

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
ENQUETEUR

Patrick 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 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 Conchyliculture, 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.

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 ;

- 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 Préambules :

- 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).

■ 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 au 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.

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 concernant le parc actuel (Ne devient UT) et pour l'extension (Na devient 1AUt).

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

