PRÉFET
DU CALVADOS

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Valéry COLLIN

Chargé de mission prévention des risques et planification
Service Urbanisme et Risques
Tel : 02 31 43 19 27
valery.collin@calvados.gouv.fr

Caen, le 21 MAI 2021

COURRIER ARRIVÉ LE
26 MAI 2021
Mairie de DOUVRES LA DÉLIVRANDE

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE

OBJET : Modification N° 4 du PLU de **Douvres-la-Délivrande**

Vous m'avez transmis, le 23 février 2021, un projet de modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune dont l'objet principal est l'extension de la ZAC d'habitat des « Hauts Près » (phases 3 et 4) en ouvrant à l'urbanisation une zone 2AU (en zone 1AUa).

Je souhaiterais appeler votre attention sur les points de vigilance suivants :

1- Le rapport de présentation :

- Pour plus de clarté, le rapport de présentation pourrait lister les installations agricoles identifiées comme installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et préciser les périmètres de « réciprocité » associés qui devront être reportés, le cas échéant, sur le règlement graphique.

- En plus des extensions foncières : 1AUa (ZAC) et 1AU, le rapport de présentation (p 9 et 10) indique seulement la surface totale des zones urbaines « *identifiées comme potentiel de densification* » soit 4,6 ha en zone U mais sans indications de surfaces par opération ou projet. Le détail de celles-ci (sans surfaces) est indiqué p 30 à 32 du mémoire en réponse à la MRAE (pièce 1.3), pour un total de 320 logements en zone urbaine prévu dans le PADD. Il est donc nécessaire de compléter et détailler chaque opération ou projet en incluant les surfaces dans le rapport de présentation (en cohérence avec les OAP).

2 - Le mémoire en réponse à la MRAE (pièce 1.3) :

- Dans le chapitre pris en compte du SRCAE (p19) sur la partie Qualité de l'air, compte-tenu de la localisation du futur écoquartier en limite des cultures de plein champs, l'impact des produits phytosanitaires mériterait d'être abordé dans le cadre de l'application du plan Écophyto II dont un des objectifs est de « renforcer la prévention de l'exposition de la population aux pesticides ainsi que de leurs impacts sur l'environnement et la biodiversité... ».

La rubrique R 11 (p 20 -SRADDET) « *Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte* » rentre dans le champ d'application de la modification N° 4, le dossier présenté devra donc être complété sur cet aspect.

– Dans la « *Synthèse des mesures d'évitement de réduction et de compensation* » (Impacts sur le milieu naturel et le paysage p 27), il n'est pas précisé quelles mesures sont prises pour conserver les haies existantes *(recensées p 20 du rapport de présentation : référence à l'étude d'impact de 2013 complétée par l'étude Alise Environnement de 2016 + p 51 du rapport d'évaluation environnemental)* ou à créer d'autant que votre projet est labellisé écoquartier. Conformément au rapport de présentation et au document de réalisation de la ZAC des « Hauts Près », des dispositions opposables spécifiques à la protection/création des haies devront être intégrées dans le règlement écrit et graphique.
Le « *rapport d'évaluation sur l'eau potable* » *(point 2.2.2 p 32)*, en lien avec le projet de périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable « Delle du Mont » qui inclut une grande partie de la ZAC des Hauts Prés phase 2 est manquant. Cette absence ne permet pas d'apprécier votre projet au regard de la disponibilité et de la protection de la ressource en eau.

3 - **Dans le Règlement graphique**[1], il manque un indice de cavité souterraine et il conviendra de mettre à jour le rapport de présentation (p 14 et 15).

4 - Pour une meilleure information du public, la modification N° 4 du PLU liée à l'extension de la « ZAC des Hauts Près » pourrait inclure en annexes les dossiers de création et de réalisation de « l'écoquartier » ainsi que le « cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ».

Au regard de l'ensemble de ces éléments, j'émets un avis favorable à votre projet de modification et vous invite, préalablement à son approbation, à apporter les modifications et compléments listés ci-avant.
Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toutes clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Bien à vous -

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Jean-Philippe VENNIN

1 - La cavité référencée par la Dreal (Carmen) à l'intérieur de la zone 1AUa nord (1ère phase ZAC), n'ayant pas été identifiée sur le terrain par le rapport d'étude Alise (cavité N° 23) dans le dossier de réalisation Nexity de la ZAC des Hauts Près (*cf. modification N° 2 p 7 du R.P.*),

Préfecture du Calvados
rue Daniel Huet – 14 000 CAEN
Tél. 02 31 30 64 00
prefecture@calvados.gouv.fr
www.calvados.gouv.fr