



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NORMANDIE

**Autorité environnementale**  
**Préfète de région**

**Projet d'aménagement  
du lotissement « Les Hauts du Colombier »  
à Merville-Franceville-Plage  
( Calvados )  
présenté par la société Francelot**

-----

**Avis de l'autorité administrative de l'État  
compétente en matière d'environnement  
sur le dossier présentant le projet et ses impacts**

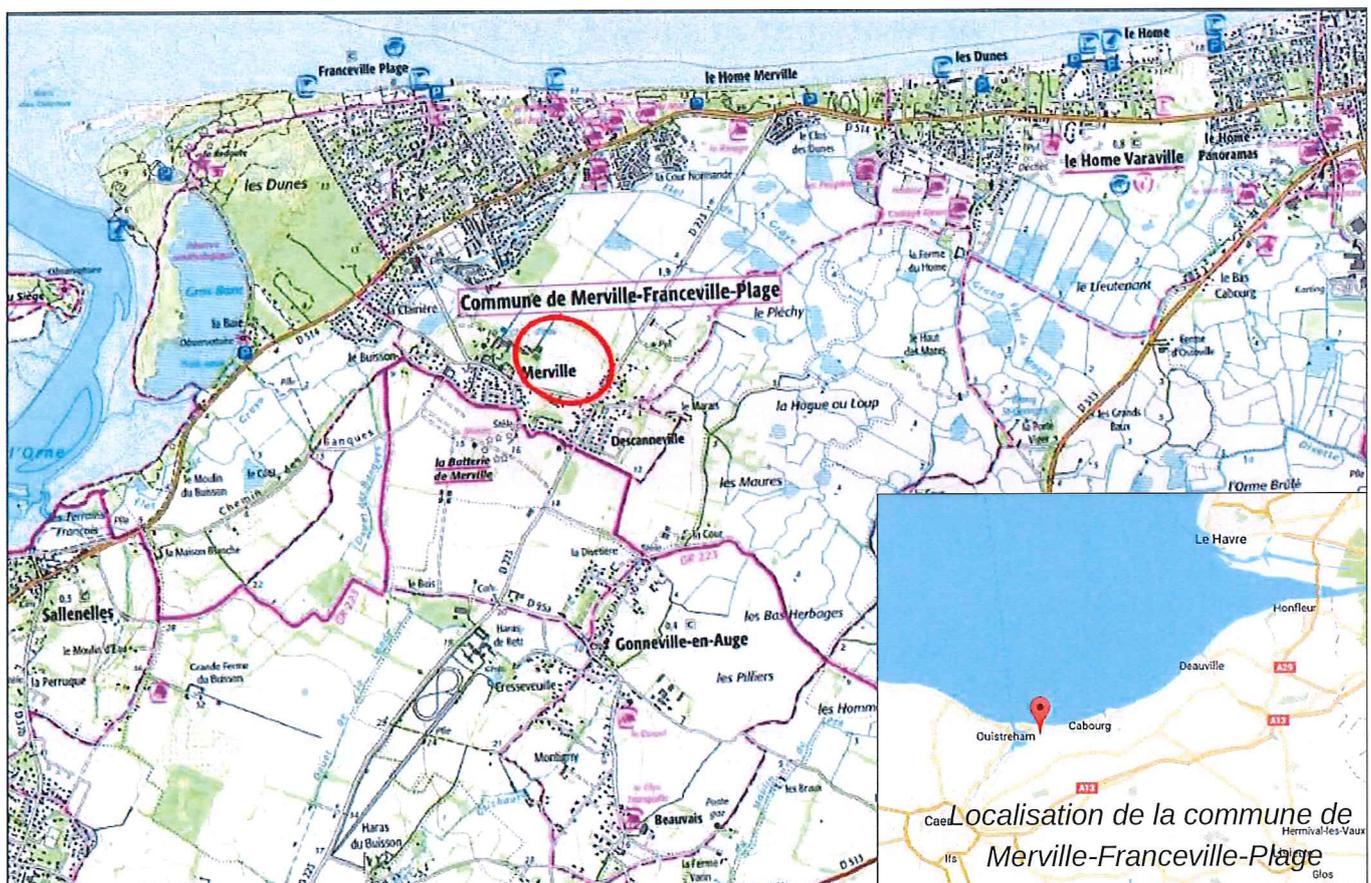
au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement

**N° : 2017-002203**

**Accusé réception de l'autorité environnementale : 26 juin 2017**

## RESUME DE L'AVIS

- Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement d'environ 8 hectares en continuité du bourg de la commune de Merville-Franceville-Plage, pour y accueillir 135 logements minimum.
- Sur la forme, le dossier est complet et bien illustré. Son contenu répond aux exigences du code de l'environnement et aux enjeux identifiés dans la décision de soumission à étude d'impact.
- Sur le fond, le projet aura des impacts limités puisqu'il est situé en dehors des espaces naturels sensibles et ne remet pas en cause l'équilibre de l'activité agricole de la commune. Il prend bien en compte les enjeux relatifs aux risques de submersion marine présents à la limite nord du terrain et porte une attention aux espaces à plus forts intérêts écologiques situés à proximité. La préservation des haies existantes, l'aménagement d'espaces tampons avec les marais et la réalisation de noues pour les eaux pluviales favorisent le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère du site.



Localisation du projet (source : dossier d'évaluation environnementale / Géoportail)

## 1 - Présentation du projet et de son contexte

La commune de Merville-Franceville-Plage est une commune littorale située au nord de l'agglomération caennaise, à l'est de l'embouchure de l'Orne. Elle compte 2187 habitants en 2014 et souhaite augmenter son offre de logements pour répondre à un besoin de quartiers résidentiels pavillonnaires autour de l'agglomération de Caen.

Merville-Franceville-Plage dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2015. Le PLU, qui prévoit l'aménagement de ce quartier, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et a été soumis à l'autorité environnementale qui a donné son avis le 16 juillet 2015.

Pour répondre aux besoins et traduire de manière opérationnelle le projet communal exprimé à travers le PLU, la société Francelot prévoit de réaliser un lotissement dans la continuité de l'urbanisation existante au sud de la commune, à la limite des marais de Varaville. L'actuelle occupation du terrain est de nature agricole (culture de céréales). Sur un terrain d'assiette d'environ 8 hectares, 135 logements minimum sont prévus, sous forme d'habitat individuel pavillonnaire et d'habitat groupé dont des logements locatifs sociaux.

Le lotissement constitue la majeure partie de l'ensemble identifié au PLU par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur une emprise d'une douzaine d'hectares dans laquelle sont prévus des espaces verts, des espaces à dominante minérale (dont stationnement) et des espaces destinés à l'extension d'équipements. La desserte du projet est prévue par le sud, sur l'avenue Alexandre de Lavergne.



## 2 - Cadre réglementaire

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Conformément à l'article R122-9 du code de l'environnement, il est inséré dans les dossiers soumis à enquête publique prévue par l'article R123-1 du même code.

L'avis est élaboré avec l'appui des services de la DREAL<sup>1</sup> et après consultation du préfet du département et du directeur de l'Agence Régionale de Santé (ARS), conformément à l'article R122-7 du code de l'environnement. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement et il est distinct de la décision d'autorisation.

Le projet d'aménagement était soumis à la procédure de cas par cas au titre de l'ancienne rubrique 33 alors en vigueur (nouvellement rubrique 39) du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, qui visait les « *permis d'aménager situés sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU<sup>2</sup> n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération* », qui pouvait soumettre à étude d'impact après examen au cas par cas les projets situés sur un terrain d'assiette compris entre 5 et 10 ha et créant une surface de plancher comprise entre de 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale mais le niveau de détail du PLU n'apparaissait pas suffisant pour qu'il soit considéré comme « permettant l'opération » au sens de la rubrique 33. Par conséquent, le projet a fait l'objet d'une demande de cas par cas réceptionnée le 17 novembre 2016, pour laquelle une décision de soumission à étude d'impact a été rendue par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2016. Cette décision soulignait notamment la présence de risques de submersion marine et de remontées de nappe, ainsi que la présence éventuelle de zones humides, sur la limite nord du terrain ; elle se basait également sur la nécessité d'apprécier les impacts sur un périmètre élargi à l'échelle du projet défini dans le PLU, sur l'environnement, les déplacements et le stationnement, les équipements publics et les ressources énergétiques.

Le dossier comportant le permis d'aménager et l'étude d'impact, objet du présent avis, a été transmis par la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 26 juin 2017.

Par ailleurs, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposé à la DDTM, qui a notifié le récépissé au pétitionnaire le 13 juillet 2017.

Enfin, parce que le projet fait l'objet d'une étude d'impact, il doit également faire l'objet d'une « *étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* » (article L 300-1 du code de l'urbanisme). Cette étude est jointe au dossier d'étude d'impact (annexe n°11) transmis à l'autorité environnementale.

## 3 - Contexte environnemental du projet

Le projet s'inscrit en continuité du centre-bourg, sur un terrain agricole de grande culture (céréales). Il est bordé :

- au nord, par les marais de Varaville
- à l'est, par des habitations existantes et en cours de construction
- au sud, par l'avenue Alexandre De Lavergne et le château
- à l'ouest, par une exploitation agricole et des pâtures à chevaux de type paddock

Le projet est situé en dehors de tout périmètre, zonage ou inventaire de protection environnementale. Seule la limite nord est concernée par le risque de submersion marine, le risque de remontées de nappe et la présence éventuelle de zones humides. Le terrain présente une pente moyenne d'environ 2 %, descendant vers le nord-est.

## 4 - Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Les éléments attendus dans l'étude d'impact (listés à l'article R122-5 du code de l'environnement) sont bien présents.

- **L'état initial de l'environnement** est de bonne qualité. Les thématiques sont bien décrites et agrémentées de cartes et photographies. Le diagnostic faune-flore est annexé à l'étude d'impact (annexe n° 13). Un seul passage sur le terrain a été réalisé en mars 2017, ce qui paraît suffisant au regard des caractéristiques du site.

1 Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

2 Plan Local d'Urbanisme

Actuellement, le site correspond majoritairement à une ancienne parcelle cultivée en lin (en 2016). De ce fait, il ne présente pas de flore patrimoniale. Concernant la faune, une vingtaine d'espèces d'oiseaux a été recensée sur le site et en bordure puisque leur présence est surtout liée aux haies. Une seule espèce (l'alouette des champs) est susceptible de nicher dans la parcelle cultivée, les autres utilisant ce milieu uniquement pour l'alimentation (annexe n° 13 p. 18). Par ailleurs, quatre espèces de mammifères ont été recensées. Globalement, le site présente un intérêt patrimonial limité puisqu'il est fréquenté par des espèces relevant de la « nature ordinaire », existantes en dehors du site.

En revanche, des secteurs à fort intérêt écologique sont présents à proximité du projet. Ainsi, le site Natura 2000 « estuaire de l'Orne » (zone de protection spéciale – ZPS au titre de la directive « oiseaux ») est situé à 800 mètres, et plusieurs ZNIEFF<sup>3</sup> sont recensées autour. Il aurait été opportun que l'étude d'impact mentionne l'intérêt majeur des marais, qui constituent des « espaces remarquables du littoral » au sens du code de l'urbanisme (art. L121-23), identifiés dans le PLU par un zonage NR.

- **L'analyse des impacts du projet sur l'environnement** aborde les différents aspects attendus, de façon proportionnée aux enjeux du projet. Les impacts temporaires de la phase chantier sont également traités (p. 136-137), de même que les impacts cumulés avec les deux lotissements en cours à proximité immédiate du projet (p. 157 à 161).

Les principaux impacts, bien que limités, portent sur l'espace agricole, le milieu naturel du site et le paysage. L'analyse est bien proportionnée et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues. Pour le paysage, quelques photos ou photo-montages permettraient de mieux percevoir les impacts, négatifs ou positifs, des aménagements prévus. Des photos du site sont néanmoins présentes dans l'état initial de l'environnement (p. 116 à 120).

- En application de l'article R414-19 du code de l'environnement, les projets soumis à évaluation environnementale au titre du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une **évaluation des incidences Natura 2000**. Celle-ci doit comporter a minima une cartographie, une présentation illustrée des sites et une analyse conclusive des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

En l'espèce, cette analyse est présente au sein de l'étude d'impact (p. 145 à 147). Elle complète la présentation plus précise des sites qui figure dans l'état initial de l'environnement (p. 99 à 103). Il aurait été préférable que cette partie soit traitée d'un seul tenant et qu'elle apparaisse clairement dans le sommaire de l'étude d'impact. L'analyse conclut à l'absence d'impact sur les 3 sites Natura 2000 les plus proches.

- Le **résumé non-technique** est présent au début du dossier. Il est complet et permet une première approche du projet.
- La partie relative à la **compatibilité avec les documents de rang supérieur** est bien présente (p. 165 et suivantes). Est notamment analysée la compatibilité avec le SAGE<sup>4</sup> Orne Aval Seullles, le SDAGE<sup>5</sup> Seine-Normandie, le SRCAE<sup>6</sup>, le SRCE<sup>7</sup>, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Caen-Métropole et le PLU de Merville-Franceville-Plage. Pour ce dernier, il aurait été utile de superposer le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue par le PLU avec le plan du projet de lotissement.

## 5 - Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale compte tenu du contexte environnemental et de la nature du projet.

3 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

4 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Schéma régional climat air énergie

7 Schéma régional de cohérence écologique

### **- Sur la consommation d'espace et l'incidence sur l'activité agricole**

Le projet est situé en continuité du bourg, sur une enclave agricole entre le tissu urbain et les espaces naturels des marais. 7,9 hectares de terres agricoles seront consommés pour y réaliser 135 logements minimum. La densité prévue, compatible avec le SCoT Caen-Métropole et le PLU de Merville-Franceville-Plage, permet une utilisation rationnelle du foncier.

Les parcelles, encore cultivées en avril 2017, sont libres de tout exploitant, leur exploitation étant accordée temporairement (p. 65). Le projet impacte 4,5 % de la surface agricole utile de la commune, ce qui ne semble pas remettre en cause l'équilibre globale de l'activité agricole. Quelques éléments d'information plus précis sur l'exploitation temporaire de cette parcelle auraient été utiles pour évaluer les impacts concrets du projet pour l'exploitant concerné.

Par ailleurs, le projet, conformément au PLU, n'entrave pas l'activité agricole située à l'ouest du projet. Il respecte le périmètre de réciprocité (100 mètres) mais prévoit un accès futur éventuel pour une extension de l'urbanisation en cas de suppression de ce périmètre si l'exploitation agricole venait à cesser.

### **- Sur la biodiversité et le paysage**

Le terrain, du fait d'une occupation par des cultures, présente des caractéristiques environnementales relativement pauvres. Pour autant, la faune de passage est présente et mérite une attention. Ainsi, le projet de lotissement prévoit des continuités écologiques, notamment grâce au mail planté traversant nord-sud. Par ailleurs, le règlement du lotissement impose que les clôtures permettent le passage de la petite faune terrestre et impose l'utilisation d'essences locales. Le maintien des haies, ainsi que la création de noues et de plaines inondables végétalisées (zones de rétention des eaux pluviales) représentent des espaces favorables au développement de la biodiversité.

Le secteur nord du projet est concerné par des secteurs de prédispositions faible et forte à la présence de zones humide. Le maître d'ouvrage indique (p. 104-105) que les résultats de l'étude de sol et du diagnostic faune-flore concluent à l'absence de zones humides. Aucune compensation n'est donc à prévoir à ce titre. Une zone tampon, prévue pour tenir compte des risques (cf. ci-dessous) et gérer les eaux pluviales, devrait permettre également d'assurer un rôle écologique.

Le projet prévoit une connexion paysagère avec le château situé au sud de l'opération. Le mail planté qui traverse le lotissement permettra en effet de préserver la vue d'un côté sur le château, de l'autre sur les marais. Afin de profiter de ces vues, des parvis sont prévus à chaque extrémité du mail planté, constituant aussi des espaces de détente pour les habitants de ce quartier. Comme indiqué précédemment, des photos ou photos-montages auraient été utiles pour apprécier l'impact paysager du projet, notamment les perspectives visuelles créées par le mail central.

### **- Sur les risques**

La zone tampon créée en limite nord du lotissement, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU, permet de prendre en compte le risque de submersion marine et le risque de remontées de nappe, présents uniquement à cet endroit. Ainsi, sur le domaine public, un chemin piétonnier de 2 mètres et une bande d'espaces verts large d'environ 5 mètres permettent d'éloigner les premières constructions par rapport à la limite nord du terrain. S'ajoutent à ce recul une zone non aedificandi d'une largeur de 5 mètres sur le domaine privé des propriétaires des parcelles concernées. De plus, l'étude d'impact (p. 82-83) indique que des préconisations spécifiques devront être prises pour les habitations concernées, et que les permis de construire seront délivrés en tenant compte des éléments connus dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention multi-risques de la Basse vallée de l'Orne (p. 82-83). Le terrain sera aussi remodelé pour atteindre un niveau supérieur à la côte de submersion définie à 4,70 mètres (p. 150).

### **- Sur les énergies renouvelables**

Les potentialités de recours aux énergies renouvelables sur le site font l'objet de développements, notamment à l'annexe n°11 et dans l'étude d'impact (p. 88 à 91). Seule la filière solaire apparaît adaptée à l'échelle du projet.

### **- Sur les accès et les déplacements doux**

Un seul accès au lotissement est prévu au sud, sur l'avenue Alexandre de Lavergne. A l'intérieur du lotissement, l'aménagement de voies partagées et la réalisation de chicanes permettent de réduire les

vitesse des véhicules, ce qui va dans le sens de la sécurité. Les liaisons piétonnes sont prévues en site propre le long du mail principal nord-sud, et sur les trottoirs, en cohérence avec les aménagements existants autour du site et du futur lotissement situé à l'est. Des aires de stationnement pour vélos sont également prévues dans le permis d'aménager.

**- Sur les eaux**

Les besoins en eau potable sont estimés à environ 40 m<sup>3</sup> par jour pour l'ensemble du lotissement. Le maître d'ouvrage indique que la ressource est suffisante pour répondre à ces besoins (p. 21), en s'appuyant sur l'avis du SIVOM de la Rive Droite de l'Orne, qui gère le réseau (annexe n° 5).

Il en est de même pour les eaux usées, dont le réseau est géré par la communauté de communes Normandie Cabourg Pays-d'Auge. Celle-ci confirme (annexe n°5) que le réseau et la station de Merville-Franceville-Plage ont une capacité suffisante pour traiter les eaux du lotissement.

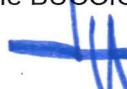
Enfin, la gestion des eaux pluviales sur le site se fera par une infiltration à la parcelle pour les particuliers ; les eaux de voiries seront quant à elles collectées dans des noues et dirigées dans des zones de rétention et d'infiltration.

Bien que le dossier d'études d'impact traite de ces éléments, les aménagements et les impacts prévisibles sur l'eau font l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, instruit par ailleurs.

**- Sur le bruit**

Le projet n'est pas situé dans un périmètre d'infrastructures relevant du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Toutefois, la circulation sur les routes départementales existantes et sur les voiries internes au lotissement seront sources de nuisances pour les futurs habitants. Aussi, l'aménagement de voies en chicane permet de contenir la vitesse des automobilistes à l'intérieur du lotissement et donc de limiter les nuisances sonores. Par ailleurs les futurs logements respecteront les normes en matière d'isolation phonique. Concernant le bruit de l'exploitation agricole située à proximité, le périmètre de réciprocité de 100 mètres devrait permettre d'atténuer le bruit perceptible depuis les habitations.

A Rouen, le 25 AOÛT 2017

La Préfète  
Pour la Préfète et par délégation,  
**le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales**  
Fabienne BUCCIO  
  
Nicolas HESSE

