



Madame, Monsieur,

Afin d'assurer une transparence sur l'opération du lotissement les « EVIGNETTES 3 » sur la commune de FRENOUVILLE, VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT a déposé une demande d'étude de cas par cas sur ce lotissement en appréciant, considérant, et déclarant que les seuils légaux portant application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement à l'échelle du terrain d'assiette de l'unité foncière étaient dépassés du fait d'une opération d'ensemble entre les lotissements « EVIGNETTES 1 » et « EVIGNETTES 3 ».

A l'origine, VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT avait déposé en 2013 un permis d'aménager sur l'ensemble de la zone concernée dans cette demande (Aujourd'hui EVIGNETTES 1 : 2ha + EVIGNETTES : 1ha).

Il s'est avéré que cette opération a reçu une prescription archéologique puis une prescription de fouilles sur une zone délimitée, aujourd'hui dénommée « EVIGNETTES 3 ». Ces éléments venant compromettre la réalisation du projet, cette partie du secteur a été retirée de la vente afin que VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT réalise en 2018 un lotissement uniquement sur le secteur « EVIGNETTES 1 » en assurant ses engagements fonciers. Cette opération comporte 38 logements libres et un macro-lot destiné à recevoir 18 logements locatifs sociaux aujourd'hui vacants.

A ce stade, l'opération « EVIGNETTES 3 » est irréalisable au regard des fortes contraintes applicables.

Parallèlement, VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT a déposé en 2015 un permis d'aménager sur le secteur « EVIGNETTES 2 » (3ha) pour une programmation de 74 logements. Ce permis aurait pu faire l'objet d'une demande de cas par cas qui a été écartée au moment de l'instruction, les seuils légaux étant pourtant dépassés dans la surface de plancher déclarée.

Par la suite, ce dernier a fait l'objet modificatif sur autorisation de Monsieur le préfet du Calvados en 2019, réduisant le nombre de logements à 53, et par voie de conséquence, rendant la surface de plancher réelle en deçà des seuils de déclenchement d'une étude de cas par cas. (< 10.000m<sup>2</sup>)

A la suite de ces deux projets, VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT a reçu une nouvelle sollicitation financière plus favorable sur le secteur « EVIGNETTES 3 » permettant une sortie du projet une fois les fouilles levées.

C'est dans ces conditions, et qu'en ayant suivi un raisonnement à l'échelle de l'unité foncière que VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT a soumis une demande de cas par cas sur les opérations « EVIGNETTES 1 et « EVIGNETTES 3 » afin de réaliser ce dernier ; les deux premiers d'une superficie de 5,5ha étant déjà réalisés à ce jour.

Chaque opération a fait l'objet d'études particulières afin de s'assurer de l'impact résiduel de l'urbanisation du secteur, dont les justifications ont par ailleurs été apportées dans la demande de cas par cas.

VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT reconnaît néanmoins qu'une interprétation allant dans le sens d'une opération globale aurait pu être retenue et intervenir au moment de l'élaboration du projet « EVIGNETTES 1 », alors même que de nouvelles conditions de négociations plus favorables ne pouvait être envisagées et anticipées sur le projet « EVIGNETTES 3 ».

En tout état de cause, et ce, malgré les largesses exposées dans à un contexte que VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT n'a pas pu maîtriser, il est demandé à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie de dispenser le projet d'étude d'impact au regard des justifications apportées.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes salutations les plus distinguées.

**VIABILIS LA QUALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT**

Parc Édonia

Bâtiment O - Rue de la Terre Adélie - 35760 SAINT-GRÉGOIRE  
Tél. 02 23 25 09 93 - Fax : 02 23 25 20 46

SAS au capital de 10 000 € - TVA intracommunautaire FR 72 751 840 521 00023  
Siret 751 840 521 00023 - APE 4299 Z - RCS CAEN 751 840 521

Fait à Saint-Gregoire, le 04/06/2021

**SAS VIABILIS LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT**  
Parc Edonia

Rue de la Terre Adélie Bat. O  
35760 SAINT GREGOIRE

tél. 02 23 25 09 93 [www.viabilis-amenagement.com](http://www.viabilis-amenagement.com)