

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE METROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 13 avril 2018**

DBS16-2019

Le 13 avril 2018, à 12 h 30, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 6 avril 2018, s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle de l'Hémicycle, sous la présidence de Monsieur Joël BRUNEAU, Président.

En exercice

Au titre du SCoT : 34
Au titre du Socle : 39

Présents

Au titre du SCOT : 22
Au titre du Socle : 25

Votants au

Au titre du SCOT : 22
Au titre du Socle : 25

Date d'envoi de la
convocation : 06/04/2018

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Grégory BERKOVICZ, M. Joël BRUNEAU, 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. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

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

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Laurent PAGNY, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSIELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Jean-Philippe MESNIL, M. Pascal POURNY

**AVIS SUR LE PROJET DE
REVISION N°1 DU PLU DE
SAINT-SYLVAIN**

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Romain BAIL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Jean-Louis MARIE, M. Ludwig WILLAUME

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE

M. Jean-Claude BRETEAU, Mme Nicole GOUBERT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

M. Claude LETEURTRE, M. Eric MACE

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION N°1 DU PLU DE SAINT-SYLVAIN

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Saint-Sylvain est une Commune de la CdC Cingal-Suisse normande, à la limite avec la CdC Val ès 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 7 mars 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

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.

1.2. Confirmer les qualités de «pôle de proximité»

- **+ 1,5 % par an dans les 15 ans à venir, soit environ + 280 habitants d'ici 2030, soit atteindre environ 1 700 habitants.**
- **180 logements à produire en 15 ans (horizon 2030).**
Dont 130 pour la croissance démographique et 50 pour le maintien de la population.
- 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.

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.

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.

2.2. Équilibrer la répartition des fonctions urbaines

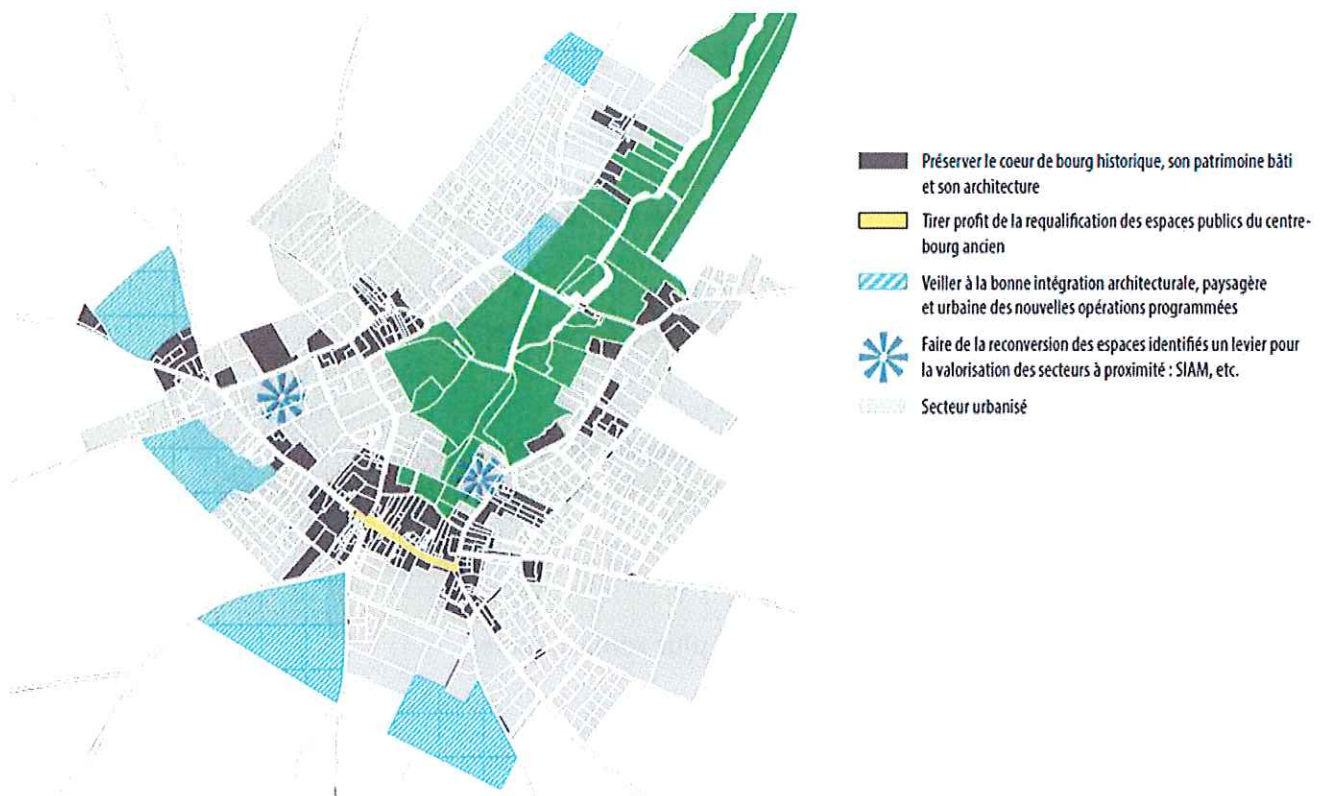
- Promouvoir une certaine mixité fonctionnelle.
- **Faciliter l'implantation de services et commerces le long de la rue du 18 juillet 1944.**

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

- **Densité moyenne nette qui ne devra pas être inférieure à 12 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.



3. UNE COMMUNE OUVERTE ET CONNECTEE

3.1. Organiser et favoriser les flux sur la commune

3.2. Amplifier les conditions propices au développement des modes actifs

- Réorganiser et renforcer l'offre de stationnement public.

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 traversants 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

- La zone agricole devient une zone économique 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 13 hectares pour les opérations mixtes à vocations principales d'habitat.
- Entre 2007 et 2017 : 100 logements réalisés, avec une densité moyenne brute de 12 logements à l'hectare, soit une consommation d'espace de 8,4 hectares en dix ans.
- Sur les 180 logements prévus à l'horizon 2030 : 150 seront réalisés en zones AU et 30 en zone U (densification et renouvellement urbain).

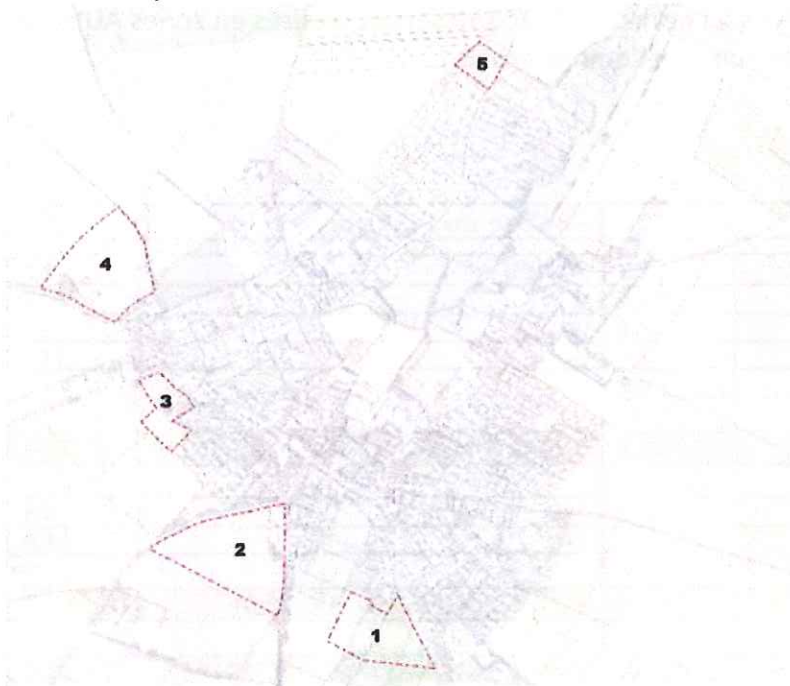
- Zonage

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

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

5 zones 1AU réservées à la réalisation d'opérations d'habitat, d'une contenance totale de **13,2 hectares**.



ECHEANCIER

La réalisation de la première opération marquera le lancement de la mise en oeuvre du projet. Par projet, il faut entendre les 5 opérations visées par ce document, constituant 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 retenus pour la rédaction du document.

En guise d'échéancier, est défini le principe suivant : aucune nouvelle autorisation d'urbanisme (portant sur un des 5 secteurs visés ci-contre) ne pourra être déposée avant que 75% (au moins) des logements prévus dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme précédente aient été réalisés.

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

1 – 1AU « Rue Saint-Sebastien »



Ce secteur couvre une surface de 2,6 ha environ. 30 logements environ sont programmés.

Densité brute (calculée par le Pôle) : 11,5 log/ha

Les enjeux essentiels de ce secteur sont d'ordre fonctionnel et paysager :

- accès par la D260,
- prolongement d'une voie privée aujourd'hui existante et desservant aujourd'hui 6 maisons jumelées,
- aménagement d'un sentier piéton en prolongement d'un chemin rural existant,
- traitement de l'entrée de bourg (façade urbaine).

2 – 1AU « Chemin de Fauces »

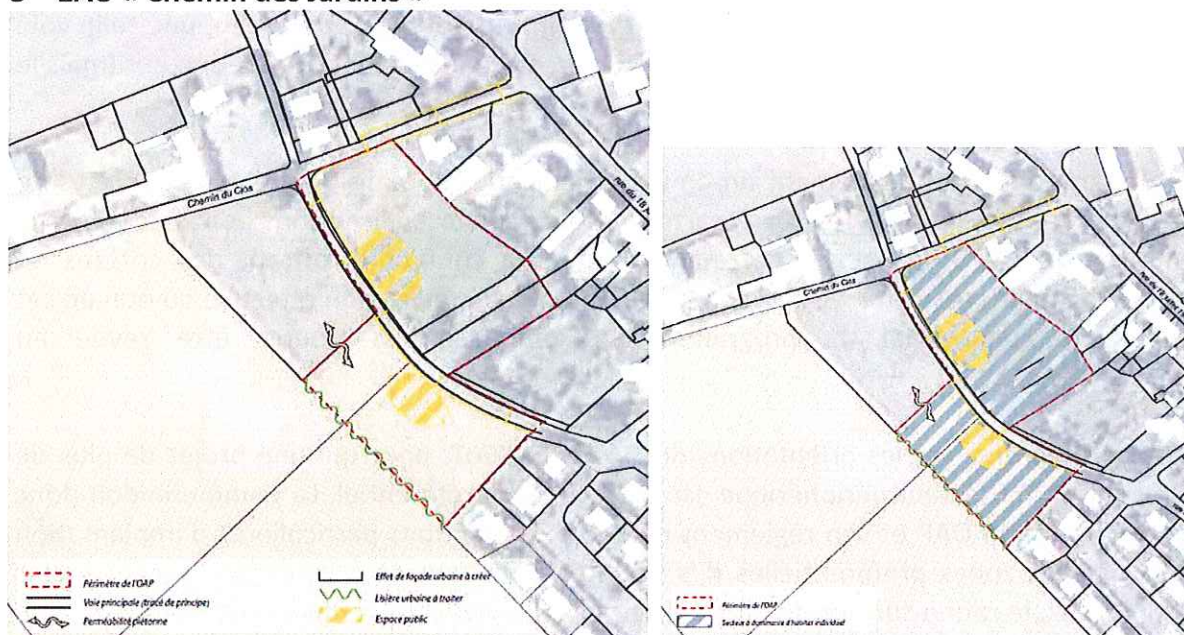


Ce secteur couvre une surface de 4,5 ha environ. 50 logements environ sont programmés.

Densité brute (calculée par le Pôle) : 11,1 log/ha

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

3 – 1AU « Chemin des Jardins »



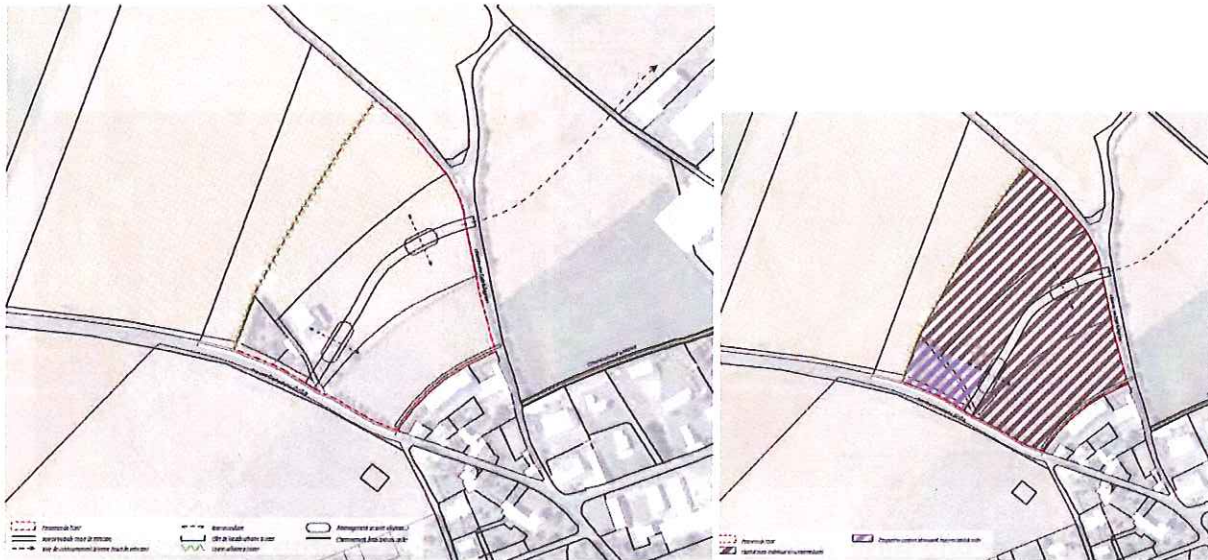
Ce secteur couvre une surface de 1,5 ha environ. 15 logements environ sont programmés.

Densité brute (calculée par le Pôle) : 10 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.

4 – 1AU « Rue des Canadiens »



**Ce secteur couvre une surface de 4,1 ha environ. 40 à 45 logements sont programmés.
Densité brute (calculée par le Pôle) : 9,8 à 11 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.

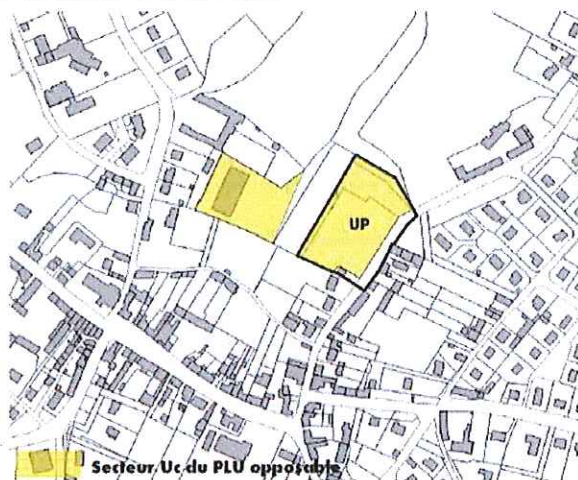
Le PLU ne reprend pas les orientations du DAAC du SCoT, pour qui un projet de plus de 300m² sur un tel secteur périphérique est hors-secteur préférentiel. La Commune doit donc reporter dans son OAP et son règlement de PLU les conditions particulières d'implantation en-dehors des zones préférentielles (les bâtiments devront être construits sur au moins deux niveaux, le ration surface de parking / surface de plancher ne devra pas excéder 0,5, le bâti devra être réversible, etc.).

5 – 1AU « Rue Vilaine »



**Ce secteur couvre une surface de 0,7 ha environ. 6 à 8 logements sont programmés.
 Densité brute (calculée par le Pôle) : 8,6 à 11,5 log/ha**

Enfin, une zone urbaine de projet (UP) est également prévue : correspondant au projet de requalification urbaine de l'ancien site de la SIAM (coopérative agricole). Ce site de 8 000 m² environ devrait accueillir à terme des services et commerces, dont le nouveau gymnase récemment construit.

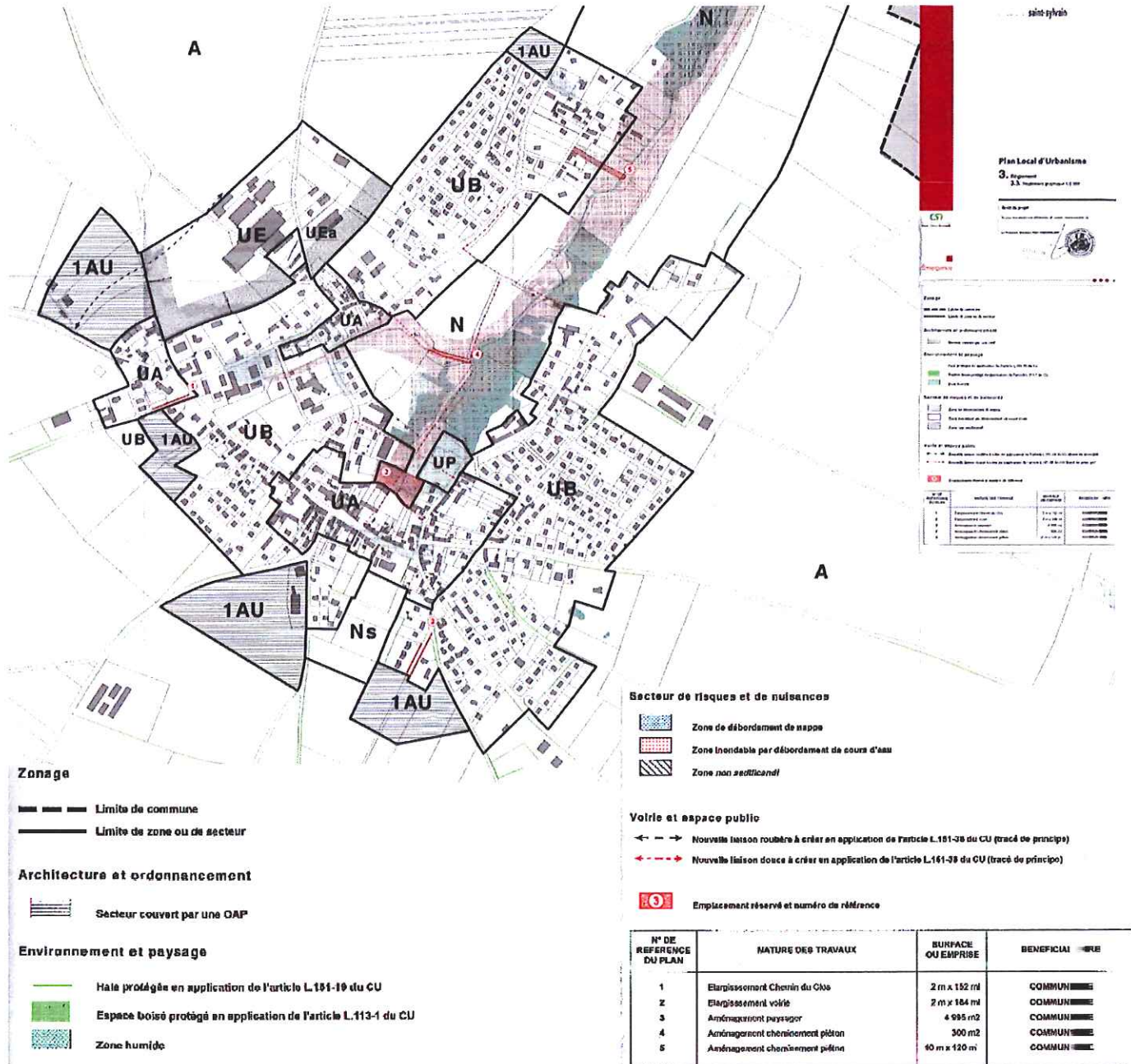


La **zone UP («P»rojet)** correspond au secteur Uc du PLU, déduction faite des secteurs urbanisés depuis (nouveau gymnase).

Elle est créée sur les contours du terrain d'assiette de l'opération de **reconversion urbaine** de l'**ancien site de la SIAM** (coopérative agricole).

Au vu des incertitudes qui pèsent encore sur le plan programmatique, les dispositions définies se veulent résolument souples.

- Règlement graphique



Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 23 Mars 2018 propose un avis favorable sur le projet de Révision n°1 du PLU de Saint-Sylvain, assorti de la réserve et de la remarque suivantes :

Réserve :

Les commerces étant autorisés en zones U et un projet étant envisagé en 1AU, il est nécessaire de traduire dans le PLU les conditions d'implantation des équipements commerciaux définies dans le DAAC annexé au DOG. Cela concerne pour la commune les projets commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente. Pour les zones U et 1AU : voir le Champ d'application (partie 1.2 du DAAC) et les Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définis comme importants (partie 2 du DAAC). Concernant spécifiquement le projet en zone 1AU : voir les Conditions particulières d'implantation des équipements commerciaux importants en-dehors des zones préférentielles ou au-delà des enveloppes fixées pour les 14 secteurs à enjeux (partie 3 du DAAC).

Remarque :

La superficie des zones 1AU prévues (13,2 ha) est à égale la quasi-intégralité du potentiel urbanisable maximal de la Commune défini par le SCoT entre 2011 et 2031 (13,8 ha). Ces zones d'urbanisation futures sont prévues pour être urbanisées entre l'entrée en vigueur du PLU et 2031, il est donc nécessaire de justifier qu'il n'y pas eu d'ouverture à l'urbanisation ayant entraîné une consommation foncière par extension urbaine de plus 0,6 hectare environ entre l'entrée en vigueur du SCoT et aujourd'hui (voir Orientation 3.3 du DOG).

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

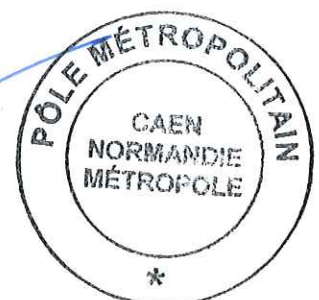
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Révision du PLU de Saint-Sylvain, assorti de la réserve et de la remarque ci-dessus énumérées.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

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 extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 02/05/2018

Reçu en préfecture le 03/05/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180413-DBS16_2018-DE