

CONSULTATION POUR LA CESSION D'UN TERRAIN NU A BÂTIR SUR DEAUVILLE

Questions réponses – 30 mars 2023 - n°2

- Concernant la lecture à faire de la zone de submersion apparaissant sur le terrain. Une partie du terrain est impacté par une zone sous le niveau marin (ZNM) de plus d'un mètre. (49% du terrain)
Les textes indiquent la chose suivante :

Une doctrine pour l'instruction de demandes d'urbanisme dans les zones sous le niveau marin a été rédigée. Cette doctrine définit trois zones ou trois niveaux de risques associés à des préconisations spécifiques en matière d'urbanisme :

1. Les territoires situés plus d'un mètre sous la cote de la marée de référence (le niveau de marée de référence correspond au niveau de marée centennale, c'est-à-dire qui a une chance sur 100 de se produire chaque année, augmenté de 20 cm pour une 1ère prise en compte du changement climatique). Ces territoires sont potentiellement submersibles par plus d'un mètre d'eau, ils sont donc soumis à un risque fort. En conséquence les constructions nouvelles sont interdites. Les extensions pourront être autorisées uniquement dans les espaces urbanisés. La valeur de 1 m d'eau correspond à la limite de déplacement pour un adulte sportif et stressé, avec une vitesse de courant nulle.
2. Les territoires situés entre 0 et 1 mètre sous la cote de la marée de référence. En cas d'incursion marine, ces territoires sont potentiellement submersibles. Dans ce cas, les constructions nouvelles pourront être autorisées dans les espaces significativement urbanisés. En espace non urbanisé, seules les extensions sont admises.
3. Les territoires situés à moins d'un mètre au-dessus de la cote de la marée de référence. Ces territoires pourraient être soumis à des submersions d'eaux marines à plus long terme en raison de l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique. Toutes les constructions et tous les aménagements sont autorisés. En planification d'aménagement du territoire, aucune zone d'urbanisation future ne devra y être envisagée.

Si les prescriptions sont respectées (1m au-dessus du TN ou +0.2m au-dessus du niveau de référence centennal), la zone devient-elle constructible ?

Autre question :

Les sous-sols ou demi sous-sol sont-ils formellement interdit ? Aléas PPRI faible (moyennant tout aménagement en protection de la population

- Le terrain est situé très majoritairement en zone bleu de l'Atlas des Zones sous le Niveau Marin en zone urbanisée

Contrainte	
5725 (100%)	Exposition faible au retrait-gonflement des argiles
5725 (100%)	Profondeur de la nappe de 0 à 1m avec risque pour les réseaux et sous-sols
75 (~1%)	Zone de 0 à 1m au dessus du niveau marin
5725 (100%)	Zone de sismicité très faible
1209 (~21%)	Zone inondable
983 (~17%)	Zone sous le niveau marin de + d'1m en dessous
4667 (~82%)	Zone sous le niveau marin de 0 à 1m en dessous

Les constructions nouvelles sont possibles avec des prescriptions (a) et b)) et recommandations (a)).

Il faut également respecter les prescriptions du règlement du PPRI

Ni l'Atlas, ni le PPRI n'interdisent la construction d'un sous-sol. Il faut s'assurer de la sécurité des personnes.

Extrait Atlas ZNM :

Recommandations

(a):

- prévoir une zone refuge à l'étage ;
- prévoir des moyens d'occultation des voies d'eau (passages de canalisation et câbles, fissures...) et des entrées d'air ;
- installer des clapets anti-retour sur les réseaux d'eau usées ;
- surélever les équipements (chaudières, compteurs EDF..);
- utiliser des revêtements (sols, murs) hydrofuges ou peu sensibles (carrelages...);
- réaliser des réseaux électriques descendants ;
- mettre en place des enduits extérieurs fortement capillaires, des cloisons maçonnées enduites et prévoir des doublages sur ossature ;
- mettre au moins un volet non électrique.

(b):

- niveau de plancher RDC des constructions implanté 20cm au-dessus du niveau marin centennal ;

Prescriptions / conditions :

- (a) niveau de plancher RDC implanté à 1m au-dessus du terrain naturel ou à + 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
- (b) interdiction des clôtures pleines ;
- (c) matérialisation indispensable pour assurer la sécurité des secours et éviter les chutes dans ces trous d'eau (balises visibles : hauteur, formes, couleur)

- La réalisation d'un parking silo au sud de la parcelle cédée est-elle certaine ? Si oui, dans la mesure où il s'agit d'une construction nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra se faire en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 1m, ce qui aurait un impact fort sur notre construction. Doit-on anticiper un recul par rapport à cette future limite ?

L'implantation du futur parking en silo n'est pas définie.

- L'accès du projet est prévu Boulevard des Sports, la sortie est prévue route des Créateurs. Peut-on faire des propositions variantes avec une sortie différente, y compris sur le rond-point ?
- Sur le plan de division qui fait partie du dossier qui nous a été transmis, il est indiqué une entrée et une sortie séparées sur la parcelle vers le boulevard des sports. Est-il possible de regrouper l'entrée et la sortie sur une seule voie d'une largeur de 5m ? Dans l'hypothèse où un accès (entrée/sortie) était autorisé, peut-on le positionner en lieu et place de la représentation actuelle figurant la sortie.

Vous pouvez proposer des variantes en plus de l'accès proposé par la Ville. Toutefois, l'accès proposé sur la voirie communale est d'ores et déjà validé. Tout accès sur la voie départementale sera en outre soumis à l'avis du Département.