

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Dossier n° E19000043 / 14

Demande d'autorisation environnementale  
aménagement de la ZAC « Le Grand Clos »  
présentée par la société FONCIM

Commune de Bretteville-sur-Laize (Calvados)

Du 26 août au 27 septembre 2019

RAPPORT

CONCLUSIONS ET AVIS

DOCUMENTS ANNEXES

Commissaire enquêteur  
Jean-Pierre DENEUX

24 octobre 2019

# SOMMAIRE

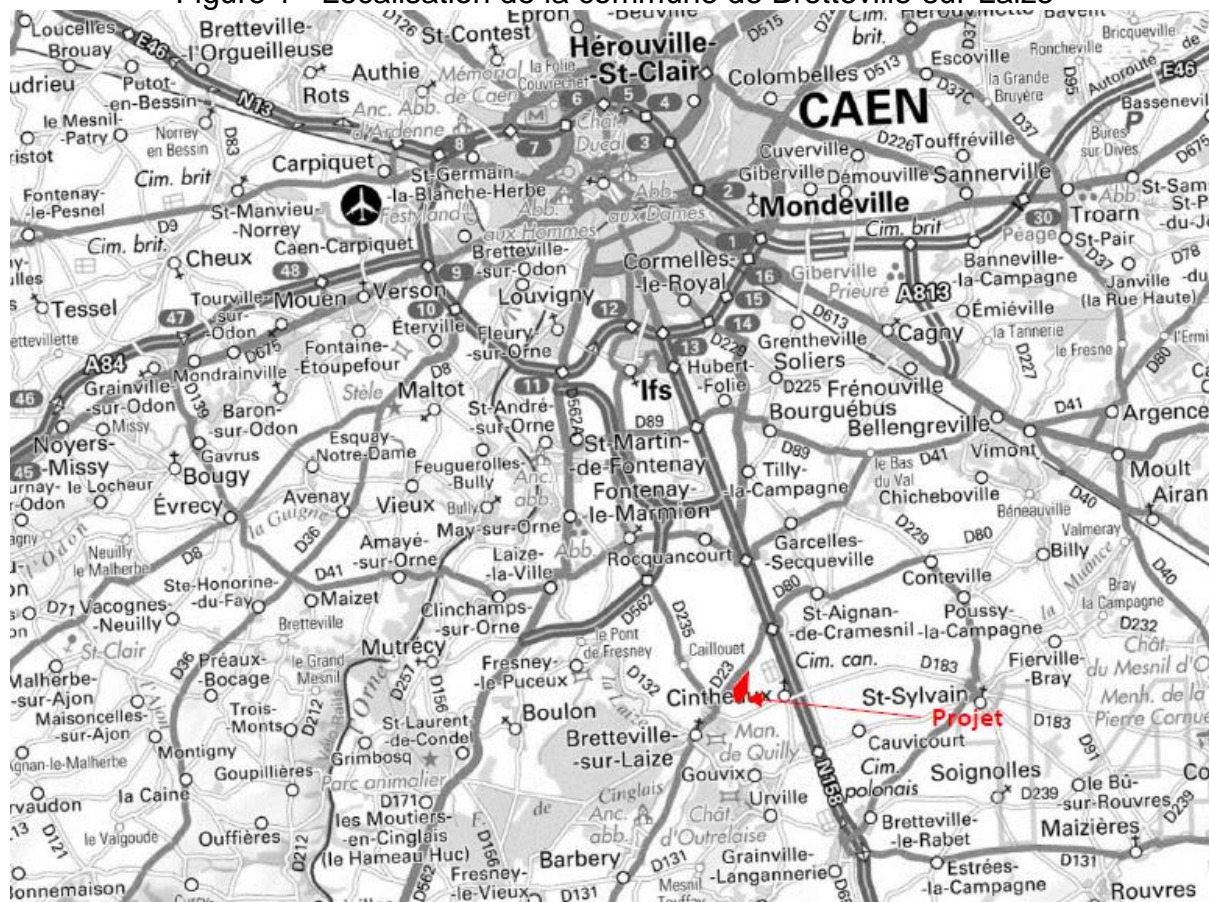
	Page
<b>1 - GÉNÉRALITÉS</b> .....	4
<b>1.1 - Objet de l'enquête</b> .....	5
<b>1.2 - Cadre juridique</b> .....	6
1.2.1 - Concernant la demande d'autorisation environnementale.....	6
1.2.2 - Concernant l'enquête publique.....	6
<b>1.3 - Nature et caractéristiques du projet d'aménagement du secteur nord-est de Bretteville-sur-Laize</b> .....	7
1.3.1 - Deux projets complémentaires .....	7
1.3.2 - Quelques repères chronologiques.....	8
1.3.3 - Concession d'aménagement.....	9
1.3.4 - Justification du projet.....	9
1.3.5 - Principales caractéristiques du projet.....	10
1.3.5.1 - Zone d'activité (ZA) .....	10
1.3.5.2 - ZAC « Le Grand Clos » .....	10
1.3.6 - Premières remarques du commissaire enquêteur sur le projet .....	12
<b>1.4 - Composition du dossier mis à la disposition du public</b> .....	12
<b>2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	14
<b>2.1 - Désignation du commissaire enquêteur</b> .....	14
<b>2.2 - Concertations préalables du public</b> .....	14
<b>2.3 - Avis de la MRAE</b> .....	15
<b>2.4 - Modalités de l'enquête</b> .....	15
2.4.1 - Rôle du commissaire enquêteur dans l'organisation de l'enquête.....	15
2.4.2 - Entretien avec la commune, le maître d'ouvrage et visite des lieux .....	16
2.4.3 - Déroulement de l'enquête .....	16
<b>2.5 - Information du public</b> .....	17
2.5.1 - Publicité légale .....	17
2.5.2 - Autres actions d'information du public.....	17
<b>2.6 - Climat de l'enquête</b> .....	17
<b>2.7 - Clôture de l'enquête et transfert du dossier et du registre</b> .....	18
<b>2.8 - Relation comptable des observations du public recueillies au cours de l'enquête</b> .....	18
<b>2.9 - Procès-verbal des observations et demande de mémoire en réponse</b> .....	20

<b>2.10 - Réponse de la société FONCIM</b> .....	20
<b>3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS, DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA, QUESTIONS, RÉPONSES DE FONCIM ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....	20
<b>3.1 - Examen analytique des observations du public</b> .....	20
<b>3.2 - Examen de l'avis de la MRAE et de la réponse du pétitionnaire - Avis des PPA</b> .....	21
3.2.1 - MRAE .....	21
3.2.2 - CLE du SAGE Orne aval-Seulles .....	22
3.2.3 - ARS de Normandie.....	22
<b>3.3 - Synthèse des observations, questions, position de FONCIM et avis du commissaire enquêteur</b> .....	22
3.3.1 - Avancement de la zone d'activité (ZA) au nord de la ZAC .....	22
3.3.2 - Sécurité sur la RD 23 .....	24
3.3.3 - Traitements agricoles des cultures bordant la ZAC .....	25
3.3.4 - Conséquences des fouilles archéologiques .....	27
Annexe - Plan masse du projet de ZAC « Le Grand Clos ».....	30
Adresses et contacts .....	32
Abréviations utilisées.....	35

# 1 - GÉNÉRALITÉS

La commune de Bretteville-sur-Laize a confié à la société FONCIM la maîtrise d'œuvre de l'aménagement de son projet de ZAC « Le Grand Clos ». La commune se situe à vingt-deux kilomètres au sud de Caen et à vingt-trois kilomètres au nord de Falaise (figure 1), dans un secteur de transition entre la Plaine de Caen et la Suisse normande. L'emprise de la future ZAC est localisée au nord-est du territoire communal (figure 2).

Figure 1 - Localisation de la commune de Bretteville-sur-Laize



Bretteville-sur-Laize comptait 1 844 habitants en 2016<sup>1</sup>, pour une superficie de 9,68 km<sup>2</sup>. Cette commune fait partie de l'arrondissement de Caen et du canton de Thury-Harcourt. Elle appartient à la CDC Cingal-Suisse Normande qui regroupe 47 communes<sup>2</sup>. Bretteville-sur-Laize est incluse dans le territoire du SCOT Caen-Normandie-Métropole et a été identifiée par le SCOT en tant que « pôle relais »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Source INSEE.

<sup>2</sup> La CDC Cingal-Suisse Normande a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle résulte de la fusion entre les précédentes CDC du Cingal et de la Suisse Normande.

<sup>3</sup> Les règles d'urbanisme suivantes s'imposent aux communes identifiées « pôles relais » par le SCOT : pour des opérations supérieures à 1 ha, au moins 20 logements par ha et moins de 60 % de logements individuels ; terrains de 500 m<sup>2</sup> maximum, en moyenne ; minimum de 20 % de logements sociaux.

Figure 2 - Localisation du site des projets sur la commune de Bretteville-sur-Laize



## 1.1 - Objet de l'enquête

La société FONCIM<sup>4</sup> s'est vu confier, par la commune de Bretteville-sur-Laize, la concession d'aménagement de sa future ZAC « Le Grand Clos ». L'objet de la présente enquête publique est d'informer le public sur les modalités de ce projet, et plus particulièrement de ses incidences sur l'environnement. Elle doit permettre de recueillir les avis, remarques et propositions du public sur la demande d'autorisation environnementale présentée en ce sens par FONCIM. Toutefois, le projet dans son ensemble concerne également la zone d'activité située au nord de la ZAC et dont le maître d'ouvrage est la CDC Cingal-Suisse Normande.

---

<sup>4</sup> FONCIM Aménageur appartient au groupe JEAN. « Implantée en Normandie depuis 25 ans, la société FONCIM réunit l'ensemble des compétences requises en aménagement foncier. Face aux nouvelles exigences urbaines et économiques des activités liées à l'immobilier, FONCIM a su développer un véritable savoir-faire en matière de pratiques urbaines. Forte de son expérience dans la réalisation de nombreux projets urbains, FONCIM apporte des solutions complètes et approfondies aux challenges des collectivités locales, des particuliers et des investisseurs publics ou privés. » (Extrait du site internet de la société).

## 1.2 - Cadre juridique

### 1.2.1 - Concernant la demande d'autorisation environnementale

Le projet relève de la procédure de l'autorisation environnementale<sup>5</sup> du Code de l'environnement régie par le livre Ier, titre VIII, chapitre unique de ce même code.

Les travaux projetés relèvent de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des IOTA (*rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° supérieure ou égale à 20 ha*), selon le tableau de l'article R214-1 du Code de l'environnement. La surface à prendre en compte est de 43,76 ha (ZAC habitat + ZA + bassin versant)<sup>6</sup>, supérieure au seuil de 20 ha. Dans ces conditions, le projet fait obligatoirement l'objet d'une autorisation préfectorale et donc d'une enquête publique.

Par ailleurs, le projet relève de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement (*Travaux, constructions et opérations d'aménagement. b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R\*420-1 du Code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>*). La surface totale du projet (ZAC habitat + ZA) est de 25,12 ha, supérieure au seuil de 10 ha. Dans ces conditions, le projet fait obligatoirement l'objet d'une autorisation préfectorale et donc d'une enquête publique.

### 1.2.2 - Concernant l'enquête publique

Conformément à l'article R181-36 du Code de l'environnement, les modalités du déroulement de l'enquête publique sont régies par le chapitre III, titre II, livre I<sup>er</sup> de ce même code, sous la responsabilité du préfet du Calvados.

La présente enquête publique a été prescrite par l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 (document annexe 3).

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Bretteville-sur-Laize.

---

<sup>5</sup> La procédure de l'autorisation environnementale a été créée par l'ordonnance 2017-80 et les décrets 2017-81 et 2017-82, tous du 26 janvier 2017 et relatifs à l'autorisation environnementale. Ces textes ont remplacé les procédures d'autorisation, préalablement distinctes pour les ICPE et pour les IOTA (Loi sur l'eau), en une procédure unique. Ces textes sont codifiés dans le Code de l'environnement.

<sup>6</sup> Le bassin versant total considéré se compose de la ZAC partie habitat (15,96 ha), de la ZA au nord (9,22 ha) et du bassin versant amont (18,58 ha), soit au total 43,76 ha.

## 1.3 - Nature et caractéristiques du projet d'aménagement du secteur nord-est de Bretteville-sur-Laize

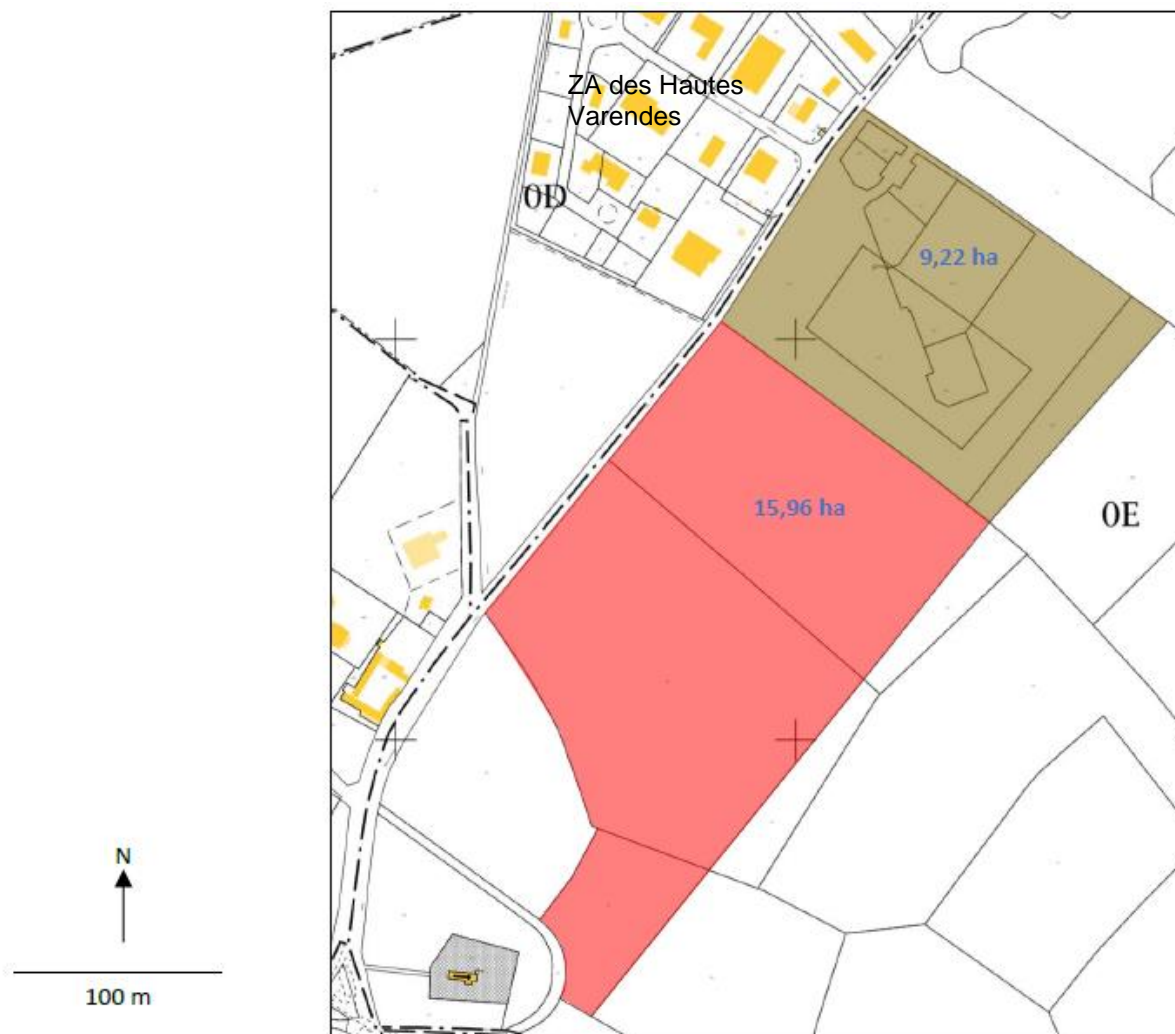
### 1.3.1 - Deux projets complémentaires

Le développement du secteur nord-est de la commune de Bretteville-sur-Laize repose sur deux projets complémentaires (figure 3).

Dans la partie sud, la ZAC « Le Grand Clos, exclusivement dédiée à l'habitat. Pour cette réalisation, le commune de Bretteville-sur-Laize à concédé la maîtrise d'ouvrage à la société FONCIM.

Dans la partie nord, une zone d'activité (ZA) dont la CDC Cingal-Suisse Normande (qui détient la compétence économique) est maître d'ouvrage. La ZA est actuellement en cours de finalisation. Elle prolonge la ZA existante de Hautes Varendes. Il est prévu d'y accueillir des artisans, des services et des petits commerces. Les aménagements sont terminés et les parcelles en cours de commercialisation.

Figure 3 - Emprise des deux projets : ZAC « Le Grand Clos » (en rose), ZA (en jaune)



Le tableau 1 ci-dessous résume les principales caractéristiques des deux projets.

Tableau 1 - Aménagement urbain du secteur nord-est de Bretteville-sur-Laize

	Emprise (ha)	Maître d'ouvrage	Propriétaire des terrains	Destination
ZAC « Le Grand Clos »	15,96	FONCIM	Commune de Bretteville-sur-Laize	Habitat (328 logements à réaliser dans les 10 à 15 ans à venir)
ZA	9,22	CDC Cingal-Suisse Normande	CDC Cingal-Suisse Normande	Activités économiques (en cours de réalisation)
<b>Total projet</b>	<b>25,18</b>			
Bassin versant intercepté	18,58			
<b>Total bassin versant</b>	<b>43,76</b>			

### 1.3.2 - Quelques repères chronologiques

- 26 novembre 2012 : le conseil municipal lance les études de faisabilité pour le projet d'aménagement du secteur nord-est de la commune ;
- janvier 2013 - janvier 2014 : réalisation de l'*Étude d'aménagement d'un nouveau quartier et extension d'une zone d'activité à Bretteville-sur-Laize*, par l'Atelier Vert Latitude et l'Atelier d'architecture François Versavel ;
- 26 novembre 2015 : Validation par le conseil municipal de l'étude de faisabilité et définition des modalités de la première phase de concertation préalable à la création et à l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC ;
- 23 mars 2016 : approbation du bilan de la première phase de concertation préalable par le conseil municipal ;
- 18 juillet 2016 : désignation par le conseil municipal de FONCIM comme aménageur et concessionnaire de la ZAC ;
- 5 août 2016 : signature du traité de concession d'aménagement ;
- 9 novembre 2016 : définition des modalités de la deuxième phase de concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC ;
- avril 2017 : choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- 11 avril 2019 : avis délibéré de la MRAE Normandie ;
- mai 2019 : réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE ;
- 12 juin 2019 : approbation par le conseil municipal du bilan de la deuxième phase de concertation préalable à la création de la ZAC et du dossier de création de la ZAC.

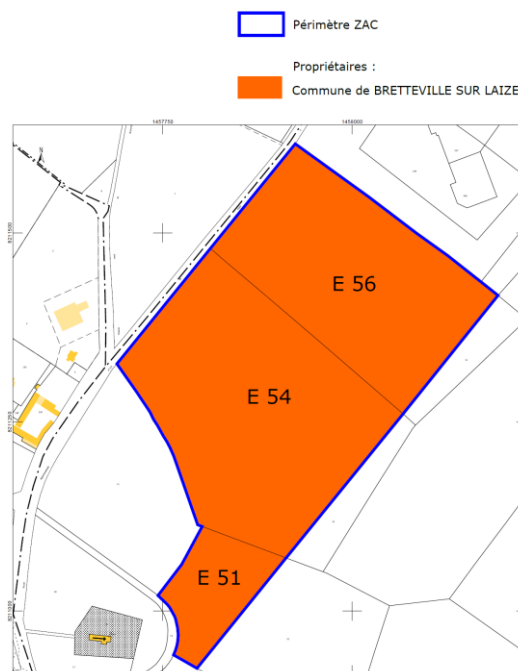


### 1.3.3 - Concession d'aménagement

La commune de Bretteville-sur-Laize a confié l'aménagement de sa ZAC « Le Grand Clos » à l'aménageur FONCIM au travers d'un Traité de concession, en date du 18 juillet 2016.

Le terrain, d'une superficie totale de 15,96 ha est détenu en totalité par la commune de Bretteville-sur-Laize qui le cèdera à FONCIM. Il est constitué des parcelles cadastrales E 51, 54 et 56 (figure 4). FONCIM aura la charge de l'ensemble des aménagements et de la rétrocession des lots aux particuliers. Ces derniers feront construire dans le respect des prescriptions afférentes à la ZAC<sup>7</sup>. La commune conserve un contrôle sur toutes les opérations.

Figure 4 - Emprise de la ZAC « Le Grand Clos »



### 1.3.4 - Justification du projet

Bien que située sur la troisième couronne de l'agglomération caennaise, Bretteville-sur-Laize bénéficie d'une forte attractivité due en partie, probablement, à la facilité d'accès à Caen par la RN 158 et à son offre diversifiée de commerces et services.

Entre 1990 et 2014, la population s'est accrue d'environ 450 habitants, tandis que 245 nouvelles résidences voyaient le jour. La demande en logements est donc soutenue. La commune, soucieuse de poursuivre cette dynamique, a donc initié un projet de développement d'un secteur situé au nord-est du bourg. Ce projet s'inscrit dans le renforcement du rôle de pôle relais conféré à la commune par le SCOT.

Un premier objectif est de créer des emplois sur la commune et de permettre à davantage d'actifs de vivre et de travailler sur la commune. Actuellement, plus de trois quarts des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune (en général, sur Caen). Il y a donc lieu de chercher à diminuer ces trajets pendulaires domicile-travail.

En second lieu, le projet permettra de créer une continuité du tissu urbain entre le bourg et la zone d'activité des Hautes Varendes, tout en mettant en valeur l'espace boisé de Quilly.

Le projet vise à répondre aux besoins de développement économique de la commune et à satisfaire la demande en logements due à sa forte attractivité. Il devrait permettre également un renouvellement des générations, en attirant des jeunes ménages.

<sup>7</sup> Établissement d'un cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Le projet contribuera aussi à améliorer la qualité de l'entrée de ville, au nord, par la RD 23.

Il permettra également de pérenniser les équipements communaux, scolaires, sociaux-culturels et sportifs, existants.

### **1.3.5 - Principales caractéristiques du projet**

#### **1.3.5.1 - Zone d'activité (ZA)**

Sur un terrain de 9,22 ha situé au nord et dans le prolongement de la ZAC, la CDC Cingal-Suisse Normande réalise une ZA. Le terrain est traversé par une ligne HTB (225 000 V) orientée NO-SE. La viabilisation est achevée et tient compte de la présence de la ligne HTB pour en éloigner les constructions.

Le secteur situé au sud de la ligne HTB est voué à un pôle commercial (petits commerces, services, équipements d'intérêt collectif) dont la commercialisation des parcelles est prévue pour le second semestre 2020.

Le secteur situé au nord de la ligne HTB est voué à des activités artisanales et commerciales de plus grande ampleur ; pour une première tranche, cinq parcelles sur six sont déjà construites ; une seconde tranche de huit parcelles sera commercialisée en 2020-2021.

Concernant la gestion des eaux pluviales, sur les parcelles privées on a retenu uniquement l'infiltration à la parcelle, pour une pluie d'occurrence décennale. Au-delà, le volume excédentaire sera repris et géré par le domaine public. Sur le domaine public, un réseau de noues végétalisées et de bassins de rétention sera dimensionné de manière à infiltrer la totalité des eaux pluviales pour des précipitations inférieures à une occurrence centennale.

#### **1.3.5.2 - ZAC « Le Grand Clos »**

Sur un terrain de 16 ha environ, il est prévu la réalisation d'un ensemble à vocation unique d'habitat de 328 logements<sup>8</sup>. Le terrain était jadis cultivé mais il ne l'est plus à ce jour. Il s'agit d'un plateau quasi-horizontal (altitude entre 90 et 100 m). Outre les logements, le projet prévoit la création d'une maison « de quartier » ou « des associations ». Un supermarché existant jouxte le terrain, au nord-ouest, sur le côté opposé de la RD 23. La densité brute sera de 20,5 logements/ha. Si on admet que l'espace public occupera de 25 à 30 % de la surface, la densité nette sera d'au moins 27 logements/ha (voir le plan de masse en annexe).

---

<sup>8</sup> Le nombre de logements prévu initialement était de 350. La découverte de vestiges à l'occasion des fouilles archéologiques préventives a imposé de soustraire un hectare environ à l'emprise initialement prévue (voir le § 3.3.4).

La typologie des logements proposés sera variée, permettant une bonne mixité sociale et générationnelle. Le tableau 2 détaille les différentes catégories de logements prévues.

Tableau 2 - Typologie des logements prévus sur la ZAC « Le Grand Clos »

Type	Nombre	Surface de plancher	
<b>LOCATIF SOCIAL</b>			
Collectif	62	70 m <sup>2</sup> /lgt	4 340 m <sup>2</sup>
Foyer jeunes actifs	8	35 m <sup>2</sup> /lgt	280 m <sup>2</sup>
Habitat intermédiaire	0		
Maisons de ville	12	85 m <sup>2</sup> /lgt	1 020 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>82</b>		<b>5 640 m<sup>2</sup></b>
<b>ACCESSION SOCIALE/MAITRISEE/PRIMO ACCEDANTS</b>			
Maison individuelle dense	54	140 m <sup>2</sup> /lgt	7 560 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>54</b>		<b>7 560 m<sup>2</sup></b>
<b>MARCHE LIBRE</b>			
Collectif	0		
Maisons groupées	37	90 m <sup>2</sup> /lgt	3 330 m <sup>2</sup>
Terrain à bâtir 500m <sup>2</sup>	155	180 m <sup>2</sup> /lgt	27 900 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>192</b>		<b>31 230 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>328</b>		<b>44 430 m<sup>2</sup></b>

Les logements locatifs sociaux représenteront 25 % des habitations. La proportion des logements individuels (marché libre du tableau 2) sera de 59 %. Aucun terrain n'aura une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Les orientations du SCOT seront donc respectées.

Concernant la gestion des eaux pluviales, sur les parcelles privées on a retenu l'infiltration intégrale à la parcelle, pour une pluie d'occurrence centennale, grâce à des dispositifs imposés aux preneurs de lots par le cahier des charges. Sur le domaine public, un réseau de noues végétalisées et de bassins de rétention sera dimensionné de manière à infiltrer la totalité des eaux pluviales pour des précipitations inférieures à une occurrence centennale.

En deçà d'une pluie centennale, le débit de fuite de la totalité de la zone sera nul, écartant un risque d'inondation pour les terrains en aval, particulièrement dans la vallée de la Laize et un risque de pollution des eaux de la rivière Laize.

Outre sa fonction de traitement des eaux pluviales, le réseau de noues concourra pleinement à l'aménagement paysager du site. Par ailleurs, le projet fera l'objet d'une végétalisation importante et d'un paysagement soigné. En particulier, une « coulée verte » est prévue au cœur de la zone. Les franges porteront une « lisière verte », en particulier en bordure de champs cultivés.

Un réseau de voies hiérarchisé permettra une circulation à l'intérieur de la ZAC, avec un accent particulier sur les cheminements doux et un abaissement de la vitesse des automobiles. L'accès à la zone se fera par la RD 23. Trois entrées sont prévues, une pour la ZA et deux pour la ZAC. Des cheminements doux permettront aux habitants de la ZAC d'accéder au bourg et à la ZA.

La réalisation de la ZAC doit s'étaler sur 10 à 15 ans, en cinq phases. La phase cinq sera toutefois très réduite, ou reportée, en raison des découvertes archéologiques sur le site. La première tranche des travaux de la ZAC aura lieu au sud de l'emprise.

Pour l'ensemble de la zone (ZAC + ZA), il est prévu d'infiltrer sur le site la totalité des eaux pluviales pour des précipitations inférieures à une occurrence centennale. La bonne perméabilité du terrain favorise cette option.

### **1.3.6 - Premières remarques du commissaire enquêteur sur le projet**

Il s'agit d'un projet de qualité qui montre un fort attachement au plus strict respect de l'environnement et à l'intégration paysagère. Un soin particulier est apporté à la gestion des eaux pluviales, ce qui est l'objet principal de l'enquête publique. En effet, les eaux pluviales seront intégralement infiltrées sur place, sans surverse, hormis le cas de précipitations supérieures à une occurrence centennale. La ZAC offrira un cadre de vie agréable de ses futurs habitants en privilégiant les espaces verts et les plans d'eau (noues et bassins). Cette urbanisation se réalisera progressivement, selon un phasage tenant compte des besoins, sur 10 à 15 ans. La population communale devrait s'accroître de 750 à 800 habitants (+ 40 % environ, soit 2,5 à 4,0 % par an), avec un objectif de mixité sociale et de rajeunissement de la population.

## **1.4 - Composition du dossier mis à la disposition du public**

Le dossier mis à la disposition du public<sup>9</sup> à l'occasion de l'enquête publique concernant la demande d'autorisation environnementale de la ZAC « Le Grand Clos », comporte les documents suivants :

☒ Dossier proprement-dit :

- Autorisation environnementale & mise à jour de l'étude d'impact de 2016, bureau d'études Quarante Deux, indice C, janvier 2019, 153 p. + 14 annexes :

- Annexe 1 : Traité de concession d'aménagement entre la commune de Bretteville-sur-Laize et FONCIM, Siam Conseils, 18 juillet 2016, 28 pages + 7 annexes (non jointes au dossier) ;

---

<sup>9</sup> Sous forme papier, à la mairie de Bretteville-sur-Laize et sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/1496>, à l'exception des publications de l'avis au public dans la presse.

- Annexe 2 : Étude d'opportunité énergies renouvelables et réseau de chaleur (Étude ENR), SCE Aménagement & environnement, édition 1, 15 mai 2017, 54 pages (y.c. 2 annexes) ;
- Annexe 3 : Autorisation de rejet des eaux usées, Mairie de Bretteville-sur-Laize, 2 octobre 2017, 2 pages ;
- Annexe 4 : Étude géotechnique, Solugeo SARL, version initiale (indice A), 12 mars 2017, 66 pages (y.c. 5 annexes) ;
- Annexe 5 : Réponse du syndicat d'eaux, Eaux Sud Calvados, sans date, 2 pages ;
- Annexe 6 : Étude avant-projet de la station d'épuration (reconstruction de la station de traitement des eaux usées, du poste en tête et son refoulement), SOGETI INGÉNIERIE INFRA, indice 2, septembre 2018, 84 pages ;
- Annexe 7 : Lettre de la communauté de communes au secrétaire général de la préfecture du Calvados (modification n° 3 du PLU de Bretteville-sur-Laize), CDC Cingal-Suisse Normande, 26 juin 2018, 3 pages ;
- Annexe 8 : Note hydraulique (à destination des constructeurs), SCE Aménagement & environnement, 19 juin 2018, 8 pages ;
- Annexe 9 : Bilan de la concertation préalable menée par la collectivité (délibération du conseil municipal de Bretteville-sur-Laize), 23 mars 2016, 3 pages + 1 annexe de 3 pages ;
- Annexe 10 : Étude de compensation agricole (Étude préalable des impacts collectifs agricoles), SARL Routier Environnement, avril 2018, 117 pages ;
- Annexe 11 : Prescriptions préfectorales de fouilles archéologiques
  - Arrêté préfectoral 28-2018-739 portant prescription d'une fouille archéologique, région Normandie, 13 décembre 2018, 2 pages + 2 annexes : - Emprise de la prescription de fouille archéologique (1 plan) ;
  - Cahier des charges scientifique (3+4+2 pages) ;
- Annexe 12 : délibération de la CDC sur la modification [n° 3] du PLU de Bretteville-sur-Laize, CDC Cingal-Suisse Normande, 17 octobre 2018, 5 pages ;
- Annexe 13 : Plan de masse et coupes de l'opération - Phase Pro FONCIM, 1 plan de gestion des eaux pluviales, 26 juillet 2018, 15 plans de coupe, février-mars 2018 ;
- Annexe 14 : Récolement des travaux effectués sur la partie zone artisanale, Mastello, Routière Perez, 3 plans (23/07/2018/C, 23/07/2018/C, 25/07/2017/A).

▣ Autres documents mis à la disposition du public :

- Arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 portant ouverture de l'enquête publique (5 p.) ;
- Avis au public annonçant l'enquête publique (2 p.) ;
- Courrier de FONCIM du 28 janvier 2019 (1 p.) ;
- Avis de la CLE du SAGE Orne aval-Seulles du 10 avril 2018 (8 p.) ;
- Avis de la MRAE Normandie n° 2018-2807 du 11 avril 2019 (16 p.) ;
- Complément suite à l'avis de la MRAE, bureau d'études Quarante Deux, indice B, mai 2019 (20 p.) ;
- Avis de l'ARS Normandie, 8 février 2019 (1 p.) ;

- Avis de l'ARS Normandie, 25 avril 2018 (3 p.) ;
- Avis de l'ARS Normandie, 31 octobre 2018 (3 p.) ;
- Publications de l'avis d'enquête publique dans la presse (4 avis) ;

## **2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

Suite à la demande de la préfecture du Calvados, reçue le 27 mai 2019, le tribunal administratif de Caen, par sa décision du 29 mai 2019 n° E19000043/14 (document annexe 1), a désigné Monsieur Jean-Pierre DENEUX en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société FONCIM en vue de l'aménagement de la ZAC « Le Grand Clos » sur la commune de Bretteville-sur-Laize.

### **2.2 - Concertations préalables du public**

La présente enquête publique ne requérait pas de concertation publique préalable au sens réglementaire.

Toutefois, une première phase de concertation du public a eu lieu préalablement à la désignation de l'aménageur, de novembre 2015 à mars 2016, selon les modalités prévues par l'article L300-2 du Code de l'urbanisme. En pratique, les modalités de cette concertation furent les suivantes :

- bulletin municipal n° 52 comportant un dossier d'information,
- adresse courriel dédiée pour recueillir les observations du public<sup>10</sup>,
- registre papier destiné à recueillir les observations à la mairie<sup>11</sup>.

Suite à la désignation de l'aménageur en juillet 2016, une seconde phase de concertation préalable à la création de la ZAC s'est déroulée à compter de novembre 2016 et a été close le 12 juin 2019. Les modalités pratiques de cette concertation furent les suivantes :

- publicité préalable par affichage et sur le site internet de la mairie,
- panneaux exposants le projet, en mairie et aux réunions,
- réunion publique le 12 décembre 2016 (une dizaine de présents),
- réunion publique le 22 mars 2018 (30 à 50 présents),
- adresse courriel dédiée pour recueillir les observations du public<sup>12</sup>,

---

<sup>10</sup> Une seule observation recueillie par courriel à laquelle la commune a répondu.

<sup>11</sup> Aucune observation recueillie sur le registre papier.

<sup>12</sup> Une seule observation recueillie par courriel.

- registre papier destiné à recueillir les observations à la mairie<sup>13</sup>,
- mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact et de l'avis de la MRAE, sur le site internet de la commune et sur papier à la mairie.

Au-delà du cadre réglementaire, la municipalité et l'aménageur souhaitent que le public soit régulièrement informé de l'avancement du projet. À cet effet, une réunion publique a été programmée de longue date. Son objet était de présenter le dossier de réalisation de la ZAC. Cette réunion a été annoncée pour le 19 septembre 2019 dans le bulletin municipal n° 59 de juillet 2019. Elle a donc eu lieu pendant l'enquête publique mais en dehors du cadre de cette dernière. Le commissaire enquêteur n'y a pas été convié.

## **2.3 - Avis de la MRAE**

La MRAE a rendu son avis sur l'évaluation environnementale le 11 février 2019 (document annexe 6).

Il est rappelé que l'avis de la MRAE ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable et vise à améliorer la conception et la compréhension du projet.

Les principales remarques contenues dans l'avis de la MRAE et les réponses du pétitionnaire sont examinées au § 3.2.

## **2.4 - Modalités de l'enquête**

### **2.4.1 - Rôle du commissaire enquêteur dans l'organisation de l'enquête**

Afin d'arrêter les modalités de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré Mme. LE BOURGEOIS Catherine, en charge du dossier et de l'organisation de l'enquête, et M. CATHRIN-HAMELIN Quentin, à la DDTM du Calvados, le 16 juillet 2019.

D'un commun accord, l'enquête a été fixée du 26 août 2019, à 10h00, au 27 septembre 2019 à 16h00. Quatre permanences ont été prévues à la mairie de Bretteville-sur-Laize, siège de l'enquête, selon le calendrier suivant :

- première permanence : lundi 26 août 2019, de 10h00 à 12h00,
- deuxième permanence : mercredi 11 septembre 2019, de 10h00 à 12h00,
- troisième permanence : samedi 21 septembre 2019, de 10h00 à 12h00,
- quatrième permanence : vendredi 27 septembre 2019, de 14h00 à 16h00.

---

<sup>13</sup> Aucune observation recueillie sur le registre papier.

Le commissaire enquêteur a rencontré à nouveau Mme LE BOURGEOIS le 17 juillet 2019. Les textes de l'arrêté et de l'avis ont été finalisés, ainsi que la liste des documents du dossier du public. Le commissaire enquêteur a pris possession d'un exemplaire papier du dossier et a paraphé le registre papier.

#### **2.4.2 - Entretien avec la commune, le maître d'ouvrage et visite des lieux**

Le commissaire enquêteur a participé, le 13 août 2019, à une réunion à la mairie de Bretteville-sur-Laize. Participaient à cette réunion : M. FRANÇOIS Bruno, maire, M. PIERRE Claude, premier adjoint, M. CAPPELLE Olivier et M. OLIVIER-GENESTAR Michaël, de la société FONCIM. M. FRANÇOIS a retracé l'historique du projet dans le cadre du développement de la commune. Des réponses ont été apportées aux questions du commissaire enquêteur, et les modalités pratiques de l'enquête arrêtées (salle, accessibilité, horaires des permanences, ordinateur, etc.).

Ce même jour, le commissaire enquêteur a visité le site du projet en compagnie de M. FRANÇOIS. À cette occasion il a pu observer que le site de la ZAC est un vaste plateau qui ne porte plus de cultures à ce jour. Par ailleurs, les aménagements concernant la circulation douce le long de la RD 23 sont en cours.

Par la suite, le commissaire enquêteur est revenu seul sur site pour mieux apprécier l'avancement des aménagements du secteur zone d'activité (ZA).

#### **2.4.3 - Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 (document annexe 3), l'enquête s'est déroulée du 26 août, à 10h00, au 27 septembre 2019, à 16h00, soit sur 33 jours consécutifs.

Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie de Bretteville-sur-Laize, siège de l'enquête :

- première permanence : lundi 26 août 2019, de 10h00 à 12h00,
- deuxième permanence : mercredi 11 septembre 2019, de 10h00 à 12h00,
- troisième permanence : samedi 21 septembre 2019, de 10h00 à 12h00,
- quatrième permanence : vendredi 27 septembre 2019, de 14h00 à 16h00.

Le registre d'enquête papier (document annexe 10) a été ouvert le 26 août 2019 par le commissaire enquêteur, et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, ainsi qu'un exemplaire du dossier décrit au § 1.4 ci-dessus.

Le registre dématérialisé (document annexe 11) était accessible au public sur internet, du 26 août, à 10h00, au 27 septembre 2019, à 16h00.



## **2.5.- Information du public**

### **2.5.1 - Publicité légale**

Conformément à l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2019 de mise à l'enquête publique, un avis a été publié dans deux journaux locaux du département, à savoir dans Ouest-France et dans Liberté-Le Bonhomme libre, le 1<sup>er</sup> août 2019, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête. Une seconde publication a eu lieu, le 29 août 2019, dans les mêmes journaux, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

Les publications de l'avis dans la presse sont reproduites dans le document annexe 5.

L'avis au public (document annexe 4) a été affiché<sup>14</sup>, en extérieur, à la mairie de Bretteville-sur-Laize et sur les panneaux municipaux de la commune, ainsi qu'aux abords du projet. Cet affichage a été constaté par huissier le 9 août 2019 (le procès verbal de constat est reproduit dans le document annexe 14).

### **2.5.2 - Autres actions d'information du public**

L'enquête publique était signalée sur le site internet de la mairie de Bretteville-sur-Laize, avec un lien disponible vers le registre dématérialisé. Le bulletin municipal étant semestriel, la date de parution du dernier bulletin (juillet 2018) n'a pas permis d'annoncer l'enquête publique.

## **2.6 - Climat de l'enquête**

La participation du public a été inexistante au cours de l'enquête.

De son côté, la mairie de Bretteville-sur-Laize a mis en œuvre tous les moyens nécessaires pour faciliter le déroulement de l'enquête et le travail du commissaire enquêteur.

---

<sup>14</sup> Affiches 32 x 45 cm, fond jaune.

## 2.7 - Clôture de l'enquête et transfert du dossier et du registre

Le 27 août 2019, à 16h00, le commissaire enquêteur, a clos le registre d'enquête. Il en a pris possession le jour même avec le dossier d'enquête papier mis à la disposition du public.

## 2.8 - Relation comptable des observations du public recueillies au cours de l'enquête

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie de Bretteville-sur-Laize :

- première permanence : lundi 26 août 2019, de 10h00 à 12h00,
- deuxième permanence : mercredi 11 septembre 2019, de 10h00 à 12h00,
- troisième permanence : samedi 21 septembre 2019, de 10h00 à 12h00,
- quatrième permanence : vendredi 27 septembre 2019, de 14h00 à 16h00.

Malgré les moyens mis à la disposition du public, aucune personne ne s'est exprimée au cours de l'enquête. Le tableau 3 ci-dessous récapitule ces moyens et constate cette absence d'expression : présence aux permanences, registre papier, courriers, registre dématérialisé.

Tableau 3 - Modes d'expression du public au cours de l'enquête

Personnes	Permanences				Registre papier	Courriers <sup>15</sup>	Registre dématérialisé <sup>16</sup>
	1	2	3	4			
<b>Totaux</b>	0	0	0	0	0 obs.	0	0 obs.

Aucune personne ne s'est présentée aux quatre permanences.

Aucune observation n'a été notée sur le registre papier.

Aucun courrier n'est parvenu au siège de l'enquête.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre dématérialisé.

<sup>15</sup> Courriers reçus à la mairie de Bretteville-sur-Laize.

<sup>16</sup> Avis exprimés sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/1496>).

Toutefois, le registre dématérialisé a fait état de :

- 313 visiteurs,
- 528 téléchargements.

Le détail des téléchargements est donné dans le tableau 4.

Tableau 4 - Détail des téléchargements à partir du registre dématérialisé

Document	Nombre
Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	18
Avis d'ouverture de l'enquête publique	12
Courrier - Accusé de réception	17
Autorisation environnementale et mise à jour de l'étude d'impact	42
Rapport des annexes	14
Annexe 1 - Traité de concession entre la commune et FONCIM	20
Annexe 2 - Étude d'opportunité énergies renouvelables et réseau de chaleur - SCE 2017	16
Annexe 3 - Autorisation de rejet des eaux usées	33
Annexe 4 - Étude de sol menée par SOLUGEO - Mars 2017	10
Annexe 5 - Réponse du syndicat d'eau potable concernant la fourniture en eau potable	11
Annexe 6 - Étude d'avant-projet de la reconstruction de la station de traitement des eaux	32
Annexe 7 - Lettre de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande concernant la station d'épuration des eaux usées de Bretteville-sur-Laize	16
Annexe 8 - Note hydraulique fournie aux preneurs de lots pour la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privatives – FONCIM, 2018	18
Annexe 9a - Bilan de la concertation préalable menée par la collectivité et délibération approuvant ce bilan	14
Annexe 9b - Bilan de la Concertation - délibération approuvant ce bilan	14
Annexe 10 - Étude de compensation agricole	16
Annexe 11 - Prescription préfectorales de fouilles archéologiques	16
Annexe 12 - Délibération du 17-10-2018 de la Communauté Cingal-Suisse Normande sur la modification du PLU de Bretteville-sur-Laize	16
Annexe 13 - Plan masse et coupes de l'opération – Phase PRO – FONCIM	12
Annexe 14A - Récolement ZA	18
Annexe 14B - Récolement ZA	14
Annexe 14C - Identification Bassin versants ZA	18
Avis CLE	18
Avis de la MRAE n° 2018-2807	26
Compléments suite à l'avis MRAE	19
avis ARS - février 2019	33
avis ARS - avril 2018	18
avis ARS - octobre 2018	17

Un poste informatique était à la disposition du public au siège de l'enquête pour permettre l'accès au registre dématérialisé, pendant les heures d'ouverture au public de la mairie.

Aucune association de protection de l'environnement ne s'est manifestée.

## **2.9 - Procès-verbal des observations et demande de mémoire en réponse**

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal des observations avec demande de mémoire en réponse (document annexe 12).

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal et demande de mémoire en réponse à M. CAPPELLE, le 4 octobre 2019, dans les locaux de la société FONCIM, à Caen.

Au cours de cet entretien, le commissaire enquêteur a rendu compte du déroulement de l'enquête et de l'absence de participation du public. Il a fait état, en les commentant, des questions pour lesquelles il souhaitait une réponse de la part de la société FONCIM.

## **2.10 - Réponse de la société FONCIM**

La société FONCIM a transmis son mémoire en réponse au commissaire enquêteur par courrier électronique le 16 octobre 2019 (document annexe 13).

# **3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS, DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA, QUESTIONS, RÉPONSES DE FONCIM ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **3.1 - Examen analytique des observations du public**

Sans objet.

## 3.2 - Examen de l'avis de la MRAE et de la réponse du pétitionnaire - Avis des PPA

### 3.2.1 - MRAE

Dans son avis délibéré (document annexe 6), la MRAE de Normandie relève que les principaux enjeux du projet sont : la consommation de terres agricoles, l'artificialisation des sols, l'insertion paysagère (création d'une nouvelle entrée de ville et site jouxtant un site classé), les déplacements, l'impact sur la santé (qualité de l'air et bruit), les impacts sur le climat (en raison des déplacements pendulaires de population).

Sur la forme, la MRAE note que l'étude d'impact est conforme à l'article R122-5 du Code de l'environnement mais relève de nombreuses insuffisances qui empêchent d'apprécier l'impact sur les enjeux, en particulier en ce qui concerne la séquence ERC et les mesures de suivi.

Le maître d'ouvrage, FONCIM, a donné une réponse (document annexe 7) principalement sur les points suivants :

- compléments à l'étude faune-flore (protection des chiroptères) ;
- compléments sur les nuisances sonores (les pointes de circulation sur la RD 23 sont épisodiques ; les bandes paysagères et merlons atténueront les bruits ; les activités de la ZA se conformeront à la réglementation) ;
- ligne HTB (le sujet est traité dans l'étude d'impact et le gestionnaire a fait des travaux visant à la réduction des champs magnétiques) ;
- énergies renouvelables (il est rappelé que les solutions collectives n'ont pas été retenues et que les preneurs de lots seront invités à mettre en œuvre les solutions les plus vertueuses) ;
- coulée verte (des compléments descriptifs sont apportés) ;
- accès à la ZAC (deux options sont encore débattues : double entrée/sortie ou bouclage en sens unique) ;
- passerelle vers le bourg (elle est abandonnée pour préserver la quiétude de la faune du bois de Quilly) ;
- mesures ERC (les principales mesures sont reprises avec leurs possibles indicateurs de suivi) ;
- compensations agricoles collectives (la réflexion sur une compensation en direction de la filière paille progresse) ;
- changement climatique (le projet devra réduire les déplacements pendulaires et la consommation énergétique des habitations devrait se stabiliser en raison de l'amélioration des techniques de construction) ;
- compatibilité avec le SCOT et le PLU (le projet satisfait aux règles du SCOT et est conforme aux orientations du PADD, aux OAP et aux règlements écrit et graphique du PLU) ;
- précisions sur le bail des parcelles en culture (le bail précaire de mise à disposition est terminé) ;

### 3.2.2 - CLE du SAGE Orne aval-Seulles

Dans son avis (document annexe 8), la CLE considère que le projet n'est pas incompatible avec les objectifs du SAGE Orne aval-Seulles, à condition que toutes les prescriptions techniques présentées dans le dossier soient respectées.

### 3.2.3 - ARS de Normandie

L'ARS a rendu trois avis au fil de l'évolution du projet et des compléments apportés par le maître d'ouvrage (document annexe 9). Les deux premiers étaient défavorables (avril et octobre 2018). Le dernier (février 2019) était favorable, sous réserve d'apporter une attention particulière : aux nuisances sonores le long de la RD 23 ; aux distances vis-à-vis de la ligne HTB ; aux essences plantées vis-à-vis des allergies ; à l'équilibre typologique des logements en vue de la mixité sociale.

## 3.3 - Synthèse des observations, questions, position de FONCIM et avis du commissaire enquêteur

La contribution du public à l'enquête a été inexistante. Toutefois, cette absence d'expression n'est probablement pas le signe d'un désintérêt pour le projet. Il faut souligner que le registre dématérialisé a fait l'objet de 313 visites et que les documents du dossier ont fait l'objet de 528 téléchargements. Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'une très large information du public, de la part de la municipalité et de FONCIM, à l'occasion de deux phases de concertation préalable, de novembre 2015 à mars 2016 et de novembre 2016 à juin 2019. Ces deux concertations étaient réglementaires. La commune a néanmoins souhaité poursuivre l'information du public au-delà du cadre imposé par la loi. En particulier, elle a programmé une réunion publique le 19 septembre 2019, en dehors du cadre de l'enquête publique. L'objet de la réunion était de présenter à la population le dossier de réalisation de la ZAC. Une trentaine de personnes a participé à cette réunion.

### 3.3.1 - Avancement de la zone d'activité (ZA) au nord de la ZAC

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public concerne majoritairement la partie ZAC-habitat et assez peu le secteur zone d'activité (ZA) dont FONCIM n'est pas l'aménageur. Concernant l'impact environnemental, c'est toutefois l'ensemble des deux volets du projet qui doit être pris en compte

*Question 1.1 - Pouvez-vous fournir quelques compléments d'information sur la zone d'activité nord ? Le nombre de lots qu'il est prévu de céder ? L'avancement des constructions ? Les entreprises déjà en activité ?*

## Réponse de FONCIM

La zone d'activité relève de la compétence de la Communauté de communes Cingal-suisse Normande.

Une ZAC dédiée à la zone d'activité a été créée et gérée par les services de la Communauté de communes.

3 tranches sont prévues : deux tranches sont destinées à l'accueil d'activités tandis que la troisième prévoit un pôle commercial.

A ce jour, l'avancement de la zone est le suivant :

TRANCHE 1 : 6 parcelles pour un total de 22 500 m<sup>2</sup> dont :

- 5 parcelles commercialisées (SCOOP BOUCHARD ; France nettoyage ; Showroom tapissier ; 2 entreprises de plomberie).
- 1 parcelle restante représentant une surface de 2 500 m<sup>2</sup>

TRANCHE 2 : 8 parcelles pour un total de 25 000 m<sup>2</sup> environ. Calendrier :

- Travaux lancés au cours de l'Eté 2020
- Commercialisation : fin 2020/début 2021.

Pôle commercial : Lancement de la commercialisation prévue au second semestre 2020.

**Avis du commissaire enquêteur** - La mise en place du pôle commercial devrait coïncider avec la réalisation de la première phase de la ZAC « Le grand Clos », ce qui permettra aux premiers occupants de disposer immédiatement de services et commerces de proximité.

*Question 1.2 - À l'occasion des concertations préalables, certains commerçants du centre ville étaient inquiets de la concurrence possible de services de proximité dans la ZA. Quels sont les services de proximité prévus dans la ZA ? Quelle concurrence pourront-ils faire au centre ville ?*

## Réponse de FONCIM

Ce point a légitimement fait l'objet de débat au cours des rencontres avec la population.

La commercialisation se fera sous la condition suivante :

- Une phase de concertation avec les commerçants existants à Bretteville : Certains souhaitant peut-être ouvrir un second commerce sur la ZAC.

Les modalités de réalisation du pôle commercial ne sont pas encore clairement définies. Une rencontre avec le Président de la Communauté de communes est prévue le 7 novembre 2019, afin de caler une stratégie partagée par tous les acteurs : la Communauté de communes, la ville de Bretteville-sur-Laize et Foncim.

**Avis du commissaire enquêteur** - Il semble que les différents acteurs ont pleinement conscience que le nouveau pôle commercial ne devra pas entrer en concurrence avec les commerces et services existants. Il sera même probablement pour certains d'entre eux l'opportunité d'un accroissement de leur activité.

### 3.3.2 – Sécurité sur la RD 23

On peut lire, page 85 de l'Étude d'impact : « Actuellement, ce secteur [sur la RD 23] est à 70 km/h mais est peu respecté. Dans le cadre du projet de nouveau quartier, ce secteur passera à 50 km/h. La distance étant importante entre les aménagements et le début du bourg, la vitesse sera reprise à 70 km/h ». Cette rédaction n'est pas claire. 50 ou 70 km/h ? Sur quels tronçons ? Il y aura aussi probablement des zones 30 km/h.

Question 2.1 - *Quel est votre avis sur la vitesse maximale à imposer entre la nouvelle entrée de ville et le bourg, sur la RD 23, sachant que c'est probablement le Département qui tranchera en fin de compte ? (Possibilité d'illustrer par un schéma).*

#### Réponse de FONCIM

Le sujet de la limitation de vitesse a été débattu avec l'agence routière départementale à de nombreuses reprises.

Un accord de principe sur les aménagements proposés a été obtenu en juin 2019. Cet accord incluait l'avancée du panneau d'entrée d'agglomération en amont de la ZAC, actant ainsi une limitation de la vitesse à 50km/h.

Cependant, la RD 23 après avoir traversé la ZAC, secteur urbanisé, reprend une portion de voirie non urbanisée (sur environ 500 mètres à peine).

Les services du Département, penchent pour que cette partie de la RD soit limitée à 70 km/h sur la distance de 500m pour ensuite, de nouveau, reprendre une limitation à 50 km/h.

Les élus de la commune ne sont pas favorables à cet avis pour deux raisons : La présence du carrefour avec la route de Caillouet, reconnu comme dangereux.

Il est prévu un aménagement au droit de ce carrefour avec un marquage au sol (voire un plateau surélevé), selon les mêmes principes (matériau, couleur) que les accès à la ZAC. Il y aura donc une « reconnaissance » visuelle pour l'automobiliste, qui comprendra qu'il est toujours sur une rue et non sur une route !

Bien qu'à ce stade, aucune décision n'ait encore été prise, le bon sens devrait l'emporter pour une limitation à 50km/h depuis l'entrée de la ZAC (et même de la zone d'activités), jusqu'au centre bourg.

**Avis du commissaire enquêteur** - Le commissaire enquêteur considère que les modifications trop fréquentes de la vitesse limite sur des tronçons trop courts captent inutilement l'attention du conducteur au détriment de sa vigilance. Il est donc favorable au maintien de la limitation à 50 km/h depuis l'entrée de ville jusqu'au bourg et cela d'autant plus qu'il faudra instaurer des zones 30 km/h au passage de chaque plateau surélevé. Il serait logique de positionner l'entrée de ville au niveau de la zone d'activités et non seulement de la ZAC.



### 3.3.3 - Traitements agricoles des cultures bordant la ZAC

Les exploitants agricoles des champs bordant la ZAC pourraient exprimer des inquiétudes quant aux interdictions de traitements et épandages aux abords des habitations. Par ailleurs, les futurs riverains pourraient s'inquiéter des effets des traitements phytosanitaires (toxicité) et des épandages d'effluents (nuisances olfactives) dont ils pourraient faire l'objet.

Question 3.1 - *Pouvez-vous rappeler la réglementation actuelle en matière de pratiques agricoles vis-à-vis des habitations ?*

#### Réponse de FONCIM

Selon l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime (qui a remplacé l'arrêté du 12 septembre 2006), l'agriculteur doit prendre des mesures de précaution au moment des épandages :

1. « Quelle que soit l'évolution des conditions météorologiques durant l'utilisation des produits, des moyens appropriés doivent être mis en œuvre pour éviter leur entraînement hors de la parcelle ou de la zone traitée. »
2. « Les produits ne peuvent être utilisés en pulvérisation ou poudrage que si le vent a un degré d'intensité inférieur ou égal à 3 sur l'échelle de Beaufort. »

L'arrêté de 2017 interdit la pulvérisation à moins de 5 mètres des cours d'eau visibles sur une carte au 1/25 000 mais rien pour les populations riveraines.

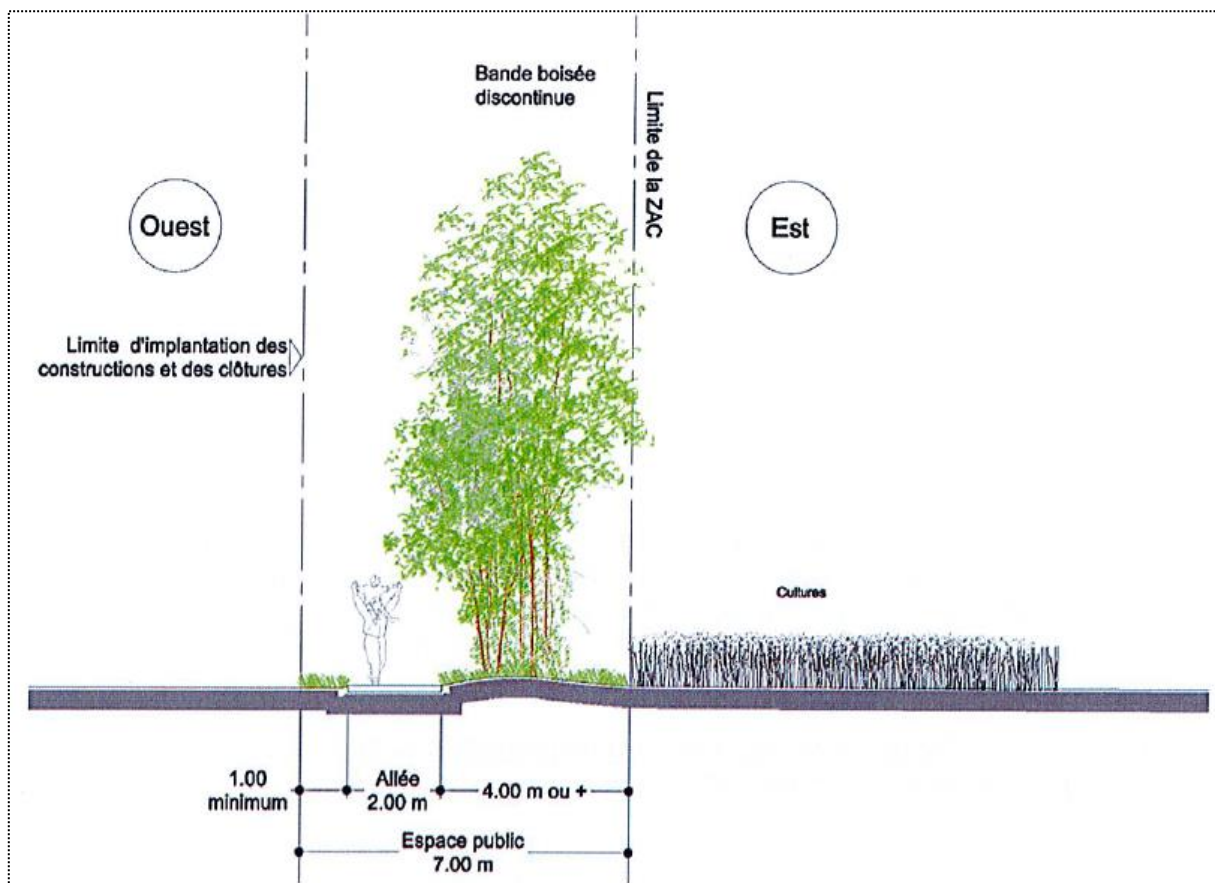
À noter cependant qu'en fonction du type de produit épandu, il peut être spécifié dans les Autorisations de mise sur le marché (AMM) du produit une zone sans traitement de 5 à 20 m à respecter près des habitations mais cela nécessite de connaître le nom du ou des produits épandus pour vérifier si cette zone non traitée est respectée.

**Avis du commissaire enquêteur** - Le commissaire enquêteur remercie FONCIM pour ces précisions probablement peu connues du grand public.

Question 3.2 - *Pouvez-vous rappeler les mesures envisagées dans le projet de ZAC pour protéger les habitations des nuisances induites par les traitements des cultures ?*

#### Réponse de FONCIM

Il s'agit d'une bande boisée de protection et de mise à distance du quartier par rapport aux terres cultivables. Le Schéma ci-contre illustre cette volonté de l'aménageur de mettre en évidence cet espace végétal.



**Avis du commissaire enquêteur** - L'aménageur prévoit d'aller au-delà de la réglementation en vigueur puisqu'il prévoit une bande d'au moins 7 m en limite des champs cultivés. De plus, cette bande portera un boisement faisant écran.

Question 3.3 - *Il semble que de nouvelles contraintes réglementaires soient en cours de négociation. Quelles pourraient en être les conséquences ?*

### Réponse de FONCIM

L'élaboration de projets de textes (un décret et un arrêté) s'est appuyée sur les recommandations d'un rapport inter-inspections (CGEDD, CGAAER, IGAS) de mars 2019 et sur l'avis de l'Anses du 14 juin 2019.

Ce dispositif repose sur un double principe :

Des distances nationales minimales à respecter entre les zones d'épandage et les zones d'habitation. Comme le Gouvernement l'avait annoncé dès le 26 juin 2019, ces distances s'appuient sur les préconisations scientifiques et indépendantes formulées par l'Anses dans son avis du 14 juin 2019. Les distances minimales à respecter, sont ainsi fixées de la manière suivante :

- 10m minimum pour l'épandage des substances les plus dangereuses ;
- pour les autres produits phytosanitaires, 10m minimum pour les cultures hautes (viticulture, arboriculture notamment) et 5m minimum pour les cultures basses (céréales par exemple).

La possibilité d'adapter ces distances minimales dans le cadre de chartes validées au niveau départemental, après échanges entre les agriculteurs, les riverains et les élus.

Ces distances minimales pourront être ramenées à 3m pour les cultures basses et la viticulture et à 5m pour les autres cultures, à la condition d'avoir recours à des matériels de pulvérisation les plus performants sur le plan environnemental. Le projet d'arrêté prévoit que ces distances puissent le cas échéant être adaptées à l'avenir, après expertise de l'Anses et au regard des nouvelles données scientifiques et des techniques d'application des produits.

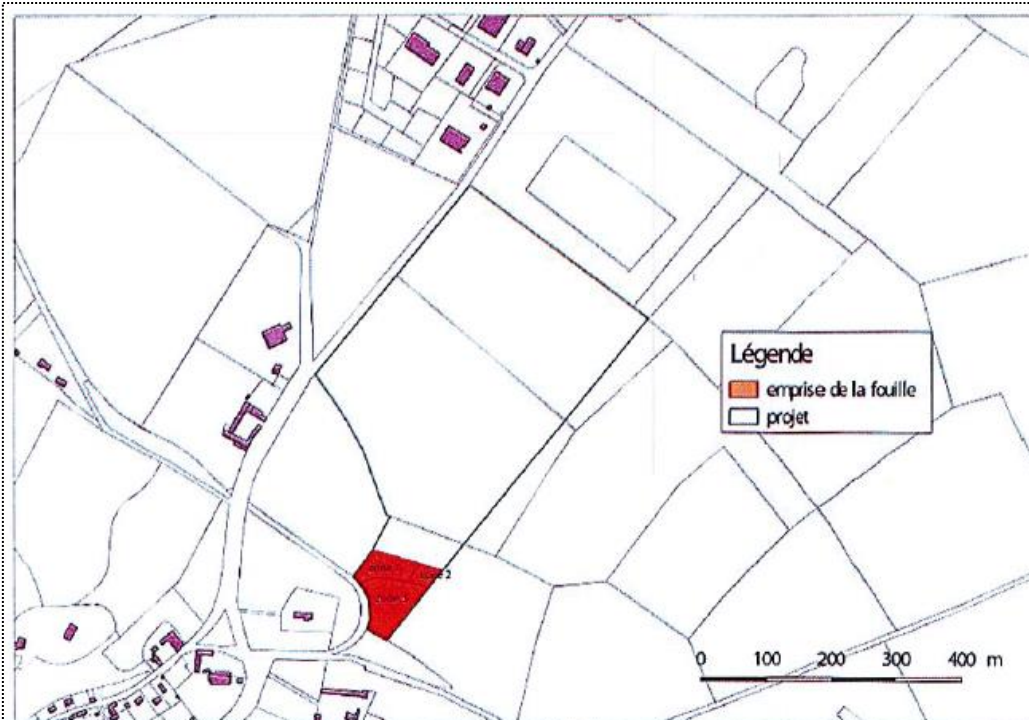
**Avis du commissaire enquêteur** - Il n'est pas possible de prédire actuellement quelles seront les prochaines contraintes réglementaires mais si la distance minimale de 5 m est retenue, la bande de 7 m d'espace public réservée en bordure de ZAC permettra de n'imposer aucune nouvelle contrainte aux cultivateurs.

### 3.3.4 - Conséquences des fouilles archéologiques

Les fouilles archéologiques préventives ont révélé des vestiges qu'il convient de préserver. Ce résultat a une incidence sur la phase 5 du projet.

Question 4.1 - *Pouvez-vous produire un plan donnant l'emprise de la zone « sanctuarisée » pour raisons archéologiques ?*

#### Réponse de FONCIM



Il s'agit d'une zone située à proximité de l'Eglise où d'importants vestiges ont été mis à jour.

Question 4.2 - Suite à cette diminution de surface, pouvez-vous donner un état du nombre de logements prévus pour chaque catégorie (individuel, collectif, social...), en l'état actuel de la réflexion ?

### Réponse de FONCIM

Type	Nombre	Surface de plancher	
<b>LOCATIF SOCIAL</b>			
Collectif	62	70 m <sup>2</sup> /lgt	4 340 m <sup>2</sup>
Foyer jeunes actifs	8	35 m <sup>2</sup> /lgt	280 m <sup>2</sup>
Habitat intermédiaire	0		
Maisons de ville	12	85 m <sup>2</sup> /lgt	1 020 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>82</b>		<b>5 640 m<sup>2</sup></b>
<b>ACCESSION SOCIALE/MAITRISEE/PRIMO ACCEDANTS</b>			
Maison individuelle dense	54	140 m <sup>2</sup> /lgt	7 560 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>54</b>		<b>7 560 m<sup>2</sup></b>
<b>MARCHE LIBRE</b>			
Collectif	0		
Maisons groupées	37	90 m <sup>2</sup> /lgt	3 330 m <sup>2</sup>
Terrain à bâtir 500m <sup>2</sup>	155	180 m <sup>2</sup> /lgt	27 900 m <sup>2</sup>
<b>s/total</b>	<b>192</b>		<b>31 230 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>328</b>		<b>44 430 m<sup>2</sup></b>

Question 4.3 - *Pouvez vous rappeler le phasage de l'opération, dans l'état actuel de la réflexion ?*

### Réponse de FONCIM

- 2013 – Lancement des études de faisabilité par la commune
- 23 mars 2016 – Bilan de la concertation préalable
- 18 juillet 2016 - Choix de l'aménageur
- 5 août 2016 – Signature du Traité de Concession
- Avril 2017 - Choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre (Etudes/VRD)
- 2017/2018 – Finalisation du projet directeur/dossier d'autorisation environnementale/AVP
- Juin 2019 – Approbation du dossier de création
- Septembre 2019 - Validation du PRO
- Septembre 2019 – enquête publique au titre du dossier d'autorisation environnementale
- Octobre 2019 - Approbation du cahier de prescriptions
- 24 octobre 2019 - Approbation du dossier de réalisation
- Octobre 2019 – Lancement commercial de la tranche 1
- Novembre 2019 - Arrêté préfectoral sur l'autorisation environnementale
- 2020 – Démarrage des travaux de la tranche 1

**Avis du commissaire enquêteur** - Les réponses aux questions 4.1, 4.2 et 4.3 sont des compléments d'information et n'appellent pas de remarques particulières.

(Les conclusions et avis du commissaire enquêteur concernant la demande d'autorisation environnementale de la ZAC « Le Grand Clos » font l'objet d'un fascicule séparé).

Fait à Bretteville-sur-Laize, le 24 octobre 2019  
Le commissaire enquêteur,

Jean-Pierre DENEUX

## **ANNEXE**

### **Plan masse du projet de ZAC « Le Grand Clos »**

# ZAC "LE GRAND CLOS" BRETTEVILLE-SUR-LAIZE

Maitre d'Ouvrage :  
FONCIM  
2 bis, boulevard Georges Pompidou  
14000 CAEN  
Tel : 02.31.38.94.94



Paysagiste Concepteur :  
Vert Latitude  
38, avenue du Six Juin  
14000 CAEN  
Tel : 02.31.26.94.68



76, rue d'Alleray  
75015 PARIS  
Tel : 01.45.87.04.90

## PROJET Toutes tranches Plan masse

Septembre 2019 Echelle : 1/1000

Indice 5 - ajustement de lots  
Indice 4 - modification tranche 4  
Indice 3 - MAJ phase PRO  
Indice 2 - nouvelle numérotation des lots  
Indice 1 - tranches + macrolots P et Q  
Indice 0 - première diffusion



Tranche 1  
50 logements  
27 libres  
23 structurés

Périmètre MH  
Eglise ND de Quilly

Tranche 5  
52 logements  
42 libres  
10 structurés

Périmètre MH  
Château de Quilly

Tranche 2  
105 logements  
30 libres  
12 structurés  
14 maisons de ville  
52 Intermédiaires

Tranche 3  
73 logements  
34 libres  
9 structurés  
22 intermédiaires  
8 logts jeunes travailleurs  
Maison de quartier

Tranche 4  
53 logements  
21 libres  
16 maisons de ville  
16 intermédiaires

Parcelle OE 21  
Site classé  
Abords du château

Bois des Rifflets

Eglise ND  
de Quilly

Limite de la ZAC

- PLANTATIONS**
- ARBRES SOLITAIRES**  
Arbres tige de haut jet, arbres en cépée, Arbre demi tige ...
- BOISEMENTS**  
A grand développement  
A moyen développement et arbustes
- PRAIRIES**  
Prairie type 1 : sous bois  
Prairie basse type 2 : noue ombre  
Prairie basse type 3 : noue soleil  
Prairie moyenne type 4 : fleurie soleil  
gazon 5 Engazonnement ou prairie de trèfle

- Lot libre  
2 VL sur la parcelle
  - Lot libre structurés  
2 VL sur la parcelle + garage
  - Maisons de ville / maison en bande R+C  
poche de stationnement
  - Intermédiaire R+1+C / R+2
  - 3P / OM  
1,5 VL par logement + OM
  - 203  
Numéro de lot libre
  - J  
Numéro de macro lot
  - Voie A  
RD23 - Frange Ouest
  - Voie B  
Voie d'entrée dans le quartier
  - Voie C  
Voie interquartier - Frange Sud
  - Voie D  
Qual paysage
  - Voie E  
Ruelle de quartier
  - Voie F  
Venelle
  - Stationnement public  
1 VL pour 3 logements
  - 7P  
4P  
Places visiteur supplémentaires
- VOIRIE**
- Voie (A, B, C et D)
  - Ruelle de quartier (E)
  - Venelle de quartier / placette de quartier (F)
  - Seuil de quartier
  - Sente piétonne

## ADRESSES ET CONTACTS

### **Autorité organisatrice : DDTM du Calvados (Service eau et biodiversité)**

10 boulevard du général Vanier, CS 75224, 14052 CAEN CEDEX 4  
Internet : <http://www.calvados.gouv.fr>

Mme LE BOURGEOIS Catherine, suivi administratif du dossier

Téléphone : 02 31 43 15 21

Courriel : [catherine.le-bourgeois@calvados.gouv.fr](mailto:catherine.le-bourgeois@calvados.gouv.fr)

M. CATHRIN-HAMELIN Quentin, adjoint à la cheffe de service eau et biodiversité

Téléphone : 02 31 43 15 80

Courriel : [quentin.cathrin-hamelin@calvados.gouv.fr](mailto:quentin.cathrin-hamelin@calvados.gouv.fr)

M. LEME Jean, suivi technique du dossier

Téléphone : 02 31 43 16 08

Courriel : [jean.leme@calvados.gouv.fr](mailto:jean.leme@calvados.gouv.fr)

### **Désignation du commissaire enquêteur : Tribunal administratif de Caen**

3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 CAEN CEDEX 4  
Internet : <http://caen.tribunal-administratif.fr>

Mme BLOYET Estelle, en charge du dossier

Téléphone : 02 31 70 72 76

Courriel : [estelle.bloyet@juradm.fr](mailto:estelle.bloyet@juradm.fr)

### **Siège de l'enquête : Mairie de Bretteville-sur-Laize**

Place de la Mairie, 14680 BRETTEVILLE-SUR-LAIZE

Téléphone ; 02 31 23 50 02 (secrétariat)

Internet : <https://brettevillesurlaize-cingal.suisse-normande.com>

Courriel : [secretariat@commune-brettevillesurlaize.com](mailto:secretariat@commune-brettevillesurlaize.com)

Horaires : du lundi au vendredi, de 10h à 12h

mardi, jeudi, vendredi, de 14h à 16h (sauf en période estivale, du 01/07 au 31/08/2019)

M. FRANÇOIS Bruno, maire

Courriel : [mairie@commune-brettevillesurlaize.com](mailto:mairie@commune-brettevillesurlaize.com)

M. PIERRE Claude, premier adjoint

Téléphone : 06 28 49 53 09

Mme LEBOULANGER Christine, 4<sup>ème</sup> adjointe, en charge de l'urbanisme

Courriel : [adjoint@commune-brettevillesurlaize.com](mailto:adjoint@commune-brettevillesurlaize.com)



## **Maître d'ouvrage (pour la ZAC « Le Grand Clos ») : SAS FONCIM**

2 bis boulevard Georges Pompidou, 14000 CAEN

Téléphone : 02 31 38 94 94

Fax : 02 31 38 94 95

Internet : <http://www.foncim.fr>

M. JEAN Sébastien, président

Mme JEAN Delphine, directrice générale

M. CAPPELLE Olivier, directeur urbanisme aménagement, responsable du projet, référent pour le public

Téléphone : 02 31 38 37 22 - 06 36 69 46 88

Courriel : [o.cappelle@foncim.fr](mailto:o.cappelle@foncim.fr)

M. OLIVIER-GENESTAR Michaël

Téléphone : 02 31 38 37 23

Courriel : [m.olivier@foncim.fr](mailto:m.olivier@foncim.fr)

## **Maître d'ouvrage (pour la ZA) : CDC Cingal-Suisse Normande**

4 rue du Docteur Gourdin, zone de Beauvoir, 14220 LE-HOM - THURY-HARCOURT

Téléphone : 02 31 79 61 61

Fax : 02 31 79 22 34

Internet : <http://www.suisse.normande.com>

Courriel : [cdc@cingal-suisse-normande.fr](mailto:cdc@cingal-suisse-normande.fr)

M. CHANDELIER Paul, président

### **Bureaux d'études<sup>17</sup> :**

- **Quarante deux SARL** (BUCHON Stéphane), 62 rue des Tilleuls, 14000 CAEN

Étude d'impact

- **Siam Conseils** (DELIMOGE Amélie), 109 bis rue Jules Charpentier, 37000 TOURS

Traité de concession

- **SCE Aménagement & environnement**-agence de Caen (MARIE David), ZAC Object'ifs Sud, 13 rue Charles Sauria, 14123 IFS

Étude ENR

Note hydraulique

**Solugeo SARL** (FORTIER L.), 51 rue de Bretagne, 14123 IFS

Étude géotechnique

**Sogeti Ingénierie Infra**-agence ouest (REBOURS G.), 7 rue Charles Sauria, 14123 IFS

Étude avant-projet de la station d'épuration

**Routier Environnement SARL**, 19 rue Sadi Carnot, BP 20007, 80140 OISEMONT

Étude de compensation agricole

---

<sup>17</sup> Liste non exhaustive.

## **Registre dématérialisé : Préambules SAS**

4 avenue Carnot, 25200 MONTBÉLIARD

Téléphone : 03 10 01 01 25 (puis 2)

Courriel : [infos@preambules.fr](mailto:infos@preambules.fr)

Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr>

<http://www.preambules.fr>

Mme DOBBELS Carole, responsable administrative

Téléphone : 06 08 40 00 21

Courriel : [carole@preambules.fr](mailto:carole@preambules.fr)

Mme MONTMIRAIL Manon

Courriel : [manon@preambules.fr](mailto:manon@preambules.fr)

Pendant la durée de l'enquête, le public était invité à consulter les documents du projet et à s'exprimer par courriel sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/1496>.

## ABRÉVIATIONS UTILISÉES

AE	: Autorité environnementale (de l'État), voir aussi MRAE
ARS	: agence régionale de santé
AVP	: avant-projet
CDC	: communauté de communes
CGAAER	: Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux
CGEDD	: Conseil général de l'environnement et du développement durable
CLE	: commission locale de l'eau
DDTM	: direction départementale des territoires et de la mer
ENR	: énergies renouvelables
ERC	: éviter, réduire, compenser (séquence)
HTA	: haute tension A (de 1 000 à 50 000 V, en courant alternatif)
HTB	: haute tension B (plus de 50 000 V, en courant alternatif), jadis THT
ICPE	: installation classée pour la protection de l'environnement
IGAS	: Inspection générale des affaires sociales
INSEE	: Institut national de la statistique et des études économiques
IOTA	: installations, ouvrages, travaux et activités (nomenclature des)
MRAE	: mission régionale d'autorité environnementale, voir aussi AE
OAP	: orientations d'aménagement et de programmation
PLU	: plan local d'urbanisme
PPA	: personne publique associée
PPRT	: plan de prévention des risques technologiques
PRO	: études de projet PRO (une des phases de la réalisation d'un projet)
PPRI	: plan de prévention des risques d'inondation
RD	: route départementale
RN	: route nationale
RTE	: Réseau de transport d'électricité
SAGE	: schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAS	: société par actions simplifiée
SCOT	: schéma de cohérence territorial
SDAGE	: schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRCE	: schéma régional de cohérence écologique
THT	: très haute tension (ancienne dénomination, remplacée actuellement par HTB)
VRD	: voirie et réseaux divers
ZAC	: zone d'aménagement concerté
ZA	: zone d'activité
ZICO	: zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF	: zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique