

Enquête publique E24000068/4

Permis d'aménager concernant l'îlot C à Fleury sur Orne

Maître d'ouvrage : SEDELKA

Organisateur de l'enquête publique : commune de Fleury sur Orne

Rapport de présentation

Enquête publique du lundi 20 janvier 2025 au vendredi 21 février 2025

Désignation de Françoise Chevalier, commissaire enquêteur le 15 octobre 2024 par décision du TA de Caen.

sommaire

1 Généralités.....	4
1.1 Objet de l'enquête.....	4
1.2 Le maître d'ouvrage.....	4
1.3 L'autorité organisatrice de l'enquête.....	4
1.4 Cadre juridique.....	4
1.5 Nature et caractéristiques du projet.....	5
1.5.1 généralités.....	5
1.5.2 Le permis d'aménager.....	6
1.6 La concertation préalable.....	7
1.7 Étude d'impact du projet.....	8
1.7.1 Les enjeux et le contexte environnemental.....	8
1.7.2 La compatibilité avec les documents d'ordre supérieur.....	9
1.8 Composition du dossier d'enquête publique.....	9
1.8.1 Liste des pièces du dossier d'enquête.....	9
1.8.2 Liste des pièces techniques du permis d'aménager.....	10
2 L'autorité environnementale.....	11
2.1 Avis MRAE.....	11
2.2 Mémoire en réponse (MER) du maître d'ouvrage.....	11
3 Consultation et avis des services.....	18
4 Organisation et déroulement de l'enquête.....	19
4.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	19
4.2 Modalités de l'enquête.....	19
4.2.1 L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	20
4.2.2 Les permanences.....	20
4.2.3 Information effective du public.....	21
4.2.4 Climat de l'enquête.....	21
4.2.5 La participation du public.....	21
4.2.6 Clôture de l'enquête.....	22
4.3 Relations comptables des observations.....	23
5 Relevé des observations, réponses du maître d'ouvrage et analyse du CE.....	23
5.1 Les observations du public (<i>chapitre 3 du PVS</i>).....	23
5.1.1 Les registres papier (<i>chapitre 3.1 du PVS</i>).....	23
5.1.2 Le registre dématérialisé (<i>chapitre 3.2 du PVS</i>).....	26
5.2 Les observations de la MRAE (<i>chapitre 4 du PVS</i>).....	27
5.2.1 Précisions sur les variantes insérées page 12 du MER original (pages 12 et 13 du MER modifié).....	28
5.2.2 Précisions sur les mesures de suivi adoptées dans le cadre du projet insérées page 15 du MER original (page 15 du MER modifié).....	29
5.2.3 Précisions sur la prise en compte par le projet de l'objectif du « zéro artificialisation nette » - ZAN, insérées page 21 du MER original ou modifié.....	30
5.2.4 Précisions sur la justification du besoin en logements auquel répond le projet insérées page 24 du MER original et page 26 du MER ou modifié.....	30
5.2.5 Précisions sur l'adéquation des besoins en eau (assainissement et eau potable) du projet insérées page 25 du MER original et page 26 du MER ou modifié.....	31
5.3 Les observations des services (<i>chapitre 5 du PVS</i>).....	31
5.4 Les questions du commissaire enquêteur (<i>chapitre 6 du PVS</i>).....	32

Glossaire des abréviations utilisées

AE : Autorité Environnementale
CE : Commissaire enquêteur
CERFA : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement
EP : Enquête Publique
ERC : Éviter Réduire Compenser
MER : Mémoire En Réponse
MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OMS : Organisation Mondiale de la Santé
PA : Permis d'Aménager
PAM : Permis d'Aménager Modificatif
PC : Permis de Construire
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLU: Plan Local d'Urbanisme
PLH : Plan Local de l'Habitat
PVS : Procès-Verbal de Synthèse
RCU : Réseau de Chauffage Urbain
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDIS DECI : Service Départemental d'Incendie et de Secours – Défense Extérieure Contre l'Incendie
SDP : Surface Développée de Plancher
SLGRI : Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation
STEP : Station d'EPuration
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAN : Zéro Artificialisation Nette

1 Généralités

La société SEDELKA projette l'aménagement de l'îlot C sur la commune de Fleury-sur-Orne (14), le terrain est localisé :

- à proximité immédiate du centre-bourg de Fleury-sur-Orne; le long de la route d'Harcourt ;
- en partie nord-ouest de la ZAC Normandika (79 ha) créée en 1997.

Le site bénéficie d'un accès direct en entrée et en sortie, au périphérique sud via la bretelle N°11 « suisse normande ».

L'assiette foncière dédiée à l'opération, d'une superficie cadastrale de 11,7 ha est répartie comme suit:

- 8,0 ha au sein de la ZAC Normandika.
- 3,7 ha au nord ouest de la zone, non intégrés au périmètre de la ZAC.

Le projet permet de terminer la réalisation de la ZAC Normandika avec une légère extension de son emprise initiale.

1.1 Objet de l'enquête

Le permis d'aménager (PA), nécessaire à la réalisation du projet est l'objet de la présente enquête publique.

1.2 Le maître d'ouvrage

La société SEDELKA Normandie dont le siège est situé 70 avenue de l'hippodrome à Caen est maître d'ouvrage de l'opération. Elle est représentée par Monsieur REZGUI Malek.

L'interlocuteur pour le projet est Monsieur LAINE Maxime, directeur des programmes du groupe.

1.3 L'autorité organisatrice de l'enquête

La ville de Fleury sur Orne est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

Madame MARY-GAUTIER Anastasia, responsable du service urbanisme et de l'aménagement durable est l'interlocutrice de la mairie pour le dossier.

1.4 Cadre juridique

La présente enquête publique est encadrée par :

Le code de l'environnement et notamment :

- les articles L122-1 et R122-1 et suivants et plus particulièrement son article R 122-2 et son annexe - section 1, catégorie 39 – travaux, constructions et opérations d’aménagement dont le terrain d’assiette est supérieur à 10 hectares, qui soumet le projet à évaluation environnementale (terrain d’assiette du projet 11,5ha) ;
- les articles L.123-3 et R.123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques portant sur les projets susceptibles d’affecter l’environnement ;
- l’article R214-1 qui soumet le projet à déclaration loi sur l’eau : rubrique 2.1.5.0, rejet dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou sous sol pour une surface supérieure à 1 hectare et inférieure à 20 hectares (terrain d’assiette du projet 11,5ha) ;

Le code de l’urbanisme notamment :

- ses articles R421-19 à R421-22 relatifs aux travaux, installations et aménagements soumis à permis d’aménager ;
- ses articles R441-1 et suivants relatifs aux pièces constitutives du permis d’aménager ;

L’arrêté municipal d’ouverture de l’enquête publique en date du 17 décembre 2024 ;

1.5 Nature et caractéristiques du projet

1.5.1 généralités

Le projet s’inscrit entre le centre-bourg de Fleury-sur-Orne et la zone d’activités en développement.

Il est encadré par l’opération d’aménagement et de programmation OAP « l’îlotC » du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune.

Les parcelles comprises dans la ZAC Normandika sont principalement occupées par des cultures. Celles situées en dehors de la ZAC soit 3,7ha sont occupées par des logements individuels et bordées par des champs et hangars.

Par ailleurs, l’opération est divisée en 3 macro-lots, A, B et C qui totalisent une surface développée de planchers (SDP) de **60 740m²** répartis comme suit :

- macrolot A de A1 à A11 : **540 logements** représentant **35 770m²** de SDP, avec commerces et services en rez de chaussée pour **1 200m²**. Les bâtiments présenteront une hauteur variant de R+3 plus attique à R+4;
- macrolots B et C : B1, B2 et C2, C3 pour un total de **17 900m²** de SDP, destinés au secteur tertiaire pour **10 500m²** et aux activités et locaux mixtes pour **7 400m²**. Les bâtiments présenteront une hauteur variant de R+1 + combles à R+2 ;
- macrolot C1 : offre d’hébergement (hôtelier, résidence de services, coliving...) pour **4 250m²** de SDP et une hauteur de bâtiment de R+6..

Les 20 000 m² d’activités pour parties privées représentent une création estimée à 400 emplois.

Le projet prévoit également, dans sa partie centrale, la restitution des jardins familiaux en remplacement de ceux existants le long de l'avenue d'Harcourt. La surface du secteur avec les cheminements est estimée à 10 166 m². Il est prévu la création de 60 parcelles d'environ 150m².

Depuis la création de la ZAC Normandika le projet a été modifié. L'évolution principale résulte

- de la prise en compte de l'extension future du réseau du tramway . Elle se traduit par un recul du front bâti de 6 mètres sur l'avenue d'Harcourt compensé par une densification des constructions, sans remise en cause du du programme global initial ;
- de la modification des installations de gestion des eaux pluviales prévue dans la ZAC Normandika afin de les dimensionner pour une pluie d'occurrence centennale.

La réalisation du projet sur une durée totale de 8 à 12 ans est prévue par phases. Le transfert des jardins familiaux débutera en premier dès 2025. L'ordre de démarrage des autres phases, différent de celui défini dans l'OAP, est prévu selon le schéma ci dessous. La modification du phasage est principalement lié au contexte hydraulique et à la desserte de la zone.

Schéma des phases extrait page 8 du MER



1.5.2 Le permis d'aménager

Les pièces du permis d'aménager sont listées au chapitre 1.7 « contenu du dossier d'enquête ».

Outre les plans nécessaires à la compréhension du dossier, elles comprennent également l'imprimé de demande CERFA, une notice descriptive, le projet de règlement, l'engagement du lotisseur...

L'imprimé CERFA du PA comporte notamment les éléments suivants :

- liste des 17 parcelles concernées pour une surfaces cumulée de 115 351m² ;
- superficie du terrain à aménager mentionnée à 114 751m² ;
- surface de plancher maximale envisagée de 61 000m² ;
- 15 lots projetés.

Commentaire du CE : la différence de surface de terrain d'emprise de l'opération correspond aux deux parcelles bâties N°153 et 154 (600m²). Cette incohérence dans les surfaces a fait l'objet d'une question au PVS.

Les grands principes d'aménagement de l'OAP qui encadre le secteur sont rappelés page 17 de la notice descriptive.

- un axe paysager central
- la restructuration des jardins familiaux
- un potentiel de 500-600 logements
- un développement de logement en cœur de site
- un espace mixte
- une surface de plancher (SDP) envisagée entre 60 et 80 000m².

Commentaire du CE : la compatibilité avec l'OAP n'est pas démontrée pour deux des principes.

En effet, le nombre de logements et la SDP cités ne sont pas ceux indiqués dans l'OAP (respectivement 900 et 75 000 à 80 000m²) mais ceux du projet.

Cette interprétation du texte a fait l'objet d'une question au PVS.

La pièce PA10 « projet de règlement » comprend une comparaison article par article avec le règlement de la zone AUd du PLU. Aucune adaptation du règlement n'est nécessaire, la compatibilité entre les deux règlements est donc démontrée.

1.6 La concertation préalable

Préalablement au dépôt du PA, une concertation a été organisée du 6 novembre 2023 au 4 décembre 2023 inclus.

Le public a été informé de cette concertation par flyers distribués dans la commune entre le 6 et le 19 novembre, par publication sur le site internet de la commune et enfin par insertion dans la presse dans deux journaux locaux.

La réunion publique a réuni 60 personnes.

Cinq observations écrites ont été déposées sur le registre mis à disposition du public. Quatre thèmes ont été évoqués :

- les jardins familiaux ; leur déplacement, la temporalité des travaux, la prise en charge financière, le stationnement associé... ;
- les inquiétudes relatives au nombre de places de stationnement ;
- la qualité environnementale du projet ;
- le vivre ensemble (circulation au sein du projet, lieux de rencontre et convivialité...).

Il convient également de noter que des échanges réguliers ont eu lieu entre le maire et l'association de gestion des jardins familiaux.

1.7 Étude d'impact du projet

L'étude d'impact (EI) a été réalisée en avril 2024 par le bureau d'études GINGER BURGEAP - Agence Nord Ouest - ZAC de la vente olivier - rue du pré de la roquette - 76800 Saint Etienne du Rouvray.

Elle est composée d'un document de 227 pages, complété des 11 annexes listées dans le chapitre 1.8.2 « contenu du dossier » ci dessous.

L'étude présente de façon classique l'état initial de l'environnement par thèmes, les impacts potentiels entre le projet et son environnement en phase chantier et exploitation, les mesures prévues pour éviter réduire ou compenser (ERC) les impacts négatifs et enfin les impacts résiduels éventuels.

1.7.1 Les enjeux et le contexte environnemental

Sur les 26 enjeux identifiés, 7 ont été estimés comme très forts ou forts dans l'étude et ont donc fait l'objet de mesures ERC :

Enjeu très fort	Enjeu fort
Les activités agricoles	Les eaux souterraines
Les transports en commun	Les infrastructures de transports
La mobilité	Le potentiel en énergie renouvelables
Le patrimoine archéologique	

Il ressort de cette étude, que les enjeux résiduels après mise en place des mesures ERC (Éviter - Réduire - Compenser) sont estimés négligeables ou faibles pour toutes les thématiques abordées.

D'un point de vue environnemental, le projet intercepte une parcelle agricole exploitée en grandes cultures, d'une superficie de 5ha. A ce titre, il a fait l'objet d'une étude de compensation agricole qui est jointe au dossier d'enquête publique (annexe 1 du MER à l'avis de la MRAe).

Cette étude mentionne l'intention de l'aménageur de participer à la reconstitution d'un potentiel économique liés aux impacts du projet à hauteur de 162 202€. Dans l'attente d'une opportunité de projet « créateur » de valeur économique agricole à proximité du projet, cette participation pourrait prendre la forme d'une convention avec le préfet du calvados et consignation des fonds.

Il convient également de noter que le site d'implantation du projet n'est pas concerné par un zonage de protection d'inventaire de la biodiversité des espaces naturels. Il se situe en dehors de tout périmètre de zone humide, de zone de protection de captage et de zone à risque du plan de prévention des risques inondation de Fleury sur Orne.

Commentaire du CE : L'étude d'impact apparaît parfois succincte. Les chiffres et les études cités sont souvent anciens, les démonstrations d'adaptation du projet aux besoins qu'il génère sont souvent réduites à leur minimum.

Quelques compléments ont été apportés dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe sans répondre à la totalité des recommandations.

1.7.2 La compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

L'engagement de la compatibilité avec les documents cadres existants sur le territoire est pris page 31 de l'étude d'impact.

La démonstration de cette compatibilité par document figure au chapitre 4.3 pages 71 à 82, concerne :

- le PLU
- le PDU de Caen la Mer
- le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- le SAGE Orne Aval et Seullès
- le SLGRI de Caen et Dives-Ouistreham
- les documents de planification liés à la qualité de l'air

1.8 Composition du dossier d'enquête publique

L'ensemble du dossier représente un volume de 1 200 pages, dont 11 annexes à l'étude d'impact (études sur différentes thématiques).

1.8.1 Liste des pièces du dossier d'enquête

La copie des deux avis de la 1ère insertion dans la presse

A . notice descriptive de l'enquête

B . avis des services consultés

- Caen la Mer - direction infrastructures
- Caen la Mer - direction collecte déchets
- Caen la Mer - direction espaces publics – DMEEP
- Caen la Mer - cycle de l'eau
- Caen la Mer – réseau de chaleur urbain
- Conseil départemental du Calvados
- Caen Normandie Métropole (SCOt)
- ENEDIS
- SDIS prévision incendie – DECI

C . Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) : avis délibéré en date du 6 août 2024 et mémoire en réponse du maître d’ouvrage en date du 14 novembre 2024.

D . arrêté de nomination du commissaire enquêteur

E . arrêté d’enquête publique en date du 17 décembre 2024

1.8.2 Liste des pièces techniques du permis d’aménager

- A) PA00 imprimé CERFA
- B) PA01 plan de situation
- C) PA02 notice décrivant le terrain
- D) PA03 plan de l’état actuel du terrain
- E) PA04 plan de composition de l’ensemble du projet
- F) PA04-1 bilan de la concertation
- G) PA05 deux vues et coupes
- H) PA06 photographie dans l’environnement proche
- I) PA07 photographie dans l’environnement lointain
- J) PA08 Programme et plans des travaux
- K) PA09 document graphique
- L) PA10 projet de règlement
- M) PA12 engagement du lotisseur
- N) PA14 étude d’impact (227 pages)

O) PA14-1 Étude d'impact actualisée composée des 11 annexes

- Annexe1. Dossier Loi sur l'eau,.
- Annexe2. Étude hydraulique, INGE INFRA
- Annexe 3. Étude géotechnique, SOL EXPLOREUR
- Annexe 4. Étude Air et Santé, GINGER BURGEAP
- Annexe 5. Étude trafic, INGE INFRA
- Annexe 6. Étude acoustique,ORFEA ACOUSTIQUE
- Annexe 7. Étude complémentaire faune, BIOTOPE
- Annexe 8. Étude initiale faune/flore, BIOTOPE
- Annexe 9. Notice d'incidence NATURA 2000, BIOTOPE
- Annexe 10. Étude sur le potentiel en énergies renouvelables, GINGER BURGEAP
- Annexe 11. Bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES), GINGER BURGEA

2 L'autorité environnementale

2.1 Avis MRAE

La MRAe a émis le 6 août 2024 son avis délégué sous le N°2024-5427 (pièce C-a du dossier d'EP), elle a formulé 14 recommandations.

2.2 Mémoire en réponse (MER) du maître d'ouvrage

La société SEDELKA a apporté ses éléments de réponse le 14 novembre 2024 dans son mémoire, pièce C-b du dossier d'EP mis à disposition du public. Les réponses figurent sous chaque recommandation.

Le jeudi 23 janvier 2025, le CE a rencontré le responsable et l'instructrice du pôle évaluation environnementale de la DREAL pour échanger sur le contenu du mémoire en réponse. De l'analyse conjointe des documents (étude d'impact et MER), il résulte que le MER ne démontre pas la volonté du maître d'ouvrage de répondre à toutes les recommandations de la MRAe.

Le tableau ci après reprend le texte de chaque recommandation, une synthèse de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et éventuellement un commentaire du CE sur la réponse :

N°	Recommandations figurant dans l'avis délibéré N° 2024-5427 de la MRAe en date 06/08/2024	Synthèse des éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (MER) du 14/11/2024	Commentaires CE
Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite N°1-2-3			
1	<p>L'AE recommande de joindre à l'étude d'impact le calendrier de mise en œuvre des différentes phases du projet.</p>	<p>Déroulement par phases. Durée totale 8 à 12 ans. Calendrier détaillé fourni. Justifications des phases liées à la logique hydraulique, à la desserte du site et aux transferts des jardins familiaux qui démarrera en premier dès 2025.</p>	<p>Réponse argumentée. A noter incohérence de numérotation entre îlot C2 au PA et C4 dans le MER qui a fait l'objet d'une question au PVS. A relever un déroulement des phases différent de celui prévu dans l'OAP mais justifié.</p>
2	<p>L'AE recommande de présenter les différentes solutions de substitution raisonnables étudiées ainsi que la comparaison de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine afin de mieux justifier les choix retenus dans le cadre du projet. Elle recommande également d'expliquer en quoi le projet retenu résulte d'une démarche de réflexion itérative minimisant les impacts négatifs sur l'environnement et la santé humaine.</p>	<p>1°Le contenu consiste dans - les justifications de l'évolution du projet initial ; - la prise en compte de l'extension du tramway ; - l'évolution de la programmation liée à l'intégration au nord ouest de 3,7ha supplémentaires par rapport au périmètre initial de la ZAC ; à la suppression du campus, à la diminution du nombre de logements ... 2°les scénarios présentés concernent uniquement le choix multicritères d'approvisionnement énergétique retenu</p>	<p>Les éléments apportés ne répondent pas complètement aux recommandations de la MRAe.</p>
3	<p>L'AE recommande de développer la présentation du dispositif de suivi et de le compléter avec des indicateurs plus précis, assortis de valeurs initiales et de valeurs cibles ainsi que des mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs</p>	<p>La réponse comprend un tableau portant sur 15 des 26 thématiques recensées dans l'étude d'impact : rappel de la thématique, du niveau de l'enjeu et des mesures de suivi en phase chantier ou/et exploitation.</p>	<p>- pour 6 thématiques engagement de reprendre les mesures de suivi de la charte chantier sans plus de précision (eaux souterraines, mobilité, paysage, nuisances sonores, air, déchets). - pour la thématique sol sous-sol engagement d'une étude au moment du PC.</p>

N°	Recommandations figurant dans l'avis délibéré N° 2024-5427 de la MRAe en date 06/08/2024	Synthèse des éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (MER) du 14/11/2024	Commentaires CE
			<ul style="list-style-type: none"> - pour la thématique eaux superficielles ; des précisions sur l'entretien courant en phase exploitation sont apportées. - aucune modification pour les autres thématiques.
Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet N°4-5-6-7			
4	<p>L'AE recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une présentation des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels et agricoles, dans le contexte de la dynamique locale en matière d'artificialisation des sols, aux échelles communales et intercommunales, et de démontrer que le projet s'inscrit dans une trajectoire territoriale compatible avec l'objectif national et régional du « zéro artificialisation nette » (ZAN).</p> <p>Elle recommande également d'analyser les fonctionnalités agro-écologiques des sols compris dans l'emprise du projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - explications sur la compatibilité du projet avec les documents supérieurs (SCoT, PLU, PLH...). - projet inclus dans ZAC Normandika existante. - affirmation sans démonstration qu'il n'existe pas d'autre disponibilité foncière sur la commune. - engagement de l'aménageur de participer à la reconstitution d'un potentiel économique agricole équivalent à la destruction et estimé à 162 020€. 	<ul style="list-style-type: none"> - il manque la démonstration relative à la prise en compte par le projet de l'objectif national et régional de respect du ZAN. - pas d'analyse de la fonctionnalité des sols
5	<p>L'AE recommande d'apporter des éléments de justification précis du besoin auquel répond le projet et de démontrer l'absence de solution alternative permettant d'y répondre, au regard de ses incidences notamment en termes de consommation d'espace et d'artificialisation des sols.</p> <p>Elle recommande également de compléter le dossier par l'étude d'optimisation de la densité exigée par l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme et susceptible de donner lieu à des hypothèses d'aménagement de moindre impact sur les sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la réponse reprend les ambitions du PLH en matière de constructions : 1400 logts/an. Il est indiqué que la production de logts sociaux sur Caen la mer en moyenne 628/an est >aux 480 préconisés par le PLH . Il en est déduit que le projet s'inscrit dans le besoin en logements à l'échelle de l'agglomération. - l'étude d'optimisation de la densité demandée est fournie en annexe 3 du document. Une synthèse figure dans la réponse. - l'étude préalable de compensation collective agricole est fournie en annexe 1 du MER 	<ul style="list-style-type: none"> - la conclusion sur les besoins en logements mériterait d'être explicitée. Une question a été posée au PVS sur ce point. - l'étude d'optimisation des sols est limitée au site. Elle ne justifie ni le besoin de la commune en logements ni l'existence d'autres sites potentiels.

N°	Recommandations figurant dans l'avis délibéré N° 2024-5427 de la MRAe en date 06/08/2024	Synthèse des éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (MER) du 14/11/2024	Commentaires CE
6	<p>Recommande d'estimer les besoins en consommation d'eau potable et en traitement des eaux usées générés par le projet et d'en évaluer les incidences sur la ressource et les milieux, compte tenu des autres opérations d'urbanisation à l'échelle du territoire de la communauté urbaine et de la raréfaction de la ressource induite par le changement climatique.</p> <p>Elle recommande également de vérifier que la station de traitement des eaux usées du Nouveau Monde sera en capacité de traiter les effluents générés par le projet.</p>	<p>La réponse porte sur le rappel des conditions de récupération des eaux météorites et l'éventualité de récupération des eaux de douche pour les WC.</p> <p>Pour les eaux usées simple renvoi à l'intégration du projet à la ZAC Normandika.</p>	<p>- la partie eaux météorites répond plutôt à la 3ème partie de la recommandation 7.</p> <p>- pas d'information sur les besoins en eau potable ni sur l'adéquation avec la capacité de traitement de la STEP.</p> <p>Ce dernier point, a fait l'objet d'une question au PVS.</p> <p>A noter que dans son avis, le service Caen la Mer - Cycle de l'eau n'a pas signalé de difficultés de capacité.</p>
7	<p>L'AE recommande de justifier l'absence d'impact du projet sur la masse d'eau souterraine réceptrice.</p> <p>Elle recommande également de démontrer que la conception des systèmes de gestion des eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet prend en compte les évolutions récentes et prévisibles des conditions climatiques (phénomènes pluvieux extrêmes) liés à l'accélération du changement climatique, tant au niveau qualitatif, qu'au niveau de l'aggravation des risques sur les biens et les personnes.</p> <p>Elle recommande également que soit étendue la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour couvrir des besoins en eau non potable et de prévoir la mise en place de limiteurs de débits permettant une meilleure maîtrise de la consommation d'eau.</p>	<p>Sur les deux premiers points rappel des type d'ouvrages prévus et du dimensionnement des bassins pour une pluie d'occurrence centennale.</p> <p>Sur le troisième point réponse au § précédent.</p>	<p>Pas de démonstration de la charge polluante générée par le projet et de l'impact résiduel estimé négligeable qui en découle.</p>

N°	Recommandations figurant dans l'avis délibéré N° 2024-5427 de la MRAe en date 06/08/2024	Synthèse des éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (MER) du 14/11/2024	Commentaires CE
La santé humaine (qualité de l'air, nuisances sonores) N° 8 et 9 (qualité de l'air) - 10 (nuisances sonores)			
8	<p>L'AE recommande de compléter la campagne de mesures de la qualité de l'air in situ par les données relatives à l'ozone (O3) et aux particules en suspension (PM10 et PM2,5).</p> <p>Elle recommande de comparer les valeurs constatées aux valeurs de référence de l'organisation mondiale de la santé et de réexaminer en conséquence le niveau d'enjeu du projet en matière d'exposition des populations aux pollutions atmosphériques</p>	<p>Indique que la proximité de la station de mesure ATMO d'Ifs ne justifie pas de mesures complémentaires pour l'ozone (O2) et particules en suspension (PM1 et PM2) .</p> <p>Tableau de comparaison valeurs mesurées avec valeurs OMS (Organisation Mondiale de la Santé) fourni et analysé; concluant à la nécessité pour l'aménageur d'adapter les aménagements intérieurs pour prendre en compte les légers dépassements constatés le long des axes routiers.</p>	Pas de mesures complémentaires envisagées .
9	<p>L'AE recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet en termes d'exposition des futurs habitants et usagers du site aux pollutions atmosphériques, notamment en précisant l'analyse de l'impact cumulé avec les projets existants ou à venir sur la qualité de l'air, et en évaluant les émissions de polluants induits par les déplacements motorisés supplémentaires générés.</p> <p>Elle recommande de décrire précisément les mesures d'évitement et de réduction prévues ainsi que leurs modalités de mise en œuvre, et de démontrer leur efficacité, par référence aux valeurs-seuils recommandées par l'organisation mondiale de la santé.</p> <p>Elle recommande enfin de définir un dispositif de suivi qui permette de vérifier cette efficacité et de prévoir les mesures complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires.</p>	<p>Rappel des éléments de l'étude air.</p> <p>Rappel des principales mesures d'évitement : recul du front des constructions de 15m/état actuel sur la route d'Harcourt et orientation des logements côté cour privilégiée (70%).</p>	Pas de compléments pour intégrer l'impact cumulé avec les projets existants. Pas de présentation d'un dispositif de suivi.
10	<p>L'AE recommande de décrire précisément les modalités de mise en œuvre des mesures envisagées pour réduire</p>	<p>Rappel de l'isolement réglementaire des façades.</p> <p>Pistes de réflexion sur agence-</p>	Simples suggestions pas de descriptions précises des mesures

N°	Recommandations figurant dans l'avis délibéré N° 2024-5427 de la MRAe en date 06/08/2024	Synthèse des éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (MER) du 14/11/2024	Commentaires CE
	<p>l'exposition des populations aux nuisances sonores liées notamment au trafic routier, de les renforcer en tant que de besoin par des mesures portant sur la configuration des bâtiments et des aménagements prévus qui favoriserait une moindre exposition au bruit, et de démontrer l'efficacité attendue de ces mesures par référence aux seuils recommandés par l'organisation mondiale de la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.</p> <p>Elle recommande également de prévoir un suivi de la pollution sonore après la réalisation du projet afin de mettre en œuvre le cas échéant les mesures correctives adaptées.</p>	<p>ment des logements pour éloigner les pièces sensibles du bruit et pour réduire l'émission sonore des aménagements routiers .</p>	<p>envisagées.</p> <p>Pas d'analyse par rapport aux nuisances sonores générées par le futur tramway.</p> <p>Pas de dispositif de suivi prévu.</p>
Les mobilités et le climat N°11-12-13			
11	<p>L'AE recommande de préciser le calendrier prévisionnel des aménagements cyclables et du développement de l'offre de transports collectifs qui seront effectivement opérationnels à proximité de l'îlot C à l'horizon de réalisation de l'aménagement projeté.</p> <p>Elle recommande d'évaluer leur impact sur la modération du trafic automobile induit par le projet d'aménagement et de prévoir, le cas échéant, des mesures complémentaires avec la communauté urbaine de Caen-la-Mer.</p>	<p>Rappel des échéances prévues par Caen la Mer pour les aménagements cyclables (2030-2035) et pour l'extension du tram (2033).</p> <p>Rappel des dessertes du secteur par les bus urbains.</p> <p>Desserte par transports collectifs estimée bonne et en voie d'amélioration.</p>	<p>Dans son avis la MRAe indique que le secteur est peu desservi par les transports publics et signale que le prolongement du tramway vers le sud n'est pas encore engagé.</p> <p>Ce sujet a fait l'objet d'une question au PVS.</p> <p>Pas d'évaluation de l'impact de modération du trafic automobile.</p>
12	<p>L'AE recommande d'actualiser et d'approfondir l'analyse des enjeux liés au changement climatique, dans leurs évolutions actuelles et prévisibles, afin d'évaluer les impacts du projet au regard des vulnérabilités supplémentaires qu'il est susceptible de générer et de définir des mesures d'adaptation propres à y répondre.</p>	<p>Une étude de vulnérabilité du projet au changement climatique de novembre 2024 est jointe en annexe 2 du MER.</p> <p>Elle identifie 6 aléas sur le secteur (chaleurs, sécheresses, feux de forêt, précipitation et inondations, tempêtes et vents violents, taxe carbone).</p>	<p>Intéressant plutôt bien fait.</p>

N°	Recommandations figurant dans l'avis délibéré N° 2024-5427 de la MRAe en date 06/08/2024	Synthèse des éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (MER) du 14/11/2024	Commentaires CE
		Un tableau liste par aléa les mesures d'adaptation et d'atténuation au changement climatique proposées.	
13	<p>L'AE recommande de préciser les conditions de mise en œuvre et de suivi des mesures prévues pour réduire l'impact carbone du projet, et d'en détailler la contribution attendue à la réduction de cet impact.</p> <p>Elle recommande également d'instaurer un dispositif de suivi de ces mesures assorti de valeurs cibles ambitieuses, adaptées aux enjeux et aux objectifs actuels du territoire en matière de réduction de GES.</p> <p>Enfin, elle recommande de prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs.</p>	<p>La réponse consiste à une liste des outils de planification existants sur le territoire qui traitent de la stratégie de réduction des GES.</p> <p>Pour chaque outil ; détail des objectifs poursuivis.</p> <p>Confirmation de l'absence d'un dispositif de suivi.</p>	<p>Mise à jour de la politique territoriale intéressante.</p> <p>Absence de réponses sur leur application dans le projet.</p> <p>Pas de dispositif de suivi prévu.</p>
La biodiversité N°14			
14	<p>L'AE recommande de mettre à jour et de compléter l'état initial de l'étude d'impact en ce qui concerne la biodiversité.</p> <p>Elle recommande également de réviser l'évaluation des enjeux environnementaux identifiés sur le site au regard de ces compléments et de compléter la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC) au besoin.</p>	<p>Il est indiqué que le site n'a subi aucune modification depuis les études de 2021 et qu'en conséquence aucune investigation complémentaire ne sera menée.</p> <p>Rappel des mesures de réduction et d'accompagnement envisagées.</p>	<p>Absence de réponse aux recommandations.</p>

3 Consultation et avis des services

Le tableau ci dessous liste les services consultés dans le cadre de l’instruction du permis d’aménager. Il comprend également une synthèse de l’avis émis et éventuellement un commentaire du CE.

Les avis des services consultés dans le cadre de la demande de permis d’aménager				
Intitulé	Date consultation	Date réponse	Synthèse de l’avis	Commentaires du CE
Caen la Mer DCPP - Collecte déchets, propreté urbaine et parc matériel	06/06/24	01/07/24	Favorable avec observations concernant l’organisation de la collecte des déchets	Dont acte.
Caen la Mer Gestion DMEPP espaces publics	06/06/24	01/07/24	Favorable avec prescriptions et observations (accès, voiries, gestion des eaux....) Et nécessité d’une réunion avec le maître d’œuvre.	Les nombreuses prescriptions concernent des thématiques très diverses. La rencontre avec le maître d’œuvre s’avère nécessaire.
Caen la Mer Cycle de l’eau	06/06/24	10/07/24	Favorable avec prescriptions et rappel des règles. Eaux usées : favorable avec nombreuses prescriptions. Eaux pluviales : favorable avec prescriptions. Eau potable : favorables avec prescriptions.	Les nombreuses prescriptions concernent les différents réseaux ; L’accord technique préalable au démarrage des travaux est une nécessité.
Caen la Mer RCU_Réseau de chaleur urbain	06/06/24	24/07/24	Favorable au raccordement sur le RCU (Réseau de Chaleur Urbain)	Dont acte
Conseil départemental Calvados	06/06/24	10/06/24	Favorable	Dont acte
DRAC	06/06/24	13/06/24	Accord avec prescriptions diagnostic	Dont acte
ENEDIS	06/06/24	10/07/24	Favorable avec rappel du texte. La collectivité ne supporte plus les extensions de réseaux hors terrain d’assiette de l’opération.	Dont acte

Les avis des services consultés dans le cadre de la demande de permis d'aménager				
SCOT	06/06/24	11/06/24	Favorable avec observations ou Recommandations. Incohérence du nombre de logements prévus ; 500/600 dans la notice descriptive du projet pour 900 dans l'OAP. La consommation d'espaces sera décomptée au titre du SCOT	Cette remarque a fait l'objet d'une question dans le PVS.
SDIS DECI défense incendie	24/06/24	02/08/24	Favorable avec prescriptions et rappel de la réglementation	Dont acte

4 Organisation et déroulement de l'enquête

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000068/14 du 21 octobre 2024, jointe au dossier de l'enquête, la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné Madame Chevalier Françoise commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Boiton Patrick en qualité de suppléant pour mener l'enquête publique relative au permis d'aménager pour l'ilôt C au nom de Sedelka Normandie sur la commune de Fleury sur Orne.

4.2 Modalités de l'enquête

Le mardi 5 novembre 2024, une réunion entre le commissaire enquêteur (CE) et Madame Anastasia MARY-GAUTIER, responsable du service urbanisme et de l'aménagement durable de la ville de Fleury sur Orne, service organisateur de l'enquête a permis de mettre au point l'organisation de l'enquête. Lors de cette réunion le CE a demandé à disposer d'un exemplaire papier de l'OAP du PLU qui encadre le projet.

A l'issue de cette réunion, Monsieur le maire de Fleury sur Orne a pris le 17 décembre 2024, un arrêté d'ouverture d'une enquête publique portant sur le « projet d'aménagement de l'ilôt c – en vue d'obtenir l'autorisation d'aménager un quartier mixte résidentiel et économique sur 11ha au titre du code de l'urbanisme ».

L'arrêté municipal est joint dans les pièces administratives du dossier d'enquête.

Le 26 novembre 2024, le CE a rencontré Madame Anastasia MARY-GAUTIER et Monsieur Maxime LAINE représentant le maître d'ouvrage du projet sur le site du projet, puis en réunion dans les locaux de la mairie.

4.2.1 L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal susvisé annexé au dossier d'enquête, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes:

- une enquête de 33 jours consécutifs **du lundi 20 janvier 2025 à 15h00 au vendredi 21 février 2025 à 16h00 inclus** ;
- un avis au public inséré dans deux journaux régionaux ou locaux, Ouest France Calvados et Liberté de Normandie, une première insertion 15 jours au moins avant le début de l'enquête et une deuxième, dans les huit premiers jours de l'enquête. L'avis est également consultable sur le site internet du registre dématérialisé à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/5905>;
- le même avis affiché à la mairie de Fleury sur Orne désignée comme au siège de l'enquête publique, sur le site du projet et par tout autre procédé (site internet, panneaux numériques...)
- mise à disposition du dossier et du registre en format papier à la mairie de Fleury sur Orne durant les jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant toute la durée de l'enquête ;
- mise à disposition du dossier en format dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête:
 - sur le site de la société Préambules à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/5905>;
 - sur le site internet de la ville de Fleury sur orne à l'adresse suivante : <https://fleury-sur-orne.fr/vivre-a-fleury/cadre-de-vie/urbanisme/> rubrique « enquête publique » ;
- accès gratuit au dossier sur la borne numérique à l'accueil de la mairie ;
- possibilité de consigner les observations :
 - sur le registre papier,
 - par voie électronique sur le registre dématérialisé susvisé,
 - par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur sous pli cacheté au siège de l'enquête.
 - par courriel à l'adresse électronique dédiée : enquete-publique-5905@registre-dematerialise.fr

4.2.2 Les permanences

Quatre permanences à la mairie de Fleury sur Orne, au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public:

- le lundi 20 janvier 2025 de 15h00 à 17h00
- le vendredi 31 janvier 2025 de 14h00 à 16h00
- le samedi 8 février 2025 de 9h00 à 11h00
- le vendredi 21 février 2025 de 14h00 à 16h00.(clôture de l'enquête)

4.2.3 Information effective du public

- la publicité légale de l'enquête dans la presse a été réalisée dans les journaux Ouest France et le Liberté, le jeudi 2 janvier 2025 pour la première insertion, et le 20 janvier 2025 dans Ouest France et le 23 janvier 2025 dans le Liberté pour la deuxième insertion (*pièce jointe n°1*)
- l'affichage réglementaire a été effectué sur le panneau de la mairie de Fleury sur Orne sur fond jaune et caractères noirs et en format A2. J'ai pu, lors de mes rendez vous et permanences, vérifier que l'affichage était en place ;
- lors de mes déplacements, j'ai également constaté que l'avis était affiché à deux endroits stratégiques du projet.

Un constat de huissier en date du 20 décembre 2024, *pièce jointe N°2 du présent rapport*, m'a été transmis par SEDELKA par mail du 6 janvier 2025.

Il concerne l'affiche de l'avis, de dimensions 42,5cm par 61cm mise en place le long de l'avenue de la Suisse Normande sur un panneau aux dimensions de 85 cm par 120 cm, solidement fixé, visible et lisible depuis la voie ouverte au public sur fond blanc.

Une deuxième affiche identique à la première, a été mise en place, à la demande de la mairie, sur le parking des jardins familiaux.

Commentaire du CE : Les insertions dans la presse et l'affichage en mairie sont strictement réglementaires.

Le fond blanc au lieu de jaune, de l'affichage sur le terrain ne respecte pas strictement les caractéristiques des affiches visées à l'article R123-11 du code de l'environnement et fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021.

L'existence éventuelle de moyens de publicité complémentaires a fait l'objet d'une question au PVS.

L'ensemble des moyens de publicité mis en place permet, néanmoins, d'assurer une correcte information du public.

4.2.4 Climat de l'enquête

Les conditions d'accueil pour les quatre permanences effectuées à la mairie de Fleury sur Orne étaient excellentes. La consultation des documents et la confidentialité des échanges étaient facilités par la taille de la salle. Les quatre permanences se sont déroulées sans incident.

4.2.5 La participation du public

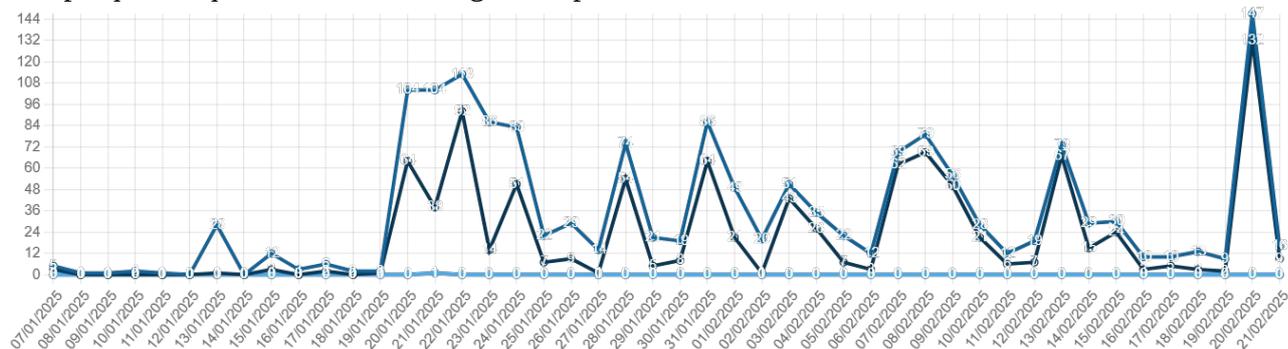
L'enquête s'est déroulée sur une durée de 33 jours consécutifs, avec une fréquentation très faible du public que ce soit pendant ou en dehors des permanences.

Selon les informations transmises au CE, les dossiers mis à disposition du public n'ont pas été consultés en dehors des permanences .

Il convient de noter que le public s'est informé presque exclusivement au travers du registre dématérialisé. Les statistiques issues du logiciel « préambules » indiquent une fréquentation de 1 607 visiteurs, dont 993 ont téléchargé au moins un document.

Sur les 1 250 documents téléchargés, les plus fréquents sont l'avis d'enquête (53), l'arrêté (35), le programme et plans des travaux d'équipements - pièce PA08 (30), le dossier loi sur l'eau - pièce PA14 (30) et le graphique d'implantation des bâtiments - pièce PA09(29).

Graphique Fréquentation issu du logiciel « préambules »



4.2.6 Clôture de l'enquête

Le vendredi 21 février 2025 à 16h00, à l'issue de la dernière permanence, le CE a récupéré et clos le registre et le dossier mis à disposition du public en mairie de Fleury sur Orne.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le Procès Verbal de Synthèse (PVS) a été remis par le CE à Monsieur Maxime LAINE, représentant du Maître d'ouvrage, le vendredi 28 février à 15h dans les locaux de la mairie de Fleury sur Orne. Madame Anastasia MARY GAUTIER, conviée par le maître d'ouvrage, assistait à la réunion.

Le PVS regroupait les observations écrites déposées par le public sur les registres papier ou dématérialisé, ainsi que les remarques ou questions des services et du CE.

Le maître d'ouvrage a été invité à produire son mémoire en réponse aux observations et questions du PVS dans le délai réglementaire de 15 jours à compter de la date de remise soit au plus tard le vendredi 14 mars 2025.

La société SEDELKA a envoyé son mémoire en réponse au PVS par courriel le 14 mars 2025.

Les réponses ont été inscrites en vert directement dans le PVS sous chaque question. Le maître d'ouvrage a également profité de l'opportunité offerte dans le PVS pour compléter son mémoire en réponse (MER) à l'avis de la MRAe. Le PVS et les réponses apportées constitue un document unique, pièce jointe N°3 du présent rapport. Le MER modifié quand à lui, est en pièce jointe N°4. L'ensemble des réponses apportées par le maître d'ouvrage sont reproduites et analysées au chapitre 5 ci-dessous.

4.3 Relations comptables des observations

Deux contributions écrites ont été portées sur le registre papier mis à disposition à la mairie.

Dix documents types émanant des membres de l'association des jardins familiaux ont été déposés lors de la dernière permanence. Le même document émanant de Madame Lhomer Colette a été déposé dans le registre papier sans qu'une date de dépôt ne soit précisée.

Une seule contribution a été formulée sur le registre dématérialisé, également relative au transfert des jardins familiaux.

Leur contenu est analysé ci dessous au point 5 du présent rapport.

5 Relevé des observations, réponses du maître d'ouvrage et analyse du CE

Ce chapitre reprend intégralement, en italique, chaque question du PVS. Les réponses apportées par le maître d'ouvrage écrites en vert sont extraites du mémoire en réponse (MER) original, le tout est suivi de l'analyse du commissaire enquêteur (encadré bleu).

5.1 Les observations du public (chapitre 3 du PVS)

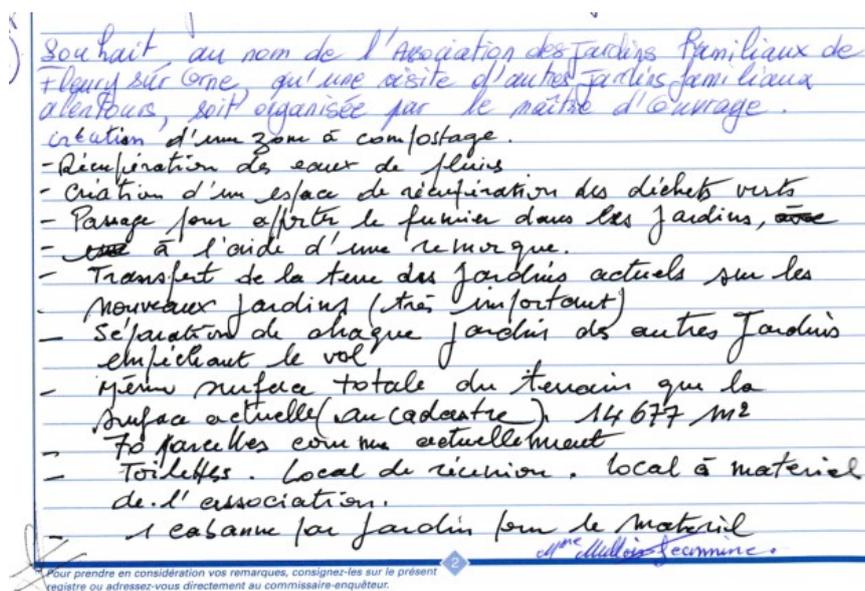
Les observations sont presque exclusivement liées au thème des jardins familiaux.

Le maître d'ouvrage est invité à répondre de façon exhaustive à chaque contribution du public.

5.1.1 Les registres papier (chapitre 3.1 du PVS)

Les deux contributions déposées, sont reprises intégralement ci dessous.

RP1 :



Le maître d'ouvrage se tient à la disposition de l'association des Jardins Familiaux pour visiter d'autres Jardins dans l'agglomération.

Une zone à compostage est prévue dans chaque jardin. Des composteurs de 400 litres ou 800 litres selon la taille des parcelles seront fournis par Caen la mer.

Un récupérateur d'eaux de pluie de 320 litres sera installé dans chaque jardin.

3 zones de stockage des déchets verts sont prévues, à proximité immédiate des parkings réservés aux jardiniers.

2 parkings sont prévus pour les jardiniers et des cheminement piétons relativement large permettent d'accéder aux jardins. Les jardins ne sont pas accessibles directement en voiture et il ne sera donc pas possible d'apporter du fumier dans chaque jardin à l'aide d'une remorque. Néanmoins, il sera possible de stationner la remorque sur les parkings dédiés aux jardiniers et ainsi apporter le fumier dans les jardins à l'aide de brouette.

Il sera tout à fait envisageable de transférer la terre des jardins actuels vers les nouveaux jardins.

Tous les jardins seront clôturés.

La surface des futurs jardins sera de 10 166 m² (compris cheminements) répartis en 60 parcelles de 99 à 243 m², soit une surface moyenne de 151 m².

Il n'est pas prévu de local de réunion ou de local à matériel ni de toilettes.

Un abri de jardin 4,6 m² est prévu dans chaque jardin pour le stockage du matériel.

Voir l'analyse du CE sur la question des jardins familiaux après les lettres « pétition » ci dessous

RP2 :

RP
2

La mairie de Fleury ¹ Gene souhaite porter à la connaissance du Commissaire Enquêteur les traces provisoires des pistes cyclables qui longeront d'un côté ou de l'autre de la route d'Harcourt et de l'îlot C

EVRA Cyril
Directeur de Cabinet
Mairie de Fleury d'Orne

Analyse du CE : cette information n'appelle pas de réponse du maître d'ouvrage

Par ailleurs, 11 dépositions, de type pétition, émanant des membres de l'association des jardins familiaux numérotées RL 1 à RL 11 ont été agrafées au registre. Pour une parfaite information du maître d'ouvrage, une copie est jointe en annexe au PVS.

Le texte de base rédigé et repris par chaque adhérent aborde des demandes d'importance différentes :

- **Nécessité impérieuse de transférer les jardins avant tout démarrage du chantier dans le cas contraire avis défavorable de l'association et d'avoir un calendrier précis des travaux ; pour éviter toute interruption de l'utilisation des jardins, les nouveaux jardins seront créés en priori-**

té et feront partis de la 1^{ère} phase des travaux d'aménagement. Le calendrier restera à affiner selon la délivrance du permis d'aménager

- Concertation demandée sur la taille des cabanes ; Un abri de jardin 4,6 m² est prévu dans chaque jardin pour le stockage du matériel.
- Nécessité de prévoir une cabane par parcelle ;
- Validation nécessaire du nombre et de l'implantation des points d'eau ; Un récupérateur d'eaux de pluie de 320 litres sera installé dans chaque jardin et des points d'eau sont prévus en supplément à proximité des jardins
- Question de la récupération des eaux de pluie des immeubles pour réemploi ; une gouttière est prévue sur chaque abri de jardin afin que les eaux de pluie alimentent le récupérateur
- Nécessité d'un cheminement qui permette d'approvisionner les parcelles sans stationner ; 2 parkings sont prévus pour les jardiniers et des cheminement piétons relativement large permettent d'accéder aux jardins.
- Nombre suffisant de places de stationnement ; 16 places de stationnement sont prévues pour les jardiniers
- Nécessite de prévoir des sanitaires ; pas de sanitaires prévus
- Engagement de mettre à disposition une salle de réunion ; pas de salle commune prévue ; la mairie doit éventuellement pouvoir mettre à disposition une salle sur demande
- Nécessité de prévoir une étude d'ensoleillement Une étude d'ensoleillement sera réalisée et présentée à l'association

Des demandes complémentaires ont été exprimées sur chaque document déposé :

- Gouttières pour récupérer l'eau pluviale, 1 adhérent ; c'est prévu
- Transfert de la terre amendée dans les nouveaux jardins, 6 adhérents ; tout à fait envisageable
- Conservation des surfaces actuelles, 1 adhérent ; La surface des futurs jardins sera de 10 166 m² (compris cheminements) répartis en 60 parcelles de 99 à 243 m², soit une surface moyenne de 151 m².
- Une cabane pour entreposer le matériel de jardin, 2 adhérents ; Un abri de jardin 4,6 m² est prévu dans chaque jardin pour le stockage du matériel.
- Un cabanon par jardin, 1 adhérent ; c'est prévu
- Un récupérateur d'eaux pluviales de 1 000 litres par jardin, 1 adhérent ; Un récupérateur d'eaux de pluie de 320 litres sera installé dans chaque jardin et des points d'eau sont prévus en supplément à proximité des jardins
- Un composteur par jardin, 1 adhérent ; Une zone à compostage est prévue dans chaque jardin. Des composteurs de 400 litres ou 800 litres selon la taille des parcelles seront fournis par Caen la mer.
- Un robinet pour 5 jardins avec pression suffisante, 2 adhérents ; des points d'eau sont prévus en supplément à proximité des jardins
- Maintien du nombre de 69 parcelles +1 pour le matériel, 4 adhérents ; La surface des futurs jardins sera de 10 166 m² (compris cheminements) répartis en 60 parcelles de 99 à 243 m², soit une surface moyenne de 151 m².
- Accès permanent aux toilettes, 2 adhérents ; il n'est pas prévu de toilettes
- Lieu de dépôt des déchets verts et encombrants, 5 adhérents ; 3 zones de stockage des déchets verts sont prévues, à proximité immédiate des parkings réservés aux jardiniers.
- Cabane pour réunion, 1 adhérent ; Il n'est pas prévu de local de réunion ou de local à matériel autre que les cabanons dans chaque jardin
- Prise de courant dans chaque cabane, 2 adhérents ; il n'est pas prévu de prise de courant
- Taille des parcelles et prix du loyer annuel, 3 adhérents ; parcelles de 99 à 243 m² ; loyer à déterminer par la commune
- Prévoir des tailles de parcelles différentes, 2 adhérents parcelles de 99 à 243 m²

- Conserver les jardiniers actuels, 2 adhérents ;
- Prévoir accès avec véhicule et remorque, 1 adhérent ; 2 parkings sont prévus pour les jardiniers et des cheminements piétons relativement large permettent d'accéder aux jardins. Les jardins ne sont pas accessibles directement en voiture et il ne sera donc pas possible d'apporter du fumier dans chaque jardin à l'aide d'une remorque. Néanmoins, il sera possible de stationner la remorque sur les parkings dédiés aux jardiniers et ainsi apporter le fumier dans les jardins à l'aide de brouette.
- Quel sera le gestionnaire des jardins ? 1 adhérent ;
- Prévoir des clôtures assez hautes pour la sécurisation des jardins, 3 adhérents : les clôtures prévues sont d'une hauteur de 1,20 m
- Dégagement des gros cailloux, 1 adhérent ; les parcelles seront livrées sans cailloux ni aucun encombrants
- Un parking assez grand, 3 adhérents . 16 places de stationnement sont prévues pour les jardiniers

Analyse du CE sur le thème des jardins familiaux : Le maître d'ouvrage répond favorablement à plusieurs demandes (visite de jardins existants, zone de compostage, récupérateur d'eau de pluie, transfert des terres, clôtures, un cabanon par jardin...).

En revanche, le CE relève que des points importants, voire rédhibitoires, évoqués par plusieurs membres de l'association (cf lettres pétition et oralement lors de la dernière permanence) ne reçoivent pas de réponses favorables, il s'agit notamment :

- du maintien du nombre de parcelles, 69 +1 aujourd'hui, qui n'est pas retenu. Le projet prévoit en effet 60 parcelles alors que le nombre d'adhérents est de 70;
- de la surface occupée par les jardins qui est réduite de 14 677m² à 10 166m² ;
- des sanitaires demandés qui ne sont pas prévus ;
- des prises électriques demandées qui ne sont pas prévues ;
- de la géométrie des cheminements qui n'est pas modifiée pour permettre l'accès en véhicule avec remorque sans stationnement aux parcelles ;
- de la salle de réunion demandée qui n'est pas prévue.

5.1.2 Le registre dématérialisé (chapitre 3.2 du PVS)

Une seule observation déposée reprise intégralement ci dessous.

Proposée par Danti Sophie (sophiecarolinedanti@gmail.com) et déposée le mardi 21 janvier 2025 à 11h28
4 RUE DE LA TIREE
14123 FLEURY SUR ORNE

« Déplacement des Jardins Familiaux (actuellement 70 parcelles de 250 m² environ):

- faire en sorte que chaque adhérent actuel (nombre inférieur à 70) retrouve une parcelle de même superficie (quid du projet de 60 parcelles de 150 m² ?); La surface des futurs jardins sera de 10 166 m² (compris cheminements) répartis en 60 parcelles de 99 à 243 m², soit une surface moyenne de 151 m².

- faire en sorte que toutes les parcelles soient "livrées" en même temps (un seul déménagement pour l'ensemble des adhérents); les parcelles seront toutes livrées en même temps

- faire en sorte que les parcelles soient "préparées" avant leur livraison (terrain retourné après apport de fumier); à ce stade, il n'est pas prévu que les parcelles soit préparées avant la livraison ; cela doit faire l'objet d'un échange à venir avec l'association

- faire en sorte que la livraison des parcelles se fasse avant le mois d'avril de l'année prévue (date de début de saison) Dans le planning prévisionnel actuel, il est prévu une livraison en février/mars 2026

- pour la gestion de l'eau, installation d'une cuve récupératrice d'eau sous des gouttières du cabanon prévu;- pour la gestion des déchets verts, en plus d'un composteur par parcelle (vite rempli), prévoir 1 espace "central" pour entreposer ces déchets ou des poubelles vertes en nombre suffisant; une gouttière est prévue sur chaque abri de jardin afin que les eaux de pluie alimentent le récupérateur d'eaux de 320 litres installé dans chaque jardin.

Une zone à compostage est prévue dans chaque jardin. Des composteurs de 400 litres ou 800 litres selon la taille des parcelles seront fourni par Caen la mer.

3 zones de stockage des déchets verts sont prévues, à proximité immédiate des parkings réservés aux jardiniers.

- prévoir un espace "en dur" central pour y entreposer du matériel commun (tondeuse, motoculteur...) et y aménager des WC; Il n'est pas prévu de local de réunion ou de local à matériel ni de toilettes.

Un abri de jardin 4,6 m² est prévu dans chaque jardin pour le stockage du matériel.

- prévoir une hauteur de clôture (haie/ ganivelle) suffisante pour rester à l'abri des regards; des clôtures ganivelle d'une hauteur de 1,2m seront installées ainsi qu'une haie mixte en bordure des jardins

Merci.

Analyse du CE :se reporter à l'analyse sur les jardins familiaux ci dessus

5.2 Les observations de la MRAE (chapitre 4 du PVS)

La MRAe a émis le 6 août 2024 son avis délégué sous le N°2024-5427 (pièce C-a du dossier d'EP), elle a formulé 14 recommandations qui seront intégralement reprises dans le rapport.

La société SEDELKA a apporté ses éléments de réponse le 14 novembre 2024 dans son mémoire, pièce C-b du dossier d'EP mis à disposition du public. Les réponses figurent sous chaque recommandation.

Le mémoire en réponse du porteur de projet ne répond pas à l'ensemble des recommandations.

Sans être exhaustif et sans reprendre chaque recommandation, il apparaît par exemple que :

- *l'étude des scénarios de substitution se limite à la description de l'évolution du projet depuis son origine ;*
- *les réponses reprennent souvent des généralités sans s'attacher spécifiquement au projet (mobilité, impact carbone) ;*
- *dans différents thèmes les données complémentaires et suivis demandés ne seront pas mis en place (qualité de l'air, bruit, mobilité, impact carbone, biodiversité...) ;*
- *l'adéquation des besoins en eau potable et les capacités d'assainissement du projet est affirmée sans être démontrée ;*
- *l'étude d'optimisation de densité, qui est limitée au périmètre du site, ne justifie pas le besoin de la commune en logements, ni l'exclusivité de l'emplacement retenu pour le projet ;*
- *la démonstration relative à la prise en compte par le projet de l'objectif national et régional du respect du Zéro Artificialisation Net (ZAN) n'est pas faite ;...*

Le maître d'ouvrage peut profiter du mémoire en réponse au présent PVS pour compléter ses réponses s'il le juge nécessaire.

Analyse du CE : Le maître d'ouvrage a profité de l'opportunité qui lui était offerte. Conjointement à son mémoire en réponse (MER) au PVS, il a complété son MER à l'avis de la MRAe. Les compléments apportés sont repris intégralement ci dessous, ils sont suivis de l'analyse du CE en encadré bleu.

5.2.1 Précisions sur les variantes insérées page 12 du MER original (pages 12 et 13 du MER modifié)

En complément :

Les différents scénarios étudiés permettent de mettre en lumière les évolutions suivantes :

1) Le plan masse du projet de 2021 présentait des bâtiments à l'alignement de l'avenue d'Harcourt et de la rue du Fier à Bras, alors que le projet final retenu en 2023 présente une marge de recul de 31 mètres par rapport au bord opposé sur l'avenue d'Harcourt (soit + 6m par rapport à la version précédente) :

Impacts positifs :

- Cette marge de recul permet la mise en réserve de foncier pour le prolongement du tramway T3, qui permettra à terme d'améliorer la desserte du quartier en transports en commun.

- Cette marge de recul supplémentaire permet en outre de réaliser davantage d'espaces publics et de circulations douces, et de libérer plus d'emprises à dédier aux plantations et espaces verts.

- En phase temporaire, dans l'attente de la réalisation des aménagements définitifs du tramway T3 sur ce foncier, le projet prévoit la mise en place d'espaces paysagers gérés de manière différenciée ainsi que du mobilier éphémère de type aires de jeux, mobiliers urbains, boîte à livre... Cette trame végétalisée participe aux continuités écologiques et sera supports d'actions pédagogiques de type hôtels à insectes.

- Réduction de l'impact sonore issu du trafic du tramway et du trafic routier par rapport aux logements, notamment ceux situés en rez-de-chaussée.

2) Le projet de 2021 prévoyait une programmation développant : logements, campus, activités commerciales et de service ; alors que le projet final retenu en 2023 présente une programmation développant : logements, bureaux, locaux mixte, locaux d'activité, résidence hôtelière.

Impacts positifs :

- Ajustement de la programmation à la demande réelle sur le secteur,
- Dédensification du projet permettant une meilleure qualité de vie des futurs résidents,
- Choix d'une programmation limitant les nuisances sonores

Analyse du CE : Les compléments apportés concernent l'évolution du projet initial sur le site et les améliorations qui en résultent. Le CE regrette que seule la référence à l'OAP du PLU semble avoir été déterminante sur le choix du site et qu'aucune solution alternative d'implantation n'ait été examinée.

5.2.2 Précisions sur les mesures de suivi adoptées dans le cadre du projet insérées page 15 du MER original (page15 du MER modifié)

En complément :

SEDELKA s'engage à mener un suivi des nuisances sonores et de l'impact carbone réalisé tous les 36 mois et ce jusqu'à 12 mois après la livraison du dernier ilot. Au-delà, SEDELKA ne sera plus en mesure d'apporter les mesures correctives.

A noter que ces suivis ne peuvent être fait qu'à l'échelle du projet d'aménagement de l'îlot C et permettront de justifier de la bonne exécution des contraintes réglementaires auxquelles le projet est assujéti.

Les deux principaux contributeurs à l'empreinte carbone d'un bâtiment sont la construction du bâti et la consommation énergétique en exploitation.

Pour limiter l'impact carbone du projet, une réflexion sera menée sur les conséquences environnementales et techniques des modes constructifs et des matériaux utilisés. Un vrai effort sur la sobriété des bâtiments sera recherché par une démarche de construction bas carbone.

Concernant le volet énergie, tous les bâtiments de logements et tertiaires seront raccordés au Réseau de Chaleur Urbain et une production d'électricité renouvelable sera réalisée pour certains bâtiments grâce à des panneaux photovoltaïques.

Il conviendra de choisir un système constructif intérieur qui minimise la quantité de matière utilisée. Le système structurel intérieur pourrait être un système poteau-dalle ou un système poteau-poutre afin de limiter la quantité de béton utilisée.

Analyse du CE : Le CE prend note, sans pouvoir juger de leur pertinence, de ces engagements de suivi des nuisances sonores (recommandation N°10 de la MRAe) et de l'impact carbone (recommandation N°13 de la MRAe).

5.2.3 Précisions sur la prise en compte par le projet de l'objectif du « zéro artificialisation nette » - ZAN, insérées page 21 du MER original ou modifié

En complément :

La prise en compte par le projet de l'objectif national et régional du respect du Zéro Artificialisation Net (ZAN) ne peut en effet être démontrée.

Toutefois il est à noter que l'urbanisation du site se fait en extension du centre bourg ; une artificialisation de parcelles agricoles est bien menée mais celle-ci se réalise en continuité du bâti et dans le cadre d'une OAP du PLU qui prévoit la réalisation d'un quartier mixte sur le secteur. Egalement, l'urbanisation de la ZAC « Normandika » (et de l'Ilot C) a été réfléchi selon les principes de densité et d'optimisation du foncier, en respectant les prescriptions du SCoT Caen-Métropole et du PLH Caen-La-Mer, lesquels ont été approuvés avant la publication de la loi ZAN du 20 juillet 2023. Le projet de la « ZAC Normandika Ilot C » n'a pu éviter la consommation de terres agricoles, et les aménagements prévus permettent d'optimiser au maximum ses impacts sur l'espace agricole.

Des mesures compensatoires liées à la perte de terres agricoles ont d'ores-et-déjà été établies et seront mises en œuvre par SEDELKA. Ainsi, avec un avis favorable de la CDPENAF, SEDELKA s'engage à établir une convention avec le préfet et a consigné les fonds en Caisse des Dépôts et de Consignation. SEDELKA s'est déjà engagé dans cette démarche de transparence et d'équité en adhérant à l'association de préfiguration du GIP CCA Normandie en juin 2023. SEDELKA informera la CDPENAF du Calvados du choix des mesures retenues et de leurs modalités de mise en œuvre.

Analyse du CE : La démonstration de compatibilité du projet avec l'objectif national et régional du « zéro artificialisation nette » ZAN n'est pas faite. Le CE ne peut que le regretter d'autant que dans son avis, la MRAe a signalé qu'à l'échelle communale cet enjeu a déjà fait l'objet d'une recommandation à l'occasion de la révision du PLU de la commune .

5.2.4 Précisions sur la justification du besoin en logements auquel répond le projet insérées page 24 du MER original et page 26 du MER ou modifié

En complément :

La ville de Caen ainsi que 23 autres communes de Caen la mer ont été classées en zone immobilière tendue depuis le 25 août 2023. Cela caractérise un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

En effet, l'offre de logements en location est faible alors que la demande de logements sur l'agglomération est de plus en plus importante.

Depuis plus de 20 ans, l'urbanisation de la commune se fait en grande partie sur la partie Est (ZAC Normandika, ZAC des Hauts de l'orne...). Le site retenu pour le projet s'inscrit donc pleinement dans cette urbanisation de la commune formant ainsi l'extension sud-est du centre-bourg.

Le projet permet ainsi de faire la couture entre le centre-bourg de la commune et les zones d'activités tertiaire et artisanales de la ZAC Normandika.

L'urbanisation de ce site permet aussi d'amorcer la requalification de la route d'Harcourt en boulevard urbain via la création d'immeubles de logements dotés de rez-de-chaussée actifs (commerces), à l'instar de ce qui a déjà été fait sur cette même route plus au nord sur la commune de Fleury-sur-Orne

Analyse du CE : le CE prend note de ces précisions. La réponse aurait méritée d'être étayée par un rappel des besoins en logements sociaux au niveau de l'agglomération, à comparer avec le parc locatif, existant, en cours et projeté.

5.2.5 Précisions sur l'adéquation des besoins en eau (assainissement et eau potable) du projet insérées page 25 du MER original et page 26 du MER ou modifié

En complément :

La station d'épuration (STEP) du Nouveau Monde récupère et traite les eaux usées de 49 communes de l'agglomération caennaise.

En 2019, elle avait une capacité nominale de 332 000 équivalents habitants (EH) pour une charge entrante 263 803 EH.

Mise en service en 2002, la structure était proche de sa capacité maximale.

Elle a ainsi fait l'objet d'un projet d'agrandissement de 2022 à 2024 lui permettant d'atteindre les 415 000 EH.

Au-delà de l'augmentation de sa capacité, la STEP est dorénavant dotée d'une unité de méthanisation, qui permet de valoriser les boues d'épuration.

Il est à noter par ailleurs qu'un avis favorable a été rendu par la Direction Cycle de l'Eau sur le Permis d'Aménager (P.A.) en cours d'instruction. Celui-ci est disponible en Annexe 4 et permet de confirmer l'adéquation entre la capacité de production d'eau potable et les besoins existants, augmentés des projets en cours et de ceux générés par le projet.

Analyse du CE : Le CE prend note de l'information sur l'augmentation de capacité de la STEP à 415 000 EH. Il aurait été intéressant de compléter la démonstration par la charge entrante en 2024, et celle attendue par les projets en cours.

Le CE prend note que la direction cycle de l'eau de Caen la Mer a indiqué dans son avis que la capacité de la desserte en eau potable était suffisante, hors défense incendie.

5.3 Les observations des services (*chapitre 5 du PVS*)

Liste des services consultés

- *Caen la Mer - direction infrastructures*
- *Caen la Mer - direction collecte déchets*
- *Caen la Mer - direction espaces publics – DMEEP*
- *Caen la Mer - cycle de l'eau*
- *Caen la Mer – réseau de chaleur urbain*
- *Conseil départemental du Calvados*
- *Caen Normandie Métropole (SCOT)*

- ENEDIS
- SDIS prévision incendie – DECIL

La remarque du SCOt nécessite des précisions .

Question S1 :

Dans son avis , le SCOt fait remarquer que la notice du projet mentionne un potentiel de 500 à 600 logements alors que l'OAP du secteur précise « qu'environ 900 logements ou unités d'hébergements sont projetés ». Il conclut en indiquant « qu'une vigilance est nécessaire afin que les seuils prévus par le projet ne s'éloignent pas de deux prescrits par l'OAP ».

Pourriez vous apporter des éléments de réponses à l'avis du SCOt ?

Cette question est liée à celle plus large N°CE3 ci dessous, qui traite de la compatibilité du projet avec l'OAP.

A ce stade, le projet prévoit effectivement moins de logements qu'indiqué dans l'OAP. Ce nombre a été réévalué depuis l'élaboration de l'OAP au regard des besoins estimés sur le secteur. Néanmoins, si à l'avenir, il est fait état de besoin supérieur en logement sur le secteur, plus proche du nombre indiqué dans l'OAP, le projet pourra être modifié via un PAM afin d'accroître le nombre total de logements créés.

Analyse du CE : la réponse est évasive et non argumentée. Les besoins actuels du secteur ne sont pas étayés par des chiffres. A minima il aurait fallu donner les besoins estimés à un instant « t » pour le secteur, les logements construits et ceux en cours pour en déduire les besoins restants à couvrir et éventuellement en déduire la justification de la différence avec l'objectif de 900 logements prévus dans l'OAP.

5.4 Les questions du commissaire enquêteur (chapitre 6 du PVS)

Question CE1 :

concerne à la fois le maître d'ouvrage et l'organisateur de l'enquête.

Pourriez vous prévoir de me remettre un document listant les publicités complémentaires mises en œuvre pour l'enquête ? Si vous en disposez, je suis également intéressée par le nombre de réunions et

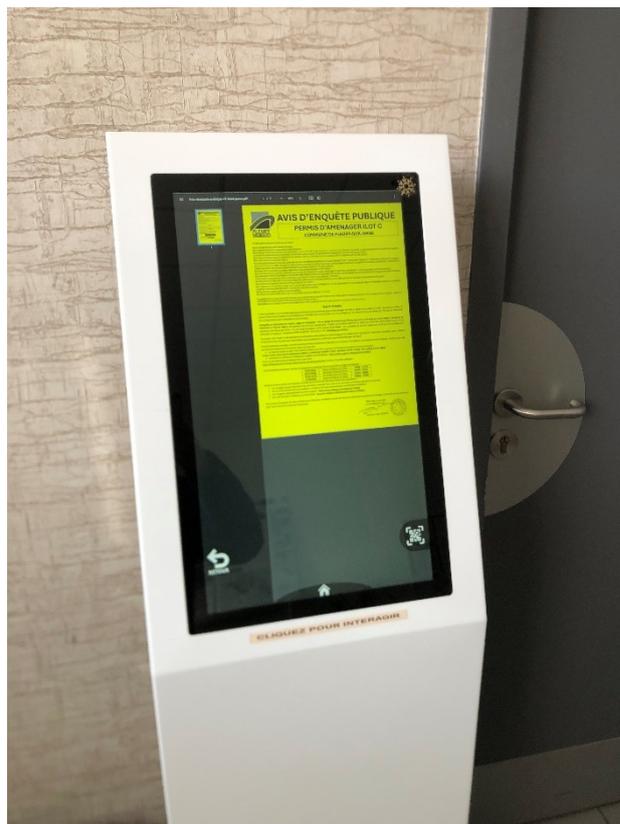
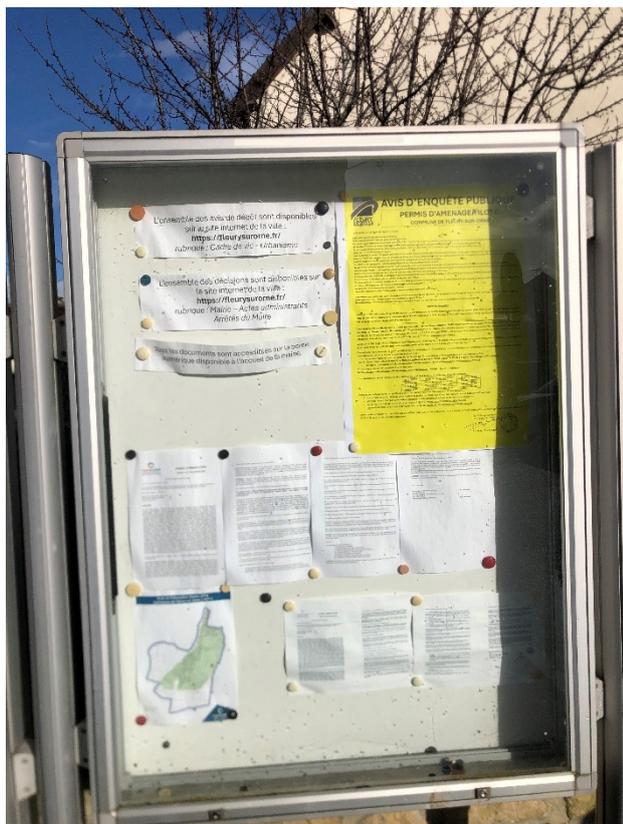
les dates des rencontres entre le maire et l'association des jardins familiaux. Enfin merci de me dire si le dossier papier a été consulté en dehors des permanences ?

L'enquête publique a été communiquée via l'affichage de l'avis dans le panneau d'affichage extérieure à proximité immédiate de la mairie, ainsi que sur la borne numérique accessible à l'accueil de la mairie durant les horaires d'ouverture. Une diffusion a aussi été assurée sur les 4 panneaux lumineux répartis sur le territoire communal : Place Jean Jaurès, Route d'Harcourt (recto/verso) et face au collège Hawking avenue du 19 mars 1962.

Également, le dossier d'enquête publique accompagnée du registre papier était disponible directement à l'accueil de la mairie durant les horaires d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique et son registre dématérialisé était accessible via la borne numérique aux horaires d'ouverture de la mairie, et via le site internet de la commune.

La présente enquête n'a pas fait l'objet d'une diffusion sur les réseaux sociaux de la commune.



Le dossier papier d'enquête publique n'a pas été consulté en dehors des permanences.

D'autre part, depuis la concertation préalable organisée en amont du dépôt de la demande de permis d'aménager, l'association des jardins familiaux a été reçue à deux reprises par le Monsieur le Maire.

Analyse du CE : la question ne portait que sur les publicités complémentaires, le CE prend note des informations apportées.

Question CE2:

La consultation du registre dématérialisé prouve que le public s'est intéressé au projet.

Avez vous des éléments susceptibles d'expliquer le nombre très faible des contributions ?

Le projet est connu des habitants depuis de nombreuses années grâce à l'OAP et la concertation du public préalablement au dépôt du permis d'aménager

Analyse du CE : le CE prend note de la réponse

Question CE3 :

Le CE a relevé une incohérence entre la numérotation de l'îlot « C2 » du permis d'aménager qui est indiqué « C4 » page 6 du MER à l'avis de la MRAe.

Pourriez-vous confirmer quelle est la numérotation correcte ?

Il s'agit bien de l'îlot C2, c'est la mauvaise qualité de l'image dans le MER qui gêne la lisibilité

Analyse du CE : le CE prend note de la réponse

Question CE4:

Le CE a relevé une incohérence entre la surface de la liste des parcelles du PA qui s'élève après calcul à 114 751m² alors qu'il est indiqué 115 351m² dans l'imprimé CERFA.

Après analyse, l'écart de superficie de 600m² correspond aux deux parcelles N°153 (467m²) et N°154 (133m²).

Les limites de l'emprise du projet dans le PA excluent ces parcelles alors qu'elles sont comprises dans les limites du projet dans l'étude d'impact.

Pourriez vous expliquer ce décalage et préciser les limites exactes du PA ?

Le PA n'inclut pas les parcelles 153 et 154 car non maîtrisées au moment du dépôt du PA mais feront bien parti du projet à terme. Il s'agit d'une erreur dans le cerfa
Un PAM sera déposé pour les inclure car elles font bien parti du projet.
L'étude d'impact porte donc bien sur l'intégralité des parcelles (153 et 154 comprise)

Analyse du CE : le CE prend note de la réponse

Question CE5 :

Les grands principes d'aménagement de l'ilôt C prévus dans l'OAP sont rappelés page 17 de la notice descriptive du PA. Il est notamment indiqué un potentiel de 500-600 logements et une création de 60 à 80 000m² de surface de plancher.

Ces chiffres sont erronés, ceux de l'OAP sont respectivement 900 logements et 75 à 80 000m² de surface de plancher.

Ceux du projet 500-600 logements et 61 000m² de surface de plancher, ce qui semble constituer une incompatibilité avec les grands principes de l'OAP.

Pourriez vous expliquer d'une part pourquoi les données dites de l'OAP figurant dans la notice du PA sont inexactes et d'autre part comment, de ce fait, pouvez vous conclure à une compatibilité entre le projet et l'OAP du PLU?

Le projet a été élaboré depuis 2017 et de nombreuses versions ont été faites.

La version précédente datant des années 2019/2020 prévoyait environ 900 logements et une création totale de 75 à 80 000 m² de surface de plancher.

L'OAP avait été faite sur la base de cette version précédente.

Depuis, en accord avec la commune et Caen la mer, il a été décidé de dédensifier le projet afin baisser le nombre de logements entre 500 et 600 et d'abaisser la création de surface de plancher à environ 60 000 m².

Il est indiqué au PA une création de 60 à 80 000 m² de surface de plancher afin de laisser la latitude de remodifier le projet à l'avenir via un PAM afin de redensifier celui-ci si les besoins en logements le nécessitaient.

Analyse du CE : la réponse n'est pas satisfaisante, il n'y a pas d'explications sur les références erronées de l'OAP, même si les besoins ont évolué, il n'est pas possible de conclure à une compatibilité avec les données de l'OAP.

Les questions suivantes sont en lien avec l'avis de la MRAe, outre la possibilité offerte au maître d'ouvrage de compléter son mémoire en réponse, il lui est demandé de répondre sur les quelques points particuliers évoqués ci dessous.

Question CE6 :

Page 21 du MER à l'avis de la MRAe, sur la question de l'évaluation du besoin en logements ; la réponse reprend notamment les ambitions en matière de constructions : 1 400 logts/an. Il est indiqué que la production de logements sociaux sur Caen la MER ; 628/an est supérieure aux 480 préconisés dans le PLH.

Il en est déduit que le projet s'inscrit dans le besoin en logements à l'échelle de l'agglomération.

Pourriez vous expliciter la conclusion qui n'est pas étayée par les chiffres cités?

La ville de Caen ainsi que 23 autres communes de Caen la mer ont été classées en zone immobilière tendue depuis le 25 août 2023. Cela caractérise un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

L'offre de logements en location est faible alors que la demande de logements sur l'agglomération est de plus en plus importante.

Les bailleurs sociaux font également état d'une demande toujours plus forte ce qui explique une création de logements sociaux supérieure à celle préconisée. Les 480 logements sociaux préconisés dans le PLH se sont avérés insuffisant au regard des besoins toujours plus importants en la matière.

Au regard de ce besoin en logements, on peut en déduire que le projet s'inscrit dans le besoin en logements à l'échelle de l'agglomération.

Analyse du CE : la réponse aurait méritée d'être complétée par une estimation chiffrée des besoins en logements sociaux au niveau de l'agglomération, à comparer avec le parc locatif, existant, en cours et projeté.

Question CE7 :

Page 25 du MER à l'avis de la MRAe, sur la question de l'évaluation des besoins en eau potable et capacité de traitement des eaux usées, l'essentiel de la réponse porte sur le système de récupération des eaux de pluie qui semble plutôt correspondre à la recommandation suivante.

Il n'y a aucune précision permettant de confirmer l'adéquation entre la capacité de production d'eau potable et les besoins existants, augmentés des projets en cours et de ceux générés par le projet.

Pour le traitement des eaux usées, il est simplement rappelé que l'îlot « C » s'inscrit dans la ZAC Normandika initiée il y a plus de 20 ans et intégrée dans le dimensionnement de la STEP du nouveau monde. Page 31 de l'étude d'impact, il est indiqué une capacité nominale de 332 000 équivalents habitants (EH) pour une charge entrante en 2019 de 263 803 EH.

Sur ce dernier point il conviendrait, à minima d'actualiser les données liées à la STEP, comparaison capacité et charge entrante actuelle, augmentée des projets en cours et connus.

Pourriez vous fournir les justifications demandées ?

La station d'épuration (STEP) du Nouveau Monde récupère et traite les eaux usées de 49 communes de l'agglomération caennaise.

En 2019, elle avait une capacité nominale de 332 000 équivalents habitants (EH) pour une charge entrante 263 803 EH.

Mise en service en 2002, la structure était proche de sa capacité maximale.

Elle a ainsi fait l'objet d'un projet d'agrandissement de 2022 à 2024 lui permettant d'atteindre les 415 000 EH.

Au-delà de l'augmentation de sa capacité, la STEP est dorénavant dotée d'une unité de méthanisation, qui permet de valoriser les boues d'épuration.

Il est à noter par ailleurs qu'un avis favorable a été rendu par la Direction Cycle de l'Eau sur le Permis d'Aménager (P.A.) en cours d'instruction. Celui-ci est disponible en Annexe 4 du MER et permet de confirmer l'adéquation entre la capacité de production d'eau potable et les besoins existants, augmentés des projets en cours et de ceux générés par le projet.

Analyse du CE : même réponse qu'au point 5.2.5 ci dessus . Le CE prend note de l'information sur l'augmentation de capacité de la STEP à 415 000 EH. Il aurait été intéressant de compléter la démonstration par la charge entrante en 2024, et celle attendue par les projets en cours.

Le CE prend note que la direction cycle de l'eau de Caen la Mer a indiqué dans son avis que la capacité de la desserte en eau potable était suffisante, hors défense incendie.

Question CE8 :

Sur le thème des mobilités, la MRAe signale que contrairement aux éléments fournis dans l'étude d'impact, le secteur est peu desservi par les transports en commun puisque une seule ligne terminus sans accès direct au tramway ou à la gare existe. Elle précise également que l'extension sud du tramway mentionnée pour 2028 dans le projet n'est pas encore engagée.

Pourriez vous dresser un état des lieux de l'offre de transports collectifs et aménagements cyclables qui seront opérationnels à l'horizon de réalisation du projet ?

L'offre actuelle à proximité immédiate du projet est la suivante :

- Bus ligne 4 reliant Hérouville Centre à Ifs Jean Vilar et passant par le centre de Caen
- Bus ligne 34 reliant le lycée Fresnel à Caen à Saint André sur Orne
- Bus Nomad ligne 107 reliant Rocquancourt à la gare routière de Caen

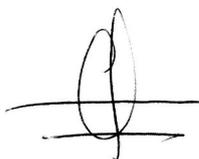
La desserte du centre-ville de Caen permet, via un changement de ligne, de rejoindre énormément de destinations dans l'agglomération.

Le terminus de la ligne 3 du tramway se trouve à 1,3 km du projet.

Son extension devant passer le long du projet devrait être effective autour de 2032, le projet devant quant à lui se développer jusqu'en 2035.

Analyse du CE : Le CE prend note de ces informations.

Fait à Bretteville sur Odon le 20 mars 2025



F. Chevalier

Les pièces jointes destinées à l'autorité organisatrice de l'enquête :

- Le dossier d'enquête
- Le registre papier
- Insertion dans la presse 2^{ème} publicité – *pièce jointe N°1*
- Constat de huissier concernant l'affichage sur le site – *pièce jointe N°2*
- Le document unique constitué du PVS et des réponses du maître d'ouvrage – *pièce jointe N°3*
- Le mémoire en réponse (MER) à l'avis de la MRAe modifié dans le cadre du PVS – *pièce jointe N°4*