

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 25 janvier 2019**

DBS04-2019

Le 25 janvier 2019, à 12 h 00, le Bureau Syndical "SCoT" régulièrement convoqué le 18 janvier 2019, s'est réuni aux Rives de l'Orne à Caen, salle F4 722, sous la présidence de Xavier PICHON, Vice-Président.

En exercice
- au titre du SCoT 34

Présents
- au titre du SCoT 17

Votants :
- au titre du SCoT 23
(6 pouvoirs)

*Date d'envoi de la
convocation : 18/01/2019*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSELIA

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

Mme Monique GARNIER, Mme Marie- Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Michel BAR, M. Bernard LEBLANC

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI), Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Dominique GOUTTE)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY (pouvoir à M. Patrick LERMINE), M. Thierry LEFORT (pouvoir à M. Xavier PICHON)

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Hubert PICARD (pouvoir à M. Bernard ENAULT)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à M. Michel BAR)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Marc POTTIER

**AVIS SUR LE PROJET DE
REVISION N°1 DU PLU DE
SAINT-SYLVAIN (2ND ARRET)**

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION N°1 DU PLU DE SAINT-SYLVAIN (2ND ARRÊT)

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Saint-Sylvain est une Commune de la CdC Cingal-Suisse normande, à la limite avec la CdC Val à Dunes. Elle est actuellement couverte par un PLU ayant été approuvé en 2006. Le projet de révision a été prescrit le 24 octobre 2014. Le présent projet arrêté de Révision n°1 du PLU de Saint-Sylvain a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 30 novembre 2018.

- Saint-Sylvain est identifiée comme commune de « l'Espace rural ou périurbain » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- Bilan du PLU de 2006 : les besoins fonciers avaient été surestimés (15 ha prévus en zones AU dont 5 ha réalisés).
- Autres réalisations de 2006 à aujourd'hui : une opération de 10 logements locatifs sociaux, l'extension du pôle sportif, la création de 3 bassins de rétention des eaux pluviales, et le début de réhabilitation de la friche agricole SIAM. En revanche, l'enjeu de soulagement du centre-bourg du transit de poids lourds est toujours d'actualité.
- La commune comptait 1 440 habitants en 2015, en forte croissance, avec + 3 % par an entre 2008 et 2013. Avec un solde migratoire de +2 % / an et un solde naturel : +1 % / an. La taille moyenne des ménages est relativement importante, à 2,7 personnes par ménage.
- Elle abritait 553 logements en 2017.
- Selon l'Enquête ménage-déplacement, la distance moyenne parcourue quotidiennement est la plus importante de la CDC : 70 à 75 km / jour.
- En 2010, la commune possédait encore 10 sièges d'exploitation agricole. Une coopérative agricole est présente au Nord-Ouest de la commune (zone Ue) et génère un trafic de poids lourds traversant le bourg.

B/ Projet de la Commune

- Objets du PADD

→ Evaluation quantitative des besoins en logements en vue des objectifs définis :

- Les objectifs démographiques : la commune fixe une croissance annuelle de l'ordre de 1,5% par an sur les 10 prochaines années, contre 3% sur la dernière décennie. Cet objectif correspond à un accroissement de population de + 250 habitants environ à horizon 2028.

- L'objectif de production de logements : pour répondre à cet accroissement démographique, la commune envisage la production d'environ 80 logements, et une soixantaine pour répondre au phénomène de desserrement des ménages. Au total, ce sont à minima 140 logements nouveaux qui devront être construits à l'horizon du PLU (soit environ 14 logements/an).

- Le besoin en foncier : 8,8 ha environ de zones AU nécessaires pour permettre la réalisation d'environ 110 logements sur les 140 à produire, à raison de 15 logements/ha de densité nette. Les 30 autres logements seront produits à l'intérieur de la zone U.

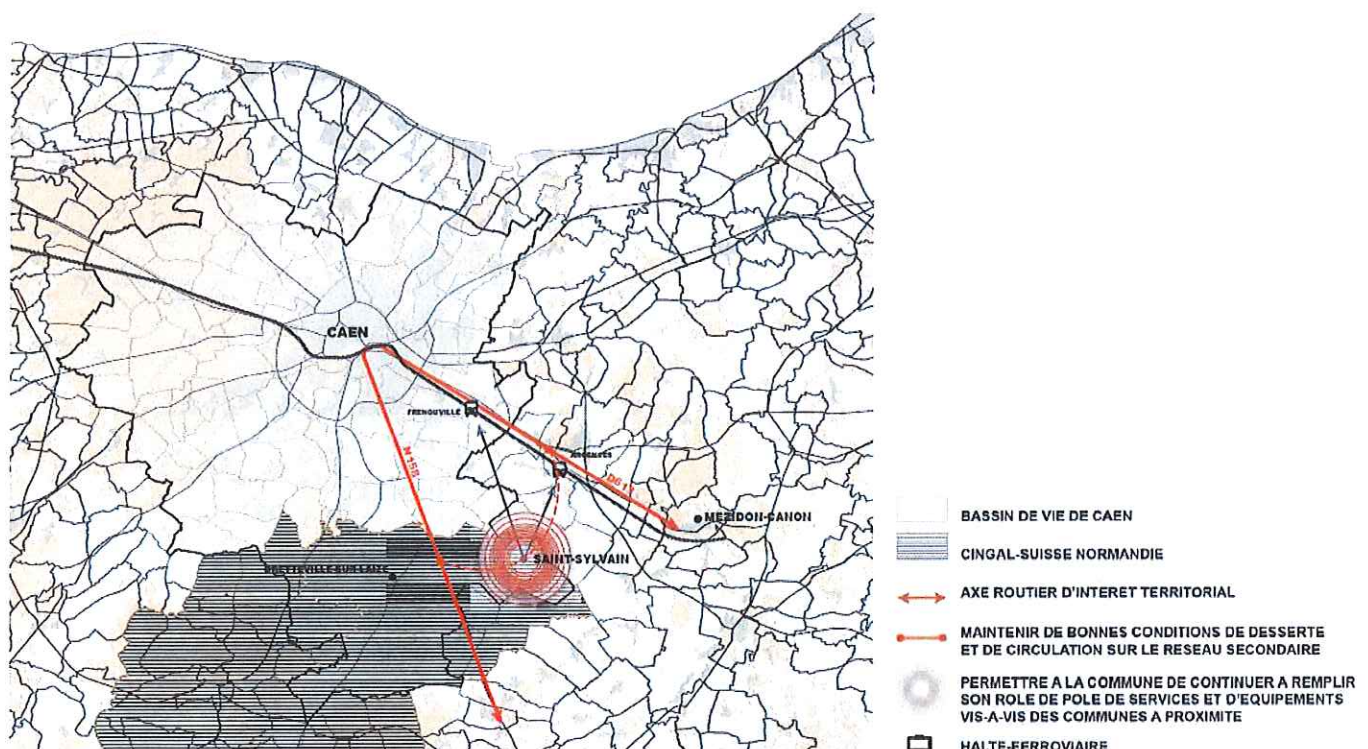
1. UNE COMMUNE RAYONNANTE ET SOLIDAIRE

1.1. Développer les échanges à l'échelle du grand territoire

- Continuer à multiplier les échanges avec les pôles du territoire.
- Promouvoir une politique de mobilité durable.
- Confirmer, qualifier et moderniser le réseau des axes structurants
- Appuyer les pratiques de transports extracommunales

1.2. Confirmer les qualités de « pôle de proximité »

- Conforter l'offre de logements en adéquation avec les besoins identifiés : favoriser une certaine diversification dans l'offre de logements : mixité des statuts de logements, des typologies et formes ; produits spécifiques en direction des jeunes ménages actifs.
- Conforter les activités centrales de la commune (commerces de proximité, équipements et services)



1.3. Accompagner les démarches de développement à l'échelle de la communauté de communes

- Rendre possible la création de nouveaux équipements à rayonnement intercommunal.
- Partager les réflexions avec les communes voisines
- Mettre en commun les projets (notamment en termes d'environnement, de paysage, de transport et de « solidarité sociale »)
- Affirmer le rayonnement des équipements et services de la commune

2. UNE COMMUNE ACCUEILLANTE AUX QUALITES URBAINES AMPLIFIEES

2.1. Valoriser et créer des lieux de vie, d'échanges et de rencontres quotidiens

- Projet de requalification de la friche du SIAM.
- Renforcer les espaces publics.
- Trouver un équilibre entre proximité et accessibilité

2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines

- Promouvoir une certaine mixité fonctionnelle.
- Faciliter l'implantation de services et commerces le long de la rue du 18 juillet 1944.

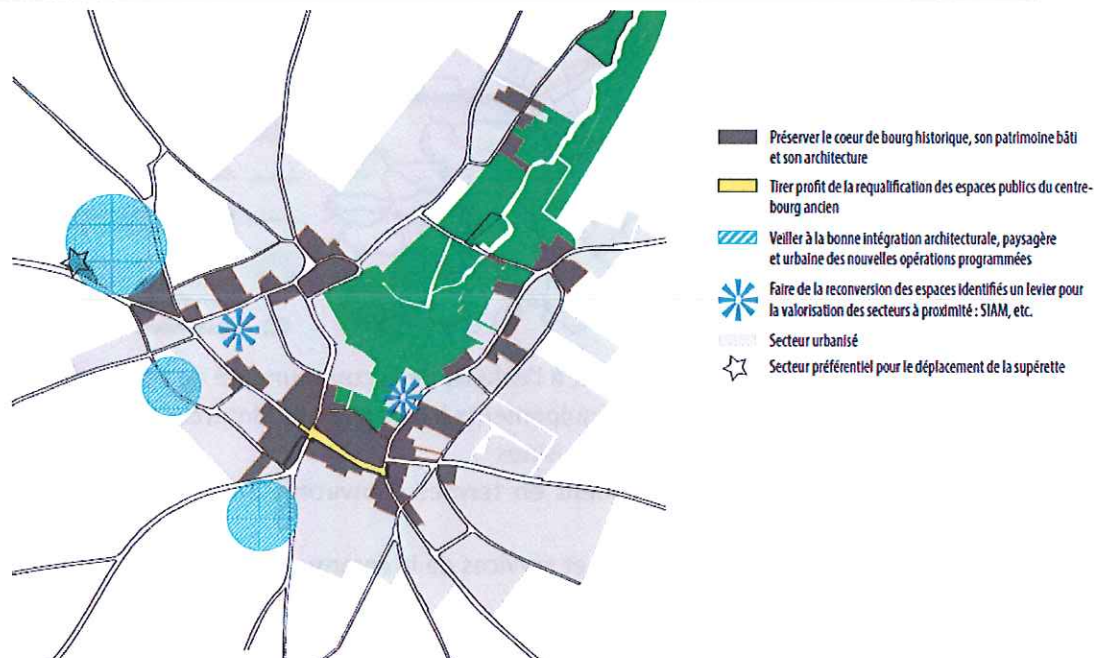
2.3. Définir les conditions d'un programme de construction neuve équilibré et favoriser la diversification de l'offre de logements

- Poursuivre la diversification de l'offre de logements
- Réunir les conditions permettant la réalisation d'un programme de construction neuve ambitieux (140 logements environ à produire sur 10 an, pour l'essentiel par extension)
- Garantir l'atteinte des objectifs de diversité et de mixité définis par le SCoT
- Densité moyenne nette qui ne devra pas être inférieure à 15 logements à l'hectare.

2.4. Préserver la qualité des ensembles bâtis porteurs d'identité tout en organisant une évolution maîtrisée des secteurs les moins sensibles

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine ancien et « historique ».
- Privilégier le renouvellement du territoire sur lui-même.
- Epaissir le bourg en s'appuyant sur le vallon.
- Garantir la diversité et favoriser la qualité urbaine et architecturale.

Nouvelle carte du PADD « Une commune accueillante aux qualités urbaines amplifiées »



3. UNE COMMUNE OUVERTE ET CONNECTEE

3.1. Organiser et favoriser les flux sur la commune

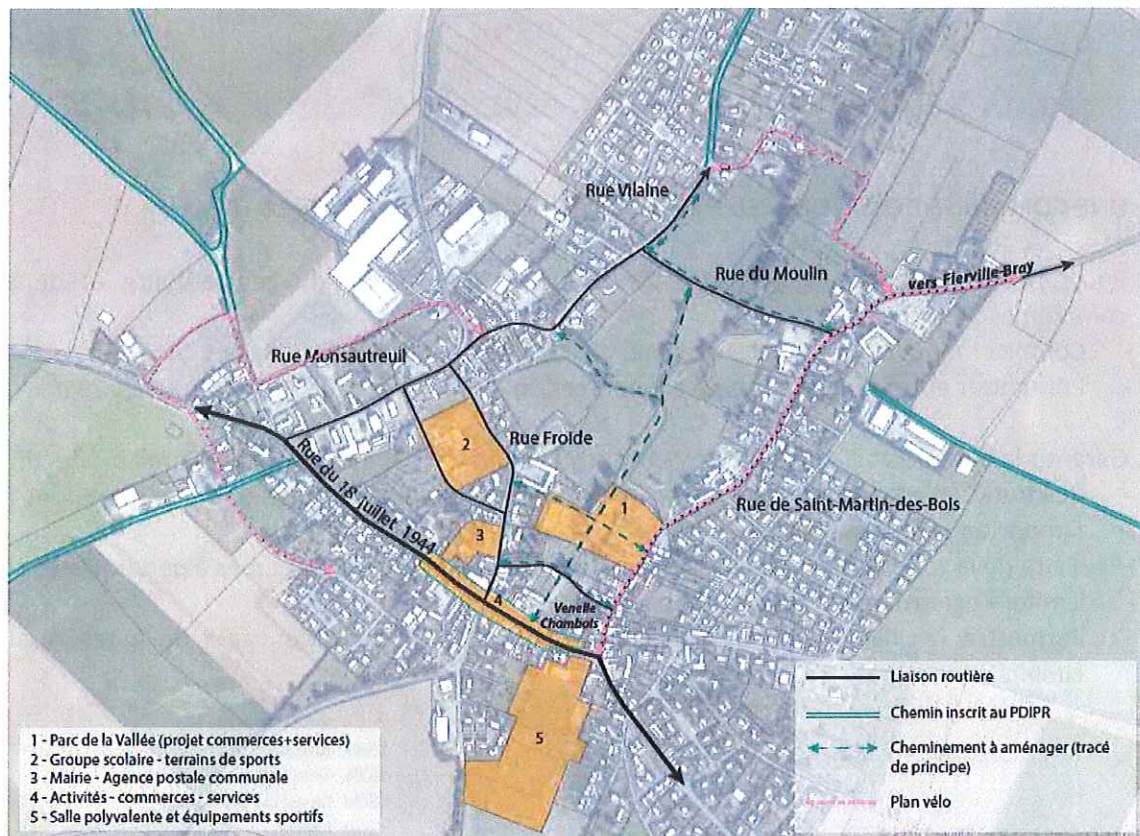
- L'accentuation de la hiérarchisation de la voirie

3.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs

- Réorganiser et renforcer l'offre de stationnement public à proximité des principaux générateurs de flux.
- Gérer le stationnement public et privé de manière collective.

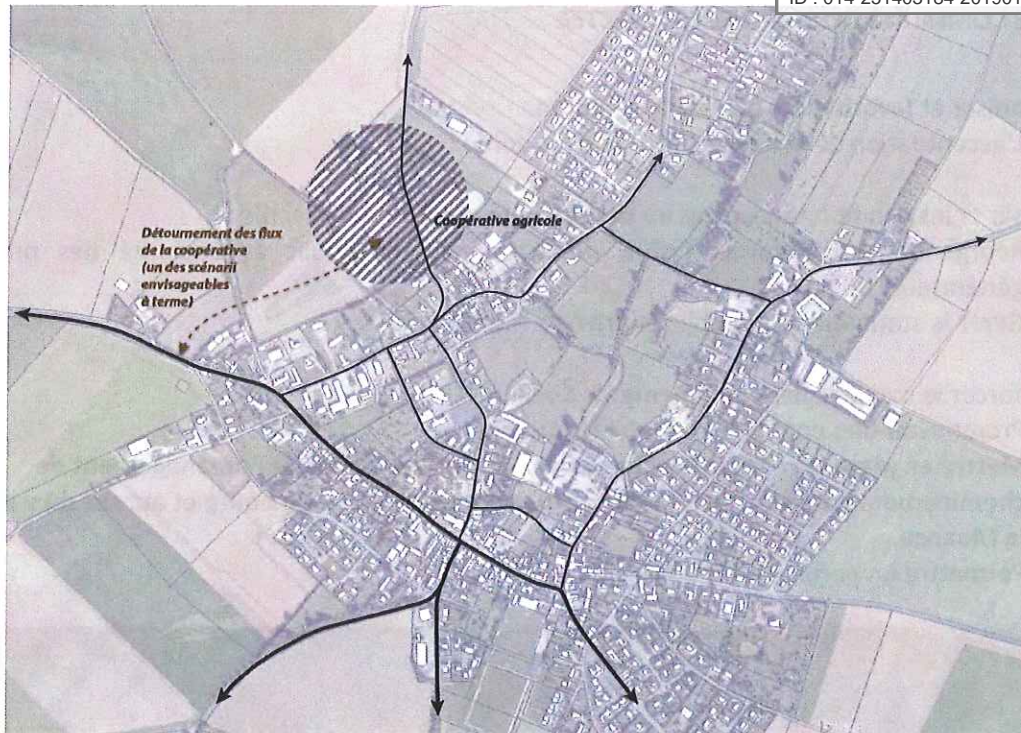
3.3. Renforcer le maillage des cheminements doux

- Promouvoir une politique de mobilité durable.
- **Mettre en place un véritable plan de liaisons douces. Enjeu de l'aménagement de cheminements piétons traversant et structurants en cœur de bourg et autour du vallon de la Muance.**
- Permettre un partage de la voirie.



3.4. Veiller à la bonne intégration des extensions projetées dans le fonctionnement urbain de la commune

3.5. Gérer au mieux les flux de circulation générés par la présence de la coopérative agricole



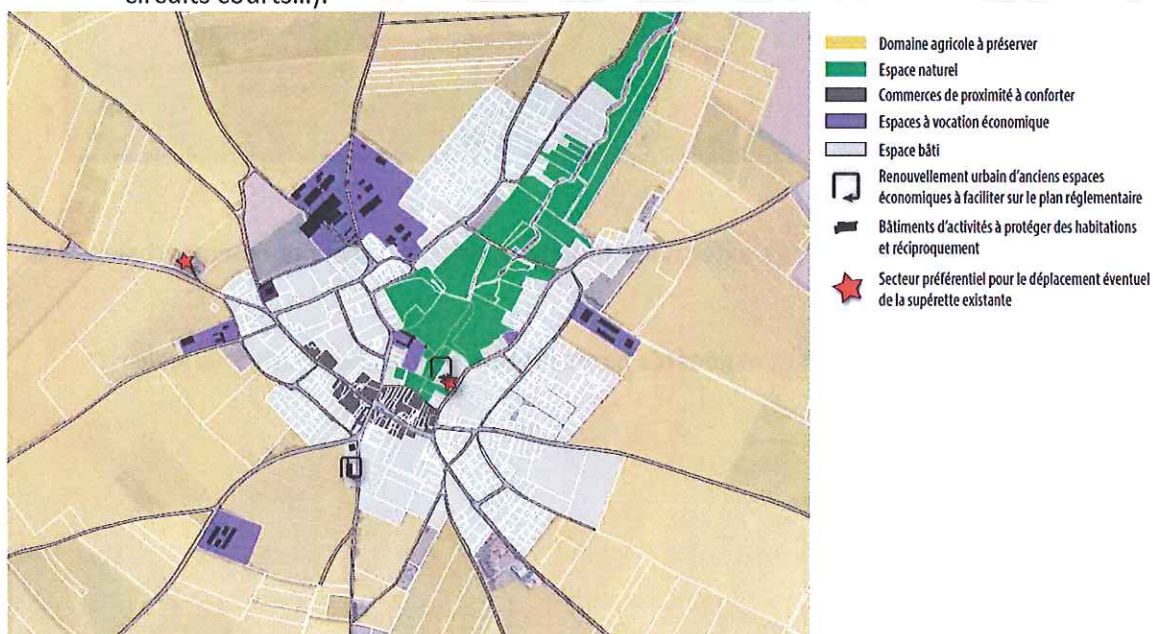
4. UNE COMMUNE DONT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EST CONFORTE

4.1. Poursuivre les efforts engagés afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de ses commerces

- Conforter les conditions d'accessibilité, de circulation et de stationnement.
- Pérenniser et renforcer l'offre de commerces en RDC le long de la rue du 18 juillet 1944.

4.2. Garantir la bonne lisibilité de l'espace agricole et répondre aux besoins de l'appareil productif

- Restitution d'espaces en zone A ou N (urbanisables dans le document en vigueur) et dont l'importance dépasse les objectifs de développement envisagés
- Faire de la zone agricole et de la zone naturelle deux zones économiques à part entière.
- Limiter l'extension de l'urbanisation.
- Permettre le changement de destinations pour la diversification agricole (gîtes ruraux, circuits courts...).



5. UNE COMMUNE ARTICULANT NATURE ET URBANITE

5.1. Organiser le projet autour d'une trame verte et bleue clairement identifiée

- Décliner la TVB en tenant compte du SRCE et du SCoT.
- Faire de la TVB un facteur de cohérence urbaine, notamment à l'intérieur de l'espace urbain.
- Ouvrir le vallon de la Muance sur le plan visuel et fonctionnel.

5.2. Protéger les espaces naturels les plus remarquables

5.3. Préserver et gérer les ressources naturelles

5.4. Préserver les biens et les personnes contre les risques naturels

5.5. Modérer la consommation d'espaces naturels

- Ouvertures à l'urbanisation estimées à 8,8 hectares pour les opérations mixtes à vocations principales d'habitat.
- Entre 2007 et 2017 : 71 logements réalisés, avec une densité moyenne nette de l'ordre de 13,7 logements à l'hectare, soit une consommation d'espace de 6,1 hectares en dix ans (environ 0,6ha par an).
- Sur les 140 logements prévus à l'horizon 2028 : 110 seront réalisés en zones AU sur 8,8 ha et 30 en zone U (densification et renouvellement urbain).

- Zonage du 1^{er} arrêt :

Zonage du PLU révisé		Zonage du PLU opposable	
ZONES	ha	ZONES	ha
UA	12,5	U	64,4
UB	63,5	Uc	1,1
UE	11,4	UE	11,9
UP	0,8		
TOTAL ZONES URBAINES	88,2	TOTAL ZONES URBAINES	77,4
1AU	13,2	1AU	9,4
		2AU	6,8
TOTAL ZONES À URBANISER	13,2	TOTAL ZONES À URBANISER	16,2
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	101,4	TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	93,6
A	1 214,0	A	1 208,5
TOTAL ZONE A	1 214,0	TOTAL ZONE A	1 208,5
N	54,7	N	66,6
Ns	2,5	Nc	0,4
		Ns	3,5
TOTAL ZONES NATURELLES	57,2	TOTAL ZONES NATURELLES	70,5
TOTAL GENERAL	1 372,6	TOTAL GENERAL	1 372,6

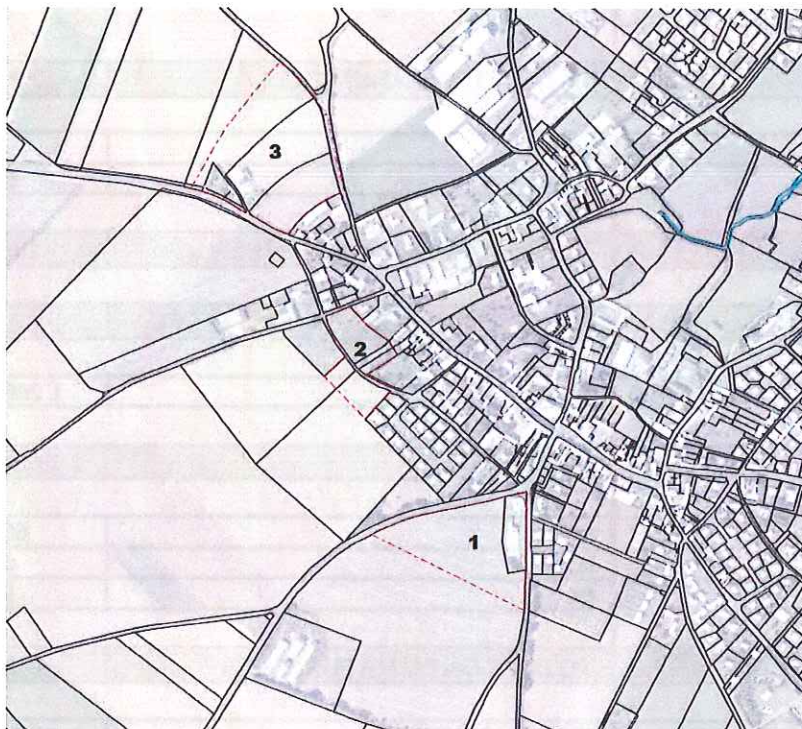
Nouveau tableau de zonage (2nd arrêt)

Zonage du PLU révisé		Zonage du PLU opposable	
ZONES	ha	ZONES	ha
UA	12,5	U	64,4
UB	63,7	Uc	1,1
UE	11,4	UE	11,9
UP	0,8		
TOTAL ZONES URBAINES	88,4	TOTAL ZONES URBAINES	77,4
1AU	8,8	1AU	9,4
		2AU	6,8
TOTAL ZONES À URBANISER	8,8	TOTAL ZONES À URBANISER	16,2
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	97,2	TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	93,6
A	1 218,0	A	1 208,5
TOTAL ZONE A	1 218,0	TOTAL ZONE A	1 208,5
N	54,7	N	66,6
Ns	2,7	Nc	0,4
		Ns	3,5
TOTAL ZONES NATURELLES	57,4	TOTAL ZONES NATURELLES	70,5
TOTAL GENERAL	1 372,6	TOTAL GENERAL	1 372,6

Enveloppe SCoT : Nombre de logements (au 1er janvier de l'approbation du SCoT) = 552 X 0,025 = 13,8 ha de potentiel urbanisable.

- Zones AU : OAP

3 zones 1AU réservées à la réalisation d'opérations d'habitat, d'une contenance totale de 8,8 ha.

**ECHEANCIER**

La réalisation de la première opération marquera le lancement de la mise en oeuvre du projet. Par projet, il faut entendre les 3 opérations visées par ce document, constituant pour l'essentiel le volet habitat du projet d'aménagement et de développement de la commune.

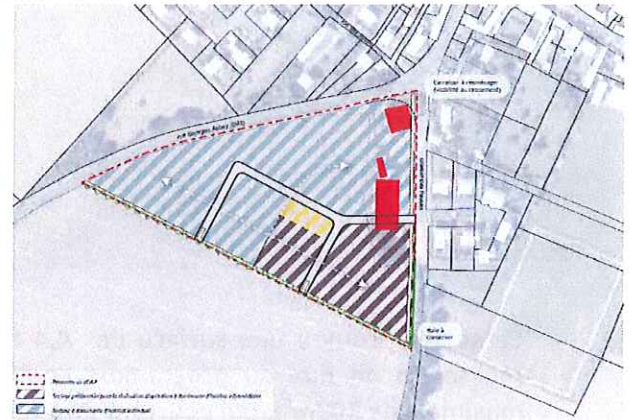
Aucun ordre de réalisation n'est prédéfini, la numérotation ci-contre correspondant à l'ordre de présentation des projets retenu pour la rédaction du document.

En guise d'échéancier, est défini le principe suivant : aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un des 3 secteurs visés ci-contre) ne pourra être déposée avant que 75% (au moins) des permis de construire prévus dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme précédente aient été délivrés.

La première autorisation d'urbanisme, quant à elle, pourra être déposée dès l'entrée en vigueur du PLU.

NB : la commune a modifié son échancier en conditionnant le dépôt d'une nouvelle autorisation d'urbanisme lorsqu'au moins 75% des permis de construire prévus dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme aient été délivrés, et non plus lorsque 75% des logements prévus aient été réalisés dans le cadre de l'opération précédente.

1 – 1AU « Chemin de Fauces »



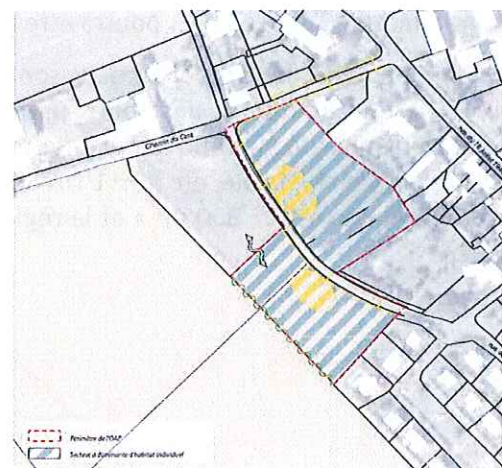
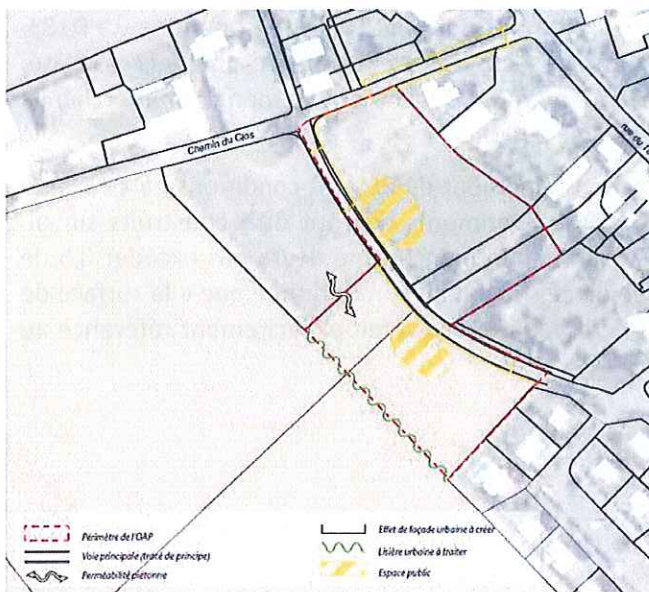
Ce secteur couvre une surface de 3,1 ha

environ. 40 logements environ sont programmés.

Densité brute (calculée par le Pôle) : 12,9 log/ha

Nouvelle lisière urbaine (350 m environ) à traiter. Elle sera également doublée d'un cheminement piétons.

2 – 1AU « Chemin des Jardins »

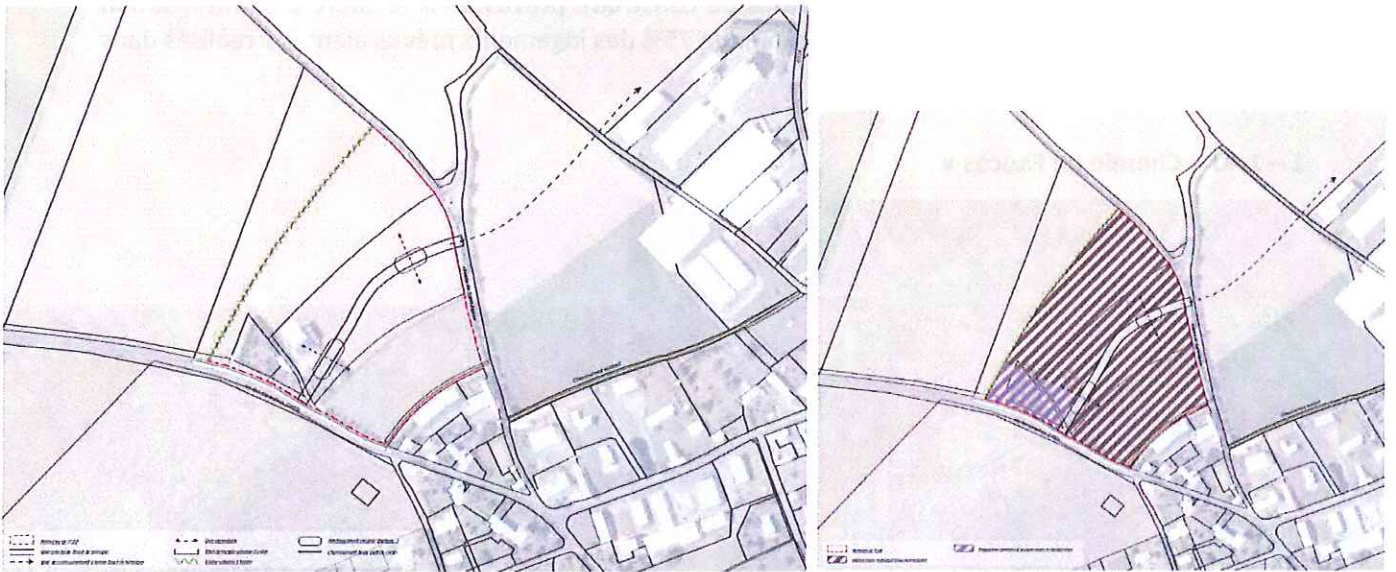


Ce secteur couvre une surface de 1,3 ha environ. 17 logements environ sont programmés.

Densité brute (calculée par le Pôle) : 13 log/ha

Les enjeux identifiés sur ce secteur sont une nouvelle fois d'ordre fonctionnel et paysager :

- "prolongement" de la rue des Jardins et "nouvel" axe traversant est-ouest,
- élargissement du Chemin du Clos,
- traitement de la nouvelle lisière urbaine.

3 – 1AU « Rue des Canadiens »

Ce secteur couvre une surface de 4,4 ha environ. 57 logements sont programmés, suivant la réalisation ou non du programme commercial : 4 000m² environ (pour une surface de vente maximale de 300m²), qui pourront être réévalués le cas échéant.

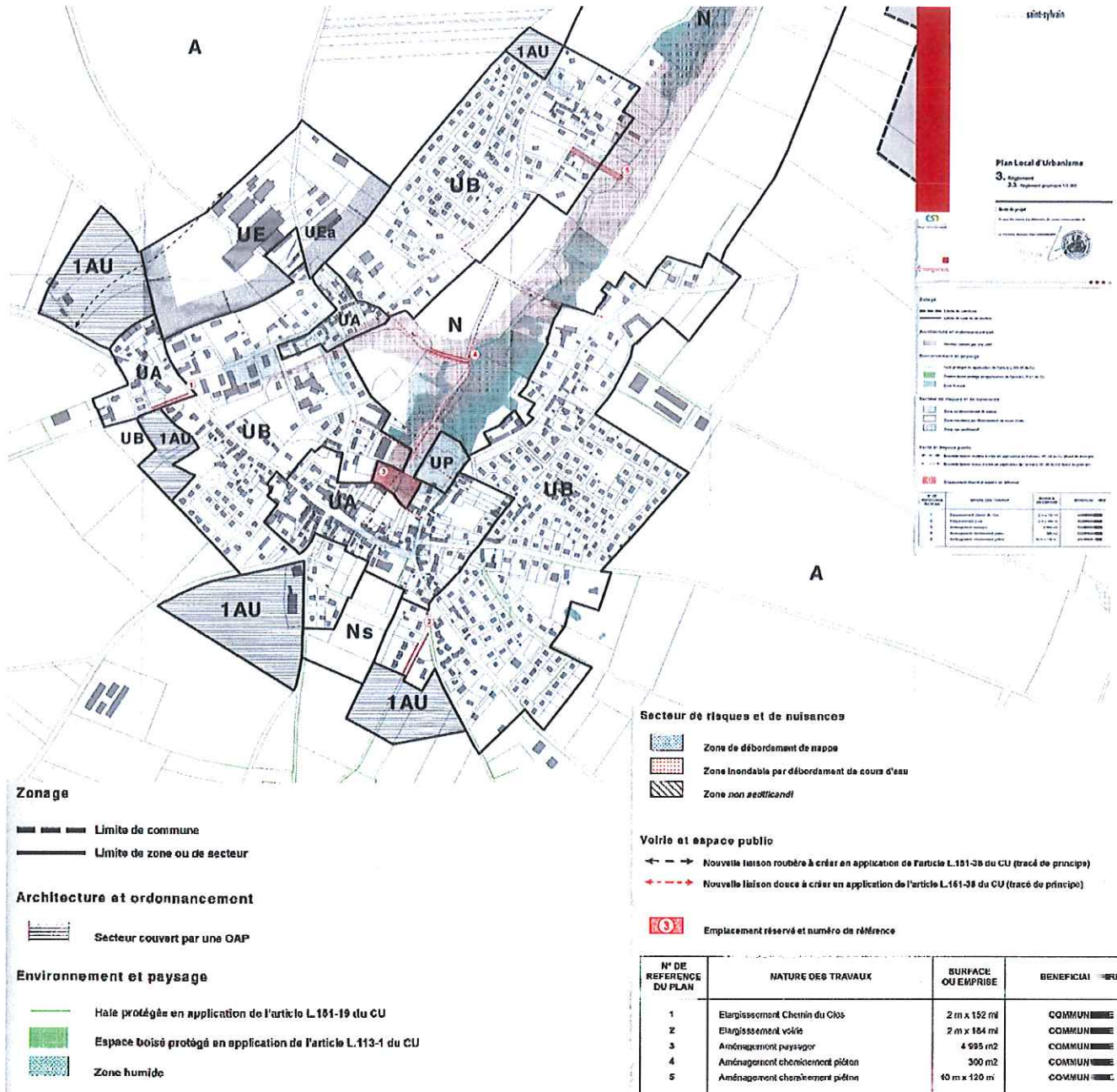
Densité brute (calculée par le Pôle) : 12,9 log/ha

Cette opération s'inscrit dans un plan plus vaste visant à aménager une "voie de contournement" entre la D183 et la D229. Elle permettrait ainsi de canaliser les flux à destination de la coopérative agricole les détournant du bourg. En revanche, une telle voie de contournement est peu adaptée au projet de créer un lotissement sur ce secteur (mais le SCoT n'a pas d'orientation y rapportant).

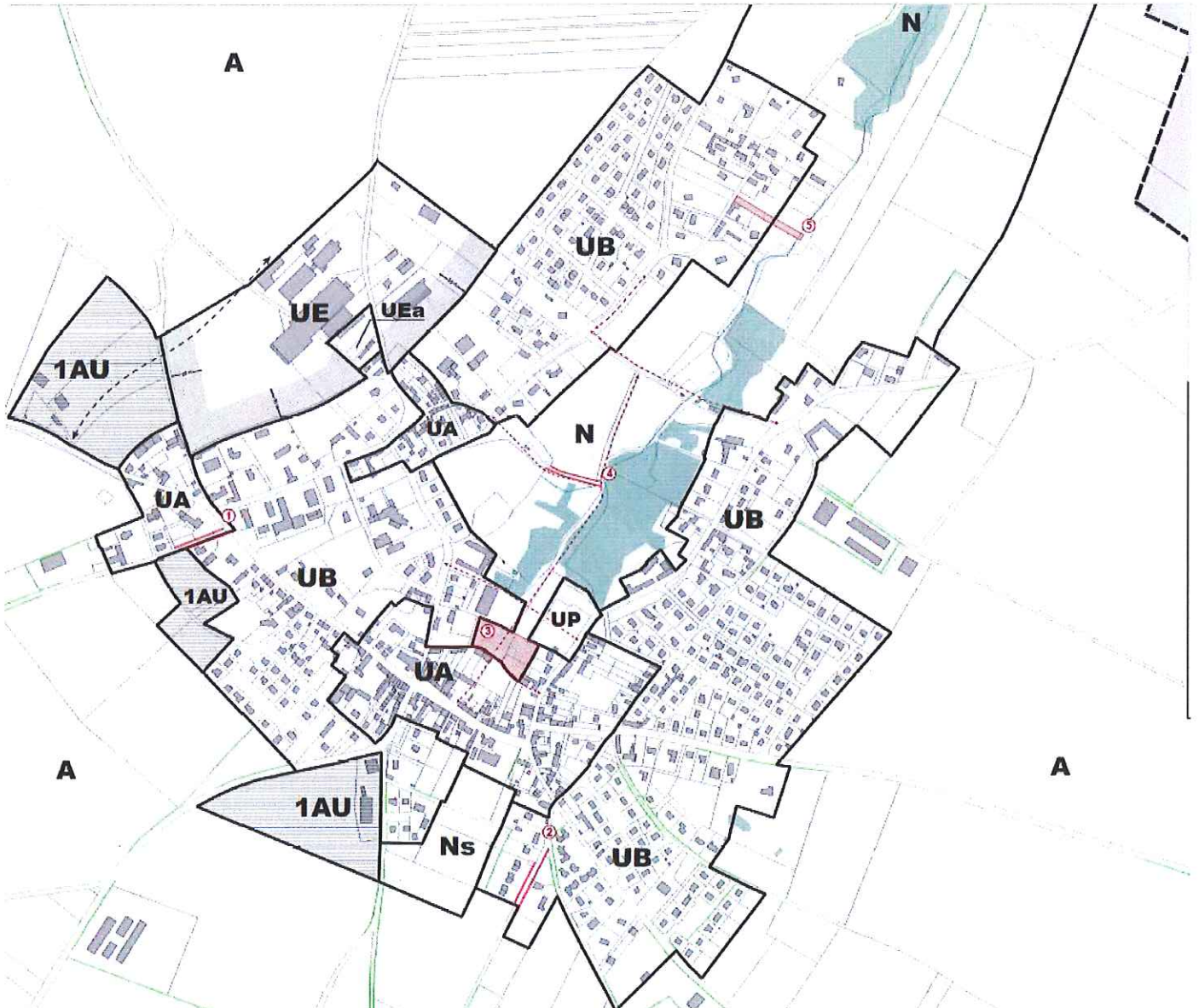
Cette opération définit également un emplacement pour la réalisation d'une supérette de proximité (en rayures violettes sur la carte) en réponse aux sollicitations dont fait l'objet la commune. La D183, principale porte d'entrée de la commune, offrant des critères de commercialité (accessibilité, visibilité...). En fonction de la réalisation effective ou non de cet équipement commercial, la programmation de logements pourra être revue en conséquence.

La Commune doit donc reporter dans son OAP et son règlement de PLU les conditions particulières d'implantation en-dehors des zones préférentielles (les bâtiments devront être construits sur au moins deux niveaux, le ratio surface de parking / surface de plancher ne devra pas excéder 0,5, le bâti devra être réversible, etc.). → L'OAP modifiée de ce second arrêt mentionne que « la surface de vente maximale est de 300 m² » et le règlement écrit de la zone AU fait explicitement référence au DAAC.

Règlement graphique 1^{er} arrêt



Nouveau règlement graphique (2nd arrêt)



Zonage

- Limite de commune
- Limite de zone ou de secteur

Architecture et ordonnancement

- Secteur couvert par une OAP

Environnement et paysage

- Haie protégée en application de l'article L.151-19 du CU
- Espace boisé protégé en application de l'article L.113-1 du CU
- Zone humide

Secteur de risques et de nuisances

- Zone non aedificandi

Voirie et espace public

- Nouvelle liaison routière à créer en application de l'article L.151-38 du CU (tracé de principe)
- Nouvelle liaison douce à créer en application de l'article L.151-38 du CU (tracé de principe)



Emplacement réservé et numéro de référence

N° DE REFERENCE DU PLAN	NATURE DES TRAVAUX	SURFACE OU EMPRISE	BENEFICIAIRE
1	Elargissement Chemin du Clos	2 m x 152 ml	COMMUNE
2	Elargissement voirie	2 m x 184 ml	COMMUNE
3	Aménagement paysager	4 995 m ²	COMMUNE
4	Aménagement cheminement piéton	300 m ²	COMMUNE
5	Aménagement cheminement piéton	10 m x 120 ml	COMMUNE

Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 17 janvier 2019 propose un avis favorable sur le projet de Révision n°1 du PLU de Saint-Sylvain, et note les améliorations substantielles entre le 1^{er} arrêt du 15 février 2018 et le présent 2nd arrêt.

Vote :

- Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Révision du PLU de Saint-Sylvain.
 - **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.
Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président


Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 12/02/2019

Reçu en préfecture le 12/02/2019

Affiché le



ID : 014-251403184-20190125-DBS04_2019-DE