

Plan Local d'Urbanisme

Procédure de modification n°1

1. Rapport de présentation

NOTIFICATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du :

Le Président, Monsieur **Paul CHANDELIER**



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

1.	Rapport de présentation	
Table des matières		
1.	Présentation de la procédure de modification et de son contenu	3
1.1.	Objectifs de la procédure	3
1.2.	Les modifications apportées et leur justification	4
1.3.	Les pièces modifiées : le règlement écrit	17
2.	Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées	18
3.	Annexes	19
3.1.	Courrier de la Préfecture du Calvados en date du 20 octobre 2010	19
3.2.	Plans des travaux réalisés en matière de lutte contre les inondations	21

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION ET SON CONTENU

1.1. Objectifs de la procédure

a) Le choix de la procédure de modification dite « de droit commun » et le contexte juridique

La présente procédure vise à modifier certaines des dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2019.

La modification du PLU selon une **procédure dite « de droit commun »** est régie par les **articles L. 153-41 à L.153-44** du Code de l'urbanisme.

Le **projet de modification** est **soumis à enquête publique** conformément à l'article L.123 du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

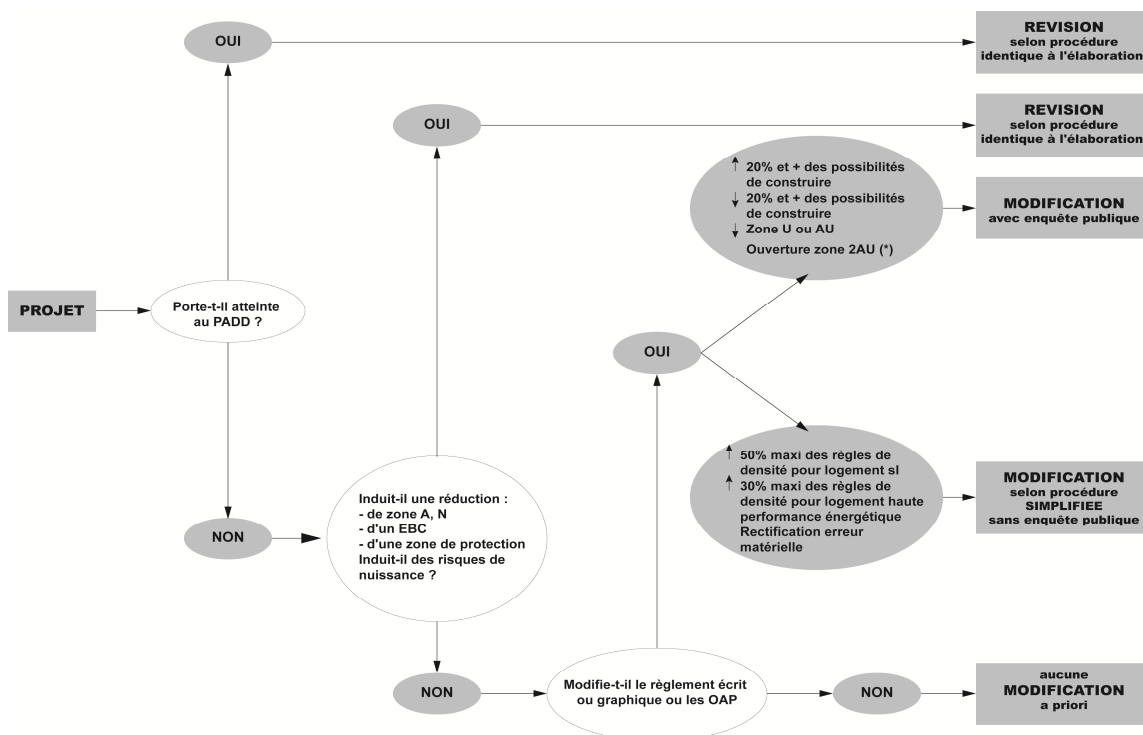
- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, seront approuvés par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ; en l'occurrence le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande.

L'acte approuvant une modification deviendra exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26 du code de l'urbanisme.

La modification aujourd'hui envisagée vise à modifier, pour la zone UP uniquement, **les dispositions portant sur les débordements de la nappe phréatique.**

DIAGRAMME DES NOUVELLES PROCÉDURES



(*) Depuis le 1er juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU créée depuis plus de 9 ans donne lieu à une révision générale du PLU

1.2. Les modifications apportées et leur justification

1.2.1) Les dispositions définies pour la gestion du phénomène de remontée et de débordement de la nappe phréatique

Le règlement écrit du PLU dispose au chapitre « Définitions et règles communes à l'ensemble des zones » que, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où des **débordements de la nappe phréatique** ont été signalés, et tel qu'indiqué sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs où la **remontée de la nappe phréatique** est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

En outre,

- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC),
- dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, l'assainissement autonome est interdit (sauf avis favorable du SPANC).

Si la commune n'entend pas modifier ces dispositions qui doivent continuer à s'appliquer sur la quasi-totalité de son territoire, il est en revanche un secteur particulier vis-à-vis duquel elles posent aujourd'hui problème. Un secteur classé UP qui correspond au terrain d'assiette d'une opération de reconversion d'une ancienne friche.

En l'état actuel, ces dispositions ne permettent pas la réalisation de la totalité du projet tel que décrit ci-après ce qui, outre cette difficulté, pose également problème pour deux raisons au moins :

- d'une part, **les dispositions réglementaires définies ne tiennent pas compte du « consensus » obtenu¹** au moment de l'élaboration du projet autour de la prise en compte du risque de remontée et de débordement de nappe,

Ce « consensus » a notamment été retranscrit sur le plan réglementaire à l'occasion de **la procédure de déclaration de projet** mise en œuvre par la commune et **approuvée le 20 décembre 2013**.

- d'autre part, ce qui fait aujourd'hui peser un risque sur la régularité du PLU, **un décalage**, pour ne pas dire **une incompatibilité**, **apparaît aujourd'hui entre les orientations du PADD (qui fait largement mention, tout comme le fait le rapport de présentation, de ce projet de reconversion de la friche) et la traduction réglementaire du projet communal**.

Un **déficit de cohérence entre les différentes pièces du dossier** du PLU apparaît donc aujourd'hui (cohérence interne).

1.2.2) Le contexte et l' historique du projet

La commune de Saint-Sylvain a fait l'**acquisition en 2008** d'un **ensemble immobilier d'environ 1,5 ha** situé entre le bourg et la vallée de la Muance. Ce site, sans affectation depuis de nombreuses années, appartenait à **la SIAM** (Société Industrielle de l'Agriculture Moderne), dont l'activité principale était le négoce de produits agricoles.

Ce site comprenait **un ensemble de bâtiments et installations vétustes** qui constituaient **une enclave problématique**, alors que parallèlement la commune manquait de foncier pour ses équipements et services.

Après acquisition, la commune, avec le soutien de l'EPF de Normandie qui a assuré le portage financier de l'opération, a engagé des **études de faisabilité** pour **évaluer les potentialités de renouvellement urbain** du site, définir une programmation et étudier également l'intérêt du maintien ou non de l'existant.

Ces études ont été les suivantes :

- étude historique et documentaire du site SIAM (EPFN – mars 2009),
- diagnostic de la qualité des sols (EPFN – décembre 2009),
- études de reconversion menées entre 2011 et 2012 par un collectif d'architectes, de paysagistes et de bureaux d'études,
- audit technique pour la dépollution (AD Ingé – mai 2012).

La commune saisit les services de l'Etat dans ce sens dans le courant de l'année 2010. Or, pour ce qui a trait au sujet qui nous occupe dans le cadre de la présente procédure, ces derniers confirmeront notamment par un courrier en date du 20 octobre 2010 (cf. annexe 1) que, **du fait de la faiblesse de l'affleurement de la nappe, cet aléa ne constituait pas un obstacle à la reconversion du site**.

Une position qui permet ainsi à la commune de poursuivre la démarche engagée.

¹ Entre la commune et les services de l'Etat notamment.



Figure 1 - Le site de la SIAM renaturé

Les résultats des différentes études engagées conduiront le conseil municipal à retenir à l'époque les éléments de programme suivants :

- destruction de l'ensemble des constructions (ce qui a été réalisé au printemps 2013),
- équipements et services mixtes (marchands et non marchands),
- reprofilage et renaturation de la partie centrale du site.

Notons que **le programme initial** – tel que présenté dans le cadre de la procédure de déclaration de projet susmentionnée – **ne prévoyait pas la réalisation de logements**. Cette évolution du projet fait suite à différents échanges entre la commune, l'Etat et le SCoT intervenus à l'occasion de la révision générale du document de la commune. **Les services de la DDTM et du syndicat mixte Caen Métropole ayant à plusieurs reprises préconisé d'ouvrir le projet à l'accueil de logements, la commune a donc décidé de faire évoluer son projet dans ce sens.**

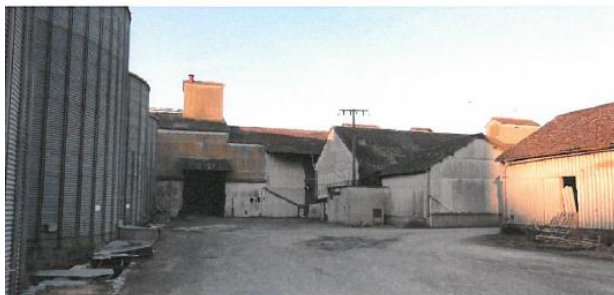
À ce jour, un gymnase, une micro-crèche, un bâtiment destiné aux commerces, ainsi qu'une maison médicale ont déjà été réalisés sur le site. **La présente modification permettra ainsi d'achever la réalisation de ce nouveau programme et de finaliser l'opération de reconversion urbaine de la friche.**



Vue du site SIAM depuis la rue Saint-Martin-des-Bois



Vue des bâtiments occupant le site depuis la rue Saint-Martin-des-Bois



Vue des bâtiments depuis le centre du site

Figure 3 - Le site avant démolition (source : Etude de reconversion du site)

Le site, d'une emprise de **14 900 m²**, comprenait **avant démolition** :

- une maison d'habitation, comprenait un garage et un jardin,
- une bascule,
- un bâtiment comprenant un bureau, du stockage de grains et de semences, un atelier et un stockage d'engrais et de phytosanitaires, ainsi que des aliments pour le bétail,
- un bâtiment de stockage de céréales en vrac,
- un bâtiment comprenant des silos métalliques de stockage de céréales,
- cinq silos circulaires métalliques,
- un bâtiment de stockage d'engrais.

1.2.3) Le projet de reconversion de la friche

Les **principaux éléments de programme** définis dans le cadre de l'étude de reconversion sont les suivants :

Programme des équipements et services

- un pôle commercial d'environ 800 m²,
- un pôle médical (300 m²),
- un pôle culturel (200 m²),
- un gymnase (1 200 m²) déjà réalisé,
- 6 logements.

Renaturation de la partie centrale du site

Le projet prévoit de redonner sa place au fond de vallée entre les deux parties bâties du talweg. Ainsi, il s'organise autour d'un espace naturel recréé au cœur du site, dans l'axe de la vallée de la Muance, deux espaces qui seront ré-urbanisés dans le prolongement des constructions du village et reliés à travers l'espace naturel, par des voies douces.

Développement des modes doux

La ré-urbanisation du site sera l'occasion de compléter le maillage des voies cyclopédestres qui relie les différentes parties du village à la vallée. Les futurs équipements et services seront ainsi aisément accessibles par les piétons et les cyclistes depuis les différents quartiers de la commune.



Figure 4 – Exemple de scénario déjà étudié (source : Agence Schneider – 2013)

Cet espace, très proche des autres commerces, services et équipements du bourg est destiné notamment à accueillir de **nouveaux équipements et services** afin de faire de ce secteur **une nouvelle centralité complémentaire au cœur de bourg** existant et accueillant aujourd'hui les principaux services et commerces que compte la commune :

- un **gymnase** à l'ouest à proximité du pôle scolaire (déjà réalisé),
- un **pôle de services** à l'est (en bordure de la rue Saint-Martin) comprenant des services médicaux, mais également une offre de services culturels.

Parallèlement à cette offre de services et d'équipements, la commune a également acté le principe d'un **programme de 6 logements** « groupés » à destination de jeunes ménages.

Le projet prévoit également **la renaturation le fond de vallée** - entre les deux parties bâties qui occupent les coteaux - en recréant **le talweg naturel autour du site**, par déplacement des matériaux. Ainsi, **le projet organise les constructions autour d'un espace naturel recréé au cœur du site**, dans l'axe de la vallée de la Muance. Deux espaces seront ainsi ré-urbanisés dans le prolongement des constructions du bourg et reliés à travers l'espace naturel par des voies douces.

Des vues vers le paysage lointain et vers le fond du vallon seront préservées depuis la rue Saint-Martin-des-Bois, ainsi que depuis l'espace vert central.

Les **futurs bâtiments** seront implantés **dans le prolongement du bâti ancien**, à l'alignement de la voie avec des murets en clôture. **Les constructions s'organiseront autour de l'espace central**, ouvert vers l'espace naturel et offrant une vue intéressante sur la ferme située sur le versant opposé.

Enfin, et ce afin de réduire l'emprise des stationnements et les intégrer au mieux dans la composition d'ensemble, celui-ci sera mutualisé. Un **espace de transition** sera également aménagé **entre la rue et la vallée** et pourra être utilisé lors des manifestations organisées sur la commune.

1.2.4) La problématique des inondations sur le secteur d'étude et les incidences du projet

a) Situation et relief

Situé au sud du village et accessible depuis la rue Saint-Martin-des-Bois, le site est bordé :

- au sud et à l'ouest par des habitations et des jardins,
- au nord par des pâtures et la rivière la Muance,
- à l'est par la rue Saint-Martin-des-Bois et des habitations.

Dans son état initial, le site était entièrement aménagé et imperméabilisé. Le sol présentait un niveau de 51,8 m en limite ouest, 49,5 m en limite est et 49,3 m dans la partie centrale la plus basse.

L'ensemble est en léger surplomb par rapport à la vallée.

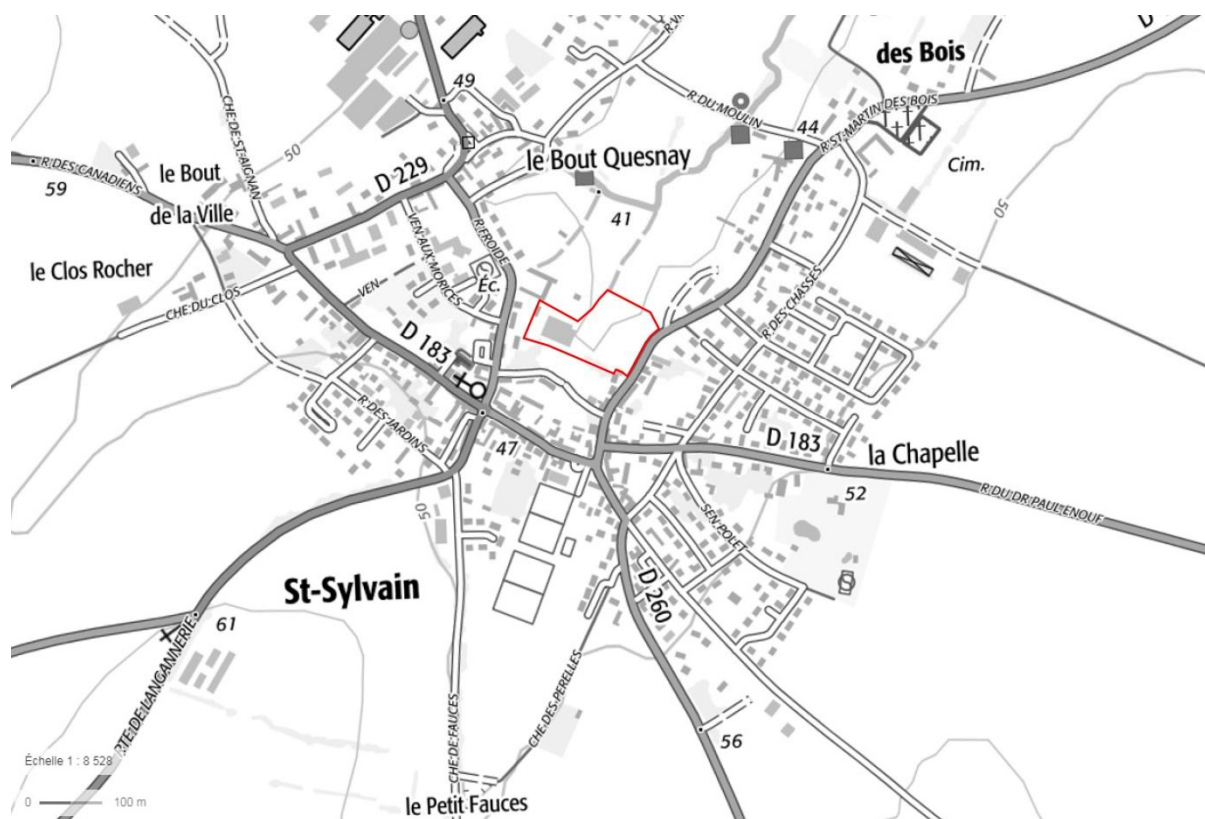


Figure 6 - La topographie du site (source : IGN)

b) Le phénomène de remontée et de débordement de la nappe phréatique

Des **aléas de nature différente** se superposent **dans la partie amont** du vallon de la Muance :

- un **aléa lié au débordement de la rivière** qui résulte de l'importance des ruissellements en provenance de la plaine de labours,
- un **aléa lié aux remontées de la nappe phréatique** qui peuvent conduire à des débordements en surface dans les parties basses de la vallée à l'image de ce qui est apparu avec les événements de l'hiver 2001.

Comme précisé sur la cartographie ci-après réalisée par le bureau d'études HYDROEXPERT sur la base des événements de 2001, **l'insuffisance des drainages a conduit à des affleurements** immédiatement en amont du site et à un affleurement jusqu'au niveau du sol sur le site.

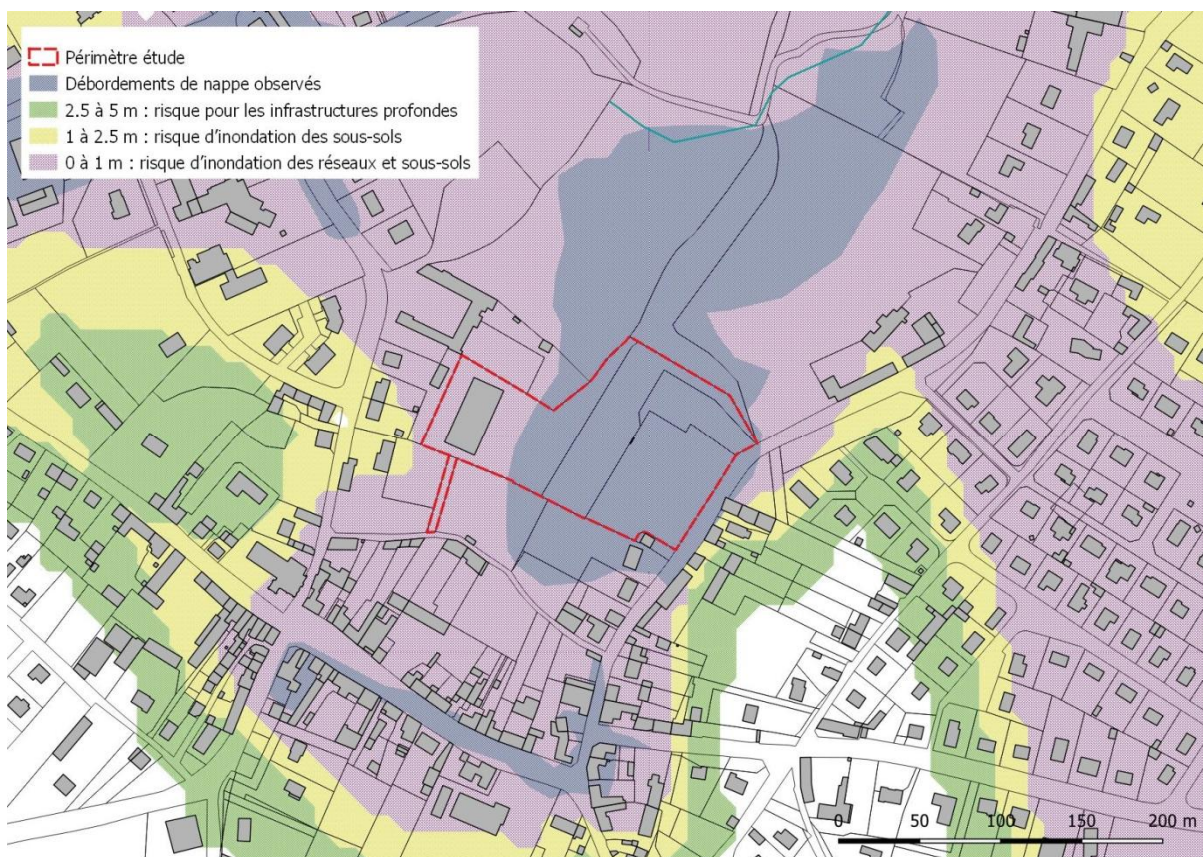


Figure 7 - Le terrain d'assiette du projet et le phénomène de remontée de nappe (source : DREAL Normandie)

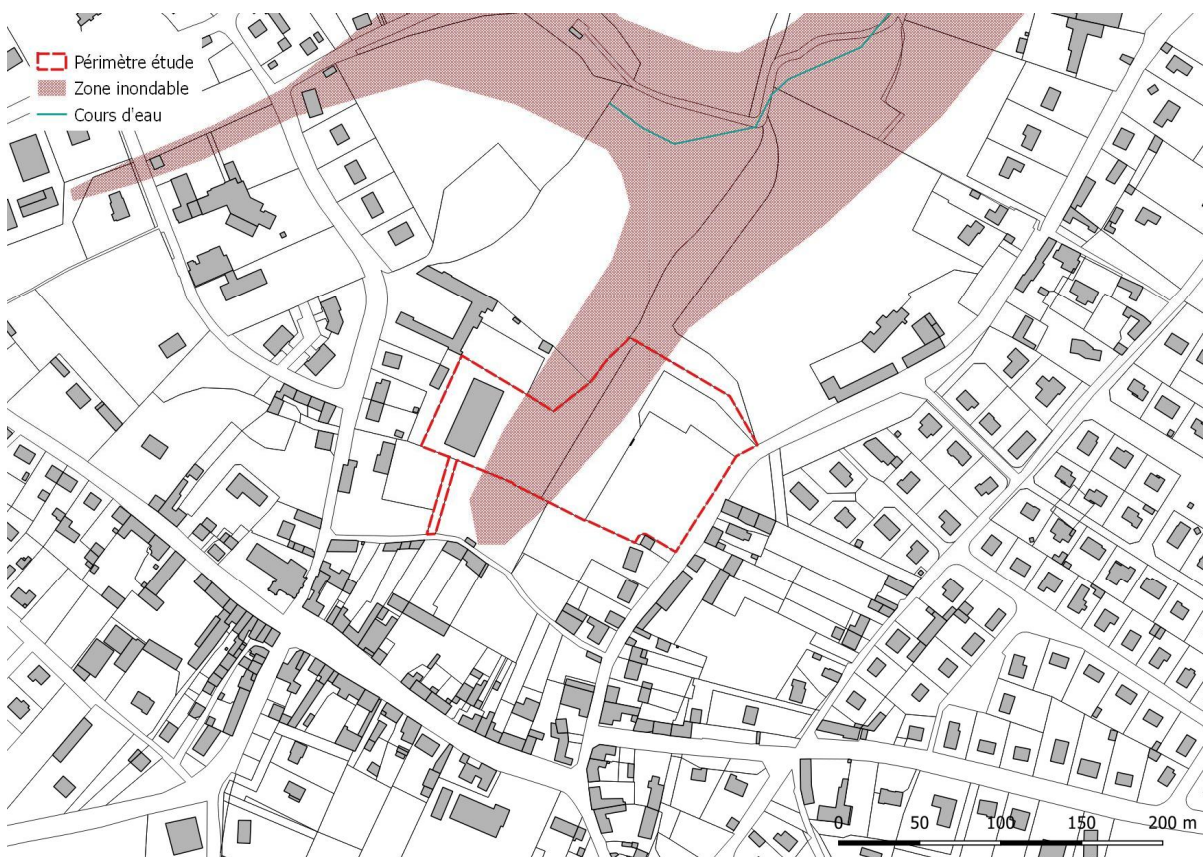


Figure 8 - Le terrain d'assiette du projet et le risque d'inondation par débordement de cours d'eau (source : DREAL Normandie)

L'importance des sinistres apparus sur la commune (destruction des réseaux, inondation de nombreuses constructions...) a eu pour effet immédiat **un gel de la constructibilité des secteurs à risque** par la commune dans l'attente des travaux.

Le **réseau d'assainissement** de la commune a ainsi été **entièrement refait et repensé** à cette époque en réponse à ces événements. Il comprend **un nouveau réseau largement dimensionné** et **un fossé qui rejette les eaux** en aval du site.

En conséquence, l'**atlas des zones inondables** (par débordement des cours d'eau) réalisé par la DREAL entérine ainsi **une zone de risque dans la partie centrale de la vallée**, tandis que la cartographie dite « Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux » signale **une zone de risque d'affleurement**.

Le projet destine la **partie centrale de la vallée** (secteur le plus exposé aux risques susmentionnés) à **une dépression paysagère**, tandis que **les sous-sols seront interdits**.

Il a également été prévu que **les niveaux des sols soient adaptés grâce au reprofilage du terrain**. Ainsi, les deux plateformes qui ont été réalisés – la première à l'ouest (autour de 51,8 m) située à l'écart des zones de risque, comme celle réalisée à l'est qui présente **un niveau légèrement supérieur à celui de la chaussée actuelle** (entre 49,5 et 51,0 m) – ont pour effet de **situer les futures constructions au-dessus du niveau atteint par le phénomène** avant travaux.

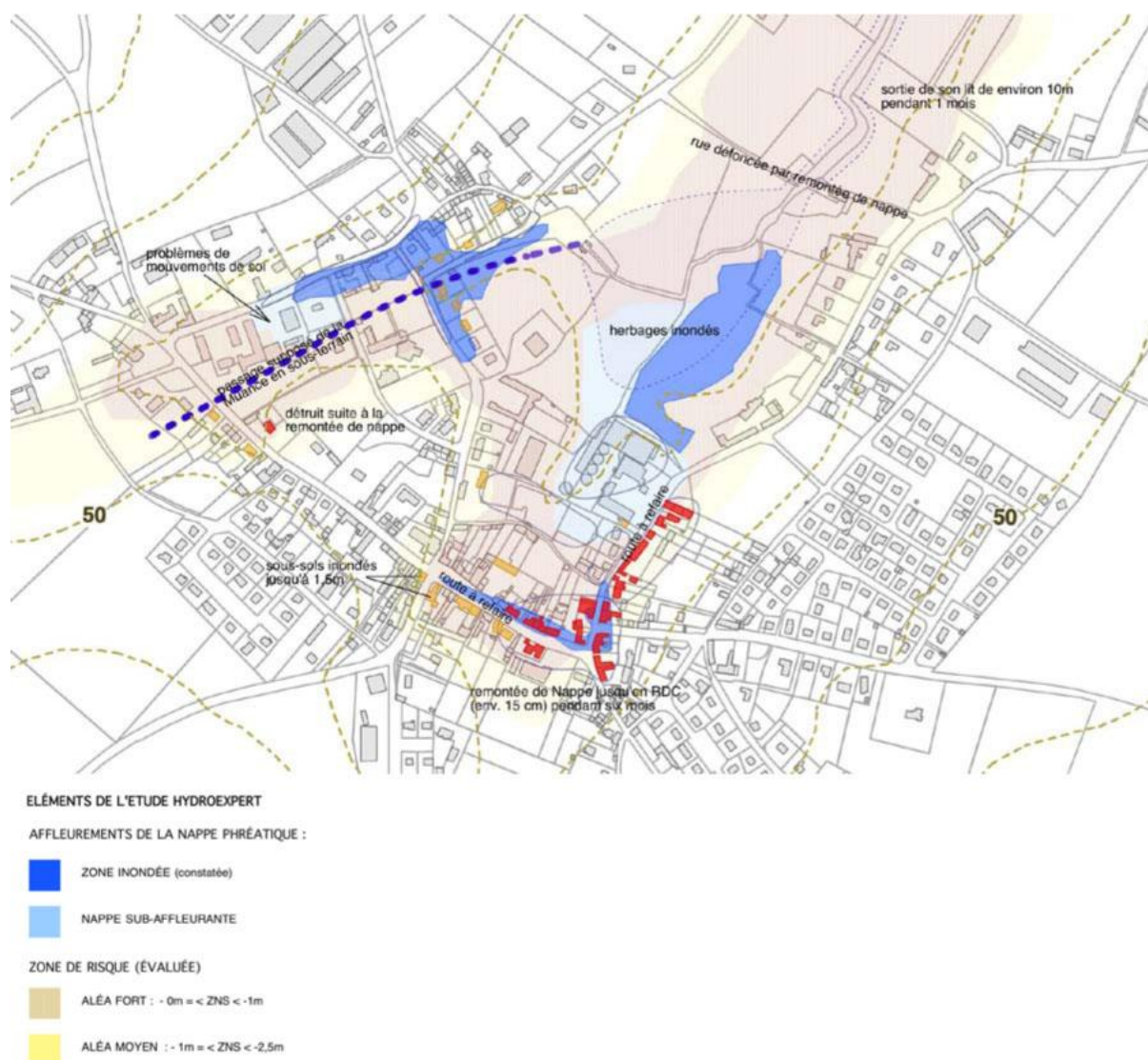
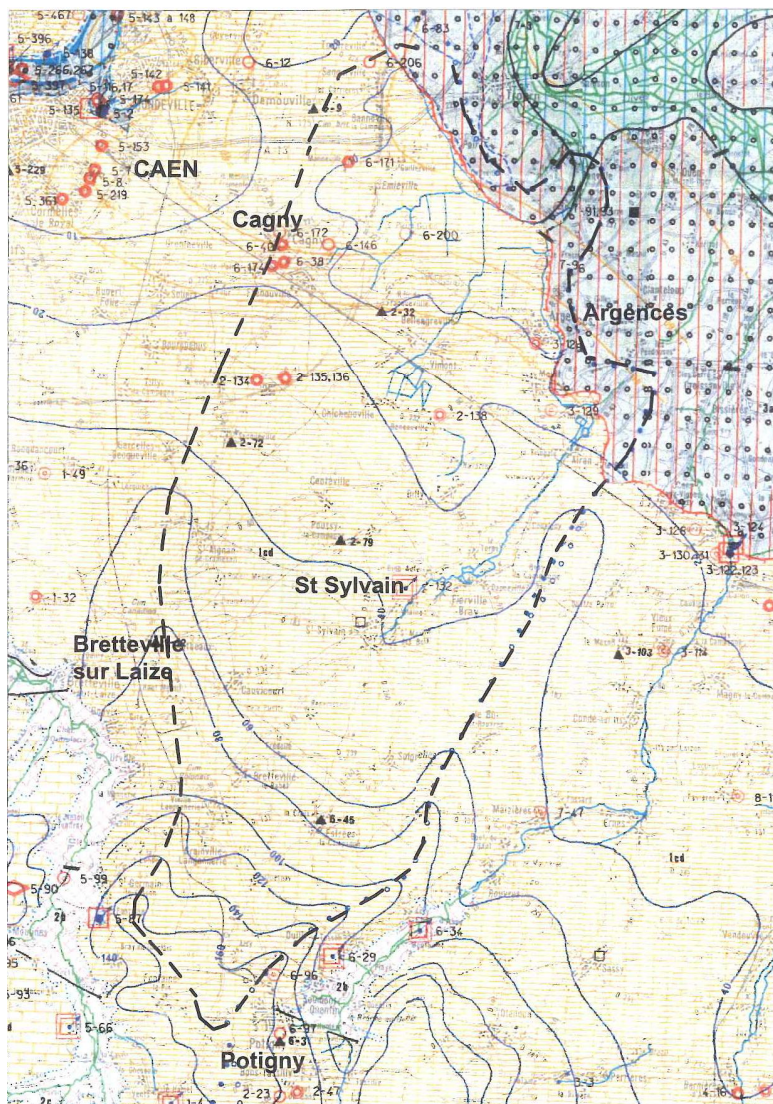


Figure 10 - Source : Hydroexpert

1.2.5) Les travaux réalisés par la commune afin de réduire l'intensité des risques observés

Comme indiqué plus haut, la commune de Saint-Sylvain a confié à un bureau d'études spécialisé (Hydroexpert) une étude en vue de mettre au point **un modèle hydrodynamique maillé** reproduisant les évolutions de la nappe souterraine des calcaires du Bathonien sur la commune².



Ce modèle avait pour objectif d'**analyser et d'expliquer les phénomènes de remontée de nappe** tels que ceux observés au cours du printemps 2001 sur la commune, avec pour conséquence des inondations localisées dans le bourg.

Figure 11 - Localisation de la zone d'étude : bassin hydrogéologique de la Muance (Hydroexpert)

Le second objectif était un objectif de gestion : en cas de remontée du niveau piézométrique susceptible d'engendrer des nuisances, **quelles mesures peut-on prendre pour limiter fortement les impacts nuisibles, voire les éliminer ?** Les réflexions menées ont ainsi conduit à **retenir une solution par drainage sous le réseau d'assainissement pluvial**.

Il ressortit de l'étude à l'époque que **la solution par drainage apportait une réponse pertinente à la réduction des impacts** des crues de nappe. L'amélioration apportée par le drain est particulièrement visible en partie haute du bourg et ce, même pour les crues les plus fréquentes modélisées, résultant d'une recharge décennale.

Les **diamètres des drains** à poser pour traiter une crue résultant d'une recharge cinquantennale sont compris **entre 125 et 350 mm**, ce qui reste techniquement et financièrement acceptable.

² Étude du phénomène de crue de nappe à Saint-Sylvain. Détermination des cotes de plus hautes eaux pour différentes fréquences de retour et dimensionnement des drains, Hydroexpert (2003).

L'étude conclut toutefois que **la réponse apportée par le drain était peu efficace en partie basse du bourg** qui, pour des raisons topographiques, restera difficile à drainer. De fait, Hydroexpert conclut à l'époque qu'une attention particulière devait être apportée à la prévention des infiltrations d'eaux claires parasites dans tous les secteurs où les CMA (Concentration Maximale Admissible) du réseau d'assainissement sont atteintes et dépassées par les cotes de la nappe.

L'étude apporta en outre des éléments chiffrés sur l'efficacité et le dimensionnement de **cette solution par drainage pris en compte lors de l'élaboration du PLU de 2006**, qui se matérialisa au travers de **la création de plusieurs emplacements réservés** destinés à la réalisation d'**ouvrages de rétention des eaux pluviales** réalisés depuis et qui ont dans une large mesure contribué à réduire les désordres constatés à l'époque (voir plus haut).

In fine, cette étude déboucha sur la réalisation d'**un réseau pluvial composé de 1 800 ml de canalisations** et de **trois bassins de rétention des eaux pluviales** positionnés en amont du bourg.

1.2.6) La doctrine partagée entre les services de l'Etat et la commune à l'occasion de la procédure de déclaration de projet engagée en 2013

Au moment de la déclaration de projet, la commune était couverte par un PLU approuvé en septembre 2008. Élaboré après les sinistres de 2001 résultant de la remontée de la nappe phréatique sur la plaine de Caen, ce document classait – dans l'attente d'études complémentaires et de travaux d'assainissement du pluvial (aujourd'hui réalisés et décrits ci-dessus) – une partie du site en zone naturelle et l'autre partie en zone urbaine à faible constructibilité.

La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du document communal était à l'époque apparue nécessaire pour **prendre en compte l'évolution des aléas sur le site suite à la réalisation des travaux**.

Afin de permettre la réalisation du projet, le règlement graphique a notamment été modifié à l'époque en matérialisant 3 nouveaux secteurs classés N dans le PLU opposable de 2008 :

- deux secteurs Uc couvrant les deux secteurs du projet destinés à accueillir des constructions,
- un secteur Nc sur la partie centrale du projet ayant vocation à retrouver son état naturel.

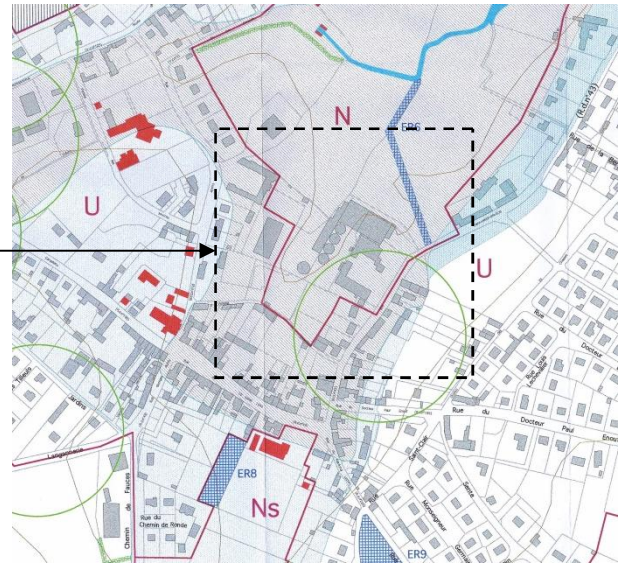
Bien que le zonage ait quelque peu évolué avec la révision du PLU approuvée en 2019, la partition zone U/zone N reste la même, le secteur Uc initial (secteur *ouest*) sur lequel a été réalisé le nouveau gymnase ayant toutefois été reclassé en zone UB, tandis que le secteur *est* est dorénavant couvert par la zone UP.

Au-delà, ce qui nous intéresse plus précisément ici, la déclaration de projet a donné lieu à la définition d'un corps de règles spécifiques pour le secteur Uc rendant à la fois possible les constructions sous conditions et prenant en compte le nouvel aléa « remontée et débordement de la nappe phréatique » suite aux travaux réalisés.

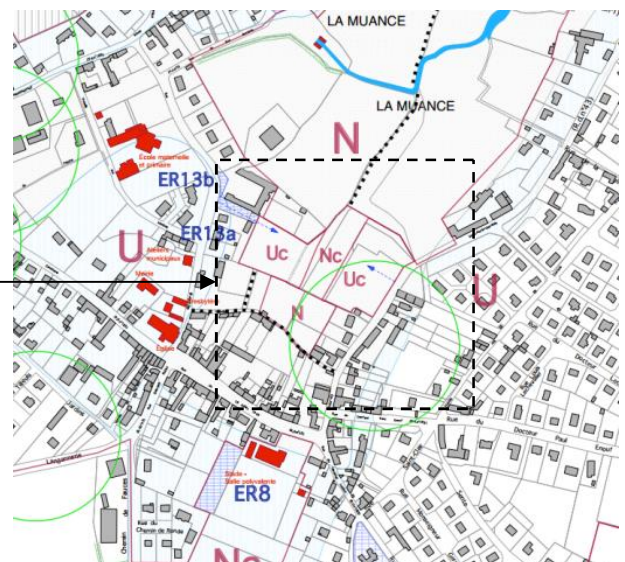
C'est ce corps de règles spécifiques que la commune souhaite à nouveau introduire dans les dispositions de la zone U à l'occasion de cette procédure de modification en l'adaptant au nouveau zonage issu de la révision de 2019.

Ainsi, le projet ayant pris en compte les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et aux risques de remontées de nappe à faible profondeur et, son terrain d'assiette n'étant pas exposé à un risque d'inondation en raison du niveau du sol après démolition (concassage sur place), le règlement issu de la déclaration de projet suspend pour le secteur Uc les règles jusque-là applicables en zone N, mais interdit toutefois les sous-sols.

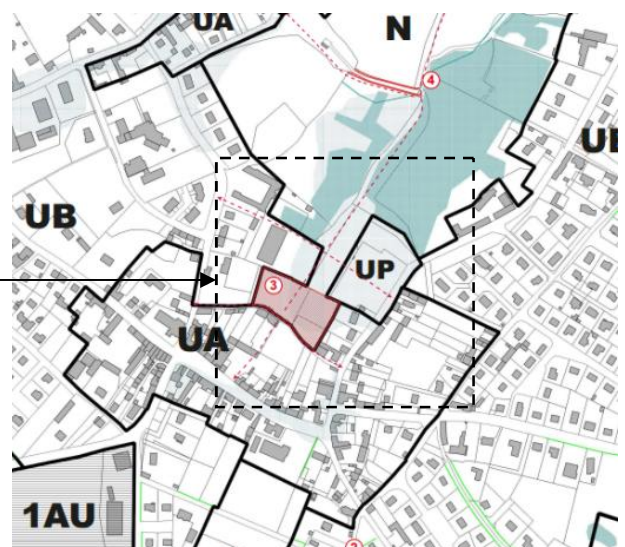
Le PLU révisé de 2008



Le PLU de 2013 suite
à sa mise en compatibilité



Le PLU révisé de 2019



1.3. Les pièces modifiées : le règlement écrit

PLU en vigueur		PLU modifié
1.2.	Règles communes à l'ensemble des zones	
Article 6	Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme	
Alinéa 5	Risques naturels et nuisances	
	6.5.2 – Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa : - dans les secteurs où des débordements de la nappe phréatique ont été signalés, et tel qu'indiqué sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite ; - dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ; - dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ; - des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ; - des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration. (...)	6.5.2 – Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa : Excepté en zone UP - dans les secteurs où des débordements de la nappe phréatique ont été signalés, et tel qu'indiqué sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite ; En zone UP - dans les secteurs où des débordements de la nappe phréatique ont été signalés, seules les constructions et installations sans sous-sol sont autorisées, sur vide sanitaire (premier niveau de plancher surélevé de 30 cm par rapport au terrain naturel) ; l'installation de citerne ou autres réservoirs enterrés susceptibles de contenir des produits polluants ou dangereux est quant à elle interdite ; Dans l'ensemble de la zone - dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ; - dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ; - des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ; - des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.
Justification Les dispositions issues de la déclaration de projet réalisée en 2013 sont rétablies en cohérence avec le consensus auquel étaient parvenus les services de l'Etat et la commune à l'époque.		

2. RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES ET DES PIÈCES MODIFIÉES

PIECE	OBJET
Règlement écrit	Règles communes à l'ensemble des zones : article 6, alinéa 5

Le rapport de présentation de la modification n°1 est annexé au dossier du P.L.U. de la commune de Saint-Sylvain.

Le règlement écrit modifié se substitue au règlement écrit du document en vigueur.

3. ANNEXES

3.1. Courrier de la Préfecture du Calvados en date du 20 octobre 2010

—



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

Caen, le 20 OCT. 2010

Service urbanisme, déplacements, risques

Monsieur le Maire
Mairie
14190 SAINT SYLVAIN

Affaire suivie par : Christian LE CROM
Email : christian.le-crom@calvados.gouv.fr
Tél. : 02.31.43.17.82
Fax : 02.31.43.16.00

Monsieur le Maire,

Par courrier du 26 juillet dernier, vous m'avez interrogé sur les conditions, au plan de l'urbanisme, d'un réaménagement du site SIAM dont votre commune est devenue propriétaire.

Les documents de référence réalisés par la DREAL de Basse Normandie (cartographie des zones inondables et cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux) révèlent d'une part que le site est pour partie potentiellement inondable par débordement de cours d'eau, d'autre part que sur l'ensemble du site la nappe phréatique est affleurante et qu'un débordement de nappe a été observé sur une partie importante du site en février 2001.

Vous rappelez les travaux d'assainissement pluvial réalisés par la commune et ceux visant à rabattre le niveau de la nappe. Il en est tenu compte dans l'avis ci-après.

Par ailleurs, les informations recueillies, notamment auprès de la DREAL, révèlent que la hauteur de submersion sur le site, lors de l'hiver 2001, a été très faible (de l'ordre de quelques centimètres).

Dès lors, au niveau des principes, il m'apparaît possible d'admettre sur le site :

- les changements de destination (au sens des destinations mentionnées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme) des bâtiments existants en conservant un premier niveau de plancher suffisamment élevé pour être hors d'eau voire en le recréant;
- les extensions des bâtiments existants, avec la même prescription que précédemment et sans création de sous-sol ni installation de citerne ou de réservoir enterré susceptible de contenir des produits polluants ou dangereux;
- les nouvelles constructions sans sous-sol, de préférence sur vide sanitaire (premier niveau de plancher surélevé par rapport au terrain naturel), ni installation de citerne ou de réservoir enterré susceptible de contenir des produits polluants ou dangereux.

Enfin, il m'apparaît important que le projet de réaménagement du site, dont la vocation publique aurait la préférence de la commune, offre des perspectives visuelles sur la vallée de la Muance (zone N adjacente).

.../...

10, boulevard général Vanier – BP 80517 – 14035 Caen cedex
tél : 02.31.43.15.00 – fax : 02.31.43.16.00
horaires d'ouverture : 9h - 11h45 / 13h30 – 16h30
courriel : ddtm@calvados.gouv.fr
internet : <http://www.calvados.equipement-agriculture.gouv.fr/>

Une attention toute particulière devra être portée sur les réseaux enterrés à créer dans le cadre de la reconversion du site.

Pour permettre le réaménagement du site, une procédure de révision simplifiée de votre plan local d'urbanisme devra être menée à bien.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur adjoint

Jacques Louise

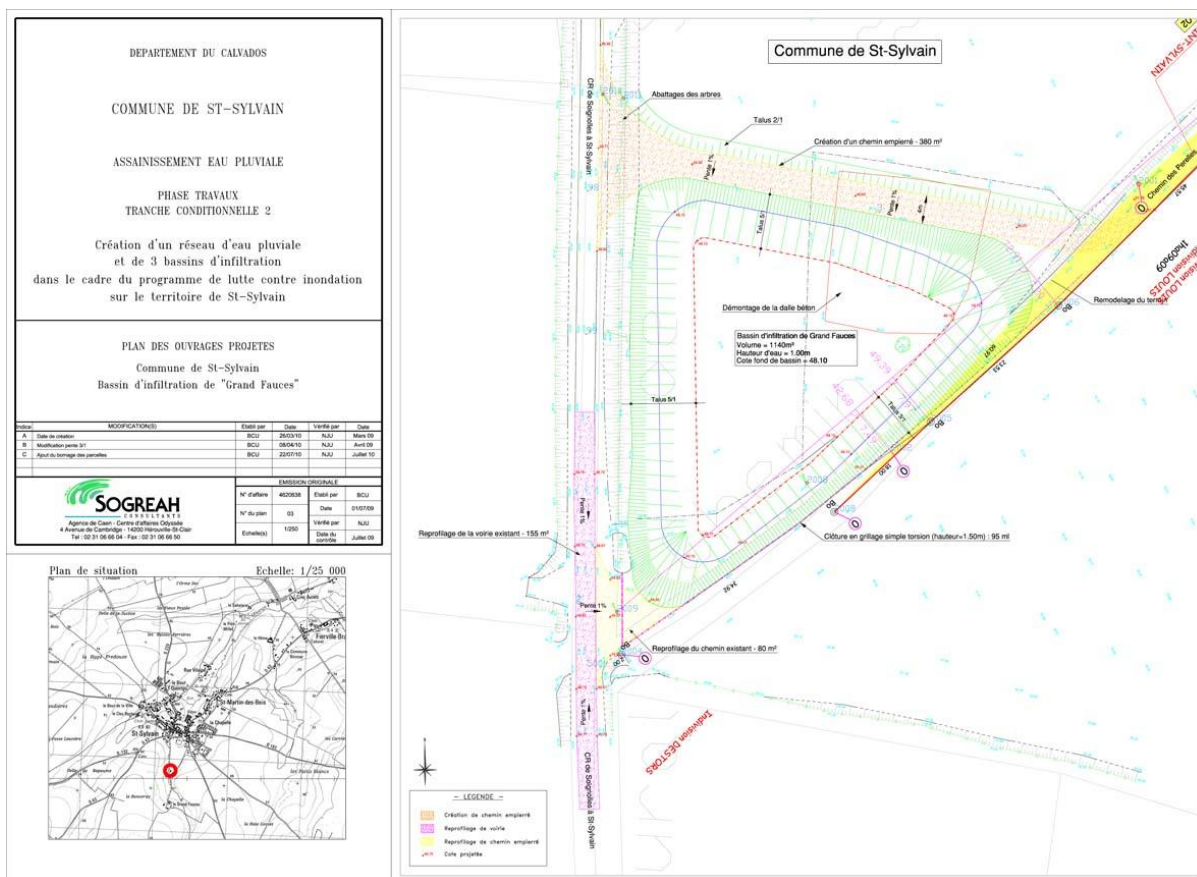


Figure 14 - Le bassin d'infiltration de « Grand fausses »

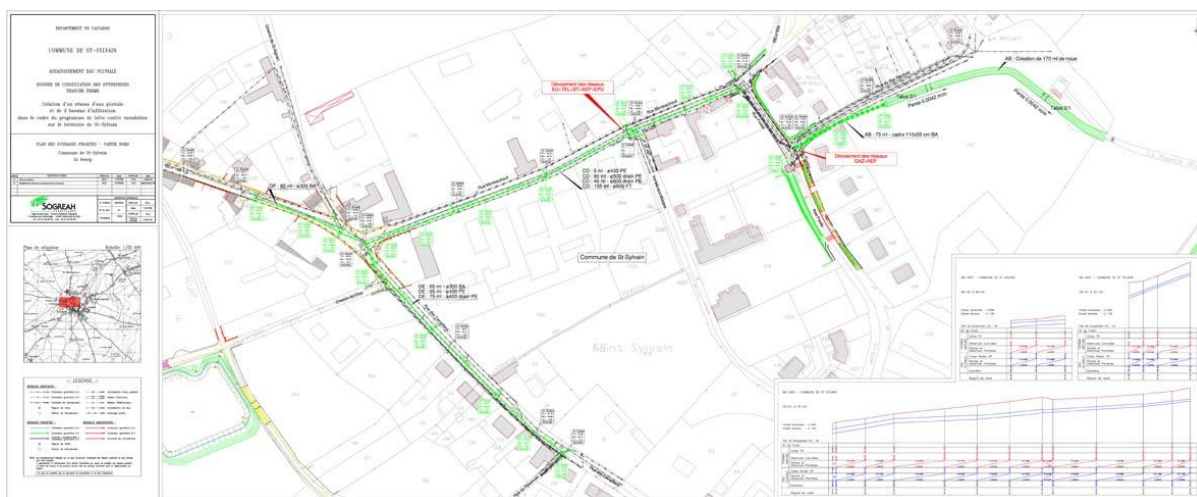


Figure 15 - Plan des ouvrages projetés (section Nord)

