

# ***Enquête publique n°E18000043/14***

## **Projet de Modification N° 3 du PLU de la commune de BRETTEVILLE SUR LAIZE**

**Maître d'ouvrage  
Communauté de Communes Cingal - Suisse  
Normande**

**du 13 juin 2018 au 23 juillet 2018**

Commissaire enquêteur titulaire : **Françoise CHEVALIER**

En application de la décision du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 15 mai 2018

## **Partie 2 : Conclusions et Avis**

## Rappel du contexte de l'enquête

La commune de Bretteville sur Laize est située à une vingtaine de kilomètres au sud de Caen, à l'extrémité nord-est de la communauté de communes Cingal – Suisse Normande, elle compte 1692 habitants (source recensement de 2012). Elle est traversée par le CD23 qui mène rapidement à la RN 158, route reliant Caen à Falaise. Cette facilité d'accès explique l'attractivité de la commune et sa désignation comme de pôle relais au sein du SCOT de Caen Métropole.

Le présent projet concerne l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'environ 16 hectares situé au Nord Est de la commune. En effet, la commune ne peut plus accueillir au sein de ses zones urbaines de projet de grande envergure compatible avec ses objectifs de développement repris par le SCOT.

A terme il est envisagé la construction de 360 logements répartis en cinq tranches opérationnelles sur environ 16 hectares. Le projet, nécessite de faire évoluer le PLU actuel pour notamment ouvrir à l'urbanisation la zone de la future ZAC dite « le Grand Clos » actuellement en zone AU.

Compte tenu de la réglementation en vigueur l'évolution du PLU relève de la procédure de modification

La compétence en urbanisme a été transférée à la nouvelle Communauté de communes Cingal – Suisse Normande depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. C'est à ce titre que cette troisième modification de l'actuel PLU de Bretteville sur Laize a été engagée par la communauté de communes qui a prescrit l'enquête publique par arrêté du 25 mai 2018.

Le projet soumis à l'enquête publique nécessite :

- d'assortir la zone AU d'un indice Auz dédiant le secteur à la ZAC du Grand Clos.
- d'adapter le futur règlement qui renverra les caractéristiques de construction dans la zone Auz vers le futur cahier de prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC,
- d'adapter le règlement graphique,
- de supprimer une partie de l'emplacement réservé N° 3 située en zone AU et initialement destiné à une «emprise pour voie publique». En effet le plan de composition de la ZAC prévoit à cet endroit une voirie et placette de desserte interne à la ZAC.

L'urbanisation du secteur du Grand Clos a pour ambition de répondre aux enjeux suivants :

- garantir la cohérence de l'urbanisation,
- adapter l'offre aux contraintes et besoins des actifs (notamment réalisation d'une vingtaine de logements de type studios pour de jeunes travailleurs),
- adapter le parc de logements aux évolutions structurelle de la population,
- maîtriser le rythme de construction,
- intégrer l'urbanisation dans un environnement naturel et paysager de qualité.

## Rappel du déroulement de l'enquête

Par décision du 15 mai 2018 jointe au dossier d'enquête, Monsieur le Président du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

La communauté de communes Cingal – Suisse Normande a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté du 25 mai 2018.

Suite à l'oubli de la deuxième insertion dans la presse, l'enquête initialement prévue du 13 juin au 13 juillet 2018 inclus a été prolongée de 10 jours sur décision du commissaire enquêteur en date du 3 juillet, soit une date de fin d'enquête reportée au 23 juillet 2018 à 12heures.

Hormis la prolongation du délai et l'ajout d'une quatrième permanence, l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrête du 25 mai.

En définitive j'ai tenu 4 permanences qui se sont déroulées à la mairie de Bretteville sur Laize, les:

- Mardi 19 juin 2018 de 14heures à 16heures
- Vendredi 29 juin de 17heures à 19heures
- Vendredi 13 juillet de 10 heures à 12 heures
- Lundi 23 juillet de 10heures à 12heures

L'enquête publique s'est passée dans un bon climat, les conditions matérielles étaient excellentes.

La composition du dossier d'enquête est détaillée dans le rapport.

Bien qu'imparfaite la publicité de l'arrêté prescrivant l'enquête, celle de la décision de prolonger le délai et les mesures complémentaires de publicité développées dans le rapport ont permis une information correcte du public.

Les registres ont été clôturés par mes soins à l'issue de la dernière permanence ce qui correspond à la fin de l'enquête. Ce même jour, j'ai emporté les registres d'enquête ainsi que les dossiers mis à la disposition du public afin de les restituer à la communauté de communes lors de la remise du rapport et de mes conclusions.

Le lundi 30 juillet 2018 à 14 heures, j'ai remis le PVS à Madame Marion Roger lors d'un entretien au siège de la communauté de communes Cingal-Suisse Normande. Monsieur François, maire de Bretteville sur Laize assistait au rendez vous, je lui ai également remis un exemplaire du document. Il est nécessaire de noter que l'article R123-18 du code de l'environnement précise que le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à compter de la remise du PVS pour produire son mémoire en réponse. En raison de la période estivale et des congés du bureau d'études, il a été décidé de reporter le délai habituel de 15 jours de remise du mémoire en réponse. Il a été convenu que le mémoire en réponse serait remis au commissaire enquêteur au plus tard le mardi 4 septembre 2018.

La communauté de communes m'a fait parvenir son mémoire en réponse par mail le lundi 3 septembre 2018. Le mémoire en réponse répond à l'ensemble des questions posées.

Les réponses du pétitionnaire sont reprises et analysées dans la partie 1 du rapport.

### **Observations du public**

Malgré une information du public imparfaite mais adaptée au projet, on ne peut que constater l'absence de mobilisation du public. Ceci s'explique sans doute par le fait que la modification du PLU ne représente qu'une formalité administrative pour le public associé depuis 2012 dans le projet de la ZAC du Grand Clos.

Aucune observation n'a été formulée sur les registres papier ni par courriel. Il n'y a eu au cours de l'enquête aucune opposition formulée contre le projet.

### **Les avis des PPA**

Les avis sont repris dans la partie 1 du rapport, les questions du PVS et les réponses apportées y sont analysées de façon détaillée. Les préconisations formulées par le conseil départemental qui sont tout à fait légitimes feront l'objet d'une recommandation.

### **Les observations du commissaire enquêteur**

Les remarques et les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont développées dans le rapport. En ce qui concerne les erreurs matérielles, la communauté de communes a déclaré les prendre en compte dans les pièces écrites ou les documents graphiques du PLU modifié.

## Avis du commissaire enquêteur

L'enquête présentée par la communauté de communes Cingal - Suisse Normande, portant sur la modification N°3 du PLU de la commune de Bretteville sur Laize, s'est déroulée du 13 juin au 23 juillet 2018.

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier, les avis des PPA et service consultés, analysé les observations du public et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, et établi la partie 1 du rapport de présentation, le commissaire enquêteur ;

### Estime que :

- le dossier mis à disposition en format papier et sur le site internet désigné dans l'arrêté était simple, adapté à l'enquête et compréhensible par le public. Le dossier était par ailleurs mis en ligne sur le site de la communauté de communes. Une adresse courriel permettait au public de formuler ses observations depuis son domicile ou à partir du poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté de communes,
- l'absence de participation du public est sans doute liée au fait que la modification du PLU est ressentie comme une simple étape administrative dans le projet de la ZAC du Grand Clos. J'ai pu vérifier que le public était largement et régulièrement associé à la construction du projet de la ZAC et qu'il s'était approprié le projet,
- le projet n'a pas été remis en cause par le public,
- le projet est compatible avec le PLU actuel et notamment aux objectifs du PADD,
- l'évolution démographique prévisionnelle de la commune et cohérente avec les objectifs du SCOT justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone. En ce qui concerne la parfaite compatibilité avec les objectifs du SCOT le pourcentage de logements collectifs sera clairement ajouté,
- la commune est propriétaire de la quasi totalité des terrains hormis une pointe à l'extrême sud du projet. Elle supportera des aménagements piétonniers programmés dans la dernière tranche opérationnelle et n'est pas nécessaire à la réalisation des constructions,
- les dispositions sur le traitement paysager présentées dans le dossier vont permettre d'assurer la transition avec le secteur de l'église de Billy et son boisement classé et l'intégration à terme dans les paysages environnants grâce à une végétalisation qui masquera le bâti,
- le territoire de la commune est concerné par plusieurs zones de protections environnementales mais que l'emprise de la ZAC n'est située dans aucun de ces zonages particuliers et que l'étude d'impact du dossier de la ZAC, démontre que la localisation et la situation topographique de ce site Natura 2000 fait que le futur quartier est très peu susceptible d'avoir des incidences sur le site protégé du «Jacob Mesnil»,
- la gestion des eaux pluviales sera effectuée au sein de l'opération, sans incidence sur le secteur naturel,
- la ressource en eau potable est assurée comme le confirme le courrier du syndicat eaux sud calvados,
- la capacité de l'actuelle station d'épuration permet d'absorber la 1<sup>ère</sup> tranche fonctionnelle du projet et que les garanties ont été apportées sur le financement et le portage de la future station d'épuration,
- les modifications proposées au PLU actuel, les précisions apportées et les engagements pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse permettent de répondre à l'ensemble des questions et remarques posées par les PPA, les services consultés et le commissaire enquêteur; Il convient notamment de préciser que les points justifiant l'avis défavorable de la DDTM ont été tous réglés,
- que l'engagement pris dans le mémoire en réponse de corriger les erreurs matérielles signalées permettra d'assurer la cohérence des documents du PLU modifié.

**Regrette :**

- l'oubli de la deuxième insertion dans la presse mais estime que la décision de prolongation du délai et sa publicité ainsi que les mesures complémentaires mises en œuvre et développées dans le rapport ont permis une information du public correcte et adaptée à l'enquête,

**Considère que :**

- le projet de modification du PLU proposé sera corrigé pour prendre en compte les observations formulées conformément aux engagements pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,
- le PLU modifié est compatible aux objectifs d'évolution de la commune, et qu'il ne remet pas en cause les documents d'urbanisme supérieurs.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Bretteville sur Laize présenté par la communauté de communes de Cingal - Suisse Normande.

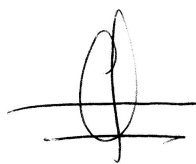
**Cet avis est assorti de recommandations:**

- rectifier les documents soumis à l'approbation pour prendre en compte les précisions, modifications et engagements indiqués dans le mémoire en réponse,
- mettre en œuvre les préconisations résultant de la concertation avec le conseil départemental du calvados portant sur les futurs accès.

Le présent rapport, est remis contre récépissé, il est accompagné de ses annexes, pièces jointes, des deux dossiers mis à disposition du public et des deux registres de l'enquête.

Le rapport comprend, dans sa partie 1, le rapport proprement-dit et ses annexes et dans sa partie 2, mes conclusions et mon avis motivé.

Fait à Bretteville sur Odon le 11 septembre 2018



F. Chevalier

Copie du présent rapport et des conclusions est transmise à M. le Président du Tribunal administratif de Caen.