



COMMUNE de LOUVIGNY - CALVADOS  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Convocation : le 03 octobre 2014  
Affichage : le 03 octobre 2014  
Nombre de conseillers en exercice : 23 dont 18 présents et 20 votants

L'an deux mil quatorze, le 13 octobre, à 19h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes à Louvigny.

Etaient Présents : M.M Henri PEYRONIE, Jacques CHAPELIERE, Pascal JOUIN, Patrick LEDOUX, Didier AUXEPAULES, Alain TRANCHIDO, Philippe CAPOEN, Jacques LAMOUREUX, Emmanuel LESOUF, Camille LOVENOUX et Mmes, Anne-Marie LAMY, Magalie RUAULT, Aurélie GODARD, Marianne PINCHART-LAINE, Anne-Marie ROBERT, Anne-Françoise ASSIMINGUE, Emmanuelle MARION, Edith HAMEL

Absents excusés :

Mmes Eléonore VEVE, Chantal BLANCHETIERE, Guylaine DUPORT et MM. Christophe GRIMONPON, Yves IMBERT

Pouvoirs : De M. Christophe GRIMONPON à M. Patrick LEDOUX  
De Mme Chantal BLANCHETIERE à Mme Edith HAMEL

Secrétaire de Séance : Mme PINCHART-LAINE

**DELIBERATION 14.383.14.056: MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN 2015/2025 : OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITES DE CONCERTATION (art. L 300-2 du CU)**

Monsieur Jouin, Maire adjoint à l'urbanisme rappelle que par délibération en date du 31 mai 2011, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) en remplacement de l'actuel plan d'occupation des sols, conformément aux dispositions des articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme (CU).

Comme le prévoit l'article L.300-2 du CU, une concertation avec la population a été engagée pour toute la durée de l'étude, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, selon les modalités définies par la délibération de prescription sus-citée.

A partir du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement réalisé, ont été élaborés le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Après présentation du PADD aux personnes publiques associées, ses orientations générales ont fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 25 juin 2014. Au regard des divers avis et observations recueillies, il convient de considérer que l'élaboration du PLU peut se poursuivre sur la base de ce qui a été défini dans les documents réalisés à ce jour.

Globalement il ressort des études réalisées de forts enjeux en matière d'urbanisation, de préservation de la qualité du cadre de vie et de rééquilibrage en matière démographique.

**Le PADD pose les conditions du développement de la commune notamment sur les orientations suivantes :**

**=> porter la population à 3000 habitants d'ici 2025, soit l'accueil de 267 nouveaux habitants, ce qui permet de répondre aux objectifs de création de logements définis dans du PLH de Caen la Mer et aux orientations du ScoT Caen Métropole, et d'inscrire Louvigny dans le cercle vertueux des attentes des lois Grenelles et ALUR.**

*Il est rappelé que pour atteindre cet objectif démographique, et en déduisant les projets en cours de réalisation, il resterait environ 210 logements à construire à l'horizon 2025. Au regard des densités à*





*respecter et en complément du potentiel de densification au sein du tissu urbain existant il apparaît qu'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation environ 2.9 ha.*

=> affirmer son **développement urbain équilibré** sur le long terme, en **maintenant un cadre de vie attractif** et permettant le soutien et le **développement d'activités économiques** sur le territoire.

Après une analyse précise du potentiel foncier mutable et au regard du travail mené par la commune dans le cadre de sa réflexion sur le projet de ville, deux secteurs se détachent pour permettre d'accueillir ces nouveaux besoins en logements et en activités. Les intentions d'aménagement pour ces secteurs à enjeux sont traduites dans les OAP du PLU : l'un correspond à l'OAP « Hameau du Mesnil », l'autre à l'OAP « Entrée de Ville ». Dans le tissu urbain existant, a aussi été identifié un secteur de possible requalification urbaine, permettant de concourir à la production de logements ; il fait l'objet de l'OAP « centre bourg ».

A l'exception de quelques espaces publics compris dans ces secteurs, la commune n'est pas propriétaire du foncier. Par ailleurs, ils sont identifiés pour permettre l'accueil de programmes diversifiés (habitat + économie + trame verte + espaces publics), et enfin ces secteurs ne sont pas contigus.

La commune de Louvigny, pour mettre en œuvre son « **projet d'aménagement urbain 2015 / 2025** », tel que défini dans le projet de ville, le PADD et les OAP (et qui trouvera sa traduction réglementaire dans le zonage et le règlement du PLU), souhaite donc réaliser les actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, nécessaires à sa réalisation.

Compte-tenu des éléments de complexité du projet (non maîtrise du foncier, objectifs poursuivis variés, plusieurs sites, échelonnement maîtrisé dans le temps) et de la nécessité d'harmoniser ces actions ou opérations d'aménagement, le recours à une procédure de type zone d'aménagement concertée (ZAC) apparaît tout à fait justifié.

**Dès lors les actions à mettre en œuvre par la commune consistent à :**

- engager les études préalables nécessaires à la mise en œuvre d'une procédure de ZAC pour la réalisation de ce projet d'aménagement d'ensemble, **les objectifs poursuivis étant précisés ci-après,**
- engager la concertation relative à la création de la ZAC. **En effet, conformément à l'article L.300-2 du CU, et comme pour l'élaboration d'un PLU, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et toutes personnes concernées. A l'issue de la concertation le conseil municipal en arrête le bilan.**

Par ailleurs, compte tenu que le foncier est en grande partie privé, il est nécessaire afin de réaliser cette opération d'intérêt général, que la commune propose à M. le Préfet du Calvados de créer une zone d'aménagement différé (ZAD) au titre l'article L. 212-1 et suivants du CU. Ce dispositif, mis en place pour une période de six ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral qui a créé la zone (renouvelable une fois), permet à la commune de préempter sur les biens et les terrains nécessaires à la réalisation de son projet urbain et qui seraient mis en vente. À défaut d'accord amiable entre le propriétaire et la commune, le prix du bien peut être fixé par le juge de l'expropriation. Sa valeur de référence est alors établie en fonction de la destination du terrain telle qu'elle ressort du document d'urbanisme en vigueur à la date de création de la ZAC (ou de son renouvellement).

Dès que son périmètre aura été affiné et les parcelles cadastrales concernées précisément identifiées, le Conseil Municipal pourra délibérer pour la création de cette ZAD.

Ainsi est-il proposé que,

**conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,**

=> **les objectifs poursuivis par cette opération soient,** conformément au PADD, au projet de ville et aux OAP, de promouvoir la réalisation du projet de ville de Louvigny, qui vise à recréer des liens et des usages inter quartiers par la création d'un nouvel axe de vie reliant les cœurs de nature : Vallée de l'Odon et vallée de l'Orne, en connexion avec le hameau du Mesnil, le cœur de ville, le secteur d'entrée de ville Nord, les zones pavillonnaires et le centre bourg. La réalisation de ces objectifs passe par :

- la création d'environ 210 logements afin de maintenir une dynamique urbaine d'une part et de répondre aux objectifs du SCOT et du PLH en vigueurs,
- la création d'une nouvelle offre en services, commerces, activités économiques en complémentarité avec l'offre existante,



- l'intégration des principes de développement durable dans la conception du projet afin de viser une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale exemplaires participant au maintien et au renforcement de la qualité du cadre de vie,
- la promotion de toute forme d'opération susceptible de favoriser la mixité, les liens sociaux et intergénérationnels,
- et l'optimisation des usages et des liens inter-quartiers.

⇒ les modalités de la concertation fixées par la présente délibération soient :

- l'organisation d'une réunion publique complétée par une exposition temporaire, dont les dates seront portées à la connaissance du public par voie de presse et information dans le journal municipal,
- la mise à disposition sur le site internet de la ville des informations concernant l'évolution du projet,
- la mise à disposition en mairie d'un registre dans lequel chacun pourra consigner ses observations,
- des informations et / ou articles dédiés dans le journal municipal.

et que, afin de mettre en œuvre la procédure de création de la ZAC, il soit décidé :

⇒ **d'engager les études préalables à la création de la ZAC** (complémentaires à celles déjà engagées pour le projet de ville), ainsi que de faire réaliser les prestations nécessaires à la concertation avec la population,

*Ces études complémentaires ont pour objet d'affiner la programmation du projet, de préciser le périmètre, d'évaluer les incidences budgétaires du projet lui-même et du projet sur les ressources financières et fiscales de la commune, et enfin d'en préciser la procédure.*

⇒ **de proposer au préfet un périmètre pour créer une ZAD** (le périmètre sera précisé et soumis au plus tôt à l'approbation du conseil municipal)

**Le conseil municipal :**

- approuve les objectifs poursuivis dans le but de créer une zone d'aménagement concerté,
- autorise le lancement de la concertation,
- approuve les modalités de la concertation,
- autorise Monsieur le maire à engager les démarches nécessaires et signer tous documents nécessaires à l'application de cette décision.

Unanimité

PREFECTURE DU CALVADOS

Date de publication certifiée  
exacte le 20 octobre 2014,  
Le Maire,

22 OCT. 2014

Pour extrait certifié conforme  
Le 20 octobre 2014,  
Le Maire

COURRIER

