

---

# PERMIS d'AMENAGER

## 11.7 ha sur le lieu-dit de

### « la Criquetière »

---

Permis d'aménager  
PA 01410023U006 – PA 2

-o-o-O-o-o-

Enquête publique unique

Du 16 février au 18 mars 2024

Fascicule N°4

## CONCLUSION ET AVIS

### DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Sophie MARIE Commissaire Enquêteur

REPUBLIQUE  
FRANCAISE

--o-o-O-o-o--

Département  
du Calvados

--o-o-O-o-o--

Commune  
de

BRETEVILLE  
sur Laize

--o-o-O-o-o--

Communauté de  
Communes

CINGAL SUISSE  
NORMANDE

DOSSIER: E23000053/14

# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	3
<b>1-Le porteur du projet soumis à enquête publique</b> .....	3
<b>2-L'autorité organisatrice de l'enquête</b> .....	3
<b>3-L'objet de l'enquête publique</b> .....	3
<b>4-Description du projet</b> .....	3
4.1-Le projet d'aménagement.....	3
4.2-Les procédures dont relève le projet.....	4
<b>5-Bilan de l'enquête publique</b> .....	4
5.1-L'information du public .....	4
5.2-Le dossier mis en consultation.....	4
5.3-Les registres d'enquête .....	4
5.4-Les permanences du commissaire enquêteur.....	5
5.5- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) .....	5
5.6-La consultation administrative avant l'enquête .....	5
5.7- Le climat de l'enquête.....	5
5.8- L'avis du public.....	5
5.9-Les observations et questions du commissaire enquêteur.....	6
5.10-La remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS) .....	6
5.11-La réception du mémoire en réponse.....	6
<b>6- Conclusions du commissaire enquêteur</b> .....	7
6.1-Appréciation de l'ensemble du dossier mis à l'enquête .....	7
6.2-Appréciation du projet de construction du lotissement .....	7
6.3-Appréciation du déroulement de l'enquête.....	7
6.4-Appréciation du mémoire en réponse .....	7
6.5-Remarques du commissaire enquêteur .....	8
<b>7-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	8

## **INDEX des Acronymes**

DDTM14 : Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados

ERC : Eviter-Réduire- Compenser

MER : Mémoire en réponse

MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale

PA : Permis d'Aménager

PLUi : Plan local d'Urbanisme intercommunal

PVS : Procès-verbal de synthèse

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique pour la faune et la flore

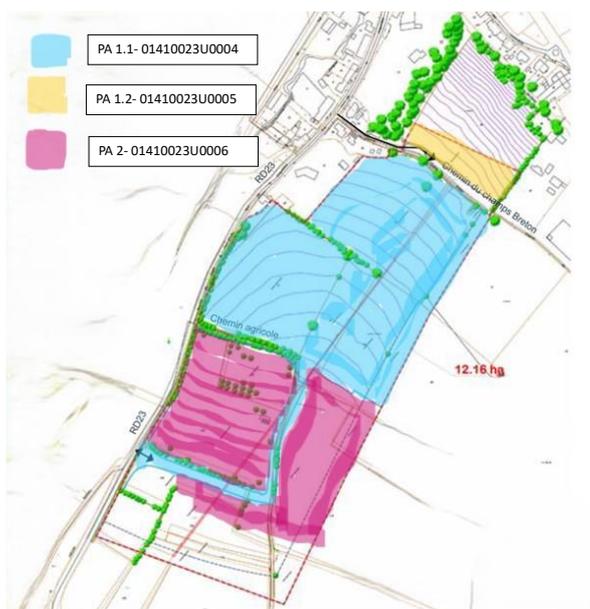
## Préambule

Trois permis d'aménager ayant été déposés, une procédure d'enquête publique unique a été adoptée, afin que chaque permis d'aménager puisse faire l'objet d'un avis séparé.

Ainsi, les conclusions et l'avis rendus dans ce fascicule N°4 concerne la demande de permis d'aménager PA 01410023U006 – PA 2.

Toutefois, en raison des difficultés à considérer chaque permis d'aménager individuellement, en dehors de son projet d'ensemble les conclusions et l'avis ici présenté reprennent très largement les éléments des deux autres fascicules « conclusions et avis ».

### **Organisation spatiale de chaque permis d'aménager**



### **1-Le porteur du projet soumis à enquête publique**

La demande est présentée par la société FONCIM, aménageur dont le siège est situé 34 Grande Rue à Fleury sur Orne dans le Calvados.

### **2-L'autorité organisatrice de l'enquête**

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de BRETTEVILLE sur LAIZE.

### **3-L'objet de l'enquête publique**

Le dossier soumis à enquête publique concerne trois demandes de permis d'aménager sur la commune de Bretteville sur Laize, dans le Calvados.

### **4-Description du projet**

#### **4.1-Le projet d'aménagement**

Le projet de lotissement représente une surface totale de 11.7 ha au lieu-dit de « La Criquetière » et se décompose de la façon suivante :

- Un premier secteur de part et d'autre du chemin du champ breton :
  - Une zone de 5 500 m<sup>2</sup> au nord au relief marqué en pente vers la Laize où la densité de logement sera importante (uniquement des macro-lots) nommée PA 1.2.
  - Une autre de 5.6 ha au sud qui présente deux macro-lots le long du chemin du champs breton puis des parcelles destinées aux logements individuels de 200 à 560 m<sup>2</sup>, nommée PA 1.1.

- Un second secteur, au sud du chemin rural N°3 de 5.6 ha qui présente lui à la fois quatre macro-lots et des parcelles individuelles de diverses tailles (de 200m<sup>2</sup> à près de 700m<sup>2</sup>), nommé PA2 , **objet du présent avis.**

Le projet prévoit un axe de circulation principal avec un accès à partir de la RD 23 au sud du projet et qui remonte jusqu'au chemin du champs breton et sur lequel des voies de circulation secondaires viennent s'ancrer pour la desserte des 260 logements sont envisagés.

Le projet intègre également la création de nombreuses sentes et voies douces en bordure de la zone et traversantes.

#### **4.2-Les procédures dont relève le projet**

Le projet d'ensemble regroupe trois demandes de permis d'aménager d'une superficie supérieure à 10ha. A ce titre il est soumis aux articles du code de l'environnement suivants :

- R122-2 (rubrique 39) qui exige de faire réaliser une évaluation environnementale.
- R214-1 : dossier loi sur l'eau - Avec un bassin versant de 13ha, le projet doit faire l'objet d'une déclaration.

La présente enquête unique est encadrée par :

- L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique du 15 janvier 2024 a fixé les conditions d'exécution de l'enquête publique unique ;
- Les articles L.122-1 et R.122-1 et suivants du Code de l'Environnement relatifs aux études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrage et d'aménagement ;
- Les articles L.123-3 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques portant sur les projets susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Les articles R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **5-Bilan de l'enquête publique**

Cette enquête a été ouverte du vendredi 16 février à 13h30 au lundi 18 mars 2024 à 12h00, soit pendant 32 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est défini en Mairie de Bretteville-sur Laize.

#### **5.1-L'information du public**

L'information du public a été de bonne qualité et a dépassé le simple cadre règlementaire :

- L'information du public a été faite par affichage d'un avis en mairie de Bretteville sur Laize et sur le site du projet
- Parutions Presse dans Ouest-France et Le Liberté (Premières parutions le 25 janvier2024 puis les secondes parutions le 16 février 2024 (OF) et le 22 février 2024 (Liberté),
- Une publication informant de la tenue de l'enquête sur la page Facebook de la commune, sur Panneau Pocket et sur le site de la mairie
- Un boitage de Flyers indiquant la tenue de la consultation et les différents moyens d'y participer.

#### **5.2-Le dossier mis en consultation**

En application de l'arrêté d'organisation de l'enquête en date du 15 janvier 2024, durant toute la durée de l'enquête, le dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de BRETTEVILLE-sur-LAIZE, siège de l'enquête publique.

Un poste informatique, permettant la consultation du dossier, a été mis à la disposition du public en mairie.

#### **5.3-Les registres d'enquête**

Le public pouvait déposer ses observations soit sur le registre papier mis à sa disposition, soit par courrier papier à l'intention du Commissaire enquêteur, adressé en mairie de BRETTEVILLE sur LAIZE, ou encore sur le registre dématérialisé mis à disposition.

#### 5.4-Les permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'arrêté d'organisation précité, je me suis tenue à la disposition du public à l'occasion des **trois** permanences organisées à son attention. Les permanences se sont déroulées sur des jours et plages horaires différents afin de permettre à un maximum de personnes de me rencontrer.

Les permanences ont rencontré une fréquentation faible de deux à quatre visiteurs par permanence mais l'intérêt du public a quant à lui été très conséquent si on en juge par le très grand nombre de visiteurs uniques recensés sur le registre dématérialisé (1319 visites uniques).

Les échanges avec les personnes rencontrées ont tous été courtois et empreints de respect mutuel.

Chaque visiteur a décliné son identité et a soit formulé ses observations sur le registre papier mis à disposition soit a déclaré vouloir le faire ultérieurement via le registre électronique.

#### 5.5- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Sollicitée le 20 janvier 2023, l'Autorité environnementale a rendu son avis le 16 mars 2023 qui comptait 12 recommandations auxquelles le porteur de projet a répondu dans son étude d'impact en utilisant une police de couleur différente.

#### 5.6-La consultation administrative avant l'enquête

Pour chaque Permis d'aménager plusieurs services et collectivités ont été consultés et six ont rendu au moins un avis pour chaque sollicitation. Il s'agit :

- du CONSEIL DÉPARTEMENTAL,
- de la DRAC,
- de ENEDIS,
- du SCoT CAEN Métropole,
- la SDEC et
- du SYNDICAT D'EAU Eaux Sud Calvados.

#### 5.7- Le climat de l'enquête

Les permanences se sont déroulées en toute quiétude, les discussions avec les personnes rencontrées ont été courtoises et empreintes de respect mutuel. Les conditions de réception du public ont été jugées excellentes. L'enquête s'est déroulée en toute sérénité, sans aucun incident.

#### 5.8- L'avis du public

A l'issue de l'enquête, 10 intervenants ont été recensés, 1 seul a formulé son observation sur le registre présent en mairie, 3 ont transmis un courrier et 7 ont utilisé le registre dématérialisé qui a comptabilisé 1319 visites uniques et 873 téléchargements.

Malgré la faible fréquentation des permanences, ces données sont significatives de l'intérêt porté à l'enquête par le public qui a été correctement informé de son objet et de son déroulement.

#### Les principaux sujets abordés dans les observations

Les observations du public relèvent principalement des 15 thèmes listés ci-dessous.

- **Mobilité** : Circulation -Sécurité -Transport- Stationnement- Cheminements doux et pénétrantes vers le bourg- Entretien des voies diverses
- **Eau** : gestion des eaux pluviales- assainissement- eau potable
- Consommation foncière et artificialisation des sols- Compensation
- Biodiversité
- Impact sur infrastructures et services
- Nuisances

- Paysages et cadre de vie- EBC
- Justification des choix – Adéquation avec le PLUi
- **Nature et type de logements** : Hauteur des constructions- logements sociaux
- Phasage et niveau d'acquisition des parcelles des projets en cours
- Opposition au projet
- Phase travaux
- Sécurité -santé humaine (ligne haute tension)
- Alternative
- Prise en compte du public

### 5.9-Les observations et questions du commissaire enquêteur

L'étude du dossier et des avis rendus ainsi que les observations formulées lors de l'enquête m'ont amené à poser des questions ainsi regroupées :

- Questions en lien avec l'avis de la MRAe ;
- Les remarques des services consultés ;
- La mobilité et la voirie ;
- La phase travaux ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- La Sécurité et les risques ;
- La densité et l'organisation de l'espace ;
- Le Phasage ;
- L'entretien ;
- Les nuisances et les mesures compensatoires ;
- La biodiversité.

### 5.10-La remise du Procès-Verbal de Synthèse (PVS)

Le Procès-Verbal de Synthèse (PVS) fut remis le 26 mars 2024 par mes soins à M. CAPPELLE, représentant de la société FONCIM au siège de la société à Fleury sur Orne.

Dans ce document, j'ai présenté les observations du public associé à mes propres questionnements issus de l'étude du dossier, des avis formulés et des sujets abordés au cours de l'enquête. A cette occasion, la société FONCIM a été informée de la date limite du 10 avril 2024 pour le retour de ses réponses. Afin de pouvoir apporter des éléments de réponses précis à certaines questions un délai supplémentaire de 8 jours a été accordé.

### 5.11-La réception du mémoire en réponse

Le 16 avril 2024, le porteur de projet m'a fait parvenir la majeure partie de son Mémoire En Réponse (MER) par voie électronique qui a été complété le jour suivant.

Ce dernier a permis de répondre à certaines questions mais aussi de lever des contradictions dans le dossier.

L'étude du dossier associée à l'analyse de l'ensemble des réponses apportées aux remarques et recommandations des services, aux questions du public et de moi-même me permet de conclure comme suit.

## **6- Conclusions du commissaire enquêteur**

### **6.1-Appréciation de l'ensemble du dossier mis à l'enquête**

J'estime que le dossier est globalement d'assez bonne qualité, complet et que les nombreuses représentations graphiques ou illustrations apportent des éclairages pertinents.

Cependant, je regrette :

- le volume global du dossier dont certaines pièces étaient présentées deux à trois fois générant une masse ne facilitant pas son abord par un public non initié.
- le manque de pédagogie dans la présentation de certains documents techniques qui auraient pu être mieux introduits et dont les éléments à en retirer auraient pu être présentés.
- Une étude d'impact parfois trop succincte, notamment dans son étude faune-flore et la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) liée.

### **6.2-Appréciation du projet de construction du lotissement**

J'ai pu constater, à travers l'étude du dossier, les différentes modifications apportées mais aussi lors des échanges avec les représentants de la société FONCIM, la volonté de cette dernière de proposer un projet s'inscrivant dans les orientations du PLUi en vigueur et soucieux du cadre de vie des riverains.

Il prend en compte les recommandations et exigences des services consultés ainsi que les demandes du public en matière d'accès et de circulation.

L'espace végétalisé et l'aménagement du cheminement piéton envisagé au nord du projet pour le connecter au centre-bourg est de qualité, c'est un élément indispensable pour offrir une véritable alternative à l'usage de la voiture.

La réflexion autour de la thématique des eaux pluviales et soin traitement sont de bonne qualité.

Cependant, je regrette que :

La présentation des mesures visant la protection de la santé humaine concernant la Ligne Haute Tension présente sur la zone d'étude n'ait pas été plus développée.

Le rythme des travaux présenté semble différent du phasage imposé par le PLUi et ne tient pas compte du niveau d'acquisition des parcelles.

### **6.3-Appréciation du déroulement de l'enquête**

L'organisation de l'enquête a été facilitée par l'implication de la commune de BRETTEVILLE-sur-LAIZE qui a œuvré pour que le public soit bien informé de la tenue de l'enquête et s'est attachée à rendre le dossier plus accessible.

Le nombre de personnes qui se sont manifestées directement ou indirectement (11 observations, 1319 visites uniques du registre dématérialisé et 873 téléchargements) atteste de l'efficacité de leur action.

### **6.4-Appréciation du mémoire en réponse**

J'ai apprécié la démarche du porteur de projet qui s'est attaché à répondre à toutes les observations formulées en faisant preuve de pédagogie et de précision pour la grande majorité de celles-ci.

Chacun (public et moi-même) peut constater que son(ses) observation(s) a(ont) fait l'objet d'un examen.

## 6.5-Remarques du commissaire enquêteur

La société FONCIM inscrit son projet sur une période de 7 ans alors que le PLUi, dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), scinde cet espace en **deux secteurs (Sud et Nord)** chacun soumis à un phasage sur 6 ou 7 ans. Le respect du phasage tel que préconisé dans le PLUi apparaîtrait pourtant cohérent avec la philosophie de gestion économe de l'espace portée par la loi Climat et résilience, surtout que d'autres zones d'aménagement sont en cours sur le territoire communal. Par conséquent, il apparaît indispensable de revoir le phasage pour tenir compte des préconisations du PLUi ou, à minima pour tenir compte de contraintes techniques, conditionner l'ouverture des travaux du second secteur à un niveau d'acquisition minimal des parcelles du premier secteur.

L'aménagement rapide du cheminement piéton permettant de relier le futur lotissement au centre-bourg favorisera les mobilités douces, ce qui est vertueux. La construction de la passerelle étant indispensable pour utiliser et sécuriser le cheminement des piétons. Je recommande que toutes les dispositions soient prises pour que son installation soit faite en respect de la réglementation notamment celle relative à la loi sur l'eau.

La présence d'une ligne Haute tension sur la zone de projet requiert des aménagements spécifiques pour préserver la santé des riverains et usagers du lotissement. Une présentation du nouveau tracé et des mesures prises afin de garantir la santé humaine devra être jointe au dossier afin que le public et les futurs acquéreurs puissent en prendre connaissance.

## **7-AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, analysé les observations du public et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui apporte des éclairages précis et cohérents permettant l'intégration du projet dans le milieu de la zone d'implantation retenue,

### **je considère d'une part que:**

- le dossier mis à la disposition du public est détaillé et complet;
- l'enquête s'est déroulée selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, sans incident dans des conditions matérielles très satisfaisantes ;
- la publicité répond très largement aux dispositions règlementaires ;
- les changements et compléments proposés par le porteur de projet participent à l'amélioration de son projet ;
- l'aménagement de la zone de la Criquetière suit les directives du PLUi et le SCoT en vigueur sur le territoire ;
- la réalisation de 260 logements permettra de consolider la place de la commune de BRETTEVILLE-sur-LAIZE en qualité de pôle principal du territoire intercommunal et participera au dynamisme de son centre-ville ;
- la décision d'abandonner le second rang de construction en surplomb de la Laize (PA 1.2) participera à sa meilleure intégration paysagère ;
- le projet se fait en dehors de zones humides, ou d'installations de type forage ou de captage d'eau ;
- le porteur de projet s'engage à consolider les haies existantes et à créer une ceinture bocagère dans sa partie au Sud et à l'Est ;
- une place importante est donnée aux cheminements doux ;
- les risques naturels et l'environnement sont bien pris en compte;
- le site n'est couvert par aucun Plan de prévention des risques, ni aucune autre protection (ZNIEFF, Natura 2000, espèces protégées,...) ;
- l'étude d'impact démontre la bonne prise en compte des enjeux environnementaux ;
- la société FONCIM a répondu à toutes les questions des services, du public et de moi-même ;
- les différents engagements pris par le maître d'ouvrage dans son Mémoire En Réponse démontrent sa volonté de respecter les contraintes environnementales naturelles et urbaines;
- la décision de « scinder » la circulation entre les parties Nord et Sud participera à mieux sécuriser et intégrer le projet dans son environnement actuel ;

- la création de l'accès sud dès la première phase travaux pour en faire l'accès principal permettra de limiter les nuisances des riverains et usagers du chemin du champs breton.

**Mais je regrette d'autre part que:**

- le public ne se soit pas d'avantage mobilisé ;
- Le nouveau tracé emprunté par la ligne Haute Tension souterraine ainsi que les arguments justifiant de la réduction significative des risques pour la santé humaine n'aient pas été présentés ;
- La présentation du phasage n'ait pas mieux démontré le respect de celui préconiser par le PLUi ;
- Le déclenchement de la seconde phase travaux ne soit pas conditionnée à un seuil minimal d'acquisition des parcelles.

En outre, **je recommande** que :

- toutes les dispositions soient prises pour que l'installation de la passerelle sur la Laize en vue de rendre effective la pénétrante sur le centre-bourg soit faite en respect de la réglementation notamment celle relative à la loi sur l'eau.
- Le nouveau tracé souterrain emprunté par la ligne Haute Tension qui traverse actuellement la zone d'aménagement soit joint au dossier et accompagné d'un document de présentation des mesures prises pour garantir la protection de la santé des futurs riverains et usagers.
- L'espace consommé par le projet soit pris en considération, comme l'indique le SCoT, dans le calcul des espaces dans le cadre de la loi Climat et résilience.

**J'émet**

**un avis favorable** au projet de demande de permis d'aménager PA01410023U006 – PA 2 sur la commune de BRETTEVILLE-sur-LAIZE assorti des 2 réserves suivantes:

- que tous les engagements pris dans le mémoire en réponse du porteur de projet soient tenus,
- que l'aménagement global de la zone respecte le phasage préconisé dans le PLUi ou à défaut que l'ouverture des travaux du second secteur soit conditionné à un niveau d'acquisition minimal des parcelles du premier secteur.

**FAIT A SAINT AUBIN SUR MER, LE 24/04/ 2024**

**LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**



MADAME SOPHIE MARIE

**Destinataires des Conclusions et Avis:**

1 exemplaire à la Mairie de BRETTEVILLE-sur-LAIZE

1 exemplaire au Tribunal Administratif de Caen