

DEPARTEMENT DU CALVADOS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

préalable

- à la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES/MER
- à l'enquête parcellaire

concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de
COURSEULLES/MER

du 25 février au 27 mars 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - PRESENTATION

I.1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet consiste en la réalisation de la ZAC de ST URSIN en entrée sud de la commune de COURSEULLES/MER, entre la RD 79 et la RD 514 à environ 500m du centre ville et à 1km du trait de côte.

La ZAC s'étend sur 31.3ha et prévoit d'accueillir :

- de l'habitat résidentiel (800 logements dont 210 lots libres, 115 à 120 maisons groupées, 425 à 430 logements collectifs, 30 à 40 logements « innovants »),
- des équipements publics et des activités pour 3 500m²
- un lot mixte équipements et habitat sans précision sur le type d'équipements.

Il est prévu un parc de 5ha en partie centrale et un accès principal par un giratoire sur la RD 79. La réalisation de la ZAC est prévue sur 15 ans, la densité de logements sera de 25 à l'hectare.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation du public au cours de l'année 2012 (deux périodes d'exposition à la mairie et deux réunions publiques).

Par la suite et tout au long de la procédure, les élus de Courseulles/Mer ont publié régulièrement des articles à ce sujet dans leur bulletin municipal. Depuis le 9 novembre 2017 la municipalité a annoncé lors d'une conférence de presse la création d'un site dédié à la ZAC Saint-Ursin accessible avec le lien suivant <https://www.parcSaintursin.com/>.

A la création de la ZAC en 2013, la commune de COURSEULLES/MER était incluse dans le périmètre du SCoT du BESSIN, la commune de COURSEULLES/MER a désormais intégré le SCoT de CAEN-METROPOLE lequel doit être révisé pour prendre en compte cette modification de périmètre.

Par application de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, la commune de COURSEULLES/MER se trouve en dehors de tout SCoT applicable et est soumise au principe d'urbanisation limitée. Elle a donc sollicité du préfet une dérogation à ce principe afin de pouvoir poursuivre le projet d'aménagement de la ZAC.

L'arrêté préfectoral du 9 août 2017 fixe deux conditions à cette dérogation, à savoir reclasser 7ha d'une zone 1AUz en zone agricole et prévoir un phasage en deux parties du projet d'urbanisation de la ZAC, dans une opération d'aménagement programmé (OAP) lors de la révision du PLU de la commune, étant précisé que l'ouverture de la seconde phase est conditionnée à la modification du SCoT CAEN-METROPOLE. La surface concernée par cette seconde phase ne devant pas être inférieure à la moitié de la totalité de la surface de la ZAC.

I.2 - Objet de l'enquête unique

L'enquête « DUP » a pour objet de rendre public le projet porté par la SAS SAINT-URPIN relatif à l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT URSIN sur le territoire de la commune de COURSEULLES/MER portant :

- sur la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement

- sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES/MER
- sur l'enquête parcellaire.

L'enquête a également pour objet de recueillir l'avis des personnes concernées sur l'autorisation environnementale, l'utilité publique de ce projet et de déterminer avec précision les propriétaires des biens à acquérir ainsi que la consistance exacte de ces biens.

I.3 - Arrêté d'ouverture

Le 22 janvier 2019, le Préfet du Calvados a pris un arrêté d'ouverture (annexe n°1) d'une enquête unique préalable à :

- la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES/MER
- l'enquête parcellaire.

I.4 - Contenu du dossier mis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend, outre l'arrêté d'ouverture d'enquête, les avis des personnes publiques associées et un registre d'enquête, les pièces suivantes :

I.4.1 - Enquête préalable à la DUP des acquisitions et des travaux d'aménagement

- Notice explicative
- Etude d'impact et résumé non technique
- Avis de l'autorité environnementale
- Plan de situation
- Plan de périmètre
- Plans des aménagements
- Notice de présentation
- Estimation des dépenses
- Délibérations
- Bilan de concertation
- Notice informative

I.4.2 - Enquête parcellaire

- Notice explicative, Plan parcellaire, Etat parcellaire.

II - L'ENQUETE

II.1 - Formalités

II.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Madame Aude BOUET-MANUELLE a été désignée comme commissaire enquêteur par une ordonnance du Tribunal Administratif de CAEN en date du 11 janvier 2019.

II.1.2 - Publicité et affichage

La publicité de l'enquête (annexe n°2) a été faite de la façon suivante :

- a) Envoi à chaque propriétaire d'un avis d'enquête. Le seul avis qui est revenu pour défaut d'adresse a été affiché à la mairie de COURSEULLES/MER.
- b) Des placards valant avis d'enquête publique ont été affichés :
 - à la mairie,
 - à l'intersection des rues de la Mer et rue Arthur Leduc
 - et sur le quai des Alliés (au niveau du pont tournant).
- c) Un avis au public a été publié les 7 et 28 février 2019 dans les journaux suivants :
 - Ouest-France
 - Bonhomme libre
- d) Six panneaux affichant l'avis d'enquête sur les lieux et à proximité des aménagements, ouvrages, et visibles de la voie publique. (voir plan d'implantation en annexe n°2). Ces affichages ont été constatés par exploit d'huissier. Le panneau situé sur le chemin est tombé et a été relevé pendant l'enquête.

II.2 - Le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de COURSEULLES/MER les :

lundi 25 février 2019 de 10h à 12h,
mardi 12 mars 2019 de 15h à 18h,
mercredi 27 mars 2019 de 14h à 17h,

pour recevoir les réclamations des intéressés.

Le registre des réclamations mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles à la mairie de COURSEULLES/MER recueille un total de dix observations. Il a été clos par le commissaire-enquêteur le 27 mars 2019.

Un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1109>.

Le commissaire-enquêteur n'a relevé qu'une seule observation sur le registre dématérialisé. En revanche, 504 téléchargements et 286 visiteurs ont été enregistrés.

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu de courrier par voie postale.

II.3 - Tableau récapitulatif

Dans l'ensemble, l'enquête a connu une relativement faible fréquentation de la part du public.

Afin de simplifier la lecture de ces observations, le commissaire enquêteur a dressé un tableau qui recense toutes les observations et les différents thèmes abordés.

Obs n°	Personnes	Observations	Consommation de terres agricoles/ intérêt public ?	Circulation	Constructions respectueuses de l'environnement	Vues	Cohérence de la ville/ cohérence du périmètre
1	Anonyme	favorable à la création du rond point d'entrée hauteur des collectifs ? panneaux solaires prévus ? conteste les 5ha de parc, sans intérêt, les parcs actuels sont peu utilisés, attrait de Courseulles = la mer Préjudice par rapport au centre ville	x	x	x	x	x
2	Anonyme	approuve l'observation précédente, se déclare défavorable au projet		x		x	
3	M.et Mme WION Jean-Luc 5 rue de la Vulture 14 470 COURSEULLES/MER	augmentation du trafic routier côté Est, de la rue du Val Pican au Magasin Carrefour demande que soit étudié l'impact du trafic lié aux logements supplémentaires suggère une déviation		x			
4	M.et Mme MARIE pour Madame MARIE née MOULIN 7 rue du champ des Fers 14 470 COURSEULLES/MER	rencontrent le commissaire-enquêteur					
5	M. Olivier LAURENT Chemin de la Lampe 14 470 COURSEULLES/MER	consulte le dossier					
6	M. D. MACHECOURT	coupera Courseulles en 2 : 1/ ancien 2/ nouveau suggère que la prairie événementielle soit localisée au sud du projet s'inquiète de la consommation de 35 ha de bonne terre	x				x x
7	Mme WION Jean-Luc	joint au registre 3 plans pour expliquer ses inquiétudes en matière de circulation			x		
8	Mme Paule BOUVIER 15 rue des Longs Champs 14 470 COURSEULLES/MER	s'inquiète de l'accès piétonnier au cimetière (accès en mauvais état) et notamment pendant les travaux, demande des aménagements temporaires		x			
9	Anonyme (même personne que obs 1)	s'étonne de constater que les parcelles ZA 35 et 36 ne sont pas comprises dans le périmètre du projet demande s'il existe une explication objective à cela, car formera une bande tout en longueur difficile à construire et sans intérêt agricole					x
10	Un couple anonyme (dont un membre est la même personne que obs 2)	attention aux accrochages pendant le chantier (accès par la route de Caen)	x				
11	Anonyme	erreur d'entasser 800 logements sur 30 ha, privilégier la rénovation de la ville actuelle		x			x

10 observations ont été déposées sur le registre d'enquête. Au total onze personnes se sont présentées au moins une fois aux permanences. Trois d'entre elles n'ont pas souhaité porter d'observation au registre. Trois autres sont venues par deux fois. Quatre ont souhaité rester anonyme. Tous les sujets évoqués avec le commissaire-enquêteur ont été plus ou moins développés dans les remarques portées au registre. Copie de ces dernières est jointe au présent procès-verbal. Le commissaire-enquêteur n'a pas reçu de courrier par voie postale.

Il n'y a pas eu de question à proprement parler sur l'enquête parcellaire.

Les observations recensées portent sur l'autorisation environnementale ou sur la déclaration d'utilité publique.

Les observations orales faites au commissaire enquêteur ne diffèrent pas sensiblement des observations écrites déposées.

Le commissaire-enquêteur a remis un procès-verbal d'enquête comprenant ce tableau, ainsi qu'une liste de questions issues de sa réflexion personnelle, en main propre à Monsieur Guillaume GIRARD, le 2 avril 2019, l'invitant à lui faire les réponses qui lui sembleraient utiles de lui apporter avant le 17 avril 2019.

La SAS SAINT-URSIN a fourni au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse de 15 pages par courriel le 17 avril 2019 (annexe n° 3) lequel sera analysé ci-après.

III - EXAMEN DU PROJET ET DES OBSERVATIONS

Afin d'éviter les redites ou les renvois fastidieux, l'échange entre la SAS SAINT-URSIN et le commissaire-enquêteur via la procédure procès-verbal et mémoire en réponse sera repris pour l'essentiel ci-dessous. Le texte écrit par le commissaire-enquêteur et les observations rédigées par le public apparaîtront en noir, la réponse de la SAS en bleu et en italique et l'avis définitif du commissaire-enquêteur sera encadré.

III.1 - Sur l'autorisation environnementale

Le dossier d'autorisation environnementale doit répondre aux exigences du décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017.

L'article L.122-1 du code de l'environnement prévoit que « les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine, sont précédés d'une étude d'impact. (...) ». L'opération d'aménagement projetée est soumise à la rubrique 32 de l'article R 122-2 du code de l'environnement.

Le projet de réalisation d'une zone d'aménagement concerté situé sur la commune de COURSEULLES/MER entre dans la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de la loi sur l'eau et nécessite à ce titre d'obtenir une autorisation au titre de l'article L.214.1 du code de l'environnement.

L'objectif de l'étude d'impact est de dresser un état initial du site et de son environnement (milieu physique : climat et qualité de l'air, relief et géologie,

hydrogéologie et hydrographie ; milieu naturel et patrimoine culturel : inventaires et zones de protections règlementaires, zones humides, enjeux environnementaux, patrimoine culturel ; paysage : grand paysage, paysage urbain et rural, paysage végétal ; risques : risques technologiques et risques naturels ; milieu humain : contexte socio-démo-économique, gestion des déchets et des eaux usées, servitudes et nuisances éventuelles) pour identifier les impacts (temporaires et permanents) du projet et proposer des mesures d'accompagnement pour éviter, réduire, ou compenser ces effets.

III.1.1- Sur les conséquences du projet en termes de risques sanitaires

Les habitants de Courseulles/Mer qui se sont exprimés ont souvent évoqué la problématique de la circulation sur la route anglaise, laquelle sert déjà de déviation pour les camions en transit vers Bernières/Mer, est utilisée par les parents des collégiens, par les bus et par les usagers de Carrefour. Ils s'inquiètent donc de voir 830 logements à terme venir grossir le flux de circulation actuel, à l'origine d'une pollution sonore et atmosphérique.

Le pétitionnaire répond à cette inquiétude en indiquant que : *dans le cadre de l'étude de circulation menée par le cabinet Ceryx Trafic en 2016, le bureau d'étude rapportait dans sa conclusion le fait que « le giratoire RD79/Route Anglaise fonctionne bien en heure de pointe du matin mais est plus contraint en heure de pointe du soir. Il conserve cependant plus de 30% de réserve de capacité sur chacune des branches, ce qui est acceptable. Des remontées de files pourront apparaître en hyperpointe avec de potentiels risques de remontées dans le giratoire voisin ».*

Il faut également envisager que la majorité du flux domicile/travail généré par les futurs habitants de la ZAC, se reportera de manière évidente vers la RD 79 et non vers le nord de la commune. Aussi, en heure de pointe, le trafic sur la route anglaise reste fluide.

De la même façon, l'autorité environnementale recommande d'examiner et de quantifier la pollution de l'air générée par l'accroissement du trafic routier en prenant en compte les déplacements domicile-travail et de préciser les mesures d'évitement et de réduction, voire d'accompagnement, appelées à être mises en place.

Le commissaire-enquêteur a relevé que le dossier évoquait à plus long terme la possibilité de création d'aires de covoiturage, et s'est inquiété du fait de renvoyer ce projet « à plus long terme » au risque de ne pas disposer du terrain nécessaire pour sa création « à terme ».

La SAS Saint-Ursin apporte les précisions suivantes dans son mémoire en réponse :

Un nombre conséquent de places de stationnement est prévu sur l'espace public à l'échelle de ce nouveau quartier (environ 300 places) qui pourront parfaitement absorber les véhicules laissés sur place par les personnes extérieures au quartier en cas de covoiturage.

De plus, un parking paysager de 65 places est prévu en lien avec le futur équipement public du quartier. Ce parking est prévu pour servir d'aire de covoiturage du fait du foisonnement attendu entre le covoiturage en journée et l'utilisation de la maison du quartier le soir et le week-end. Bien entendu, ces éléments seront affinés au stade PRO/DC. Une signalétique particulière sera mise en œuvre et la collectivité

accompagnera ces nouveaux modes de mobilité par des actions de sensibilisation dans différents supports de communication.

En ce qui concerne la question de la création d'un éventuel parking de covoiturage, la réponse apportée par le pétitionnaire est claire, le commissaire-enquêteur en prend acte.

L'autorité environnementale recommande également d'examiner les incidences du projet sur le trafic du périphérique nord de Caen, déjà saturé.

Le commissaire-enquêteur a demandé des précisions sur ce qui avait été fait pour prendre en compte cette recommandation et a souhaité savoir si une étude de l'impact du projet sur le trafic route anglaise avait été réalisée et quelles en étaient les conclusions ?

Parmi les cibles les futurs acquéreurs de logements envisagés dans ce nouveau quartier, nous considérons qu'une partie non négligeable pourra intéresser des personnes à la retraite voulant profiter de la proximité de la mer et des propriétaires de résidences secondaires.

Par ailleurs, le nombre de véhicules jour envisagé dans ce nouveau quartier est estimé à environ 300 véhicules en heure de pointe du matin dont une portion seulement est supposée déboucher sur le boulevard périphérique nord de Caen. S'agissant du degré de saturation du boulevard périphérique de Caen, indépendamment de la dimension exceptionnelle d'une telle étude qui dépasse largement l'échelle du quartier, le trafic engendré par notre opération est insignifiant au regard des flux d'ores et déjà supportés par le boulevard périphérique. Le flux généré par la ZAC Saint-Ursin doit être considéré comme insignifiant à l'échelle du nord de l'agglomération caennaise.

La loi prévoit que le pétitionnaire doit évaluer les impacts cumulés des aménagements avec les projets connus à proximité du site pour justement éviter ce genre de réponse (impact insignifiant) car cumulés aux autres projets l'impact peut devenir réel. Cependant sachant qu'une partie des habitants attendus seront retraités et/ou résidents secondaires, l'impact des 300 véhicules prévus sur le trafic du périphérique nord sera vraisemblablement assez réduit.

III.1.2 - Sur la prise en compte de l'objectif affiché en matière d'atténuation du changement climatique et de la transition énergétique

L'AE indique que si l'étude d'impact élaborée en 2013 et non mise à jour par ailleurs alors que les évolutions et innovations sont rapides dans ce domaine compare bien 2 scénarios. Elle n'indique pas le choix retenu. Dès lors, l'affirmation que les nouvelles constructions seront des bâtiments à énergie positive, par application de la future réglementation thermique « RT 2020 », est insuffisamment étayée.

C'est le sens de l'observation 1 qui s'interroge pour savoir si la mise en place de panneaux photovoltaïques va être imposée. Le commissaire-enquêteur a donc demandé ce qui était prévu pour expliciter les choix retenus en matière d'énergie pour les bâtiments (réglementation thermique en vigueur, bâtiment à énergie passive ou positive), pour fixer la part d'énergies renouvelables à utiliser et pour définir les modalités pour atteindre les objectifs annoncés.

Les futures constructions de l'opération seront conformes à la réglementation en vigueur, à savoir RT2012 a minima pour les premières opérations et ensuite la RT2020. Cette

nouvelle réglementation impose la création de bâtiments à énergie positive (BEPOS), avec un impact carbone réduit (E+ C-). Ces contraintes permettront de fait d'accélérer la transition énergétique.

Ci-dessous les explications concrètes sur la RT 2020

Définition RT 2020 :

La RT 2020 est la réglementation thermique (RT) qui sera applicable à toutes les constructions neuves à partir, comme son nom l'indique, de fin 2020 (et dès 2018 aux bâtiments publics). La RT 2020, a pour objectif la mise en œuvre du concept de BEPOS, pour bâtiments à énergie positive, pensé dans le cadre du Plan bâtiment durable. Ils sont ainsi qualifiés car ils produisent plus d'énergie (chauffage, électricité...) qu'ils n'en consomment pour fonctionner, notamment grâce à une centrale photovoltaïque. La RT 2020 fait suite à la RT 2012, prévue par le Grenelle de l'environnement, destinée à diviser par 3 la consommation énergétique des nouvelles constructions, à 50 kWh/m² par an maximum, en limitant le chauffage, la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation.

RT 2020 et isolation :

Pour produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme, la maison RT 2020 doit d'une part profiter au maximum des sources d'énergie gratuites et d'autre part réduire le plus possible ses besoins énergétiques. Cela passe notamment par une meilleure isolation des enveloppes du bâti et par une gestion intelligente de l'énergie. La domotique a donc un rôle important à jouer.

RT 2020 et maison passive :

La maison RT 2020 n'est autre qu'une maison passive en plus performante. En effet, une maison passive est une maison qui produit autant d'énergie qu'elle en consomme. La maison RT 2020, elle, doit dépasser ses besoins énergétiques grâce à la production d'énergies renouvelables. Le surplus d'énergie peut être renvoyé au réseau électrique public. Une maison passive présente un surinvestissement de 5% à 10% par rapport à une maison classique, chiffre l'Ademe Haute-Normandie. "Le coût de fonctionnement étant inférieur, le surinvestissement est amorti bien avant la fin d'occupation du bâtiment", assure l'organisme.

RT 2020 et maison positive :

La maison positive, ou bâtiment à énergie positive (Bepos), constitue la notion sur laquelle s'aligne la RT 2020. Ces constructions consomment moins d'énergie qu'elles n'en produisent, grâce à des solutions techniques (pour le toit, les murs, les fenêtres ou encore les vérandas) permettant l'accumulation et la restitution de chaleur et la production d'électricité. La nécessité de supprimer les ponts thermiques (zones pas ou faiblement isolées, qui se trouvent généralement entre deux parois comme le toit et le mur) au moyen d'une isolation par l'extérieur, par exemple, ou de la réalisation de façades désolidarisées de la structure du bâtiment est également présente.

RT 2012 et RT 2020 : quelles différences ?

La norme RT 2012 est la dernière norme thermique en date avant la RT 2020. Elle fait suite aux normes RT 2000 et RT 2005.

Parmi les principales différences entre la RT 2012 et la RT 2020, on notera les limites de dépense énergétique. Alors que la RT 2012 correspondait à un plafond de 50 kWh/m²/an, à savoir la valeur moyenne du label BBC (bâtiment basse

consommation), la RT 2020, impose, elle, que la production d'énergie soit supérieure à la consommation. La dépense doit donc être inférieure à 0 kWh/m²/an.

Le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales portera ces exigences au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation, de surcroît pour une opération dont la dimension impose un étalement envisagé sur 15 années.

Cette réponse si elle est très claire d'un point de vue technique, n'est pas satisfaisante puisque le pétitionnaire se borne à écrire : nous allons préserver l'environnement puisque nous allons respecter les normes en vigueur, soit ! Mais le pétitionnaire ne peut pas prétendre que son projet est de nature à favoriser l'atténuation du changement climatique et la transition énergétique puisqu'il n'envisage pas d'imposer des contraintes supérieures à la réglementation en vigueur. Il aurait été logique de décider dès à présent d'imposer le respect de la future norme RT 2020 à toutes les constructions et de prévoir l'évolution du cahier des prescriptions et recommandations architecturales au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation au cours des 15 prochaines années.

III.1.3 - Sur la prise en compte de l'objectif affiché en matière de préservation des vues

Par deux fois la question des hauteurs maximales des constructions a été posée au commissaire-enquêteur, les requérants estimant à juste titre que c'était une information nécessaire pour assurer la préservation des vues lointaines comme énoncé dans l'orientation d'aménagement programmé (OAP) du PLU de Courseulles/Mer.

L'autorité environnementale a quant à elle recommandé que soit mieux démontré la prise en compte dans l'aménagement paysager des vues lointaines.

Le commissaire-enquêteur a donc voulu savoir si des photomontages avaient été réalisés.

La ZAC Saint-Ursin se caractérise par une implantation stratégique en entrée de ville, sur un plateau agricole offrant des vues dégagées sur le grand paysage, aussi bien rural que maritime. Ainsi, l'OAP concernant l'aménagement de la ZAC Saint-Ursin souligne l'importance de préserver les vues directes que ce site offre sur son environnement proche et lointain.

La ZAC s'implante sur un terrain aujourd'hui très plat, offrant un vallonement très léger, garantissant donc des vues vers la mer, notamment depuis la départementale qui arrive à Courseulles-sur-Mer. Cependant, sur un tel terrain, l'édification de construction, la plantation d'un vaste parc-forêt et l'aménagement de haies plantées tout autour de la ZAC créera obligatoirement une barrière visuelle qui réduira par endroit les cônes de vue qui existaient vers la mer ou vers le grand paysage.

Par conséquent, il est important de souligner que le projet de ZAC tient compte de cette préservation des cônes de vue indiqués sur l'OAP. Certains sont totalement préservés, tandis que d'autres disparaissent avec le projet mais sont toujours compensés par de nouveaux cônes de vue.

Nous venons de produire une cartographie comparative avec les cônes de vues indiqués sur l'OAP afin de faire le point sur les cônes de vue qui sont préservés,

supprimés ou déplacés suite au projet. Cette cartographie permet de mettre en avant l'effort d'intégration des cônes de vue dans tout le travail de conception de la ZAC.

Vues sur mer :

La vue sur mer depuis la route départementale joue un rôle très important, notamment auprès des automobilistes qui peuvent apercevoir la mer en arrivant à Courseulles. Comme indiqué, la future silhouette urbaine de la ZAC engendra inévitablement une barrière visuelle vis-à-vis de ces vues à hauteur d'homme ou de voiture. Mais il convient de relativiser du fait que la forme urbaine de la ZAC se matérialisera, en grande partie, devant des lotissements existants. Finalement, seule la partie Est de la ZAC est susceptible de réduire le cône de vue sur mer indiqué à l'OAP. Ce cône n'est finalement que déplacé d'une centaine de mètres en amont du projet, de la même manière que l'entrée de l'agglomération sera elle aussi avancée avec le projet. La ZAC n'entraîne finalement pas de changement en termes de vue sur mer depuis la route départementale (Cf les trois photomontages).

Ainsi, par rapport aux cônes de vues sur mer identifiés sur l'OAP, le projet préserve bien les vues sur mer depuis le sol, de même pour ce qui est des vues sur mer pour tous les logements situés sur la frange Est de la ZAC et depuis le chemin qui ceinture le quartier.

Les vues sur mer seront également garanties pour les logements collectifs situés au cœur de la ZAC et dont la hauteur (qui n'a pas encore été fixée) préservera une vue relativement dégagée sur la mer et au-dessus de la « canopée ».

Vues sur le grand paysage agricole et sur Bernières-sur-Mer :

Vis-à-vis du grand paysage agricole, autre caractéristique très importante du site, la ZAC offrira là aussi, depuis sa frange Sud et Est, de vastes cônes de vue vers ce plateau rural.

La conception de la ZAC s'attache tout particulièrement à garantir des vues vers ce plateau également depuis l'intérieur du futur quartier, avec des voies de circulation Nord-Sud traversantes, et un jeu de multiples sentes, passages et rues. Celles-ci permettant de pérenniser à long terme les porosités visuelles du quartier et les cônes de vue vers le grand paysage et les terrains agricoles. Les cheminements doux et les sentiers de promenades qui ceinturent la ZAC offriront également des vues dégagées pour les promeneurs. Enfin, les vues vers le plateau agricole seront également garanties pour les logements situés à la frange Sud et Est de la ZAC, ainsi que pour les habitations situées au sein des immeubles collectifs.

Le parc paysager en cœur de ZAC offrira une perspective unique vers les plaines agricoles ainsi que le clocher et le château d'eau de Bernières-sur-mer. En effet, ce parc offre à son extrémité un panorama à 360° sur les champs environnants, les clochers plus lointains et la mer. Ce panorama sera aménagé sous la forme d'un petit promontoire.

Ces vues en direction de Bernières-sur-Mer seront également effectives depuis les cheminements doux qui ceinturent la ZAC et pour les logements situés sur la frange Est ou dans les collectifs.

La préservation de ces vues sur les clochers lointains est une composante essentielle dans l'identité de cette ZAC et son implantation au sein d'un territoire rural et qualitatif de bord de mer.

Vues sur la Seulles : concernant les vues en direction des coteaux de la Seulles, elles ne seront effectives que depuis la frange ouest de la ZAC ou depuis les immeubles collectifs. La silhouette urbaine du quartier et son terrain très plat ne permettant pas la matérialisation des cônes de vue dégagés vers la Seulles depuis l'intérieur du quartier. Conservé le cône de vue vers la Seulles indiqué à l'OAP depuis l'intérieur du quartier étant morphologiquement et techniquement compliqué.

Vues sur la ZAC depuis le grand paysage : depuis le plateau agricole ou Bernières-sur-Mer, la silhouette urbaine de la ZAC viendra se superposer à celle déjà existante des lotissements et n'impactera que très peu le paysage urbain. Depuis le grand paysage, la ZAC s'inscrira dans un gabarit varié de petites maisons individuelles ponctuées de quelques émergences ponctuelles rendues possibles grâce aux immeubles collectifs (dont la conception s'attache à éviter des fronts bâtis ou des îlots fermés). Cette forme urbaine permet donc de s'intégrer parfaitement avec les paysages environnants et de respecter le contexte existant. Depuis la mer, la ZAC ne constituera qu'une extension intégrée et limitée de la frange bâtie actuelle.

Le pétitionnaire a émaillé son mémoire en réponse de photos de nature à illustrer ses arguments. Il n'a cependant apporté aucune précision quant aux hauteurs des collectifs.

III.2 - Sur la DUP

Les observations à ce sujet sont moins nombreuses.

III.2.1 - Sur la définition du périmètre

Une seule question très pertinente a été posée sur la façon dont le périmètre a été défini (obs 9) laquelle nécessite une réponse claire de la part du pétitionnaire : pourquoi les parcelles cadastrées section ZA n°35 et 36 ont-elles été exclues du périmètre au risque de former une zone à l'abandon entre le lotissement actuel et la ZAC ?

La réponse de la SAS est claire : « En ce qui concerne l'observation n°9, lors de l'élaboration du PLU en 2005, le propriétaire des parcelles ZA 35 et ZA 36, et de la parcelle attenante au nord, avait un projet de plusieurs constructions sur l'unité foncière. Il avait été tenu compte de ce projet dans le plan de zonage et ces parcelles ont été exclues de la délimitation de la zone 2AU. Depuis, le propriétaire a abandonné ce projet initial.

En conséquence, une réflexion va être menée avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC pour envisager les perspectives potentielles d'aménagement de ces terrains et leur inscription le cas échéant dans le projet ».

Le commissaire-enquêteur prend acte de cet engagement et insiste sur la nécessité de ne pas laisser en friche cette petite bande qui ne pourra pas être valorisée correctement si elle est exclue de la ZAC.

III.2.2 - Sur la consommation de terres agricoles et sur la nécessité de prévoir autant de logements

Les observations n°1, 2, 6 et 11 ramènent à cette question.

Le pétitionnaire répond à ce sujet qu'(...) une présentation de cette thématique a été faite dans le bilan coûts-avantages du projet dans la Notice explicative du dossier de DUP (cf. § Une consommation de l'espace agricole justifiée et modérée, p.24/25).

Le fait de prévoir 800 logements sur 31,3ha (dont 5ha de parc et 8 276m² de zone d'activités) aboutit à une densité de 25 logements à l'hectare, soit une taille moyenne des parcelles envisagées de 440m² ce qui est très raisonnable. On ne peut pas considérer que ce projet surconsomme des terres agricoles.

En revanche, on peut toujours s'interroger sur la nécessité d'offrir autant de nouveaux logements puisque la ZAC de Saint Ursin est en compétition avec 4 autres ZAC au nord de Caen qui permettent la construction de presque 3 000 logements. Il existe cependant et incontestablement une forte demande de logements entre Caen et la mer. En outre, l'attractivité de Courseulles/Mer est renforcée par le front de mer.

III.2.3 - Sur le risque de créer une ville nouvelle coupée du Courseulles historique

Monsieur MACHECOURT (obs n°6) s'inquiète de ce risque.

Le commissaire-enquêteur a demandé que soit précisé les mesures prises pour assurer cette transition entre le bourg ancien et le quartier nouveau.

La commune de Courseulles-sur-Mer a connu une urbanisation caractéristique des stations balnéaires du XXème siècle. Tout d'abord, un noyau historique ancien peut être identifié autour de l'église. C'est ici que se trouvent les constructions les plus anciennes de la commune. Par la suite, avec le développement du tourisme balnéaire, l'urbanisation s'est étendue sur la frange littorale sous la forme d'une promenade de bord de mer et avec la construction d'un certain nombre de maisons, villas et autres équipements à l'architecture qualitative et contribuant grandement au charme de la commune. Ces deux ensembles forment ainsi ce qui peut être défini comme étant le «Courseulles historique».

A partir des années 1960-1970, la ville a continué son développement sous la forme d'une marina à l'ouest de la Seulles, et sous la forme d'une importante nappe pavillonnaire au Sud. Cette urbanisation sous forme pavillonnaire a continué au cours des années 1980, 1990 et 2000 en prenant la forme de lotissements plus ou moins importants. Cette « ceinture pavillonnaire », qui caractérise aujourd'hui une large partie de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, forme donc une transition entre la partie historique de la commune et la partie rurale et agricole.

Le projet, comme dit précédemment, s'inscrit en continuité immédiate avec cette ceinture pavillonnaire caractéristique. Il s'agit là d'une extension de ce tissu pavillonnaire, mais avec des principes urbains et architecturaux plus ambitieux et plus efficaces que les lotissements environnants. La ZAC Saint-Ursin constituera ainsi une extension pavillonnaire plus moderne par rapport aux quartiers environnants.

La ceinture pavillonnaire des années 1970-2000 forme ainsi une importante transition permettant d'assurer de manière idéale l'intégration de la ZAC Saint-Ursin vis-à-vis du Courseulles historique. Elle garantit l'absence d'une confrontation directe entre l'urbanisation ancienne et l'urbanisation contemporaine de la ZAC. Le projet n'impactera donc en aucun cas la qualité architecturale du centre ancien et offrira même une plus grande qualité architecturale et urbaine à l'entrée de ville de Courseulles-sur-Mer.

Vis-à-vis de l'intégration du projet par rapport à l'urbanisation existante à proximité immédiate, la ZAC Saint-Ursin sera caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire qui s'adaptera parfaitement avec les quartiers environnants. Cette urbanisation pavillonnaire sera donc rassurante vis-à-vis des riverains proches mais aussi vis-à-vis de la silhouette urbaine de l'entrée de ville.

Le projet se connectera également aux lotissements riverains, aussi bien en termes de voirie de desserte (notamment avec le lotissement du champ des fers) qu'en termes de voies douces ; permettant aux habitants des lotissements environnants de profiter eux aussi des futurs équipements et espaces verts de la ZAC. Ces connexions routières et piétonnes assureront ainsi la couture urbaine de ce nouveau quartier.

Le projet respecte également les chemins et sentiers agricoles existants sur le site. C'est d'ailleurs à partir de ceux-ci qu'une partie de la trame urbaine et des circulations au sein du quartier a été définie, à l'image notamment de la voie de la Délivrante. Le fait d'intégrer et de se raccrocher à ces deux chemins existants souligne la volonté forte d'intégrer ce projet au paysage existant, et non pas l'inverse. La forme des îlots d'habitat rappellera également la trame agricole existante et facilitera donc la transition avec les champs agricoles à proximité immédiate. Cette trame respectueuse des chemins et des formes des champs agricoles permet d'assurer en douceur la transition entre la zone urbanisée et la zone agricole. Le projet s'attache notamment à limiter les formes en impasses, caractéristiques des lotissements environnants et nuisant au fonctionnement des quartiers d'habitat pour une trame plus fonctionnelle et plus adaptée à sa localisation en entrée de ville/frange urbaine.

L'ensemble de ce projet de ZAC repose sur un travail minutieux d'insertion urbaine, paysagère et environnementale. Ce travail minutieux est notamment visible à travers l'accroche aux lotissements existants et aux lots mitoyens en miroir. Ainsi, une bande de courtoisie a été mise en place avec les maisons existantes situées en bordure de ZAC afin de garantir plus d'intimité et une transition plus douce pour ces maisons. De même, ce sont des lots libres, caractérisés par des densités moins élevées, qui opéreront la transition avec le territoire agricole.

Concernant une éventuelle concurrence avec le centre-ville ancien et l'ensemble de ses commerces et services, il convient de rappeler que le projet ne prévoit pas de commerces ni de services de proximité. Ce parti pris fort vise avant tout à préserver l'attractivité du centre-ville, voire même de la développer : en effet, toute cette population nouvelle qui sera amenée grâce au projet de ZAC constituera un ensemble d'usagers et de clients supplémentaires pour la totalité du centre-ville.

La réponse apportée par le pétitionnaire à la question de savoir s'il n'y avait pas un risque de créer « 2 Courseulles » coupées l'une de l'autre, question dont l'enjeu est réel, est très étayée et les arguments mis en avant apparaissent de nature à rassurer Monsieur MACHECOURT et le commissaire-enquêteur.

III.3 - Sur l'enquête parcellaire

Une seule notification individuelle n'est pas parvenue à son destinataire et a été affichée à la mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Aucune remarque n'a été formulée à ce sujet.

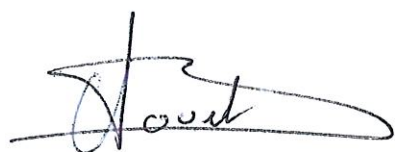
Enfin, une question a été posée au sujet de la préservation d'accès piétonnier au cimetière satisfaisant pendant la durée des travaux.

Le pétitionnaire répond à cette question en précisant qu'à « *ce stade du projet, ces éléments ne sont pas étudiés dans le détail et le phasage opérationnel n'est pas encré définitivement. Ces précisions seront intégrées dans la phase d'étude PRO/DCE. Nous notons cependant la nécessité d'une continuité piétonne au cimetière.* »

L'enquête s'étant déroulée dans le respect de la réglementation, de manière tout à fait satisfaisante et dans un souci d'information du public, le commissaire-enquêteur clôt le présent rapport.

Ses conclusions et son avis motivé sont présentés dans un document séparé, associé à ce rapport (deuxième partie).

Ainsi fait le clos le 26 avril 2019
Sur 15 pages et 3 annexes
Le Commissaire Enquêteur,



Aude BOUET-MANUELLE

Annexe 1 : Arrêté d'ouverture
Annexe 2 : Publicités
Annexe 3 : Mémoire en réponse



Vu
[Signature]

PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

**Arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique unique préalable
– à la demande d'autorisation environnementale
valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
– à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site
situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES-SUR-MER
- à l'enquête parcellaire**

**concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT-URSIN
sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER (14191)**

**LE PREFET DU CALVADOS
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier dans l'ordre national du mérite**

VU l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et notamment l'article 15 ;

VU l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement ;

VU les décrets n° 2017-81 et n° 2017-82 du 26 janvier 2017 relatifs à l'autorisation environnementale ;

VU le décret n° 2014-751 du 1^{er} juillet 2014 d'application de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement ;

VU le code de l'environnement, Livre II, Titre I, notamment les articles L.214-1, L.214-3 et R.214-1 à R.214-56 relatifs aux autorisations accordées au titre de la police de l'eau ;

VU le code de l'environnement, Livre I^{er}, Titre II, Chapitre III, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs aux enquêtes publiques dites environnementales ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.1, L.110-1 et L.122-1, L.122-5 et L.131 ainsi que les articles R.111-2, R.112-1 à R.112-27 et R.131-1 à R.131-14 ;

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L112-1-1 al.8 et L.112-1-3 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 et R.103-1 à R.103-2 pour la concertation publique, ainsi que les articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 à R.153-14 pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme s'il y a lieu ;

VU le code de la voirie routière, notamment l'article L.141-3 pour la procédure de classement et de déclassement de la voirie ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L.221-2 ;

VU l'arrêté préfectoral du 9 août 2017 portant accord de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;

VU les documents d'urbanisme en vigueur dans la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;

VU le dossier d'enquête présenté par le responsable du projet pour être soumis à l'enquête publique unique ;

VU la décision du 11/01/2019 par laquelle le tribunal administratif de Caen a désigné Madame Aude BOUET-MANUELLE, en qualité commissaire enquêteur ;

VU la demande présentée le 2 juillet 2018 par monsieur Alain KENDIRGI, directeur général de la SAS SAINT-URSIN visant à obtenir l'autorisation de procéder aux travaux d'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;

CONSIDERANT que ces travaux relèvent de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement et qu'ils sont soumis à autorisation après enquête publique préalable ;

CONSIDERANT que les travaux doivent être réalisés sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;

SUR PROPOSITION du directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados ;

ARRÊTE

Article 1 : Période d'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique unique concernant l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER portant :

- sur la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement (AE) ;
- sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;
- sur l'enquête parcellaire (EP).

Cette enquête se déroulera du :
lundi 25 février 2019 à 10h00 au mercredi 27 mars 2019 inclus jusqu'à 17h00

Monsieur le directeur général de la SAS SAINT-URSIN est désigné ci-après par le terme « le responsable du projet ».

La personne représentant le responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur Guillaume GIRARD, chargé d'opérations – Les rives de l'Orne – 15, avenue Pierre Mendès France – BP 53060 - 14018 CAEN Cédex 2 – Tél. : 02.14.99.10.37.

L'autorité compétente pour prendre la décision concernant la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES-SUR-MER et la cessibilité est le Préfet du Calvados. L'autorisation sollicitée pourra être accordée ou refusée à l'issue de l'enquête publique unique.

La principale caractéristique du projet est la suivante :

Aménagement du sud de la commune de COURSEULLES-SUR-MER en Zone d'aménagement Concerté (ZAC) dont la superficie est égale à 31,3ha pour une production d'environ 800 logements sur une durée de 15 ans.

Article 2 : Consultation du dossier d'enquête

Le dossier de demande d'autorisation environnementale, de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'enquête parcellaire ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, pourront être consultés du **25/02/2019 au 27/03/2019** inclus :

– sur support papier en mairie de COURSEULLES-SUR-MER, à l'adresse et horaires suivants :

Commune	Jours et Heures d'ouverture de la mairie
COURSEULLES-SUR-MER (siège de l'enquête) mairie de COURSEULLES-sur-MER 48, rue de la mer 14470 COURSEULLES-SUR-MER	Lundi, mercredi et jeudi de : 10h00 à 12h00 et de : 13h45 à 17h00
	Mardide : 10h00 à 12h00 et de : 13h45 à 18h00
	Vendredi dede : 10h00 à 12h00 et de : 13h45 à 16h00
	Samedide : 10h00 à 12h00

– par voie dématérialisée à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1109>. Dans cette perspective, un poste informatique sera mis à disposition du public à la mairie de COURSEULLES-sur-MER, siège de l'enquête.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la direction départementale des territoires et de la mer – service eau et biodiversité.

Article 3 : Recueil des observations et propositions du public

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, propositions ou contre-propositions écrites :

– dans le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponible dans la mairie de COURSEULLES-SUR-MER, aux adresses et horaires précisés à l'article 2 ;

– dans le registre dématérialisé en cliquant sur le lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/1109> ;

– par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de COURSEULLES-SUR-MER, siège de l'enquête et parvenir au plus tard le mercredi 27 mars 2019 à 17h00.

Article 4 : Désignation et permanences du commissaire enquêteur

Madame Aude BOUET-MANUELLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Caen.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, dans la mairie de COURSEULLES-SUR-MER aux jours et heures suivants :

Commune	Jours de permanence	Horaires de permanence
COURSEULLES-SUR-MER	Lundi 25/02/2019	10h00 à 12h00
	Mardi 12/03/2019	15h00 à 18h00
	Mercredi 27/03/2019	14h00 à 17h00

Article 5 : Publicité de l'enquête publique

Un avis informant le public de l'enquête est publié par la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados aux frais du demandeur dans les journaux Ouest-France Calvados et Liberté de Normandie, une première fois 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit au plus tard le 10 février 2019 et une seconde fois dans les huit premiers jours suivant l'ouverture de l'enquête, soit entre le 25 février 2019 et le 4 mars 2019.

Pendant toute la durée de l'enquête, et au plus tard le 10 février 2019, ce même avis sera publié par voie d'affiches en mairie de COURSEULLES-SUR-MER en un lieu accessible à tout public et à tout moment. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombera à monsieur le maire de COURSEULLES-SUR-MER, et sera certifiée par lui.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, le responsable du projet procédera, sauf impossibilité matérielle justifiée, à l'affichage du même avis à proximité des lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches mesureront au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles comporteront le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations du présent arrêté en caractères noirs sur fond jaune.

La direction départementale des territoires et de la mer du Calvados fera publier le même avis sur le portail internet des services de l'État dans le Calvados : « <http://www.calvados.gouv.fr/> » et sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/1109>.

La personne responsable du projet assumera les frais afférents aux différentes mesures de publicité de cette enquête publique.

Article 6 : Notifications individuelles

Notification individuelle du dépôt de dossier en mairie sera faite par l'expropriant, le responsable du projet, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires des parcelles ou immeubles concernés lorsque leur domicile est connu, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

La notification du présent arrêté aux titulaires de droits réels sera faite notamment en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduits :

« Article L311-1 : En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Article L311-2 : Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Article L311-3 : Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité ».

Les propriétaires auxquels notification sera faite par l'expropriant du dépôt du dossier en mairie seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées, soit au 1er alinéa de l'article 5, soit au 1er alinéa de l'article 6 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Les copies des lettres de notification de l'arrêté préfectoral d'ouverture de cette présente enquête devront être transmises à la DDTM Calvados (Service urbanisme, déplacement, risques) en vue de la prise d'un arrêté de cessibilité et du transfert de l'ensemble du dossier au Juge de l'expropriation près du tribunal de grande Instance de CAEN, pour le prononcé de l'ordonnance d'expropriation.

Article 7 : Avis des conseils municipaux

Le conseil municipal de la commune de COURSEULLES-SUR-MER est appelé à donner son avis sur la demande d'autorisation au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture de l'enquête publique. Un exemplaire de la délibération du conseil municipal est adressé par les soins du maire à la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados (service eau et biodiversité).

Article 8 – Communication des observations

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fera la demande auprès de la commune de l'enquête publique.

Article 9 – Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le maire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER transmettra sans délai au commissaire enquêteur le dossier d'enquête, le registre papier et le cas échéant les documents annexés par le public. Préalablement, le registre papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé sera également clos par le commissaire enquêteur par voie informatique.

Dans la semaine suivant la réception du registre papier et la copie du registre dématérialisé, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable de projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10 : Rapport du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies.

Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés, en précisant s'ils sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet. Il transmettra à la direction départementale des territoires et de la mer du Calvados, dans le délai de quinze jours à compter de la réception des observations du responsable du projet, ou à l'expiration du délai de quinze jours imparti à ce dernier pour faire ses observations, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé en mairie de COURSEULLES-SUR-MER accompagné du registre papier et de la copie du registre dématérialisé, des éventuelles pièces annexées, de son rapport et de ses conclusions et avis motivés.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions et avis motivés à monsieur le président du tribunal administratif de Caen. Un exemplaire électronique du rapport, ses conclusions motivées et avis, en fichier sous format (.pdf) doit être rendu par le commissaire enquêteur au service instructeur.

Article 11 : Communication du rapport du commissaire enquêteur

Dès réception à la DDTM du Calvados, une copie du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur sera adressée en mairie de COURSEULLES-SUR-MER ainsi qu'à la préfecture du Calvados pour y être, sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

La direction départementale des territoires et de la mer du Calvados fera publier le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le portail internet des services de l'État dans le Calvados et les tiendra à la disposition du public pendant un an.

La direction départementale des territoires et de la mer du Calvados transmettra le rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur au responsable du projet.

Article 12 : Déclaration de projet

La personne publique responsable du projet, soumettra à son organe décisionnel le rapport, les conclusions et les avis du commissaire enquêteur. Cet organe décisionnel devra se prononcer sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet aux termes de l'article L.126-1 du code de l'environnement et, sur la poursuite ou non du projet dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête. Si ce délai n'est pas observé, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

Si les conclusions du commissaire enquêteur étaient défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, l'organe décisionnel de la personne publique responsable du projet sera appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal sera joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au responsable du projet, le responsable du projet sera regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Article 13 : Après enquête

Le préfet prendra ou non les décisions suivantes :

- l'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT-URSIN ;
- l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique ;
- l'arrêté préfectoral de cessibilité au profit de l'expropriant ;
- le transfert du dossier d'expropriation complet au Juge de l'expropriation près du tribunal de grande instance conformément à l'article R.221-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en vue du prononcé de l'ordonnance d'expropriation.

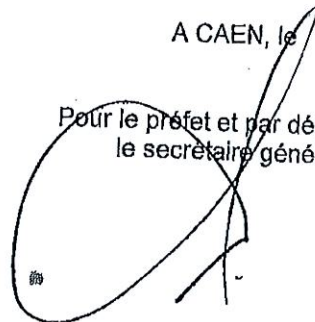
Article 14 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Calvados, le directeur départemental des territoires et de la mer du Calvados, le maire de COURSEULLES-SUR-MER, le directeur général de la SAS SAINT-URSIN, la commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui entrera en vigueur à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Calvados.

A CAEN, le

22 JAN. 2019

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,



Stéphane GUYON

SCP
JEAN VARIN

RICHARD LAFOREST
JEROME MALHERBE
SOPHIE VALERY

Huissiers de Justice associés
22 avenue du Père Charles de
Foucauld

Bât. Résidence Harmony
BP 6008
14000 CAEN

☎ : 02.31.86.32.09

☎ : 02.31.86.94.18

✉ : huissier-caen@orange.fr

Site web : <http://www.huissier-justice-14.com>

Caisse Des Depots Et Consignations
IBAN N°: FR 68 40031 00001 0000333703V 10

delivract.
Espace membre de l'association

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**
EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT.

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF.

LE HUIT FEVRIER à 11 heures.

A LA REQUETE DE :

A LA DEMANDE DE : Société SHEMA, société anonyme inscrite au RCS de Caen sous le numéro B 750 357 667 , ayant son siège social à (14000) CAEN, LES RIVES DE L'ORNE BP 53060, 15 avenue Pierre Mendès France, agissant poursuites et diligences de Monsieur Philippe AUSSANT, représenté ce jour par Monsieur Guillaume GIRARD chargé d'Opérations.

LEQUEL M'EXPOSE :

Qu'un projet d'aménagement de la Zone D'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT URSIN COMMUNE DE COURSEULLES SUR MER (14191) est actuellement en cours.

Que pour répondre aux vœux de la loi un **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE** est mise en œuvre, avec Affichages effectués tant en Mairie que sur les parcelles de terre concernées.

Qu'il m'est donc demandé de me rendre à la Mairie de COURSEULLES SUR MER (14191) à l'effet de constater l'apposition de l'Affiche d'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE à même le panneau Officiel des Annonces Légales, puis sur le terrain où les mêmes affiches doivent être apposées en six points sur l'ensemble de la périphérie des parcelles concernées.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Nous, Jean VARIN, Richard LAFOREST et Jérôme MALHERBE Sophie VALERY, Huissiers de Justice Associés, membres de la Société Civile Professionnelle Jean VARIN, Richard LAFOREST et Jérôme MALHERBE ET Sophie VALERY, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de CAEN, 22, Boulevard Charles de Foucauld, y demeurant, l'un d'eux soussigné

Me suis transporté ce jour, commune de COURSEULLES S/ MER (14191) à 10H45, en Mairie 48, rue de la mer à la hauteur du panneau Officiel des Annonces Légales, où j'ai pu constater, que l'affichette relatant l'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE relative à l'aménagement du Projet de la Zone D'Aménagement de la future ZAC SAINT-URSIN, est bien apposée à même le panneau Officiel des Annonces Légales, les caractères sont noirs sur fond jaune , elle est aux dimensions prévue par la loi et relate l'ensemble des obligations

Cette affiche a été photographiée et se trouve présentée comme ci-après :

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Honoraires (Art L444-1)	
PV CONSTAT	260,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	267,67
TVA (20,00 %)	53,53
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
Total TTC	336,09

Acte soumis à la taxe



Références : V - 60341
PVCONSTA9




Je me suis ensuite transporté à la hauteur des parcelles où j'ai retrouvé le salarié de la Société d'Affichage, je l'ai accompagné lors de la pose des panneaux en six points déterminés sur le plan qui m'a été fourni et qui est joint comme ci-après, les mêmes affiches sont apposées sur piquets bois elles sont visibles et lisibles de la voie publique elles sont aux dimensions prévues par la loi.

J'ai apposé sur chaque affiche un sticker au nom de mon Etude indiquant CONSTATE PAR HUISSIER DE JUSTICE.


Chaque apposition a été photographiée et ces clichés sont joints au présent :



Références : V - 60341
PVCONSTA9



Liberté • Egalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU CALVADOS



LAFOREST-MALHERBE-VALERY HUISSIERS DE JUSTICE
Service eau et biodiversité

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Ouverture d'une enquête publique unique préalable
- à la demande d'autorisation environnementale valant autorisation
au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé
de la commune de COURSEULLES-SUR-MER
- à l'enquête parcellaire concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté
(ZAC) SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER (14191)

Le préfet du Calvados informe le public qu'en exécution de l'arrêté préfectoral du 22/01/2019 il est procédé du :

lundi 25 février 2019 à 10h00 au mercredi 27 mars 2019 inclus jusqu'à 17h00

à une enquête publique unique préalable à la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES-SUR-MER et à l'enquête parcellaire.

Cette enquête porte sur le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT-URSIN sur la commune de COURSEULLES-SUR-MER. A cet effet, les pièces relatives à cette information seront déposées au plus tard le 10 février 2019 dans la mairie de COURSEULLES-SUR-MER. Le dossier de demande d'autorisation environnementale (comprenant entre autre l'avis de l'autorité environnementale et l'étude d'impact), de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire ainsi que le registre d'enquête à feuillet non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, pourront être consultés du 25/02/2019 au 27/03/2019 inclus :

- sur support papier dans la mairie de la commune de COURSEULLES-SUR-MER à l'adresse et horaires suivants :

Commune	Jours et Heures d'ouverture de la mairie
COURSEULLES-SUR-MER Siège de l'enquête : Mairie de COURSEULLES-SUR-MER 48, rue de la mer - 14470 COURSEULLES-SUR-MER	Lundi, mercredi et jeudi de : 10h00 à 12h00 et de 13h45 à 17h00 Mardi de : 10h00 à 12h00 et de 13h45 à 18h00 Vendredi de : 10h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h00 Samedi matin de : 10h00 à 12h00

- par voie dématérialisée à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1109>. Dans cette perspective, un poste informatique sera mis à disposition du public à la mairie de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, siège de l'enquête.

La personne responsable du projet assumera les frais afférents aux différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, propositions ou contre-propositions écrites :

- dans le registre d'enquête établi sur feuillet non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, disponible dans la mairie de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, à l'adresse et horaires précisés ci-dessus ;
- dans le registre dématérialisé en cliquant sur le lien suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/1109>.

- par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, siège de l'enquête et parvenir au plus tard le mercredi 27 mars 2019 jusqu'à 17h00.

Madame Aude BOUET-MANUELLE est désignée en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de CAEN.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, à la mairie de la commune de COURSEULLES-SUR-MER aux jours et heures suivants :

Commune	Jours de permanence	Horaires de permanence
Mairie de COURSEULLES-SUR-MER	lundi 25/02/2019 mardi 12/03/2019 mercredi 27/03/2019	10h00 à 12h00 15h00 à 18h00 14h00 à 17h00

Après clôture de l'enquête publique, toute personne physique ou morale intéressée pourra, pendant un an, prendre connaissance du rapport, des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur à la préfecture du Calvados, sur le site Internet des services de l'Etat, sur le registre dématérialisé et à la mairie de COURSEULLES-SUR-MER.

Le préfet prendra ou non les décisions suivantes :

- l'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la ZAC SAINT-URSIN sur la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;
- l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique concernant le site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES-SUR-MER ;
- l'arrêté préfectoral de cessibilité au profit de l'expropriant ;
- le transfert du dossier d'expropriation complet au Juge de l'expropriation près du tribunal de grande Instance conformément à l'article R.221-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en vue du prononcé de l'ordonnance d'expropriation.
- le transfert du dossier d'expropriation complet au Juge de l'expropriation près du tribunal de grande Instance conformément à l'article R.221-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en vue du prononcé de l'ordonnance d'expropriation.

Fait à CAEN, le 22/01/2019
Pour le préfet et par délégation, le secrétaire général,
signé : Stéphane GUYON

Imprimerie Atelier KICRIO - Caen - 02 31 34 66 60



EFS
ÉTABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG
Du donneur au receveur

PARTAGEZ VOTRE POUVOIR
DONNEZ VOTRE SANG !!

Don

DECLARATION PREALABLE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Service des etudes et aménagement des TERRITOIRES ET DE LA MER DU CALVADOS
MAYORAL DE COURSEULLES SUR MER

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ouverture d'une enquête publique unique préalable à la demande d'autorisation environnementale visant autorisation au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement - à la déclaration d'utilité publique pour un projet de ZAC (ZAC) SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER (14191)

Le projet de Calvados vise à la mise en œuvre d'un programme de développement durable de la commune de COURSEULLES-SUR-MER (14191) et de son territoire.

Le projet de Calvados vise à la mise en œuvre d'un programme de développement durable de la commune de COURSEULLES-SUR-MER (14191) et de son territoire.

Le projet de Calvados vise à la mise en œuvre d'un programme de développement durable de la commune de COURSEULLES-SUR-MER (14191) et de son territoire.

PERMIS DE CONS

Documents administratifs relatifs au permis de construire, incluant des formulaires et des plans techniques.

Don de sang

COURSEULLES SUR MER

Salle du Bassin Joimville



Courseulles-sur-Mer, ZAC SAINT-URSIN – Implantation des affichages Arrêté Préfectoral d'ouverture d'Enquête Publique

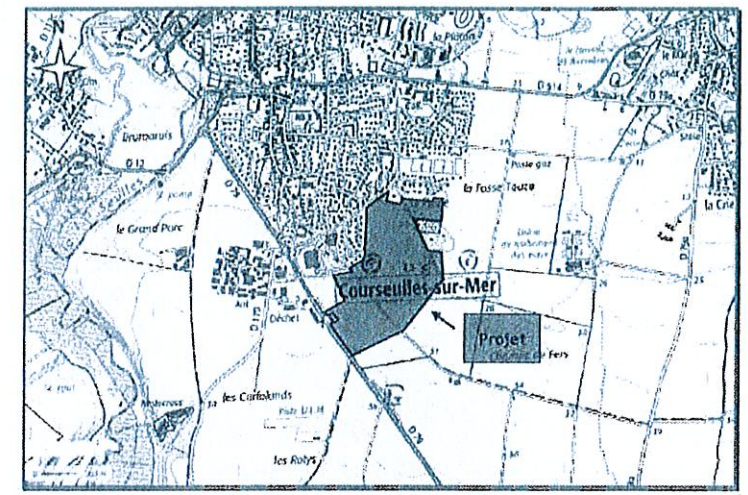
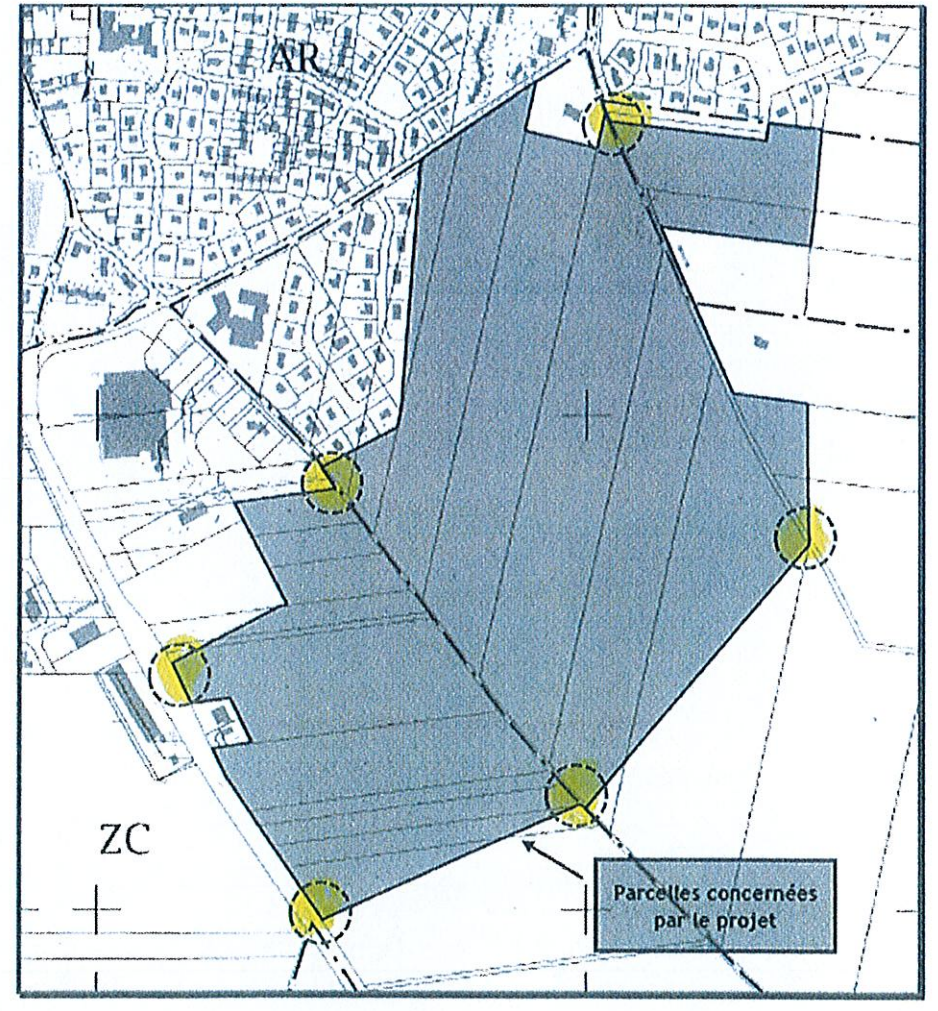


Figure 2 : Implantation du projet sur la commune
Source : Géoportail





VM MV J. VARIN R. LAFOREST J. MALHERBE S. VALERY
CONSTATÉ PAR HUISSIER DE JUSTICE
02 31 86 32 09

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Direction Départementale de l'Équipement, du Territoire et de la Mer du Calvados
Territoires R1 et de la Mer du Calvados

Ouverture d'une enquête publique unique préalable
- à la demande d'autorisation environnementale valant autorisation
au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la commune de COURSELLES-SUR-MER
- à l'enquête parcellaire concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté
(ZAC) SAINT-JURIN sur le territoire de la commune de COURSELLES-SUR-MER (14191)



VM MV J. VARIN R. LAFOREST J. MALHERBE S. VALERY
CONSTATÉ PAR HUISSIER DE JUSTICE
02 31 86 32 09

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Direction Départementale de l'Équipement, du Territoire et de la Mer du Calvados
Territoires R1 et de la Mer du Calvados

Service eau et biodiversité

Ouverture d'une enquête publique unique préalable
- à la demande d'autorisation environnementale valant autorisation
au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé
de la commune de COURSELLES-SUR-MER
- à l'enquête parcellaire concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté
(ZAC) SAINT-JURIN sur le territoire de la commune de COURSELLES-SUR-MER (14191)



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Le 14/03/2019
M. MAHERRE-VALÉRY HUISSIER DE JUSTICE
S.C.P. MAHERRE-VALÉRY HUISSIER DE JUSTICE
REPUBLICQUE FRANÇAISE
CAEN - 14000

MAHERRE-VALÉRY HUISSIER DE JUSTICE
CONSTATE PAR HUISSIER DE JUSTICE
02 31 86 32 09
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Déclaration d'une enquête publique prévue par l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme et par l'article L.123-4 du Code de l'urbanisme.
Le 14/03/2019
M. MAHERRE-VALÉRY HUISSIER DE JUSTICE
S.C.P. MAHERRE-VALÉRY HUISSIER DE JUSTICE
REPUBLICQUE FRANÇAISE
CAEN - 14000



Il est actuellement 12 Heures, mon travail se trouvant terminé, j'ai dressé et rédigé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Acte compris dans l'Etat d'Enregistrement du mois de FEVRIER 2019.

Jean VARIN

Huissier de justice associé



Madame BOUET-MANUELLE
24 route de la France
14400 ESQUAY-SUR-SEULLES

Caen, le 17 avril 2019

N/Réf: LD/GG/VR/SU0001.19 - COURSEULLES - ZAC Saint-Ursin

Affaire suivie par Guillaume GIRARD

Ligne directe : 02 14 99 10 37 – mail : ggirard@shema.fr

Objet : Courseulles-sur-Mer, ZAC Saint-Ursin –Mémoire en réponse

Madame la commissaire-enquêtrice

Nous faisons suite à la transmission du procès-verbal de synthèse que vous nous avez remis le 2 avril dernier suite à l'enquête publique unique concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de Courseulles-sur-Mer qui s'est tenue du 25 février au 27 mars 2019 préalable à :

- la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214.3 du code de l'environnement ;
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de Courseulles-sur-Mer ;
- à l'enquête parcellaire.

Nous nous sommes attachés à répondre le plus précisément possible à l'ensemble des questions que vous nous avez soumises. Aussi, vous trouverez ci-joint le mémoire en réponse.

Nous vous prions d'agréer, Madame la commissaire-enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

Luc DAVIS

Pièces jointes :

- Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse
- Note de réponse à l'avis délibéré de la MRAE (Mars 2019)



ZAC SAINT-URSN

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

3.1.1/ Conséquences du projet en termes de risques sanitaires :

Les habitants de Courseulles/Mer qui se sont exprimés ont souvent évoqué la problématique de la circulation sur la route anglaise, laquelle sert déjà de déviation pour les camions en transit vers Bernières/Mer, est utilisée par les parents des collégiens, par les bus et par les usagers de Carrefour. Ils s'inquiètent donc de voir 830 logements à terme venir grossir le flux de circulation actuel, à l'origine d'une pollution sonore et atmosphérique.

De la même façon, l'autorité environnementale recommande d'examiner et de quantifier la pollution de l'air générée par l'accroissement du trafic routier en prenant en compte les déplacements domicile-travail et de préciser les mesures d'évitement et de réduction, voire d'accompagnement, appelées à être mises en place

Votre dossier évoque à plus long terme la possibilité de création d'aires de covoiturage, n'est-ce pas un peu léger de renvoyer ce projet « à plus long terme » au risque de ne pas disposer du terrain nécessaire pour sa création « à terme » ?

Un nombre conséquent de places de stationnement est prévu sur l'espace public à l'échelle de ce nouveau quartier (environ 300 places) qui pourront parfaitement absorber les véhicules laissés sur place par les personnes extérieures au quartier en cas de covoiturage.

De plus, un parking paysager de 65 places est prévu en lien avec le futur équipement public du quartier. Ce parking est prévu pour servir d'aire de covoiturage du fait du foisonnement attendu entre le covoiturage en journée et l'utilisation de la maison du quartier le soir et le week-end. Bien entendu, ces éléments seront affinés au stade PRO/DC. Une signalétique particulière sera mise en œuvre et la collectivité accompagnera ces nouveaux modes de mobilité par des actions de sensibilisation dans différents supports de communication.

L'AE recommande également d'examiner les incidences du projet sur le trafic du périphérique nord de Caen, déjà saturé. Qu'avez-vous fait pour prendre en compte cette recommandation ?

Parmi les cibles les futurs acquéreurs de logements envisagés dans ce nouveau quartier, nous considérons qu'une partie non négligeable pourra intéresser des personnes à la retraite voulant profiter de la proximité de la mer et des propriétaires de résidences secondaires.

Par ailleurs, le nombre de véhicules jour envisagé dans ce nouveau quartier est estimé à environ 300 véhicules en heure de pointe du matin dont une portion seulement est supposée déboucher sur le boulevard périphérique nord de Caen. S'agissant du degré de saturation du boulevard périphérique de Caen, indépendamment de la dimension exceptionnelle d'une telle étude qui dépasse largement l'échelle du quartier, le trafic engendré par notre opération est insignifiant au regard des flux d'ores et déjà supportés par le boulevard périphérique. Le flux généré par la ZAC Saint-Ursin doit être considéré comme insignifiant à l'échelle du nord de l'agglomération caennaise.

Une étude de l'impact du projet sur le trafic route anglaise a-t-elle été réalisée ? Si oui quelles en sont les conclusions ?



3.5. Scénario 2 : Création d'un seul accès

3.3.5. Heure de pointe du matin

Synthèse du trafic



Synthèse des capacités

Les carrefours fonctionnent correctement en heure de pointe du matin y compris le giratoire créé en sortie de la ZAC et la liaison interne permettant le rabattement des usagers au sud de la ZAC pour rejoindre la RD79 par le giratoire.



Projet n° CPF051 - 12 décembre 2016 - 16/18



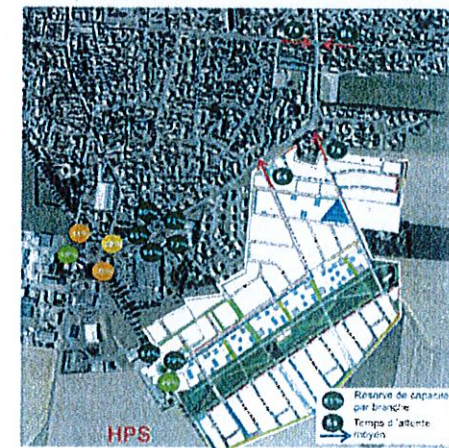
3.3.6. Heure de pointe du soir

Synthèse du trafic



Synthèse des capacités

Les carrefours fonctionnent correctement en heure de pointe du soir y compris le giratoire en sortie de la ZAC. Le carrefour Route Anglaise/RD79 est chargé mais la réserve de capacité (trafic supplémentaire acceptable) de chacune des branches reste supérieure à 25%.



Projet n° CPF051 - 12 décembre 2016 - 17/18

Dans le cadre de l'étude de circulation menée par le cabinet Ceryx Trafic en 2016, le bureau d'étude rapportait dans sa conclusion le fait que « le giratoire RD79/Route Anglaise fonctionne bien en heure de pointe du matin mais est plus contraint en heure de pointe du soir. Il conserve cependant plus de 30% de réserve de capacité sur chacune des branches, ce qui est acceptable. Des remontés de files pourront apparaître en hyperpointe avec de potentiels risques de remontées dans le giratoire voisin ».

Il faut également envisager que la majorité du flux domicile/travail généré par les futurs habitants de la ZAC, se reportera de manière évidente vers la RD 79 et non vers le nord de la commune. Aussi, en heure de pointe, le trafic sur la route anglaise reste fluide.

3.1.2/ Prise en compte de l'objectif affiché en matière d'atténuation du changement climatique et de la transition énergétique :

L'AE indique que si l'étude d'impact élaborée en 2013 et non mise à jour par ailleurs alors que les évolutions et innovations sont rapides dans ce domaine compare bien 2 scénarios. Elle n'indique pas le choix retenu. Dès lors, l'affirmation que les nouvelles constructions seront des bâtiments à énergie positive, par application de la future réglementation thermique « RT 2020 », est insuffisamment étayée.

Cette problématique apparaît en filigrane dans l'observation 1 laquelle s'interroge sur le fait de savoir si la mise en place de panneaux photovoltaïques va être imposée.

Qu'avez-vous prévu pour expliciter les choix retenus en matière d'énergie pour les bâtiments (réglementation thermique en vigueur, bâtiment à énergie passive ou positive), pour fixer la part d'énergie renouvelables à utiliser et pour définir les modalités pour atteindre les objectifs annoncés ?

Les futures constructions de l'opération seront conformes à la réglementation en vigueur, à savoir RT2012 a minima pour les premières opérations et ensuite la RT2020. Cette nouvelle réglementation impose la création de bâtiments à énergie positive (BEPOS), avec un impact carbone réduit (E+ C-). Ces contraintes permettront de fait d'accélérer la transition énergétique.

Ci-dessous les explications concrètes sur la RT 2020 :

Définition RT 2020 :

La RT 2020 est la réglementation thermique (RT) qui sera applicable à toutes les constructions neuves à partir, comme son nom l'indique, de fin 2020 (et dès 2018 aux bâtiments publics). La RT 2020, a pour objectif la mise en œuvre du concept de BEPOS, pour bâtiments à énergie positive, pensé dans le cadre du Plan bâtiment durable. Ils sont ainsi qualifiés car ils produisent plus d'énergie (chauffage, électricité...) qu'ils n'en consomment pour fonctionner, notamment grâce à une centrale photovoltaïque. La RT 2020 fait suite à la RT 2012, prévue par le Grenelle de l'environnement, destinée à diviser par 3 la consommation énergétique des nouvelles constructions, à 50 kWh/m² par an maximum, en limitant le chauffage, la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation.

RT 2020 et isolation :

Pour produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme, la maison RT 2020 doit d'une part profiter au maximum des sources d'énergie gratuites et d'autre part réduire le plus possible ses besoins énergétiques. Cela passe notamment par une meilleure isolation des enveloppes du bâti et par une gestion intelligente de l'énergie. La domotique a donc un rôle important à jouer.

RT 2020 et maison passive :

La maison RT 2020 n'est autre qu'une maison passive en plus performante. En effet, une maison passive est une maison qui produit autant d'énergie qu'elle en consomme. La maison RT 2020, elle, doit dépasser ses besoins énergétiques grâce à la production d'énergies renouvelables. Le surplus d'énergie peut être renvoyé au réseau électrique public. Une maison passive présente un surinvestissement de 5% à 10% par rapport à une maison classique, chiffre l'Ademe Haute-Normandie. "Le coût de fonctionnement étant inférieur, le surinvestissement est amorti bien avant la fin d'occupation du bâtiment", assure l'organisme.

RT 2020 et maison positive :

La maison positive, ou bâtiment à énergie positive (BEPOS), constitue la notion sur laquelle s'aligne la RT 2020. Ces constructions consomment moins d'énergie qu'elles n'en produisent, grâce à des solutions techniques (pour le toit, les murs, les fenêtres ou encore les vérandas) permettant l'accumulation et la restitution de chaleur et la production d'électricité. La nécessité de supprimer les ponts thermiques (zones pas ou faiblement isolées, qui se trouvent généralement entre deux parois comme le toit et le mur) au moyen d'une isolation par l'extérieur, par exemple, ou de la réalisation de façades désolidarisées de la structure du bâtiment est également présente.

RT 2012 et RT 2020 : quelles différences ?

La norme RT 2012 est la dernière norme thermique en date avant la RT 2020. Elle fait suite aux normes RT 2000 et RT 2005.

Parmi les principales différences entre la RT 2012 et la RT 2020, on notera les limites de dépense énergétique. Alors que la RT 2012 correspondait à un plafond de 50 kWh/m²/an, à savoir la valeur moyenne du label BBC (bâtiment basse consommation), la RT 2020, impose, elle, que la production d'énergie soit supérieure à la consommation. La dépense doit donc être inférieure à 0 kWh/m²/an.

Le cahier des prescriptions et de recommandations architecturales portera ces exigences au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation, de surcroît pour une opération dont la dimension impose un étalement envisagé sur 15 années.

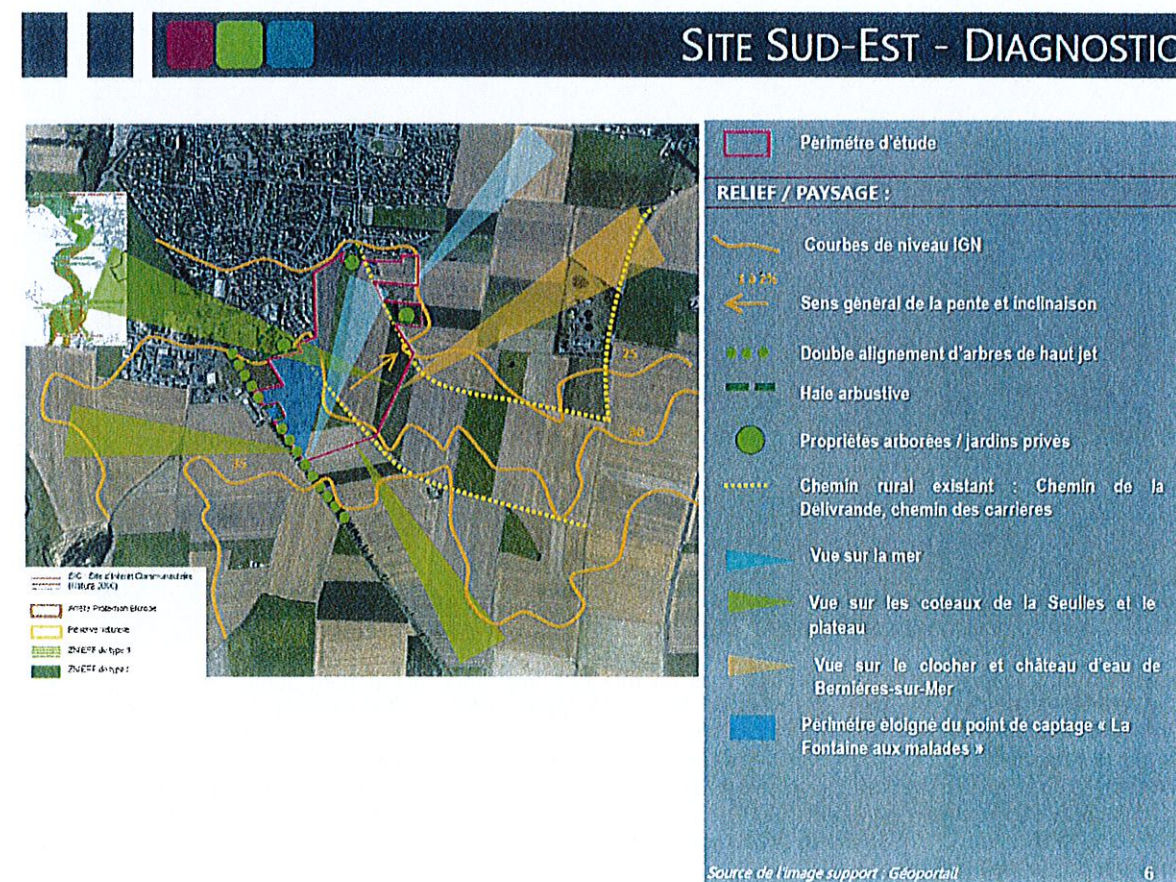
3.1.3/ Prise en compte de l'objectif affiché en matière de préservation des vues :

Par deux fois la question des hauteurs maximales des constructions a été posée au commissaire-enquêteur, les requérants estimant à juste titre que c'était une information nécessaire pour assurer la préservation des vues lointaines comme énoncé dans l'orientation d'aménagement programmé (OAP) du PLU de Courseulles-sur-Mer.

L'autorité environnementale a quant à elle recommandé que soit mieux démontré la prise en compte dans l'aménagement paysager des vues lointaines.

Des photomontages ont-ils été réalisés ?

La ZAC Saint-Ursin se caractérise par une implantation stratégique en entrée de ville, sur un plateau agricole offrant des vues dégagées sur le grand paysage, aussi bien rural que maritime. Ainsi, l'OAP concernant l'aménagement de la ZAC Saint-Ursin souligne l'importance de préserver les vues directes que ce site offre sur son environnement proche et lointain.



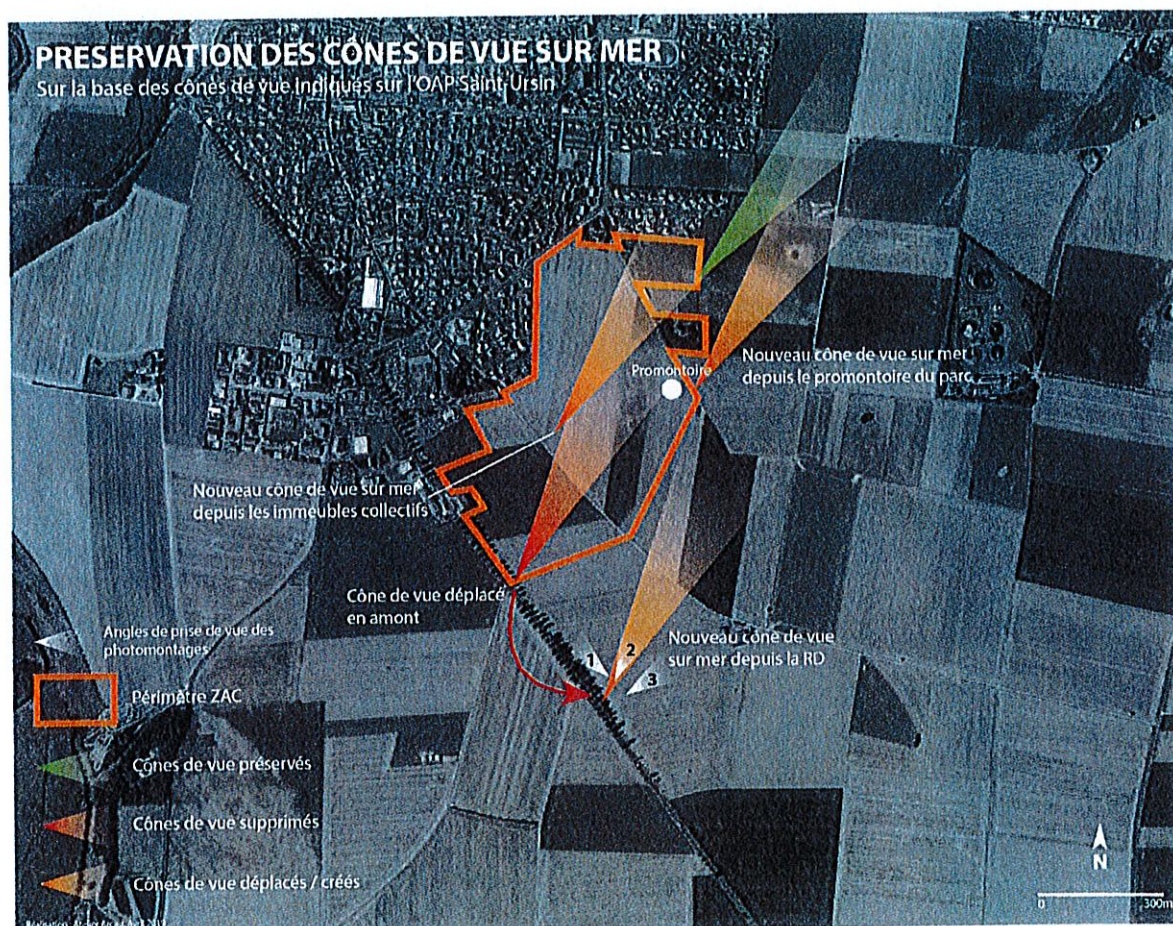
Extrait de l'OAP- Site sud-est, p.6/35

La ZAC s'implante sur un terrain aujourd'hui très plat, offrant un vallonnement très léger, garantissant donc des vues vers la mer, notamment depuis la départementale qui arrive à Courseulles-sur-Mer. Cependant, sur un tel terrain, l'édification de construction, la plantation d'un vaste parc-forêt et l'aménagement de haies plantées tout autour de la ZAC créera obligatoirement une barrière visuelle qui réduira par endroit les cônes de vue qui existaient vers la mer ou vers le grand paysage.

Par conséquent, il est important de souligner que le projet de ZAC tient compte de cette préservation des cônes de vue indiqués sur l'OAP. Certains sont totalement préservés, tandis que d'autres disparaissent avec le projet mais sont toujours compensés par de nouveaux cônes de vue.

Nous venons de produire une cartographie comparative avec les cônes de vues indiqués sur l'OAP afin de faire le point sur les cônes de vue qui sont préservés, supprimés ou déplacés suite au projet. Cette cartographie permet de mettre en avant l'effort d'intégration des cônes de vue dans tout le travail de conception de la ZAC.

Vues sur mer :

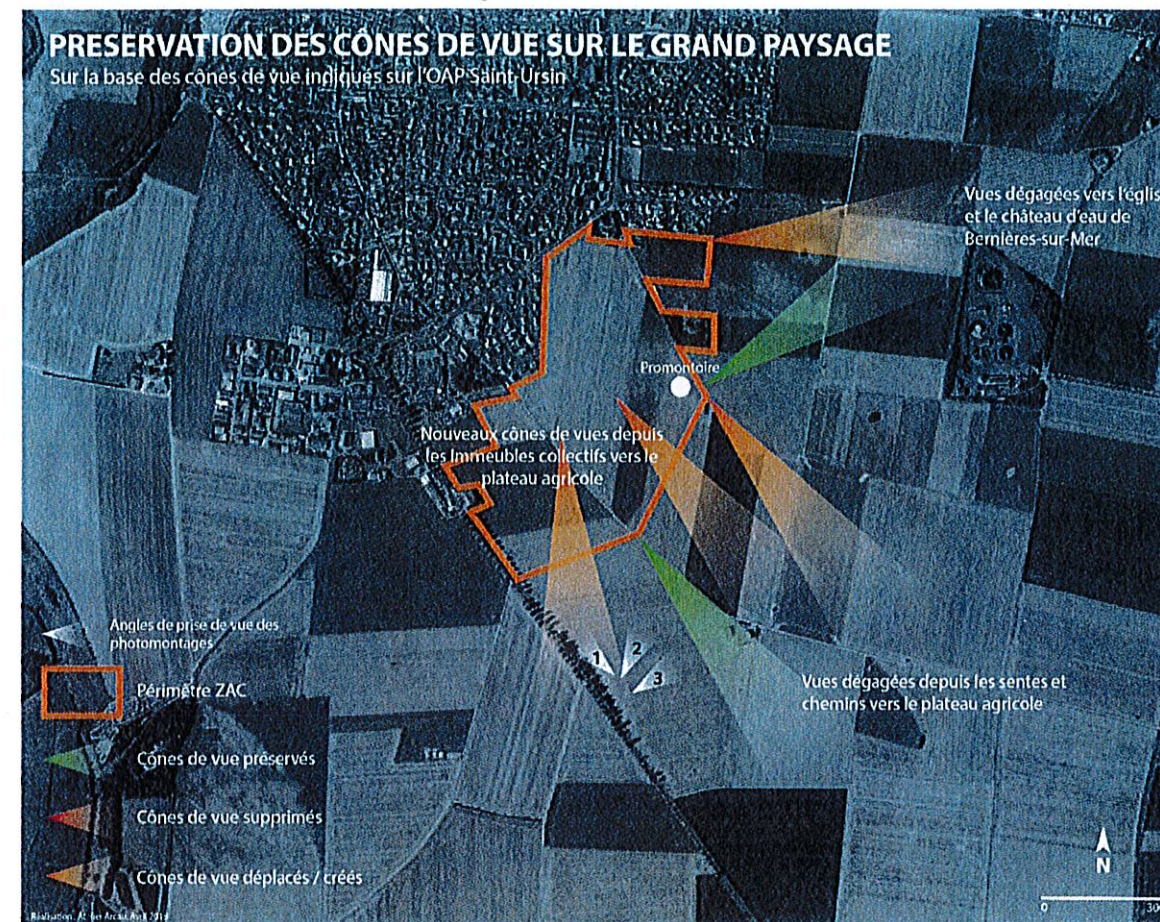


La vue sur mer depuis la route départementale joue un rôle très important, notamment auprès des automobilistes qui peuvent apercevoir la mer en arrivant à Courseulles. Comme indiqué, la future silhouette urbaine de la ZAC engendrera inévitablement une barrière visuelle vis-à-vis de ces vues à hauteur d'homme ou de voiture. Mais il convient de relativiser du fait que la forme urbaine de la ZAC se matérialisera, en grande partie, devant des lotissements existants. Finalement, seule la partie Est de la ZAC est susceptible de réduire le cône de vue sur mer indiqué à l'OAP. Ce cône n'est finalement que déplacé d'une centaine de mètres en amont du projet, de la même manière que l'entrée de l'agglomération sera elle aussi avancée avec le projet. La ZAC n'entraîne finalement pas de changement en termes de vue sur mer depuis la route départementale (Cf les trois photomontages).

Ainsi, par rapport aux cônes de vues sur mer identifiés sur l'OAP, le projet préserve bien les vues sur mer depuis le sol, de même pour ce qui est des vues sur mer pour tous les logements situés sur la frange Est de la ZAC et depuis le chemin qui ceinture le quartier.

Les vues sur mer seront également garanties pour les logements collectifs situés au cœur de la ZAC et dont la hauteur (qui n'a pas encore été fixée) préservera une vue relativement dégagée sur la mer et au-dessus de la « canopée ».

Vues sur le grand paysage agricole et sur Bernières-sur-Mer :



Vis-à-vis du grand paysage agricole, autre caractéristique très importante du site, la ZAC offrira là aussi, depuis sa frange Sud et Est, de vastes cônes de vue vers ce plateau rural.

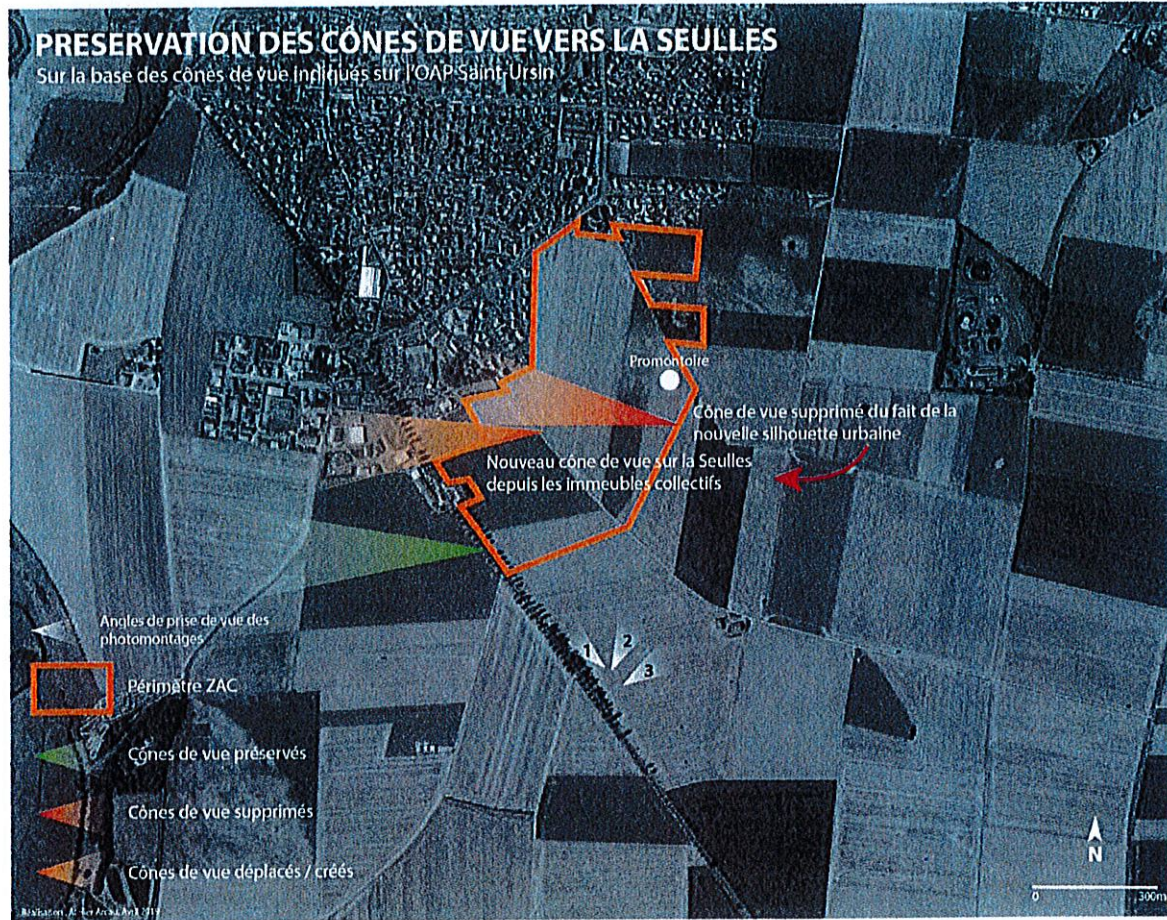
La conception de la ZAC s'attache tout particulièrement à garantir des vues vers ce plateau également depuis l'intérieur du futur quartier, avec des voies de circulation Nord-Sud traversantes, et un jeu de multiples sentes, passages et rues. Celles-ci permettant de pérenniser à long terme les porosités visuelles du quartier et les cônes de vue vers le grand paysage et les terrains agricoles. Les cheminements doux et les sentiers de promenades qui ceinturent la ZAC offriront également des vues dégagées pour les promeneurs. Enfin, les vues vers le plateau agricole seront également garanties pour les logements situés à la frange Sud et Est de la ZAC, ainsi que pour les habitations situées au sein des immeubles collectifs.

Le parc paysager en cœur de ZAC offrira une perspective unique vers les plaines agricoles ainsi que le clocher et le château d'eau de Bernières-sur-mer. En effet, ce parc offre à son extrémité un panorama à 360° sur les champs environnants, les clochers plus lointain et la mer. Ce panorama sera aménagé sous la forme d'un petit promontoire.

Ces vues en direction de Bernières-sur-Mer seront également effectives depuis les cheminements doux qui ceinturent la ZAC et pour les logements situés sur la frange Est ou dans les collectifs.

La préservation de ces vues sur les clochers lointains est une composante essentielle dans l'identité de cette ZAC et son implantation au sein d'un territoire rural et qualitatif de bord de mer.

Vues sur la Seulles :



Concernant les vues en direction des coteaux de la Seulles, elles ne seront effectives que depuis la frange ouest de la ZAC ou depuis les immeubles collectifs. La silhouette urbaine du quartier et son terrain très plat ne permettant pas la matérialisation des cônes de vue dégagés vers la Seulles depuis l'intérieur du quartier. Conserver le cône de vue vers la Seulles indiqué à l'OAP depuis l'intérieur du quartier étant morphologiquement et techniquement compliqué.

Vues sur la ZAC depuis le grand paysage :

ZAC SAINT-URSIN

Vue 1 : Silhouette urbaine de la nouvelle entrée de ville de Courseulles-sur-Mer (vue depuis l'aire de repos)



ZAC SAINT-URSIN

Vue 2 : Vue sur mer depuis la route départementale



ZAC SAINT-URSIN

Vue 3 : Vue sur le grand paysage depuis la route départementale



Depuis le plateau agricole ou Bernières-sur-Mer, la silhouette urbaine de la ZAC viendra se superposer à celle déjà existante des lotissements et n'impactera que très peu le paysage urbain. Depuis le grand paysage, la ZAC s'inscrit dans un gabarit varié de petites maisons individuelles ponctuées de quelques émergences ponctuelles rendues possibles grâce aux immeubles collectifs (dont la conception s'attache à éviter des fronts bâtis ou des îlots fermés). Cette forme urbaine permet donc de s'intégrer parfaitement avec les paysages environnants et de respecter le contexte existant. Depuis la mer, la ZAC ne constituera qu'une extension intégrée et limitée de la frange bâtie actuelle.

3.2.1/ Sur la définition du périmètre :

Il y a eu une seule question sur la façon dont le périmètre a été défini (obs.9) laquelle semble très pertinente et nécessite une réponse claire de la part du pétitionnaire : pourquoi les parcelles cadastrées, section ZA n°35 et 36, ont-elles été exclues du périmètre au risque de former une zone à l'abandon entre le lotissement actuel et la ZAC ?

En ce qui concerne l'observation n°9, lors de l'élaboration du PLU en 2005, le propriétaire des parcelles ZA 35 et ZA 36, et de la parcelle attenante au nord, avait un projet de plusieurs constructions sur l'unité foncière. Il avait été tenu compte de ce projet dans le plan de zonage et ces parcelles ont été exclues de la délimitation de la zone 2AU. Depuis, le propriétaire a abandonné ce projet initial. En conséquence, une réflexion va être menée avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC pour envisager les perspectives potentielles d'aménagement de ces terrains et leur inscription le cas échéant dans le projet.

3.2.2/ Sur la consommation de terres agricoles et sur la nécessité de prévoir autant de logements :

Les observations n°1, 2, 6 et 11 ramènent à cette question.

Je vous invite à apporter les réponses à ce sujet qui vous sembleraient opportunes.

En ce qui concerne la consommation des terres agricoles, une présentation de cette thématique a été faite dans le bilan coûts-avantages du projet dans la Notice explicative du dossier de DUP (cf. § Une consommation de l'espace agricole justifiée et modérée, p.24/25)

3.2.3/ Sur le risque de créer une ville nouvelle coupée du Courseulles historique :

Monsieur MACHECOURT (obs.6) s'inquiète de ce risque. Pouvez-vous préciser les mesures qui ont été prises pour assurer cette transition entre le bourg ancien et le quartier nouveau ?

La commune de Courseulles-sur-Mer a connu une urbanisation caractéristique des stations balnéaires du XXème siècle. Tout d'abord, un noyau historique ancien peut être identifié autour de l'église. C'est ici que se trouvent les constructions les plus anciennes de la commune. Par la suite, avec le développement du tourisme balnéaire, l'urbanisation s'est étendue sur

la frange littorale sous la forme d'une promenade de bord de mer et avec la construction d'un certain nombre de maisons, villas et autres équipements à l'architecture qualitative et contribuant grandement au charme de la commune. Ces deux ensembles forment ainsi ce qui peut être défini comme étant le « Courseulles historique ».

A partir des années 1960-1970, la ville a continué son développement sous la forme d'une marina à l'ouest de la Seulles, et sous la forme d'une importante nappe pavillonnaire au Sud. Cette urbanisation sous forme pavillonnaire a continué au cours des années 1980, 1990 et 2000 en prenant la forme de lotissements plus ou moins importants. Cette « ceinture pavillonnaire », qui caractérise aujourd'hui une large partie de l'agglomération de Courseulles-sur-Mer, forme donc une transition entre la partie historique de la commune et la partie rurale et agricole.

Le projet, comme dit précédemment, s'inscrit en continuité immédiate avec cette ceinture pavillonnaire caractéristique. Il s'agit là d'une extension de ce tissu pavillonnaire, mais avec des principes urbains et architecturaux plus ambitieux et plus efficaces que les lotissements environnants. La ZAC Saint-Ursin constituera ainsi une extension pavillonnaire plus moderne par rapport aux quartiers environnants.

La ceinture pavillonnaire des années 1970-2000 forme ainsi une importante transition permettant d'assurer de manière idéale l'intégration de la ZAC Saint-Ursin vis-à-vis du Courseulles historique. Elle garantit l'absence d'une confrontation directe entre l'urbanisation ancienne et l'urbanisation contemporaine de la ZAC. Le projet n'impactera donc en aucun cas la qualité architecturale du centre ancien et offrira même une plus grande qualité architecturale et urbaine à l'entrée de ville de Courseulles-sur-Mer.

Vis-à-vis de l'intégration du projet par rapport à l'urbanisation existante à proximité immédiate, la ZAC Saint-Ursin sera caractérisée par un tissu majoritairement pavillonnaire qui s'adaptera parfaitement avec les quartiers environnants. Cette urbanisation pavillonnaire sera donc rassurante vis-à-vis des riverains proches mais aussi vis-à-vis de la silhouette urbaine de l'entrée de ville.

Le projet se connectera également aux lotissements riverains, aussi bien en terme de voirie de desserte (notamment avec le lotissement du champ des fers) qu'en termes de voies douces ; permettant aux habitants des lotissements environnants de profiter eux aussi des futurs équipements et espaces verts de la ZAC. Ces connexions routières et piétonnes assureront ainsi la couture urbaine de ce nouveau quartier.

Le projet respecte également les chemins et sentiers agricoles existants sur le site. C'est d'ailleurs à partir de ceux-ci qu'une partie de la trame urbaine et des circulations au sein du quartier a été définie, à l'image notamment de la voie de la Délivrande. Le fait d'intégrer et de se raccrocher à ces deux chemins existants souligne la volonté forte d'intégrer ce projet au paysage existant, et non pas l'inverse. La forme des îlots d'habitat rappellera également la trame agricole existante et facilitera donc la transition avec les champs agricoles à proximité immédiate. Cette trame respectueuse des chemins et des formes des champs agricoles permet d'assurer en douceur la transition entre la zone urbanisée et la zone agricole. Le projet s'attache notamment à limiter les formes en impasses, caractéristiques des lotissements environnants et nuisant au fonctionnement des quartiers d'habitat pour une trame plus fonctionnelle et plus adaptée à sa localisation en entrée de ville/frange urbaine.

L'ensemble de ce projet de ZAC repose sur un travail minutieux d'insertion urbaine, paysagère et environnementale. Ce travail minutieux est notamment visible à travers l'accroche aux lotissements existants et aux lots mitoyens en miroir. Ainsi, une bande de courtoisie a été mise en place avec les maisons existantes situées en bordure de ZAC afin de garantir plus d'intimité et une transition plus douce pour ces maisons. De même, ce sont des lots libres, caractérisés par des densités moins élevées, qui opéreront la transition avec le territoire agricole.

Concernant une éventuelle concurrence avec le centre-ville ancien et l'ensemble de ses commerces et services, il convient de rappeler que le projet ne prévoit pas de commerces ni de services de proximité. Ce parti pris fort vise avant tout à préserver l'attractivité du centre-ville, voire même de la développer : en effet, toute cette population nouvelle qui sera amenée grâce au projet de ZAC constituera un ensemble d'usagers et de clients supplémentaires pour la totalité du centre-ville.

3.3/ Sur l'enquête parcellaire :

Aucune remarque n'a été formulée.

Une question a été posée au sujet de la préservation d'accès piétonnier au cimetière satisfaisant pendant la durée des travaux. Avez-vous prévu un aménagement temporaire à ce sujet ?

À ce stade du projet, ces éléments ne sont pas étudiés dans le détail et le phasage opérationnel n'est pas encadré définitivement. Ces précisions seront intégrées dans la phase d'étude PRO/DCE. Nous notons cependant la nécessité d'une continuité piétonne au cimetière.

COURSEULLE-SUR-MER
Réalisation de la ZAC de « Saint-Ursin »

**Note de réponse à l'avis délibéré de la
mission régionale d'autorité
environnementale**



DATE	MODIFICATION	RÉDACTION	VÉRIFICATION
MARS 2019	EDITION ORIGINALE	AC	BG



INGÉNIERIE
MAÎTRISE D'ŒUVRE
INFRASTRUCTURE
AMÉNAGEMENT URBAIN

55B, RUE GASTON BOULET
BAPEAUME LES ROUEN
76380 CANTELEU
TÉL : 02.32.82.36.81
FAX : 02.35.76.96.50
CONTACT@INFRA SERVICES.FR

Sommaire

1. Contexte.....	3
2. Recommandation de l'autorité environnementale	3

1. Contexte

Dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation relatif à un projet de construction d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur la commune de Courseulles-sur-Mer (14), par la Police de l'Eau du Calvados, des observations un avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été formulé.

L'avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de la ZAC de Saint-Ursin, ainsi que sur ces incidences sur la santé humaine.

Sur la forme, l'étude d'impact réalisée est jugée claire, bien rédigée et correctement illustrée. Elle contient globalement tous les éléments attendus à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Sur le fond, l'état initial de l'environnement est décrit de façon globalement satisfaisante. Des cartographies pertinentes sont présentées. L'analyse des incidences du projet de ZAC comprend bien les éléments attendus. Néanmoins, l'analyse apparaît parfois succincte et mériterait d'être approfondie.

Suite à l'avis délibéré du 5 décembre 2018, la MRAe souhaite donner un avis sur les aspects évoqués ci-après, de manière à déclarer le dossier d'autorisation sous la meilleure forme possible.

2. Recommandation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale recommande notamment :

- De mieux démontrer la prise en compte, dans l'aménagement paysager, de la préservation des vues lointaines énoncées dans l'opération d'aménagement programmée (OAP) du plan local d'urbanisme de Courseulles-sur-Mer.

La préservation des vues lointaines telle qu'énoncée dans le PLU de la commune de Courseulles-sur-Mer ne peut pas être totalement connue dans la mesure où les futures acquéreurs de lot ne sont pas encore pour parti identifié. Il sera cependant spécifié dans les permis de construire une hauteur maximale de bâtiment autorisée de manière à respecter l'OAP définie dans ce document d'urbanisme.

- De présenter les besoins futurs en eau potable résultant de la réalisation de la ZAC et de préciser la disponibilité des ressources en eaux potable pour répondre à ces besoins, au regard des capacités actuelles et des capacités futures, en tenant compte des périodes de pointe de consommation et du contexte de changement climatique.

Le projet de construction de ZAC prévoit environ 800 logements. Soit, en prenant une moyenne de 2,3 habitants par logement, 1 840 équivalents habitants (EH). Selon le centre d'information sur l'eau (Cieau), la consommation d'eau moyenne par habitant en France est de 148 l/j. En appliquant ce volume au nombre d'habitant de la ZAC (en considérant la totalité des logements habités) nous obtenons donc environ 272 320 l, soit 272 m³ d'eau par habitant et par jour. En période de pointe de consommation (juin à août) ce chiffre peut être doublé et donc atteindre 544 m³ durant ces 3 mois d'été. La valeur de 148 l/s étant une moyenne générale (âge des personnes, niveau sociale, etc.) et le changement climatique tendant vers un nombre de journées chaudes plus nombreuses, il est possible que celle-ci augmente dans les futures années.

Pour ce qui est de la disponibilité de la ressource, nous ne sommes pas en mesure de donner les valeurs correspondantes. Il serait intéressant de se rapprocher de l'ARS ou des services gérants l'eau potable pour la commune.

- D'examiner les incidences du projet sur la saturation du trafic du périphérique Nord à Caen.

Afin d'obtenir le réel impact que le projet de construction de ZAC pourrait avoir sur le périphérique Nord de Caen, il faudrait réaliser une étude généralisée à l'échelle de l'agglomération Caennaise de façon à se rendre compte concrètement des possibles incidences.

- D'examiner et de quantifier la pollution de l'air générée par l'accroissement du trafic routier en prenant en compte les déplacements domicile-travail.

Cet aspect d'étude de la pollution générée par le trafic routier pourrait être intégré à l'étude d'incidence sur le périphérique Nord de Caen suggérée à la remarque précédente. Un bureau d'étude ou une agence spécialisée sauront répondre à ces questions.

- D'explicitier dans le rapport de présentation les choix retenus en matière d'énergie pour les bâtiments (réglementation thermique en vigueur, bâtiment à énergie passive ou positive), la part d'énergies renouvelables à utiliser et de définir les modalités pour atteindre l'objectif énergétique visé.

Lors des constructions de chaque bâtiment de la futur ZAC, il conviendra de respecter la réglementation en vigueur en matière d'énergie et d'utiliser toutes les techniques envisageables d'énergie renouvelable. Suite à cela, si des demandes supplémentaires sont formulées par des services de l'Etat en termes d'économie d'énergie, il pourra être fait appel à un bureau d'étude spécialisé pour analyser les opportunités de réalisation de chaque nouveau lot.