

BRETTEVILLE SUR ODON
Arrondissement de CAEN
Canton de Caen I
Département du Calvados

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation : L'an DEUX MIL VINGT CINQ
Le 12 septembre 2025 Le 22 septembre à 18H30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Patrick LECAPLAIN, Maire,

Date d'affichage : Etaient présents :
Le 26 septembre 2025

Monsieur Patrick LECAPLAIN, Maire,
Mesdames : ASSELINE, COLLET, DAUSSE, DORÉ, FERY, HOCHET, LEFEVRE, MAJDOUBI, RAINE.
Messieurs : FAUDOT, LE MASSON, LEBOURGEOIS, MORAND, MORTREUX, RICHET, SAINT-MARTIN, SIMON.

En exercice : 27

Présents : 18

Votants : 26

Absents :

Madame	BARNAUD	(excusée pouvoir à B.RAINE)
Madame	LOUBET	(excusée pouvoir à L.COLLET)
Madame	SANNIER	(excusée pouvoir à O.SAINT-MARTIN)
Madame	VIDEAU	(excusée pouvoir à M.ASSELINE)
Monsieur	BOUFFARD	(excusé pouvoir à D.MORAND)
Monsieur	BRUNEAU	
Monsieur	DEGUSSEAU	(excusé pouvoir à P.MORTREUX)
Monsieur	DUTHILLEUL	(excusé pouvoir à X.RICHET)
Monsieur	LESUEUR	(excusé pouvoir à N.DORÉ)

Sophie HOCHET est désignée secrétaire de séance

OBJET : URBANISME - AVIS RÉVISION ALLEGÉE N° 4 DU P.L.U

Patrick LECAPLAIN, Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal de Bretteville-sur-Odon a été approuvé par délibération du conseil municipal le 8 novembre 2004.

Il a fait l'objet de plusieurs évolutions. La dernière procédure, la modification n°4 a été approuvée le 21 décembre 2023 par le Conseil Communautaire.

Le parc d'attraction Festyland présent sur le territoire communal au Nord souhaite s'étendre pour répondre à un besoin de renouvellement et pour compléter son offre de loisirs vers de nouvelles animations.

Ce projet d'extension, évalué à environ 6 ha, classé en secteur Ne « équipement » au PLU en vigueur, nécessite l'engagement d'une procédure de révision allégée n°4 du PLU conformément aux articles L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette procédure et l'implantation de ce projet ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

Accusé de réception en préfecture 014-211401013-20250922-20250501-DE Date de télétransmission : 29/09/2025 Date de réception préfecture : 29/09/2025

.../...

L'ensemble des justifications et motivations a, dès lors, déjà été précisé par délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023.

Objet de la révision allégée du PLU

Le parc de loisirs est classé en zone « Ne » dans le PLU communal et la réalisation de son extension nécessite d'identifier une emprise suffisante au sein de la zone « Na » (*naturelle et agricole*) afin d'organiser son développement au sein d'un secteur dédié aux aménagements, installations et constructions nécessaires à l'activité de service recevant du public, qu'est le parc d'attraction.

Cette procédure intègre une évaluation environnementale et l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (*OAP*) spécifique et d'une adaptation du règlement écrit et graphique en conséquence. L'OAP porte sur les 6 ha d'extension ce qui permettra de conserver la cohérence entre le parc existant et les aménagements futurs. Le zonage intégrera les emprises du secteur d'extension et les espaces aménagés qui seront réalisées dans l'extension.

Cette procédure est également l'occasion d'intégrer la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique du « TALUS CALCAIRES DU BAS DE VENOIX - Zone de type I » dans le dossier de PLU.

Bilan de la concertation

Concertation préalable

Conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme la procédure de révision allégée d'un PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été précisés par une délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2023.

La concertation s'est déroulée en amont tout au long de l'élaboration du projet, avant que celle-ci ne soit arrêtée pour tirer le bilan de la concertation en Conseil Communautaire le 19 septembre 2024, et ce avant notification aux Personnes Publiques Associées (*PPA*) et à la Mission Régionale pour l'Autorité Environnementale (*MR Ae*) pour une durée de 3 mois.

Cette concertation a eu lieu durant toute la phase d'étude du projet. Elle a eu pour objet de recueillir les questions, les préoccupations, les observations des habitants afin de nourrir la réflexion préalable à la définition du projet.

Conformément à la délibération communautaire du 28 septembre 2023, cette phase de concertation a pris les formes suivantes :

- La publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation sur le site internet de la commune de Bretteville-sur-Odon et de Caen la mer et dans le journal Ouest-France diffusé dans le département en date du 6 octobre 2023,

Accusé de réception en préfecture 014-211401013-20250922-20250501-DE Date de télétransmission : 29/09/2025 Date de réception préfecture : 29/09/2025

.../...

.../...

- La mise à disposition d'un dossier complété au fur et à mesure des études et d'un registre de recueil des observations de la population au siège de la Communauté Urbaine et en Mairie de Bretteville-sur-Odon,
Le dossier comportait la délibération du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023, l'avis du Ouest France du 6 octobre 2023, les éléments de travail (compte-rendu, premières esquisses) et un registre papier a été mis à disposition des habitants au siège de la Communauté Urbaine de Caen la mer ainsi qu'à la mairie de Bretteville-sur-Odon. Les registres papier ont été clôturés le 19 décembre 2024.
- La création d'une rubrique « révision allégée n°4 » sur le site internet de la commune (www.brettevillesurodon.fr) et de Caen la mer (<http://www.caenlamer.fr>) pour assurer la consultation des pièces du projet de révision allégée alimenté au fur et à mesure des études,
- La création d'une boîte mail dédiée afin de compléter le dispositif d'expression et d'information de la population. Son adresse est la suivante, comme indiquée sur le site internet de Caen la mer : plu.brettevillesurodon.ra4@caenlamer.fr.

Les registres n'ont pas été consultés ni annotés.

L'adresse mail n'a pas été utilisée.

Consultation des PPA et organismes associés

Les PPA et la MRAe ont été consultées à partir du 15 janvier 2025 pour une durée de 3 mois. Six avis ont été transmis à la Communauté Urbaine :

- Le Comité Régional Conchyliculture : avis en date du 21 janvier 2025 : avis sans remarque,
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles, avis reçu le 24 janvier 2025 : sans remarque,
- L'Institut National de l'Origine et la Qualité, avis reçu le 10 février 2025 : sans remarque,
- Le Chambre d'Agriculture du Calvados, avis en date du 11 mars 2025 : favorable assorti de deux observations,
- La Mission Régionale pour l'Autorité Environnementale, avis en date du 2 avril 2025 : avis assorti de 4 recommandations,
- La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers : avis reçu en date du 17 avril 2025 : avis favorable assorti d'une réserve.

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue en mairie de Bretteville-sur-Odon le 12 mars 2025. Etaient présents : le Pôle Métropolitain, le Conseil Départemental du Calvados, la Direction des Territoires et de la Mer et le maire de Carpiquet. Un Procès-Verbal a été dressé et joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique

La Communauté Urbaine Caen la mer a organisé l'enquête publique qui s'est déroulée du Lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025 inclus conformément à l'arrêté du Président n°A2025-028 en date du 6 mai 2025.

Accusé de réception en préfecture 014-211401013-20250922-20250501-DE Date de télétransmission : 29/09/2025 Date de réception préfecture : 29/09/2025

.../...

.../...

Les parutions légales ont été réalisées deux fois dans les journaux Ouest France édition Calvados et Liberté-Bonhomme Libre :

- Un premier avis paru dans les journaux Ouest France et Le Bonhomme Liberté le 8 et 9 mai 2025,
- Un second avis paru dans les journaux Ouest France et Le Bonhomme Liberté les 28 et 29 mai 2025.

Le dossier d'enquête et les registres ont été tenus à la disposition du public en mairie de Bretteville-sur-Odon et au siège de la Communauté Urbaine Caen la mer. Ils ont été accessibles en version numérique par la mise à disposition du public d'un ordinateur (*les horaires et adresses ont été précisés dans l'arrêté de mise en enquête publique*).

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur le site internet de la commune et sur celui de Communauté Urbaine Caen la mer. Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les avis et les remarques sous forme numérique tout au long de l'enquête.

Monsieur Patrick BOITON, commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal Administratif de Caen le 9 avril 2025. Il a tenu trois permanences en mairie de Bretteville-sur-Odon, désignée siège de l'enquête.

Une observation a été faite sur le registre papier tenu en mairie et une observation sur le registre dématérialisé.

Elles portent sur :

- Une demande de modification du schéma de l'OAP pour en améliorer sa compréhension,
- La consommation de l'espace excessive de la commune d Bretteville-sur-Odon depuis plusieurs années.

A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'il a remis à Caen la mer le 3 juillet 2025 en main propre et par voie électronique. Les réponses du maître d'ouvrage ont été portées à sa connaissance le 10 juillet 2025.

Le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur ont été remis à Caen la mer le 18 juillet 2025.

L'avis du commissaire enquêteur est un avis favorable. Les conclusions motivées sont exposées dans "*l'avis du commissaire enquêteur*" joint en annexe.

Ces documents sont tenus à la disposition du public à l'accueil de la Communauté Urbaine et en mairie, ainsi que sur les sites internet de la mairie et de la Communauté Urbaine, et le demeureront jusqu'au 18 juillet 2026.

Il est proposé de retenir, dans le cadre de l'approbation de la révision allégée n°4 par la Communauté Urbaine, les adaptations proposées lors de l'enquête publique et la consultation des Personnes Publiques Associées dont il est fait état ci-après.

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

.../...

.../...

Les modifications du dossier de Plan Local d'Urbanisme en vue de son approbation

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été notifié aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public pendant l'enquête publique ne peut être modifié que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du commissaire enquêteur (*article L. 153-43 du code de l'urbanisme*).

Ces modifications et cette correction ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique : ce qui est le cas en l'occurrence.

Les évolutions qu'il est envisagé d'apporter lors de l'approbation de la révision allégée du PLU par la Communauté Urbaine de Caen la mer sont présentées de manière détaillées et regroupées ci-dessous :

L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Modification du schéma pour une mises en cohérence du secteur de développement incluant la réutilisation des anciens bassins de gestion des eaux pluviales,
- Ajout d'un phasage de l'urbanisation et d'une orientation pour l'aménagement du carrefour.

Aucune de ces modifications, compléments et correction, ni leur cumul, ne modifie l'économie générale du projet ni ne remet en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public, ils sont même de nature à en améliorer la compréhension.

En conclusion, il est proposé au conseil communautaire de Caen la mer d'émettre un avis favorable au dossier de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bretteville-sur-Odon en intégrant l'ensemble des modifications, correction et compléments proposés.

VU le code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, et les articles L.153-14 et R.153-3 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Odon et fixant les modalités de la concertation ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-sur-Odon ;

VU les pièces du dossier de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les pièces réglementaires (*plan de zonage et règlement écrit*) ;

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

.../...

.../...

VU la concertation publique qui s'est parfaitement déroulée selon les modalités rappelées dans le bilan de la concertation présenté ci-avant ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis « favorable » du commissaire enquêteur au projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme remis le 18 juillet 2025,

VU l'avis de la commission aménagement de l'espace et urbanisme réglementaire du 19 septembre 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'il est envisagé d'apporter des modifications au projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme arrêté pour tenir compte :

- -des avis émis par les Personnes Publiques Associées au projet de Plan Local d'Urbanisme,
- du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur,
- des modifications énoncées.

CONSIDÉRANT qu'aucune de ces modifications, correction et ou compléments, ni leur cumul, ne modifie l'économie générale du projet ni ne remet en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public.

CONSIDÉRANT que ce projet a fait l'objet d'une concertation adaptée aux enjeux de développement de la commune de Bretteville-sur-Odon et que le projet est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

CONSIDÉRANT que le projet de révision allégée n°4 tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé, conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- ✚ **PREND ACTE** du projet dans sa forme pour être approuvé,
- ✚ **DONNE un avis favorable à la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Bretteville-sur-Odon.

Adopté à l'unanimité.

Date de publication : le 26 septembre 2025
Certifié exact,

Pour extrait conforme,
En Mairie, 26 septembre 2025

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025



Le Maire :

Patrick LECAPLAIN

DEPARTEMENT DU DU CALVADOS

COMMUNAUTE URBAINE
CAEN la MER
NORMANDIE

ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION ALLEGEE N°4
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE
LA COMMUNE DE BRETTEVILLE-SUR-ODON

**CONCLUSIONS
ET
AVIS
DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Fabrick BOITON commissaire enquêteur

Table des matières

1. Préambule

2. Le dossier mis à l'enquête

3. Déroulement de l'enquête

4. Analyse des observations et du mémoire en réponse

5. Observations du Commissaire Enquêteur

6. Avis motivé du Commissaire Enquêteur

1. Préambule

L'enquête publique dont le siège était à la mairie de Bretteville sur Odon (14) s'est déroulée pendant 33 jours, du lundi 26 mai 2025 à 9 heures au vendredi 27 juin 2025 à 16 heures 30.

La Communauté urbaine de Caen la Mer était le porteur de ce projet.

2. Le dossier mis à l'enquête

Sur le projet

Depuis le 1er janvier 2017, la commune de Bretteville sur Odon a délégué sa compétence PLU à la communauté urbaine de Caen. Cette dernière entité, par une délibération du 28 septembre 2023 a engagé une révision du PLU communal (Arrêté du 6 mai 2025) dans le cadre fixé par l'article L153-31 du code de l'urbanisme, avec pour objectifs :

■ L'extension du parc d'attractions Festyland et la modification des pièces réglementaires du PLU :

Cet d'agrandissement a pour dessein de développer de nouvelles attractions, afin de poursuivre la croissance et le renouvellement de l'attractivité de ce lieu ludique.

Le projet est défini par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit une extension de 6 hectares du parc d'attractions dont 1,2 hectare qui correspond à d'anciens bassins d'eaux pluviales.

■ L'intégration dans le dossier PLU, de la ZNIEFF de type 1 n° 250030131 «Talus calcaires du Bas Venoix».

Cette ZNIEFF doit être intégrée au PLU pour que soient repérés les secteurs sensibles à la préservation des espèces et milieux naturels qu'ils pourraient contenir et soit assurés (article L.151-23 du code de l'urbanisme). Le règlement écrit et le règlement graphique sont complétés en conséquence.

Cette enquête relative à la révision allégée n° 4 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à un avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Normandie (MRAe) n° 2025-5721 en date du 2 avril 2025.

Les personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées à l'occasion de cette révision allégée. Le Comité Régional de Conchyculture, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), la Chambre d'Agriculture du Calvados ont apporté une réponse au pétitionnaire.

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Le cadre juridique

- Code de l'environnement : article L122-3, article L123-1 et suivants, R123-1 et suivants ;
- Code de l'urbanisme : article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants ;
- Délibérations du conseil communautaire en date du 21 décembre 2023 sur la modification n° 4 approuvée ;
- Délibérations du conseil communautaire du 19 décembre 2024 sur la procédure de révision allégée n° 4.

Sur le contenu du dossier

Le dossier d'enquête est correctement constitué quant à la composition des différents documents à présenter. Des plans, des schémas et des photos agrémentent le dossier qui est accessible au lecteur non averti. Il comporte une évaluation obligatoire des diverses incidences (ex. Natura 2000).

3. Déroulement de l'enquête

Par décision n° E25000024/14 en date du 09 avril 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen m'a désigné pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur. Monsieur Claude MADELAINE, a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été assurées à la mairie de Bretteville-sur-Odon aux dates suivantes :

- le lundi 26 mai 2025 de 09 heures à 11 heures (début de l'enquête) ;
- le mercredi 11 juin 2025 de 14 heures 30 à 16 heures 30 ;
- le vendredi 27 juin 2025 de 14 heures 30 à 16 heures 30 (fin de l'enquête).

Pendant la durée de l'enquête, toute personne a pu consigner ses observations, propositions ou contre propositions :

- sur les sites internet de la mairie de Bretteville-sur-Odon (<http://www.brettevillesurodon.fr>), de la communauté urbaine (<https://caenlamer.fr/concertations-en-cours>) et sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse : <http://www.registre-dematerialise.fr/6216>.

Le public a pu consulter le dossier d'enquête sous forme papier et formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- par écrit, sur le registre d'enquête à feuillets mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, qui sera ouvert et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Bretteville-sur-Odon (14760) 2 avenue de Woodbury et à l'Hôtel de la Communauté urbaine Caen la mer, 16 rue Rosa Parks -CS 52700 -14027 Caen Cedex 9 ;
- par voie électronique : sur le registre numérique dématérialisé à l'adresse suivante : <http://www.registre-dematerialise.fr/6216> ;
- par mail, l'adresse suivante : enquete-publique-6216@registre-dematerialise.fr ;

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

- par voie postale : à l'attention du commissaire enquêteur, sous le pli cacheté, au siège de l'enquête publique - Mairie de Bretteville-sur-Odon – 2 avenue de Woodbury, 14760 Bretteville-sur-Odon.

Cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, que ce soit en matière de disponibilité (élu et personnels de la mairie), de l'accueil du public et de l'organisation matérielle.

4. Analyse des observations et du mémoire en réponse

- Dans le cadre de cette enquête, Six personnes se sont présentées à la mairie de Bretteville-sur-Odon (pendant ou en dehors des permanences du commissaire enquêteur). Cinq personnes ont déposé des observations sur le registre d'enquête.

Une personne présente n'a pas souhaité déposer d'observation sur le dit registre.

- Au siège de la Communauté urbaine de Caen la Mer, aucune personne ne s'est présentée pour consulter le dossier d'enquête. Aucune observation n'a été enregistrée.
- Informations constatées au cours de cette enquête, sur le site dématérialisé, mis à la disposition du public par la société Préambles :
- 1227 visiteurs ont consulté le site web ;
- 658 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation (soit 53,6 %) ;
- 721 téléchargements ont été réalisés comprenant les documents suivants : avis d'enquête publique (48), rapport de présentation (48), avis administratif OF 061020023 Bretteville-sur-Odon (43), arrêté d'enquête publique 42 et document C-2024-12619-21, délibération bilan de la concertation Bretteville-sur-Odon (35).
- Une personne a déposé des observations sur le site dématérialisé.

En réponse, le porteur de projet a apporté des éléments réglementaires, légaux et factuels sur le projet de révision allégée du PLU.

5. Observations du Commissaire Enquêteur

- Le projet d'extension du parc d'attractions concerné par la révision du PLU est soumis à OAP. Il s'inscrit dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette 250 » prévue par la loi Climat et Résilience.

Les orientations du PADD prévoient une consommation maximale de 485 hectares entre 2021 et 2040, toutes vocations confondues. En l'état, 200 hectares sont déjà autorisés selon la communauté urbaine Caen la Mer, dont la moitié à vocation économique. Il reste 125 hectares, dans lesquels s'inscrit le projet de Festyland (6 hectares).

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

■ C'est la modération en terme de consommation d'espace, et la faisabilité foncière, opérationnelle et financière qui ont été retenues pour l'extension du parc (6 ha) . Ce choix induit des modifications d'accès au site et la création de deux emplacements réservés.

■ Les justifications de compatibilité avec le PADD, avec le SCOT de Caen Métropole, du SRADDET Normandie, du PCAET de Caen Normandie Métropole, du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Caen la Mer, les dispositions prises le long du boulevard périphérique et de de l'inscription du projet dans la trajectoire « ZAN 2050 sont argumentées dans le rapport de présentation.

■ En ce qui concerne les milieux naturels, le secteur concerné par la révision recouvre des sensibilités et/ou enjeux écologiques potentiels ou avérés (ZNIEFF, talweg au sud du parc). Ces enjeux sont modérés pour la faune observée. Le secteur étudié n'est pas concerné par un site Natura 2000.

■ Il n'existe pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Aucune zone humide n'a été repérée. Un risque de remontée de nappe a été identifié au niveau du talweg en limite Sud du parc ainsi qu'un enjeu « ruissellement » au point bas du site.

■ Près du parc, trois cavités ont été repérées (anciennes entrées de carrières). Deux ne sont pas concernées par l'extension. La dernière se trouve au niveau des bassins de rétention. Cependant, le risque est nuancé, les bassins ont contribué à combler la cavité en question.

■ Le parc est exposé au bruit routier (boulevard périphérique), de la voie ferrée et de la zone industrielle située au Nord. L'activité du parc est néanmoins peu sensible aux nuisances sonores du fait de sa nature.

6. Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu les avis des Services consultés ;

Vu l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale ;

Vu les observations et questions du public ;

Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025

Je soussigné, Patrick BOITON, commissaire enquêteur en charge de l'enquête,

Déclare

- ▶ que le dossier d'enquête papier mis à la disposition du public à la mairie de Bretteville sur Odon, au siège de la communauté urbaine Caen la Mer et sur le site dématérialisé était complet et conforme à la législation en vigueur (article R123-8 du code de l'environnement) ;
- ▶ que Madame BLANCHET, représentante de la communauté urbaine Caen la Mer et Monsieur LECAPLAIN, maire de la commune ont été très attentifs à la préparation de l'enquête, aux sollicitations du commissaire enquêteur, à l'information du public et au respect de la législation en vigueur ;
- ▶ que deux visites des lieux concernés par cette enquête ont été effectuées aux abords et à l'intérieur du parc d'attraction en présence du maire de la commune de Bretteville sur Odon et du directeur du parc ;
- ▶ que la fréquentation du public a été peu importante lors des permanences, malgré la publicité faite autour de cette enquête où peu de personnes ont déposé des observations. A contrario, une consultation conséquente des différents documents du dossier d'enquête a été observée sur le site dématérialisé.

Prenant en compte

- ▶ que l'enquête publique s'est déroulée de façon sereine ;
- ▶ que la publicité a été réalisée de façon réglementaire ;
- ▶ que le dossier d'enquête est cohérent ;

Considère

SUR LE PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ATTRACTIONS FESTYLAND
--

- ▶ que le projet de révision du PLU de la commune de Bretteville sur Odon est conforme à L'article L.153-34 du code de l'urbanisme ;
- ▶ que la révision ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- ▶ que le porteur de projet a apporté des éléments réglementaires, légaux et factuels sur la faisabilité du projet ;
- ▶ que le porteur de projet a pris en compte l'inscription de la révision dans la trajectoire «Zéro Artificialisation Nette 2050 » (ZAN) ;
- ▶ que la modération en terme de consommation d'espace, la faisabilité foncière, opérationnelle et financière ont été retenues pour l'extension du parc ;
- ▶ que la modification des règlements écrit et graphique est adaptée par le changement de zones concernées (le parc devient UT) et pour l'extension (Na devient 1AUt).

Accusé de réception en préfecture 014-211401013-20250922-20250501-DE Date de télétransmission : 29/09/2025 Date de réception préfecture : 29/09/2025

Emet un avis favorable à l'extension du parc d'attraction Festyland

**SUR L'INTEGRATION DANS LE DOSSIER PLU, de la ZNIEFF de type 1 n° 250030131
« TALUS CALCAIRES DU BAS VENOIX »**

- ▶ que l'intégration de cette ZNIEFF dans le PLU est conforme à l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet une prise en compte du patrimoine naturel que recèlent ces espaces ;
- ▶ que la demande du maître d'ouvrage d'intégrer la zone dans le PLU, sans attendre l'élaboration du PLUi communautaire s'inscrit dans la continuité écologique du site.

Emet un avis favorable à l'intégration dans le PLU, de la ZNIEFF «talus calcaires du Bas Venoix»

Recommande

- ▶ de prendre en compte les différentes recommandations de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées et notamment les problématiques liées à la gestion de l'eau (ressource en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales , biodiversité et zones humides).
- ▶ de prendre en compte également les changements conséquents liés à l'extension du parc Festyland : voie d'accès, mobilité (aires de stationnement, véhicules, cycles...), compensation agricole et végétalisation du site.

Emet un

AVIS FAVORABLE

**À LA REVISION ALLEGEE N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BRETTEVILLE SUR ODON**

Le 18 juillet 2025
le commissaire enquêteur
P. Boiton

Accusé de réception en préfecture
014-211401013-20250922-20250501-DE
Date de télétransmission : 29/09/2025
Date de réception préfecture : 29/09/2025