
PERMIS d'AMENAGER

11.7 ha sur le lieu-dit de « la Criquetière »

Permis d'aménager :

PA01410023U004 – PA 1.1

PA 01410023U005 – PA1.2

PA 01410023U006 – PA 2

Enquête publique unique

Du 16 février au 18 mars 2024

Fascicule N°1

RAPPORT 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

Préambule	4
1- Généralités	4
1.1 Objet de l'enquête publique unique	4
1.2 le maître d'ouvrage	4
1.3 Autorité organisatrice de l'enquête	4
1.4 Localisation du projet	4
1.5 cadre juridique	5
1.6 Le site d'implantation	5
2- Présentation du projet	5
2.1 Historique du projet	5
2.2 Contexte sur le plan urbain	5
2.3 Composition du dossier d'enquête publique	6
2.4 Description du projet	9
2.5 Etude d'impact	9
3- Avis de l'Autorité environnementale	11
3.1 Avis MRAe	11
3.2 Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe	12
4- Consultations et avis des services	12
5- Organisation et déroulement de l'enquête publique	14
5.1- Désignation du commissaire enquêteur.....	14
5.2- Prise de contact avec le maire de Bretteville-sur-Laize, autorité organisatrice de l'enquête.....	14
5.3- Réunion avec le porteur de projet	14
5.4- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique	14
5.5- Publicité et information du public.....	15
5.5.1- Publicité légale	15
5.5.2- Information complémentaire du public.....	15
5.6- Les registres d'enquête	15
5.7- La visite du site et de son environnement.....	16
5.8- Les permanences.....	16
5.9- le Climat de l'Enquête publique	16
5.10- Echanges avec le maître d'ouvrage et l'Autorité Organisatrice de l'Enquête	16
5.11- Consultations en cours d'enquête	16
6- Observations du public	17
6.1- Présentation du tableau des observations	17
6.2- Analyse des observations	17

7- Procès-Verbal de Synthèse (PVS)	18
8- Mémoire En Réponse (MER)	18
8.1- Réponses aux questions du Public	18
8.2- Réponses aux questions des services.....	26
8.3- Réponses aux questions du commissaire enquêteur	27
9- Clôture du rapport	32
10- CONCLUSIONS ET AVIS	32

INDEX DES ACRONYMES

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête
 CD14 : Conseil départemental du Calvados
 CE : Commissaire enquêteur
 DDTM14 : Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados
 EI : Etude d'impact
 MER : Mémoire en réponse
 MO : Maître d'ouvrage
 MR Ae : Mission régionale d'autorité environnementale
 OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
 OF : Ouest-France
 PA : Permis d'Aménager
 PLUi: Plan local d'urbanisme intercommunal
 PPA : Personnes publiques associées
 PPC : Personnes publiques consultées
 PVS : Procès-verbal de synthèse
 RD : Route Départementale
 SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
 ZAN : Zéro Artificialisation Nette
 ZE : Zone d'Etude
 ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique pour la faune et la flore

PREAMBULE

Ce fascicule N°1 présente le rapport de l'enquête publique unique portant sur trois permis d'aménager au lieu-dit de la Criquetière sur le territoire de la commune de Bretteville sur Laize dans le Calvados.

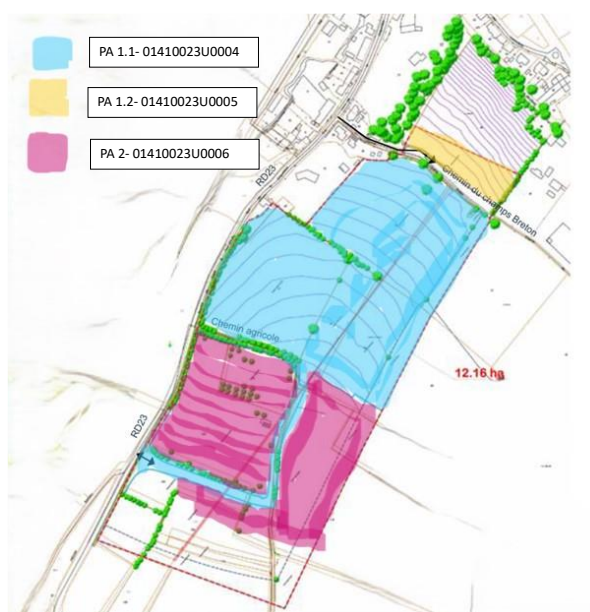
Il est complété par trois autres fascicules qui présentent les conclusions et l'avis rendu pour chacun des permis d'aménager :

PA01410023U004 – PA 1.1 → fascicule N°2

PA 01410023U005 – PA1.2 → fascicule N°3

PA 01410023U006 – PA 2 → Fascicule N°4

Organisation spatiale de chaque permis d'aménager



1-GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

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

Le projet de lotissement représente une surface totale de 11.7ha au lieu-dit de « La Criquetière ».

1.2 LE MAITRE D'OUVRAGE

La demande est présentée par la société FONCIM, aménageur dont le siège est situé 34 Grande Rue à Fleury sur Orne dans le Calvados et qui projette l'acquisition des parcelles concernées et leur aménagement avant de les revendre pour la construction de logements.

1.3 AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE

La municipalité de BRETTEVILLE sur Laize est l'autorité organisatrice de cette enquête.

1.4 LOCALISATION DU PROJET

La commune fait partie de la communauté de communes de CINGAL SUISSE NORMANDE et se situe à une quinzaine de kilomètres au sud de Caen, à mi-chemin entre la métropole caennaise et la ville de Thury-Harcourt.

Le périmètre global du projet se situe au-dessus de la rive sud de la Laize et présente un relief plus ou moins marqué dans l'axe Nord-Sud.

Le projet soumis à enquête publique unique est envisagé sur la commune de Bretteville sur Laize dans le Calvados en limite sud de la zone urbanisée du bourg, le long de la RD23 et concerne les parcelles : BD n° 49, 50, 60, 61, 64, 65, 66 et 67 ainsi que B n° : 116, 117, 118, 120, 121, 198 et 222.

1.5 CADRE JURIDIQUE

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.

1.6 LE SITE D'IMPLANTATION

Le site de 11.7 ha envisagé pour l'aménagement d'un lotissement se situe en bordure sud du Bourg de BRETTEVILLE sur Laize, il longe la RD 23 en direction de BARBERY et forme un rectangle de 200m de large sur 600m de long.

Composé de prairies et d'un ancien verger, traversé par plusieurs haies, il est bordé au Nord-Est par la Laize située en contre-bas et un centre équestre. Le périmètre d'étude se situe sur la ligne de crête séparant les ruisseaux de Val Clair et de Corneville, affluents de la Laize, dont les cours encadrent de façon plus ou moins étroite ses limites Est et Ouest. Le terrain présente un relief assez marqué, surtout dans la partie Nord aux abords de la Laize, son altitude varie entre 63m et 99m. Le projet est en accord avec le PLUi de CINGAL SUISSE NORMANDE qui a été approuvé le 31 mars 2022, qui consacre à cette zone une OAP qui exige une densité minimale de 25log/ha et un nombre minimal de 260 logements.

2- PRESENTATION DU PROJET

2.1 HISTORIQUE DU PROJET

Afin de répondre aux exigences réglementaires, les trois permis d'aménager (PA01410023U001 – PA 1.1 PA 01410023U002 – PA1.2 - PA 01410023U003 – PA 2) précédemment déposés en mairie de Bretteville sur Laize ont dû être retirés pour intégrer les procédures d'évaluation environnementale et d'enquête publique. Ainsi trois nouvelles demandes ont été déposées (PA01410023U004 – PA 1.1- PA 01410023U005 – PA1.2- PA 01410023U006 – PA 2) le 04 décembre 2023 en mairie de Bretteville sur Laize.

Seul le respect de la procédure ayant été mis en cause lors des premières demandes et les projets étant strictement identiques, l'évaluation environnementale et les consultations amont n'ont pas été ni reprises ni modifiées et l'enquête unique se déroule sur les éléments du dossier initial.

2.2 CONTEXTE SUR LE PLAN URBAIN

Le projet d'aménager un lotissement sur 11.7 ha sur la commune de Bretteville sur Laize s'inscrit dans le cadre de l'OAP B du PLUi de la communauté de Communes CINGAL SUISSE NORMANDE entrée en vigueur le 31 mars 2022. Il en respecte le périmètre et les grandes orientations. Présenté comme compatible avec le ScoT de CAEN Métropole, il répond aussi au besoin de logements de la commune qui envisage de consolider ainsi son statut de commune centre du territoire intercommunal.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Documents relatifs à	Intitulé	Sous-titres	Date	format	Nbre de pages	Codes
Procédure	Notice de cadrage		Dec 2023	A4	4p	
	Arrêté municipal			A4	3p	
	Avis d'enquête publique		Dec 2023	A2	1p	
DOSSIER						
Dossier Administratif	Demande de permis d'aménager CERFA-	PA 014 100 23 U0004 (PA1.1)	04/12/2023	A4	15p	
		PA 014 100 23 U0005 (PA1.2)	04/12/2023	A4	15p	
		PA 014 100 23 U0006 (PA2)	04/12/2023	A4	17p	
	Modification de délais	PA 014 100 23 U0004 (PA1.1)	04/12/2023	A4	2p	
		PA 014 100 23 U0005 (PA1.2)	04/12/2023	A4	2p	
		PA 014 100 23 U0006 (PA2)	04/12/2023	A4	2p	
	Récépissé de demande	PA 014 100 23 U0004 (PA1.1)	04/12/2023	A4	1p	
		PA 014 100 23 U0005 (PA1.2)	04/12/2023	A4	1p	
		PA 014 100 23 U0006 (PA2)	04/12/2023	A4	1p	
Présentation du projet global						
A - Documents de présentation	1 - Présentation du projet - La Criquetière			A4	6p	
	2 - Étude d'Impact et Mémoire en réponse avis MRAe- Criquetière			A4	108p	
	3 – Résumé non technique de l'évaluation environnementale			A4	6p	
	4 - Cas par Cas Criquetière			A4	2p	
	5 - Avis de la MRAe			A4	22p	
	7 - Autres avis émis			A4	2p	
	8 - Document relatif à la consultation du public			A4	2p	
	9 - Autres autorisations			A4	2p	
	Annexes					
Annexes diverses	1 - Étude géotechnique			A4	65p	
	2 - Diagnostic écologique faune flore (11/22)			A4	44p	

	3 - Étude de Faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables				A4	79p	
	4 - Étude SAFER				A4	45p	
	5 - OAP EXTRAIT				A4	1p	
	6 - Annexe à la délibération d'approbation du PLUi modifications apportées				A4	97p	
	7 - Site Potentiellement pollué				A4	1p	
	8 - Covisibilité et mobilité				A4	7p	
	9 - Syndicat Alimentation en eau potable (AEP)				A4	1p	
	10 - Syndicat eaux usées				A4	1p	
Documents de présentation pour chaque demande							
		PA1.1	PA1.2	PA2			
	PA01 - Plan de situation du terrain	X	X	X		3p	
	PA02 - Note de présentation	X	X	X		27p	
	PA03 - Plan de l'état actuel - Plan topographique	X	X	X	A0		
	PA04 - Plan de composition	X	X	X	A0		
	PA05 - Coupes du projet dans le terrain naturel	X	X	X	A0		
	PA06-07 - Photographies du terrain dans un environnement proche - Photographies du terrain dans un environnement lointain	X	X	X	A4	11p	
	PA08 - Programme des travaux	X	X	X	A4	2p	
	PA08a - Plan voirie/assainissement	X	X	X	A0	1	
	PA08b - Plan des réseaux divers	X	X	X	A0		
	PA08c - Profils types de voirie	X	X	X	A0		
	PA09 - Hypothèses d'implantation du bâti et règlement graphique	X	X	X	A0		
	PA10 - Règlement écrit	X	X	X	A4		

	PA10 Annexe – Note de Calculs Eaux pluviales	X	X	X		A4	3p		
	PA12 - Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale	X	X	X			1p		
	PA14 – Etude d’impact	X	X	X			91p		
AVIS RENDUS									
<u>PA 1.1</u>	CONSEIL DÉPARTEMENTAL PA N°1 1-1						2p		
	AVIS DRAC PA N°1 1-1					A4	4p		
	ENEDIS PA N°1 1-1					A4	1p		
	MRAe PA N°1 1-1					A4	14p		
	MRAe b PA N°1 1-1					A4	1p		
	SCOT PA N°1 1-1					A4	2p		
	SDEC PA N°1 1-1					A4	1p		
<u>PA 1.1</u>	SYNDICAT D'EAU PA N°1 1-1					A4	4p		
<u>PA 1.2</u>	CONSEIL DEPARTEMENTAL PA N°1 1-2					A4	2p		
	DRAC PA N°1 1-2					A4	1p		
	ENEDIS PA N°1 1-2					A4	1p		
	MRAe PA N°1 1-2					A4	14p	Doublon	
	MRAe b PA N°1 1-2					A4	1p	Doublon	
	SCOT PA N°1 1-2					A4	3p		
	SDEC PA N°1 1-2					A4	5p		
	SYNDICAT D'EAU PA N°1 1-2					A4	4p		
<u>PA 2</u>	CONSEIL DEPARTEMENTAL PA N°2					A4	1p		
	DRAC PA N°2					A4	5p		
	ENEDIS PA N°2					A4	4p/2V		
	MRAe PA N°2					A4	14p	Doublon	
	MRAe b PA N°2					A4	1p	Doublon	
	SCOT PA N°2					A4	4p		
	SDEC PA N°2					A4	2p /1v		
	SYNDICAT D'EAU PA N°2					A4	1p		

*Le dossier totalisant **1105 pages et 21 plans** est complet. Il est cependant nécessaire de préciser que l'ampleur et la multiplicité des documents (doublons voire triplons) l'alourdissent considérablement, ce qui a pu être un frein à sa consultation et sa compréhension par un public non initié.
Néanmoins aucune observation écrite ou orale n'a été formulée dans ce sens.*

2.4 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet d'ensemble auquel se rapportent les trois demandes de permis d'aménager a 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.

Le projet se situe à la limite sud du bourg de Bretteville-sur-Laize, en bordure de la RD23, sur un terrain actuellement occupé par des prairies et un ancien verger, partiellement bordés de haies.

Il est traversé par le chemin du champ Breton au nord et le chemin rural N°3 en son milieu.

Le projet se décompose de la façon suivante :

- Un premier secteur de part et d'autre du chemin du champ breton :
 - Une zone de 5 500 m² au nord au relief marqué en pente vers la Laize où la densité de logement sera importante (uniquement des macro-lots), nommée PA1.2.
 - 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 m², nommée PA1.1.
- Un second secteur, au sud du chemin rural N°3 de 5.6 ha qui présente à la fois quatre macro-lots et des parcelles individuelles de diverses tailles (de 200m² à près de 700m²) désigné sous l'appellation PA2.

Le projet prévoit un axe de circulation principal avec un accès à partir de la RD 23 au sud qui remonte jusqu'au chemin du champs breton, des voies de circulation secondaires viennent se raccorder à cette voie structurante pour la desserte des 260 logements.

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

Sur le plan paysager, les arbres morts du verger seront coupés, mais les arbres en bonne santé seront conservés au maximum et chaque arbre coupé sera remplacé (au total, il est envisagé de planter 60 nouveaux arbres) et les haies seront maintenues et renforcées.

2.5 ETUDE D'IMPACT

1) Préambule

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'étude « Quarante-deux » situé à Caen.

Le dossier de 91 pages présente l'état initial de l'environnement, les scénarios et le projet retenu, les impacts du projet et les mesures visant à les éviter ou les compenser. Seul le périmètre du projet est pris en compte, il n'y a pas d'échelles de prise en compte plus éloignées.

2) Présentation des enjeux

- La zone d'étude (ZE) est composée de prairies et d'un ancien verger, bordés de haies.
- A une altitude comprise entre 63 et 99 m, la ZE présente à la fois une pente vers le sud et l'aspect d'un dôme d'Est en Ouest. Elle n'est traversée par aucun cours d'eau mais trois se trouvent à proximité :
 - La Laize au Nord
 - Le Val Clair à l'Ouest
 - Le ruisseau de Corneville à l'Est.

- Aucune zone humide n'y a été identifiée et la ZE n'est concernée ni par le risque d'inondation par remontée de nappe ni par celui de débordement de cours d'eau.
- Le terrain est soumis à un risque faible de mouvements de terrain ainsi que pour les retrait/gonflement des argiles.
- Un axe routier longe la partie Ouest de la ZE, la Route départementale 23 qui relie Bretteville sur Laize à Barbery.
- La Zone d'Etude n'est concernée par aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques), aucun site Natura 2000 ni aucune zone naturelle protégée, néanmoins cinq ZNIEFF se situent à moins de 2 km du site :
 - La Laize et ses affluents (Type I)
 - Forêt de Cinglais et bois de l'Obélisque (Type I) ;
 - Coteau du moulin neuf (Type I)
 - Coteau de Jacob Mesnil (Type I)
 - Bassin de la Laize (Type II)
- Le site Natura 2000 de « La vallée de l'Orne et ses affluents » se situe à 1.5km de la ZE.
- Une ligne haute tension traverse la zone de projet.

3) Les impacts du projet

L'étude d'impact a été menée en phase chantier et lors de la phase de vie du projet.

- En phase chantier les conditions et les incidences sur l'environnement ont été abordées à travers les thèmes :
 - Les Conditions de mise en œuvre ;
 - Du milieu physique ;
 - Le milieu biologique ;
 - Le milieu humain.
- En phase de vie du projet, les impacts permanents du projet ont été présentés pour les milieux :
 - Physique ;
 - Biologique ;
 - Agricole ;
 - Humain ;

Les incidences sur les fonctions et usages de l'eau et les effets du projet sur la santé humaine ont été abordés.

Des mesures d'évitement ou de compensation sont présentées concernant les impacts sur les milieux physiques, humains et naturels ainsi que du point de vue paysager et une analyse des incidences sur les sites Natura 2000 exposée.

En fin de document, un tableau de synthèse, présente les enjeux du milieu, les impacts bruts du projet, les mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser et les impacts finaux qui résultent de ces mesures.

Il ressort de cette étude, que les enjeux initiaux sont estimés modérés ou faibles et que la mise en place des mesures ERC (Eviter- Réduire- Compenser) envisagées permet d'atteindre un faible niveau pour toutes les thématiques abordées.

Remarque du CE :

L'étude d'impact présente dans ce dossier apparaît parfois succincte. Les nombreux tableaux et illustrations manquent de lisibilité en raison de leur format trop réduit, leur intégration au document n'est pas systématiquement expliquée ni commentée.

3-AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

3.1 AVIS MRAE

Sollicitée le 20 janvier 2023, l'Autorité environnementale a rendu son avis le 16 mars 2023 qui comptait 12 recommandations.

Il s'agissait d'enrichir l'évaluation environnementale en :

1. Décrivant plus précisément le contenu du projet et le chantier (phasage de réalisation, aménagement de la partie sud, détails sur les voiries, ouvrages de gestion des eaux pluviales, volumes de déblais et remblais, nature des aménagements des carrefours, etc.)
2. Complétant les justifications apportées au dossier en intégrant le contexte local d'urbanisation et de construction de logements, en étudiant des solutions de substitution raisonnables et en s'appuyant davantage sur des arguments d'ordre environnemental
3. Complétant l'analyse de l'état initial des sols, en évaluant leurs fonctionnalités et leur intérêt sur le périmètre du projet, ainsi que les risques de pollution. Elle recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du projet, particulièrement s'agissant de la perte des 12 ha de prairies (biodiversité des sols, fonctionnalités écologiques, stockage de CO2 ou d'eau, etc.). Elle recommande également de faire porter cette évaluation sur la gestion des pollutions potentielles et des volumes de déblais et remblais. Enfin, elle recommande d'intégrer des éléments démontrant la prise en compte des exigences de gestion économe de l'espace (alternatives en matière de principes d'aménagement, de densité, de typologie de logements, etc.).
4. Complétant et d'approfondissant le diagnostic écologique mené sur le site du projet, afin de le proportionner à l'ampleur et à la nature du projet. Ainsi, elle recommande d'intégrer un inventaire des activités chiroptérologiques, le maintien des haies et des espaces boisés n'étant pas une considération suffisante pour apprécier les impacts du projet en la matière. Elle recommande également de compléter les inventaires déjà menés, dans le but de clarifier la présence ou non de certaines espèces à enjeux ou protégées, compte tenu de la surface du site.
5. Complétant l'analyse des incidences du projet sur la biodiversité, en intégrant les fonctionnalités écologiques des prairies permanentes, complémentaires à celles des espaces boisés. Elle recommande d'évaluer les incidences du projet pour chacune des espèces avifaunistiques à enjeux repérées dans l'analyse de l'état initial, ainsi que pour les chiroptères, qui n'ont pas été intégrés à l'étude. Elle recommande également d'être plus précis sur les aménagements et lotissements futurs sur l'actuel verger et de démontrer le maintien des fonctionnalités de cet espace après mise en œuvre du projet. Enfin, elle recommande d'améliorer et renforcer la séquence + éviter - réduire - compenser - en adoptant une démarche itérative, en intégrant des scénarios alternatifs, en définissant des mesures opérationnelles et en évaluant leurs effets, afin de garantir l'absence d'incidences notables.
6. Evaluant plus précisément les effets du projet sur la trame noire et de démontrer que les mesures envisagées sont suffisantes pour empêcher toute incidence notable, compte tenu des enjeux dégagés lors de l'analyse de l'état initial.
7. Complétant l'analyse de l'état initial relatif à la composante eau par :
 - une identification des masses d'eau superficielles et souterraines à proximité du projet et de leur état, qualitatif comme quantitatif ;
 - une identification du risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement en aval hydraulique du projet, concernant la Laize comme le Val Clair, en précisant les axes de ruissellement et le niveau de risque.
8. Complétant le dossier d'étude d'impact par des éléments relatifs aux dispositifs envisagés pour la gestion des eaux pluviales :

- en précisant leurs caractéristiques (localisation, volume, surface active associée, etc.) et en démontrant que celles-ci sont adaptées, y compris dans un contexte de changement climatique, à la gestion d'un événement centennal, comme annoncé ;
 - en analysant les impacts qualitatifs et quantitatifs des rejets sur les exutoires et ceux des infiltrations sur la masse d'eau souterraine ;
 - en analysant les impacts du projet sur le risque d'inondation en aval.
9. Evaluant la consommation d'eau potable en intégrant celle des nouveaux habitants et de la comparer aux capacités existantes au niveau communal et intercommunal ; elle recommande également de présenter précisément le volume d'eaux usées supplémentaires attendu et les capacités de traitement des dispositifs auxquels le lotissement sera raccordé.
10. Complétant l'étude d'impact par des éléments relatifs au climat en présentant des estimations de :
- la vulnérabilité du projet au changement climatique et la façon dont le projet l'a prise en compte ;
 - la consommation d'énergie générée par le projet (construction et occupation des logements, transports) et la traduction opérationnelle des orientations présentées pour la réduire ;
 - du bilan carbone du projet, intégrant l'ensemble de son cycle de vie, et particulièrement les phases de travaux et de fonctionnement et la perte de potentiel de stockage de CO2 suite à l'urbanisation des prairies.
11. Complétant le dossier par une analyse des enjeux paysagers du projet (état initial, enjeux) et des effets de sa mise en œuvre, en évaluant sa visibilité, notamment depuis le bourg, les sites classés présents à proximité et l'entrée de ville par la RD 23.
12. Complétant le dossier d'étude d'impact par une analyse des effets du projet sur la santé humaine, plus particulièrement s'agissant de l'usage des produits phytopharmaceutiques sur les terres agricoles, de la présence d'un centre équestre à proximité et du passage d'une ligne à haute tension sur le site.

3.2 MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

En octobre 2023, pour répondre à l'avis de la MRAe, le maître d'ouvrage a apporté des compléments directement au sein du document d'étude d'impact. Ces ajouts sont identifiables par l'utilisation d'une police de couleur bleue, repris et synthétisés dans un document de 7 pages joint au dossier.

Remarque du CE :

Le mémoire en réponse du porteur de projet semble répondre à quelques recommandations mais certaines thématiques telles que l'étude faune-flore, avifaunistiques ou la séquence ERC ne sont pas assez approfondies.

L'ensemble apparaît parfois superficiel et les justifications ténues.

4-CONSULTATIONS ET AVIS DES SERVICES

Pour chaque Permis d'aménager plusieurs services et collectivités ont été consultés.

Services et Collectivités consultés	PA-1.1	PA-1.2	PA-2	Contenu de l'Avis
CONSEIL DÉPARTEMENTAL	12 /07/23	DOUBLON	20/07/23*	Avis Favorable *Favorable sous réserves de la prise en compte des éléments évoqués dans les précédents avis. Présence de trois accès (rue champ Breton au nord, au centre du projet – et au sud avec tourne-à-gauche)

DRAC	27/06/23	23/06/23 Doublon	27/06/2023	Prescription de mesures d'archéologie préventive préalable à la réalisation du projet
ENEDIS	11/04/23	26/04/23	24/07/23*	Dossier transmis à la SDEC *Puissance de raccordement estimé à 356kVA, si la puissance devait être différente, une contribution financière pour les travaux pourrait être à la charge de la CCU (ou EPCI).
SCOT	03/03/23	07/06/23 Même Contenu que avis rendu le 03/03/23	17/07/23 Même Contenu avec rappel des éléments portés dans les avis précédemment rendus	Relève 5 points d'incompatibilité et fait 2 observations : Incompatibilités : -Une incohérence relevée dans la notice de présentation (page 19), concernant l'estimation des logements programmés par le projet. La lecture du tableau ne permet pas de comprendre les objectifs de constructions et donc de calculer les densités. -L'importance des surfaces consacrées aux voies, venelles et espaces publics jugée disproportionnée et trop consommatrice d'espace, les limiter au profit d'espaces verts. -L'absence de perméabilisation des poches de stationnement. - La prise en compte des orientations affirmées dans le SCOT révisé en matière de densité minimum qui amène à des parcelles de taille moyenne de 400m ² maximum, et non de 500m ² inscrit en page 7 de la notice. -L'interface paysagère prévue à la limite Sud—Est du projet prévoit simplement un alignement d'arbre et une allée. Elle devrait être renforcée pour être pleinement compatible avec la « ceinture verte » par une haie bocagère et un talus en plus de l'allée. Observations : -Une coquille relevée p.4 du rapport de présentation, complique la compréhension de la densité retenue pour le PA1.1 et des surfaces réservées aux espaces publics. - L'espace consommé par le projet rentrera dans le calcul des espaces dans le cadre de la loi Climat et résilience.
SDEC	11/04/23	15/05/23*	30/08/23**	Créer un poste de transformation sur l'assiette de l'opération. L'alimentation électrique du projet sera à la charge du pétitionnaire. Le pétitionnaire devra faire une demande de raccordement. *synthèse de l'analyse, définissant les conditions techniques et financières du raccordement.

				** Après analyse globale des 3 demandes de permis d'aménager, le réseau HTA aérien en surplomb du projet devra être déposé et remplacé par un réseau souterrain avec la pose de 2 postes de transformation.
SYNDICAT D'EAU Eaux Sud Calvados	13/04/23	08/03/23 Idem 13/04/2023	05/07/23*	Précise que le projet nécessite un aménagement dédié pour être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable. Le pétitionnaire devra en assurer la maîtrise d'ouvrage après validation du cahier des charges par le syndicat. *Installation d'une surpression au niveau du chemin du champ breton (bâche de stockage tampon de 20 m3 et de 3 pompes).

Remarque du CE :

La succession des différentes demandes d'avis (une par demande de permis d'aménager) a pu rendre plus complexe la compréhension d'ensemble du projet, amenant certains services à réviser les solutions proposées pour apporter une réponse adaptée au projet global. Il est regrettable que le porteur de projet n'ait pas fait évoluer son dossier pour tenir compte des remarques précédemment émises lors des demandes d'avis postérieures.

5- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E23000053/14 du 19 octobre 2023, le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Sophie MARIE commissaire-enquêteur titulaire et Madame Marie-Rose ZEYMES en qualité de suppléante pour mener l'enquête publique unique relative à trois demandes de permis d'aménager couvrant une superficie totale de 11.7 ha au lieudit de la Criquetière, sur la commune de Bretteville sur Laize dans le Calvados.

5.2- PRISE DE CONTACT AVEC LE MAIRE DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE, AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE

Le 23 octobre 2023, Monsieur FRANCOIS, Maire de Bretteville-sur-Laize, m'a contactée par téléphone, agissant en qualité d'Autorité Organisatrice de l'Enquête. Lors de cet échange, Il a été convenu de l'envoi immédiat d'ébauches d'arrêtés et d'avis d'enquête publique préalablement à la réunion fixée au 25/10/23 en mairie de Bretteville-sur-Laize destinée à présenter le projet et le contexte dans lequel il s'inscrit.

5.3- REUNION AVEC LE PORTEUR DE PROJET

Cette réunion s'est tenue le 25/10/23 en présence de Monsieur le Maire de Bretteville-sur-Laize, Madame JACQUET, secrétaire générale en charge de l'enquête, de M. CAPPELLE, représentant la société FONCIM le pétitionnaire et de deux représentants du bureau d'étude chargé de la réalisation du dossier, M. BUCHON et Mme LEVAUFRE.
Après avoir présenté le projet global et son historique, le calendrier et les modalités de l'enquête ont été fixés (un compte - rendu de cette réunion est annexé au présent rapport (ANNEXE 3).

5.4- L'ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Maire de Bretteville-sur-Laize a prescrit, par arrêté N°2-2024 du 15 janvier 2024, l'enquête publique unique portant sur la demande des permis d'aménager N° PAOI4IOOZ3UOO4 (PA 1.1), PA 01410023U005 (PA1.2) et PA 01410023U006 (PA 2) préalable à la construction d'un lotissement au lieudit de la Criquetière sur une surface de près de 12ha.

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 était en Mairie de Bretteville-sur Laize.

Trois permanences de deux heures ont été tenues en mairie de Bretteville sur Laize par le commissaire enquêteur. Un dossier d'enquête en version papier et un poste informatique ont été mis à la disposition du public en Mairie de Bretteville sur Laize pendant toute la durée de l'enquête.

5.5- PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

5.5.1-Publicité légale

L'affichage

L'information du public a été faite par affichage d'un avis (format affiche A2 - texte noir sur fond jaune), reprenant l'essentiel de l'arrêté municipal, en mairie de Bretteville sur Laize et sur le site du projet et j'ai pu personnellement en vérifier sa bonne tenue (Annexe 4).

Les avis Presse

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux départementaux et locaux suivants : Ouest-France et Le Liberté

- Premières parutions le 25 janvier 2024, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête (Annexe 5).
- Secondes parutions le 16 février 2024 (OF) et le 22 février 2024 (Liberté), soit dans les huit premiers jours de l'enquête. (Annexes 6)

Remarque du CE :

Ces parutions et affichages ont respecté la réglementation en vigueur et ont eu lieu dans un délai suffisant avant l'enquête pour permettre au public intéressé de prendre ses dispositions pour y participer.

5.5.2- Information complémentaire du public

Le public pouvait prendre connaissance du dossier à l'adresse dédiée du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4928> où les différentes pièces du dossier étaient présentées.

L'information réglementaire du public a été complétée par plusieurs actions réalisées par la commune, à savoir :

- 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 boîtier de Flyers indiquant la tenue de la consultation.

Remarque du CE :

A travers les nombreuses démarches entreprises par les services de la commune, j'ai constaté que la collectivité a œuvré pour que la population soit très bien informée de l'existence de cette consultation, dépassant largement le cadre réglementaire en la matière.

5.6- LES REGISTRES D'ENQUETE

Le public pouvait déposer ses observations soit sur le registre-papier mis à sa disposition, soit par écrit à l'intention du commissaire enquêteur, adressé au siège de l'enquête, à la mairie de Bretteville-sur-Laize, soit par courrier électronique à l'adresse : : enquete-publique-4928@registre-dematerialise.fr

➤ Registres-papier

Un registre-papier de 61 pages cotées et paraphées par mes soins a été déposé à la mairie de Bretteville-sur-Laize.

➤ E-registre et observations par mails

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public pour qu'il puisse y consigner ses observations et prendre connaissance des dépôts déjà effectués à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>.

➤ L'apport du E-registre

Il est à noter que 1319 visiteurs uniques se sont connectés sur l'adresse du registre dématérialisé et ont procédé à 873 téléchargements d'au moins une page du dossier. Sept observations y ont été déposées.

5.7- LA VISITE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Une visite de la zone d'implantation du projet et du secteur élargi, organisée par Monsieur FRANCOIS, maire de la commune à la suite de la réunion de présentation du projet, le 25/10/2023, a permis de bien comprendre l'environnement dans lequel il s'inscrit sur les plans urbain, naturel, paysager et géographique.

Plusieurs fois au cours de l'enquête, je me suis rendue en différents lieux de la commune pour observer la présence d'éléments évoqués par le public, me rendre compte des cônes de vue sur le bourg ou depuis celui-ci, apprécier les axes de circulation existants ou appréhender ceux à venir.

5.8- LES PERMANENCES

Trois permanences de 2 heures étaient prévues sur des jours et plages horaires différents afin de permettre à un public aussi large que possible de s'y rendre.

- P1- Vendredi 16 février 2024 de 13h30 à 15h30
- P2- Jeudi 29 février 2024 de 9h30 à 11h30
- P3- Lundi 18 mars 2024 de 9h30 à 11h30

Bilan comptable des visites par permanence et nombre d'observations recueillies

Lors de la première permanence, quatre personnes sont venues me rencontrer et une observation a été versée au registre papier.

La seconde permanence a comptabilisé quatre visites et deux courriers remis à cette occasion ont été intégrés au registre.

Le 13 mars 2024, un courrier m'étant destiné a été reçu en mairie, il a aussitôt été intégré dans le registre papier.

Deux personnes sont venues me rencontrer lors de la dernière permanence, les personnes qui se sont déplacées m'ont indiqué qu'elles déposeraient leur observation sur le registre dématérialisé.

Remarque du CE :

Bien que le nombre de visiteurs lors des permanences ait été faible, l'intérêt porté par le public à cette consultation a été conséquent si on tient compte du nombre de visites uniques du registre dématérialisé.

5.9- LE CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les échanges avec les dix personnes rencontrées ont été courtois et empreints de respect mutuel, toutes les permanences se sont déroulées sans aucun incident.

5.10- ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET L'AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE

Pendant la préparation de l'enquête publique j'ai échangé régulièrement avec Madame JACQUET et Monsieur FRANCOIS par téléphone, par voie électronique ou encore lors de réunions organisées en mairie de Bretteville-sur-Laize.

Plusieurs échanges ont également eu lieu par mel ou par téléphone avec le bureau d'étude en charge de la réalisation du dossier.

5.11- CONSULTATIONS EN COURS D'ENQUETE

En amont de l'enquête, des erreurs commises dans le choix initial de procédure (oublis de l'évaluation environnementale et de l'enquête publique) m'ont amenée à me rapprocher des services de l'état afin de repositionner l'enquête dans la

procédure globale. De nombreux échanges entre la commune, le porteur de projet, les services de la DDTM, le Tribunal Administratif et moi-même ont eu lieu afin de repositionner l'enquête publique comme élément d'aide à la décision.

Dans le contexte de la loi Climat et résilience et de l'objectif « Zéro artificialisation nette » (ZAN), j'ai incité la commune à consulter la communauté de communes, compétente en matière d'urbanisme, pour une demande d'avis et ai pu échanger avec M. DELALOY, Directeur Général Adjoint des Services de la Collectivité intercommunale, sur la place du projet envisagé et sa prise en compte dans le calcul des espaces consommés.

6-OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.1- PRESENTATION DU TABLEAU DES OBSERVATIONS

Afin d'éviter les répétitions, l'analyse individuelle des observations et/ou demandes du public sont présentées au chapitre 8 « Mémoire en réponse », sous la forme d'un tableau, elles sont listées par ordre d'apparition dans chaque registre et leur origine est indiquée par le code « RP ... » pour le registre papier, « L » pour lettre ou « RD... » pour le registre dématérialisé.

Les questions émanant du Commissaire-enquêteur sont précédées du code « CE ... ».

6.2- ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.2.1- Données générales :

Le registre électronique permettait de consulter les différentes pièces du dossier et de recevoir les observations du public. L'enregistrement de 1319 visiteurs uniques dont 873 ont téléchargé au moins un document indique bien l'intérêt porté par le public à ce projet alors que seulement 7 observations y ont été portées.

Le registre papier a, quant à lui, recueilli une seule observation et trois courriers qui m'ont été remis ou adressés ont été aussitôt insérés dans ce registre.

J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports ainsi que dans les trois courriers qui ont été insérés dans le registre papier.

6.2.2- Analyse des observations

Les différents thèmes abordés ainsi que le nombre de fois où on les retrouve sont déclinés ci-dessous :

	Thèmes	Nombre d'observations s'y rapportant
1	Mobilité : Circulation -Sécurité -Transport- Stationnement- Cheminements doux et pénétrantes vers le bourg- Entretien des voies diverses	8
2	Eau : gestion des eaux pluviales- assainissement- eau potable	6
3	Consommation foncière et artificialisation des sols- Compensation	5
4	Biodiversité	5
5	Impact sur infrastructures et services	4
6	Nuisances	3
7	Paysages et cadre de vie- EBC	3
8	Justification des choix – Adéquation avec le PLUi	2
9	Nature et type de logements : Hauteur des constructions- logements sociaux	2
10	Phasage et niveau d'acquisition des parcelles des projets en cours	1
11	Opposition au projet	1
12	Phase travaux	1

13	Sécurité -santé humaine (ligne haute tension)	1
14	Alternative	1
15	Prise en compte du public	1

7- PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PVS)

Le 26 mars 2024, j'ai remis le Procès-Verbal de Synthèse (1 exemplaire papier et deux versions électroniques : Word et PDF), à M. CAPPELLE, au siège de la société FONCIM à FLEURY sur ORNE. Au cours de cette rencontre, j'ai lu et commenté le PVS puis différents points du projet et de l'enquête ont été évoqués.

M. CAPPELLE a accusé réception de la remise du PVS et a été avisé de la date limite du 10 avril 2024 pour transmettre son mémoire en réponse.

A la demande du porteur de projet et afin de répondre de façon plus complète et précise, un délai supplémentaire de huit jours a été accordé.

Le PVS étant totalement repris dans le Mémoire en Réponse du pétitionnaire, ces deux documents forment une seule pièce présentée en annexe 7.

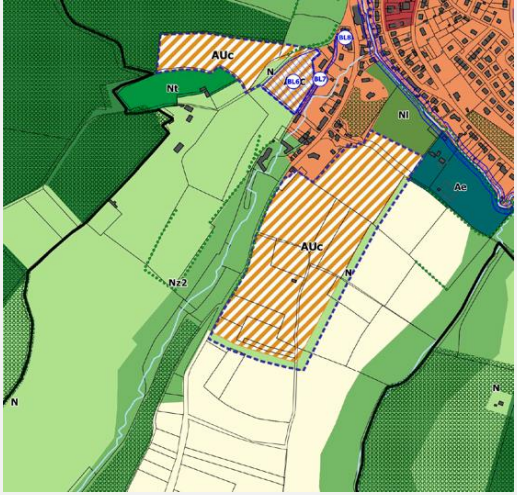
8-MEMOIRE EN REPONSE (MER)

Le 16 avril 2024, le maître d'ouvrage avait fait parvenir son mémoire en réponse au CE par voie électronique puis des documents complémentaires ont été transmis par le même canal le 17 avril 2024.

Comme indiqué ci-dessus, le mémoire en réponse de la société FONCIM dans sa forme originale et ses compléments figurent en annexe 7 du présent rapport.

8.1- REPONSES AUX QUESTIONS DU PUBLIC

Pour chaque question, le lecteur pourra trouver, dans le tableau ci-dessous, les réponses apportées par le maître d'ouvrage (extraites du MER original) suivies de l'analyse du commissaire enquêteur.

Support	Date	Nom	Thèmes	Résumé de l'observation
RP1	16/02/24	Mme MARIE-FELTESSE	EBC	Cette personne s'inquiète de la proximité des constructions à venir avec les arbres présents sur la parcelle voisine classés EBC.
<p>Texte de l'observation : Constructions prévues en bordure parcelle 51. Attention- Bois classé avec arbres d'envergure.</p>				
<p>Réponse du maître d'ouvrage : <i>Le PLUi a ouvert cette zone à l'urbanisation en y intégrant des contraintes d'aménagement de manière à prendre en compte les secteurs proches existants. L'espace boisé classé correspond au versant sud-est du vallon à proximité de l'opération. Il est séparé de l'opération d'aménagement par des franges vertes et la départementale existante.</i></p>				
<p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p> 				

Analyse du CE :

La zone évoquée par cette personne ne se situe pas au sud-Est mais à l'angle Nord-Ouest du Projet, la réponse apportée est donc partielle.

Support	Date	Nom	Thèmes
L1	29/02/24 Déposée le 29/02/24	M et Mme GUESNON	Circulation et sécurité - Phase travaux- Impact sur les infrastructures
<p>Texte de l'observation : Madame Sophie MARIE, commissaire enquêteur. Par la présente, soit le 29 février 2024 à 9h30, nous émettons des réserves sur la voirie " chemin Breton" qui surplombe notre propriété. Ce chemin très étroit sera emprunté par de nombreux engins de terrassement (Toupiés de béton - poids lourd etc.) . Les aller-retour incessants de ces camions endommageront la voirie par le risque d'un affaissement ce qui pourraient entraîner des dégâts sur notre garage se trouvant en contre bas ainsi que notre clôture et sur la totalité de notre terrain. Toutes ces dégradations seront à la charge de l'agence FONCIM pour tout remettre en état. Un huissier sera mandaté pour effectuer un constat Par ailleurs, la sortie du chemin Breton, au niveau du stop, est dangereuse par le manque de visibilité de la D23.</p> <p>Réponse du maître d'ouvrage :</p> <p><i>Le chemin du Champ Breton est une voie publique ouverte à tous qui dessert actuellement des habitations, le centre équestre et des parcelles à usage agricole</i> <i>Le projet d'aménagement entériné dans le cadre du PLUi a prévu un autre accès afin de répartir les flux de la future opération.</i></p> <p><i>L'état actuelle de la rue sera en effet constaté. Elle sera reprise afin de garantir une circulation en toute sécurité.</i> <i>Concernant la sortie sur la D23, des améliorations pourront être apportées en lien avec l'agence routière départementale (cela ne relève pas de la compétence communale).</i></p> <p><i>Le projet d'aménagement prévoit de réaliser l'accès plus au Nord dès le démarrage du chantier et d'en faire le chemin d'accès prioritaire.</i></p>			

Analyse du CE :

Je prends bonne note des engagements pris. Une erreur semble s'être glissée dans la dernière réponse concernant le nouvel accès qui doit se faire au Sud et non au Nord où se situe le chemin du champ Breton. Si tel est bien le cas, l'ouverture de l'accès sud, dès le début des travaux, apparait une stratégie tout à fait judicieuse et raisonnable qui tendra à réduire les inquiétudes d'une partie du public.

Support	Date	Nom	Thèmes
L2	26/02/24 Déposée le 29/02/24	Mme et Mr RUGGIU	Circulation et sécurité - Accès centre équestre - Alimentation en eau potable – Nuisances - Cadre de vie - Gestion des eaux pluviales - Impact sur la faune et la flore – Paysages - Opposition au projet
<p>Texte de l'observation : Le centre équestre de la Criquetière est installé depuis bientôt quinze ans ; le lotissement prévu entraîne des inconvénients importants qui ont été soulevés dès la précédente enquête publique, sans qu'aucune réponse n'ait été apportée. Pour rappel le CE héberge une vingtaine de chevaux consommant chacun 40 litres d'eau par jour, nous exigeons le maintien constant de l'eau potable a la propriété pour éviter tout risque de déshydratation de ces derniers engendrant des coliques dont les soins en cas d'opération s'élèvent a plus de 7000 euros par animal sans garantie de survie post-opératoire. De plus en cas d'urgence vétérinaire un accès permanent a la route doit être préservé pour permettre la venue du véhicule vétérinaire et/ou de l'évacuation d'un cheval avec notre camion pour toute hospitalisation en urgence. L'activité économique du CE doit être préservée toute la durée des travaux permettant l'accès en continue des écuries : -des fournisseurs livrant paille, alimentation, fourrages diverses et évacuation du fumier ; impliquant le passage de gros camions et tracteurs attelés. -des clients pour assurer le revenu économique de la structure qui ne doit pas patir du projet de lotissement.</p> <p>1 - Des risques importants d'accidents de la circulation : Le lotissement entraînera une augmentation importante de la circulation, La rue du champ breton est dangereuse ; Dans sa partie basse on ne voit pas arriver les véhicules arrivant en contresens, ainsi qu'à son débouché sur la départementale, malgré les ralentisseurs installés. Cette partie basse de la rue ne peut pas être élargie ni modifiée. Le centre équestre reçoit des clients circulant en voitures, ou parfois en camions de chevaux ou vans tractés ; cette circulation est importante au moment des cours ouverts au public plusieurs fois par semaines et particulièrement le samedi toute la journée et le mercredi, ainsi que les soirs des mardi et vendredi. La rue ne pourra pas absorber l'augmentation du trafic sans risque d'accident. Tout le voisinage de la rue à déjà signalé cette inquiétude dans la première enquête.</p> <p>2- Des problèmes de voisinages pouvant compromettre l'activité du Centre Equestre. On peut s'inquiéter des réactions des nouveaux habitants installés à la présence des activités du CE, Présence manipulation et évacuation du fumier, circulation des bennes de pailles et de foin, circulation des camions de livraison des aliments , circulations de nos engins de travail , circulation des clients. Nous demandons que les nouveaux acquéreurs ou locataires achètent ou louent en toute connaissance de cause sans pouvoir contester nos activités, Une clause de cette nature devrait être insérée dans les contrats de vente.</p> <p>3- Un environnement dégradé par l'importance du lotissement, Nos maisons d' habitations seront exposées aux vue des nouvelles constructions, nous demandons le maintien de toutes les haies actuelles pour nous garantir un peu du vis a vis sur le lotissement.</p>			

Le CE sera situé au bout des implantations; Nous demandons que la pression d'eau potable soit maintenue pour l'abreuvement des chevaux une le lotissement achevé et habité.

Le terrain est en pente importante Comment sera géré le ruissellement des eaux de pluie? Nos bâtiments se trouvent en contrebas de toutes les constructions prévues et risquent de se trouver touchés par le ruissellement, phénomène qui n'existe pas actuellement.

Y a t il eu une étude de l'impact du projet sur la faune et la flore très riche vivant actuellement sur le site ; Nous demandons le maintien des haies actuelles qui nous garantissent un peu moins de vis à vis sur le lotissement .

Au vue du plan PA08(a), on constate qu'il est prévu de construire sur le macrolot ML03 des immeubles à étage qui descendent jusqu'en bas de la parcelle (50 m par rapport à la rue du champ breton), en plein vis-à-vis de nos maisons d'habitation. Nous nous opposons à la construction de ces immeubles, sauf modification importante du projet notamment au niveau de la tranche la plus au nord .

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la concertation menée sur cette opération, des échanges ont eu lieu avec les représentants du centre équestre. Il est faux d'indiquer qu'aucune réponse n'ait été indiquée dans la mesure où la société FONCIM, par le biais de son représentant M. Cappelle, a rencontré à plusieurs reprises M. et Mme RUGGIU. Des ajustements au plan de composition ont été validés à l'issue de ces échanges.

Concernant la fourniture en eau, l'aspect indispensable du maintien de la fourniture en eau a bien été prévu. Dans le cadre des travaux, seules des coupures ponctuelles peuvent intervenir (1à 2 heures pour le raccordement des nouveaux réseaux). Le centre équestre, comme tous les riverains, sera prévenu en amont afin d'éviter une gêne auprès des animaux. Par ailleurs, un surpresseur va être mis en place pour permettre l'alimentation en eau de la zone d'aménagement. La pression du réseau d'eau potable sera donc maintenue, voire même renforcée.

Dans le cadre de la réalisation du projet, le chemin du Champ Breton sera réservé aux riverains et l'accès à la l'aménagement en surplomb ne sera pas possible. Une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale. Toutefois, l'activité du centre équestre démontre qu'une circulation dense (tel qu'indiqué dans le courrier) est tout à fait possible malgré la configuration du chemin. L'enjeu du projet d'aménagement sera de fixer des sens de circulation en adéquation avec les futures habitations, afin de ne pas faire supporter à cette rue un trafic trop important. Ce point fera l'objet de toutes les attentions. Il est rappelé que l'axe principal du futur quartier se trouvera plus au Nord, depuis un accès crée ex-nihilo.

Sur la relation de bon voisinage, il est en effet impératif d'informer les futurs acquéreurs de la présence du centre équestre. Un alinéa spécifique sera intégré dans les promesses de vente et les actes à suivre, ainsi que dans le cahier des charges du lotissement qui régit les relations entre riverains (durée de validité de 30 ans).

Il sera tenu compte de la remarque et intégré la notion de présence du Centre Équestre, y compris l'existence des « nuisances » que peut présenter un site comme celui-ci. Un constat d'huissier sera établi par Foncim pour servir de base à la reconnaissance de l'existence du centre équestre. A la demande des représentants du centre équestre, un rdv chez leur notaire est prévu prochainement.

La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Il n'y aura pas de modification par rapport à la situation existante.

Le document proposé à la lecture du public est bien une étude d'impact. Elle a été rédigée sur la base d'études de terrain dont une étude faune-flore qui a bien précisé l'importance du maintien des haies du site. Le plan masse de l'opération n'entraîne pas de suppression de haie. Pour rappel, à la suite des échanges entre M. Cappelle et les consorts RUGGIU, une haie sera plantée en sus de la haie existante le long de leur propriété. Cette décision a été prise suite à discussion sur site et n'a pas été remise en cause depuis (visible sur le plan ci-dessous).

Le permis d'aménager ne permet pas au macro-lot M03 de construire jusqu'en pied de parcelle, les bâtiments sont contraints à être créés en partie haute du terrain, sur la zone la plus plane. Seul un chemin d'accès et les aménagements annexes sont prévus dans la partie entre la rivière et les parties constructibles. Afin de respecter davantage encore la proximité avec le centre équestre, la seconde rangée d'habitation va être supprimée. Il est rappelé que la limite de l'opération a été fixée dans le cadre du PLUi. L'opération n'a fait que reprendre le périmètre imposé par celui-ci.



Analyse du CE :

Les différentes réponses apportées semblent répondre favorablement aux inquiétudes exprimées. La limitation de circulation sur le chemin du champ breton, l'accès au chantier, dès le début des travaux, par la voie située au Sud du projet ainsi que l'abandon de la seconde rangée de logements démontrent la volonté de FONCIM de limiter les nuisances liées à son projet.

Support	Date	Nom	Thèmes
L3	11/03/24 Reçue le 13/03/24	Mme LECORNEUR	Circulation et sécurité – Nuisances - Cadre de vie - Gestion des eaux pluviales – Paysages - Biodiversité
<p>Texte de l'observation : Madame, Suite à votre enquête publique, je viens vous exposer mon avis sur le projet d'aménagement d'une zone de 11,7 ha lieu dit la Criquetière. Je trouve l'emplacement prévu pour aménager d'un lotissement à cet endroit est dommageable pour l'environnement . -Situé dans un site que l'on aurait intérêt à conserver, des prairies naturelles, boisé, bordé d'une rivière, à proximité d'une forêt. Il est urgent de protéger cette nature qui abrite de nombreuses espèces d'animaux, oiseaux, gibier, insectes, petits rongeurs, grenouilles sans oublier la flore. - Les ruissellement d'eau de pluie occasionné par les bétonnages risque de polluer notre rivière, mais aussi des débordements qui pourraient provoquer l'inondation du bourg situé en contrebas. -Cet endroit est fréquenté par les chasseurs, pêcheurs, cueilleurs de champignons qui apprécient un des rares lieux où il peut s'aérer, et profiter d'une nature encore vierge. -D'un autre côté il faut imaginer que les nouveaux occupants vont devoir utiliser leurs véhicules pour se rendre à leur travail pour beaucoup sur Caen, la plus proche grande ville : - ils emprunteront obligatoirement la route de Barbery déjà très fréquentée et dangereuse, pour ensuite traverser notre petit village. Alors je peux vous dire : fini la tranquillité pour les habitants ; ils vivront la pollution sonore, de l'air et leur insécurité ; ils verront également la dévaluation de leur patrimoine habitation Quelle déception pour ces personnes qui ont fui la ville pour vivre la tranquillité en campagne. ... -On peut estimer raisonnablement, 1 véhicule par Famille, parfois 2, ce qui fait 200 voitures le matin et retour le soir égal 400 passages mais peut être plus qui traverseront notre bourgade pour rejoindre la quatre voies. On peut aussi compter les motos, scooters, bicyclettes et trottinettes... Mais aussi : il faudra bien conduire les enfants à l'école, aux sports, et aux diverses activités, trop éloignés de leur domicile pour s'y rendre à pied. Fréquenter les commerces alimentaires, médecins, kiné, dentiste, pharmacien et j'en passe. Tous ces mouvements de circulation s'ajoutent à la fréquentation actuelle déjà importante notamment en période d'été le passage des engins agricoles, camions d'entreprise, et livraisons, Pour toutes ces raisons je peux vous dire que ce sera un enfer pour la populations. J'en oublie, sans nul doute, bien d'autres que je n'ai pas cités et qui sont toutes aussi dommageables pour notre population. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon analyse en espérant que vous pourrez nourrir votre réflexion. Certainement que vous saurez protéger le bien être de notre populations, recevez, Madame, mes salutations distinguées,</p> <p>Réponse du maître d'ouvrage : <i>Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière que les impacts soient les plus faibles possibles. Malgré tout, un projet d'aménagement, quel qu'il soit, et quel que soit son lieu d'implantation impacte forcément l'environnement initial. Le travail préalable mené ici a justement pour but de veiller à intégrer au mieux ces impacts pour garantir une parfaite intégration du projet dans son futur environnement. Il est rappelé que le document proposé à la lecture du public est bien une étude d'impact. Elle a été rédigée sur la base d'études de terrain dont une étude faune-flore. Les animaux cités dans le courrier n'ont pas été répertoriés à travers l'étude faune-flore conduite sur site. De plus, il est mentionné à plusieurs reprises l'importance du maintien des haies du site. Le plan masse de l'opération n'entraîne pas de suppression de haie. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Il n'y aura pas de modification par rapport à la situation existante. En matière de circulation, force est de constater qu'une opération d'aménagement génère des déplacements nouveaux. La route départementale est largement « calibrée » pour accueillir un tel projet. Cela a été validé dans le cadre du PLUi. Des aménagements importants d'entrée et de sortie depuis le nouveau quartier seront réalisés afin de sécuriser les usagers de la route départementale et les futurs habitants. La circulation n'est pas homogène. Il y a des pics le matin et le soir (des statistiques à l'échelle nationale indiquent un trafic équivalent à 20 % des voitures au moment des pics. Ce ne sont pas 200 mais 40 voitures/h le matin et idem le soir). Par ailleurs, le trafic sera aussi source de fréquentation du centre bourg. A la différence des autres projets dont le trafic de ces opérations urbaines ne transite pas par le centre bourg, source d'inquiétude des commerçants. Le projet de la Criquetière a vocation à renforcer l'attraction du centre bourg de Bretteville-sur-Laize.</i></p>			

Analyse du CE :

La zone de développement urbain de la Criquetière a effectivement été décidée dans le cadre de l'approbation du PLUi en vigueur et a fait l'objet d'une OAP. Le statut de pôle principal de la commune de Bretteville sur Laize au sein de la communauté de communes implique un développement urbain plus soutenu que sur la plupart des autres communes de l'intercommunalité. Toutefois, dans le cadre légal actuel de gestion économe de l'espace, il est évident que ce développement doit se faire en cohérence avec les besoins du secteur et dans le respect de l'environnement.

Les réponses apportées ici par le porteur de projet apparaissent cohérentes même si la réponse concernant les pics de circulation aurait pu être plus développée et sourcée.

Support	Date	Nom	Thèmes
RD2	22/02/24	P. BERTAULD	Circulation – sécurité - compensation
<p><u>Texte de l'observation :</u> Après consultation du plan d'ensemble, je constate que la voie A est connectée avec le chemin du du champ Breton, ce qui va générer un trafic important avec son cortège de nuisances et d'insécurité (vitesse excessive, chemin étroit, sortie sans visibilité ...). Beaucoup de personnes empruntent ce chemin à pied, notamment des enfants pour ce rendre au poney club. A minima, je pense que ce chemin devrait être dédié uniquement aux riverains sans connexion routière avec la partie haute. Les prairies étant très importantes pour la biodiversité et la recharge des nappes phréatiques, est-il prévu une mise en prairie équivalente dans la commune ?</p>			
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> <i>Dans le cadre de la réalisation du projet, il est effectivement acté que le chemin du Champ Breton sera réservé aux riverains et l'accès au centre équestre.</i> <i>Le sens de circulation sera étudié afin de limiter les flux. Il est en effet envisagé de fortement réduire la connexion avec la partie haute. Ce point a été discuté et validé avec les élus.</i> <i>Enfin, un nouveau chemin sera créé avec une passerelle sur la rivière pour rejoindre le bourg de manière plus sécurisée et plus directe. Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière que les impacts soient les plus faibles possibles et en prévoyant les éventuelles compensations nécessaires.</i></p>			
<p>Analyse du CE : <i>Les réponses apportées démontrent la bonne prise en compte des futurs flux sur ce secteur.</i></p>			
Support	Date	Nom	Thèmes
RD3	28/02/24	Anonyme	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Paysage et cadre de vie – Assainissement - Stationnement
<p><u>Texte de l'observation :</u> Après consultation du projet (visite en Mairie + registre dématérialisé), je me pose plusieurs questions : 1) la circulation prévoit une sortie chemin du champ breton, au raz de l'entrée du poney club. Sachant que le chemin est étroit, quid des sens de circulation et de la desserte du poney club ? 1bis) la tranquillité du poney club en sera fortement affecté, pendant la phase de travaux mais aussi le reste du temps. Le côté calme du chemin et l'effet "écran de verdure" du poney club vont disparaître. 2) les nécessaires aménagements routiers (sorties chemin du champ breton ainsi que nouvel accès avec le tourne à gauche vont générer une gêne importante quant à la circulation. De plus, une fois la totalité des constructions achevées, il y aura une augmentation conséquente de la circulation routière sur une portion de la D23 pas réputée pour sa grande largeur. 3) Au niveau de la gestion des eaux usées, la station semble suffisante, mais quelle marge de sécurité y a t'il afin de ne pas revivre un déversement "accidentel" dans la Laize 4) N'en déplaise aux agriculteurs concernés par l'emprise du projet, mais une telle surface aurait pu être orientée vers l'installation d'un maraicher plein champ, en Bio, avec magasin à la ferme et présence sur le marché de Bretteville le jeudi matin. 5) Est-on surs que le développement de ce projet ramènera sur la commune des emplois afin de la dynamiser ou alors BSL ne deviendra t'elle pas une autre cité dortoir de Caen ? 6) on assiste encore à une artificialisation des terres, avec une augmentation de l'imperméabilisation des surfaces, notamment sur la zone B qui possède une capacité d'infiltration des eaux moindre 7) Concernant le PA 1.2, la zone est fortement pentue et ne semble guère propice à la création de logements autres que de petits immeubles (1 à 2 étages), dénaturant complètement le secteur 8) Remarque générale : une fois le projet achevé, y aura t'il assez de places de parking dans l'intégralité de l'emprise au sol, sachant que pour une famille (2 actifs) travaillant sur Caen, il y a bien souvent 2 véhicules. Ce n'est pas avec la faiblesse actuelle des transports en commun que le problème sera résolu</p>			
<p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> <i>1) Dans le cadre de la réalisation du projet, le chemin du Champ Breton sera réservé aux riverains et l'accès à la l'aménagement en surplomb ne sera pas possible. Une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale.</i> <i>1 bis) L'ensemble des haies sera maintenu et les accès différenciés.</i> <i>2) La circulation a été anticipée dans le cadre de la rédaction du PLUi en équilibrant les zones d'urbanisation. L'agence routière départementale n'a pas soulevé d'incohérence sur ce point. La largeur de la route est conforme aux exigences d'un tel afflux de circulation.</i> <i>3) La nouvelle station d'épuration communale a été mise en service fin 2021. Elle présente à ce jour un taux de charge hydraulique et de dépollution de 62 % grâce à la nouvelle capacité nominale de traitement de 3820 EH qui anticipait un développement de la commune. Une fois les 260 logements du projet occupés, le taux de charge et la dépollution à traiter par la station passera à 79 % de sa capacité nominale. Il reste donc de la marge en termes de capacité d'accueil des flux polluants. Il est noté que la création des nouveaux réseaux d'assainissement des eaux usées sera contrôlée au niveau de leur étanchéité. Ce réseau n'accueillera pas les eaux pluviales qui, elles, seront gérées sur site pour ne pas générer de rejet vers l'extérieur du projet.</i> <i>4) Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles et en prévoyant les éventuelles compensations nécessaires. A ce titre, un dossier au titre de la compensation agricole collective a été déposé et instruit dans le cadre du projet d'aménagement. Une enveloppe financière versée par l'aménageur est affectée à aider la filière agricole, en lien avec les</i></p>			

objectifs communaux. Il est notamment prévu d'aider le développement des filières locales pour alimenter la cuisine centrale. Ce projet est en cours d'instruction. Il n'a pas encore reçu de validation à ce jour.

5) Cet aménagement fait suite à la constitution du SCOT et du PLUI qui ont donné vocation à Bretteville sur Laize à devenir un pôle suffisamment important pour créer une véritable dynamique locale. Le logement ne fait pas tout, en effet. Il aura toutefois le mérite d'apporter une clientèle nouvelle aux commerces existants (y compris une clientèle potentielle pour le centre équestre).

6) La différence de typologie des sols a été prise en compte dans la composition des aménagements et dans la gestion des eaux pluviales. Le plan de composition tient compte de la nature du sol. En outre, l'ensemble de ces espaces verts dédiés à la gestion de l'eau, réparti partout sur le site, participera à la création d'une biodiversité locale.

7) Le PA 1.2 est dédié à des logements groupés. Une commission interne veillera à leur intégration dans leur environnement. Il ne s'agira pas de dénaturer le site.

8) Le plan de composition prévoit des places de stationnement visiteurs, réparties partout sur les futures voies créées sur le Domaine public, en plus des 2 places obligatoires par maison (dénommées entrée charretière), hors garage.

Analyse du CE :

Les réponses apportées apparaissent cohérentes et la décision, précédemment indiquée, de ne pas réaliser le deuxième rang de logements (au nord, sur le macro-lot ML03) permettra probablement une meilleure intégration paysagère du projet. Néanmoins, l'insertion dans le dossier de photo-montages permettant d'appréhender les modifications en termes de paysage, dans un format adapté à leur bonne lecture de surcroît, aurait pu utilement trouver sa place afin de renseigner le public à ce sujet.

Support	Date	Nom	Thèmes
RD4	29/02/24	Mme Yvetot M. LEBEY	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Evaluation des projets en cours - Gestion des eaux pluviales- Impact sur les infrastructures et services - Paysage et cadre de vie - Voies douces et pénétrantes vers le bourg
<p>Texte de l'observation :</p> <p>Après consultation en mairie et consultation du registre dématérialisé, ce projet d'urbanisation nous inquiète fortement pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une nouvelle artificialisation des terres agricoles (11.7 ha !!!! ce n'est pas anodin) au bord de la Laize et de deux de ses affluents : où iront désormais les eaux de ruissellement après cette nouvelle imperméabilisation ? - Environ 240 logements (si nous avons bien retenu) : une nouvelle densité de population. Cela générera une circulation plus importante dans ce secteur où elle est déjà dense et où la visibilité est réduite. - Quelles conséquences sur les infrastructures existantes (écoles, collèges, vie associative, services médicaux) ? - Quelles nouvelles liaisons en transport collectif sont prévues ? Car malgré les nombreux nouveaux logements dans la zone d'activités, aucune nouvelle liaison n'a été mise en place. - Le cœur de bourg ne semble pas être intégré à ce projet , le tout voiture permettant de le contourner. Et aucun nouveau parking ne semble être annoncé (mais de nouveaux parkings auraient pour conséquence une nouvelle artificialisation des sols, etc.) Cela risque de favoriser davantage le commerce de la zone du grand Clos et non le cœur du bourg, ses associations, ses commerces et ses services. - Le terrain est fortement en pente : l'accès au cœur du bourg à pied ou à vélo non électrique risque de ne pas être favorisé. - Le paysage de la D23 (sortie N 158) a déjà été fortement altéré (et tout n'a pas encore été construit) ; le paysage de la D23 direction Barbery sera lui aussi touché. Le village risque donc d'être entouré de zones pavillonnaires. - l'aménagement de la zone du grand Clos n'est pas terminé. Une évaluation de l'augmentation du nombre d'habitants sur la vie de la commune, du centre bourg a-t-elle été déjà menée ? <p>Réponse du maître d'ouvrage :</p> <p><i>Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Il n'y aura pas de modification par rapport à la situation existante. Le système fonctionnera comme actuellement : infiltration des eaux dans les sols.</i></p> <p><i>Le choix du développement de la commune de Bretteville-sur-Laize se justifie par son positionnement à l' »échelle du SCOT -schéma de cohérence territoriale). La commune de Bretteville-sur-Laize a été déclarée comme pôle secondaire, c'est-à-dire des communes devant se développer autour de Caen et permettre d'offrir une offre de logements complémentaires de celle de l'agglomération de Caen.</i></p> <p><i>Ces décisions relèvent d'études de planification, réalisées en amont des projets tels que celui de la Criquetière. Le nombre de logements est également imposé. Il a bien sûr été vérifié au préalable, que les réseaux (voirie de circulation, réseau assainissement, eau potable ...) sont en capacité d'accueillir ces nouveaux logements. Enfin, il faut rappeler que chaque commune doit produire un certain nombre de logements chaque année pour ne pas perdre de la population. Le projet de la Criquetière se réalisera sur 7 ans minimum, soit 37 logements par an, permettant une intégration au fur et à mesure de l'avancement du projet.</i></p> <p><i>Transport en commun : cette question sera traitée directement avec la Région qui a en charge le ramassage scolaire. Les élus de Bretteville-sur-Laize souhaitent développer les lieux de ramassage scolaire sur la commune. Toutefois, la localisation de l'opération de la Criquetière facilite les déplacements piétons.</i></p>			

Une étude d'aménagement du centre bourg a été confiée par la collectivité à un bureau d'études pour prendre en compte ces nouveaux habitants et usages.

L'accès à pied sera possible depuis le projet par un nouveau chemin et une nouvelle passerelle. L'accès à vélo sera en effet plus compliqué du fait des pentes naturelles présentes sur le territoire communal. L'aménagement des parties basses, sous influence des rivières n'est pas possible. Ces aspects ont été pris en compte lors de la rédaction du PLUi.

L'urbanisation globale de la commune et son développement sont pris en compte par le SCOT et les PLUi. Cet aménagement s'intègre dans ce processus global de réflexion. Un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation é été intégré au PLUi.

Analyse du CE :

Si la plupart des réponses apportées apparaissent cohérentes et adaptées, celle concernant le rythme des travaux m'interpelle.

En effet, l'OAP qui concerne cette zone indique bien la présence de deux secteurs (Nord et Sud) et le tableau présentant les dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles (page 4 du fascicule) indique une durée de 6 à 7 ans pour chaque phase.

Ainsi le rythme ici présenté m'apparaît non conforme aux dispositions du PLUi et doit par conséquent être revu.



1. PHASAGE

Concernant les zones à urbaniser

Le phasage des ouvertures à l'urbanisation a pour objectif de garantir une production de logements répartie dans le temps et l'espace, adaptée aux capacités des écoles. Ainsi, le tableau ci-à-droite précise un nombre de secteurs identifiés et un nombre de phases/tranches par communes à réaliser. Au sein de ces communes, **un seul secteur pourra être urbanisé sur une phase de 6/7 ans.**

Le phasage ne s'applique qu'aux OAP identifiées par des secteurs. Une même commune peut contenir des OAP à secteur et des OAP sans secteur. Les OAP sans secteur ne sont pas concernées par ce phasage (voir les tableaux ci-contre).

Ce phasage se divise en trois tranches de 6/7 ans :

- 1ère tranche : 2020-2027
- 2ème tranche : 2027-2033
- 3ème tranche : 2033-2040

Commune	Désignation	Secteur	Nom des secteurs	Nombre de phases (1 phase = 6 ans)	Commentaire
Barbery	OAP A	Oui	Secteur Ouest Secteur Est	2	
Barbery	OAP B	Non			
Barbery	OAP C	Non			
Bretteville-le-Rabet	OAP A	Non			
Bretteville-le-Rabet	OAP B	Non			
Bretteville-sur-Laize	OAP A	Oui	Secteur Nord Est	1	
Bretteville-sur-Laize	OAP B	Oui	Secteur Nord Secteur Sud	2	
Bretteville-sur-Laize	OAP C	Non			
Bretteville-sur-Laize	OAP D	Non			
Bretteville-sur-Laize	OAP E	Non			
Bretteville-sur-Laize	OAP F	Non			

Support	Date	Nom	Thèmes
RD5	17/03/24	Anonyme	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Gestion des eaux pluviales- Impact sur les infrastructures et services - Voies douces et pénétrantes vers le bourg- Impacts sur la biodiversité - justification des choix de projet – Adéquation avec le PLUi.

Texte de l'observation :

Nous avons pu prendre connaissance du projet d'aménagement de la Criquetière. plusieurs points ne semblent pas du tout en adéquation avec les grandes transitions économiques, sociales et environnementales en cours et remettent en cause la cohérence du projet:

- Dénaturalisation d'une zone agricole pour y construire plus de 250 logements sous forme de lotissement. Cette nouvelle artificialisation générant la dégradation d'un espace naturel et préservé sur la commune, générant imperméabilisation, risques d'inondation en aval, dégradation et perte de biodiversité...
- Les problèmes de circulation que ces 260 logements (et probablement 500 voitures) vont créer dans une commune qui n'a pas du tout organisé ce paramètre et n'est pas en mesure de faire face. Ce manque de cohérence et d'anticipation de la commune sur une mission relevant de son périmètre pose questions.
- Aucun accès à pied, extrême dangerosité pour les enfants tout particulièrement puisqu'aucun accès mobilités douces n'est envisagé pour rejoindre le bourg, les espaces de sport, les lieux d'enseignement. Toujours plus de voitures et donc de nuisances et de dangers.
- Pourquoi une seule société de promotion immobilière, la société FONCIM, est en charge de lotir toute la commune : ce fait présente non seulement un risque économique mais soulève beaucoup de questions d'ordre éthique voire de conflits d'intérêts.
- Pourquoi près de 12 Ha pour ce projet alors que le projet initial de 5Ha , dans un premier temps semble beaucoup plus raisonnable et adapté à cette zone de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi et du SCOT. Ces documents de planification de l'urbanisation ont proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles.

Une étude d'aménagement du centre bourg a été confiée par la collectivité à un bureau d'études pour prendre en compte ces nouveaux habitants et usages.

Une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale. Un aménagement piéton et une passerelle seront créés pour rejoindre le bourg.

Le choix de passer de 5 ha à 12ha est issu d'arbitrage à l'échelle de l'agglomération Cingal-Suisse normande, notamment pour répondre au statut de pôle secondaire de Bretteville-sur-Laize, défini à l'échelle du SCOT.

Analyse du CE :

Pour compléter la dernière réponse, le périmètre de l'OAP de la Criquetière a été revu après l'enquête et avant approbation du PLUi pour compenser la suppression d'une autre zone jugée contraire à la préservation de la continuité écologique.

Support	Date	Nom	Thèmes
RD6	18/03/24	Anonyme	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols -Pression foncière - Gestion des eaux pluviales- Impact sur les infrastructures et services - Paysage et cadre de vie – Biodiversité et Préservation - Voies douces et pénétrantes vers le bourg - Nuisances – justification des choix de projet - alternatives au projet (1 pièce jointe associée)

Texte de l'observation :

Quelques questions sur ce projet de 260 logements..:

A l'heure où nous sommes à 0 artificialisation une zone de plus de 11HA va être urbanisée . Cette zone agricole était une zone de chasse, de céréales , de prairie et d'espace boisés . Qu'est il prévu pour la circulation ?

- la rue de la criquetière est extrêmement dangereuse et sa configuration ne permet pas l'aménagement de trottoirs piétons et de piste cyclable... Il est déjà dangereux pour les enfants de se rendre au poney club par leurs propres moyens. Si toutefois une solution était trouvée elle compliquerait la circulation des tracteurs, camions et voiture et créerait une certaine dangerosité.
- Comment une commune peut absorber plus de 400 nouveaux véhicules qui se rendront pour la plupart à Caen , dans un coeur de bourg qui ne peut être modifié ? comment rendre une circulation fluide notamment rue du Général de Gaulle jusqu'à la rue de Quilly ?
- Quelles nuisances sonores et de pollution pour les habitants et propriétaires du coeur de bourg ?
- La voie verte prévue par l'aménagement arrivera à quel endroit ? ce sentier passe par des terrains et voies privées. Ca paraît être une utopie ; et après comment nos jeunes pourront se rendre dans les écoles ? complexes sportifs?
- Peut-on garantir que cette urbanisation ne créera pas de débordements de la Laize notamment pour les habitants de la route de Gouvix?
- Un seul promoteur (Foncim) a le monopole de la construction à Bretteville sur Laize ?

Quels risques d'avoir un seul lotisseur qui urbanise une commune ?

Le projet qu'ils ont réalisé au niveau de la ZAC a entraîné une spéculation du marché brettevillais . De nombreuses constructions ont été faites par des entreprises du bâtiment et revendues (à prix d'or) à des particuliers . D'autres sont des investisseurs , dans ce lotissement certaines maisons de 85m2 se louent 1200€ par mois! Dans un village ouvrier où on a toujours favorisé l'accueil de personnes d'horizons divers.



- d'autres zones sont selon moi à privilégier dans l'urbanisation de la commune, comme le prolongement du lotissement du Clos Quilly, toutes les routes sont déjà en place, la sortie du village est proche et favorise l'accès rapide et sécurisé à la N 158. Ce serait le prolongement d'un lotissement où il fait bon vivre, entouré de champs et de bois. Les lignes haute tension ont déjà été enfouies et les accès d'extension prévus par le précédent lotisseur sont en place. Ce projet présente de nombreux avantages, proximité des équipements sportifs et écoles. Donc pas besoin de ramassage scolaire, d'utiliser son véhicule pour transporter les enfants ce qui diminue la pollution dans notre commune contrairement au projet de la Criquetière. Ce projet créé un certain engouement auprès des Brettevillais et des personnes qui souhaiteraient vivre à bretteville. Cordialement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi et du SCOT. Ces documents de planification de l'urbanisation ont proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles. Un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation est prévu dans le PLUi. Les autres secteurs sont également concernés.

Une étude d'aménagement du centre bourg a été confiée par la collectivité à un bureau d'études pour prendre en compte ces nouveaux habitants et usages.

Dans le cadre de la réalisation du projet, une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale. Un aménagement piéton et une passerelle seront créés pour rejoindre le bourg.

Dans la zone nord qui est perméable, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Dans la zone sud qui est en argile fortement imperméable, des bassins tampons seront créés pour stocker l'eau pluviale avant que celle-ci ne soit rejetée dans le fossé avec une débit de fuite réglementaire de 2l/s/ha. Étant donné le caractère imperméable du site à l'heure actuelle, ces bassins tampons participeront à l'amélioration de la situation en évitant puisque le volume d'eau ne sera pas directement dirigé vers la Laize. Il n'y aura pas de modification, voire une amélioration, par rapport à la situation existante.

Foncim ne bénéficie pas d'un monopole. Le projet de la Criquetière a fait l'objet de négociations avec les différents propriétaires privés (nombreux). Si FONCIM a gagné leur confiance, c'est que ces derniers ont considéré la démarche intéressante. En outre, l'avantage d'avoir un même interlocuteur auprès de la collectivité locale, est de pouvoir répondre à leur exigence, notamment celle de ne pas commercialiser simultanément la ZAC évoquée et le projet de la Criquetière. En effet, lorsque la première tranche de la Criquetière sera lancée à la commercialisation, la commercialisation de la ZAC du Grand Clos sera mis en pause, évitant ainsi de « submerger » le marché brettevillais qui se porte assez bien, c'est un constat que nous faisons également. C'est profitable pour tout le monde. Cela participe au dynamisme local.

Analyse du CE :

Pas de commentaire sur les réponses qui ont été préalablement apportées.

Cependant, concernant le dernier point évoqué et la mise en concurrence des différentes zones d'urbanisation, si la commercialisation de la ZAC du grand Clos devait être mise en pause pour permettre celle de la Criquetière, il m'apparaît alors que le phasage du second secteur devrait être retardé afin de conditionner l'artificialisation des sols aux besoins réels de la commune.

Support	Date	Nom	Thèmes
RD7	18/03/24	Anonyme	PLUi- Biodiversité – Enquête publique (1 pièce jointe associée)

Texte de l'observation :

Bretteville sur Laize :

C'est un trou de verdure où chante une rivière

Accrochant follement aux herbes des haillons

D'argent ; où le soleil, de la montagne fière,

Luit : c'est un petit val où pousse le Béton.

Pourquoi réaliser une enquête publique quand de toute façon celle du PLUi n'a déjà pas été respectée à son origine. Voir le projet en pièce jointe.

Ces terrains agricoles auraient du être classés logiquement en trame verte puisque c'est un corridor écologique entre la forêt de Cinglais et le bois de l'obélisque.

Malheureusement, nous sommes en France et les conflits d'intérêts sont plus importants.



Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi et du SCOT. Ces documents de planification de l'urbanisation ont proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière que les impacts soient les plus faibles possibles.

Analyse du CE :

Comme précisé précédemment, le périmètre de l'OAP de la Criquetière a été revu après l'enquête et avant approbation du PLUi pour compenser la suppression d'une autre zone jugée contraire à la préservation de la continuité écologique.

8.2- REPONSES AUX QUESTIONS DES SERVICES

Les questions des divers services consultés préalablement à l'enquête ont été repris dans le PVS et intégrées parmi celles du CE.

8.3- REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'étude du dossier réalisée en amont de l'enquête, l'analyse des avis des PPA et PPC, celle des observations du public ainsi que les différents échanges survenus lors de l'enquête ont permis au CE de dégager la liste de questions présentées ci-dessous.

Réf	Questions du Commissaire-Enquêteur	Réponses du Maître d'Ouvrage
I- Questions en lien avec l'avis de la MRAe		
CE1	Le porteur de projet peut-il démontrer que le phasage (ordre et durée) retenu pour chaque demande de PA sur ce secteur est bien conforme à celui présenté dans les OAP du PLUi ?	<i>Le projet de la Criquetière s'inscrit dans le temps. 3 PA ont été déposés. Un quatrième sera déposé prochainement. Il y aura autant de tranches prévues, afin de respectif un écoulement conforme au marché brettevillais.</i>
CE2	L'usage de la voie C, actuel chemin rural dit du « chemin creux », n'est pas clair, il est parfois présenté comme accessible aux voitures (EI p58) puis à l'usage exclusif des piétons et cycles (EI p61). 1-Le porteur de projet peut-il préciser quel sera son usage ? Des travaux d'aménagement y sont-ils envisagés et si oui, de quelle nature ? 2-Le « chemin Creux » fait-il encore partie du domaine privé de la commune en sa qualité de chemin rural ou a-t-il un autre statut ? 3-Si oui, lequel ?	<i>Dans le cadre de la réalisation du projet, le chemin Creux sera réservé aux piétons et restera « empruntable » pour les engins agricoles le cas échéant.</i> <i>Les aménagements prévus sont très doux, de manière à conserver au maximum son caractère champêtre et paysager.</i> <i>Ce chemin a le statut de chemin privé. A voir avec la commune si elle souhaite l'intégrer dans le Domaine publique.</i>
CE3	Dans son EI, le porteur de projet indique que la circulation au sein du chemin du champ breton sera à sens unique. 1-Peut-il préciser dans quel sens (entrée ou sortie) et si cette nouvelle règle s'appliquera à tous les usagers de cette voie, centre équestre compris ? 2-Par extension, cette voie sera-t-elle à l'usage de tous les habitants de la zone (260 nouveaux logements) ?	<i>Le statut du chemin du Champ Breton a évolué. Initialement prévu en sens unique, il a été préféré le maintenir en double-sens, tout en limitant son accès aux seuls futurs riverains existants d'une part et ceux des futurs lots directement desservis d'autre part. Cette évolution a été prise notamment suite aux échanges avec le centre équestre.</i> <i>En outre, son accès sera restreint pour les habitants de la partie haute. Cela signifie qu'une interdiction de circuler pour les logements de la partie haute sera prévue.</i> <i>Cette interdiction pourrait être mise en place dès les macro-lots 01 et 02 ou tout de suite après ces derniers.</i>
CE4	Dans le dossier, on peut lire que la sortie prévue au Sud du projet devra être sécurisée par un tourne à gauche. 1-Dans quel délai et pour quelle phase cet aménagement est-il envisagé ? 2-Quelle sera la durée des travaux pour cet aménagement ?	<i>Dans le cadre de la réalisation du projet, le tourne à gauche et la voie d'accès seront constitués dès le démarrage du projet afin d'éviter l'accès au champ breton par les engins de travaux.</i> <i>Sauf exception ponctuelle, l'ensemble des engins arrivera par le sud et ne passera pas par le chemin du champ breton.</i> <i>L'aménagement du « tourne à gauche » et de la voie d'accès prendront 3 à 4 mois.</i>
CE5	Concernant la gestion économe de l'espace, le projet prévoit 260 logements sur 11,6 ha alors que le PLUi et en particulier son OAP B, prévoit une densité minimale de 25 logements à l'hectare soit près de 290 logements. Comment FONCIM explique-t-il cet écart ?	<i>La notion de densité relève de 2 méthodes de calcul ; densité nette ou densité brute. Sans précision, il est difficile d'établir une règle précise. Il nous a semblé cohérent de réfléchir à un maximum de logements tout en restant cohérent avec les typologies de logements du secteur (difficile d'imaginer des bâtiments collectifs sur La Criquetière – ce qui rejoint d'ailleurs certaines des préoccupations des riverains. Ainsi, le nombre de 260 logements restent conforme à une densité nette, qui exclut tous les espaces collectifs (futur espace public du projet).</i>

Analyse du CE :

CE1 : La réponse ne semble pas en adéquation avec celle précédemment faite (RD4) qui semble définir une durée de 7 ans pour l'ensemble du projet. De plus, elle aurait pu marquer davantage dans le temps (en années) les différentes phases.

CE2 : Le choix de réserver ce chemin aux mobilités douces (sauf exceptions ponctuelles) est intéressant néanmoins il débouche sur la RD 23 empruntée par des véhicules roulant à grande vitesse sur une zone présentant un talus et un fossé sans véritable accotement

praticable. Une réflexion autour d'une éventuelle liaison sécurisée à partir de ce point pour le connecter à un réseau existant sera probablement nécessaire pour affirmer son utilité.
CE3 : Les réponses apportées sont adaptées et permettront de limiter les nuisances liées à l'augmentation du trafic pour les riverains.
CE4 : Je prends note de ces engagements, la réalisation de cet aménagement facilitera la circulation en phase travaux.
CE5 : sans commentaire

II- Avis des services consultés

<p>CE6</p>	<p>SCoT : Comment le porteur de projet répond-il aux 5 points d'incompatibilité et 2 observations relevés par le SCoT ?</p>	<p><i>1 - L'incompatibilité sur le nombre de logements a été corrigé. Il y avait une erreur de mise en page, rectifiée depuis.</i> <i>2 – La proportion d'espace vert a été revue fortement (notamment dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales totalement intégrée au projet d'aménagement), tout en garantissant un accès sécurisé et de qualité à l'ensemble des habitations.</i> <i>3 – Les poches de stationnement sont prévues en matériaux perméables (type pavés non joints).</i> <i>4 – Les parcelles sont en moyenne de 400 m² maximum, conformément aux préconisations du SCOT.</i> <i>5 – La ceinture verte prévoit l'implantation d'une haie bocagère. Elle pourra être plantée sur un talus. Cette allée pourra être parcourue par les chevaux du centre équestre (vu avec les élus).</i> <i>Concernant les observations, pas de remarque particulière.</i></p>
<p>CE7</p>	<p>Conseil Départemental : Le porteur de projet peut-il préciser le type de circulation prévu sur chacun des trois accès tels que souhaité par le Département ?</p>	<p><i>Au niveau du champ breton : accès seulement pour les riverains. Les accès à la partie sud et depuis la partie sud ne seront pas possibles.</i></p> <p><i>L'accès médian sera réservé à l'entretien et aux piétons, 2 roues, ...</i></p> <p><i>L'accès sud, par le tourne à gauche, sera ouvert à tous.</i></p> <p><i>Ces éléments ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'agence routière départementale</i></p>
<p>CE8</p>	<p>Enedis : Dans son avis, la société ENEDIS rappelle que la présence de la ligne haute tension au sein de la zone de projet nécessite que les constructions futures devront respecter les distances réglementaires de sécurité (arrêté technique du 17 mai 2001) ou être mis en conformité. 1-Quelle est cette distance de sécurité ? 2-Ces mesures ? 3-Le projet indique que le câble sera enterré, quel sera alors le tracé de son nouveau passage ? 4-Sur quel élément la société FONCIM s'appuie-t-elle pour affirmer que les mesures avancées sur ce sujet dans sa réponse à la MRAe (EI p.88) suffiront à préserver la santé humaine ?</p>	<p><i>La ligne qui traverse le site sera supprimée dans le cadre du projet. Elle sera enterrée et reprise dans le cadre du déploiement du réseau au sein de l'opération d'aménagement. Cela se fera en lien avec les préconisations d'ENEDIS. Aucune incidence pour les futurs riverains.</i></p>

Analyse du CE :

CE6 – SCoT : Il aurait été intéressant de pouvoir profiter de cette correction portée en 1, en la présentant dans ce document. En l'état la réponse fournie n'apporte aucun élément nouveau.


Les autres réponses semblent quant à elles apporter des éléments cohérents en adéquation avec les préconisations du SCoT.

CE7 : les réponses apportées sont cohérentes et adaptées.

CE8 : La réponse apportée aux différentes questions apparaît incomplète et insuffisante pour affirmer « qu'aucune incidence pour les futurs riverains » n'est à craindre.

III- Mobilité- Voirie

<p>CE9</p>	<p>Dans le cadre des mobilités douces, un cheminement piéton et cycles est prévu dans la partie Nord de la zone de projet pour rejoindre le bourg. 1-L'accès jusqu'au bourg est-il garanti ? Comment ? 2-Cet aménagement est-il envisagé dès la première phase ?</p>	<p><i>L'accès sera garanti par un cheminement piéton et une passerelle permettant le passage au-dessus de la rivière.</i></p> <p><i>L'aménagement est prévu en première phase afin de permettre aux premiers riverains d'accéder au centre bourg en toute sécurité.</i></p>
-------------------	--	---

	3-Dans le cas contraire, comment la sécurité des piétons et des cycles est-elle prévue lors de ses déplacements vers le centre-ville ?	<i>Les cycles devront prendre l'accès par le champ breton et rejoindre le bourg par la route départementale. Un aménagement de bande cyclable est à l'étude en commune.</i>
CE10	1-Le pétitionnaire peut-il présenter l'organisation globale des voies et cheminements du futur lotissement avec leur hiérarchisation, sens de circulation, pour quels usagers ? 2-Quelles seront les entrées et sorties privilégiées ?	<i>Un plan plus précis est joint. Toutefois, l'accès principale se fera par l'entrée SUD, depuis le RD.</i> 
CE11	Le projet entrainera une augmentation importante de la circulation vers Caen et Falaise mais également vers le bourg. Une étude a-t-elle été réalisée pour s'assurer si les routes alors empruntées seront en capacité d'absorber ce nouveau flux, en particulier sur le centre-ville ?	<i>Ces aménagements sont prévus dans le cadre donné par le SCOT et le PLUi. L'agence routière départementale en charge de la gestion de la RD n'a pas émis de réserve sur ce point. En outre, le projet de la Criquetière s'inscrit dans une proximité immédiate du centre bourg. Les déplacements piétonniers seront privilégiés.</i>
CE12	Dans le document 8.3 concernant la demande de PA2 des indications sont manquantes par rapport aux documents présentés pour les PA1.1 et 1.2. Est-ce un oubli ou existe-t-il une réelle différence dans le traitement de cette zone par rapport aux deux précédentes ?	<i>Le document 8.3 du PA2 est joint (probablement un oubli).</i>
Analyse du CE :		
<i>CE9 : L'aménagement rapide de ce cheminement favorisera les mobilités douces, ce qui est vertueux. La construction de la passerelle étant indispensable pour utiliser et sécuriser le cheminement des piétons. Le CE 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.</i>		
<i>CE10 : Sans commentaire</i>		
<i>CE11 : Les réponses apportées n'appellent pas de commentaire de ma part.</i>		
<i>CE12 : sans commentaire</i>		
IV- Phase Travaux		
CE13	1-En tenant compte des contraintes préexistantes, le porteur de projet peut-il préciser quel accès sera emprunté par les engins et autres véhicules lors de la phase travaux pour la réalisation des aménagements de la phase 1 et indiquer si des mesures seront prises pour garantir l'accès des riverains et usagers du secteur ? 2-En phase définitive l'entrée sur le lotissement semble ne pouvoir se faire que par l'entrée Sud. Le porteur de projet confirme-t-il cette organisation ? 3-Dans l'affirmative, s'appliquera-t-elle aux habitants et usagers du chemin du champ Breton ? 4-Une présentation de l'organisation des flux peut-elle être présentée pour l'ensemble du projet ?	<i>1 - Au niveau du champ breton : accès seulement pour les riverains. Les accès à la partie sud et depuis la partie sud ne seront pas possibles. L'accès médian sera réservé à l'entretien et aux piétons, 2 roues, ... L'accès sur, par le tourne à gauche, sera ouvert à tous et sera l'accès privilégié pendant la phase de travaux. 2 – En phase définitive, 2 accès seront possibles en voiture au Nord et au Sud. L'accès Nord sera réservé aux riverains du champ breton.</i>
CE14	Le dossier d'étude d'impact indique que des mesures seront prises pour limiter le risque de pollution du sol en phase travaux (EI p.90). 1-FONCIM peut-elle indiquer les règles qu'elle entend imposer lors de la phase chantier pour lutter contre la pollution des sols ? 2-Préciser la durée envisagée des travaux d'aménagement pour chaque secteur ?	<i>En phase travaux, une aire de chantier est réservée aux dépôts de matériaux et stationnement des engins et véhicules. Cette zone est traitée de manière à récupérer les eaux éventuellement souillées et éviter de polluer les sols environnants. Chaque phase de travaux se déroule en 2 temps : - Une phase provisoire : préparation des voiries et des espaces dédiés à la gestion de l'eau pluviale et</i>

		<p>réalisation des réseaux assainissement et souples (AEP/TELECOM/BT).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une phase définitive : finition des voirie (revêtement définitif), aménagements paysagers, finition des espaces pluviaux et éclairage publique <p>Chaque phase prend environ 4 à 6 mois avec une interruption de 12 à 18 mois environ selon avancement des constructions.</p>
CE15	Les documents PA08 intitulés « Programme des travaux » concernent tous le PA2. Les programmes concernant les permis 1.1 et 1.2 peuvent-ils être présentés et inscrits dans le temps ?	Plans joints (erreur d'assemblage des plans).

Analyse du CE :

CE13 : L'organisation des flux présentée permettra de limiter la circulation au sein du chemin du champ Breton en phase travaux comme en phase définitive ce qui est en faveur de la sécurisation du secteur.

CE14 : Je prends note des engagements présentés, ces derniers apparaissent adaptés à une phase travaux de cette ampleur.

CE15 : Sans commentaire

V- Gestion des eaux pluviales

CE16	Dans l'EI p.62 à 69, deux modes de traitement des eaux pluviales sont présentés, en Zone A, il est précisé que leur traitement se fera à la parcelle dans les parties privées et au plus près de leur point de chute sur l'espace public. En complément, des ouvrages sont également prévus pour diriger les eaux vers le nord de la zone de projet sans en préciser l'exutoire. 1-Ces ouvrages seront ils raccordés à un réseau de collecte des eaux de pluie existant et dans l'affirmative, lequel ? 2- Ou un réseau sera-t-il créé et dans ce cas quel en sera le tracé?	<p>La nature du sol s'avère très différente entre le nord et le Sud. Aussi, deux zones ont été clairement identifiées afin de faciliter la compréhension des futurs constructeurs. Chaque zone nécessite un traitement différent en matière de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Au final, la gestion de l'eau est scrupuleusement assurée à l'échelle de l'opération avec un début de fuite sur un réseau existant au niveau de la RD (ce point a été validé au préalable avec les services concerné).</p>
------	--	--

CE17	La gestion des eaux pluviales p.69 de l'EI, il est prévu l'installation de merlons à « horizon moyen ». Le porteur de projet peut-il préciser par un schéma leur emplacement et indiquer la valeur de l'expression utilisée et/ou la corréler aux différentes phases d'aménagement global ?	<p>Le terme « horizon moyen » fait référence à une situation à moyen terme. Cela correspond approximativement à une réalisation entre les PA1 et PA2.</p> <p>Une esquisse du projet paysager est présentée en ci-dessous. De manière générale les merlons paysagers (en noir) suivront les lignes de niveau pour maximiser le volume d'eau retenu sans dénaturer le paysage. Ils feront 50 cm de hauteur au maximum et permettront de recueillir et de stocker les éventuels surplus d'eau avant d'atteindre la Laize. Rappelons que les conditions météorologiques nécessaires pour remplir ces zones tampons (en bleu) seraient telles qu'on en pas observées en 150 ans.</p>
------	---	---



Analyse du CE :

CE16 : Les réponses apportées n'appellent pas de commentaire de ma part.

CE17 : Les éléments de réponse présentés permettent de mieux visualiser et comprendre la gestion des eaux pluviales sur cet espace au relief marqué.

VI- Sécurité - Risques

CE18	Une réserve d'eau, dispositif de lutte contre les incendies, est présente au sein du chemin du champ breton.	
------	--	--

	1-Ce dispositif sera-t-il maintenu en place ? 2-Dans la négative indiquer les changements ?	<i>Oui, ce dispositif sera bien maintenu et complété au sein de l'opération d'aménagement par des citernes.</i>
Analyse du CE : <i>La réponse apportée n'appelle pas de commentaire de ma part.</i>		
VII- Densité et Organisation de l'espace		
CE19	PA 1.2 type de logement et voirie La présentation de l'aménagement de cette zone est apparue peu fournie. 1-Le porteur de projet peut-il préciser quel sera le type de logements retenus pour les macrolots 03 et 04 ? Collectifs ? nombre de niveaux ? 2-De plus, une rangée de construction en deuxième rang par rapport au chemin du champ breton est présentée sans qu'aucune voirie n'en permette son accès. Est-ce un oubli et dans ce cas quel en sera son tracé, sa forme ?	<i>Les constructions proposées seront toutes de type maisons individuelles ou maisons superposées (R+1+comble). Aucun collectif ne s'implantera dans cette zone. La rangée prévue en deuxième rang sera supprimée afin de répondre à l'inquiétude des riverains et s'avère être trop loin dans la pente (intégration difficile).</i>
CE20	1-De façon générale, la société FONCIM peut-elle indiquer le type de logements envisagé sur chaque macrolot ? 2- Le nombre de logements prévu pour chacun ?	<i>Les logements prévus dans les macrolots seront : - Des maisons individuelles accolées, - Des maisons à logements superposées. Toutes les constructions seront en R+1+comble au maximum.</i>
Analyse du CE : <i>CE19 : les réponses de FONCIM sont en faveur de l'intégration paysagère du projet, ce qui est louable. CE20 : Le choix présenté est pertinent les logements s'intégreront ainsi plus facilement à la campagne environnante, au sein d'une commune rurale.</i>		
VIII- Phasage		
CE21	Le pétitionnaire peut-il indiquer si le phasage envisagé est conditionné à l'acquisition effective des parcelles et dans l'affirmative à partir de quel seuil ?	<i>Le phasage de l'opération n'est pas conditionné aux acquisitions. Le phasage est défini selon des contraintes techniques et financières. Il tient compte d'un rythme de construction souhaité par la commune.</i>
Analyse du CE : <i>Je regrette la réponse apportée car, dans le contexte actuel de ralentissement de la construction immobilière, conditionner l'avancement des travaux aux acquisitions serait cohérent avec la philosophie de gestion économe de l'espace portée par la loi Climat et résilience.</i>		
IX - Entretien		
CE22	P.73 de l'EI, concernant la présentation du projet paysager, il est indiqué que « les espaces verts seront entretenus de manière différenciée..... » qui aura la charge de cet entretien ?	<i>A terme la commune récupérera l'entretien des espaces verts. La méthode dite « différenciée » est aujourd'hui appliquée par la plupart des communes.</i>
CE23	Le projet prévoit l'aménagement d'un espace vert qui doit permettre les mobilités douces vers le centre-ville nommé « Parc des Coteaux » (zone en contrebas du projet en direction de la Laize). Qui sera en charge de son aménagement et de son entretien ?	<i>Le parc des coteaux sera aménagé par FONCIM, dans le cadre de l'opération de la Criquetière. A terme, il sera récupéré par la ville.</i>
Analyse du CE : <i>Les réponses apportées n'appellent pas de commentaire de ma part.</i>		
X- Nuisances et mesures compensatoires		
CE24	Trame noire : Dans l'étude d'impact p.43, la trame noire est présentée comme dégradée et la volonté affichée de ne pas aggraver cette situation. Le porteur de projet peut-il indiquer les moyens mis en œuvre pour limiter cette nuisance surtout au regard de la présence de chiroptères sur le secteur ?	<i>Les cheminements périphériques seront préservés de tout éclairage. Au sein du quartier, l'éclairage sera éteint la nuit. En outre, des abaissements d'intensité pourront être intégrés dans les dispositifs d'éclairage.</i>
CE25	Le porteur de projet peut-il indiquer comment seront compensées les émissions de carbone liées au changement de fonction des prairies ? El p.75	<i>Les changements opérés sont compensés à plusieurs titres : - Une indemnité est versée au titre de la compensation agricole collective. Celle-ci sera orientée à destination d'une agriculture locale et citoyenne (alimentation de la cuisine centrale souhaitée par les élus) ; - La trame verte au sein du quartier est généreuse (arbres fruitiers conservés, ceinture verte, haies périphériques conservées et renforcées, nombreuses plantations d'arbres).</i>
Analyse du CE : <i>Les réponses apportées n'appellent pas de commentaire de ma part.</i>		

VI- Biodiversité		
CE26	Habitat : El p. 31 présente le site d'étude comme faisant partie d'un contexte urbain et en déduit des types d'habitat naturel peu diversifiés. Ce postulat de départ apparait erroné car la zone de projet se situe à l'extérieur de l'agglomération, couverte de prairies, en présence d'arbres, d'un verger et de nombreuses haies, et seule la partie Nord-Ouest présente quelques habitations. Le pétitionnaire peut-il clarifier son propos et compléter la partie manquante p.82 ?	<i>Les types d'habitat ont fait l'objet d'un inventaire par un bureau d'études spécialisé. Il ne s'agit aucunement d'un postulat de départ.</i> <i>Bien que couverte de prairie, d'un verger et de nombreuses haies, le site fait l'objet d'une occupation humaine depuis de nombreuses années, avec la présence d'engins agricoles réguliers, facteurs de bruit et de gêne pour certains animaux. Il en ressort un même type d'habitat.</i>
Analyse du CE : <i>Les réponses apportées n'appellent pas de commentaire de ma part.</i>		


9- CLOTURE DU RAPPORT

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, Je clos le présent rapport.

10- CONCLUSIONS ET AVIS

Mes conclusions et mon avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport.

À Saint Aubin sur Mer, le 24 avril 2024

Le Commissaire Enquêteur

 Sophie MARIE

1 Copie de ce rapport est transmise au TA de Caen

Liste des annexes :

- 1 : Arrêté municipal du 15 janvier 2024
- 2 : Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant par Tribunal Administratif
- 3 Procès-Verbal de la réunion de présentation du projet le 25 octobre 2024
- 4 Affiche d'avis d'enquête
- 5 et 6 :Attestations Médialex des parutions dans la presse locale ;
- 7 : Le PVS/Mémoire En Réponse ;

Liste des annexes

- 1- Arrêté municipal du 15 janvier 2024
- 2- Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant par Tribunal Administratif
- 3- Procès-Verbal de la réunion de présentation du projet le 25 octobre 2024
- 4- Affiche d'avis d'enquête
- 5- Attestations Médialex des premières parutions dans la presse locale
- 6- Attestations Médialex des secondes parutions dans la presse locale
- 7- Le PVS/Mémoire En Réponse

ANNEXE 1

Arrêté municipal du 15 janvier 2024



ARRÊTÉ COMMUNAL N° 2-2024
en date du 15-01-2024

RELATIF À L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Le Maire de la Commune de Bretteville Sur Laize,
Vu le Code de l'Environnement, notamment l'article L.123-2 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.423-1 et suivants et R.423-1 et suivants ;
Vu la nécessité de soumettre le projet susmentionné à une enquête publique en vertu des dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement ;
Vu la demande de désignation d'un commissaire-enquêteur formulée en date du 05 Octobre 2023 après du tribunal administratif de Caen en vue de mener une enquête publique relative au permis d'aménager un lotissement sur la commune de Bretteville sur Laize ;
Vu la demande d'extension formulée en date du 11 décembre 2023 auprès du tribunal administratif de Caen en vue d'élargir l'objet de l'enquête aux trois permis d'aménager N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2 ;
Vu la décision du tribunal administratif de Caen E23000053/14 en date du 12 octobre 2023 relative à la désignation des commissaires enquêteurs : Madame Sophie MARIE titulaire et Madame Marie-Rose ZEYMES suppléante ;
Vu l'arrêté pour l'extension de l'enquête publique en date du 14 décembre 2023 aux trois permis d'aménager N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2 ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique, notamment les dossiers de demande de permis d'aménager précités, les avis émis, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse produit ;
Considérant que l'autorité compétente pour délivrer lesdits permis d'aménager est l'autorité organisatrice de l'enquête ;

ARRÊTE :

Article 1 : Enquête Publique

Ce projet est porté par la société FONCIM

Une enquête publique portant sur les trois permis d'aménager N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2 est ordonnée conformément aux dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement relative au projet :

La ville de Bretteville-sur-Laize a besoin pour son développement démographique d'élargir son offre en matière de logements. Ces objectifs sont inscrits dans le Schéma de Cohérence et d'orientation du Territoire (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).
Pour cela elle a souhaité ouvrir à l'urbanisation une zone d'environ 11,7 hectares en bordure de ville. Ces terrains, actuellement occupés par des prairies et un verger, ont l'avantage d'être situés en périphérie immédiate du tissu urbain de la commune, à proximité de toutes commodités.
L'opération prévoit la réalisation de voies, réseaux et cheminements afin de desservir environ 260 parcelles. L'aménagement total s'étend sur près de 12 ha.
L'ensemble de ces aménagements est décrit dans les éléments du permis d'aménager et l'évaluation environnementale.

Article 2 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur, Mme Sophie MARIE, professeur des écoles à la retraite, a été désignée par le Président du tribunal administratif de Caen (arrêté n° E23000053/14 en date du 12 octobre 2023).
Madame Marie-Rose ZEYMES est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant
Vu l'arrêté pour l'extension de l'enquête publique en date du 14 décembre 2023 aux trois permis d'aménager N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2.

Article 3 : Durée de l'Enquête

L'enquête publique se déroulera pendant une période de 32 jours à compter de la date de début de l'enquête, fixée du Vendredi 16 Février 2024 13h30 au Lundi 18 Mars 2024 12h00.

L'enquête sera annoncée quinze jours au moins avant son ouverture par voie de presse et dans les huit jours du début de l'enquête dans les journaux : Ouest-France et Liberté. Cet avis sera également affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage de la commune.

Article 4 : Lieu de Consultation du Dossier

Le dossier relatif au projet sera mis à la disposition du public pour consultation à la mairie de Bretteville-sur-Laize, située Place de la Mairie, 14680 Bretteville-sur-Laize, siège de l'enquête publique, pendant toute la durée de l'enquête aux horaires suivants :

Lundis : 9h00 – 12h

Mardis : 9h00 – 12h / 13h30 – 17h

Mercredis : 9h00 – 12h

Jeudis : 9h00 -12h / 13h30 – 17h

Vendredis : 9h00-12h / 13h30-17h

Le dossier est consultable sur : <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>

Article 5 : Modalités de Dépôt des Observations

Pendant la durée de l'enquête :

- le public pourra déposer ses observations, remarques et suggestions sur le projet auprès du Commissaire Enquêteur à la mairie de Bretteville sur Laize
- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition du public en Mairie de Bretteville Laize aux jours et heures d'ouverture
- Par voie postale à l'adresse suivante : Madame Sophie MARIE – Commissaire enquêteur Place de la Mairie 14680 Bretteville sur Laize, qui les annexera au registre
- Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>
- Sur l'adresse mail dédiée : enquete-publique-4928@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public par voie papier seront tenues à sa disposition en Mairie de Bretteville sur Laize et consultables aux horaires d'ouverture de Mairie au public.

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre <https://www.registre-dematerialise.fr/4928> et donc visible par tous à cette adresse.

Les contributions papiers resteront exclusivement papier et ne seront pas dématérialisées.

Article 6 : Réception des Observations

Le Commissaire Enquêteur recevra le public pour recueillir les observations lors de permanences qui se tiendront aux dates et heures suivantes à la mairie de Bretteville sur Laize :

- Vendredi 16 février 2024 de 13h30 à 15h30
- Jeudi 29 février 2024 de 9h30 à 11h30
- Lundi 18 mars 2024 de 9h30 à 11h30

Article 7 : Rapport et Conclusions du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur rédigera un rapport dans lequel il exposera les résultats de l'enquête publique ainsi que ses conclusions motivées. Ce rapport sera transmis au Maire dans un délai de 1 mois suivant la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, Le Conseil Municipal statuera sur la délivrance des 3 permis d'aménager
- N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2

L'enquête publique sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Article 8 : Communication du Rapport

Le rapport du Commissaire Enquêteur sera tenu à la disposition du public à la mairie de Bretteville sur Laize pendant une période de 365 jours à compter de sa réception par le Maire.

Le rapport de l'enquête sera consultable sur <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>, il sera mis à la disposition du public à la Mairie de Bretteville sur Laize.

Fait à Bretteville Sur Laize, le 15-01-2024

Le Maire,
Bruno FRANCOIS



T.O.
J.G. Breteace

[Handwritten signature of Bruno Francois]

ANNEXE 2

Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant par Tribunal Administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION D'EXTENSION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

14/12/2023

N° E23000053 /14

le président du tribunal administratif

Vu enregistrée le 05/10/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de Bretteville sur Laize demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *un permis d'aménager un lotissement sur le territoire de la commune de Bretteville sur Laize* ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu, la décision en date du 12/10/2023 par laquelle le président du tribunal administratif de Caen a désigné Madame Sophie MARIE en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique ci-dessus mentionnée ;

Vu, le mail de la commune de Bretteville sur Laize en date du 11/12/2023 demandant l'extension de la mission du commissaire enquêteur au projet **de trois permis d'aménager n° PA01410023U0004-PA 1.1, n° PA01410023U0005-PA 1.2 et n° PA01410023U0006-PA 2 sur le territoire de la commune de Bretteville sur Laize** ;

Considérant qu'il convient d'étendre la mission de Madame Sophie MARIE, commissaire enquêteur, au projet ;

DECIDE

ARTICLE 1: La mission de Madame Sophie MARIE, Professeur des écoles à la retraite, demeurant 16 rue Major Général Moulton, SAINT-AUBIN-SUR-MER (14750), commissaire enquêteur, est étendue au projet **de trois permis d'aménager n° PA01410023U0004-PA 1.1, n° PA01410023U0005-PA 1.2 et n° PA01410023U0006-PA 2 sur le territoire de la commune de Bretteville sur Laize**.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de Bretteville sur Laize et à Madame Sophie MARIE.

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

12/10/2023

N° E23000053 /14

le président du tribunal administratif

Vu enregistrée le 05/10/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de Bretteville sur Laize demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *un permis d'aménager un lotissement sur le territoire de la commune de Bretteville sur Laize* ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article R. 423-57 ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 122-2 et R. 123-5 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Sophie MARIE est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Marie-Rose ZEYMES est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

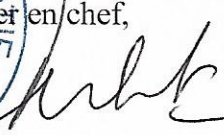
ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de Bretteville sur Laize, à Madame Sophie MARIE et à Madame Marie-Rose ZEYMES.

Fait à Caen, le 12/10/2023.

le président,

SIGNÉ

Hervé GUILLOU

Pour copie certifiée conforme à l'original,
Le greffier en chef,

David DUBOST



ANNEXE 3

**Procès-Verbal de la réunion
de présentation du projet
le 25 octobre 2024**

Madame Sophie MARIE
16, rue Major Général Moulton
14750 SAINT AUBIN SUR MER
Port : 06.50.91.41.83
Email : sophiemarie.sta@gmail.com

SAINT AUBIN SUR MER, le 25 octobre 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE
Permis d'aménager une zone de 11,7 ha dite « La Criquetière » à Bretteville sur Laize, Calvados.
Dossier N° E23000053 / 14

Procès-verbal de la réunion du 25 octobre 2023
à la Mairie de Bretteville sur Laize

Assistaient à cette réunion :

- | | |
|-----------------------|---|
| - M. Bruno FRANCOIS | Maire de la commune de Bretteville sur Laize (AOE) |
| - Mme Aurélia JACQUET | Secrétaire générale de la mairie de Bretteville sur Laize |
| - M. Olivier CAPELLE | représentant société FONCIM (porteur de projet) |
| - M. Stéphane BUCHON | Responsable de « Bureau d'étude quarante-deux » |
| - Mme Louise LEVAUFRE | représentante de « Bureau d'étude quarante-deux » |
| - Mme Sophie MARIE | Commissaire enquêteur et rédacteur de ce présent PV |

Préambule

Désignée commissaire enquêteur pour l'enquête publique précédemment citée par décision du Tribunal Administratif de Caen, le 12 octobre 2023, le Commissaire enquêteur (CE) été contacté par monsieur le Maire de Bretteville sur Laize, le 23 octobre 2023. Lors de cet échange téléphonique une réunion de présentation du projet est fixée le 25 octobre 2023 dans les locaux de la mairie.

Le CE s'est alors rendu en mairie de Bretteville sur Laize à cette date pour un premier échange, une présentation du projet et de son historique.

Réunion du 25 octobre 2023

A son arrivée, le CE est reçu par monsieur le Maire qui lui indique qu'ils seraient rejoints par le bureau d'étude qui a réalisé le dossier et le représentant de l'aménageur FONCIM.

Avant l'arrivée de ces intervenants, monsieur le Maire présente le contexte général de la commune et les différentes évolutions récentes en matière d'urbanisme, conséquences des fusions des communautés de communes et du SCoT. La commune de Bretteville sur Laize est aujourd'hui un des deux pôles urbains structurants de la communauté de communes « Cingal-Suisse Normande » rattachée au SCoT de Caen Métropole.

Alors que la commune dépend du PLUi approuvé le 31 mars 2022, elle a conservé la compétence urbanisme et dispose d'un service instructeur.

Le projet d'aménagement concerné par la présente enquête est issu de l'OAP B Bretteville sur Laize de ce même PLUi. Si la demande des deux permis d'aménager concerne une surface d'environ 4 ha, le dossier a été réalisé sur l'ensemble de l'emprise concernée par l'OAP.

Présentation du projet

Monsieur BUCHON dont le bureau d'étude a réalisé le dossier lié au permis d'aménager explique que ce dernier dispose d'une évaluation environnementale sur laquelle la MRAe a rendu un avis (avril 2023) et que le mémoire en réponse du porteur de projet est en cours de relecture. Le dossier accompagné de son évaluation environnementale

a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des Personnes Publiques Associées (PPA) et en particulier de la part de la DDTM14.

Le bureau d'étude présentera un dossier modifié pour y inclure la séquence ERC.

En l'absence d'enquête publique, lors du contrôle de légalité, la préfecture a rejeté de dossier et demandé la tenue de la procédure de consultation du public (Enquête publique).

La mairie dispose des avis des PPA et les communiquera au CE accompagnés d'un tableau récapitulatif des PPA consultés, date de réception et avis rendus.

Monsieur BUCHON indique que le projet global (11,7 ha) fait l'objet d'un phasage en 3 ou 4 parties.

Les modifications présentées dans le dossier actualisé sont indiquées en bleu, ce qui en facilite la compréhension.

Le CE se déplacera sur Caen lundi 30 octobre pour récupérer le dossier en version papier et numérique.

Le CE précise que le dossier qui lui sera remis ne pourra pas être utilisé pour l'enquête et qu'il faudra en prévoir un autre qui restera en mairie.

Calendrier de l'enquête et approche du dossier par le CE

Le représentant de la société FONCIM fait part de son souhait de réaliser l'enquête sur la période du 15 novembre au 15 décembre 2023.

Le CE lui indique l'impossibilité de tenir un tel calendrier en raison des délais imposés pour les parutions presse et du temps qu'il lui est nécessaire pour étudier sérieusement un dossier qu'il n'aura que lundi 30 octobre.

Malgré la proposition de reporter ce calendrier de 15 jours, le CE explique que les démarches entreprises pour garantir les délais réglementaires de publicité dans la presse seront néanmoins engagées avant que le CE ait pu réaliser une étude complète du dossier, ce qui à terme pourrait aboutir au report de l'enquête et par voie de conséquence de refaire toute la publicité (par exemple si l'étude du dossier exigeait la production d'une pièce manquante).

A la demande du CE une seconde réunion d'échange est prévue en présence du bureau d'étude et de la municipalité le 14 novembre 2023 à 10h00 en mairie de Bretteville sur Laize. Cette réunion sera l'occasion d'échanger sur le fond du dossier.

Une visite des lieux sera réalisée à l'issue de la réunion par le CE en présence de monsieur le Maire.

Modalités pratiques de l'enquête

- La Mairie de Bretteville sur Laize sera le siège de l'enquête qui se déroulera du 1^{er} décembre 2023 à 14h00 au 3 janvier 2024 à 11h30, trois permanences de deux heures sont prévues :
 - Le vendredi 1^{er} décembre 2023 de 14h00 à 16h00 ;
 - Le jeudi 14 décembre de 9h00 à 11h00 ;
 - Le mercredi 3 janvier 2024 de 9h00 à 11h00 ;
- La municipalité estime que la fréquentation risque d'être très faible aussi les permanences envisagées sont de deux heures mais sont positionnées pour permettre un dépassement en cas d'une affluence supérieure.
- Un registre dématérialisé est prévu (société Préambules), il hébergera les pièces du dossier et proposera une adresse mail dédiée. Madame JACQUET s'interroge sur la nécessité de transmettre les pièces du dossier avant la tenue de la réunion du 14 novembre. Le CE échangera avec madame SIGRIST de Préambules pour faire le point sur le délai nécessaire en la matière. *Au moment de la rédaction du présent PV, cet entretien ayant eu lieu, le CE peut assurer que le dépôt des éléments du dossier pourra intervenir après le 14 novembre et que seuls les arrêtés et avis devront être produits au registre dématérialisé autour du 6 novembre.*
- La publicité de l'enquête sera assurée par
 - les avis presse réglementaires (Ouest-France et un autre journal non encore défini),
 - des affiches disposées en mairie, sur les 4 panneaux d'affichage de la commune et aux abords de la zone concernée par le projet. *Lors de ce Compte-rendu et après avoir effectué la visite des lieux le CE estime que les affichages pourraient également être disposés à proximité des panneaux de permis d'aménager sur la RD 23, sur le chemin du champ breton et sur la voie communale qui chemine au sein de l'emprise du projet.*
 - une information sera faite sur le site de la commune ainsi que via l'application «PanneauPocket»
 - enfin, un boitage de flyers sera réalisé.
- Un registre papier est transmis au CE.

- Un ordinateur permettant un accès numérique aux pièces du dossier sera mis à disposition du public en mairie.

Vérification des arrêté et avis d'enquête publique

En amont de la réunion, madame JACQUET avait soumis au CE des propositions d'arrêté et d'avis pour en vérifier le contenu.

Le CE a présenté ses remarques au sujet de l'arrêté mais, le temps manquant, a indiqué faire part de celles portant sur l'avis par mail dans l'après-midi. *Ce qui a été fait pour les deux documents au moment de la rédaction de ce CR.*

Rôle de l'enquête et décision prise à son issue

Un point d'interrogation subsiste sur la décision prise à l'issue de l'enquête publique. En effet, la société FONCIM estime être déjà en possession du permis d'aménager alors qu'il semble au CE que l'enquête publique intervient dans la procédure comme élément d'aide à la décision pour la délivrance de ce permis. Afin de lever le doute à ce sujet, le CE interrogera les services de la DDTM 14.

Afin de faciliter la communication, un échange de coordonnées a lieu entre le bureau d'étude et le CE.

Les sujets étant épuisés la séance est levée à 11h40.

Une visite des lieux est effectuée en présence de M. le Maire de 11h45 à 12h30.

Madame Sophie MARIE,
Commissaire enquêteur



ANNEXE 4

Affiche d'avis d'enquête



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative aux demandes de permis d'aménager PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2 sur la Commune de Bretteville sur Laize concernant l'Urbanisation d'une zone de 11.7 hectares – La Criquetière.

Par arrêté N°02-2024 en date du 15-01-2024 l'enquête publique se déroulera pendant une période de 32 jours à compter de la date de début de l'enquête, fixée du Vendredi 16 Février 2024 13h30 au Lundi 18 Mars 2024 12h00, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Ce projet est porté par la société FONCIM

La ville de Bretteville-sur-Laize a besoin pour son développement démographique d'élargir son offre en matière de logements. Ces objectifs sont inscrits dans le Schéma de Cohérence et d'orientation du Territoire (SCOT) et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Pour cela elle a souhaité ouvrir à l'urbanisation une zone d'environ 11,7 hectares en bordure de ville.

Ces terrains, actuellement occupés par des prairies et un verger, ont l'avantage d'être situés en périphérie immédiate du tissu urbain de la commune, à proximité de toutes commodités.

L'opération prévoit la réalisation de voies, réseaux et cheminements afin de desservir environ 260 parcelles.

L'aménagement total s'étend sur près de 12 ha.

L'ensemble de ces aménagements est décrit dans les éléments du permis d'aménager et l'évaluation environnementale.

Le commissaire enquêteur, Mme Sophie MARIE, professeur des écoles à la retraite, a été désignée par le Président du tribunal administratif (arrêté n° E23000053/14 en date du 12 octobre 2023). Madame Marie-Rose ZEYMES est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant

Vu l'arrêté pour l'extension de l'enquête publique en date du 14 décembre 2023 aux trois permis d'aménager N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2.

Mme le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- Vendredi 16 février 2024 de 13h30 à 15h30
- Jeudi 29 février 2024 de 9h30 à 11h30
- Lundi 18 mars 2024 de 9h30 à 11h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet pourront être consignées dans le registre d'enquête déposé en mairie.

Suite à l'avis de l'enquête publique, Le Conseil Municipal statuera sur la délivrance des 3 permis d'aménager - N° PA01410023U004 – PA 1.1, PA 01410023U005 – PA1.2, PA 01410023U006 – PA 2

L'enquête publique sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Le dossier est consultable aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public, soit:

Lundis :9h00 – 12h

Mardis : 9h00 – 12h / 13h30 – 17h

Mercredis : 9h00 – 12h

Jeudis : 9h00 -12h / 13h30 – 17h

Vendredis : 9h00-12h / 13h30-16h

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra déposer ses observations, remarques et suggestions sur le projet auprès du commissaire enquêteur à la mairie de Bretteville-sur-Laize.

ou par voie électronique <https://www.registre-dematerialise.fr/4928> - **consultation et dépôt de contributions** directement sur le registre dématérialisé enquete-publique-4928@registre-dematerialise.fr adresse mail dédiée à l'enquête publique.

Le rapport du commissaire enquêteur sera mis à la disposition du public à la mairie de Bretteville-sur-Laize pendant une période de 365 jours à compter de sa réception par le Maire

Le rapport de l'enquête sera consultable sur <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>, il sera mis à la disposition du public à la Mairie de Bretteville sur Laize.





AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative aux Permis d'aménager une zone de 11.7 hectares au lieu-dit « La Criquetière» sur la commune de Bretteville sur Laize - Calvados

Par arrêté n° 02-2024 en date du 15-01-2024 une enquête publique sur le projet susvisé est **prescrite**. L'enquête publique se déroulera pendant une période de 32 jours, du Vendredi 16 Février 2024 13h30 au Lundi 18 Mars 2024 12h00.

Ce projet est porté par la société FONCIM

La commune de Bretteville sur Laize est autorité organisatrice de l'enquête et autorité délivrant les permis d'aménager.

Le dossier sera consultable à la mairie de Bretteville sur Laize, siège de l'enquête publique, aux jours et heures de son ouverture au public, à savoir :

Le dossier sera également consultable pendant toute la durée d'enquête publique :

Sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Bretteville sur Laize.

Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>

Mme Sophie MARIE, commissaire enquêteur, se tiendra à disposition du public en mairie de Bretteville sur Laize selon le calendrier ci-dessous établi :

- Vendredi 16 février 2024 de 13h30 à 15h30
- Jeudi 29 février 2024 de 9h30 à 11h30
- Lundi 18 mars 2024 de 9h30 à 11h30

Le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- sur le registre dématérialisé à l'adresse précisée ci-dessus
- à l'adresse mail dédiée à l'enquête : enquete-publique-4928@registre-dematerialise.fr
- ou par écrit sous pli cacheté adressé à Madame le commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête. Ces observations devront lui parvenir au plus tard le 18 Mars 11h30, le caché de la poste faisant foi et seront visées et annexées au registre d'enquête présent en mairie.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative aux Permis d'aménager une zone de 11.7 hectares au lieu-dit « La Criquetière» sur la commune de Bretteville sur Laize - Calvados

Par arrêté n° 02-2024 en date du 15-01-2024 une enquête publique sur le projet susvisé est **prescrite**. L'enquête publique se déroulera pendant une période de 32 jours, du Vendredi 16 Février 2024 13h30 au Lundi 18 Mars 2024 12h00

Ce projet est porté par la société FONCIM

La commune de Bretteville sur Laize est autorité organisatrice de l'enquête et autorité délivrant les permis d'aménager.

Le dossier sera consultable à la mairie de Bretteville sur Laize, siège de l'enquête publique, aux jours et heures de son ouverture au public, à savoir :

Le dossier sera également consultable pendant toute la durée d'enquête publique :

Sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Bretteville sur Laize.

Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4928>

Mme le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public en mairie de Bretteville sur Laize selon le calendrier ci-dessous établi :

- Vendredi 16 février 2024 de 13h30 à 15h30
- Jeudi 29 février 2024 de 9h30 à 11h30
- Lundi 18 mars 2024 de 9h30 à 11h30

Le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- sur le registre dématérialisé à l'adresse précisée ci-dessus
- à l'adresse mail dédiée à l'enquête : enquete-publique-4928@registre-dematerialise.fr
- ou par écrit sous pli cacheté adressé à Madame le commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête. Ces observations devront lui parvenir au plus tard le 18 Mars 11h30, le caché de la poste faisant foi et seront visées et annexées au registre d'enquête présent en mairie.

ANNEXE 5

Attestations Médialex des premières parutions dans la presse locale



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **CLAIRE ACHARD**

DESTINATAIRE : **BRETTEVILLE SUR LAIZE**

Date et heure d'envoi : 17/01/2024 09:52:45

Votre référence :

AURELIA JACQUET

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73539553**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires
représentant permanent **David SHAPIRO**

SAS au capital 480 000€, représentée par son

, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
permis d'aménager**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LIBERTE LE BONHOMME LIBRE
OUEST-FRANCE**

**CALVADOS
CALVADOS**

Le **25/01/2024**

Le **25/01/2024**

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ANNEXE 6

Attestations Médialex des secondes parutions dans la presse locale



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **CLAIRE ACHARD**

DESTINATAIRE : **BRETTEVILLE SUR LAIZE**

Date et heure d'envoi : 17/01/2024 09:55:20

Votre référence :

AURELIA JACQUET

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73539571**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires
représentant permanent David SHAPIRO

SAS au capital 480 000€, représentée par son

, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS
demandes de permis d'aménager**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LIBERTE LE BONHOMME LIBRE
OUEST-FRANCE**

**CALVADOS
CALVADOS**

Le **22/02/2024**

Le **16/02/2024**

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

ANNEXE 7

PVS/Mémoire En Réponse

DEMANDE POUR TROIS PERMIS D'AMENAGER

PA01410023U004 – PA 1.1

PA 01410023U005 – PA1.2

PA 01410023U006 – PA 2

sur la commune de BRETTEVILLE-SUR-LAIZE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

(Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE du 16 février au 18 mars 2024

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-dessous, le Procès-Verbal de Synthèse établi par mes soins au terme de l'enquête publique unique.

1 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Président du Tribunal administratif de Caen m'a désignée pour conduire l'enquête Publique unique relative à la demande de trois permis d'aménager sur la commune de Bretteville sur Laize.

Conformément à l'arrêté municipal N°2-2024 du 15 janvier 2024, l'enquête s'est déroulée du 16 février 2024 à 13h30 au 18 mars 2024 à 12h00 soit sur une période de 32 jours consécutifs.

J'estime que la publicité pour cette enquête publique répond largement à la réglementation en vigueur (affichage en mairie, aux abords du site, insertions presse dans le quotidien « Ouest-France » et l'hebdomadaire « Le Liberté »), une mention de son existence sur le site de la mairie, une publication sur la page Facebook de la commune, un message sur panneau-pocket et un boitage de flyers sur l'ensemble du territoire.

Accompagnée de Monsieur le Maire, je me suis rendue sur le site du projet puis en autonomie, en différents points de la commune pour me rendre compte de l'insertion du projet dans le paysage

1.2- Les permanences

J'ai tenu les trois permanences prévues par l'arrêté municipal et les personnes venues me rencontrer ont fait preuve de courtoisie, elles étaient reçues dans la salle du conseil de la mairie, parfaite pour cet usage.

Le dossier complet a été mis en ligne sur le registre dématérialisé, j'ai pu vérifier la présence des différents éléments du dossier ainsi que leur accessibilité à plusieurs reprises.

Le registre électronique permettait de consulter les différentes pièces du dossier et de recevoir les observations du public. L'enregistrement de 1319 visiteurs uniques dont 873 ont téléchargé au moins un document indique bien l'intérêt porté par le public à ce projet alors que seulement 7 observations y ont été portées. Le registre papier a, quant à lui, recueilli une seule observation et trois courriers qui m'ont été remis ou adressés ont été aussitôt insérés dans ce registre papier.

Le public a été accueilli dans des conditions permettant à la fois son bon accès au dossier d'enquête et un environnement favorable pour exprimer ses observations. Afin de permettre la consultation électronique du dossier, un ordinateur portable était mis à la disposition du public à la mairie.

1.2- Permanences et climat de l'enquête

Lors de la première permanence, quatre personnes sont venues me rencontrer, les échanges ont été courtois et empreints de respect mutuel. Chaque visiteur a pu prendre connaissance du dossier et a déclaré vouloir formuler son observation ultérieurement via le registre électronique.

Lors de la seconde permanence quatre personnes se sont déplacées pour me rencontrer et deux ont laissé des courriers qui ont été aussitôt insérés dans le registre.

Lors de la dernière permanence deux visites ont été comptabilisées.

L'analyse des observations et/ou demandes du public est présentée dans le chapitre 3.

2- LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE AVANT ENQUÊTE

2.1- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

L'Autorité environnementale, dans son avis du 16 mars 2023 a formulé douze recommandations visant à enrichir l'évaluation environnementale en :

1. Décrivant plus précisément le contenu du projet et le chantier (phasage de réalisation, aménagement de la partie sud, détails sur les voiries, ouvrages de gestion des eaux pluviales, volumes de déblais et remblais, nature des aménagements des carrefours, etc.)
2. Complétant les justifications apportées au dossier en intégrant le contexte local d'urbanisation et de construction de logements, en étudiant des solutions de substitution raisonnables et en s'appuyant davantage sur des arguments d'ordre environnemental
3. Complétant l'analyse de l'état initial des sols, en évaluant leurs fonctionnalités et leur intérêt sur le périmètre du projet, ainsi que les risques de pollution. Elle recommande d'approfondir l'évaluation des incidences du projet, particulièrement s'agissant de la perte des 12 ha de prairies (biodiversité des sols, fonctionnalités écologiques, stockage de CO2 ou d'eau, etc.). Elle recommande également de faire porter cette évaluation sur la gestion des pollutions potentielles et des volumes de déblais et remblais. Enfin, elle recommande d'intégrer des éléments démontrant la prise en compte des exigences de gestion économe de l'espace (alternatives en matière de principes d'aménagement, de densité, de typologie de logements, etc.).
4. Complétant et d'approfondissant le diagnostic écologique mené sur le site du projet, afin de le proportionner à l'ampleur et à la nature du projet. Ainsi, elle recommande d'intégrer un inventaire des activités chiroptérologiques, le maintien des haies et des espaces boisés n'étant pas une considération suffisante pour apprécier les impacts du projet en la matière. Elle recommande également de compléter les inventaires déjà menés, dans le but de clarifier la présence ou non de certaines espèces à enjeux ou protégées, compte tenu de la surface du site.
5. Complétant l'analyse des incidences du projet sur la biodiversité, en intégrant les fonctionnalités écologiques des prairies permanentes, complémentaires à celles des espaces boisés. Elle recommande d'évaluer les incidences du projet pour chacune des espèces avifaunistiques à enjeux repérées dans l'analyse de l'état initial, ainsi que pour les chiroptères, qui n'ont pas été intégrés à l'étude. Elle recommande également d'être plus précis sur les aménagements et lotissements futurs sur l'actuel verger et de démontrer le maintien des fonctionnalités de cet espace après mise en œuvre du projet. Enfin, elle recommande d'améliorer et renforcer la séquence + éviter- réduire-compenser - en adoptant une démarche itérative, en intégrant des scénarios alternatifs, en définissant des mesures opérationnelles et en évaluant leurs effets, afin de garantir l'absence d'incidences notables.

6. Evaluant plus précisément les effets du projet sur la trame noire et de démontrer que les mesures envisagées sont suffisantes pour empêcher toute incidence notable, compte tenu des enjeux dégagés lors de l'analyse de l'état initial.
7. Complétant l'analyse de l'état initial relatif à la composante eau par :
 - une identification des masses d'eau superficielles et souterraines à proximité du projet et de leur état, qualitatif comme quantitatif ;
 - une identification du risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement en aval hydraulique du projet, concernant la Laize comme le Val Clair, en précisant les axes de ruissellement et le niveau de risque.
8. Complétant le dossier d'étude d'impact par des éléments relatifs aux dispositifs envisagés pour la gestion des eaux pluviales :
 - en précisant leurs caractéristiques (localisation, volume, surface active associée, etc.) et en démontrant que celles-ci sont adaptées, y compris dans un contexte de changement climatique, à la gestion d'un événement centennal, comme annoncé ;
 - en analysant les impacts qualitatifs et quantitatifs des rejets sur les exutoires et ceux des infiltrations sur la masse d'eau souterraine ;
 - en analysant les impacts du projet sur le risque d'inondation en aval.
9. Evaluant la consommation d'eau potable en intégrant celle des nouveaux habitants et de la comparer aux capacités existantes au niveau communal et intercommunal ; elle recommande également de présenter précisément le volume d'eaux usées supplémentaires attendu et les capacités de traitement des dispositifs auxquels le lotissement sera raccordé.
10. Complétant l'étude d'impact par des éléments relatifs au climat en présentant des estimations de :
 - la vulnérabilité du projet au changement climatique et la façon dont le projet l'a prise en compte ;
 - la consommation d'énergie générée par le projet (construction et occupation des logements, transports) et la traduction opérationnelle des orientations présentées pour la réduire ;
 - du bilan carbone du projet, intégrant l'ensemble de son cycle de vie, et particulièrement les phases de travaux et de fonctionnement et la perte de potentiel de stockage de CO2 suite à l'urbanisation des prairies.
11. Complétant le dossier par une analyse des enjeux paysagers du projet (état initial, enjeux) et des effets de sa mise en œuvre, en évaluant sa visibilité, notamment depuis le bourg, les sites classés présents à proximité et l'entrée de ville par la RD 23.
12. Complétant le dossier d'étude d'impact par une analyse des effets du projet sur la santé humaine, plus particulièrement s'agissant de l'usage des produits phytopharmaceutiques sur les terres agricoles, de la présence d'un centre équestre à proximité et du passage d'une ligne à haute tension sur le site.

2.2- Réponse à l'avis de la MRAe

En octobre 2023, pour répondre à cet avis, vous avez apporté des compléments directement au sein du document d'étude d'impact. Ces ajouts étaient identifiables par l'utilisation d'une police de couleur bleue. De plus, un document de 7 pages présenté sous forme de tableau synthétisait les réponses apportées aux différentes recommandations.

2.3- Les Personnes publiques consultées

SERVICES ET COLLECTIVITES CONSULTES	PA-1.1	PA-1.2	PA-2	CONTENU DE L'AVIS
CONSEIL DÉPARTEMENTAL	12 /07/23	DOUBLON	20/07/23*	Avis Favorable *Favorable sous réserves de la prise en compte des éléments évoqués dans les précédents avis. Présence de trois accès (rue champ Breton au nord, au centre du projet – et au sud avec tourne-à-gauche)
DRAC	27/06/23	23/06 /23 DOUBLON	27/06/2023	Prescription de mesures d'archéologie préventive préalable à la réalisation du projet
ENEDIS	11/04/23	26/04/23	24/07/23*	Dossier transmis à la SDEC *Puissance de raccordement estimé à 356kVA, si la puissance devait être différente, une contribution financière pour les travaux pourrait être à la charge de la CCU (ou EPCI). Rappelle le nécessaire respect des distances réglementaires de sécurité liées à la présence d'une ligne électrique sur ce site.

SCOT	03/03/23	07/06/23 MEME CONTENU QUE AVIS RENDU LE 03/03/23	17/07/23 MEME CONTENU AVEC RAPPEL DES ELEMENTS PORTES DANS LES AVIS PRECEDEMMENT RENDUS	<p>Relève 5 points d'incompatibilité et fait 2 observations :</p> <p>Incompatibilités :</p> <p>1- Une incohérence relevée dans la notice de présentation (page 19), concernant l'estimation des logements programmés par le projet. La lecture du tableau ne permet pas de comprendre les objectifs de constructions et donc de calculer les densités.</p> <p>2- L'importance des surfaces consacrées aux voies, venelles et espaces publics jugée disproportionnée et trop consommatrice d'espace, les limiter au profit d'espaces verts.</p> <p>3- L'absence de perméabilisation des poches de stationnement.</p> <p>4- La prise en compte des orientations affirmées dans le SCoT révisé en matière de densité minimum qui amène à des parcelles de taille moyenne de 400m² maximum, et non de 500m² inscrit en page 7 de la notice.</p> <p>5- L'interface paysagère prévue à la limite Sud—Est du projet prévoit simplement un alignement d'arbre et une allée. Elle devrait être renforcée pour être pleinement compatible avec la « ceinture verte » par une haie bocagère et un talus en plus de l'allée.</p> <p>Observations :</p> <p>O1- Une coquille relevée p.4 du rapport de présentation, 1-complice la compréhension de la densité retenue pour le PA1.1 et des surfaces réservées aux espaces publics.</p> <p>O2- L'espace consommé par le projet rentrera dans le calcul des espaces dans le cadre de la loi Climat et résilience.</p>
SDEC	11/04/23	15/05/23*	30/08/23**	<p>Créer un poste de transformation sur l'assiette de l'opération. L'alimentation électrique du projet sera à la charge du pétitionnaire.</p> <p>Le pétitionnaire devra faire une demande de raccordement.</p> <p>*synthèse de l'analyse, définissant les conditions techniques et financières du raccordement.</p> <p>** Après analyse globale des 3 demandes de permis d'aménager, le réseau HTA aérien en surplomb du projet devra être déposé et remplacé par un réseau souterrain avec la pose de 2 postes de transformation.</p>
SYNDICAT D'EAU Eaux Sud Calvados	13/04/23	08/03/23 IDEM 13/04/2023	05/07/23*	<p>Précise que le projet nécessite un aménagement dédié pour être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Le pétitionnaire devra en assurer la maîtrise d'ouvrage après validation du cahier des charges par le syndicat.</p> <p>*Installation d'une surpression au niveau du chemin du champ breton (bâche de stockage tampon de 20 m³ et de 3 pompes).</p>

3.OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1- Données générales :

Un registre « papier » de 61 pages était mis à la disposition du public à la mairie de Bretteville-sur-Laize. Le public pouvait également accéder facilement au registre électronique.

J'ai pris connaissance de l'ensemble des observations formulées sur ces supports ainsi que dans les trois courriers qui ont été insérés dans le registre papier.

3.1.1- Bilan global

Dix-huit intervenants ont été recensés. Un d'entre eux a formulé son observation sur le registre « papier » mis à disposition en mairie de Bretteville-sur-Laize, sept l'ont fait sur le registre dématérialisé et trois ont déposé ou envoyé un courrier.

Ces données indiquent l'intérêt porté à l'enquête publique pour le présent projet alors même que la fréquentation des permanences a été plutôt faible.

Néanmoins, le très grand nombre de visites et de téléchargements sur le registre dématérialisé indique clairement l'intérêt porté par le public à ce projet.

3.2- Analyse des observations

3.2.1- Thèmes abordés par les observations et leur répartition

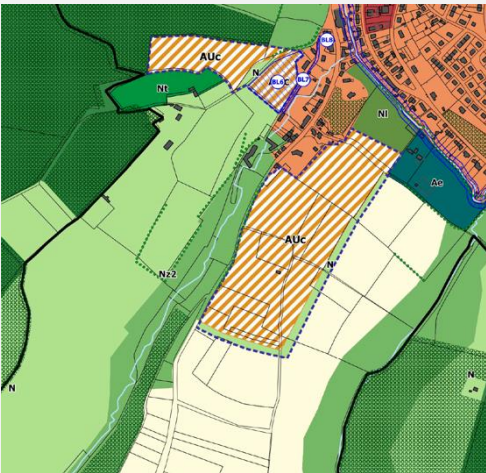
Les différents thèmes abordés ainsi que le nombre de fois où on les retrouve sont déclinés ci-dessous :

	Thèmes	Nombre d'observations s'y rapportant
1	Mobilité : Circulation -Sécurité -Transport- Stationnement- Cheminements doux et pénétrantes vers le bourg- Entretien des voies diverses	8
2	Eau : gestion des eaux pluviales- assainissement- eau potable	6
3	Consommation foncière et artificialisation des sols- Compensation	5
4	Biodiversité	5
5	Impact sur infrastructures et services	4
6	Nuisances	3
7	Paysages et cadre de vie- EBC	3
8	Justification des choix – Adéquation avec le PLUi	2
9	Nature et type de logements : Hauteur des constructions- logements sociaux	2
10	Phasage et niveau d'acquisition des parcelles des projets en cours	1
11	Opposition au projet	1
12	Phase travaux	1
13	Sécurité -santé humaine (ligne haute tension)	1
14	Alternative	1
15	Prise en compte du public	1

3.2.2- Observations du public

Les observations recueillies sont regroupées dans un tableau et classées selon le support sur lequel elles ont été déposées : Registre Papier (RP), Lettres (L) ou Registre Dématérialisé (RD), elles sont ensuite numérotées selon leur ordre d'arrivée.

Un espace est réservé au porteur de projet afin de lui permettre d'apporter ses réponses.

Support	Date	Nom	Thèmes	Résumé de l'observation
RP1	16/02/24	Mme MARIE-FELTESSE	EBC	Cette personne s'inquiète de la proximité des constructions à venir avec les arbres présents sur la parcelle voisine classés EBC.
<p><u>Texte de l'observation :</u> Constructions prévues en bordure parcelle 51. Attention- Bois classé avec arbres d'envergure.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le PLUi a ouvert cette zone à l'urbanisation en y intégrant des contraintes d'aménagement de manière à prendre en compte les secteurs proches existants. L'espace boisé classé correspond au versant sud-est du vallon à proximité de l'opération. Il est séparé de l'opération d'aménagement par des franges vertes et la départementale existante.</p>				
 <p>Extrait du plan de zonage du PLUi</p>				

Support	Date	Nom	Thèmes
L1	29/02/24 Déposée le 29/02/24	M et Mme GUESNON	Circulation et sécurité - Phase travaux- Impact sur les infrastructures
<p><u>Texte de l'observation :</u> Madame Sophie MARIE, commissaire enquêteur. Par la présente, soit le 29 février 2024 à 9h30, nous émettons des réserves sur la voirie " chemin Breton" qui surplombe notre propriété. Ce chemin très étroit sera emprunté par de nombreux engins de terrassement (Toupiés de béton - poids lourd etc.) . Les aller-retour incessants de ces camions endommageront la voirie par le risque d'un affaissement ce qui pourraient entraîner des dégâts sur notre garage se trouvant en contre bas ainsi que notre clôture et sur la totalité de notre terrain. Toutes ces dégradations seront à la charge de l'agence FONCIM pour tout remettre en état. Un huissier sera mandaté pour effectuer un constat Par ailleurs, la sortie du chemin Breton, au niveau du stop, est dangereuse par le manque de visibilité de la D23.</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u></p> <p>Le chemin du Champ Breton est une voie publique ouverte à tous qui dessert actuellement des habitations, le centre équestre et des parcelles à usage agricole Le projet d'aménagement entériné dans le cadre du PLUi a prévu un autre accès afin de répartir les flux de la future opération.</p> <p>L'état actuelle de la rue sera en effet constaté. Elle sera reprise afin de garantir une circulation en toute sécurité. Concernant la sortie sur la D23, des améliorations pourront être apportées en lien avec l'agence routière départementale (cela ne relève pas de la compétence communale).</p> <p>Le projet d'aménagement prévoit de réaliser l'accès plus au Nord dès le démarrage du chantier et d'en faire le chemin d'accès prioritaire.</p>			

Support	Date	Nom	Thèmes
L2	26/02/24 Déposée le 29/02/24	Mme et Mr RUGGIU	Circulation et sécurité - Accès centre équestre - Alimentation en eau potable – Nuisances - Cadre de vie - Gestion des eaux pluviales - Impact sur la faune et la flore – Paysages - Opposition au projet
<p><u>Texte de l'observation :</u></p> <p>Le centre équestre de la Criquetière est installé depuis bientôt quinze ans ; le lotissement prévu entraîne des inconvénients importants qui ont été soulevés dès la précédente enquête publique, sans qu'aucune réponse n'ait été apportée.</p> <p>Pour rappel le CE héberge une vingtaine de chevaux consommant chacun 40 litres d'eau par jour, nous exigeons le maintien constant de l'eau potable à la propriété pour éviter tout risque de déshydratation de ces derniers engendrant des coliques dont les soins en cas d'opération s'élèvent à plus de 7000 euros par animal sans garantie de survie post-opératoire.</p> <p>De plus en cas d'urgence vétérinaire un accès permanent à la route doit être préservé pour permettre la venue du véhicule vétérinaire et/ou de l'évacuation d'un cheval avec notre camion pour toute hospitalisation en urgence.</p> <p>L'activité économique du CE doit être préservée toute la durée des travaux permettant l'accès en continue des écuries :</p> <ul style="list-style-type: none"> -des fournisseurs livrant paille, alimentation, fourrages divers et évacuation du fumier ; impliquant le passage de gros camions et tracteurs attelés. -des clients pour assurer le revenu économique de la structure qui ne doit pas pâtir du projet de lotissement. <p>1 - Des risques importants d'accidents de la circulation :</p> <p>Le lotissement entraînera une augmentation importante de la circulation, La rue du champ breton est dangereuse ; Dans sa partie basse on ne voit pas arriver les véhicules arrivant en contresens, ainsi qu'à son débouché sur la départementale, malgré les ralentisseurs installés. Cette partie basse de la rue ne peut pas être élargie ni modifiée.</p> <p>Le centre équestre reçoit des clients circulant en voitures, ou parfois en camions de chevaux ou vans tractés ; cette circulation est importante au moment des cours ouverts au public plusieurs fois par semaines et particulièrement le samedi toute la journée et le mercredi, ainsi que les soirs des mardi et vendredi.</p> <p>La rue ne pourra pas absorber l'augmentation du trafic sans risque d'accident. Tout le voisinage de la rue à déjà signalé cette inquiétude dans la première enquête.</p> <p>2- Des problèmes de voisinages pouvant compromettre l'activité du Centre Equestre.</p> <p>On peut s'inquiéter des réactions des nouveaux habitants installés à la présence des activités du CE,</p> <p>Présence manipulation et évacuation du fumier, circulation des bennes de pailles et de foin, circulation des camions de livraison des aliments , circulations de nos engins de travail , circulation des clients.</p> <p>Nous demandons que les nouveaux acquéreurs ou locataires achètent ou louent en toute connaissance de cause sans pouvoir contester nos activités, Une clause de cette nature devrait être insérée dans les contrats de vente.</p> <p>3- Un environnement dégradé par l'importance du lotissement,</p> <p>Nos maisons d' habitations seront exposées aux vue des nouvelles constructions, nous demandons le maintien de toutes les haies actuelles pour nous garantir un peu du vis à vis sur le lotissement.</p> <p>Le CE sera situé au bout des implantations; Nous demandons que la pression d'eau potable soit maintenue pour l'abreuvement des chevaux une le lotissement achevé et habité.</p> <p>Le terrain est en pente importante Comment sera géré le ruissellement des eaux de pluie? Nos bâtiments se trouvent en contrebas de toutes les constructions prévues et risquent de se trouver touchés par le ruissellement, phénomène qui n'existe pas actuellement.</p> <p>Y a t il eu une étude de l'impact du projet sur la faune et la flore très riche vivant actuellement sur le site ; Nous demandons le maintien des haies actuelles qui nous garantissent un peu moins de vis à vis sur le lotissement .</p> <p>Au vue du plan PA08(a), on constate qu'il est prévu de construire sur le macrolot ML03 des immeubles à étage qui descendent jusqu'en bas de la parcelle (50 m par rapport à la rue du champ breton), en plein vis-à-vis de nos maisons d'habitation. Nous nous opposons à la construction de ces immeubles, sauf modification importante du projet notamment au niveau de la tranche la plus au nord .</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u></p> <p>Dans le cadre de la concertation menée sur cette opération, des échanges ont eu lieu avec les représentants du centre équestre. Il est faux d'indiquer qu'aucune réponse n'ait été indiquée dans la mesure où la société FONCIM, par le biais de son représentant M. Cappelle, a rencontré à plusieurs reprises M. et Mme RUGGIU. Des ajustements au plan de composition ont été validés à l'issue de ces échanges.</p> <p>Concernant la fourniture en eau, l'aspect indispensable du maintien de la fourniture en eau a bien été prévu. Dans le cadre des travaux, seules des coupures ponctuelles peuvent intervenir (1à 2 heures pour le raccordement des nouveaux réseaux). Le centre équestre, comme tous les riverains, sera prévenu en amont afin d'éviter une gêne auprès des animaux. Par ailleurs, un surpresseur va être mis en place pour permettre l'alimentation en eau de la zone d'aménagement. La pression du réseau d'eau potable sera donc maintenue, voire même renforcée.</p> <p>Dans le cadre de la réalisation du projet, le chemin du Champ Breton sera réservé aux riverains et l'accès à la l'aménagement en surplomb ne sera pas possible. Une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale. Toutefois, l'activité du centre équestre démontre qu'une circulation dense (tel qu'indiqué dans le courrier) est tout à fait possible malgré la configuration du chemin. L'enjeu du projet d'aménagement sera de fixer des sens de circulation en adéquation avec les futures habitations, afin de ne pas faire supporter à cette rue un trafic trop important. Ce point fera l'objet de toutes les attentions. Il est rappelé que l'axe principal du futur quartier se trouvera plus au Nord, depuis un accès crée ex-nihilo.</p> <p>Sur la relation de bon voisinage, il est en effet impératif d'informer les futurs acquéreurs de la présence du centre équestre. Un alinéa spécifique sera intégré dans les promesses de vente et les actes à suivre, ainsi que dans le cahier des charges du lotissement qui régit les relations entre riverains (durée de validité de 30 ans).</p> <p>Il sera tenu compte de la remarque et intégré la notion de présence du Centre Équestre, y compris l'existence des « nuisances » que peut présenter un site comme celui-ci. Un constat d'huissier sera établi par Foncim pour servir de base à la reconnaissance de l'existence du centre équestre. A la demande des représentants du centre équestre, un rdv chez leur notaire est prévu prochainement.</p>			

La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennial. Il n'y aura pas de modification par rapport à la situation existante.

Le document proposé à la lecture du public est bien une étude d'impact. Elle a été rédigée sur la base d'études de terrain dont une étude faune-flore qui a bien précisé l'importance du maintien des haies du site. Le plan masse de l'opération n'entraîne pas de suppression de haie. Pour rappel, à la suite des échanges entre M. Cappelle et les consorts RUGGIU, une haie sera plantée en sus de la haie existante le long de leur propriété. Cette décision a été prise suite à discussion sur site et n'a pas été remise en cause depuis (visible sur le plan ci-dessous).

Le permis d'aménager ne permet pas au macro-lot M03 de construire jusqu'en pied de parcelle, les bâtiments sont contraints à être créés en partie haute du terrain, sur la zone la plus plane. Seul un chemin d'accès et les aménagements annexes sont prévus dans la partie entre la rivière et les parties constructibles.

Afin de respecter davantage encore la proximité avec le centre équestre, la seconde rangée d'habitation va être supprimée. Il est rappelé que la limite de l'opération a été fixée dans le cadre du PLUi. L'opération n'a fait que reprendre le périmètre imposé par celui-ci.



Support	Date	Nom	Thèmes
L3	11/03/24 Reçue le 13/03/24	Mme LECORNEUR	Circulation et sécurité – Nuisances - Cadre de vie - Gestion des eaux pluviales – Paysages - Biodiversité
<p><u>Texte de l'observation :</u> Madame, Suite à votre enquête publique, je viens vous exposer mon avis sur le projet d'aménagement d'une zone de 11,7 ha lieu dit la Criquetière. Je trouve l'emplacement prévu pour aménager d'un lotissement a cet endroit est dommageable pour l'environnement . -Situé dans un site que l'on aurait intérêt à conserver, des prairies naturelles, boisé, bordé d'une rivière, à proximité d'une forêt. Il est urgent de protéger cette nature qui abrite de nombreuses espèces d'animaux, oiseaux, gibier, insectes, petits rongeurs, grenouilles sans oublier la flore. - Les ruissellement d'eau de pluie occasionné par les bétonnages risque de polluer notre rivière, mais aussi des débordements qui pourraient provoquer l'inondation du bourg situé en contrebas. -Cet endroit est fréquenté par les chasseurs, pêcheurs, cueilleurs de champignons qui apprécient un des rares lieux ou il peuvent s'aérer, et profiter d'une nature encore vierge. -D'un autre côté il faut imaginer que les nouveaux occupants vont devoir utiliser leurs véhicules pour se rendre à leur travail pour beaucoup sur Caen, la plus proche grande ville : - ils emprunteront obligatoirement la route de Barbery déjà très fréquentée et dangereuse, pour ensuite traverser notre petit village. Alors je peux vous dire : fini la tranquillité pour les habitants ; Ils vivront la pollution sonore, de l'air et leur insécurité ; ils verront également la dévaluation de leur patrimoine habitation Quelle déception pour ces personnes qui ont fuit la ville pour vivre la tranquillité en campagne. ... -On peut estimer raisonnablement, 1 véhicule par Famille, parfois 2, ce qui fait 200 voitures le matin et retour le soir égal 400 passages mais peut être plus qui traverseront notre bourgade pour rejoindre la quatre voies. On peut aussi on compter les motos, scooters, bicyclettes et trottinettes.... Mais aussi : il faudra bien conduire les enfants à l'école, aux sports, et aux diverses activités, trop éloignés de leur domicile pour s'y rendre à pied. Fréquenter les commerces alimentaires, médecins, kiné, dentiste, pharmacien et j'en passe. Tous ces mouvements de circulation s'ajoutent a la fréquentation actuelle déjà importante notamment en période d'été le passage des engins agricoles, camions d'entreprise, et livraisons, Pour toutes ces raisons je peux vous dire que ce sera un enfer pour la populations. J'en oublie, sans nul doute, bien d'autres que je n'ai pas cité et qui sont toutes aussi dommageables pour notre population. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon analyse en espérant que vous pourrez nourrir votre réflexion. Certaine que vous saurez protéger le bien être de notre populations, recevez, Madame, mes salutations distinguées,</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière que les impacts soient les plus faibles possibles. Malgré tout, un projet d'aménagement, quel qu'il soit, et quel que soit son lieu d'implantation impacte forcément l'environnement initial. Le travail préalable mené ici a justement pour but de veiller à intégrer au mieux ces impacts pour garantir une parfaite intégration du projet dans son futur environnement. Il est rappelé que le document proposé à la lecture du public est bien une étude d'impact. Elle a été rédigée sur la base d'études de terrain dont une étude faune-flore. Les animaux cités dans le courrier n'ont pas été répertoriés à travers l'étude faune-flore conduite sur site. De plus, il est mentionné à plusieurs reprises l'importance du maintien des haies du site. Le plan masse de l'opération n'entraîne pas de suppression de haie. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Il n'y aura pas de modification par rapport à la situation existante. En matière de circulation, force est de constater qu'une opération d'aménagement génère des déplacements nouveaux. La route départementale est largement « calibrée » pour accueillir un tel projet. Cela a été validé dans le cadre du PLUi. Des aménagements importants d'entrée et de sortie depuis le nouveau quartier seront réalisées afin de sécuriser les usagers de la route départementale et les futurs habitants. La circulation n'est pas homogène. Il y a des pics le matin et le soir (des statistiques à l'échelle nationale indique un trafic équivalent à 20 % des voitures au moment des pics. Ce ne sont pas 200 mais 40 voitures/h le matin et idem le soir). Par ailleurs, le trafic sera aussi source de fréquentation du centre bourg. A la différence des autres projets dont le trafic de ces opérations urbaines ne transite pas par le centre bourg, source d'inquiétude des commerçants. Le projet de la Criquetière a vocation à renforcer l'attraction du centre bourg de Bretteville-sur-Laize.</p>			

Support	Date	Nom	Thèmes
RD2	22/02/24	P. BERTAULD	Circulation – sécurité - compensation
<p><u>Texte de l'observation :</u> Après consultation du plan d'ensemble, je constate que la voie A est connectée avec le chemin du du champ Breton, ce qui va générer un trafic important avec son cortège de nuisances et d'insécurité (vitesse excessive, chemin étroit, sortie sans visibilité ...). Beaucoup de personnes empruntent ce chemin à pied, notamment des enfants pour ce rendre au poney club. A minima, je pense que ce chemin devrait être dédié uniquement aux riverains sans connexion routière avec la partie haute. Les prairies étant très importantes pour la biodiversité et la recharge des nappes phréatiques, est-il prévu une mise en prairie équivalente dans la commune ?</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Dans le cadre de la réalisation du projet, il est effectivement acté que le chemin du Champ Breton sera réservé aux riverains et l'accès au centre équestre.</p>			

<p>Le sens de circulation sera étudié afin de limiter les flux. Il est en effet envisagé de fortement réduire la connexion avec la partie haute. Ce point a été discuté et validé avec les élus.</p> <p>Enfin, un nouveau chemin sera créé avec une passerelle sur la rivière pour rejoindre le bourg de manière plus sécurisée et plus directe.</p> <p>Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière que les impacts soient les plus faibles possibles et en prévoyant les éventuelles compensations nécessaires.</p>
--

Support	Date	Nom	Thèmes
RD3	28/02/24	Anonyme	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Paysage et cadre de vie – Assainissement - Stationnement
<p><u>Texte de l'observation :</u></p> <p>Après consultation du projet (visite en Mairie + registre dématérialisé), je me pose plusieurs questions :</p> <p>1) la circulation prévoit une sortie chemin du champ breton, au raz de l'entrée du poney club. Sachant que le chemin est étroit, quid des sens de circulation et de la desserte du poney club ?</p> <p>1bis) la tranquillité du poney club en sera fortement affecté, pendant la phase de travaux mais aussi le reste du temps. Le côté calme du chemin et l'effet "écran de verdure" du poney club vont disparaître.</p> <p>2) les nécessaires aménagements routiers (sorties chemin du champ breton ainsi que nouvel accès avec le tourne à gauche vont générer une gêne importante quant à la circulation. De plus, une fois la totalité des constructions achevées, il y aura une augmentation conséquente de la circulation routière sur une portion de la D23 pas réputée pour sa grande largeur.</p> <p>3) Au niveau de la gestion des eaux usées, la station semble suffisante, mais quelle marge de sécurité y a t'il afin de ne pas revivre un déversement "accidentel" dans la Laize</p> <p>4) N'en déplaise aux agriculteurs concernés par l'emprise du projet, mais une telle surface aurait pu être orientée vers l'installation d'un maraicher plein champ, en Bio, avec magasin à la ferme et présence sur le marché de Bretteville le jeudi matin.</p> <p>5) Est-on sûrs que le développement de ce projet ramènera sur la commune des emplois afin de la dynamiser ou alors BSL ne deviendra t'elle pas une autre cité dortoir de Caen ?</p> <p>6) on assiste encore à une artificialisation des terres, avec une augmentation de l'imperméabilisation des surfaces, notamment sur la zone B qui possède une capacité d'infiltration des eaux moindre</p> <p>7) Concernant le PA 1.2, la zone est fortement pentue et ne semble guère propice à la création de logements autres que de petits immeubles (1 à 2 étages), dénaturant complètement le secteur</p> <p>8) Remarque générale : une fois le projet achevé, y aura t'il assez de places de parking dans l'intégralité de l'emprise au sol, sachant que pour une famille (2 actifs) travaillant sur Caen, il y a bien souvent 2 véhicules. Ce n'est pas avec la faiblesse actuelle des transports en commun que le problème sera résolu</p> <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u></p> <p>1) Dans le cadre de la réalisation du projet, le chemin du Champ Breton sera réservé aux riverains et l'accès à la l'aménagement en surplomb ne sera pas possible. Une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale.</p> <p>1 bis) L'ensemble des haies sera maintenu et les accès différenciés.</p> <p>2) La circulation a été anticipée dans le cadre de la rédaction du PLUi en équilibrant les zones d'urbanisation. L'agence routière départementale n'a pas soulevé d'incohérence sur ce point. La largeur de la route est conforme aux exigences d'un tel afflux de circulation.</p> <p>3) La nouvelle station d'épuration communale a été mise en service fin 2021. Elle présente à ce jour un taux de charge hydraulique et de dépollution de 62 % grâce à la nouvelle capacité nominale de traitement de 3820 EH qui anticipait un développement de la commune. Une fois les 260 logements du projet occupés, le taux de charge et la dépollution à traiter par la station passera à 79 % de sa capacité nominale. Il reste donc de la marge en termes de capacité d'accueil des flux polluants. Il est noté que la création des nouveaux réseaux d'assainissement des eaux usées sera contrôlée au niveau de leur étanchéité. Ce réseau n'accueillera pas les eaux pluviales qui, elles, seront gérées sur site pour ne pas générer de rejet vers l'extérieur du projet.</p> <p>4) Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles et en prévoyant les éventuelles compensations nécessaires. A ce titre, un dossier au titre de la compensation agricole collective a été déposé et instruit dans le cadre du projet d'aménagement. Une enveloppe financière versée par l'aménageur est affectée à aider la filière agricole, en lien avec les objectifs communaux. Il est notamment prévu d'aider le développement des filières locales pour alimenter la cuisine centrale. Ce projet est en cours d'instruction. Il n'a pas encore reçu de validation à ce jour.</p> <p>5) Cet aménagement fait suite à la constitution du SCOT et du PLUI qui ont donné vocation à Bretteville sur Laize à devenir un pôle suffisamment important pour créer une véritable dynamique locale. Le logement ne fait pas tout, en effet. Il aura toutefois le mérite d'apporter une clientèle nouvelle aux commerces existants (y compris une clientèle potentielle pour le centre équestre).</p> <p>6) La différence de typologie des sols a été prise en compte dans la composition des aménagements et dans la gestion des eaux pluviales. Le plan de composition tient compte de la nature du sol. En outre, l'ensemble de ces espaces verts dédiés à la gestion de l'eau, réparti partout sur le site, participeront à la création d'une biodiversité locale.</p> <p>7) Le PA 1.2 est dédié à des logements groupés. Une commission interne veillera à leur intégration dans leur environnement. Il ne s'agira pas de dénaturer le site.</p>			

8) Le plan de composition prévoit des places de stationnement visiteurs, réparties partout sur les futures voies créées sur le Domaine publique, en plus des 2 places obligatoires par maison (dénommées entrée charretière), hors garage.

Support	Date	Nom	Thèmes
RD4	29/02/24	Mme Yvetot M. LEBEY	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Evaluation des projets en cours - Gestion des eaux pluviales- Impact sur les infrastructures et services - Paysage et cadre de vie - Voies douces et pénétrantes vers le bourg
<p><u>Texte de l'observation :</u> Après consultation en mairie et consultation du registre dématérialisé, ce projet d'urbanisation nous inquiète fortement pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une nouvelle artificialisation des terres agricoles (11.7 ha !!!! ce n'est pas anodin) au bord de la Laize et de deux de ses affluents : où iront désormais les eaux de ruissellement après cette nouvelle imperméabilisation ? - Environ 240 logements (si nous avons bien retenu) : une nouvelle densité de population. Cela générera une circulation plus importante dans ce secteur où elle est déjà dense et où la visibilité est réduite. - Quelles conséquences sur les infrastructures existantes (écoles, collèges, vie associative, services médicaux) ? - Quelles nouvelles liaisons en transport collectif sont prévues ? Car malgré les nombreux nouveaux logements dans la zone d'activités, aucune nouvelle liaison n'a été mise en place. - Le cœur de bourg ne semble pas être intégré à ce projet , le tout voiture permettant de le contourner. Et aucun nouveau parking ne semble être annoncé (mais de nouveaux parkings auraient pour conséquence une nouvelle artificialisation des sols, etc.) Cela risque de favoriser davantage le commerce de la zone du grand Clos et non le cœur du bourg, ses associations, ses commerces et ses services. - Le terrain est fortement en pente : l'accès au cœur du bourg à pied ou à vélo non électrique risque de ne pas être favorisé. - Le paysage de la D23 (sortie N 158) a déjà été fortement altéré (et tout n'a pas encore été construit) ; le paysage de la D23 direction Barbery sera lui aussi touché.Le village risque donc d'être entouré de zones pavillonnaires. - l'aménagement de la zone du grand Clos n'est pas terminé. Une évaluation de l'augmentation du nombre d'habitants sur la vie de la commune, du centre bourg a-t-elle été déjà menée ? <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi. Ce document de planification de l'urbanisation intercommunal a proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles. La gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Il n'y aura pas de modification par rapport à la situation existante. Le système fonctionnera comme actuellement : infiltration des eaux dans les sols.</p> <p>Le choix du développement de la commune de Bretteville-sur-Laize se justifie par son positionnement à l'échelle du SCOT -schéma de cohérence territoriale). La commune de Bretteville-sur-Laize a été déclarée comme pôle secondaire, c'est-à-dire des communes devant se développer autour de Caen et permettre d'offrir une offre de logements complémentaires de celle de l'agglomération de Caen.</p> <p>Ces décisions relèvent d'études de planification, réalisées en amont des projets tels que celui de la Criquetière. Le nombre de logements est également imposé. Il a bien sûr été vérifié au préalable, que les réseaux (voirie de circulation, réseau assainissement, eau potable ...) sont en capacité d'accueillir ces nouveaux logements. Enfin, il faut rappeler que chaque commune doit produire un certain nombre de logements chaque année pour ne pas perdre de la population. Le projet de la Criquetière se réalisera sur 7 ans minimum, soit 37 logements par an, permettant une intégration au fur et à mesure de l'avancement du projet.</p> <p>Transport en commun : cette question sera traitée directement avec la Région qui a en charge le ramassage scolaire. Les élus de Bretteville-sur-Laize souhaitent développer les lieux de ramassage scolaire sur la commune. Toutefois, la localisation de l'opération de la Criquetière facilite les déplacements piétonniers.</p> <p>Une étude d'aménagement du centre bourg a été confiée par la collectivité à un bureau d'études pour prendre en compte ces nouveaux habitants et usages.</p> <p>L'accès à pied sera possible depuis le projet par un nouveau chemin et une nouvelle passerelle. L'accès à vélo sera en effet plus compliqué du fait des pentes naturelles présentes sur le territoire communal. L'aménagement des parties basses, sous influence des rivières n'est pas possible. Ces aspects ont été pris en compte lors de la rédaction du PLUi.</p> <p>L'urbanisation globale de la commune et son développement sont pris en compte par le SCOT et les PLUi. Cet aménagement s'intègre dans ce processus global de réflexion. Un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation é été intégré au PLUi.</p>			

Support	Date	Nom	Thèmes
RD5	17/03/24	Anonyme	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Gestion des eaux pluviales- Impact sur les infrastructures et services - Voies douces et pénétrantes vers le bourg- Impacts sur la biodiversité - justification des choix de projet – Adéquation avec le PLUi.
<p><u>Texte de l'observation :</u> Nous avons pu prendre connaissance du projet d'aménagement de la Criquetière. plusieurs points ne semblent pas du tout en adéquation avec les grandes transitions économiques, sociales et environnementales en cours et remettent en cause la cohérence du projet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dénaturalisation d'une zone agricole pour y construire plus de 250 logements sous forme de lotissement. Cette nouvelle artificialisation générant la dégradation d'un espace naturel et préservé sur la commune, générant imperméabilisation, risques d'inondation en aval, dégradation et perte de biodiversité... - Les problèmes de circulation que ces 260 logements (et probablement 500 voitures) vont créer dans une commune qui n'a pas du tout organiser ce paramètre et n'est pas en mesure de faire face. Ce manque de cohérence et d'anticipation de la commune sur une mission relevant de son périmètre pose questions. - Aucun accès à pied, extrême dangerosité pour les enfants tout particulièrement puisqu'aucun accès mobilités douces n'est envisagé pour rejoindre le bourg, les espaces de sport, les lieux d'enseignement. Toujours plus de voitures et donc de nuisances et de dangers. - Pourquoi une seule société de promotion immobilière, la société FONCIM, est en charge de lotir toute la commune : ce fait présente non seulement un risque économique mais soulève beaucoup de questions d'ordre éthique voire de conflits d'intérêts. - Pourquoi près de 12 Ha pour ce projet alors que le projet initial de 5Ha , dans un premier temps semble beaucoup plus raisonnable et adapté à cette zone de la commune. <p><u>Réponse du maître d'ouvrage :</u> Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi et du SCOT. Ces documents de planification de l'urbanisation ont proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles.</p> <p>Une étude d'aménagement du centre bourg a été confiée par la collectivité à un bureau d'études pour prendre en compte ces nouveaux habitants et usages.</p> <p>Une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale. Un aménagement piéton et une passerelle seront créés pour rejoindre le bourg.</p> <p>Le choix de passer de 5 ha à 12ha est issu d'arbitrage à l'échelle de l'agglomération Cingal-Suisse normande, notamment pour répondre au statut de pôle secondaire de Bretteville-sur-Laize, défini à l'échelle du SCOT.</p>			

Support	Date	Nom	Thèmes
RD6	18/03/24	Anonyme	Circulation Sécurité Transports - Consommation foncière et artificialisation des sols - Pression foncière - Gestion des eaux pluviales - Impact sur les infrastructures et services - Paysage et cadre de vie – Biodiversité et Préservation - Voies douces et pénétrantes vers le bourg - Nuisances – justification des choix de projet - alternatives au projet (1 pièce jointe associée)

Texte de l'observation :

Quelques questions sur ce projet de 260 logements..;

A l'heure où nous sommes à 0 artificialisation une zone de plus de 11HA va être urbanisée .

Cette zone agricole était une zone de chasse, de céréales , de prairie et d'espace boisés .

Qu'est il prévu pour la circulation ?

- la rue de la criquetière est extrêmement dangereuse et sa configuration ne permet pas l'aménagement de trottoirs piétons et de piste cyclable... Il est déjà dangereux pour les enfants de se rendre au poney club par leurs propres moyens. Si toutefois une solution était trouvée elle compliquerait la circulation des tracteurs, camions et voiture et créerait une certaine dangerosité.

- Comment une commune peut absorber plus de 400 nouveaux véhicules qui se rendront pour la plupart à Caen , dans un coeur de bourg qui ne peut être modifié ? comment rendre une circulation fluide notamment rue du Général de Gaulle jusqu'à la rue de Quilly ?

- Quelles nuisances sonores et de pollution pour les habitants et propriétaires du coeur de bourg ?

- La voie verte prévue par l'aménagement arrivera à quel endroit ? ce sentier passe par des terrains et voies privées. Ca paraît être une utopie ; et après comment nos jeunes pourront se rendre dans les écoles ? complexes sportifs?

_ Peut-on garantir que cette urbanisation ne créera pas de débordements de la Laize notamment pour les habitants de la route de Gouvix?

- Un seul promoteur (Foncim) a le monopole de la construction à Bretteville sur Laize ?

Quels risques d'avoir un seul lotisseur qui urbanise une commune ?

Le projet qu'ils ont réalisé au niveau de la ZAC a entraîné une spéculation du marché brettevillais . De nombreuses constructions ont été faites par des entreprises du bâtiment et revendues (à prix d'or) à des particuliers . D'autres sont des investisseurs , dans ce lotissement certaines maisons de 85m2 se louent 1200€ par mois! Dans un village ouvrier où on a toujours favorisé l'accueil de personnes d'horizons divers.

- d'autres zones sont selon moi à privilégier dans l'urbanisation de la commune, comme le prolongement du lotissement du Clos Quilly, toutes les routes sont déjà en place, la sortie du village est proche et favorise l'accès rapide et sécurisé à la N 158. Ce serait le prolongement d'un lotissement où il fait bon vivre, entouré de champs et de bois. Les lignes haute tension ont déjà été enfouies et les accès d' extension prévus par le précédent lotisseur sont en place . Ce projet présente de nombreux avantages, proximité des équipements sportifs et écoles. Donc pas besoin de ramassage scolaire, d'utiliser son véhicule pour transporter les enfants ce qui diminue la pollution dans notre commune contrairement au projet de la criquetière. Ce projet créé un certain engouement auprès des Brettevillais et des personnes qui souhaiteraient vivre à bretteville .

Cordialement.



Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi et du SCOT. Ces documents de planification de l'urbanisation ont proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière à ce que les impacts soient les plus faibles possibles. Un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation est prévu dans le PLUi. Les autres secteurs sont également concernés.

Une étude d'aménagement du centre bourg a été confiée par la collectivité à un bureau d'études pour prendre en compte ces nouveaux habitants et usages.

Dans le cadre de la réalisation du projet, une voie spécifique de desserte sera créée par le nouvel accès sur la départementale. Un aménagement piéton et une passerelle seront créés pour rejoindre le bourg.

Dans la zone nord qui est perméable, la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle sans aucun rejet vers un réseau ou en aval pour un épisode d'occurrence centennal. Dans la zone sud qui est en argile fortement imperméable, des bassins tampons seront créés pour stocker l'eau pluviale avant que celle-ci ne soit rejetée dans le fossé avec une débit de fuite réglementaire de 2l/s/ha. Étant donné le caractère imperméable du site à l'heure actuelle, ces bassins tampons participeront à l'amélioration de la situation en évitant puisque le volume d'eau ne sera pas directement dirigé vers la Laize. Il n'y aura pas de modification, voire une amélioration, par rapport à la situation existante.

Foncim ne bénéficie pas d'un monopole. Le projet de la Criquetière a fait l'objet de négociations avec les différents propriétaires privés (nombreux). Si FONCIM a gagné leur confiance, c'est que ces derniers ont considéré la démarche intéressante. En outre, l'avantage d'avoir un même interlocuteur auprès de la collectivité locale, est de pouvoir répondre à leur exigence, notamment celle

de ne pas commercialiser simultanément la ZAC évoquée et le projet de la Criquetière. En effet, lorsque la première tranche de la Criquetière sera lancée à la commercialisation, la commercialisation de la ZAC du Grand Clos sera mis en pause, évitant ainsi de « submerger » le marché brettevillais qui se porte assez bien, c'est un constat que nous faisons également. C'est profitable pour tout le monde. Cela participe au dynamisme local.

Support	Date	Nom	Thèmes
RD7	18/03/24	Anonyme	PLUi- Biodiversité – Enquête publique (1 pièce jointe associée)
<p><u>Texte de l'observation :</u> Bretteville sur Laize : C'est un trou de verdure où chante une rivière Accrochant follement aux herbes des haillons D'argent ; où le soleil, de la montagne fière, Luit : c'est un petit val où pousse le Béton. Pourquoi réaliser une enquête publique quand de toute façon celle du PLUi n'a déjà pas été respectée à son origine . Voir le projet en pièce jointe. Ces terrains agricoles auraient du être classés logiquement en trame verte puisque c'est un corridor écologique entre la forêt de Cinglais et le bois de l'obélisque . Malheureusement , nous sommes en France et les conflits d'intérêts sont plus importants.</p>			
<p><u>Réponse du maitre d'ouvrage :</u></p> <p>Le projet d'aménagement est constitué selon les directives du PLUi et du SCOT. Ces documents de planification de l'urbanisation ont proposé à l'urbanisation ces secteurs de manière que les impacts soient les plus faibles possibles.</p>			




Je souhaite que la société FONCIM puisse répondre à l'ensemble des questions et remarques émises. Les réponses qui seront apportées figureront dans mon rapport et seront très certainement examinées avec attention par le public.


4. OBSERVATIONS ET DEMANDES DE PRECISIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'étude du dossier et les sujets abordés en cours d'enquête m'ont amené à poser plusieurs questions regroupées par thème. Comme pour les observations du public les questions et les réponses apportées figureront dans le rapport d'enquête.

Réf	Questions du Commissaire-Enquêteur	Réponses du Maître d'Ouvrage
I- Questions en lien avec l'avis de la MRAe		
CE1	Le porteur de projet peut-il démontrer que le phasage (ordre et durée) retenu pour chaque demande de PA sur ce secteur est bien conforme à celui présenté dans les OAP du PLUi ?	Le projet de la Criquetière s'inscrit dans le temps. 3 PA ont été déposés. Un quatrième sera déposé prochainement. Il y aura autant de tranches prévues, afin de respecter un écoulement conforme au marché brettevillais.
CE2	L'usage de la voie C, actuel chemin rural dit du « chemin creux », n'est pas clair, il est parfois présenté comme accessible aux voitures (EI p58) puis à l'usage exclusif des piétons et cycles (EI p61). 1-Le porteur de projet peut-il préciser quel sera son usage ? Des travaux d'aménagement y sont-ils envisagés et si oui, de quelle nature ? 2-Le « chemin Creux » fait-il encore partie du domaine privé de la commune en sa qualité de chemin rural ou a-t-il un autre statut ? 3-Si oui, lequel ?	Dans le cadre de la réalisation du projet, le chemin Creux sera réservé aux piétons et restera « empruntable » pour les engins agricoles le cas échéant. Les aménagements prévus sont très doux, de manière à conserver au maximum son caractère champêtre et paysager. Ce chemin a le statut de chemin privé. A voir avec la commune si elle souhaite l'intégrer dans le Domaine publique.
CE3	Dans son EI, le porteur de projet indique que la circulation au sein du chemin du champ breton sera à sens unique. 1-Peut-il préciser dans quel sens (entrée ou sortie) et si cette nouvelle règle s'appliquera à tous les usagers de cette voie, centre équestre compris ? 2-Par extension, cette voie sera-t-elle à l'usage de tous les habitants de la zone (260 nouveaux logements) ?	Le statut du chemin du Champ Breton a évolué. Initialement prévu en sens unique, il a été préféré le maintenir en double-sens, tout en limitant son accès aux seuls futurs riverains existants d'une part et ceux des futurs lots directement desservis d'autre part. Cette évolution a été prise notamment suite aux échanges avec le centre équestre. En outre, son accès sera restreint pour les habitants de la partie haute. Cela signifie qu'une interdiction de circuler pour les logements de la partie haute sera prévue. Cette interdiction pourrait être mise en place dès les macro-lots 01 et 02 ou tout de suite après ces derniers.

CE4	<p>Dans le dossier, on peut lire que la sortie prévue au Sud du projet devra être sécurisée par un tourne à gauche.</p> <p>1-Dans quel délai et pour quelle phase cet aménagement est-il envisagé ?</p> <p>2-Quelle sera la durée des travaux pour cet aménagement ?</p>	<p>Dans le cadre de la réalisation du projet, le tourne à gauche et la voie d'accès seront constitués dès le démarrage du projet afin d'éviter l'accès au champ breton par les engins de travaux. Sauf exception ponctuelle, l'ensemble des engins arrivera par le sud et ne passera pas par le chemin du champ breton.</p> <p>L'aménagement du « tourne à gauche » et de la voie d'accès prendront 3 à 4 mois.</p>
CE5	<p>Concernant la gestion économe de l'espace, le projet prévoit 260 logements sur 11,6 ha alors que le PLUi et en particulier son OAP B, prévoit une densité minimale de 25 logements à l'hectare soit près de 290 logements. Comment FONCIM explique-t-il cet écart ?</p>	<p>La notion de densité relève de 2 méthodes de calcul ; densité nette ou densité brute. Sans précision, il est difficile d'établir une règle précise. Il nous a semblé cohérent de réfléchir à un maximum de logements tout en restant cohérent avec les typologies de logements du secteur (difficile d'imaginer des bâtiments collectifs sur La Criquetière – ce qui rejoint d'ailleurs certaines des préoccupations des riverains. Ainsi, le nombre de 260 logements restent conforme à une densité nette, qui exclut tous les espaces collectifs (futur espace public du projet).</p>
II- Avis des services consultés		
CE6	<p>SCoT :</p> <p>Comment le porteur de projet répond-il aux 5 points d'incompatibilité et 2 observations relevés par le SCoT ?</p>	<p>1 - L'incompatibilité sur le nombre de logements a été corrigé. Il y avait une erreur de mise en page, rectifiée depuis.</p> <p>2 – La proportion d'espace vert a été revue fortement (notamment dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales totalement intégrée au projet d'aménagement), tout en garantissant un accès sécurisé et de qualité à l'ensemble des habitations.</p> <p>3 – Les poches de stationnement sont prévues en matériaux perméables (type pavés non joints).</p> <p>4 – Les parcelles sont en moyenne de 400 m² maximum, conformément aux préconisations du SCOT.</p> <p>5 – La ceinture verte prévoit l'implantation d'une haie bocagère. Elle pourra être plantée sur un talus. Cette allée pourra être parcourue par les chevaux du centre équestre (vu avec les élus).</p> <p>Concernant les observations, pas de remarque particulière.</p>
CE7	<p>Conseil Départemental :</p> <p>Le porteur de projet peut-il préciser le type de circulation prévu sur chacun des trois accès tels que souhaité par le Département ?</p>	<p>Au niveau du champ breton : accès seulement pour les riverains. Les accès à la partie sud et depuis la partie sud ne seront pas possibles.</p> <p>L'accès médian sera réservé à l'entretien et aux piétons, 2 roues, ...</p> <p>L'accès sud, par le tourne à gauche, sera ouvert à tous.</p> <p>Ces éléments ont fait l'objet d'échanges préalables avec l'agence routière départementale</p>
CE8	<p>Enedis :</p> <p>Dans son avis, la société ENEDIS rappelle que la présence de la ligne haute tension au sein de la zone de projet nécessite que les constructions futures devront respecter les distances réglementaires de sécurité (arrêté technique du 17 mai 2001) ou être mis en conformité.</p> <p>1-Quelle est cette distance de sécurité ?</p> <p>2-Ces mesures ?</p> <p>3-Le projet indique que le câble sera enterré, quel sera alors le tracé de son nouveau passage ?</p> <p>4-Sur quel élément la société FONCIM s'appuie-t-elle pour affirmer que les mesures avancées sur ce sujet dans sa réponse à la MRaE (EI p.88) suffiront à préserver la santé humaine ?</p>	<p>La ligne qui traverse le site sera supprimée dans le cadre du projet. Elle sera enterrée et reprise dans le cadre du déploiement du réseau au sein de l'opération d'aménagement. Cela se fera en lien avec les préconisations d'ENEDIS. Aucune incidence pour les futurs riverains.</p>
III- Mobilité- Voirie		
CE9	<p>Dans le cadre des mobilités douces, un cheminement piéton et cycles est prévu dans la partie Nord de la zone de projet pour rejoindre le bourg.</p> <p>1-L'accès jusqu'au bourg est-il garanti ? Comment ?</p> <p>2-Cet aménagement est-il envisagé dès la première phase ?</p>	<p>L'accès sera garanti par un cheminement piéton et une passerelle permettant le passage au-dessus de la rivière.</p> <p>L'aménagement est prévu en première phase afin de permettre aux premiers riverains d'accéder au centre bourg en toute sécurité.</p>

	3-Dans le cas contraire, comment la sécurité des piétons et des cycles est-elle prévue lors de ses déplacements vers le centre-ville ?	Les cycles devront prendre l'accès par le champ breton et rejoindre le bourg par la route départementale. Un aménagement de bande cyclable est à l'étude en commune.
CE10	1-Le pétitionnaire peut-il présenter l'organisation globale des voies et cheminements du futur lotissement avec leur hiérarchisation, sens de circulation, pour quels usagers ? 2-Quelles seront les entrées et sorties privilégiées ?	Un plan plus précis est joint. Toutefois, l'accès principale se fera par l'entrée SUD, depuis le RD.  Le plan joint, intitulé 'La Criquetière - PERMIS D'AMENAGER PA2', illustre l'organisation des voies et des cheminements du futur lotissement. Il montre un réseau de rues colorées (bleu, vert, orange) et des zones d'aménagement (vertes). Des points A, B et C sont marqués sur le plan.
CE11	Le projet entrainera une augmentation importante de la circulation vers Caen et Falaise mais également vers le bourg. Une étude a-t-elle été réalisée pour s'assurer si les routes alors empruntées seront en capacité d'absorber ce nouveau flux, en particulier sur le centre-ville ?	Ces aménagements sont prévus dans le cadre donné par le SCOT et le PLUi. L'agence routière départementale en charge de la gestion de la RD n'a pas émis de réserve sur ce point. En outre, le projet de la Criquetière s'inscrit dans une proximité immédiate du centre bourg. Les déplacements piétonniers seront privilégiés.
CE12	Dans le document 8.3 concernant la demande de PA2 des indications sont manquantes par rapport aux documents présentés pour les PA1.1 et 1.2. Est-ce un oubli ou existe-t-il une réelle différence dans le traitement de cette zone par rapport aux deux précédentes ?	Le document 8.3 du PA2 est joint (probablement un oubli).
IV- Phase Travaux		
CE13	1-En tenant compte des contraintes préexistantes, le porteur de projet peut-il préciser quel accès sera emprunté par les engins et autres véhicules lors de la phase travaux pour la réalisation des aménagements de la phase 1 et indiquer si des mesures seront prises pour garantir l'accès des riverains et usagers du secteur ? 2-En phase définitive l'entrée sur le lotissement semble ne pouvoir se faire que par l'entrée Sud. Le porteur de projet confirme-t-il cette organisation ? 3-Dans l'affirmative, s'appliquera-t-elle aux habitants et usagers du chemin du champ Breton ? 4-Une présentation de l'organisation des flux peut-elle être présentée pour l'ensemble du projet ?	1 - Au niveau du champ breton : accès seulement pour les riverains. Les accès à la partie sud et depuis la partie sud ne seront pas possibles. L'accès médian sera réservé à l'entretien et aux piétons, 2 roues, ... L'accès sur, par le tourne à gauche, sera ouvert à tous et sera l'accès privilégié pendant la phase de travaux. 2 – En phase définitive, 2 accès seront possibles en voiture au Nord et au Sud. L'accès Nord sera réservé aux riverains du champ breton.
CE14	Le dossier d'étude d'impact indique que des mesures seront prises pour limiter le risque de pollution du sol en phase travaux (EI p.90). 1-FONCIM peut-elle indiquer les règles qu'elle entend imposer lors de la phase chantier pour lutter contre la pollution des sols ? 2-Préciser la durée envisagée des travaux d'aménagement pour chaque secteur ?	En phase travaux, une aire de chantier est réservée aux dépôts de matériaux et stationnement des engins et véhicules. Cette zone est traitée de manière à récupérer les eaux éventuellement souillées et éviter de polluer les sols environnants. Chaque phase de travaux se déroule en 2 temps : - Une phase provisoire : préparation des voiries et des espaces dédiés à la gestion de l'eau pluviale et réalisation des réseaux assainissement et souples (AEP/TELECOM/BT). - Une phase définitive : finition des voirie (revêtement définitif), aménagements paysagers, finition des espaces pluviaux et éclairage public Chaque phase prend environ 4 à 6 mois avec une interruption de 12 à 18 mois environ selon avancement des constructions.

CE15	Les documents PA08 intitulés « Programme des travaux » concernent tous le PA2. Les programmes concernant les permis 1.1 et 1.2 peuvent-ils être présentés et inscrits dans le temps ?	Plans joints (erreur d'assemblage des plans).
V- Gestion des eaux pluviales		
CE16	<p>Dans l'EI p.62 à 69, deux modes de traitement des eaux pluviales sont présentés, en Zone A, il est précisé que leur traitement se fera à la parcelle dans les parties privées et au plus près de leur point de chute sur l'espace public. En complément, des ouvrages sont également prévus pour diriger les eaux vers le nord de la zone de projet sans en préciser l'exutoire.</p> <p>1-Ces ouvrages seront ils raccordés à un réseau de collecte des eaux de pluie existant et dans l'affirmative, lequel ? 2- Ou un réseau sera-t-il créé et dans ce cas quel en sera le tracé?</p>	<p>La nature du sol s'avère très différente entre le nord et le Sud. Aussi, deux zones ont été clairement identifiées afin de faciliter la compréhension des futurs constructeurs. Chaque zone nécessite un traitement différent en matière de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Au final, la gestion de l'eau est scrupuleusement assurée à l'échelle de l'opération avec un début de fuite sur un réseau existant au niveau de la RD (ce point a été validé au préalable avec les services concerné).</p>
CE17	La gestion des eaux pluviales p.69 de l'EI, il est prévu l'installation de merlons à « horizon moyen ». Le porteur de projet peut-il préciser par un schéma leur emplacement et indiquer la valeur de l'expression utilisée et/ou la corréler aux différentes phases d'aménagement global ?	<p>Le terme « horizon moyen » fait référence à une situation à moyen terme. Cela correspond approximativement à une réalisation entre les PA1 et PA2.</p> <p>Une esquisse du projet paysager est présentée en ci-dessous. De manière générale les merlons paysagers (en noir) suivant les lignes de niveau pour maximiser le volume d'eau retenu sans dénaturer le paysage. Ils feront 50 cm de hauteur au maximum et permettront de recueillir et de stocker les éventuels surplus d'eau avant d'atteindre la Laize. Rappelons que les conditions météorologiques nécessaires pour remplir ces zones tampons (en bleu) seraient telles qu'on en pas observées en 150 ans.</p> 
VI- Sécurité - Risques		
CE18	<p>Une réserve d'eau, dispositif de lutte contre les incendies, est présente au sein du chemin du champ breton.</p> <p>1-Ce dispositif sera-t-il maintenu en place ? 2-Dans la négative indiquer les changements ?</p>	Oui, ce dispositif sera bien maintenu et complété au sein de l'opération d'aménagement par des citernes.
VII- Densité et Organisation de l'espace		
CE19	<p>PA 1.2 type de logement et voirie La présentation de l'aménagement de cette zone est apparue peu fournie.</p> <p>1-Le porteur de projet peut-il préciser quel sera le type de logements retenus pour les macrolots 03 et 04 ? Collectifs ? nombre de niveaux ? 2-De plus, une rangée de construction en deuxième rang par rapport au chemin du champ breton est présentée sans qu'aucune voirie n'en permette son accès. Est-ce un oubli et dans ce cas quel en sera son tracé, sa forme ?</p>	<p>Les constructions proposées seront toutes de type maisons individuelles ou maisons superposées (R+1+comble). Aucun collectif ne s'implantera dans cette zone.</p> <p>La rangée prévue en deuxième rang sera supprimée afin de réponse à l'inquiétude des riverains et s'avère être trop loin dans la pente (intégration difficile).</p>

CE20	1-De façon générale, la société FONCIM peut-elle indiquer le type de logements envisagé sur chaque macrolot ? 2- Le nombre de logements prévu pour chacun ?	Les logements prévus dans les macrolots seront : - Des maisons individuelles accolées, - Des maisons à logements superposées. Toutes les constructions seront en R+1+comble au maximum.
VIII- Phasage		
CE21	Le pétitionnaire peut-il indiquer si le phasage envisagé est conditionné à l'acquisition effective des parcelles et dans l'affirmative à partir de quel seuil ?	Le phasage de l'opération n'est pas conditionné aux acquisitions. Le phasage est défini selon des contraintes techniques et financières. Il tient compte d'un rythme de construction souhaité par la commune.
IX - Entretien		
CE22	P.73 de l'EI, concernant la présentation du projet paysager, il est indiqué que « les espaces verts seront entretenus de manière différenciée..... » qui aura la charge de cet entretien ?	A terme la commune récupérera l'entretien des espaces verts. La méthode dite « différenciée » est aujourd'hui appliquée par la plupart des communes.
CE23	Le projet prévoit l'aménagement d'un espace vert qui doit permettre les mobilités douces vers le centre-ville nommé « Parc des Coteaux » (zone en contrebas du projet en direction de la Laize). Qui sera en charge de son aménagement et de son entretien ?	Le parc des coteaux sera aménagé par FONCIM, dans le cadre de l'opération de la Criquetière. A terme, il sera récupéré par la ville.
X- Nuisances et mesures compensatoires		
CE24	Trame noire : Dans l'étude d'impact p.43, la trame noire est présentée comme dégradée et la volonté affichée de ne pas aggraver cette situation. Le porteur de projet peut-il indiquer les moyens mis en œuvre pour limiter cette nuisance surtout au regard de la présence de chiroptères sur le secteur ?	Les cheminements périphériques seront préservés de tout éclairage. Au sein du quartier, l'éclairage sera éteint la nuit. En outre, des abaissements d'intensité pourront être intégrés dans les dispositifs d'éclairage.
CE25	Le porteur de projet peut-il indiquer comment seront compensées les émissions de carbone liées au changement de fonction des prairies ? EI p.75	Les changements opérés sont compensés à plusieurs titres : - Une indemnité est versée au titre de la compensation agricole collective. Celle-ci sera orientée à destination d'une agriculture locale et citoyenne (alimentation de la cuisine centrale souhaitée par les élus) ; - La trame verte au sein du quartier est généreuse (arbres fruitiers conservés, ceinture verte, haies périphériques conservées et renforcées, nombreuses plantations d'arbres).
VI- Biodiversité		
CE26	Habitat : El p. 31 présente le site d'étude comme faisant partie d'un contexte urbain et en déduit des types d'habitat naturel peu diversifiés. Ce postulat de départ apparaît erroné car la zone de projet se situe à l'extérieur de l'agglomération, couverte de prairies, en présence d'arbres, d'un verger et de nombreuses haies, et seule la partie Nord-Ouest présente quelques habitations. Le pétitionnaire peut-il clarifier son propos et compléter la partie manquante p.82 ?	Les types d'habitat ont fait l'objet d'un inventaire par un bureau d'études spécialisé. Il ne s'agit aucunement d'un postulat de départ. Bien que couverte de prairie, d'un verger et de nombreuses haies, le site fait l'objet d'une occupation humaine depuis de nombreuses années, avec la présence d'engins agricoles réguliers, facteurs de bruit et de gêne pour certains animaux. Il en ressort un même type d'habitat.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, Je vous prie de bien vouloir me fournir vos éléments de réponse par tout moyen à votre convenance dans un délai de quinze jours soit au plus tard le 10 avril 2024.

Le Commissaire Enquêteur


 Madame Sophie MARIE



COMMUNE DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE (14)
La Criquetière

Plan de hiérarchisation des voies

Ech 1/750	2024	
Date	Modification	Indice
2024	Version originale	A



Cabinet Patrick LALLOUET & Associés
Géomètres experts D.P.S.G.
542 Avenue des Drapeaux - Parc Normandie
14123 Fleury-sur-Orne
25 Place du Champ de Mars
50000 Saint-Lô
contact@lalouet-geometre-expert.fr



QUARANTE DEUX
40000 Caen
contact@quarantedeux-solutions.com



vert latitude
Paysagistes concepteurs & urbanistes
Vert latitude
Paysagistes concepteurs
36 avenue de la Vallée
14000 CAEN
136, rue du Théâtre
75015 PARIS
atelier@vertlatitude.com



Création d'une passerelle reliant le bourg via la parcelle communale 28

Légende du projet

Généralités

- Limite d'opération
- Limite de lot cessible (théorique)
- Courbe topographique ou élément existant
- Cote altimétrique terrain fini
- Lot LDDO (## #/m²)
- Identification du lot cessible (emprise théorique)
- Arbre existant
- Arbre créé
- Arbre supprimé

Revêtements et structures

- Revêtement en enrobé (Voie A)
- Revêtement en enrobé (Voie B)
- Zone en herbe
- Trottoir / Chemin piéton

Liaisons douces

- Principaux accès piétons et cycles



COMMUNE DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE (14)
La Criquetière

Plan de gestion des eaux pluviales

Ech 1/750	2024	
Date	Modification	Indice
2024	Version originale	A



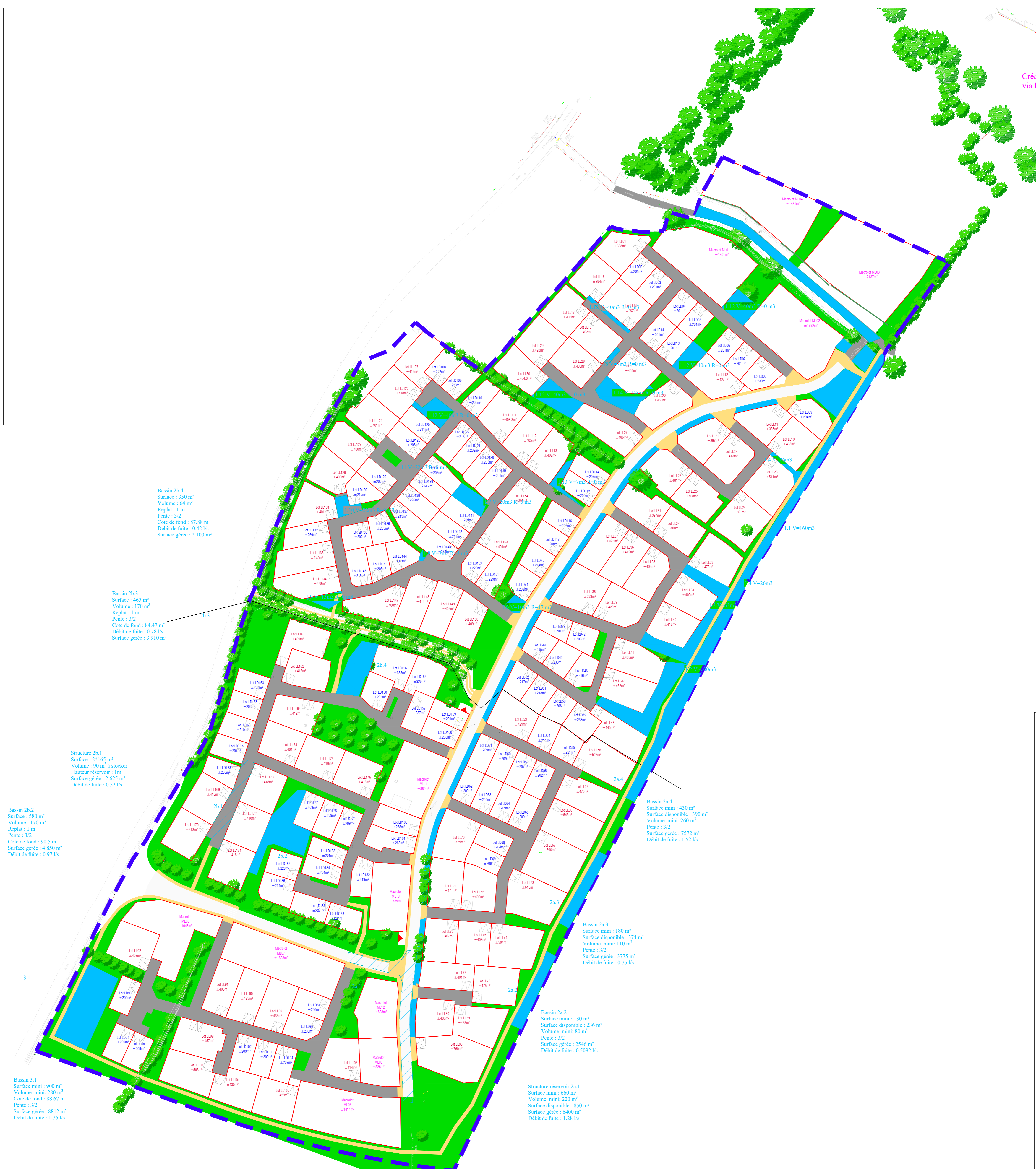
Cabinet Patrick LALLOUET & Associés
GE Infrastructure
542 Avenue des Drapeaux - Parc Normandie
14123 Fleury-sur-Orne
25 Place du Champ de Mars
50000 Saint-Lô
contact@lalouet-geinfrastructure.fr



QUARANTE DEUX
Paragénies concepteurs
& urbanistes
18, rue du Théâtre
75019 PARIS
atelier@vertlatitude.com

vert
latitude

Paragénies concepteurs
& urbanistes
Vert latitude
26, avenue de la République
14000 CAEN
136, rue du Théâtre
75019 PARIS
atelier@vertlatitude.com



Création d'une passerelle reliant le bourg
via la parcelle communale 28

Bassin 2b.4
Surface : 350 m²
Volume : 64 m³
Replat : 1 m
Pente : 3/2
Cote de fond : 87.88 m
Débit de fuite : 0.42 l/s
Surface gérée : 2 100 m²

Bassin 2b.3
Surface : 465 m²
Volume : 170 m³
Replat : 1 m
Pente : 3/2
Cote de fond : 84.47 m
Débit de fuite : 0.78 l/s
Surface gérée : 3 910 m²

Structure 2b.1
Surface : 2'165 m²
Volume : 90 m³ à stocker
Hauteur réservoir : 1m
Surface gérée : 2 625 m²
Débit de fuite : 0.52 l/s

Bassin 2b.2
Surface : 580 m²
Volume : 170 m³
Replat : 1 m
Pente : 3/2
Cote de fond : 90.5 m
Surface gérée : 4 850 m²
Débit de fuite : 0.97 l/s

Bassin 3.1
Surface mini : 900 m²
Volume mini : 280 m³
Cote de fond : 88.67 m
Pente : 3/2
Surface gérée : 8812 m²
Débit de fuite : 1.76 l/s

Bassin 2a.4
Surface mini : 430 m²
Surface disponible : 390 m²
Volume mini : 260 m³
Pente : 3/2
Surface gérée : 7572 m²
Débit de fuite : 1.52 l/s

Bassin 2a.3
Surface mini : 180 m²
Surface disponible : 374 m²
Volume mini : 110 m³
Pente : 3/2
Surface gérée : 3775 m²
Débit de fuite : 0.75 l/s

Bassin 2a.2
Surface mini : 130 m²
Surface disponible : 236 m²
Volume mini : 80 m³
Pente : 3/2
Surface gérée : 2546 m²
Débit de fuite : 0.5092 l/s

Structure réservoir 2a.1
Surface mini : 660 m²
Volume mini : 270 m³
Surface disponible : 850 m²
Surface gérée : 6400 m²
Débit de fuite : 1.28 l/s

Légende du projet

Généralités

- Limite d'opération
- Limite de lot cessible (théorique)
- Courbe topographique ou élément existant
- Cote altimétrique terrain fini
- Lot LDDO ± ± ± m² Identification du lot cessible (emprise théorique)
- Arbre existant
- Arbre créé
- Arbre supprimé

Revêtements et structures

- Revêtement en enrobé (Voie A)
- Revêtement en enrobé (Voie B)
- Zone en herbe
- Trottoir / Chemin piéton
- Bassin / Nœud de gestion des eaux
- Structure réservoir de gestion des eaux



FONCIM
GROUPE DELPHINE JEAN

La Criquetière

COMMUNE DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE (14)

PERMIS D'AMÉNAGER 02

PA08.3 Coupes type voirie

Ech 1/500 **PERMIS D'AMÉNAGER** Mai 22

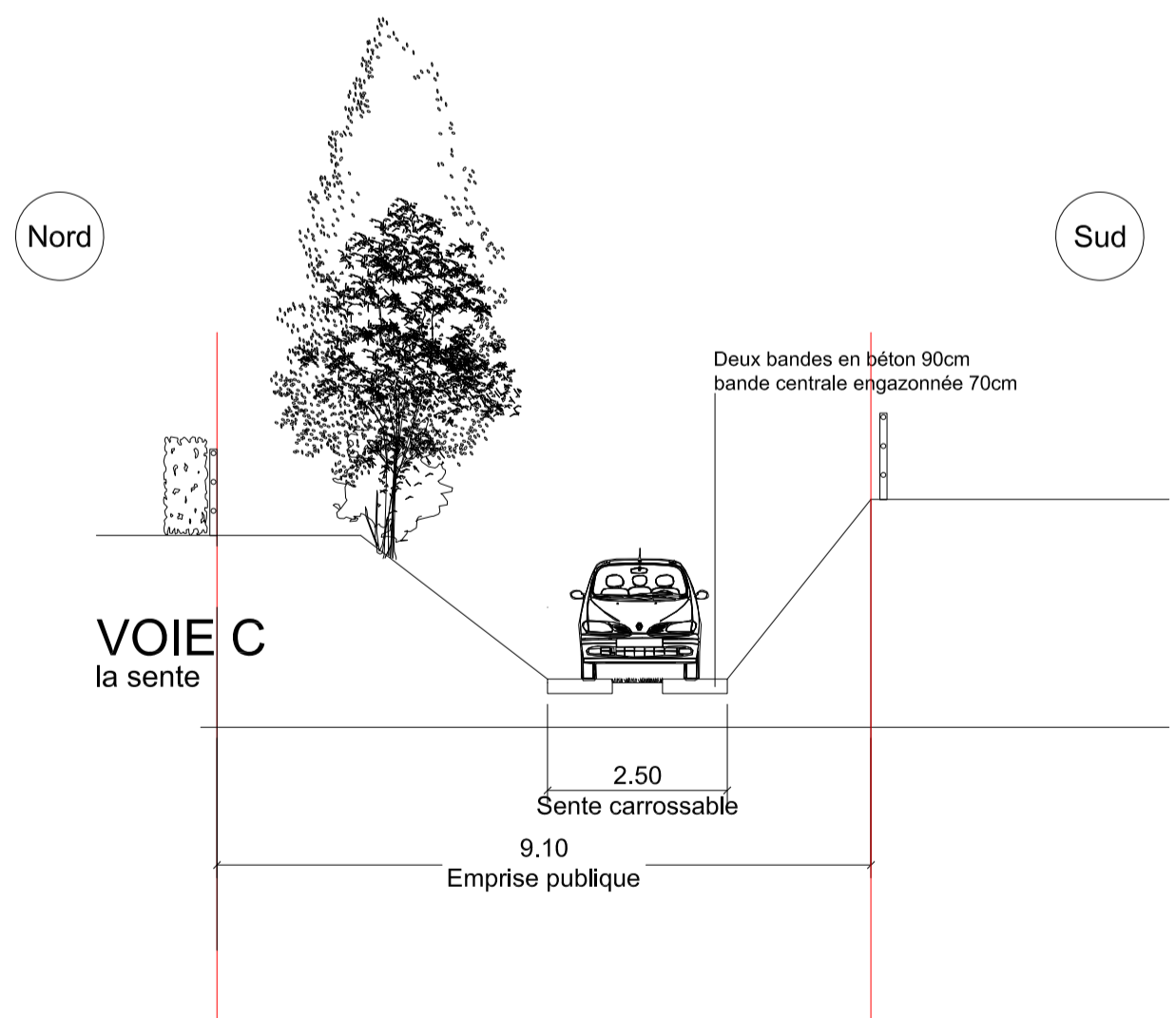
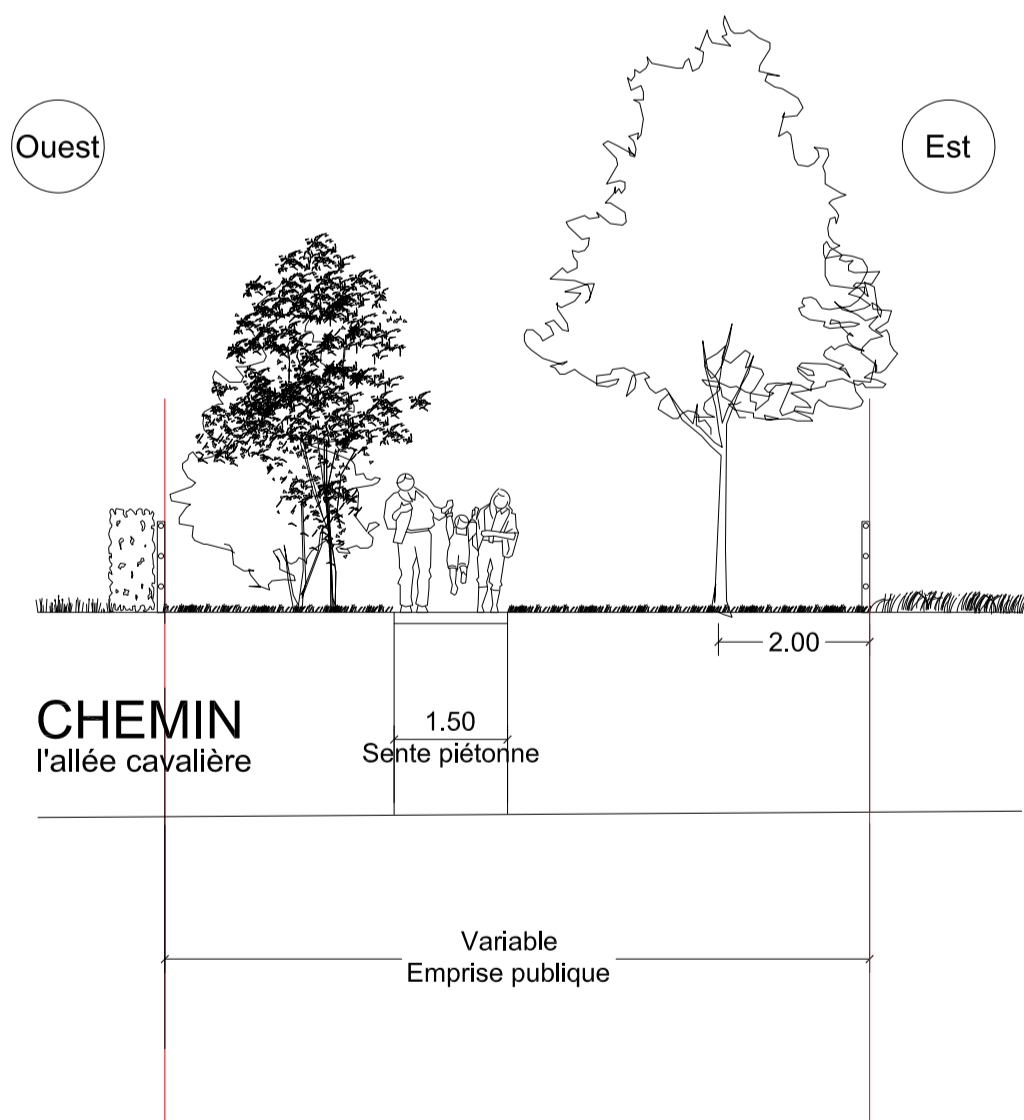
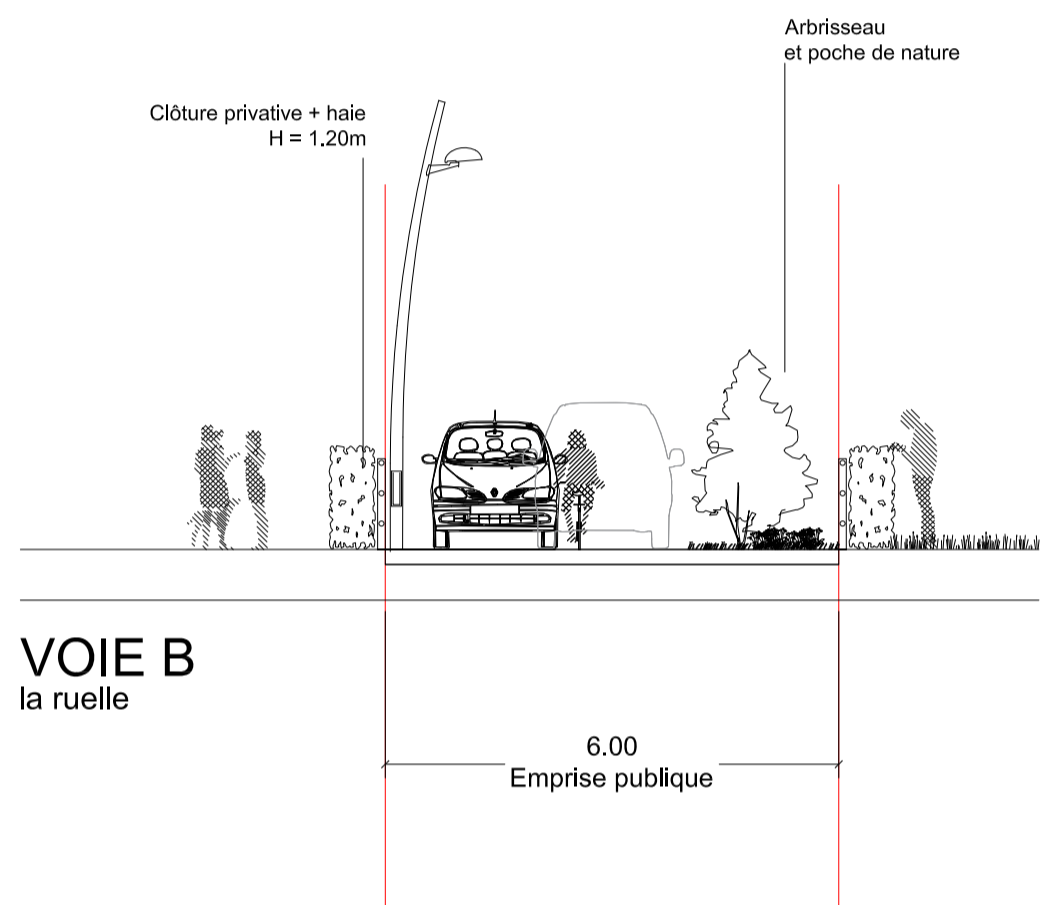
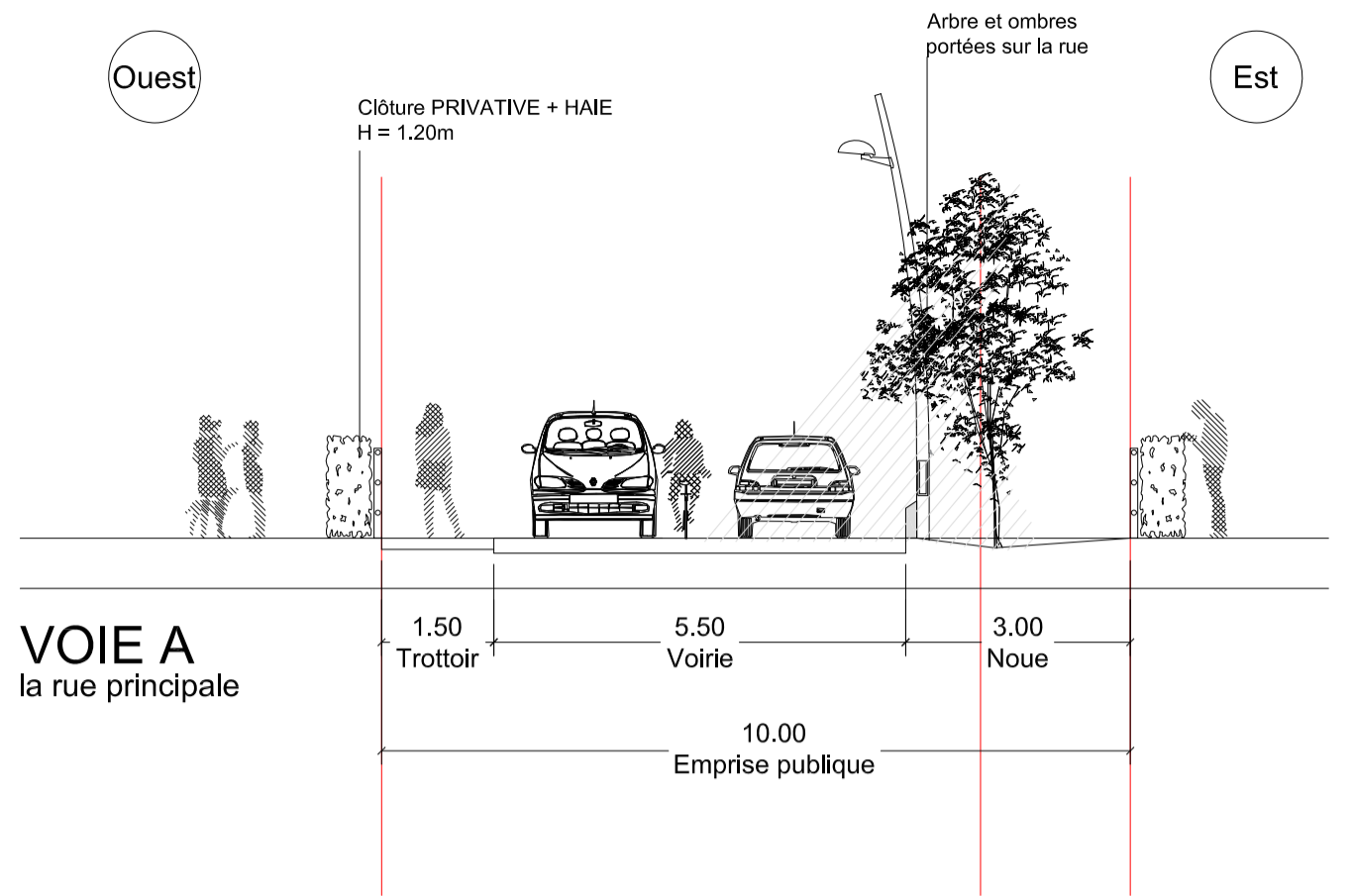
date	modification	indice
31.05.23	Version originale - dépôt PC	A



QuaranteDeux
BE Infrastructure
62 rue des tilleuls
14000 Caen
contact@quarantedeux.solutions

**vert
latitude**
paysagistes
concepteurs
& urbanistes

Paysagistes concepteurs
39, avenue du six juin
14000 CAEN
138, rue du Théâtre
75015 PARIS
atelier@vertlatitude.com





Quartier de la Criquetière

COMMUNE DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE (14)

PERMIS D'AMÉNAGER 01.1

PA8

Programme des travaux

date	modification	indice
31.01.23	Version originale - dépôt PC	A



QuaranteDeux
BE infrastructure
62 rue des tilleuls
14000 Caen
Tel : 02.55.99.22.11.
contact@quarantedeux.solutions



36, Avenue du Six Juin
14000 CAEN
138, rue du Théâtre
75015 PARIS
Tel : 02.31.26.94.68
atelier@vertlatitude.com

Préambule

Le terrain à viabiliser est situé sur la commune de Bretteville-sur-Laize dans le Calvados.

Il comprend plusieurs parcelles actuellement cadastrées. L'opération d'ensemble du quartier s'implante sur un terrain d'assiette foncière de 12,16 ha qui sera réalisée en quatre tranches correspondant à quatre Permis d'Aménager. Le présent document porte sur le premier permis qui s'étend sur 6,39 ha (0,42 ha pour le PA01.2 et 5,97 ha pour le PA01.1).

Le programme des travaux a pour objet de préciser les ouvrages qui vont être réalisés et les conditions d'aménagement des terrains.

Programme des travaux de viabilisation

L'aménageur de l'opération s'engage à exécuter les travaux ci-après et figurant aux plans des PA8.a et 8.b pour assurer la viabilité des nouvelles parcelles après approbation.

La voie et les réseaux divers seront réalisés conformément aux prescriptions suivantes :

A. VOIRIE ET LIAISON ACTIVE

Les lots seront desservis par des voies, des trottoirs et des cheminement piétonniers à créer, dans le cadre du présent aménagement.

La voie principale qui est l'objet du PA1.1 sera structurante pour les voies secondaires de 6m de large qui seront créées pour desservir les lots. Ses voies de faible trafic seront partagées avec les piétons et cyclistes. La voie A s'ancrera sur la RD 23 grâce à un tourne à gauche et ne sera lié au chemin du champ breton que par un accès en sens unique réservé aux riverains de la rue.

Un cheminement piéton, cycliste et équestre sera créé à l'est du projet.

Les hypothèses de structures seront dimensionnées par rapport au trafic attendu en fonction des études de sol.

B. EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable sera assurée par le raccordement sur les canalisations existantes, le réseau existant sera modifié selon les recommandations du syndicat pour assurer une pression et un débit corrects à l'ensemble du projet.

Un point de raccordement sera créé sur chaque lot ; celui-ci est représenté sur le PA8.b.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales :

En raison du coefficient de perméabilité correct sur la Zone A (voir PA8.a), la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle pour le domaine privé et au plus près du point de chute de la goutte d'eau en domaine public. Un ensemble de noues peu profondes permettront d'assurer une infiltration totale pour une épisode météorique d'occurrence centennale.

Les eaux pluviales seront acheminées vers les ouvrages en surface et de manière gravitaire.

2. Eaux usées :

Un réseau de collecte sera réalisé pour desservir le projet.

L'aménagement sera raccordé au chemin du champ breton puis à la rue de la Criquetière.

D. ELECTRICITÉ HAUTE ET BASSE TENSION

Le réseau de haute tension existant sera enfoui et un nouveau réseau sera créé pour desservir les lots.

E. TÉLÉCOMMUNICATION

Le génie civil du réseau principal et des branchements sera tiré. Les acquéreurs se raccorderont à la chambre individuelle qui sera posée en privé.

Paysagement

Conformément au plan masse, les espaces verts seront plantés d'arbres et d'arbustes. Les espaces libres seront engazonnés.



Quartier de la Criquetière

COMMUNE DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE (14)

PERMIS D'AMÉNAGER 01.2

PA8

Programme des travaux

date	modification	indice
31.01.23	Version originale - dépôt PC	A



QuaranteDeux
BE infrastructure
62 rue des tilleuls
14000 Caen
Tel : 02.55.99.22.11.
contact@quarantedeux.solutions



36, Avenue du Six Juin
14000 CAEN
138, rue du Théâtre
75015 PARIS
Tel : 02.31.26.94.68
atelier@vertlatitude.com

Préambule

Le terrain à viabiliser est situé sur la commune de Bretteville-sur-Laize dans le Calvados.

Il comprend plusieurs parcelles actuellement cadastrées. L'opération d'ensemble du quartier s'implante sur un terrain d'assiette foncière de 12,16 ha qui sera réalisée en quatre tranches correspondant à quatre Permis d'Aménager. Le présent document porte sur le premier permis qui s'étend sur 6,39 ha (0,42 ha pour le PA01.2 et 5,97 ha pour le PA01.1).

Le programme des travaux a pour objet de préciser les ouvrages qui vont être réalisés et les conditions d'aménagement des terrains.

Programme des travaux de viabilisation

L'aménageur de l'opération s'engage à exécuter les travaux ci-après et figurant aux plans des PA8.a et 8.b pour assurer la viabilité des nouvelles parcelles après approbation.

La voie et les réseaux divers seront réalisés conformément aux prescriptions suivantes :

A. VOIRIE ET LIAISON ACTIVE

Les lots seront desservis par le chemin du champ breton. La liaison entre celui-ci et la voie principale (Voie A) ne sera possible que dans un sens et par les riverains de cette rue.

Un cheminement piéton, cycliste et équestre sera possible pour assurer un maillage nord-sud grâce aux réserves foncières (central et à l'est) permettant l'accès à la Laize.

Les hypothèses de structures seront dimensionnées par rapport au trafic attendu en fonction des études de sol.

B. EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable sera assurée par le raccordement sur les canalisations existantes, le réseau existant sera modifié selon les recommandations du syndicat pour assurer une pression et un débit corrects à l'ensemble du projet.

Un point de raccordement sera créé sur chaque lot ; celui-ci est représenté sur le PA8.b.

C. ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales :

En raison du coefficient de perméabilité correct sur la Zone A (voir PA8.a), la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle pour le domaine privé et au plus près du point de chute de la goutte d'eau en domaine public. Un ensemble de noues peu profondes permettront d'assurer une infiltration totale pour une épisode météorique d'occurrence centennale.

Les eaux pluviales seront acheminées vers les ouvrages en surface et de manière gravitaire.

2. Eaux usées :

Un réseau de collecte sera réalisé pour desservir le projet.

L'aménagement sera raccordé au chemin du champ breton puis à la rue de la Criquetière.

D. ELECTRICITÉ HAUTE ET BASSE TENSION

Le réseau de haute tension existant sera enfoui et un nouveau réseau sera créé pour desservir les lots.

E. TÉLÉCOMMUNICATION

Le génie civil du réseau principal et des branchements sera tiré. Les acquéreurs se raccorderont à la chambre individuelle qui sera posée en privé.

Paysagement

Conformément au plan masse, les espaces verts seront plantés d'arbres et d'arbustes. Les espaces libres seront engazonnés.