIAM Conseils ont conduit à la confirmation des objectifs suivants :

- ce secteur, une fois aménagé, bénéficiera d'une constructibilité importante dont il convient de maîtriser le programme et la progressivité ;
- l'urbanisation de la zone 1AUcp1* est conditionnée par la réalisation d'aménagements périphériques, notamment la réalisation d'une voie structurante joignant la future zone d'habitat depuis l'avenue Gabriel Just ;
- la réalisation de cet ouvrage dépend en partie de l'aménagement de la zone d'activités dans le secteur 1AUE. La ville a engagé les études pré-opérationnelles permettant d'élaborer un dossier de permis d'aménager ;
- la préservation du paysage bocager et de la qualité de vie ainsi que la concertation active des Trouvillais conditionnent la réalisation de ce projet d'aménagement.

Les études de faisabilité ont permis de distinguer deux opérations au sein d'un schéma global.

Une opération d'aménagement de la zone 1AUE d'environ 7 hectares pour l'accueil d'activités et d'équipements. Ses caractéristiques principales sont les suivantes :

- la réalisation d'une amorce de voie structurante depuis l'avenue Gabriel Just. Elle permettra de desservir à terme la zone 1AUcp1* dans des conditions satisfaisantes, en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi. Elle vise également à améliorer la circulation aux abords du croisement du chemin de la Mare aux Guerriers et de l'avenue Gabriel Just ;
- la viabilisation de terrains à bâtir à vocation artisanale, commerciale et de services. La proximité de zones d'habitat nécessitera une attention particulière à la qualité d'insertion des projets ;
- la réalisation d'un parking pour améliorer les conditions de stationnement aux abords du groupe scolaire ;
- le plan d'aménagement vise à préserver de manière rigoureuse le paysage bocager en place, élément constitutif d'une bonne régulation des eaux. La mise en valeur du végétal existant garantit une part importante de l'insertion du projet dans le site ;
- le mode de réalisation pressenti est la maîtrise d'ouvrage communale.

Une opération d'ensemble pour l'aménagement à vocation d'habitat de la zone 1AUcp1* d'une surface d'environ 12 hectares, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- la définition d'un volume de logements diversifiés, avec une typologie individuelle dominante ;
- l'intégration du futur EcoQuartier à son territoire notamment par la préservation rigoureuse du paysage bocager existant, sa mise en valeur et la mise en place d'un plan de circulation adapté ;
- la réalisation de lieux de convivialité au sein du quartier ;
- la promotion des déplacements « actifs », à savoir les circulations piétonnes et cyclables, notamment pour les trajets de proximité ;
- la maîtrise des consommations d'énergie ;
- un périmètre qui doit être étendu à l'ensemble des terrains classés dans la zone 1AUcp1* d'Hennequeville en y incluant les parcelles cadastrées AM n°43 et AM n°61.

Le rythme d'aménagement et des constructions doit être maîtrisé pour étaler les constructions sur une durée de dix années environ. Sa réalisation est conditionnée par l'aboutissement de négociations foncières, et l'émergence d'une maîtrise d'ouvrage unique assurant la cohérence urbanistique et technique du projet.

La commune, consciente de l'importance stratégique de la zone, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de la totalité de l'opération, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, a souhaité inscrire la mise en œuvre de cette urbanisation dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

En outre, il est proposé que l'aménagement de ce secteur soit réalisé selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce dispositif permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, dont l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de ZAC, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Les études réalisées ont permis de vérifier les conditions de la faisabilité financière de l'opération afin de pouvoir mettre en concurrence plusieurs opérateurs. En l'espèce, le bilan prévisionnel de l'opération est équilibré dans ses recettes et dans ses dépenses, incluant la rémunération et la marge attendue d'un aménageur concessionnaire. Ceci permet à la collectivité d'envisager une concession avec prise en charge par l'aménageur qui sera désigné des risques financiers liés à l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, avant de délibérer sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel, doit engager et arrêter le bilan de la concertation prévue à l'article L.300-2 du même code.

Il est proposé que les modalités de concertation suivantes soient adoptées pour l'ensemble des secteurs habitat (1AUcp1*) et activités d'Hennequeville :

- tenue d'une exposition et d'une réunion publique sur le projet d'aménagement ;
- mise à disposition du public d'un registre pour y recueillir ses observations pendant toute la durée de l'exposition ;
- communication des dates et heures des étapes de la concertation dans deux journaux locaux et par affichage 15 jours avant la tenue de celles-ci.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.111-10, L.300-2, L.300-4 et suivants, R.300-4 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 22 décembre 2012, modifié le 23 novembre 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2013 approuvant le périmètre d'étude de l'opération, et instaurant un sursis à statuer dans celui-ci,

Vu l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2014 dispensant d'étude d'impact l'aménagement projeté du secteur 1AUE du PLUi à Hennequeville,

Entendu l'exposé des conclusions de l'étude de faisabilité,

Considérant qu'il apparaît nécessaire d'agrandir le périmètre d'étude approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2013 de manière à le faire coïncider strictement avec le périmètre de la zone 1AUcp1* du PLUi,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de conserver la maîtrise des choix d'aménagement du secteur 1AUcp1*,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré

Votent contre : M. Luquet, Mme Schemla, M. Plattier

Les autres membres du Conseil Municipal votent pour

- **approuve** les premières orientations du projet,
- **décide** de poursuivre la mise en œuvre du projet d'aménagement sur le secteur 1AUcp1* dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté,

- **approuve** la modification du périmètre d'étude sur le secteur 1AUcp1* du PLUi portant sur une emprise d'environ 12 hectares conformément au plan ci-annexé,
- **approuve et confirme**, à l'intérieur du périmètre délimité et à compter de la présente délibération, l'instauration d'un sursis à statuer tel que prévu à l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme. Le plan de périmètre sera annexé au PLUi, en conformité avec les dispositions de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme,
- **définit** les modalités de concertation suivantes :
 - o tenue d'une exposition et d'une réunion publique,
 - o mise à disposition du public d'un registre permettant de recueillir ses observations,
 - o communication des dates et heures des étapes de la concertation dans deux journaux locaux et par affichage 15 jours avant la tenue de celles-ci,
- **autorise** le Maire, ou un Adjoint le représentant à effectuer toutes les démarches et formalités et à signer tout acte ou pièce afférent à l'exécution de cette décision.

Le Maire :

- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

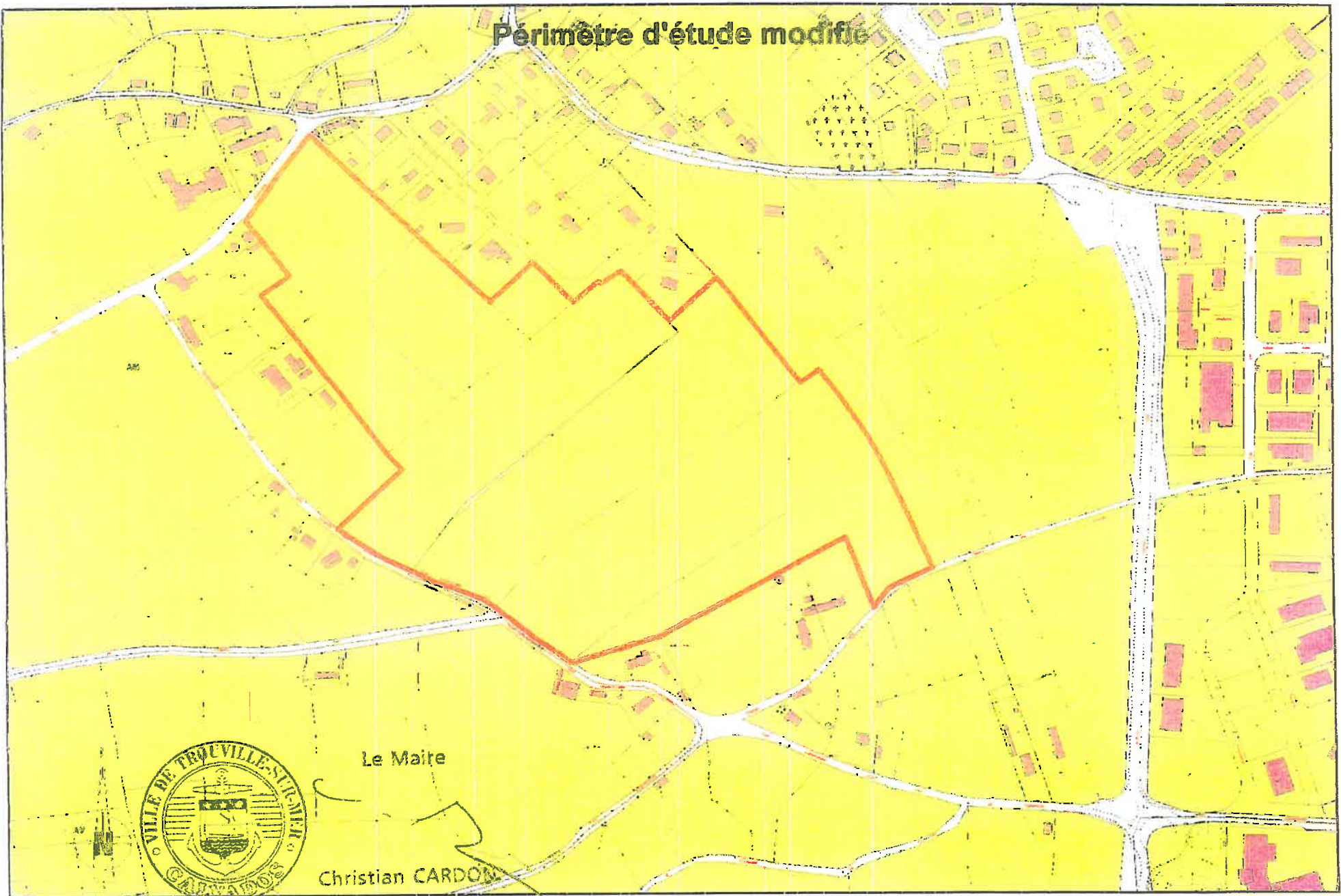


LE MAIRE

Christian CARDON



Périmètre d'étude modifié



Le Maire

Christian CARDON

Echelle 1/4000

Cadastre - Droits de l'Etat réservés