

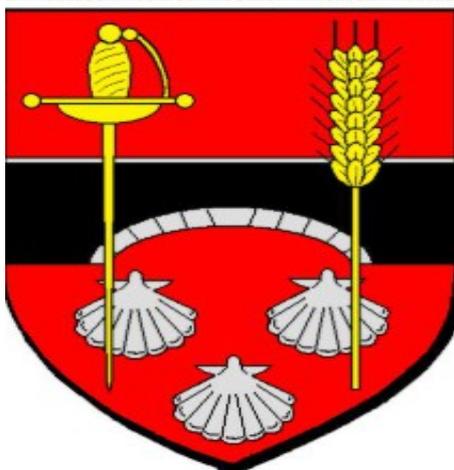
DEPARTEMENT DU CALVADOS



ENQUETE PUBLIQUE

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

RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR



BRETTEVILLE SUR ODON

Patrick BOITON commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

1.2 CARACTERISTIQUES DE L'ENQUETE

1.2.1 Présentation générale de la commune

1.2.2 Orientations définies par le PADD

1.2.3 Nature du projet

1.2.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

1.3.1 acronymes

1.4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.5 MODALITES DE L' ENQUETE

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 PUBLICITE DE L' ENQUETE

2.2 ENTRETIENS ET VISITE DES LIEUX

2.3 DOSSIER D' ENQUETE A LA DISPOSITION DU PUBLIC

2.3.1 Rapport de présentation

2.3.2 Règlement

2.3.3 Annexes documentaires

2.3.4 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

2.3.5 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.5 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 REMARQUES ET OBSERVATIONS

3.2 ETUDE DES OBSERVATIONS

3.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

3.4 MEMOIRE EN REPOSE DU PETITIONNAIRE

4. CLOTURE DE L' ENQUETE

4.1 ANNEXES

1. PRESENTATION DE L' ENQUETE

1.1 OBJET DE L' ENQUETE

Par arrêté en date du 06 mai 2025 n° A-2025-028, Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen la Mer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision allégée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bretteville-sur-Odon (14). Cette procédure fait suite à une délibération en date du 28 septembre 2023 de cette communauté urbaine.

Cette révision a pour objets :

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

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

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

Le PLU initial de Bretteville-sur-Odon a été approuvé par le Conseil Municipal le 08 novembre 2004. Depuis son approbation, ce document a fait l'objet de nombreuses procédures d'évolution.

Le 1er janvier 2017, la commune a délégué sa compétence PLU à la communauté urbaine de Caen la Mer, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'un débat communautaire le 6 juillet 2023.

La révision engagée est fixée dans le cadre des articles L.153-31 à 34 du code de l'urbanisme dès lors qu'elles ne changent pas les orientations du PADD du PLU de Bretteville-sur-Odon, avec examen conjoint de l'avis des personnes publiques associées à la procédure, puis enquête publique.

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.

La prise en compte de l'inscription de la révision dans la trajectoire «Zéro Artificialisation Nette 2050 » (ZAN).

Dans le cadre de cette enquête, le 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 et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ont apporté une réponse au pétitionnaire (rubrique 2.3.5 du présent rapport).

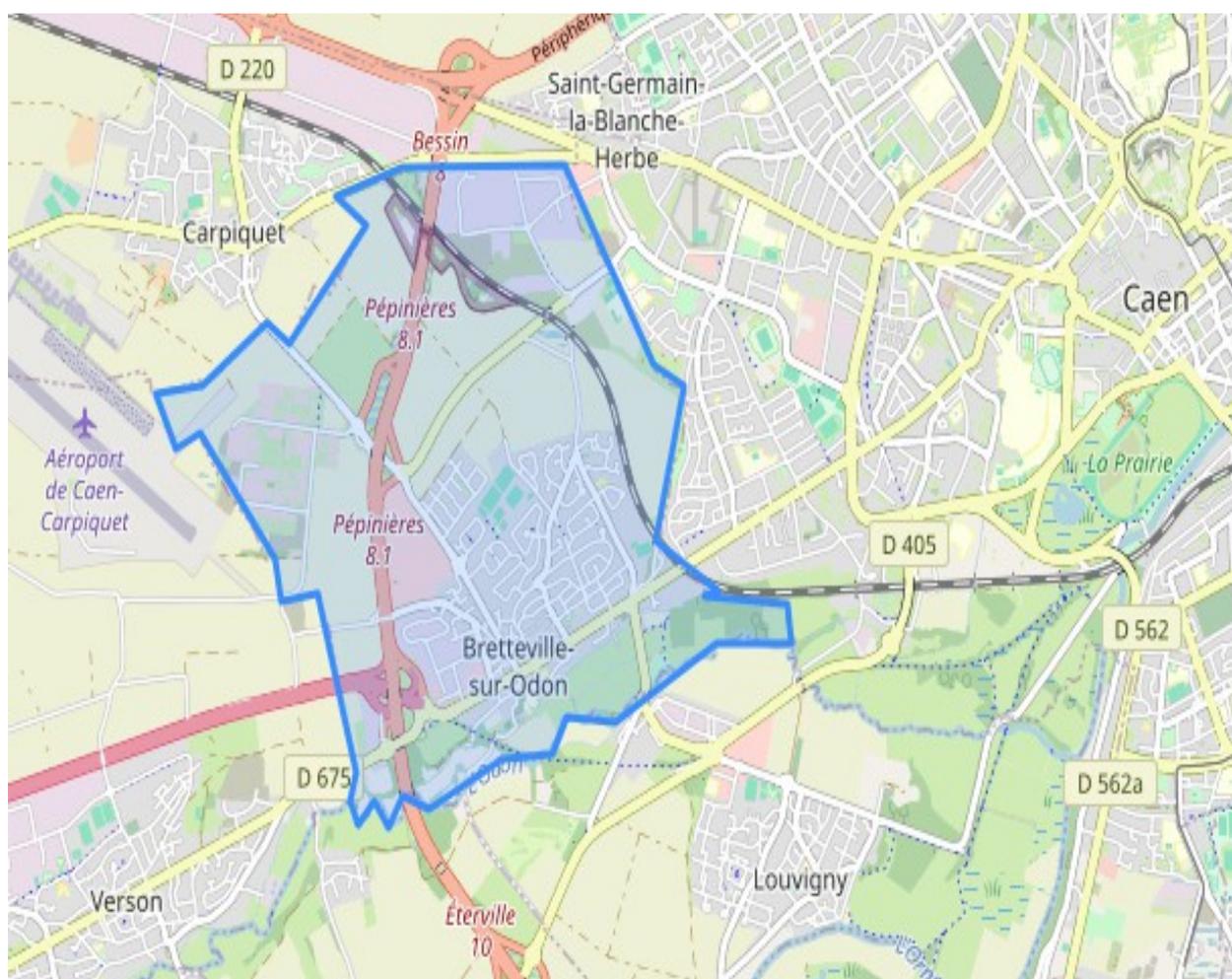
1.2 CARACTERISTIQUES DE L' ENQUETE

1.2.1 Présentation générale de la commune

L'agglomération de Bretteville-sur-Odon est une commune du département du Calvados. Elle se situe aux portes du Bessin, au sud-ouest de Caen. Elle fait partie de l'intercommunalité de cette cité. Bretteville-sur-Odon a une superficie de 6,46 km² pour une population de 4392 habitants (2022).

La commune est située dans le bassin Seine-Normandie. Elle est drainée par l'Odon. Bretteville-sur-Odon est dominée par des terres arables (40,66 %), des zones industrielles et commerciales (29,86 %), des zones urbanisées (15,74 %) et des réseaux de communication – données 2012.

Le territoire est traversé par la route départementale 675 reliant Caen à Avranches. S'y raccordent la D220 permettant de joindre Carpiquet au nord-ouest. L'échangeur n° 9 entre l'A84 (Caen - Rennes), le boulevard périphérique de Caen (N 814) relié récemment à cette commune par le boulevard des Pépinières.



En bleu : Limites du territoire communal de Bretteville-sur-Odon

1.2.2 Orientations définies par le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Bretteville-sur-Odon a été approuvé en 2004. Il comporte les orientations suivantes :

- favoriser les déplacements, avec la modification du boulevard des pépinières ;
- cohérence entre les déplacements et le projet de renouvellement urbain ;
- maintien de la frange verte au niveau du périphérique ;
- mise en valeur de la vallée de l'Odon ;
- traitement du parc urbain du vallon de Venois ;
- modifier l'entrée de la commune afin de mettre en valeur ses qualités identitaires ;
- ouvrir des terrains à l'urbanisation ;
- arrêter le développement de la ZA de Bretteville et conforter son renouvellement ;
- donner des possibilités de développement économique pour le site Ouest.

Depuis, le PADD a fait l'objet d'un débat communautaire le 6 juillet 2023. L'extension du parc d'attractions Festyland ne remet pas en cause ses orientations.

1.2.3 Nature du Projet

A - Extension du Parc d'attractions FESTYLAND



Le parc est implanté sur une friche de 6 hectares à l'ouest du boulevard périphérique. Il a été créé en 1989. Le site accueille aujourd'hui plus de 250 000 visiteurs par an et compte 18 attractions. Il est ouvert 150 jours par an, d'avril à septembre.

Afin de poursuivre l'expansion de l'activité de loisirs offert par le parc d'attractions, les collectivités locales ont été sollicitées. A cet effet, un master-plan déployé sur une quinzaine d'années a été proposé.

Des études ont été menées depuis 2014 sur différentes hypothèses d'urbanisation dans le cadre de l'extension du parc. En raison de sa modération en termes de consommation de l'espace, sa faisabilité foncière immédiate, opérationnelle et financière ; le scénario qui a été retenu sur les trois étudiées, prévoit :

- une extension sur environ 6 hectares (y compris les anciens bassins d'eaux pluviales) ;
- la conservation de l'accès au public et aires de stationnement à l'ouest du boulevard périphérique ;
- la réservation de l'accès modifié au personnel et à l'intendance à l'est du-dit boulevard ;
- le maintien d'un accès cyclable à l'est et à l'ouest ;
- la création d'une épaisse lisière plantée en bordure de l'espace agricole ;
- la plantation d'arbres et de haies en bordure du boulevard périphérique.

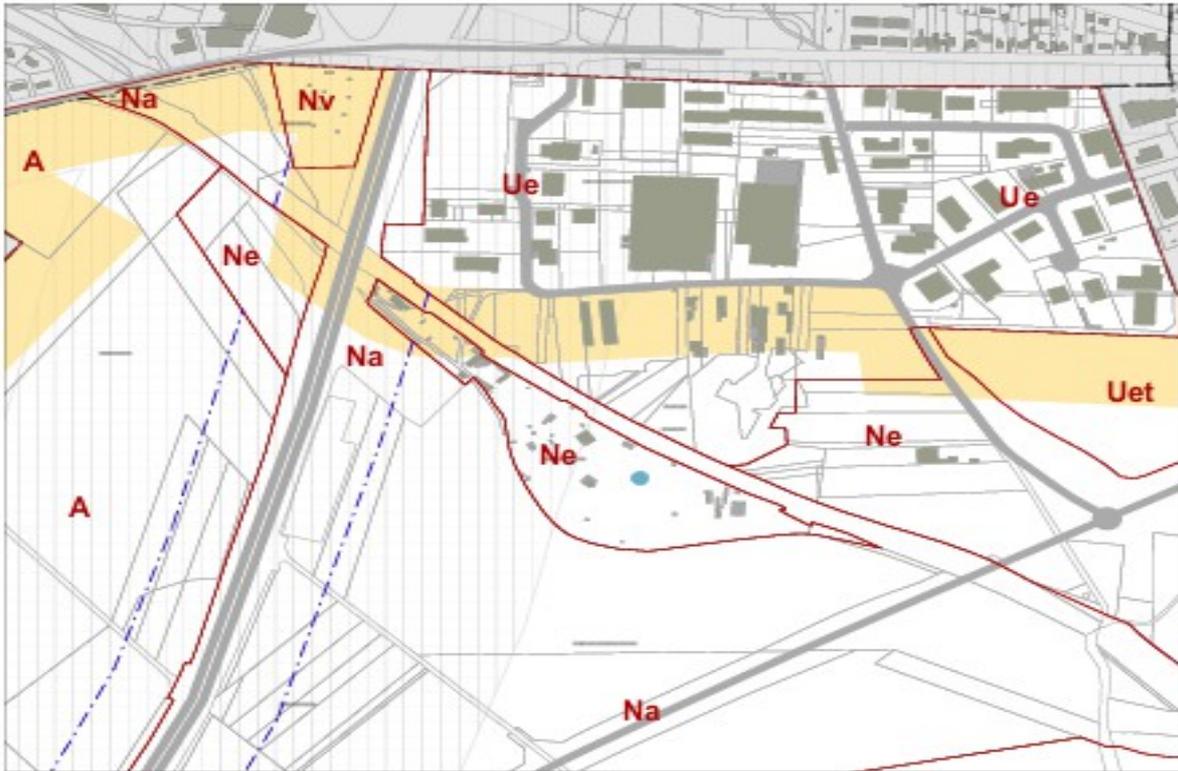
Cette révision implique une mise à jour des règlements graphique et écrit. Le nouveau bilan foncier est le suivant :

- 5,3 hectares sur le périmètre actuel du parc, moins l'excroissance à l'est, plus la voie de ceinture, soit un nouveau **secteur UT** ;
- 4,5 hectares sur les aires de stationnement existantes à l'ouest du parc, soit un nouveau **secteur Nt** (classées en Ne ou en A) ;
- 6,0 hectares sur l'extension retenue pour le parc en intégrant les anciens bassins à l'est du boulevard périphérique (Na) pour 1,2 hectare, soit un nouveau **secteur 1AUt**.

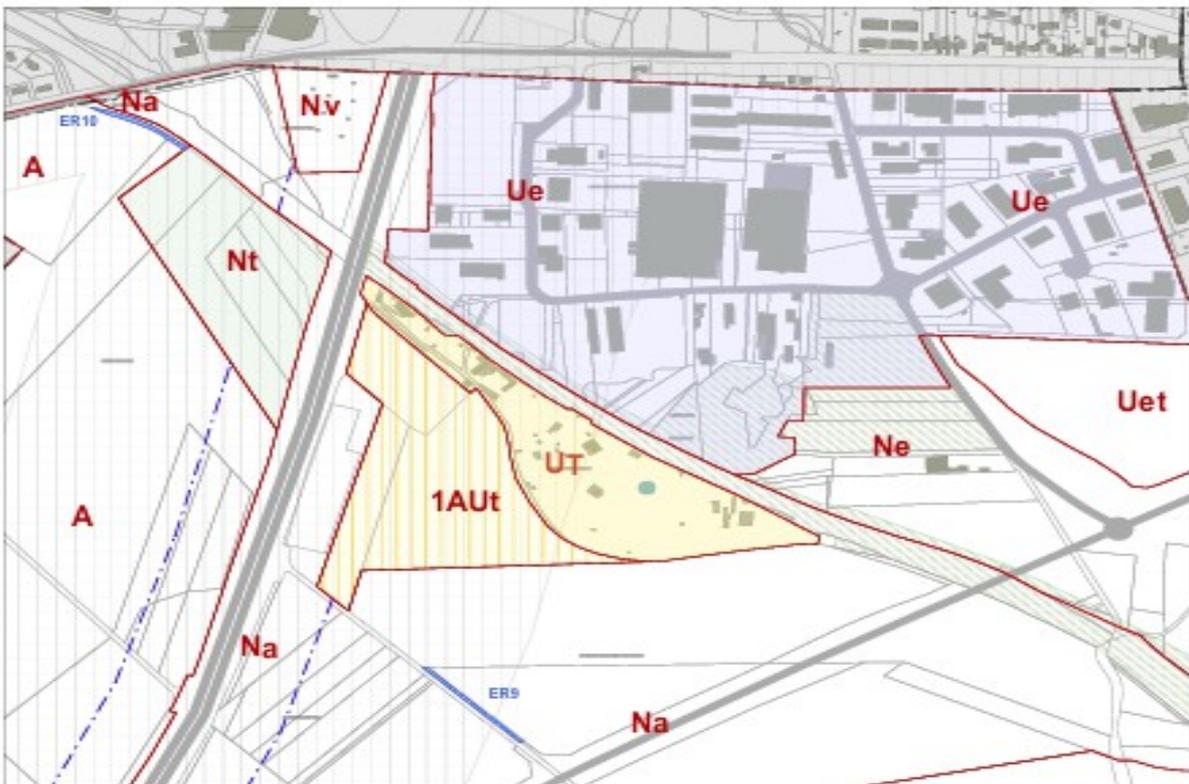
La révision entraîne également la création de deux emplacements réservés à savoir :

- **ER 9** : élargissement du chemin rural permettant le nouvel accès au parc lors de la mise en service du boulevard des Pépinières sur une superficie de 615 m² et d'une largeur de 4 mètres ;
- **ER10** : élargissement de la voie d'accès depuis la RD9 à l'aire de stationnement actuel à 10 mètres d'emprise, pour une superficie de 255 m².

RÈGLEMENT GRAPHIQUE AVANT LA REVISION ALLEGEE N°4
Echelle 1/7 000^{ème}



RÈGLEMENT GRAPHIQUE APRÈS LA REVISION ALLEGEE N°4
Echelle 1/7 000^{ème}



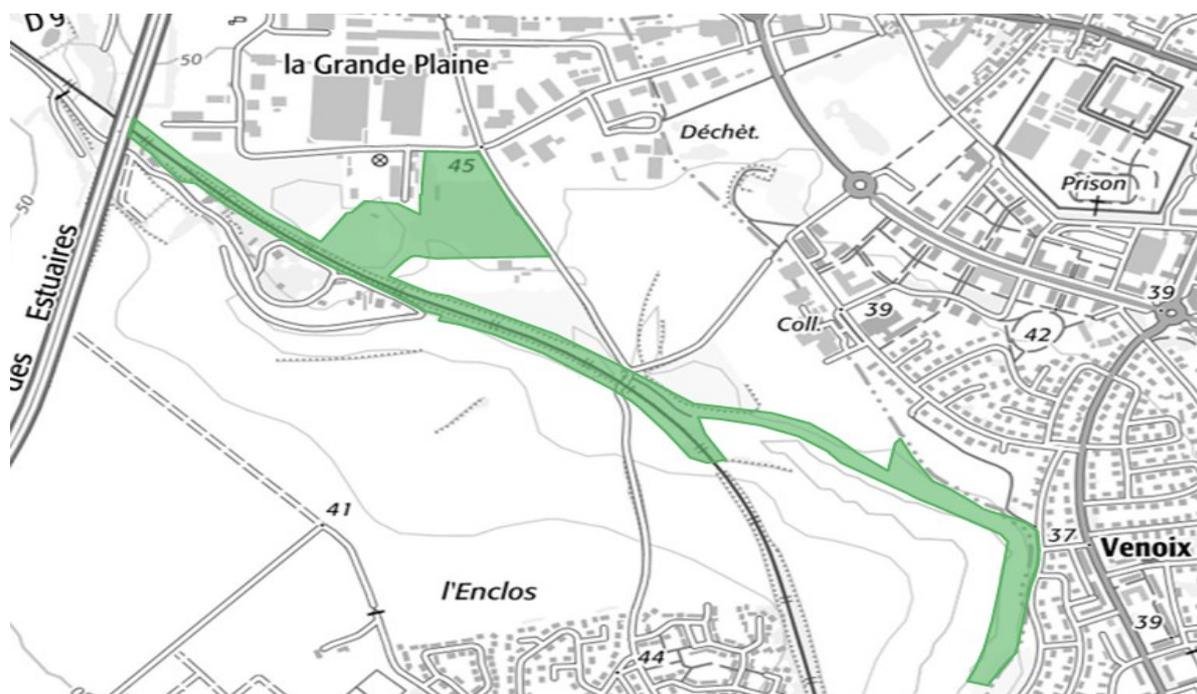
B - Inscription dans le PLU de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 «Talus calcaires du Bas Venoix » n° 250030131.

La ZNIEFF de type 1 se caractérise par des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. La zone est constituée de talus et coteaux. Elle est située en bordure immédiate d'un secteur urbain, comprise de part et d'autre de la voie ferrée et longe le parc d'attractions Festyland sur un espace en friche.

Etablie en 2021, la ZNIEFF «Talus calcaires du Bas Venoix » couvre une superficie de 14,66 hectares. C'est un habitat naturel reconnu d'intérêt communautaire par la Directive européenne habitats, faune, flore.

La zone considérée accueille des pelouses calcicoles. Ce sont des formations végétales qui se trouvent sur des sols calcaires en milieu sec. Elles sont constituées principalement d'espèces graminoides et se développent sur des substrats pauvres en éléments nutritifs.

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.



En vert : ZNIEFF de type 1 identifiée aux abords de la voie ferrée et du parc d'attractions Festyland

1.2.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

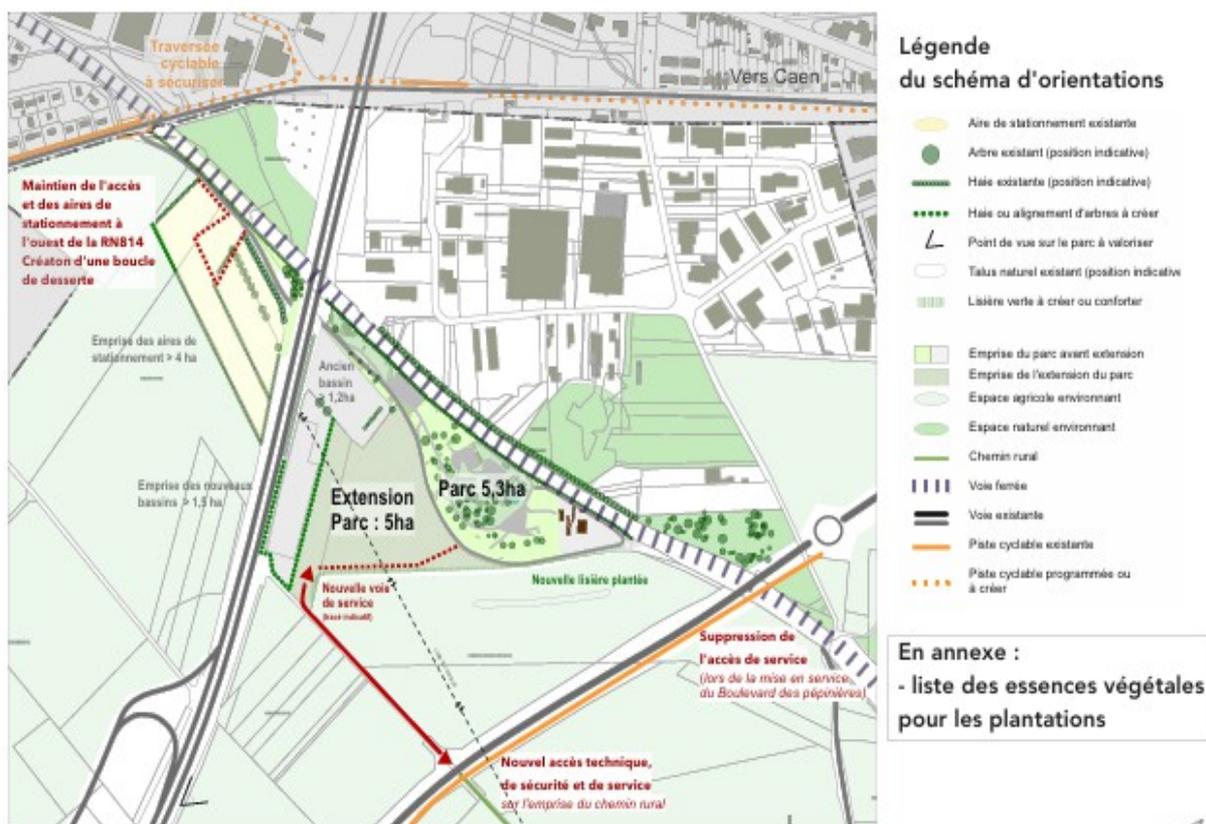
Dans son paragraphe 1, l'article L151-6 du Code de l'urbanisme rappelle que : « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...».

L'extension du parc d'attractions Festyland fait l'objet dans le cadre de cette enquête d'une OAP sectorielle. Celle-ci est un outil d'urbanisme qui définit des orientations d'aménagement pour des quartiers ou secteurs spécifiques dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'agrandissement du parc au sud à pour objectif de développer de nouvelles attractions, afin de poursuivre sa croissance, en renouvelant son attractivité.

L'OAP concernée par la révision n° 4 du PLU de la commune de Bretteville-sur-Odon, précise :

- la superficie du secteur concerné, 5,3 hectares pour le parc actuel + 6 hectares pour son extension (dont 1,2 hectare d'anciens bassins d'eaux pluviales) ;
- le phasage de l'extension, qui prévoit un master-plan sur 15 ans ;
- les modalités d'aménagement, viabilisation et nécessités de réorganisation de la desserte (accès des visiteurs depuis la RD9, la traversée cyclable, le nouvel accès de service depuis le boulevard des Pépinières) ;
- l'insertion dans le paysage et l'environnement par la plantation d'une lisière d'urbanisation au sud et à l'ouest, afin d'améliorer les continuités écologiques. Création d'un alignement d'arbres ou haies bocagères en bordure du boulevard périphérique. A l'ouest, les haies bocagères des aires de stationnement des véhicules seront préservées.

Une liste des essences végétales pour les plantations est jointe en annexe du dossier de présentation.



1.3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

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 et du 19 décembre 2024 sur la procédure de révision allégée n° 4.

1.3.1 Acronymes

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DOO : Documents d'orientation d'objectifs

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Emplacements Réservés : servitudes de réservation de terrains pour la réalisation de projets d'intérêt général

Zone UT : destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportives et de loisirs

Zone 1AUt : destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'activités touristiques et de loisirs

Zone Nt : zone naturelle d'accueil d'activités touristiques

Zone Na : zone naturelle de plateaux réservée à des opérations d'aménagement d'ensembles

Zone Ne : zone naturelle écologique sensible à préserver

1.4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

1.5 MODALITES DE L' ENQUETE

Le projet de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme, objet de l'enquête a été consultable pendant 33 jours consécutifs du lundi 26 mai 2025 à 09 heures au vendredi 27 juin 2025 à 16 heures 30 inclus :

- 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 a été 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.

Afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public, le commissaire enquêteur a assuré des permanences aux jours et heures suivants :

à la mairie de Bretteville-sur-Odon

- 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).

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 PUBLICITE DE L' ENQUETE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de et huit jours après le début de celle-ci, en caractères apparents, dans les deux journaux suivants habilités à recevoir les annonces légales : Ouest-France et Liberté Le Bonhomme Libre.

Une affiche normalisée (lettres noires sur fond jaune) relative à l'enquête publique a été affichée 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur des panneaux prévus à cet effet aux emplacements suivants de la commune de Bretteville-sur-Odon :

Mairie, avenue de Glattbach, rue Froide, rue des Forques, 37 route de Bretagne, centre socio-culturel et rue du Buisson.

Un encart mentionnant l'enquête relative à la révision n° 4 du PLU a été publié au profit de la population brettevillaise dans la page « Flash infos » du mois de juin 2025 éditée par la mairie de Bretteville-sur-Odon.

2.2 ENTRETIENS ET VISITE DES LIEUX

Un premier entretien s'est déroulé à la mairie de Bretteville-sur-Odon, le 14 avril 2025, en présence de Monsieur Patrick LECAPLAIN, maire, de Madame Mélanie BLANCHET, chargée de mission auprès du pôle planification urbaine de la direction de l'Urbanisme à la Communauté Urbaine Caen la Mer et de Madame Vanessa SEGOUIN, référente urbanisme de la commune concernée.

A cette occasion, le dossier de présentation de cette enquête a été remis au commissaire enquêteur.

Un second entretien avec l'édile a eu lieu dans l'enceinte du parc d'attractions Festyland le 26 mai 2025, en présence de Monsieur Alexandre LAIR, directeur du parc où une visite du site a été organisée.

Au cours de ces rencontres, ont été précisés l'objet de l'enquête publique, les dates du début et de la fin de celles-ci, les modalités d'information et de publicité, les dates et l'organisation des permanences et les modalités d'accès du public au dossier d'enquête.

2.3 DOSSIER D' ENQUETE A LA DISPOSITION DU PUBLIC

2.3.1 Rapport de présentation

Le dossier d'enquête relatif à la révision allégée n° 4 mis à la disposition du public a été élaboré par l'agence SCHNEIDER - architectes et urbanistes - sise à Caen (14). Ce document de 67 pages, comportent 9 chapitres, articulés en sous-chapitres. Il est agrémenté de plans, de schémas et de photographies et se présente de la façon suivante :

A- Introduction

Ce chapitre précise l'objet et la présentation de la procédure, à savoir les objectifs de l'enquête (extension du parc Festyland et intégration de la ZNIEFF dans le dossier du PLU) ainsi que l'historique de la planification et la procédure retenue de la commune de Bretteville-sur-Odon.

Une présentation de l'évaluation environnementale est décrite et mentionne le cadre réglementaire et l'approche méthodique de cette évaluation.



■ Inscription dans le PLU de la ZNIEFF de type 1 «talus calcaires du Bas Venoix »

Le contexte et la situation de ces talus sont décrites dans ce chapitre. Il est mentionné qu'il s'agit de talus calcicoles qui occupent un espace en friche de part et d'autre de la voie ferrée. Dans le PLU, cette zone apparaît au Nord dans une zone d'activités économiques (UE) dont le règlement ne mentionne pas de protection particulière. Quant aux talus compris à l'est de la voie ferrée, ceux-ci sont classés en zone Na ou en zone Np, donc dans un contexte et un cadre réglementaire qui en assurent la protection.

La reconnaissance de cette ZNIEFF impose une justification et la révision du règlement du PLU et notamment le règlement graphique.

■ Extension du parc d'attractions FESTYLAND

Le contexte et la situation de l'extension du parc ainsi que les choix retenus après l'étude de différentes hypothèses ont été étudiés. Ce parc a été créé en 1989 et accueille aujourd'hui plus de 250 000 visiteurs par an. Trop à l'étroit pour poursuivre l'expansion que le marché des loisirs offre, les collectivités locales ont été sollicitées pour permettre l'extension du parc. Il est prévu d'organiser un master-plan (sur 15 ans) pour doubler la surface de l'emprise actuelle.

Plusieurs hypothèses conduites par des bureaux d'études sous l'égide de Caen la Mer et en concertation avec la direction de Festyland ont été présentées puis modifiées, en fonction des impacts économiques, agricoles, fonctionnels, paysagers et environnementaux. Trois scénarios ont été étudiés. Celui qui a été retenu présente les caractéristiques suivantes :

- ◆ Extension du parc prévu sur environ 6 hectares (comprenant les anciens bassins d'eaux pluviales), dans un triangle formé par le boulevard périphérique et l'enceinte du parc existant ;
- ◆ Conservation des aires de stationnement et l'accès au public à l'ouest du boulevard précité ;
- ◆ Maintient de l'accès modifié au personnel et l'intendance à l'est du boulevard périphérique et de l'accès cyclable à l'est et à l'ouest ;
- ◆ Création d'une lisière en bordure de l'espace agricole et plantation d'arbres et de haies en bordure du boulevard périphérique.

L'évaluation environnementale a permis l'optimisation d'une meilleure occupation de l'espace et la prise en compte des conditions d'exploitation du reste de la superficie agricole.

La révision du PLU impose la modification du cadre réglementaire et notamment le règlement graphique. Le secteur Ne (parc et voirie qui le borde) est reclassé secteur UT (zone urbaine). Les aires de stationnement situées dans le secteur Ne, à l'ouest du boulevard périphérique, sont classées dans un nouveau secteur Nt. Le secteur réservé à l'extension du parc est reclassé en zone 1AUt au lieu de NA.

Bilan foncier : 5,3 hectares pour le secteur UT, 4,5 hectares pour le secteur Nt et 6 hectares pour le secteur 1AUt.

Le règlement graphique est également modifié, en raison de la prise en compte de la ZNIEFF 1. Ainsi, le périmètre du « projet d'envergure quadrant ouest » est supprimé et le report des reculs à prendre en compte le long du boulevard périphérique du fait de son classement en voie à grande circulation est ajusté. Le règlement écrit est aussi révisé, afin de le mettre en conformité avec les articles L151-11 et suivants du code de l'urbanisme.

L'extension du parc d'attractions impose la création de deux emplacements réservés. Le premier (ER9) permettra l'élargissement du chemin rural qui fournira le nouvel accès au parc depuis le boulevard des Pépinières (4 mètres de large pour une superficie de 615 m²). Le deuxième (ER10) permettra l'élargissement du chemin rural (accès actuel à l'aire de stationnement), depuis la RD 9 (10 m d'emprise pour une superficie de 255 m²).

La page 14 du rapport de présentation précise les modifications apportées au règlement :

- ◆ Zone N – création des secteurs Nt destinés à des aires de stationnement et aménagements liés au parc d'attractions ;
- ◆ Création de la zone UT – prise en compte du site occupé par les aménagements, les installations et les constructions du parc Festyland ;
- ◆ Zone 1AUt – reprise de la trame du règlement de la zone UT (prise en compte de l'OAP sectorielle).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont décrites dans le rapport (pages 15 et 16). Outre le contexte et la situation du parc d'attractions, l'OAP précise la superficie, le phasage de l'extension, les modalités d'aménagement, la desserte et la viabilisation ainsi que l'insertion du nouveau parc dans le paysage et l'environnement. Des photos et un plan de situation avec une légende du schéma d'orientations sont présentés.

L'extension du parc Festyland ne remet pas en cause les justifications de la compatibilité de la révision avec le PADD du PLU qui prévoyait la création du boulevard des Pépinières, la mise en place d'une « frange verte » en bordure du boulevard périphérique et la nouvelle infrastructure routière. Le PADD ne prévoyait rien de spécifique, en terme ou non de développement.



Les pages 18, 19, 20 et 21 du rapport de présentation énumèrent les justifications des dispositions prises le long du boulevard classé « voie à grande circulation » en rappelant le cadre réglementaire (articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme), puis la prise en compte des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Afin de justifier l'inscription de la révision dans la trajectoire « ZAN 2050 » pour la maîtrise de la consommation de l'espace ; un rappel des objectifs de la loi climat et résilience et des enjeux réglementaires et méthodologiques sont développés ainsi que les arguments sur la consommation de l'espace de la révision, à apprécier à l'échelle de Caen la Mer.

Le projet s'inscrit dans la modération prévue par le SCOT et le futur PLUi, en compatibilité avec les objectifs de la loi.

Les orientations du PADD du PLUi débattues en juillet 2023, prévoient une consommation maximale de 485 hectares entre 2021 et 2040 (325 hectares entre 2021 et 2030 et 160 hectares entre 2031 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 (5 hectares).

L'extension du parc d'attractions sur 15 ans, justifie la prise en compte de l'évolution des besoins de stationnement et la capacité des infrastructures de déplacement. Cela conduit à la réorganisation des stationnements et des accès.

Actuellement, il existe deux espaces qui disposent pour le premier, de 535 places pour les véhicules légers, 20 pour les bus et 11 pour les personnes handicapées et 725 places pour le second.

Une aire de stationnement pour les cycles est en cours d'équipement. Un élargissement de la voie d'accès aux parkings est prévu de son carrefour avec la RD9.

La réorganisation des accès pour le personnel prévoit un nouvel espace de stationnement à l'est du site, libérant entre 150 et 200 places pour le parking visiteur. Deux autres modes de déplacement feront l'objet d'incitations, le vélo et le bus.

Lors de fortes affluences du public, une navette sera mise en place depuis le site vers une aire de stationnement déportée, de part et d'autre du boulevard Pompidou.

C- Compatibilité de la révision du PLU avec les plans ou programmes de rang supérieur

■ avec le SCOT de Caen Métropole

Par un Document d'Orientation d'Objectifs (DOO), un tableau souligne la compatibilité de la révision avec le SCOT, pages 22 et 23 du rapport de présentation.

L'organisation du territoire et les grands équilibres spatiaux, les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré des fonctions urbaines, l'organisation et la gestion des flux, l'aménagement durable pour produire un cadre de vie qualitatif et sain, les grands projets d'équipements et de service et les espaces et sites à protéger sont les chapitres présentés dans ce tableau. Ces chapitres sont déclinés chacun par une orientation et des objectifs.

La compatibilité de la révision allégée est argumentée par :

- l'inscription de la ZNIEFF de type 1 «Talus calcaires du Bas Venoix » dans le PLU permet d'assurer la préservation des espèces et milieux ;
- la réduction de l'extension du parc sur la zone agricole (aires de stationnement et intégration des anciens bassins d'eaux pluviales) ;
- par les modes doux de déplacements, la qualification du paysage des lisières du site en confortant sa desserte et en renforçant l'inscription du site dans le réseau cyclo-pédestre environnant ;
- le projet d'origine revalorise une friche et l'implantation d'une lisière verte épaisse prend en compte les risques liés au ruissellement. En raison de l'éloignement de zones résidentielles, l'extension du parc Festyland ne représentera pas un risque supplémentaire de nuisances sonores et le futur projet participe au développement touristique du territoire.

■ avec le SRADDET de Normandie

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie a été voté par la Région et approuvé par le préfet de Région le 2 juillet 2020.

Il a été pris en compte par le SCOT lors de sa révision. Le Conseil Régional de Normandie a adopté et le Préfet de Région a approuvé la première modification du SRADDET, respectivement le 25 mars 2024 et le 28 mai 2024 afin de se mettre en compatibilité avec la loi Climat et Résilience d'août 2021.

■ avec le PCAET de Caen Normandie Métropole

Le Plan Climat Air Énergie Territorial a été approuvé le 16 juin 2023. Il porte un projet de développement durable qui vise à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) au niveau local, afin d'atteindre les objectifs au niveau national (réduction de 40 % de GES d'ici 2030) et atteindre la neutralité carbone en 2050.

Ces objectifs sont déjà portés par le SCOT, et sont pris en compte par la révision.

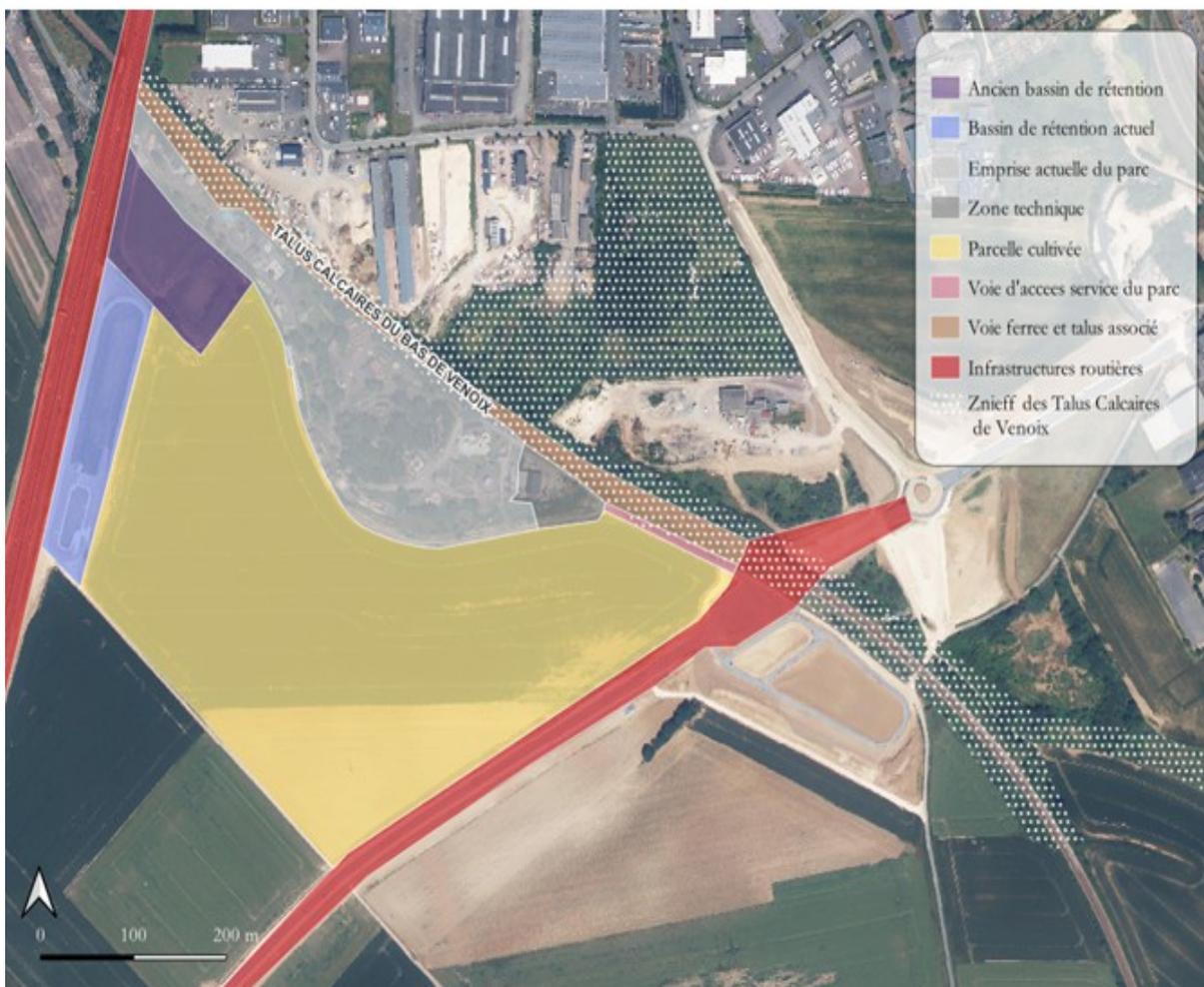
■ avec le PDU de Caen la Mer

La commune de Bretteville-sur-Odon était dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Caen la Mer, qui sera supprimé par le PLUi-Habitat-Mobilité. Un tableau (page 27) du dossier de présentation énumère les orientations du PDU en question. La révision du PLU est compatible avec ses orientations :

- amélioration à venir de la desserte par les transports en commun, sans porter atteinte à l'emprise ferroviaire et amélioration de la fluidité de la circulation au niveau de l'accès du parc ;
- limitation de l'extension des aires de stationnement par l'augmentation des déplacements bus et vélo avec création de stationnements pour les cycles et inscription du parc et de son extension dans le réseau cyclable de l'agglomération caennaise.

D- Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution

■ occupation du sol et voisinage



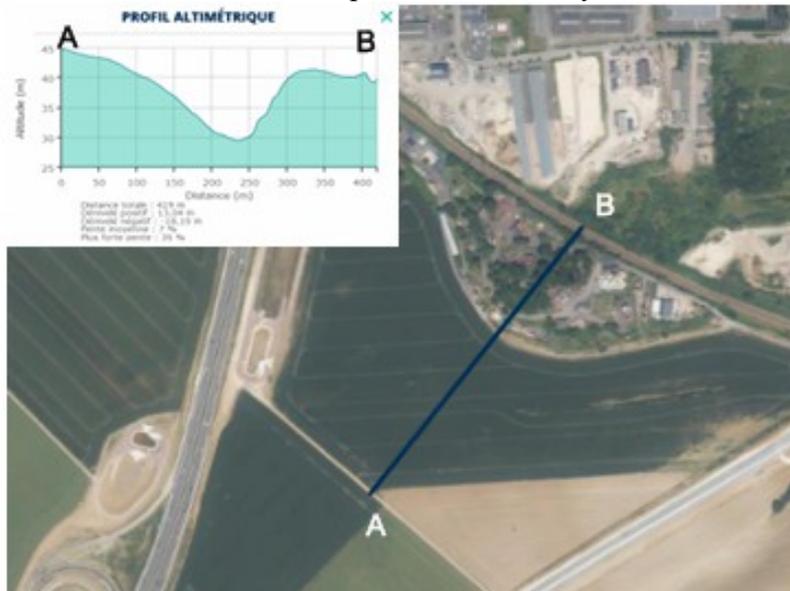
■ paysage et patrimoine

Le parc d'attraction occupe une emprise d'un peu plus de 5 ha, en extension d'espaces urbanisés et un linéaire de contact important (>500 m) avec l'espace agricole cultivé.

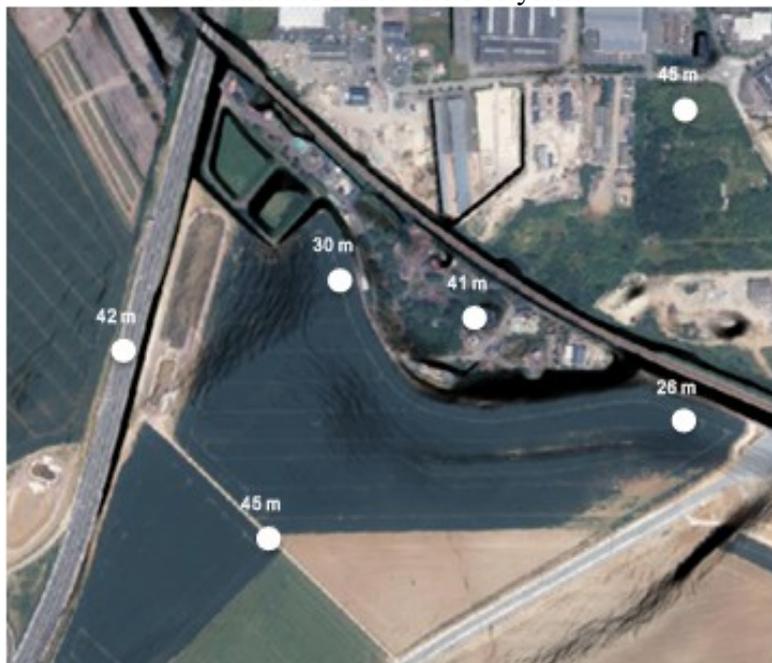
Au sud-est, le parc jouxte la zone d'activités de la grande plaine, et au su-ouest l'aire d'accueil des gens du voyage, dont il est séparé par la voie ferrée.

Une évolution rapide du paysage due à la dynamique de développement de l'agglomération caennaise change la perception liée au développement urbain, visible depuis le parc et à l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales.

Profil altimétrique sur le site Festyland



Altitudes sur le site Festyland



La visibilité du parc depuis le périphérique constitue un enjeu d'images et d'attractivités pour Festyland. La présence du végétal favorise une intégration harmonieuse des installations (photos page 30 du rapport).

En ce concerne le patrimoine culturel, aucun monument historique et/ou architectural n'est visible depuis le site d'étude.

■ milieux naturels et biodiversité

Le secteur étudié par la révision présente des sensibilités et/ou enjeux écologiques potentiels ou avérés du fait de la présence de la ZNIEFF 1, d'un talweg longeant la frange sud du parc, pouvant suggérer une zone humide et le parc lui-même, arboré, qui peut faire figure « d'îlots de verdure » (carte page 33).

Un inventaire des habitats est énuméré et décrit (page 34) sur les emplacements suivants : le réseau ferroviaire, les talus calcicoles, les bordures des champs cultivés, la zone artificialisée. Un inventaire floristique et faunistique (avifaune, mammifères, reptiles, amphibiens et entomofaune) est également mentionné.

Le projet d'extension du parc Festyland présente des enjeux écologiques modérés pour la faune observée, avec des recommandations pour limiter les perturbations pendant la période de reproduction aviaire et préserver certains habitats.



Aucune zone humide n'est caractérisée sur le site. Les enjeux vont être de surveiller et se prémunir du développement des espèces invasives identifiées. De préserver les espèces rares et protégées. De favoriser la constitution d'habitats ou de micro-habitats pour la faune et la flore locales.

■ ressources en eau

Sur le territoire concerné, trois documents encadrent la politique de gestion de la ressource en eau. Il s'agit du SDAGE 2022-2027 Seine Normandie, du SCOT de Caen la Mer qui intègre le SAGE Orne aval et Seules. Un tableau situé page 37 du rapport de présentation de l'agence Schneider décrit les enjeux de cette politique.

La tension autour de la ressource en eau est à anticiper, en raison de problèmes quantitatifs et qualitatifs. A la page 38 du rapport, un tableau détaillé, permet de préciser que l'état global de la ressource en eau est moyen avec une pollution aux pesticides et une trop forte concentration en phosphate.

En matière d'alimentation en eau potable, le syndicat « Eau du bassin Caennais » a la charge de produire et de distribuer l'eau potable sur un territoire qui représente 70 communes, dont Bretteville-sur-Odon, pour 340 000 habitants environ.

Des données sont présentées sous forme de tableau à la page 39. Elles montrent une augmentation constante de la consommation en eau. Le parc Festyland est concerné par cette ressource en eau. Il dispose d'une autorisation de pompage de la nappe. Les besoins en eau sont de deux ordres : les sanitaires et la restauration.

Le parc d'attractions a consommé 3200 m³ en 2022 et 2023. Vu la fréquentation de l'établissement, cette consommation est faible et elle est concentrée sur la période « printemps-été ».

Festyland dispose de ses propres dispositifs de traitement des eaux usées pour les sanitaires et les restaurants. Ils font l'objet régulièrement de vidange par une société spécialisée. L'extension du parc va conduire à la mise en place de nouveaux dispositifs sanitaires de proximité.

L'aménagement du parc actuel est globalement favorable à une bonne gestion des eaux pluviales sur le site. A ce jour, aucun rejet d'eaux pluviales ne se fait dans un réseau de Caen la Mer.

La parcelle concernée par l'extension est perméable, car occupée par de la grande culture. Cependant, la pente et l'absence de végétation une partie de l'année peuvent favoriser le transfert de l'eau de ruissellement vers le point bas.

Les enjeux relatifs à la ressource en eau ont pour objectifs :

- de poursuivre les actions en faveur de la maîtrise de la consommation et du suivi de la qualité des eaux prélevées ;
- de limiter l'imperméabilisation des terres et de concilier l'enjeu d'une utilisation créative de l'eau et du respect de son cycle.

■ ressources en énergies

Des documents-cadres ou stratégiques (PCAET, Schéma Directeur des énergies de Caen la Mer), sont à prendre en compte, même, s'ils n'ont pas de traduction directe dans le projet d'extension du parc.

Le parc contribue à l'empreinte énergétique de la collectivité, avec des consommations électriques de l'ordre de 617 Mwh en 2022 et 660 Mwh en 2023, soit 1,3 % de la consommation de la commune de Bretteville-sur-Odon. Les besoins en chauffage sont nuls vu la période d'ouverture du parc.

Un bilan carbone difficile à établir précisément, en raison des émissions indirectes (déplacements des visiteurs).

Les enjeux sont d'augmenter la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ombrières). Proposer avec Caen la Mer, des alternatives à la voiture et limiter l'empreinte carbone dans les choix de développement du parc (phases aménagement et exploitation).

■ risques naturels et technologiques

Un tableau de synthèse est présenté à la page 43 du rapport de présentation. Ce document précise le type de risque, la présence ou non sur le site et les enjeux.

Il est constaté que les cavités présentes sont limitées, du fait de leur suppression avec l'aménagement du parc.

Trois cavités sont repérées au voisinage du parc, dont une au niveau des anciens bassins. Les deux autres cavités situées au nord ne sont pas concernées par l'extension (figures 11 et 12 page 44).

De même, les risques de ruissellements sont à relativiser, mais possibles sur le site d'extension en raison de l'augmentation de l'artificialisation.

Un risque de remontée de nappe existe en lien avec la vallée de l'Odon. Il ne concerne que le talweg en limite sud du Parc. L'extension de Festyland se situera en dehors de la zone de risque (figure 13 page 45).

■ pollutions et nuisances

Avant sa création, le parc de Festyland a abrité une casse automobile. Le site a été dépollué et il est répertorié dans les bases de données de la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS) susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols (figure 14 page 45).

L'agglomération caennaise est concernée par un trafic routier important, des rejets industriels et résidentiels. La qualité générale de l'air est considérée comme moyenne. Le parc d'attractions peut être exposé à des niveaux de pollution plus importants selon les conditions de trafic ou météorologiques (figures pages 46 et 47).

Les agglomérations de plus de 100 000 habitants doivent procéder à l'établissement de cartes de bruit des infrastructures, conformément à la directive européenne sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement.

Cette directive vise à éviter, à prévenir et à réduire les effets nuisibles de l'exposition au bruit de la population et à préserver la qualité des endroits calmes.

Caen la Mer a réalisé des cartographies stratégiques du bruit, permettant de situer les zones géographiques exposées au bruit des infrastructures de transports routier, ferroviaire, aérien et des sites industriels classés.

Le parc d'attractions de Festyland est exposé à de nombreuses nuisances sonores, en raison de sa proximité du périphérique, du boulevard des Pépinières, de la voie de chemin de fer, de l'aéroport de Carpiquet et de la zone d'activités.

Les dernières cartes réalisées montrent que le parc n'est pas concerné par le bruit émis depuis l'aéroport mais à la marge, par le bruit émis depuis la voie ferrée et la zone d'activité située au nord et principalement par le bruit routier du boulevard périphérique.

Les enjeux portent sur les choix d'aménagement qui limitent l'incidence du bruit routier sur le personnel (zone tampon, écran végétal...).

E- Analyse des incidences notables probables de la révision et présentation des mesures ERC

Des tableaux synthétiques figurent dans le rapport de présentation, de la page 51 à la page 57. Ils ont pour thèmes :

- un rappel des principaux constats issus de l'étude initiale de l'environnement ;
- des impacts pressentis ou potentiels de la mise en œuvre de la révision ;
- les réponses apportées pour éviter, réduire, compenser les contributions de l'évaluation environnementale.

Paysage et patrimoine

L'OAP et le règlement répondent aux enjeux soulevés dans l'EIE en intégrant l'extension de Festyland dans son environnement grâce à une large végétalisation de ses abords. Le scénario foncier favorise une cohérence globale (environnementale / agricole / paysagère) en limitant la fragmentation de l'espace.

Le parti pris est de laisser un minimum de souplesse dans la réalisation de ce projet au long court, du fait des contraintes de fonctionnement propres à ce type d'activités et des incertitudes quant au type d'installations qui répondront aux attentes des visiteurs à moyen terme. L'absence de règle sur les hauteurs répond à la nature des installations dans ce type de parcs.

Consommation foncière

La contribution de Festyland à l'équipement et l'attractivité de Caen la Mer justifie l'étude de son extension, vu l'épuisement de ses capacités de densification. Pour autant, le nouveau contexte ZAN, ont conduit à revoir le scénario initial.

Au-delà de l'aspect purement quantitatif, l'établissement de différents scénarios d'aménagement (intégrant des invariants présentés ci-avant) a aussi permis d'optimiser le foncier mobilisé et de réduire au maximum l'impact sur l'espace agricole, en intégrant aussi des dispositions réglementaires visant à limiter l'artificialisation d'espaces.

L'évaluation environnementale, qui a participé au processus itératif, peut ainsi conclure que la consommation/artificialisation de l'espace est proportionnée aux besoins locaux et aux enjeux globaux.

Biodiversité et milieux naturels

Cette démarche itérative a permis de prendre en compte les enjeux écologiques potentiels (limités localement). Le remplacement des parcelles de monocultures céréalières par ce parc de loisirs, facilitera l'accroissement de la biodiversité ordinaire. Son déploiement est favorisé par l'OAP et le règlement qui fixent des objectifs de végétalisation par création de haies et d'alignements d'arbres.

En parallèle, l'évaluation environnementale encourage fortement le parc à continuer de renforcer sa politique « développement durable » pour agir au mieux et sensibiliser les visiteurs sur tous les sujets de l'environnement. Enfin, rappelons que la procédure a conduit à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU, la partie de ZNIEFF, pour partie urbanisable dans le PLU en vigueur. L'impact de la procédure est donc positif sur ce critère.

Ressource en eau

Le parc d'attractions va entraîner une augmentation maîtrisée de l'artificialisation de la parcelle par rapport à son ancienne utilisation agricole. L'extension du parc pourrait conduire à un doublement de sa consommation d'eau potable, qui reste cependant très modeste à l'échelle de sa place dans l'agglomération caennaise et de la consommation de ses habitants, équipements et entreprises.

L'évaluation environnementale considère l'impact comme faible, mais émet quelques recommandations d'accompagnement pour réduire davantage l'impact du projet sur la ressource en eau, et bien respecter le cycle de l'eau.

Maîtrise des risques, pollutions et nuisances

Globalement, la situation du parc de loisirs est telle qu'il ne devrait pas causer de nuisances aux riverains en raison de son relatif isolement. Toutefois, sa proximité avec des infrastructures routières le rend sensible à la pollution de l'air. Il est rappelé ici que le type d'activité et sa fréquentation limitent notablement l'exposition des visiteurs.

En ce qui concerne les risques naturels, le parc ne crée pas de nouveaux enjeux ou vulnérabilités dans les zones à risque. De plus, il n'y a pas d'aléa accru lié à une imperméabilisation excessive du terrain. Il est important de rappeler que les eaux pluviales doivent être gérées passagèrement sur la parcelle.

Climat - Energie

Le bilan énergétique et carbone du parc soulève plusieurs enjeux, notamment en lien avec la consommation d'électricité, les émissions indirectes liées aux déplacements des visiteurs, et l'absence actuelle de production d'énergie renouvelable.

Néanmoins, la volonté de maintenir un parc arboré, intégrant la topographie et limitant l'artificialisation du sol, est un atout pour la séquestration carbone. Le projet prévoit la mise en place d'une politique favorisant la mobilité douce pour réduire les déplacements automobiles et leurs incidences.

F- Evaluation des incidences Natura 2000

Le secteur, objet de la présente enquête publique n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. Les sites les plus proches se situent à 10 kms et plus. L'évaluation environnementale a conclu à l'absence d'impact direct ou indirect de la procédure sur ce même réseau Natura 2000.

G- Dispositifs de suivi

Afin de procéder au suivi de la mise en œuvre de cette révision allégée, les indicateurs internes suivants sont retenus tableau page 59 du rapport :

- nombre de visiteurs annuels ;
- surface totale artificialisée ;
- surface d'espaces verts plantés ;
- nombre d'arbres de haut jet ;
- consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération ;
- consommation énergétique.

H- Résumé non technique

Ce résumé reprend les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation, à savoir (pages 60 à 66 du rapport de présentation) :

- l'objet de la procédure ;
- la présentation du contenu de la révision allégée du PLU et des choix retenus ;
- l'évaluation environnementale, démarche et conclusion.

I- Conclusion générale

La dynamique de développement de Festyland, aujourd'hui contraint dans son emprise, justifie d'examiner l'opportunité d'une extension. Le parc est un équipement structurant qui participe au rayonnement du territoire.

Le projet retenu permet de limiter la fragmentation de l'espace, de réduire l'impact sur la surface agricole et son exploitation, et d'intégrer des dispositions réglementaires pour limiter l'artificialisation d'espaces et accroître la végétalisation.

Les objectifs principaux sont d'intégrer au mieux le projet dans son environnement proche et lointain et laisser la souplesse nécessaire à la mise en œuvre d'un projet complexe, difficile à anticiper dans le détail.

L'utilisation de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme permet de protéger la ZNIEFF, aux abords de la voie ferrée. La prise de dispositions réglementaires doit permettre de choisir un site pour l'extension qui optimise la gestion de l'espace, de donner une place au végétal, de concevoir une lisière paysagère et l'intégration paysagère de nouveaux espaces de stationnement.

2.3.2 Réglement

Ce document est constitué de 51 pages. Il est annexé au rapport de présentation et décrit dans le détail, les caractéristiques de chaque zone, et leurs différents secteurs ainsi que les articles du règlement afférents qui portent sur les rubriques suivantes :

- les occupations du sol interdites ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ;
- les accès et voirie ;
- la desserte par les réseaux (eaux potable, usées, pluviales) ;
- la superficie minimale des terrains ;
- l'implantation des constructions par rapport aux voiries ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur des constructions ;
- les aspects extérieurs ;
- le stationnement ;
- les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- le coefficient d'occupation du sol ;
- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ;

Zone U : Elle regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle se divise en deux secteurs, de densité différente. Les articles du règlement de cette zone traitent des occupations du sol interdites.

Zone Ue : a vocation d'activités économiques et d'équipements collectifs compatibles avec ces activités.

Zone UF : zone urbaine qui est destinée à accueillir des équipements publics, des activités économiques et les hébergements qui y seraient liées.

Zone UT : elle prend en compte le site occupé par les aménagements, les installations et les constructions du parc d'attraction Festyland.

Zone AU : Cette zone naturelle non-équipée, est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en termes d'équipements que de forme urbaine) des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Zone 1AUt : cette zone est réservée à l'extension du parc d'attraction (Festyland) dans les conditions fixées par l'OAP sectorielle et le règlement qui suit.

Zone A : secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

Zone N : Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans un secteur Np.

Où la protection totale de l'espace situé de part et d'autre du futur Boulevard des Pépinières, ainsi que le passage du boulevard périphérique justifie la limitation du développement de l'urbanisation ou des constructions agricoles. Ces terrains sont regroupés dans un secteur Na.

Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », notamment des espaces naturels récréatifs, aire d'étape de camping-car adaptée... et les constructions, extensions et installations correspondantes et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Les secteurs Ne regroupent déjà des équipements de ce type.

Règlement graphique

La révision allégée n° 4 du PLU de Bretteville-sur-Odon prévoit la révision du règlement graphique et prend en compte le projet d'extension et les articles L151-11 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les pages 11 et 12 du dossier de présentation énumèrent les différentes modifications (nouvelles appellations des secteurs, création d'emplacements réservés, protection de la ZNIEFF de type 1).

Ces modifications font l'objet page 13, de deux plans du règlement graphique (avant et après la révision) à l'échelle 1/7000 ème.

2.3.3 Annexes documentaires

La société ExEco Environnement sise à Avranches (50) a été sollicitée par Gama Environnement pour réaliser un prédiagnostic faune-flore qui comprend l'étude habitats-faune-flore sur le périmètre global (deux campagnes printanières) et l'étude des zones humides, intégrant les critères de végétation et de sol pour s'assurer de l'absence d'enjeu.

Il résulte de ce prédiagnostic, un document de 78 pages comprenant divers tableaux, photos et plans ainsi que 8 annexes qui présente différents chapitres et sous-chapitres de la façon suivante :

Définition de l'étude

Le contexte et l'objet de la demande sont présentés, ainsi que la définition des périmètres d'étude (projet, rapproché élargi) ;

Etat des connaissances bibliographiques

Ce chapitre détaille le patrimoine naturel dans le périmètre d'étude élargi, puis les trames écologiques. Il est agrémenté d'un tableau et de divers plans (pages 11 à 15 du document) ;

Etat initial sur le périmètre rapproché

Les conditions de mises en œuvre et date des inventaires, l'expertise floristique (habitats et espèces), l'expertise des zones humides et l'expertise faunistique sont énumérées dans ce chapitre, également argumenté par des tableaux, photos et plans.

L'essentielle de la zone d'étude est couverte par des champs de céréales, très pauvres en biodiversité. Les marges de ces champs présentent une biodiversité assez ordinaire, avec beaucoup d'espèces associées aux espaces anthropiques délaissés (friches ou jachères agricoles). Les enjeux floristiques sont relativement faibles, néanmoins il existe quelques espèces de la flore patrimoniale.

Dans le périmètre du projet d'extension, les principaux habitats caractérisés par des formations végétales ne présentent pas un intérêt écologique particulier.

L'analyse des végétations dans la zone d'étude, indique l'absence de végétations hygrophiles. Ces milieux ne sont donc pas caractéristiques des zones humides.

Les enjeux relatifs à la présence de la faune sont moyens pour les oiseaux et les reptiles et faibles pour les mammifères et l'entomofaune (insectes).

Etude d'évaluation des incidences Natura 2000

Cette étude fait l'objet d'un prédiagnostic qui contient une présentation du projet et du réseau Natura 2000 local, une analyse des incidences potentielles.

Il en résulte, qu'à la vue des résultats des inventaires écologiques, les sources potentielles d'incidences sur les habitats ou espèces d'intérêt européen sont soit absentes soit non significatives.

Le périmètre du projet ainsi que le périmètre d'étude élargi se situent en dehors des périmètres des sites du réseau Natura 2000 local. Le projet ne porte donc pas atteinte à l'intégrité des sites du réseau Natura 2000.

Les annexes du dossier présentent des tableaux relatifs à l'énumération de la flore et de la faune patrimoniales ainsi qu'une description détaillée de la ZNIEFF 1 « Talus calcaires du Bas venoix ».

2.3.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Le dossier remis par la communauté urbaine de Caen la Mer relatif à la révision du PLU de Bretteville-sur-Odon (14) a été reçu le 15 janvier 2025 par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Normandie et soumis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). Dans le cadre de cette enquête, la MRAe a rendu un avis délibéré le 02 avril 2025 (n° 2025-5721).

Rappel : L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Synthèse de l'avis

La MRAe énumère dans une première rubrique, le contexte réglementaire de la démarche d'évaluation environnementale.

Dans une seconde rubrique est annoncée la présentation du projet de révision du PLU qui porte sur l'extension du parc d'attractions Festyland et notamment les aménagements à prévoir, l'existence d'une OAP sectorielle et la prise en compte de la ZNIEFF «talus calcaires du bas de Venoux » dans le PLU.

Ensuite la MRAe énumère la qualité de la démarche d'évaluation environnementale et la manière dont elle est retranscrite, la qualité de la démarche itérative et la qualité formelle du dossier.

Afin, une analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement sont décrites dans les domaines suivants : la gestion de l'eau ainsi que les sols et la consommation d'espace.

■ L'assainissement des eaux usées

L'autorité environnementale recommande de fournir une estimation des rejets d'eaux usées actuels et à venir et de s'assurer de la capacité de traitement de ces eaux usées. L'autorité environnementale recommande également d'étudier le raccordement au réseau local d'assainissement.

Réponse de la collectivité

La question du raccordement de Festyland au réseau d'assainissement a été soulevée lors des réunions préparatoires. Plusieurs éléments ont mis en évidence les difficultés techniques et économiques liées à ce raccordement :

- La nécessité de prolonger les réseaux depuis Bretteville-sur-Odon ou Caen, (impliquant le franchissement du talus SNCF), représentant une opération complexe et coûteuse pour desservir uniquement Festyland ;
- La pertinence du dispositif actuel, qui s'avère fonctionnel, avec une filière d'assainissement efficace et soumise à un contrôle rigoureux.

■ Ressource en eau potable

L'autorité environnementale recommande de s'assurer de l'adéquation des besoins futurs en eau potable avec la disponibilité et la qualité de la ressource, en tenant compte de la raréfaction de cette dernière et de présenter une estimation chiffrée des besoins futurs en eau potable du projet qui sera autorisé par la révision du PLU.

Réponse de la collectivité

L'évaluation environnementale présente déjà des données sur la ressource en eau et son exploitation au niveau du parc d'attractions. Pour rappel : « La consommation du parc équivaut à celle de 60 Français, et représente 0,003 % de la consommation du Syndicat Eau du Bassin Caennais », avec des tableaux présentant la consommation passée.

Une simulation peut toutefois être réalisée à l'horizon 2035. En effet, l'objectif est de doubler la fréquentation grâce à l'extension du parc. Ainsi, l'ensemble des données devra être multiplié par deux.

Concernant l'anticipation liée à la disponibilité de la ressource en eau, il est très difficile d'y répondre tant les variables sont nombreuses et les périmètres d'étude vastes. L'évaluation l'anticipe de manière marginale en proposant un paragraphe sur la corrélation entre le pic d'activité du parc (l'été) et la période de tension en eau, sans aller plus loin.

Un paragraphe pourra être ajouté afin de mentionner les études en cours à l'échelle du syndicat et de Caen la Mer, ainsi que les problématiques liées aux captages (remontée du biseau salé, niveau de l'Orne, tendance baissière des nappes phréatiques). Ces remarques permettront de sensibiliser le public, sans pour autant proposer d'indicateurs chiffrés.

■ La gestion des eaux pluviales

L'autorité environnementale recommande de protéger la future lisière plantée en limite sud et ouest du parc qui contribuera à limiter les phénomènes de ruissellement éventuels en fond de vallée.

Elle recommande également de préciser comment est pris en compte dans la gestion des eaux de ruissellement le risque de pollution par les hydrocarbures.

Réponse de la collectivité

La problématique de la pollution liée aux eaux de ruissellement a été intégrée dès la phase de définition des scénarios fonciers. En effet, l'emprise du projet a été ajustée afin d'éviter les zones de remontée de nappe.

Ces zones sont généralement à proscrire pour la gestion des eaux pluviales, car elles deviennent inefficaces en présence d'une nappe élevée et présentent un risque accru en cas de pollution par des substances non miscibles, le sol ne pouvant alors pleinement jouer son rôle de filtre.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'activité prévue — un parc d'attraction — ne relève pas d'un usage potentiellement polluant.

■ La Biodiversité et les zones humides

L'autorité environnementale recommande de renforcer la préservation des haies existantes ou à créer dans le règlement du PLU révisé, compte tenu de leurs fonctionnalités écologiques et de la présence d'espèces patrimoniales associées.

Réponse de la collectivité

Les haies sont déjà préservées dans le PLU. Le PLUi, actuellement en cours d'élaboration et déjà bien avancé, renforce leur protection.

À noter que l'OAP prescrit la création de nouvelles haies en lisière, avec un objectif d'amélioration de la biodiversité, en confortant une trame verte encore peu présente dans le secteur.

2.3.5 Avis des Personnes Publiques Associées

■ Caen Métropole

- rappelle de que le SCOT prévoit l'interdiction de toute nouvelle urbanisation dans les ZNIEFF de type 1.

Réponse de la collectivité

Dans l'attente du PLUi-HM de Caen la mer qui définira un classement en zone Naturelle, la présente ZNIEFF de type 1 n'ayant pas fait l'objet d'étude faune/flore sur la partie comprise dans la zone constructible du parc d'activités, il a été préféré de la repérer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de façon à ce que tout projet sur le secteur conduise à une étude préalable, notamment pour le développement du photovoltaïque.

- rappelle que le SCOT promeut les ENR et qu'à ce titre une orientation serait utile pour prescrire l'équipement des aires de stationnement en recharge électrique.

Réponse de la collectivité

Elle fait part de sa réticence à règlementer sur un point qui est réglementé par ailleurs, ce qui engendre potentiellement des conflits de règles. Elle rappelle que le document prévoit l'autorisation explicite des ombrières solaires.

Sur la consommation de l'espace, le SCOT souligne l'intérêt de la démarche de réduction engagée durant les études, et encourage Caen la mer à saisir la Région, pour que les près de 5ha soit décompté à ce niveau vu le rayonnement régional du site (ne resterait alors que 30% dans le quota de Caen la mer).

■ DDTM

- s'interroge sur l'intérêt d'offrir à la population, en particulier à celle de Bretteville S/O la possibilité d'arriver au parc en vélo par l'est.

Réponse de la collectivité

Le projet prévoit l'aménagement de la voie d'accès par l'est, pour les employés du site, mais qu'à ce stade des études il n'est pas précisé si cela sera autorisé aux visiteurs. Ce qui soulève une question complexe d'organisation des déplacements pour le gestionnaire, si les visiteurs peuvent arriver des deux côtés de la coupure formée par le boulevard périphérique.

- demande que les lisières d'urbanisation soient inscrites sur le règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Pour qu'elles soient pérennisées, il est précisé que l'OAP prévoit leur création, et que leur inscription mériterait d'être faite après leur réalisation (en effet à ce stade le détail de leur aménagement n'est pas connu). La création / protection de la lisère pourra être reportée sur les travaux de zonage du PLUi-HM.

- s'interroge sur le choix de classement du site de parking en secteur Nt.

Réponse de la collectivité

Explique qu'il permet d'être explicite sur le fait qu'aucune extension des attractions ne sera possible à l'ouest du boulevard périphérique et qu'il affiche l'absence de consommation de l'espace supplémentaire par ce site, en grande partie peu artificialisé ; Elle précise que le dossier passera en CDPENAF le 19 avril.

Elle précise que l'Etat émet une réserve sur le projet : il est souhaité un phasage de l'urbanisation comme le prévoit le code de l'urbanisme, dans l'OAP sectoriel ; il convient de mieux préciser ce qui serait consommé d'ici 2030 .

Le dossier de compensation agricole est en cours. Les terrains agricoles situés dans la zone 1AUt sont en cours d'acquisitions par Caen la mer.

- rappelle qu'une expertise géotechnique sera nécessaire sur le site des anciens bassins, avant réutilisation au titre du R-111-2 du CU : étude géotechnique obligatoire si projet), au regard des indices de cavités cartographiés. De même un déclassement de l'espace public (tout ou partie des bassins pluviaux le long de la RN 814) sera nécessaire.

■ CD 14

- soulève les questions de sécurité routière posées par l'accès depuis la RD9 lors des fortes fréquentations du fait de la vitesse de circulation en entrée d'agglomération. Aussi, le CD14 souhaite-il que l'aménagement du carrefour, soit réalisé avant qu'un accroissement conséquent des visiteurs rendent la circulation trop dangereuse.

- demande que l'emplacement réservé ER10 soit élargi par précaution pour disposer de l'espace nécessaire aux aménagements à venir. Il est souligné que la situation à l'interface entre les deux communes pourrait aussi justifier un emplacement réservé sur Carpiquet. La question sera en conséquence traitée par le PLUi-HM.

■ Gama Environnement

précise que les explorations réalisées concluent à l'absence de faune ou flore d'intérêt sur le site, y compris sur le talus qui in fine n'a pas été inclus dans son extension, certainement du fait de l'agriculture intensive dans cette partie de la plaine.

■ Maire de Carpiquet

rappelle que sa commune souhaite que la circulation sur cet axe qui borde un quartier urbain et une voie cyclable, soit limitée à 50km/h et non à 80km/h de la mairie au nouveau commerce (LDL). Il précise que l'aménagement de la voie cyclable est projeté en 2026 (étude en cours).

■ Comité Régional Conchyliculture Normandie - Hauts-de-France

Le Comité Régional de Conchyliculture n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de révision allégée n° 4 du PLU.

■ Service Régional de l'Archéologie

Le Service Régional de l'archéologie n'a pas de remarque à apporter sur la révision objet de la présente enquête.

■ Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO précise par message qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

■ Chambre d'Agriculture du Calvados

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le dossier de révision allégée n° 4. Cette entité souhaite cependant : que le projet optimise au mieux sa consommation d'espace, dans l'aménagement qui sera réalisé. Si un phasage classique de l'urbanisation n'était pas possible sur les 15 prochaines années du fait des caractéristiques même du projet, l'activité agricole soit le plus possible maintenue sur les surfaces qui ne seraient pas aménagées d'emblée.

■ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Le CDPENAF émet un avis favorable à la révision allégée n° 4 du PLU de Bretteville-sur-Odon sous réserve qu'une haie, répondant aux caractéristiques énoncées en article AU13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, soit plantée en limite de projet.

2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions que ce soit en matière de respect des dates de permanence, de l'accueil du public dans les différentes permanences, de l'organisation matérielle et de la mise à disposition du dossier d'enquête au profit du public.

Afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public, le commissaire enquêteur a assuré les permanences prévues par l'Arrêté de Monsieur le Président de la communauté urbaine Caen la Mer dans les locaux de la mairie de Bretteville-sur-Odon aux jours et heures prescrites.

2.5 ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au cours de cette enquête, j'ai été amené à constater les éléments suivants :

- Le dossier d'enquête est correctement constitué. Des tableaux explicatifs, des plans, des schémas et des photos agrémentent les différents documents. Ceux-ci sont accessibles au lecteur non averti.
- La commune de Bretteville-sur-Odon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis 2004. L'ampleur des projets sur la commune a engendré de nombreuses procédures d'adaptation. Depuis le 1er janvier 2017, la compétence PLU est déléguée à la communauté urbaine Caen la Mer.
- La révision allégée n° 4 du PLU fait l'objet d'une démarche environnementale dont l'analyse se concentre sur l'extension du parc d'attractions Festyland sur les 15 ans à venir et l'inscription de la ZNIEFF n°1 «Talus calvaires du Bas Venoux » dans le PLU.
- 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 aux nuisances sonores du fait de sa nature.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 REMARQUES ET OBSERVATIONS

▪ 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.

▪ Observations 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.

3.2 ETUDE DES OBSERVATIONS

10 juin 2025

Mr LECAPLAIN Patrick – maire de Bretteville-sur-Odon

Une erreur s'est glissée dans le schéma de l'OAP pour Festyland. La couleur des bassins de gestion des eaux pluviales (actuels et anciens) qui bordent la RN 814 est identique, alors qu'à terme, les bassins n'ont pas la même destination. Les anciens bassins étant destinés à permettre l'extension de Festyland sur une surface de 1,2 ha.

A ce titre, ces derniers ont été comptabilisés dans le projet d'extension et dans la consommation de l'espace. Pour une meilleure compréhension du projet, il faudrait leur affecter une autre couleur. Il serait judicieux d'affecter aux anciens bassins, la même couleur que l'extension de Festyland.

Réponse de la collectivité :

Une modification du schéma de l'OAP sera faite afin de procéder à la mise en cohérence du projet décrit dans la notice de présentation et sa mise en situation dans le schéma de l'OAP. Cette modification permettra d'être également en cohérence avec le projet de PLUi-HM qui reprend, dans son document actuel en vue d'un arrêt prochain, l'OAP de la révision allégée n°4 en intégrant les anciens bassins en tant qu'espace de développement du Parc.

Remarque du commissaire enquêteur

sans observation

11 juin 2025

Mme Eliane LIEGEY – Bretteville-sur-Odon

Remarque : p.17 – le plan présenté ne correspond pas à la réalité : un rond-point y figure, alors qu'il n'existe pas dans la réalité. Y en aura-t-il un dans l'avenir ?

Le projet d'extension semble bien pensé. Festyland étant un parc très fréquenté. Festyland est bien sur Bretteville-sur-Odon, pourquoi les publicités indiquent-elles Carpiquet ?

Important : que l'entrée des visiteurs ne se fasse pas par le boulevard des Pépinières.

Réponse de la collectivité :

Le rond-point représenté sur le schéma de l'OAP en page 17 du rapport de présentation, au nord de la voie ferrée est un aménagement du Boulevard des Pépinières. Il est donc matérialisé sur les plans présentés.

Extrait : Plan des aménagements paysagers du boulevard des Pépinières – CU Caen la mer



La deuxième observation ne concernant pas la procédure, elle n'appelle pas de réponse de la part du maître d'ouvrage.

Remarque du commissaire enquêteur

sans observation

Madame Anne-Marie OZENNE - Bretteville-sur-Odon

Je m'interroge sur cette extension qui me semble être préjudiciable pour l'environnement, au sujet de l'accès des véhicules automobiles, des usagers du parc et de la capacité du parking qui aura la même superficie qu'actuellement. Parking sauvage à proximité ?

Sécurité ? Quels risques ? Quels aménagements prévus ?

Réponse de la collectivité :

Le maître d'ouvrage rappelle les éléments de projet décrits dans les documents présentés (notice de présentation et OAP) :

1- Pour ce qui est de l'accès des véhicules automobiles pour les visiteurs, l'entrée principale est maintenue via la RD 9. Un emplacement réservé n°10 a été créé au bénéfice de la commune dans le cadre de la procédure pour améliorer par élargissement de voirie les conditions d'accessibilité et de visibilité au site. Cette initiative a été présentée et validée par le maire de Carpiquet.

De plus, il est prévu que la commune de Carpiquet limite à 50km/h, et non plus à 80km/h, cette portion de voirie allant de la mairie au nouveau commerce (Lidl). Un aménagement de la voie cyclable est projeté en 2026 (étude en cours), ce qui à terme permettra de garantir une sécurisation de la route départementale de même que l'accès pour les piétons à partir de l'arrêt de bus.

2- Pour ce qui est des capacités de stationnement, les parkings visiteurs sont maintenus en l'état. Aucun agrandissement n'est prévu.

Un nouveau parking et un nouvel accès seront aménagés pour les salariés du parc en arrière des nouveaux bassins à partir du chemin rural dont le carrefour a été aménagé lors des travaux pour du boulevard des pépinières. L'accès existant sera fermé en bordure de la voie ferrée (chemin aux boeufs), lors de la mise en service du boulevard des pépinières.

A cet effet, un emplacement réservé n°9 a été créé.

3- L'accès logistique et sécurité au parc se fera lui aussi par le chemin rural (qui sera viabilisé et élargi) en conséquence.

4- Chacune des entrées dans le parc sera accessible en vélo depuis le réseau de l'agglomération caennaise.

Remarque du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses adaptées aux questions posées.

Mr Jean-Pierre SIBOUT – 13 place de la Mairie – Bretteville-sur-Odon

J'ai pris connaissance du plan correspondant à la révision n° 4 du PLU. Je n'ai aucune observation particulière à formuler sur le projet.

J'aurais aimé, en conformité avec mes habitudes, pouvoir consulter l'affiche annonçant l'enquête publique sur le panneau orienté vers l'est, place de la mairie.

Réponse de la collectivité :

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part du maître d'ouvrage.

Remarque du commissaire enquêteur

Une affiche normalisée (lettres noires sur fond jaune) relative à l'enquête publique a été affichée 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur des panneaux prévus à cet effet aux emplacements suivants de la commune de Bretteville-sur-Odon :

Mairie, avenue de Glattbach, rue Froide, rue des Forques, 37 route de Bretagne, centre socio-culturel et rue du Buisson.

Un encart mentionnant l'enquête a été publié au profit de la population brettevillaise dans la page « Flash infos » du mois de juin 2025 éditée par la mairie de Bretteville-sur-Odon.

20 juin 2025

6. Monsieur Pierre ESTRADÉ – ancien maire (2001-2014)

Ce projet d'extension de Festyland est très bien pensé et s'intègre dans l'Ouest caennais. Il vient confirmer la magnifique aventure lancée par ses créateurs, il y a une trentaine d'années.

Réponse de la collectivité :

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part du maître d'ouvrage.

Remarque du commissaire enquêteur

sans observation

Une personne s'est présentée. A compulsé le dossier, mais n'a pas souhaité déposer d'observation.

Contribution N°1 sur le site dématérialisé

Déposée le lundi 23 juin 2025 à 10h47

Mr SIBOUT Jean-Pierre (jp.sibout@wanadoo.fr)

13 place de la Mairie

14760 BRETTEVILLE-sur-ODON

Quelle est la fonction d'un PLU si ce n'est de fixer un cadre réglementaire afin d'éviter des implantations anarchiques dans un territoire ? Le citoyen lambda peut donc penser que le PLU est un document respecté par tous, une protection au service de l'intérêt général, contre, notamment, les visées affairistes.

Mais qu'en est-il véritablement ?

Depuis 2008, la commune de BRETTEVILLE-sur-ODON en est à la douzième révision ou modification, allégée ou non, de son PLU, véritable chiffon de papier, fluctuant au gré des pressions exercées par des intérêts particuliers, au détriment de l'intérêt général.

L'affaire du Triangle des Crêtes est un bel exemple.

Pour satisfaire les appétits gloutons d'un promoteur privé, 17 ha de terres agricoles ont été transformés en terrains à bâtir grâce à une modification du PLU ! Qu'importe le SCoT et les directives préfectorales, à l'occasion du renouvellement du SCoT, en 2018, qui insistent sur la nécessité de préserver les terres agricoles : « L'axe principal est d'initier un nouveau mode de développement fondé sur la préservation des ressources agricoles, véritables atouts pour le territoire et la qualité de vie des habitants, plutôt que sur un droit au développement de chaque commune par l'extension urbaine, même limitée. » (Extrait de la page 1/19 du courrier préfectoral du 20 juin 2018 adressé au président de la communauté urbaine de CAEN-la-MER).

Et qu'importe l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme qui indique qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. ! »

Le projet d'aménagement du Triangle des crêtes prévoit l'alignement, à 35 mètres de l'axe du périphérique des bâtiments pouvant atteindre de 18 à 21 mètres de hauteur ! Et qu'importe que le CCAS de la commune possède l'une des parcelles, ZM 13. Le maire de la commune, président du CCAS, décide de la vendre !

Et qu'importe l'avis du Domaine, qui, après une estimation de la valeur de cette parcelle, alors qu'elle est encore classée en zone agricole, stipule qu'« une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si (...) les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité (...) étaient appelées à changer. » (Avis du Domaine en date du 21 septembre 2016).

Avec la modification du PLU, les règles changent, mais on passe outre ! Comme si cette obligation n'existait pas, le maire de BRETTEVILLE-sur-ODON, président du CCAS, bricole, en réunion du conseil d'administration du CCAS, (Délibération du 28 mai 2019) un prix de 10 euros le m2 pour cette parcelle devenue constructible.

Un vrai prix d'ami, qui mériterait de retenir l'attention d'ANTICOR ! A comparer au prix de 50 euros le m2 demandé par la communauté urbaine pour la vente à IKEA le 15 janvier 2010, de la parcelle AN 145 présentant les mêmes caractéristiques, c'est-à-dire non viabilisée, attenante au périphérique, située à FLEURY sur ORNE.

Cette parcelle AN 145 est d'ailleurs rachetée par la communauté urbaine au même prix de 50 euros le m² (Décision du bureau communautaire le 15 septembre 2022), après l'abandon du projet envisagé par IKEA.

Et qu'importe l'avis du public sollicité dans les « concertations » ou les enquêtes organisées en cas de modification envisagée dans l'aménagement du territoire ! Prenons l'exemple du projet d'extension de la ZAC du quartier KOENIG à BRETTEVILLE-sur-ODON et CARPIQUET, en 2023 : 67 ha, principalement de terres agricoles, sont en jeu.

Les protestations, parfois véhémentes du public, oralement et par écrit, l'opposition de la Confédération paysanne, la création d'une association de plus de 150 riverains contre le projet, la délibération du conseil municipal de CARPIQUET du 19 juin 2023, qui refuse le projet, l'avis du Maire de CARPIQUET qui estime que « le projet est incohérent et malhonnête, et va faire de Carpiquet une ville morte » (Ouest-France du 26/02/2024), comment cette « levée de boucliers » est-elle prise en compte ?

Il suffit de se reporter à la rubrique n°5 du « Bilan de la concertation de la ZAC du quartier Koenig » (sic), intitulé « Les enseignements de la concertation et les suites données ». Je cite : « A l'issue de cette concertation, l'objectif est donc de poursuivre les démarches entreprises, d'apporter des éléments de réponse aux inquiétudes et craintes des riverains autour de ce projet et de l'adapter tant dans sa conception que son déroulement. »

Une merveille de surdité et de mépris des opposants ! Alors, à quoi bon donner un avis sur la douzième modification du PLU de BRETTEVILLE-sur-ODON, qui va une fois de plus à l'encontre des textes et des recommandations visant à la préservation des terres agricoles ! Et pourquoi ces 6 ha de terres agricoles vont-ils être sacrifiés ?

Pour permettre l'extension d'un parc d'attractions !!!!!

Réponse de la collectivité :

De manière générale, cette contribution ne concerne pas l'objet de la procédure de révision allégée n°4 du PLU en cours. Elle retrace de manière approximative et chronologique le développement de la commune de Bretteville-sur-Odon en insistant sur les procédures d'évolution successives du PLU communal.

Concernant la dernière question relative à la consommation de 6 ha pour l'extension du parc d'attraction, les justifications sont présentées dans le rapport de présentation, les arguments majeurs étant les suivants:

1- La dynamique de développement de Festyland, aujourd'hui contraint dans son emprise, justifie d'examiner l'opportunité d'une extension, Ce projet est soutenu par Caen la mer, qui considère le parc comme un équipement structurant participant au rayonnement du territoire.

2- Le projet s'inscrit dans la modération de la consommation de l'espace prévue par le SCoT et le futur PLUi-HM, en compatibilité avec les objectifs de la loi. Pour se faire, les scénarios d'aménagement étudiés (intégrant à la fois les contraintes de fonctionnement du parc et les invariants de la collectivité) ont ainsi permis de limiter la fragmentation de l'espace, de réduire l'impact sur l'espace agricole et son exploitation, et d'intégrer des dispositions réglementaires pour limiter l'artificialisation d'espace et accroître la végétalisation. Il permet le réemploi de délaissés (anciens bassins d'eaux pluviales) pour une superficie de 1,2 ha.

Si la demande initiale visait une superficie plus importante, l'importance de cette consommation de l'espace est apparue excéder ce que l'insertion de Caen la mer dans la trajectoire « ZAN 2050 », peut permettre. En conséquence, l'espace à réserver à l'extension du parc, pour un projet visant les 15 années à venir, a été fortement réduit.

3- Ces espaces, occupant l'essentiel de la zone d'extension, sont des champs cultivés par une monoculture intensive, la biodiversité y est très limitée. Les études, soumises à évaluation environnementale ont pris en compte les conditions d'exploitation du reste de l'unité agricole (le triangle d'un peu plus de 10 ha entre le parc, le chemin rural et le nouveau boulevard) en respectant le sens du labour et la compacité de sa géométrie, pour réduire l'impact de l'extension de l'urbanisation sur l'activité agricole.

4- Soumis à évaluation environnementale, le projet d'extension du Parc Festyland a démontré des enjeux écologiques modérés pour la faune observée, avec des recommandations pour limiter les perturbations pendant la période de reproduction aviaire et préserver certains habitats et ainsi permettre les optimisations suivantes :

- le maintien d'une large végétalisation pour l'intégration paysagère du parc ;
- la mise en place une nouvelle lisière plantée, multi-strates, intégrant une strate arborée, avec des essences diversifiées, locales, adaptées aux conditions du site (cf. liste d'essences annexée à l'OAP sectorielle) ;
- la mise en valeur le nouvel accès au parc par un motif paysager de type « alignement d'arbres »

Remarque du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte des réponses adaptées aux questions posées.

Aucune (0) observation n'a été consignée dans le registre d'enquête. Aucune personne ne s'est présentée lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur, le vendredi 27 juin 2025.

3.3 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

3.4 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

4. CLOTURE DE L'ENQUETE

4.2 ANNEXES

- Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de Caen la Mer en date du 19 décembre 2024 ;
- Décision de nomination du commissaire enquêteur le le Tribunal Administratif de Caen du 04 avril 2025 ;
- Arrêté de Mr le Président de la Communauté urbaine de Caen la Mer relatif à l'enquête publique en date du 06 mai 2025 ;
- Avis d'enquête publique ;
- Articles des journaux Ouest-France et Liberté ;
- Plan et photos des lieux d'affichage de l'enquête émis par la mairie de Bretteville-sur-Odon ;
- Récépissé de remise du P.V. de synthèse au porteur de projet en date du 02 juillet 2025 ;

Les registres d'enquête ont été clôturés le vendredi 27 juin 2025 à 16 heures 30.

Le 03 juillet 2025, au siège de la Communauté urbaine de Caen la Mer, j'ai remis à Madame Mélanie BLANCHET, chargée de mission auprès du pôle planification urbaine de la direction de l'Urbanisme un exemplaire du Procès-Verbal de synthèse des observations écrites recueillies lors des permanences, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Le jeudi 10 juillet 2025, j'ai reçu le mémoire en réponse du porteur de projet par voie informatique et le samedi 12 juillet 2025, par voie postale en recommandé.

Le 18 juillet 2025, au siège de la mairie de Bretteville sur Orne, j'ai remis les deux registres d'enquête, le rapport, les conclusions et avis motivés à Madame Mélanie BLANCHET, en présence de Monsieur Patrick LECAPLAIN, maire de la commune.

Une copie des documents supra a été déposée à l'accueil du Tribunal Administratif de Caen à l'attention de Mme la Présidente de cette entité.

Le 18 juillet 2025
le commissaire enquêteur
Patrick Boiton