



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis délibéré
Révision dite « allégée » n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Bretteville-sur-Odon (14)

N° MRAe 2025-5721

PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 2 avril 2025, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision dite « allégée » n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bretteville-sur-Odon (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Guillaume CHOISY, Yoann COPARD, Noël JOUTEUR, Olivier MAQUAIRE et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023¹, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté urbaine de Caen la mer pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 15 janvier 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 22 janvier 2025 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du Calvados.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel des recommandations figurent en italique gras.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis 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.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

1 Consultable sur internet :

<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

AVIS

1 Contexte réglementaire

Par délibération du 28 septembre 2023, le conseil communautaire de la communauté urbaine de Caen la mer, compétente en matière d'urbanisme, a lancé la révision dite « allégée » n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Bretteville-sur-Odon.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations et certaines révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (article R 104-11 du code de l'urbanisme).

Le PLU de Bretteville-sur-Odon a été approuvé le 8 novembre 2004 et a fait l'objet depuis de nombreuses évolutions. Le présent avis porte sur la révision dite « allégée »² n° 4 de ce document dont le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2024 et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 15 janvier 2025.

2 Présentation du projet de révision du PLU

La commune de Bretteville-sur-Odon, située en périphérie ouest de Caen, comprend un parc d'attraction « Festyland » actuellement implanté sur 5,3 hectares (ha). Le projet de révision du PLU a pour objet de permettre l'extension de ce parc sur 6 ha supplémentaire. Cette extension s'accompagne d'un aménagement des accès et de la voirie tels que la suppression de la voie d'accès de service (services techniques et véhicules de secours) en lisière nord-est du site, la création d'une nouvelle voie et d'un nouvel accès technique au sud du parc ainsi que la création d'une piste cyclable assortie d'orientations relatives au maintien et à la création de haies et d'alignements d'arbres afin de limiter les phénomènes de ruissellement, d'améliorer les continuités écologiques et d'insérer le projet dans le paysage. L'aire de stationnement située à l'ouest du périphérique est maintenue.

Le PLU évolue de la façon suivante :

- le parc d'activités actuel classé en zone Ne (zone naturelle où sont autorisés les équipements légers) est reclassé en nouvelle zone UT (zone urbaine destinée aux aménagements, installations et constructions du parc d'activités Festyland) ;
- l'extension projetée est classée en zone 1AUt (zone réservée à l'extension du parc d'attraction dans les conditions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle et le règlement de la zone). Cette zone inclut les anciens bassins d'eaux pluviales (1,2 ha) ;
- le secteur dédié au stationnement, actuellement classé en Ne, est reclassé en zone Nt (zone naturelle recevant les aires de stationnement du parc d'attraction).

Deux emplacements réservés (ER) sont créés afin d'adapter le réseau viaire en élargissant les chemins ruraux, l'ER n° 9 situé au sud du projet, sur une surface totale de 615 m², et l'ER n° 10 situé à l'entrée du parc de stationnement, et portant sur une surface de 255 m².

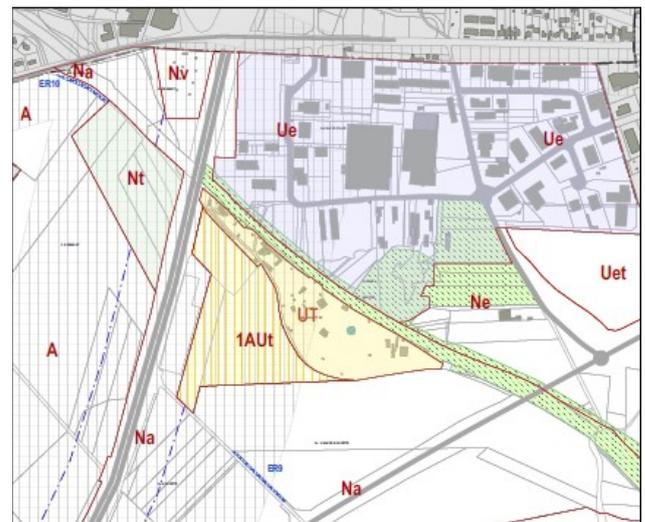
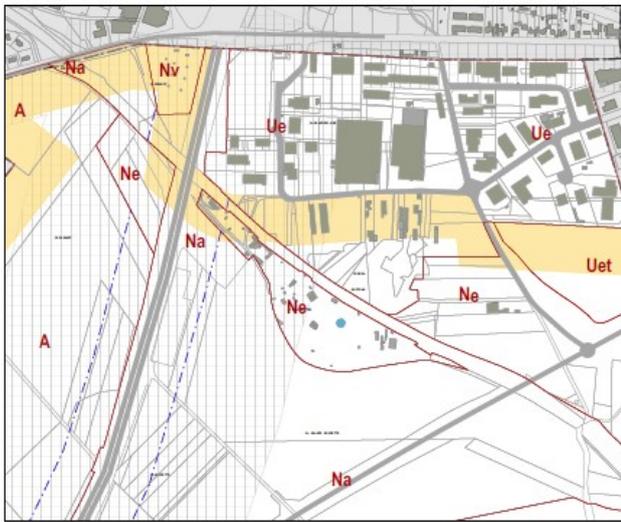
Le projet fait l'objet d'une OAP sectorielle spécifique « Extension du parc d'attraction ».

La révision a également pour objet de prendre en compte la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)³ de type I, établie en 2021, intitulée « *Talus calcaire du bas de Venoux* » (250030131). Cette zone d'inventaire couvre un secteur situé en lisière nord de l'emprise du parc d'attraction, sur des talus calcicoles, de part et d'autre de la voie ferrée et sur un espace en friche qui

2 Désignée par le terme « révision » dans la suite du présent avis.

3 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

les prolonge. Le périmètre de la Znieff est reporté sur le plan de zonage du PLU par un tramage légendé « Secteur d'intérêt écologique repéré au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme »⁴ et le règlement écrit applicable aux secteurs concernés par la Znieff, classés en zones urbaine à vocation d'activités (Ue) et naturelle (N), est modifié afin de les préserver de toutes constructions ou installations.



- LIMITE DE ZONE
- BANDE INCONSTRUCTIBLE en application de l'article L.111-6 sauf pour les constructions et installations visées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme
- ZONE D'EXPOSITION AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES
- ZONE D'EXPOSITION AU BRUIT AUTOUR DE L'AÉRODROME CAEN-CARRIQUET
- ZONE INCONSTRUCTIBLE
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ
- ESPACE BOISÉ À CRÉER
- SECTEUR D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au bénéfice de la commune :

ER 1 - Aménagement du carrefour RD14	760 m ²
ER 2 - Traitement des eaux pluviales / création d'un bassin de rétention	1520 m ²
ER 3 - Élargissement et aménagement de voirie	180 m ²
ER 4 - Élargissement et aménagement de voirie	80 m ²
ER 5 - Élargissement et aménagement de voirie	180 m ²
ER 6 - Élargissement et aménagement de voirie	220 m ²
ER 7 - Élargissement et aménagement de voirie	125 m ²
ER 8 - Création d'un chemin piétonnier	380 m ²
Au bénéfice de Caen la mer :	
ER 9 - Élargissement (+ 4m de largeur) du chemin rural	615 m ²
ER 10 - Élargissement (passage à 10m de largeur) du chemin rural	295 m ²

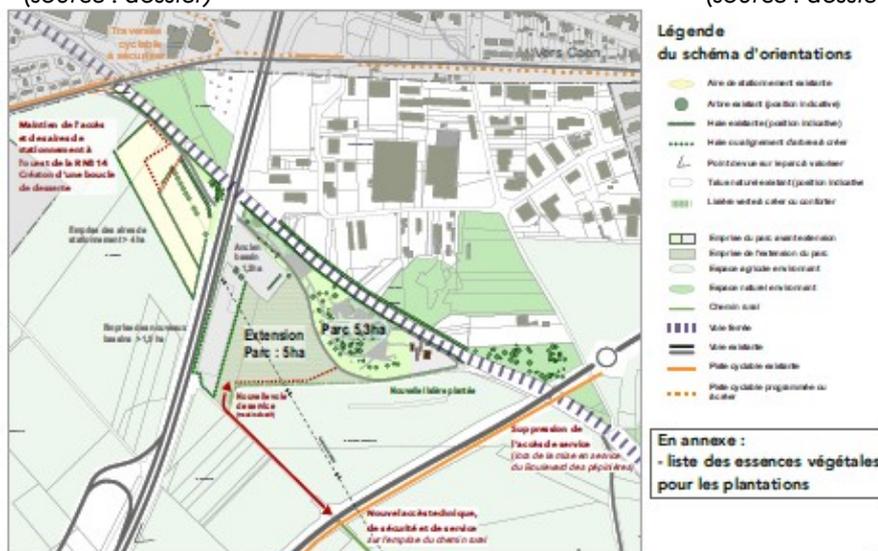
SECTEUR COMPORTANT UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

POUR INFORMATION

— Périmètre de l'espace de projets d'urgence métropolitaine "quadrant ouest"

Extrait du plan de zonage avant révision « allégée » n° 4 (source : dossier)

Extrait du plan de zonage après révision « allégée » n° 4 (source : dossier)



OAP sectorielle créée dans le cadre de la révision allégée n° 4 du PLU de Bretteville-sur-Odon (source : dossier)

4 « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Avis délibéré de la MRAe Normandie n° 2025-5721 en date du 2 avril 2025

Révision dite « allégée » n° 4 du Plan local d'urbanisme de la commune de Bretteville-sur-Odon (14)

3 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

3.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

3.2 Qualité de la démarche itérative

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une meilleure information du public et une concertation renforcée avec ce dernier.

La délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine de Caen la mer du 5 décembre 2024, jointe au dossier, présente la concertation menée auprès de la population, détaille les modalités de cette concertation et en tire le bilan. Le projet de révision du PLU n'ayant suscité aucune observation de la part du public, le conseil communautaire a adopté le projet tel que présenté lors de la concertation.

3.3 Qualité formelle du dossier

Le dossier présenté comporte un rapport de présentation de la révision du PLU, un rapport d'évaluation environnementale, les règlements écrit et graphique modifiés et l'OAP créée dans la perspective de l'extension du parc d'attraction. L'évaluation environnementale comporte dans son dernier volet le résumé non technique.

Ces documents sont clairs et de qualité correcte. L'évaluation environnementale proposée est globalement complète et proportionnée aux enjeux du projet de révision, sauf ceux qui concernent la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité qui font défaut ou sont insuffisants dans le dossier.

Le dossier comporte une évaluation des incidences Natura 2000⁵, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale.

4. Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

5 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

4.1 Les sols et la consommation d'espace

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, et contribuent au réchauffement climatique, notamment par la réduction de la capacité de stockage du carbone.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, modifiée par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet, les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021. La dernière modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)⁶ de Normandie, approuvée par un arrêté préfectoral du 28 mai 2024, a décliné cet objectif à l'échelle de chaque territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le territoire de la communauté urbaine de Caen la mer, à - 45,8 %. Cet objectif devra encore être intégré et décliné dans le SCoT Caen-Métropole avant de s'imposer à chaque PLUi/PLU.

La communauté urbaine de Caen la mer justifie le classement en zone urbaine de 6 ha sur le territoire communal de Bretteville-sur-Odon par la nécessité pour le parc d'attraction « Festyland » de s'étendre et de renouveler son offre de loisirs. Selon la communauté urbaine, le parc d'attraction doit être considéré comme un projet d'envergure intercommunale, tel que prévu par le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT (p. 19 du rapport de présentation). « *Le SCoT inscrit également l'extension de Festyland, sur la commune de Bretteville-sur-Odon* ». De plus, il est indiqué que Bretteville-sur-Odon est comprise dans la couronne urbaine du PLUi de la communauté urbaine de Caen la mer, en cours de révision, ce qui autorise la commune à « *recevoir un développement plus conséquent que ce que laisserait penser une réduction [de l'enveloppe autorisée de consommation d'espace] appliquée à la commune* ». Selon les éléments présentés dans le dossier en lien avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du futur PLUi qui intégrera Bretteville-sur-Odon, Caen la mer dispose pour la période 2021-2030 d'une enveloppe de consommation d'espace maximale d'environ 325 ha dont 200 sont déjà autorisés. Le dossier met en avant le fait que le projet d'extension de 6 ha de « Festyland » (dont 1,2 ha dédié aux anciens bassins d'eaux pluviales) s'inscrit par conséquent dans l'enveloppe des 125 ha encore disponibles et que, en outre, des projets d'urbanisation sur la commune déjà inscrits au PLU seront peut-être finalement réduits, diminuant ainsi la consommation d'espace envisagée pour la période 2021-2030.

4.2 La gestion de l'eau

4.2.1 La ressource en eau potable

L'accès à l'eau potable en qualité et en quantité suffisante constitue un sujet de premier ordre en termes de santé publique, et conditionne toute perspective d'augmentation de sa consommation. Il est donc nécessaire de vérifier l'adéquation besoins-ressources en eau potable en amont de tout projet d'aménagement urbain, en incluant l'ensemble des projets alimentés par la même ressource et en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique.

6 Prévues par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

Le parc d'activités est alimenté en eau potable par le syndicat de production et de distribution « *Eau du bassin caennais* » et également grâce à un pompage dans la nappe. Le rapport de présentation rapporte (p. 39) qu'un système de bypasse permet d'alimenter le site, soit en « *eau de ville* », soit par le captage disponible sur le site « *selon les conditions* », et que le parc a déjà connu des périodes de tension, l'ayant amené à « *adapter son activité en période de sécheresse, notamment en sollicitant moins son captage* ». Outre ces difficultés liées aux quantités prélevées, le dossier soulève des insuffisances concernant la qualité de l'eau, liées à la présence de nitrates. Compte tenu des éléments présentés, l'autorité environnementale estime qu'il est nécessaire de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation de travaux de sécurisation de l'alimentation en eau potable, et que le dossier doit être complété de données chiffrées permettant de s'assurer de l'adéquation besoins-ressources. Il importe de favoriser les économies d'eau (limiter le développement d'activités récréatives consommatrices d'eau, installation d'équipements hydro-économiques, développement de la réutilisation de l'eau dans le respect des textes afférents).

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.

4.2.2 L'assainissement des eaux usées

Concernant l'assainissement des eaux usées, le site n'est pas raccordé au système d'assainissement collectif de Caen la mer. Les eaux usées des sanitaires et des restaurants sont collectées puis sont vidangées par une société spécialisée, sous le contrôle de la direction du cycle de l'eau de Caen la mer (rapport de présentation p. 40). Le rapport de présentation indique que le dernier contrôle a eu lieu en février 2021, sans plus de précision. Il est également prévu que « *L'extension du parc conduira à la mise en place de nouveaux dispositifs sanitaires de proximité pour les visiteurs ou pour les nouveaux points de restauration (le cas échéant).* » Il est donc nécessaire de compléter l'évaluation environnementale en apportant la justification que les capacités de collecte et de traitement des eaux usées par le prestataire seront suffisantes, notamment lors des périodes de pics de fréquentation du parc. L'autorité environnementale estime qu'il importe de compléter le dossier de révision du PLU avec l'assurance de la capacité du prestataire à traiter les effluents supplémentaires qui seront générés par l'extension du parc.

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.

4.2.3 La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent, en raison de leur qualité ou de leur quantité, avoir un impact défavorable sur l'environnement, par la pollution accidentelle d'un captage d'eau potable notamment. Bien que le parc d'attraction dispose d'une autorisation de pompage dans la nappe, ce pompage n'est pas localisé dans l'OAP. L'évaluation environnementale a identifié un enjeu « *ruissellement* » au point le plus bas du terrain, entre le parc en activité et son projet d'extension. Afin d'anticiper les risques liés au ruissellement en bas de pente, l'OAP prévoit la plantation d'une nouvelle lisière, d'une largeur minimum de 10 mètres, composée de talus encadrant un fossé. La communauté urbaine précise que cette lisière contribuera également à améliorer les continuités écologiques et l'insertion paysagère du projet. En raison de ses multiples fonctionnalités, l'autorité environnementale considère que cette lisière plantée devrait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'environnement relatif aux éléments de paysage à protéger.

De plus, le dossier fait état d'une problématique sur la dégradation de la qualité de l'eau en raison de pollutions dues aux hydrocarbures, sans préciser comment cet enjeu est pris en compte.

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.

4.4 La biodiversité et les zones humides

Le classement de la Znieff « *Talus calcaire du bas Venoix* » au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est de nature à apporter une protection à cet espace favorable au maintien de la biodiversité, notamment en le protégeant de l'urbanisation. Concernant le reste du site, les inventaires faune-flore révèlent la présence d'espèces à protéger, localisées à proximité immédiate du talus calcicole de la Znieff ou en bordure des champs. Il s'agit d'espèces végétales telles que l'Arabette hirsute et l'Erodium musqué présentant un niveau d'enjeu patrimonial identifié. Concernant l'avifaune observée, il s'agit de l'Alouette des champs, le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse ou encore la Perdrix grise. Compte tenu de ces observations, il importe de protéger les haies existantes ou à créer par le règlement du PLU avec les outils réglementaires adaptés.

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.

Afin de confirmer l'absence de zones humides potentiellement présentes le long du talweg qui longe la frange sud du parc, une étude zone humide a été réalisée en 2024, selon les critères pédologiques et floristiques définis par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié (Annexe p. 38). Cette étude révèle l'absence de zone humide sur le terrain d'emprise de l'extension d'urbanisation projetée.