

BILAN et MEMOIRE EN REPONSE
AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE LA CONSULTATION DU PUBLIC SUR
LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER LE SECTEUR DIT « LE PLANITRE »
déposée par la SOCIETE EDIFIDES

BILAN

Suite à la mise à disposition du public par voie électronique et à l'Hôtel de Ville du dossier de demande de permis d'aménager, de l'évaluation environnementale associée, de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire complémentaire en réponse organisée du 7 mai 2019 au 7 juin 2019 et prescrite par arrêté municipal 2019-246 SAU en date du 12/04/2019, 2 contributions ont été réceptionnées par voie électronique le 7 juin 2019 :

1° - Courrier commun des résidents du lotissement du Clos Guillaume

2° - Mme BÖRNER, conseillère municipale

Au vu du faible nombre de contributions, leur copie est jointe au présent bilan.

MEMOIRE EN REPONSE

1° - Résidents du lotissement du Clos Guillaume

- Accès par la venelle du Domaine du Clos Guillaume

Cette venelle a été aménagée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Reine Mathilde pour permettre la greffe d'un nouveau quartier en extension urbaine à l'ouest de la ZAC. Il en existe plusieurs ; l'une d'elle a été ouverte sur l'opération précédente au nord (Eco-hameau rue Jean Ternisien) sans que cela pose de problèmes de circulation ou de stationnement.

Cette voie ne servira que très peu, puisque les accès principaux seront réalisés par des voies plus larges et plus directes (voie nord du Clos Guillaume desservant l'éco-hameau et surtout Avenue du Bois au sud).

Toutefois, pour répondre aux inquiétudes des riverains, il a été décidé que cette venelle serait physiquement interdite à la circulation des véhicules motorisés et réservée aux circulations douces (piétons, vélos), ce qui permettra en outre de maintenir des places de stationnement.

- Eaux pluviales – Remontée de nappe phréatique

La gestion des eaux pluviales est soumise à l'accord de la police de l'eau (service de l'Etat) compétente en la matière et ne relève pas du permis d'aménager.

L'éco-hameau a été construit sur une zone humide en parfaite connaissance de possibles inondations des terrains par fortes pluies. C'est la raison pour laquelle il s'agit de constructions sur pilotis. Ce n'est pas le cas pour le secteur aménagé.

Les cartes de la DREAL sur la profondeur de la nappe phréatique (dernier porter à connaissance de février 2014) ne font pas apparaître de débordements de nappes observées sur cet ensemble de terrains aménagés. Le seul risque d'inondation sur une partie des terrains concerne les sous-sols qui sont interdits par le règlement d'urbanisme.

1° - Madame Sophie BÖRNER, conseillère municipale de Ouistreham

L'ensemble des remarques formulées concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ouistreham avec lesquelles le permis d'aménager du secteur dit « Le Planitre » doit être conforme (P.J.).

Or, ces orientations du PLU (approuvé à l'unanimité du conseil municipal) n'ont fait l'objet d'aucune des observations exprimées dans l'avis de Mme BÖRNER lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 décembre 2016 au 25 janvier 2017.

La demande de permis d'aménager est parfaitement conforme aux prescriptions de la phase 1 des OAP (seule phase constructible des orientations du PLU pour les nouveaux quartiers d'habitat) : plus de 180 logements, densité nette hors Espace Boisé Classé (inconstructible) de 28 logements à l'hectare, 60 % de collectifs ou intermédiaires et 45 % de logements locatifs sociaux.

Résidents du lotissement du Clos Guillaume

Monsieur le Maire
Mairie de Ouistreham
Place Lemarigné
14150 OUISTREHAM

Ouistreham, le 07 juin 2019

Monsieur le Maire,

Nous sommes résidents au Clos Guillaume et avons deux sujets d'inquiétude à propos du projet de construction du Planitre.

Le premier est le projet d'accès au Planitre par l'ouverture d'une troisième voie depuis le Clos Guillaume, prévue en sens unique, qui est un choix risqué et inadapté pour le stationnement et la circulation des véhicules dans le lotissement existant. L'absence de places de stationnement empêchera les résidents d'accueillir des visiteurs.

De plus, sans trottoirs cela représente un danger pour le déplacement des piétons, des cyclistes, des poussettes et des personnes à mobilité réduite.

La vie du quartier en sera perturbée.

Cette voie n'aurait ni la largeur ni le tracé adéquat pour absorber un flot potentiel de plusieurs centaines de véhicules jour.

Lors d'un entretien avec vos services, il nous a été répondu que cette voie serait peu utilisée, dans ce cas pourquoi l'avoir prévue ?

Aussi nous vous demandons d'abandonner ce projet d'ouverture de voie.

Le second sujet est notre interrogation sur la problématique des éléments hydrographiques.

Cette zone construite sur 8 hectares, dont sa surface imperméable ne va plus rien absorber du tout, causera un problème de gestion des eaux pluviales.

A une plus petite échelle, nous avons l'expérience de l'Ecohameau dont les terrains sont régulièrement inondés lors de fortes pluies.

De plus, la DREAL signale un problème de remontée de nappe phréatique pour la moitié nord-ouest.

Dans l'espoir d'une réponse de votre part, veuillez croire, Monsieur le Maire, en nos respectueuses salutations.

Fossard Rene

Fossard Mr.

Hofet Marthe

POTELLE Eudene

DARDANT Jolide

Billar Paris

ARTESSE Sabine

Ploucouen Jocelyn

Goein Marie

CHAPLET Patrick

LEPAULNIER Gaëlle

PARÉ ~~René~~ Pélerinique

29 Domaine des Guillemys

30 Doucine des Guillemys

20 Domaine des Guillemys

21 ~~Domaine~~ du des Guillemys

28 Rue du domaine des Guillemys

18 Rue domaine du des Guillemys

24 Domaine du des Guillemys

19 Domaine du des Guillemys

26 Domaine du des Guillemys

27 Domaine du des Guillemys

M. Soufflet

F. Fostella

Goein

Etude de la demande du permis d'aménager le planitre

Avis de Madame Sophie Börner, conseillère municipale Ouistreham et
Monsieur François Joly

Cosecrétaires du Groupe local EELV Pays de Caen et

Cosecrétaires départementaux EELV Calvados

Le projet d'aménagement de la zone du Planitre présenté par la société EDIFIDES s'étend sur un terrain d'une surface totale de 8,5 ha environ et il correspond à la volonté de la Ville de développer son aire urbaine pour satisfaire à la demande des habitants de Ouistreham ou des personnes extérieures. Une pression urbaine liée à la qualité de vie en bord de mer, mais aussi à la commodité des déplacements automobiles largement encouragés par des développements autoroutiers conséquents, qu'il faudra maîtriser à l'avenir. Si nous sommes effectivement favorables à la densification de l'urbanisation existante à certaines conditions, nous observons aussi que 75% des logements prévus d'être construits par le PLU dans les 15 prochaines années, le seront au détriment de zones naturelles et de terres agricoles. Or, c'est un point de vigilance : notre développement démographique doit également prendre en compte la lutte contre l'étalement urbain en limitant le prélèvement des surfaces agricoles et assurer la protection des espaces de biodiversité. Nous tenons à rappeler que, lors de la discussion autour du PLU, la chambre d'agriculture a estimé excessif le prélèvement sur les terres agricoles dans les OAP pour l'habitat prévues à Ouistreham (total des 4 phases à l'Ouest de la Ville : 40,1 ha moins les espaces boisés). Car même si cette urbanisation était déjà ouverte dans le POS de 2002, la situation n'est plus la même aujourd'hui où nous devons faire face aux réalités du dérèglement climatique, comme l'inéluctable montée des eaux des océans avec la fonte des glaciers, ou l'augmentation de périodes caniculaires difficilement supportables dans nos villes, si peu adaptées à ces situations extrêmes.

Le projet respecte a minima le SCOT de Caen Métropole quant à la densité nette de 25 logements par ha, tout en intégrant 45% de logements sociaux, alors qu'avec les besoins grandissants sur la Communauté urbaine, il nous faudrait réduire encore davantage cette consommation d'espace. Il faut rappeler qu'Ouistreham a été classé en catégorie Pôle Principal qui a pour vocation de « renforcer son rôle polarisant en accueillant des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines. »

A l'ouest du projet d'aménagement est situé le marais de Colleville-Monty-Ouistreham classé « espace naturel sensible », c'est une zone humide et reconnue en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, c'est-à-dire de grand intérêt écologique. Au sud, le bois des Gravelles est un espace boisé classé et le bois du Caprice, également espace sensible et humide. Ce sont des espaces qu'il faut protéger. Cette contiguïté avec le projet urbanistique soulève quelques questions et met en exergue les faiblesses et insuffisances du projet.

- Il est à regretter que le maître d'ouvrage ne suive pas la recommandation de l'autorité environnementale de nous fournir l'étude d'impact sur l'économie agricole. Cette étude aurait pu nous éclairer sur le devenir des exploitations agricoles de la commune. On peut déjà constater la disparition de 7,5 ha de terres agricoles pour la première phase.
- 30 mètres de haies bocagères seront détruites entre les parcelles 30 et 75, alors qu'une coulée verte est prévue sur une partie de l'espace; nous proposons de la conserver pour son intérêt écologique et que soient renforcées les mesures de continuités écologiques (trame verte et bleue), notamment entre les espaces naturels sensibles que sont le marais de Colleville /Ouistreham et le Bois du Caprice mais aussi la protection des espaces verts, haies, talus et alignements d'arbres qui contribuent à cette continuité au sein même de la zone urbanisée.
- L'existence parallèle de cinq grands projets d'urbanisation dans un rayon de 2 à 8 km autour du Planitre vont générer des contraintes supplémentaires sur notre environnement (circulation et bruit accrus, qualité de l'air, prélèvement de surfaces agricoles, impact sur la biodiversité ...). Cent hectares de terres agricoles vont être utilisés pour construire 2 136 logements. Là aussi, il serait souhaitable d'avoir une analyse sérieuse de l'impact de l'ensemble de ces nouvelles constructions prévues sur les communes alentour, notamment en matière de circulation automobile, génératrice de pollution. Le trafic actuel sur la RD 514 commence à saturer à partir de Bénouville aux heures de pointe, l'augmentation inévitable du nombre de véhicules accroîtra le problème. Si par ailleurs, nous appliquons le ratio de 2,5 voitures par logement, pour nos 202 logements nous obtenons 510 véhicules supplémentaires --> et pour 2 316 logements dans la proximité géographique, nous obtenons 5 790 voitures supplémentaires. Mobilité douce et intermodalité doivent être repensées de toute urgence sur notre côte.
- Les enjeux énergétiques se limitent à optimiser les orientations du bâti pour des apports solaires et lumineux gratuits. Pieuse intention. Mais il est maintenant urgent de s'orienter vers la construction d'éco-lotissements passifs, notamment et surtout pour les logements collectifs sociaux. Le porteur de projet a-t-il cette ambition ? Elle n'apparaît pas, à part mettre en avant l'aérothermie, sans démontrer pourquoi elle serait deux fois plus performante, que quoi d'ailleurs ? L'absence de contraintes permet au porteur de projet de proposer les solutions les moins coûteuses pour les constructeurs, mais coûteuse en fonctionnement et donc sur le pouvoir d'achat des futurs habitants. Il faudrait être beaucoup plus exigeant à l'égard des futurs promoteurs, que ce soit les bailleurs sociaux ou les entrepreneurs privés. Une erreur figure d'ailleurs dans la réponse à l'AE ; avec la RT2012, en effet, il n'est pas obligatoire de faire appel aux énergies fossiles. La solution du solaire est très pertinente pour l'eau chaude sanitaire, elle peut couvrir 50% des besoins et cela fonctionne très bien en Normandie (source Ademe).

- De nombreuses sources lumineuses nouvelles seront installées et contribueront à la pollution lumineuse. Il faudrait envisager l'installation de points lumineux par capteur solaire dans les zones secondaires, prévoir déjà la possibilité de l'extinction nocturne, voire un allumage par détecteur de présence ou sur commande via un smartphone.
- Les mesures d'ERC ne prennent pas en compte la perte du foncier agricole ; cette perte pourrait être compensée par le changement de type d'agriculture, par exemple en encourageant le maraîchage bio sur les parcelles restantes (impact sur les risques de pollution limité). De même, pas d'ERC concernant les incidences de rejet des eaux pluviales sur le marais de Colleville, les modalités de mesure de qualité de ces rejets restent floues.
- Page 6 du Mémoire en réponse à l'AE, il est écrit que « l'utilisation des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces communs et à proximité des ouvrages de collecte et de stockage des eaux pluviales est proscrite ». D'une manière générale, il faut rappeler que cet usage est désormais interdit sur tous les espaces communs entretenus par la ville ainsi que les espaces privés.
- Concernant les déplacements et la mobilité, la place laissée au vélo est quasiment inexistante. Il faut un vrai plan ambitieux cyclable à Ouistreham, et pas seulement du vélo loisirs. Sur l'ensemble du lotissement, nous n'avons noté que deux emplacements de stationnements vélos, et aucun à proximité des macro-lots collectifs. C'est insuffisant. Il faut de vrais aménagements cyclables sécurisés, pas seulement une vague bande blanche dessinée sur la route. Concernant le cheminement piéton/cyclable, il doit permettre aux futurs habitants d'accompagner leurs enfants à l'école sans prendre la voiture.
- Il faut mettre en place un véritable urbanisme libéré de la voiture avec du stationnement reporté en entrée ou en cœur d'îlot comme pour les macro-lots collectifs, mutualisé avec un équipement. Quel sera le bilan énergétique et climatique de ce quartier si chaque logement possède ses deux places de parking réglementaires ?
- Page 10 de son avis, l'AE soulève avec justesse le passage envisagé et donc problématique d'une voirie au centre du bois du Caprice. Ce franchissement mettrait en péril l'équilibre écologique de cet espace sensible.
- Concernant le sol, les informations concernant le traitement des eaux pluviales dans les espaces privés sont inquiétantes. En dehors des lots 13 à 16 et des macro-lots 85 à 87, les autres lots sont tous susceptibles de présenter un fort risque de remontée de nappes phréatiques de 0 à 2,50 m de profondeur. Il faudra être très vigilant quant aux ouvrages de rétention et d'infiltration qui seront à la charge des acquéreurs. Le lot 1 est grevé d'une servitude d'entretien du fossé existant en limite nord, à proximité de l'éco-hameau, très humide également.

C'est donc une zone à forte prédisposition d'humidité. Ce phénomène est corroboré par la cartographie de la DREAL, qui avait classé le quart nord-ouest du lotissement en zone inondable, voire en risque de submersion marine du fait du niveau très bas de sa côte. Il y a là vraiment un danger potentiel qui n'est pas à minimiser. Ce point est fortement contesté par la mairie actuelle dans l'attente du nouveau PPRI. Cela nous interroge sur sa volonté d'aménager en priorité cette parcelle. Et par précaution, il serait souhaitable de ne pas construire de logements dans ce quart nord-ouest. Par ailleurs, des dispositions doivent être prises pour préserver les sous-sols et les réseaux du risque d'inondation. La mesure consistant à relever de 20 cm les habitations suffira-t-elle ? Une zone refuge à l'étage est évoquée ? Cela augure d'un avenir incertain pour les futurs habitants.

Même si ce projet respecte a minima la loi et les différents documents d'urbanisme (limitation de la surface des parcelles, trame verte, espace de jeux ...), ce projet ressemble encore beaucoup trop à ses frères construits depuis maintenant 40 ans, où l'on continue à faire de l'urbanisme périurbain standardisé qui détruit des espaces naturels, mange des terres agricoles, où la voiture est reine, alors que la « petite reine » (vélo) est reléguée au mètre linéaire matérialisée par une bande blanche, où les habitants ne se rencontrent pas pour partager du temps, ou construire des expériences de vie dans des lieux communs. Il est dommage de ne pas profiter de ce nouvel aménagement pour créer des lieux de vie partagés et de suivre l'Accord de Paris sur le Climat.