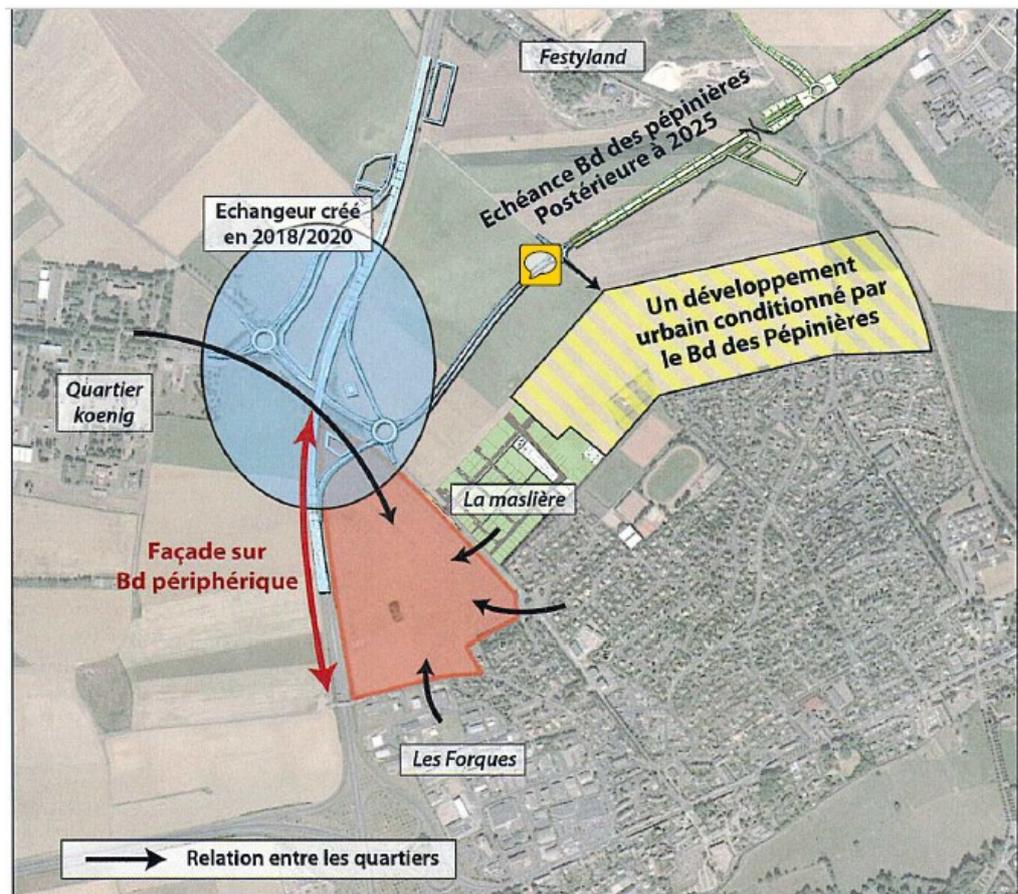


Département du Calvados
Commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON

Enquête publique relative à

**la Déclaration de projet
d'extension urbaine sur le Triangle des Crêtes,
la Mise en Compatibilité du PLU,
et la constructibilité le long de grands axes routiers**

du 3 octobre au 4 novembre 2016



**2^{ème} document - Conclusions et Avis motivé
du commissaire-enquêteur**

commissaire-enquêteur :
Christian TESSIER

en application de l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen
en date du 2 août 2016 (n° E16000093/14)

1	- L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
1.1	- LES OBJECTIFS DU PROJET.....	3
1.2	- LE CONTEXTE DU PROJET.....	3
1.3	- LES CONTRAINTES DU PROJET.....	4
2	- LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET	4
3	- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE 2004.....	4
4	- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	5
4.1	- A PROPOS DU DOSSIER D'ENQUETE	5
4.1.1	- <i>en ce qui concerne sa composition.....</i>	5
4.1.2	- <i>en ce qui concerne sa forme et sa qualité.....</i>	5
4.2	- A PROPOS DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC DES TEXTES DE PORTEE SUPERIEURE.....	5
4.3	- A PROPOS DES AVIS DES SERVICES CONSULTES	5
4.3.1	- <i>l'évaluation environnementale du projet.....</i>	5
4.3.2	- <i>les services consultés.....</i>	6
4.4	- A PROPOS DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
4.4.1	- <i>l'information du public quant à l'enquête publique</i>	6
4.4.2	- <i>l'information du public quant au projet</i>	6
4.4.3	- <i>la préparation de l'enquête publique</i>	7
4.4.4	- <i>les registres d'enquête</i>	7
4.4.5	- <i>les permanences.....</i>	7
4.5	- A PROPOS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC	7
4.5.1	- <i>le climat de l'enquête publique</i>	7
4.5.2	- <i>l'analyse des observations du public</i>	7
4.6	- A PROPOS DES QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	9
4.7	- A PROPOS DU MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET	9
4.8	- A PROPOS DE L'INTERET ET DES CRITIQUES DU PROJET	9
5	- AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET PRESENTE	10

Désigné le 2 août 2016 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E16000093/14), et faisant application de l'arrêté du maire de BRETTEVILLE-SUR-ODON en date du 8 septembre 2016, le commissaire-enquêteur soussigné, Christian TESSIER, est appelé à donner, dans le présent document, ses conclusions et son avis sur

la déclaration d'intérêt général du projet d'extension urbaine sur le « Triangle des Crêtes » à BRETTEVILLE-SUR-ODON et la mise en compatibilité correspondante du PLU communal,

La demande est présentée par la

Commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON
Avenue de Woodbury – BP41
14760 – BRETTEVILLE-SUR-ODON

représentée par son maire, M. Patrick LECAPLAIN.

1 - L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 - les objectifs du projet

Le projet de la commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON est de permettre une extension urbaine visant à développer sur une surface d'environ 17,5 ha, l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal ainsi que de prolonger l'offre de logements dans la continuité de la ZAC de la Maslière en cours de réalisation.

Ce nouveau secteur d'urbanisation se dénommerait "le Triangle des Crêtes".

Un groupe immobilier de dimension régionale porterait ce projet (Claude JEAN Investissement, 2 bis bd Georges Pompidou à Caen).

1.2 - le contexte du projet

Pour la municipalité, le projet "Triangle des Crêtes" est d'intérêt général pour plusieurs raisons :

- il va contribuer au développement de l'activité et à la création d'emplois. En effet,
 - o la zone d'activités des Forques est saturée;
 - o la zone de la Grande Plaine attend la création du boulevard des Pépinières pour se développer;
 - o la réhabilitation du Quartier Koenig devrait générer des besoins nouveaux d'activités;
 - o ce projet pourrait créer 150 emplois.
- il est une réponse aux attentes de progression de la population (un objectif de 5.000 habitants à moyen terme, alors que la commune ne compte qu'un peu plus de 4.000 h actuellement), se substituant aux perspectives offertes par la zone AU située à l'est de la ZAC de la Maslière qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation du boulevard des Pépinières (à l'horizon de 2025).

Les raisons du choix du site sont plurielles :

- il est directement accessible du boulevard périphérique par le futur échangeur des Pépinières (à partir de 2018/2020);
- il bénéficie d'une façade importante sur le boulevard périphérique;
- avec le quartier de la Maslière, il constituera un secteur d'habitat continu avec l'existant (intérêt pour une offre de services de proximité et pour la cohérence de l'urbanisation du Plateau);
- il offrira une complémentarité avec le Quartier Koenig;
- il répond aux préconisations du SCoT ("projet d'envergure métropolitaine ayant une vocation éminemment urbaine dans une logique multifonctionnelle").

1.3 - les contraintes du projet

Pour que le projet puisse se réaliser, les dispositions graphiques et écrites du PLU de 2004 doivent être mises en compatibilité avec les objectifs d'aménagement de la commune sur ce secteur.

Par ailleurs, la commune souhaite modifier les règles de constructibilité le long des grands axes qui bordent le secteur du Triangle des Crêtes.

Ces règles sont fixées par les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme.

L'objectif de la municipalité est de ramener l'inconstructibilité le long de deux axes (le boulevard périphérique -RN814- et la RD 220) de 100m le long de la RN814 à 35m, et de 75m le long de la RD220 à 16,50m.

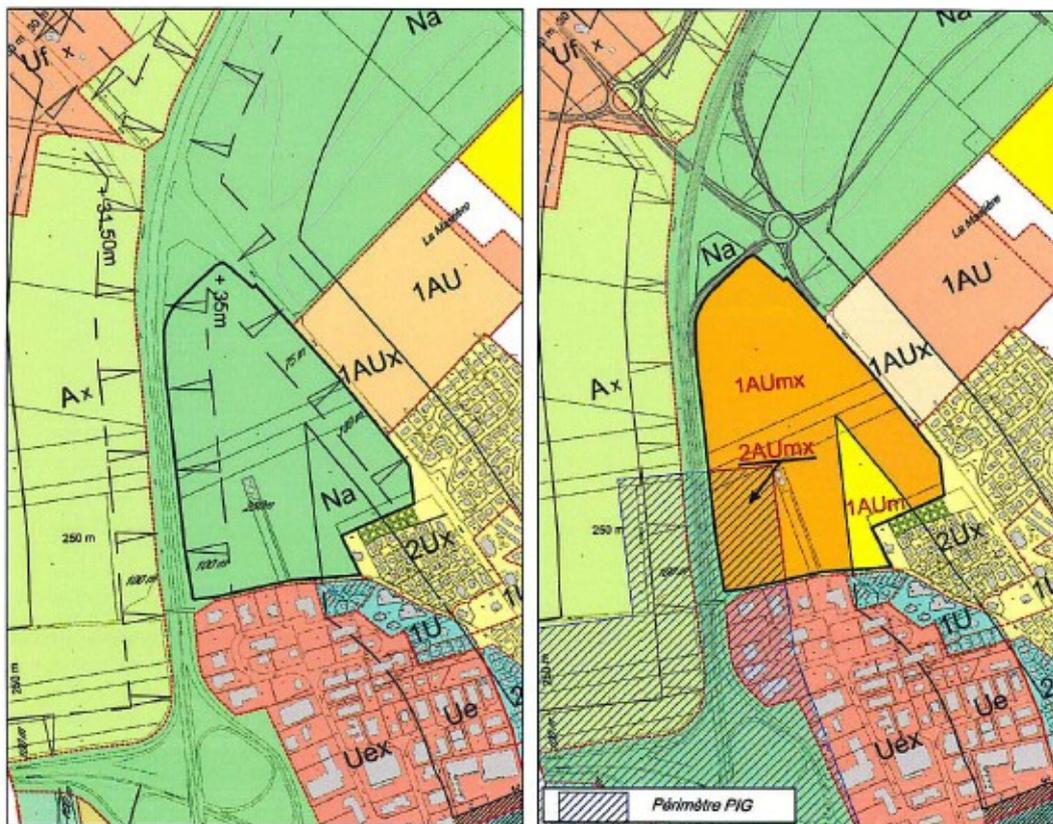
Ceci est rendu possible par l'article L111-8 du code de l'urbanisme "lorsque le PLU comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

2 - LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET

Le code de l'urbanisme: art. L300-6,
art. L153.54 et suivants,
art. L111-6 à 10 (constructibilité le long des axes à grande circulation),

Le code de l'environnement: art. R104-28 à 33 (évaluation environnementale au cas par cas).
art. L126-1 et suivants.

3 - LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE 2004



PLU actuel - Juin 2016

PLU futur - Juin 2016

Ces deux cartes positionnent le zonage actuel, d'une part, et le projet d'aménagement, d'autre part.

4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.1 - à propos du dossier d'enquête

4.1.1 - en ce qui concerne sa composition

La composition du dossier a permis au public de prendre connaissance du projet ainsi que de nombreuses démarches de concertation initiées par la commune auprès de services et administrations.

Par contre, *le bilan de la concertation* exigé par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2016 n'a pu être versé au dossier, ni avant ni après l'enquête publique.

4.1.2 - en ce qui concerne sa forme et sa qualité

Le dossier est de qualité inégale.

Les explications écrites sont, dans l'ensemble, claires.

La présentation du "règlement écrit", avant et après mise en compatibilité, rend la compréhension des modifications particulièrement aisée.

Par contre, des incohérences, sans doute consécutives à plusieurs modifications successives du dossier, conduisent à s'interroger sur les intentions de la commune en matière d'architecture finale de la zone à urbaniser.

Au-delà de cet aspect, des présentations en coupes, destinées à expliciter les perspectives susceptibles d'être rencontrées dans le secteur du Triangle des Crêtes, sont reproduites dans des conditions qui en rendent la lecture et la compréhension difficiles, d'autant que le profil du terrain n'est pas intégré à ces coupes.

Enfin, le commissaire-enquêteur a pointé de nombreuses insuffisances qui ont été reprises dans son procès-verbal de synthèse.

4.2 - à propos de la compatibilité du projet avec des textes de portée supérieure

Par sa composition et sa localisation, le projet répond aux règles générales édictées par le SCoT de Caen Métropole (mixité des fonctions urbaines excluant le zonage monofonctionnel; mixité sociale dans l'habitat -taux de logements locatifs sociaux supérieur à 25%-; utilisation économe de l'espace; limitation du trafic automobile; recherche de la qualité architecturale et urbaine).

Les parcelles agricoles incluses dans le projet ne sont pas concernées par des contraintes particulières (risques naturels, ruissellements de surface, zones inondables, carrières souterraines, gonflement d'argiles, zones humides, périmètres de protection).

Par contre, elles supportent plusieurs *servitudes* :

- zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Caen-Carpiquet;
- zone d'exposition au bruit des infrastructures routières;
- servitudes aéronautiques de dégagement;
- servitudes radioélectriques liées à l'aéroport;
- projet d'intérêt général (PIG) "Demi-contournement Sud de Caen" (sur 2.5 ha de la partie Sud du secteur envisagé pour les activités économiques). A noter que ce PIG impacte, aussi, l'espace d'activités des Forques, actuellement urbanisé.

4.3 - à propos des avis des services consultés

4.3.1 - l'évaluation environnementale du projet

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a estimé, le 22 septembre 2016, que *"l'aménagement du quartier "le Triangle des Crêtes" ne devait pas être susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et a estimé, que dans ces conditions, cette démarche n'était pas soumise à évaluation environnementale"*.

4.3.2 - les services consultés

Le 1^{er} juillet 2016, le maire a organisé, en mairie de BRETTEVILLE-SUR-ODON, une réunion de présentation du projet et de concertation.

Un "compte-rendu d'examen conjoint" a été dressé et joint au dossier mis à l'enquête publique.

La DDTM du Calvados, la Communauté d'Agglomération Caen-la-Mer, Caen-Métropole (SCoT), la Chambre d'agriculture du Calvados, Réseau (adduction d'eau potable), le Conseil Départemental du Calvados, l'ARS de Normandie, tous ces services ont exprimé, au cours de la réunion, de fortes réserves ou d'importantes interrogations sur l'étude du projet et sa réalisation éventuelle.

Ces observations et/ou réserves ont été, pour la plupart, confirmées par écrit dans les jours qui ont suivi la réunion.

La lecture du dossier mis à l'enquête publique ne permet pas d'appréhender, précisément, la prise en considération de ces observations et/ou réserves.

C'est pourquoi, lors de la remise de son procès-verbal de synthèse, le commissaire-enquêteur a souhaité que le pétitionnaire s'exprime sur les objections soulevées par les services consultés.

4.4 - à propos du déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 3 octobre, à 9h, jusqu'au 4 novembre 2016, à 17h30, inclus, soit pendant **33** jours calendaires.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de BRETTEVILLE-SUR-ODON.

Durant cette période, le dossier de l'affaire, les pièces annexées et un registre d'observations ont été tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles de la mairie.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du maire de BRETTEVILLE-sur-ODON.

4.4.1 - l'information du public quant à l'enquête publique

Les avis dans la presse, un affichage sur 9 panneaux utilisés habituellement par la mairie en différents lieux de la commune, un affichage sur le bord de la RD 220, à proximité de l'implantation du projet, un affichage sur un panneau lumineux défilant (route de Bretagne), toute cette communication a été faite selon les règles et les pratiques locales habituelles.

La mairie a également utilisé son site Internet pour avertir le public de l'ouverture de cette enquête publique et mettre à sa disposition le dossier.

Je considère que le pétitionnaire a rempli sa mission afin que le public soit parfaitement informé de l'existence de cette enquête publique.

4.4.2 - l'information du public quant au projet

La mairie a organisé deux réunions de concertation préalable sur le présent dossier:

- le vendredi 3 juin 2016, à 18 heures à la mairie (réunion publique de présentation du projet);
- le lundi 27 juin 2016, de 15 à 18h (échanges permettant à la population de se renseigner sur le dossier).

Ces réunions ont fait l'objet d'une information préalable par le canal du bulletin municipal Flash Infos, ainsi que par un article d'Ouest-France (16/06/2016) et un autre article de Liberté-Le Bonhomme Libre (23/06/2016).

Sur le registre d'observations mis à la disposition du public, moins de 10 personnes ont déposé.

Lors de la "1/2 journée d'échanges" du 27 juin, une dizaine de personnes se sont présentées.

On peut noter que la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2016 a défini les modalités de concertation de la population, et qu'il semble que l'ensemble de ces modalités ait été respecté strictement.

Pour autant, le bilan de la concertation prescrit par cette délibération, et envisagé par l'article R153-3 du code de l'urbanisme, n'a pu être produit par la commune à l'occasion de la présente enquête.

La commune a pris des dispositions pour faire connaître son projet préalablement à l'enquête publique. On ne peut que constater que le bilan de cette concertation n'a pas fait l'objet d'une présentation et d'un débat en Conseil Municipal préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

4.4.3 - la préparation de l'enquête publique

Elle a été décrite dans le rapport d'enquête.
Il n'est pas nécessaire d'y revenir.

4.4.4 - le registre d'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public comportait 20 pages, dont 18 pages destinées à recevoir ses observations.

Le registre a été ouvert et clos le commissaire-enquêteur.

4.4.5 - les permanences

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie de BRETTEVILLE-SUR-ODON, au cours de chacune des trois permanences fixées, aux dates et horaires suivants :

- lundi 3 octobre 2016, de 9h à 12h -aucun visiteur-
- mercredi 19 octobre 2016, de 9h à 12h, (fermeture, en fait, à 12h15) -12 visiteurs-
- vendredi 4 novembre 2016, de 14h30 à 17h30 (en fait, de 14h15 à 17h45) -14 visiteurs-

Ces trois permanences se sont déroulées sans incident particulier.

Le lieu de permanence (salle de réunion du Conseil) facilitait la consultation des documents, ainsi que les échanges entre les participants et le commissaire-enquêteur.

Ce lieu était adapté pour recevoir des personnes à mobilité réduite. Le commissaire-enquêteur n'en a pas rencontré.

Chacun a pu disposer du registre pour porter ses annotations en toute quiétude.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public, qui pouvait aisément consulter l'intégralité des pièces des dossiers et porter toutes observations sur le registre d'enquête.

4.5 - à propos de la participation du public

4.5.1 - le climat de l'enquête publique

Le public a marqué un intérêt certain pour le projet et la procédure de déclaration de projet.

Les personnes qui se sont déplacées, à l'exception d'une qui n'a pas inscrit son avis (déclaré oralement favorable) sur le registre, étaient essentiellement contre le projet.

Bien que très motivés, les visiteurs du commissaire-enquêteur ne se sont, à aucun moment, montrés agressifs ou véhéments. Par contre, ils tenaient à expliquer leurs positions.

La taille de la salle et la disposition des tables et des chaises (salle du Conseil) incitaient au développement d'échanges avec le commissaire-enquêteur, mais aussi entre les personnes présentes.

4.5.2 - l'analyse des observations du public

26 personnes se sont présentées lors des 3 permanences du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur a enregistré **23 inscriptions** sur le registre: 21 à l'initiative du public et 2 envois par courrier. Quelques-unes des 21 inscriptions ont été accompagnées de documents écrits ou ont résulté de la remise de documents préalablement écrits.

L'analyse de ces inscriptions a conduit à retenir **9 thèmes** principaux d'intervention qui ont été ventilés en 21 sous-thèmes et **91 observations**.

Le document Excel de l'analyse réalisée à l'issue de l'enquête publique figure en annexe au rapport ainsi que la copie du registre d'observations.

Le tableau ci-après fait le point sur la ventilation de ces observations et leur récurrence.

Analyse des observations du public

aménagement	43
amélioration du projet	4
cohérence paysagère	13
densification	6
organisation de la zone	4
réseau d'eaux pluviales et/ou usées	3
réseaux viaires	7
services publics	3
suppression de terres productives	3
communication	3
communication sur le projet	3
contre	2
opposition au projet	2
dossier	5
incomplétudes	5
information	3
communication sur le projet	2
information	1
intérêt général	23
IG non démontré	23
nuisances	11
effets du vent	1
imperméabilisation des sols	1
inondations	1
nuisances associées aux travaux	2
nuisances pour le voisinage	1
nuisances sonores	4
nuisances pour les résidents	1
qualité du dossier	1
lisibilité	1
Total général	91

Sans négliger les autres points, 3 sujets ont particulièrement préoccupé le public:

- **les modalités retenues pour l'aménagement du Triangle des Crêtes (43 itérations)**
- **l'absence de démonstration et/ou la contestation de l'intérêt général du projet (23 itérations)**
- **l'importance des nuisances que subiront les résidents actuels et futurs du secteur (11 itérations)**

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur a développé ces trois sujets.

Bien entendu, les autres points, même s'ils ont été évoqués moins souvent, sont tout aussi importants que les 3 ci-dessus qui ont fait l'objet d'un éclairage particulier.

4.6 - à propos des questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a interpellé le pétitionnaire sur **17** problématiques:

- l'information du public;
- les suites de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} juillet 2016;
- l'existence de carrières sur le site;
- l'intérêt du projet;
- le PIG du demi-contournement Sud de Caen;
- l'étude d'impact;
- la mise à jour des surfaces des zones;
- la constructibilité le long de grands axes de circulation;
- la hauteur des constructions envisagées;
- l'aménagement des voiries existantes;
- l'imperméabilisation des sols en sommet de plateau;
- le calibrage des réseaux d'eaux;
- la préservation des espaces productifs agricoles;
- la compatibilité du projet avec le PADD;
- la compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE;
- la déclaration de projet et les procédures d'aménagement;
- le délai de réalisation du boulevard des Pépinières.

Ces sujets, développés dans le procès-verbal de synthèse, ont été repris dans le rapport d'enquête.

4.7 - à propos du mémoire en réponse du porteur de projet

Le commissaire-enquêteur a reçu, par mail le 1^{er} décembre 2016, puis par voie postale, un courrier du maire relevant qu'une des observations formulées (la production du bilan de la concertation, prévue par la délibération du 25 avril 2016) ne pouvait être ni satisfaite ni régularisée.

En conséquence, la commune a estimé que ce manque viciait la procédure et a souhaité mettre un terme à la présente enquête publique.

Le courrier précité figure en annexe au rapport.

Le maire n'a, dans ces conditions, apporté aucune réponse aux questions soulevées par le public, les PPA et le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur ne peut que prendre acte de la position du maire de BRETTEVILLE-sur-ODON.

4.8 - à propos de l'intérêt et des critiques du projet

La position de la commune de BRETTEVILLE-sur-ODON, exprimée au paragraphe précédent, met un terme à l'enquête publique portant sur le projet d'urbanisation du Triangle des Crêtes, tel qu'il a été développé dans le dossier mis à la disposition de la population du 3 octobre au 4 novembre 2016.

Le commissaire-enquêteur a cru percevoir la volonté de la municipalité d'entendre les critiques que la population lui avait adressées et de modifier l'économie générale de son projet d'urbanisation qui fera, vraisemblablement, l'objet d'une nouvelle consultation.

Quoiqu'il en soit, il n'est plus nécessaire d'examiner les critiques apportées à ce projet tel qu'il a été mis en consultation à l'occasion de la présente enquête publique, ni les améliorations envisageables.

C'est pourquoi, bien qu'il les ait examinées une à une, le commissaire-enquêteur ne se prononcera pas sur les observations qu'il a rassemblées au cours de l'enquête publique puisqu'il est mis, par la commune, un terme au projet d'urbanisation du Triangle des Crêtes, au moins tel qu'il a été présenté à l'occasion de cette enquête publique.

5 - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE PROJET PRESENTE

Considérant:

- la composition du dossier mis à l'enquête,
 - **mais regrettant** que
 - le bilan de concertation, exigé par la délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2016 n'ait pas été produit,
 - le dossier mis à l'enquête n'ait pas été complété par des études relatives aux différentes nuisances ou contraintes susceptibles d'être générées par le projet du "Triangle des Crêtes",
- les parutions des avis légaux d'enquête publique dans deux journaux locaux,
- l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête sur les panneaux dédiés à cet effet dans la commune, ainsi qu'à proximité du site retenu pour le projet,
- la mise en ligne de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'organisation sur le site Internet de la commune,
- l'information préalable du public assurée par la commune en juin 2016, et ce à deux reprises,
- l'absence de tout incident lors du déroulement de l'enquête et des permanences,
- l'intérêt manifesté par le public pour le projet et pour la procédure retenue,
- la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme et les plans et programmes applicables au projet,
- la position de l'Autorité environnementale sur le dossier,
- les 91 observations relevées par le commissaire-enquêteur sur le registre d'observations,

Mais considérant que

- les réserves ou demandes de compléments présentées par les services administratifs à la suite de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} juillet 2016 n'ont pas reçu de réponses de la part de la commune,
- les interrogations et/ou observations du public n'ont pas fait l'objet de commentaires de la part de la commune,
- il en a été de même pour les 17 questions posées par le commissaire-enquêteur au pétitionnaire,
- notamment, des sujets aussi préoccupants que
 - les modalités retenues pour l'aménagement du Triangle des Crêtes,
 - l'absence de démonstration et/ou la contestation de l'intérêt général du projet,
 - l'importance des nuisances que subiront les résidents actuels et futurs du secteur,n'ont fait l'objet d'aucun commentaire de la part de la commune,

Considérant, enfin, la décision prise par le maire de BRETTEVILLE-sur-ODON, le 1^{er} décembre 2016, de mettre un terme au projet du Triangle des Crêtes, tel qu'il a été présenté lors de cette enquête publique,

le commissaire-enquêteur émet un **AVIS DEFAVORABLE**

**à la déclaration d'intérêt général du projet d'extension urbaine sur le « Triangle des Crêtes » à
BRETTEVILLE-sur-ODON et à la mise en compatibilité correspondante du PLU communal.**

présentée par le
Commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON
Avenue de Woodbury – BP41
14760 – BRETTEVILLE-SUR-ODON
représentée par son maire, M. Patrick LECAPLAIN.

Fait à Caen, le 7 décembre 2016
Le commissaire-enquêteur
Christian Tessier

Destinataires du présent avis:

**Monsieur le Maire de BRETTEVILLE-SUR-ODON
Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen
Le Commissaire-Enquêteur**