

Commune de DEMOUVILLE

# RAPPORT DE SYNTHÈSE CONCERTATION DU PUBLIC

**Procédure de participation du public par voie électronique  
concernant :**

**Projet d'habitat « Le Malassis »**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° PA 01422124D0001  
DE LA SOCIETE EDIFIDES

Procédure organisée par la Mairie de Démouville du  
18/10/2024 à 9h00 au 18/11/2024 à 17h00

## Procédure de participation du public par voie électronique organisée conformément à l'article L123-19 du Code de l'Environnement – Rappel réglementaire

Partie législative (Articles L110-1 à L713-9)  
Livre Ier : Dispositions communes (Articles L110-1 à L191-1)  
Titre II : Information et participation des citoyens (Articles L120-1 à L127-10)  
Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1-A à L123-19-11)  
Section 2 : Participation du public pour les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique (Article L123-19)

### Article L123-19

**Version en vigueur depuis le 25 octobre 2023**

I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

**Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 4 (V)**

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2, s'ils ne sont pas soumis à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article L. 123-12. Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier dans les préfectures et les sous-préfectures ainsi que dans les espaces France Services et dans la mairie de la commune d'implantation du projet en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité ainsi que dans les espaces France Services et dans la mairie de la commune d'implantation du projet en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée. Au sein des espaces France Services, un agent peut être chargé d'accompagner les personnes en difficulté avec l'informatique dans leurs démarches liées à la participation du public par voie électronique.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés et, selon l'importance et la nature du projet, par voie de publication locale quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets. Cet avis mentionne :

1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;

2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;

3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;

4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;

5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;

6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;

7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 122-7 ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du plan ou du programme.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

III. - Sont applicables aux participations du public réalisées en vertu du présent article les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article L. 123-19-1, ainsi que les dispositions des articles L. 123-19-3 à L. 123-19-5.

#### NOTA :

*Conformément au II de l'article 4 de la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation environnementale déposées à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard un an après la promulgation de la présente loi.*

## **Rappel du contexte et des modalités de concertation**

### ➤ **Présentation du projet**

La société EDIFIDES a le projet de réaliser l'aménagement du secteur Malassis de la commune de Démouville, dans la continuité de l'urbanisation existante.

L'aménagement du secteur Malassis porte sur une emprise globale de 8.2 ha (emprise des OAP). Le projet d'habitat d'EDIFIDES porte sur une emprise totale de 7.2 ha. Un second projet d'habitat porté par un autre opérateur concerne une emprise d'environ 1 ha et concerne l'aménagement d'une vingtaine de logements.

### ➤ **Contexte réglementaire**

Dans le cadre du projet de lotissement porté par EDIFIDES et suite à une demande d'examen au cas par cas, la DREAL a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale (décision du 2 août 2023).

Le projet d'urbanisation du secteur Malassis a été intégré dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) multisites ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2019. La ZAC a été supprimée par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2020. Le présent projet porte donc sur un périmètre différent et moindre que celui de l'évaluation environnementale de la ZAC multisites.

### ➤ **Avis de la MRAE**

Le projet d'habitat Le Malassis a donc fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément au Code de l'Environnement. Ce dossier a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en date du 18 juin 2024 (avis n°2024-5374).

Dans cet avis, l'Autorité Environnementale a émis plusieurs recommandations. EDIFIDES, en tant que maître d'ouvrage, a apporté des réponses sur des points particuliers soulevés afin d'éclairer les lecteurs, sous la forme d'un mémoire en réponse.

Le présent mémoire est donc un document complémentaire à l'évaluation environnementale suite à l'avis de l'Autorité Environnementale.

### ➤ **Procédure de mise à disposition du public par voie électronique**

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager, une procédure de participation du public par voie électronique a été mise en œuvre dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

L'instruction du permis d'aménager est réalisée par les services de Caen La Mer pour le compte de la commune de Démouville. Le projet est soumis à une analyse impartiale et réglementaire.

### ➤ **Modalités de la concertation**

Le Maire de Démouville a prescrit par arrêté municipal, l'organisation d'une procédure de participation du public par voie électronique relative au permis d'aménager n° PA 014 221 24D0001 déposé par la société EDIFIDES.

**Cette demande de permis d'aménager concerne le projet d'aménagement du quartier d'habitat « Le Malassis ».**

**La participation du public par voie électronique s'est déroulée du vendredi 18 octobre 2024 à 9h au lundi 18 novembre 2024 à 17h0, soit une durée de 30 jours consécutifs.**

Le dossier soumis à la présente procédure est composé conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, des pièces suivantes :

- Le dossier de demande de permis d'Aménager n°PA 014 221 24D0001,
- L'avis préalable à l'ouverture de la procédure de PPVE,
- L'évaluation environnementale,
- L'arrêté municipal n°2024-198 portant ouverture et organisation de la PPVE,
- L'avis délégué de la MRAE n°2024-5374 en date du 18 juin 2024,
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE rédigé par l'aménageur.

L'ensemble du dossier dématérialisé a été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie de Démouville : <https://www.demouville.fr/service-urbanisme> et sur le site dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/5693> pendant toute la durée de la PPVE.

Le public pouvait demander la consultation du dossier sur support papier dans les conditions prévues à l'article D123-45-2 du Code de l'Environnement, par mail à [urbanisme@demouville.fr](mailto:urbanisme@demouville.fr) et sur rendez-vous en mairie aux horaires habituels d'ouverture sur demande effectuée au plus tard le 4ème jour ouvré précédant l'expiration du délai de participation du public.

Le public a été informé de l'ouverture de la PPVE par un avis publié 15 jours avant le début de la consultation ainsi que par voie d'affichage en Mairie et sur site, et également mis en ligne sur le site internet de la Mairie.

Pendant toute la durée de la participation du public, les éventuelles observations, propositions ou questions du public ont été consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié : <https://www.registre-dematerialise.fr/5693> ou par mail à l'adresse suivante : [ppve-5693@registre-dematerialise.fr](mailto:ppve-5693@registre-dematerialise.fr)

A l'expiration du délai de la PPVE, le registre a été clôturé le 18/11/2024 à 17h00 et les éventuels mails réceptionnés après la clôture n'ont donc pas été pris en compte.

Le projet de décision relatif à la demande d'autorisation d'urbanisme ne pourra être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en compte des observations et propositions déposées par le public, et la rédaction de la synthèse des observations et propositions du public.

A l'issue de la PPVE et au plus tard à la date de publication de l'arrêté accordant le permis d'aménager, la Mairie rendra public, par voie électronique et pour une durée de trois mois, un dossier comprenant la synthèse des observations et propositions, et les réponses apportées.

## Liste des contributions et réponses apportées

Dans le cadre de la participation du public par voie électronique, 9 contributions ont été formulées. Les réponses sont apportées par EDIFIDES, demandeur du permis d'aménager et par la commune de Démouville. Les contributions déposées par voie électronique sont les suivantes :

### [Contribution n°1 \(anonyme – 22/10/2024\) :](#)

#### Contribution n°1 (Web)

👤 Anonyme

🕒 Déposée le 22 octobre 2024 à 22h46

Pourquoi vouloir encore construire des lotissements...

A quand la zéro artificialisation des sols ?

Préservons la nature et arrêtons de penser qu'à l'argent.

Qui dit propriétaire dit taxe foncière donc des revenus pour la commune...

### [Réponse à la contribution n°1 :](#)

Madame, Monsieur,

Nous comprenons votre inquiétude face à la question de l'artificialisation des sols et à la préservation de la nature, qui sont des sujets cruciaux pour l'avenir de nos territoires et de notre environnement. Notre projet de lotissement s'inscrit précisément dans une démarche de développement raisonné et responsable. Avant toute démarche, nous avons réalisé une étude environnementale approfondie, visant à évaluer les impacts sur l'écosystème local et à garantir des mesures de protection et de compensation adaptées.

Par ailleurs, il est important de noter que notre projet suit les principes d'aménagement durable, avec pour ambition de préserver au maximum les espaces naturels existants. Nous limitons l'artificialisation des sols autant que possible, en densifiant plutôt que d'étendre la zone urbaine en cohérence avec l'OAP (et dans le respect du SCoT Caen Métropole et du PLH Caen la Mer, imposant une densité minimale de 35 logements par hectare). Des espaces verts, des zones végétalisées, et des voies douces seront intégrés au sein du lotissement.

Quant à la question de la fiscalité, il est vrai que le développement de nouveaux logements peut générer des revenus pour la commune. Toutefois, notre démarche ne se limite pas à une simple logique économique. Nous travaillons pour répondre à une demande locale en logements, afin d'offrir des habitats accessibles et adaptés aux besoins de la population, tout en soutenant la vitalité et l'équilibre démographique de la commune.

Soyez assuré que nous restons attentifs aux impacts de notre projet et ouverts à toutes les contributions citoyennes, qui sont pour nous une richesse dans l'élaboration de solutions d'aménagement respectueuses et durables.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information et pour répondre à toute autre question que vous pourriez avoir. Bien cordialement.

## [Contribution n°2 \(anonyme – 27/10/2024\) :](#)

### Contribution n°2 (Web)

👤 Anonyme

🕒 Déposée le 27 octobre 2024 à 10h27

Pour ce projet, la maire Martine Françoise Auffret avait mis à disposition le dossier sous forme papier à la mairie. Pourquoi ne pas l'avoir fait d'emblée ? Il est encore temps de le faire, tout le monde n'a pas Internet et certains ne sont pas à l'aise avec l'informatique. D'autant que le projet jouxte un quartier où résident des personnes âgées qui seront très concernées par l'impact de l'augmentation significative de la circulation et la disparition de l'ambiance calme et paisible de leur environnement.

## [Réponse à la contribution n°2 \(réponse apportée le 30/10/2024 à 17h39\) :](#)

Bonjour,

Pour les personnes qui ne disposent pas d'internet il est possible de prendre rendez-vous en mairie afin de disposer d'un ordinateur pour consulter et participer à cette consultation. Pour les personnes ne sachant pas manipuler le numérique, il est possible de consulter le dossier papier sur rendez-vous en mairie. Cette consultation étant sans commissaire enquêteur, il n'y a pas de registre papier pour les contributions. Il est donc prévu qu'un agent fasse le relais pour apporter les contributions en numérique des personnes ne disposant pas d'un ordinateur. Bien cordialement.

---

## [Contribution n°3 \(anonyme – 30/10/2024\) :](#)

### Contribution n°3 (Web)

👤 Anonyme

🕒 Déposée le 30 octobre 2024 à 20h19

Bonjour,

Mes remarques ci-dessous :

Tout nouveau projet devrait être un écoquartier étant donné les enjeux climatiques actuels et les conséquences néfastes de l'artificialisation des sols.

A défaut celui de Démouville Malassis aurait dû être partagé entre une surface moins importante de bâti avec beaucoup d'espaces verts et une surface de jardins familiaux/collectifs ou de maraîchage bio pour alimenter la cantine et les habitants alentours.

D'ailleurs l'autorité environnementale estime "que l'artificialisation des sols générée par le projet aura pour effet de compromettre un potentiel de valorisation agro-écologique qu'il aurait été important de préserver dans l'éventualité de la mise en œuvre, à l'avenir, de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement."

Le rapport environnemental précise également que :

"La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène d'artificialisation avec environ 18 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021. Cela représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre, ou la consommation d'environ un hectare toutes les six heures."

Quelle est la vraie raison d'une si grande surface de logement ? Si c'est vraiment démographique, le rapport environnemental indique qu'au lieu d'une extension, une densification aurait été préférable d'autant que "Le parc (de logements à Démouville) a augmenté de près de 12,5 % entre 2009 et 2020, alors que la population communale a baissé de 6,5 % durant la même période."

Le projet va également exposer les habitants futurs et actuels à d'importantes nuisances sonores et à une diminution de la qualité de l'air en raison de la proximité d'axes routiers très empruntés (route de Rouen) et de l'augmentation du trafic des voitures dans les rues existantes.

### Réponse à la contribution n°3

Madame, Monsieur,

Nous avons bien conscience de l'importance de concevoir des quartiers respectueux de l'environnement, d'autant plus face aux défis climatiques actuels. À ce titre, notre projet intègre plusieurs composantes écologiques et des espaces verts significatifs, afin de créer un cadre de vie agréable et naturel. Concernant votre suggestion d'une intégration de jardins familiaux ou de maraîchage bio, nous avons effectivement étudié cette option en phase de conception. Toutefois, dans le contexte spécifique de ce projet, d'autres solutions ont été privilégiées pour répondre aux besoins de logements tout en limitant l'étalement urbain.

Notre projet est pensé pour répondre aux demandes de logements en regroupant et densifiant autant que possible les habitations sur une surface optimisée répondant ainsi aux attentes réglementaires. Cela permet de minimiser l'impact au sol tout en maintenant un niveau de confort et de qualité de vie pour les futurs résidents. Les espaces verts aménagés incluent des zones de biodiversité, et nous avons prévu des mesures de compensation écologique afin de limiter les effets sur l'écosystème local.

Le projet du quartier d'habitat du Malassis cherche à limiter l'imperméabilisation du sol avec la création de voies partagées, de nombreux espaces verts, de franges vertes, de zones de rétention végétalisées et de places de stationnement en revêtements perméables. Les espaces verts, sur l'emprise de l'espace public, représentent une surface globale d'environ 1 ha.

Le règlement du PLU impose le respect d'un coefficient maximum d'emprise au sol afin de limiter les surfaces imperméabilisées sur l'emprise privative.

Enfin, le projet est basé sur un principe de gestion économe du foncier constructible : avec une densité supérieure aux prescriptions du PLH et au SCOT (> 35 logements/ha – densité minimale de 43.4 logements/ha) et la création de logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés.

Rappelons que selon le diagnostic faune-flore-habitats réalisé par le bureau d'études spécialisé Pierre Dufrene, le site est occupé par des monocultures intensives d'un intérêt et aux potentialités écologiques particulièrement faibles.

La création du quartier du Malassis apportera un gain en biodiversité grâce :

- à la création de nombreux espaces végétalisés : frange verte (365 ml de haies bocagères), espaces verts, zones de rétention végétalisées ;
- à la création d'une coulée verte ;
- à la création de points d'eau (noues, espaces paysagers creux) liés à la gestion des eaux pluviales ;
- à la création de nouveaux corridors (plantation de haies bocagères) ;
- à une gestion différenciée ;
- à l'absence de phytosanitaires.

Rappel des mesures en faveur de la biodiversité :

#### Mesures de réduction :

R1 : Création d'une coulée verte + trame verte généreuse + espaces tampon enherbés - Essences locales, non envahissantes, non nuisibles - Pas d'espèces végétales allergisantes – Plantes adaptées au changement climatique

R7 : Limitation de la vitesse à 30 km/h sur les voies secondaires - tertiaires – rétrécissement voies principales et 50 km/h sur les voies principales

R11 : Création de franges paysagères : création d'un talus cauchois le long de la frange Sud avec les terrains agricoles pour mettre à distance de la RD + traitement particulier des interfaces avec les quartiers existants par des franges paysagères

R12 : Création de zones de rétention et d'infiltration végétalisées (noues, espaces paysagers en creux) = Points d'eau favorables à l'amélioration de la biodiversité – trame bleue

R15 : Ensemble de mesures réduisant la pollution lumineuse – Eclairage adapté – Mise en place d'une trame noire notamment dans la coulée Est-Ouest

R29 : Suppression de l'utilisation de produits phytosanitaires avec l'arrêt de la mise en cultures des terrains + utilisation interdite pour la collectivité et les privés

R34 : Réduction des impacts sur la circulation des espèces (clôtures des parcelles réalisées afin de conserver une perméabilité pour la petite faune)

R35 : Plantations : essences locales, non envahissantes, non nuisibles - Pas d'espèces végétales allergisantes – Plantes adaptées au changement climatique

R37 : Installation de nichoirs à oiseaux, gîtes pour chauve-souris, hôtels à insectes au niveau des espaces de convivialité

**Mesures d'accompagnement :**

A7 : Sensibilisation des habitants à la biodiversité

A8 : Gestion raisonnée et différenciée des espaces verts

A9 : Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires

A10 : Surveillance des espèces végétales invasives

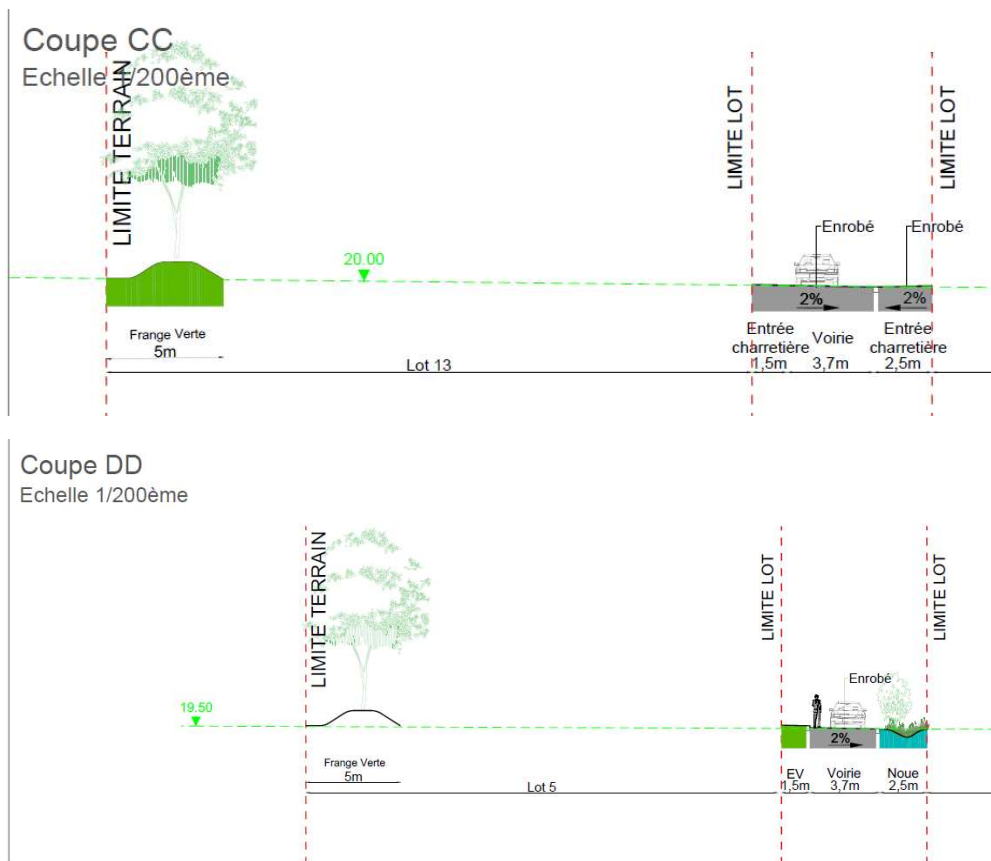
Le choix de la surface de logements repose effectivement sur une analyse des besoins de la commune et de ses environs. Bien que la population de Démouville ait récemment diminué, la demande en logements adaptés aux nouvelles structures familiales et aux jeunes ménages est forte sur cette commune. Ce projet vise à répondre à cette demande tout en intégrant une offre variée de typologies de logements pour assurer un développement harmonieux de la commune.

Nous comprenons aussi votre préoccupation concernant les potentielles nuisances sonores et la qualité de l'air. À ce sujet, une étude acoustique, une étude sur la qualité de l'air et une étude de trafic ont été réalisées en amont, par des bureaux d'étude spécialisés, permettant de concevoir des aménagements qui minimisent l'exposition aux nuisances liées au trafic routier. Nous travaillons également à intégrer des dispositifs de végétation en bordure des axes de circulation : un merlon au Sud du projet d'environ 5m de large est prévu et jouera un rôle protecteur contre les polluants atmosphériques et limitant la propagation du bruit. Notre projet répond à l'ensemble des attentes réglementaires.



*Exemple de talus cauchois (source : Atelier LD)*





Le merlon sera composé d'un linéaire planté d'arbres robustes de haut-jet, mais également de strate arbustive et herbacées. Il sera complété par la mise en œuvre d'une clôture champêtre reprenant les codes des clôtures agricoles normandes.

En conclusion, notre démarche s'appuie sur une volonté de créer un aménagement équilibré, répondant aux besoins locaux en logements tout en limitant notre impact sur l'environnement.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information et pour répondre à toute autre question que vous pourriez avoir. Bien cordialement.

#### [Contribution n°4 \(anonyme – 31/10/2024\) :](#)

##### Contribution n°4 (Web)

👤 Anonyme

🕒 Déposée le 31 octobre 2024 à 15h31

J'habite Démouville depuis 30 ans, j'ai vu la commune changer progressivement avec la construction de nouveaux pavillons et immeubles : moins de calme, plus de circulation, de pollution et de pollutions sonores. La commune a quand même gardé une taille humaine jusqu'à présent. Je suis d'accord, il faut renouveler la population pour éviter la fermeture des écoles et faire vivre la commune, mais comment comptez-vous aménager le centre bourg ? il n'y a à ce jour pas assez de places de stationnements et des véhicules garés un peu partout dangereusement. Nous sommes bon nombre pour lesquels ce projet paraît totalement démesuré. Trop d'urbanisme et pas assez d'espaces verts alors que nous parlons sans cesse de réchauffement climatique. Vous allez bétonner drastiquement tous les accès et les rues du lotissement, l'eau pourra-t-elle s'écouler correctement lors des pluies de plus en plus fortes que nous subissons maintenant régulièrement ? Démouville va devenir une vraie fournaise l'été. Ce projet me laisse un goût amer, une fois de plus l'argent et le profit remportent la mise.

## Réponse à la contribution n°4 :

Madame, Monsieur,

Nous comprenons vos inquiétudes quant à l'impact de notre projet de lotissement sur le cadre de vie et l'environnement, et nous tenons à vous apporter des éclaircissements sur la manière dont nous abordons ces enjeux.

Notre projet s'inscrit dans une logique d'aménagement responsable et concertée. Nous avons à cœur de préserver l'identité de Démouville tout en répondant aux besoins de renouvellement de la population, pour maintenir l'équilibre démographique et soutenir les infrastructures locales, comme les écoles et les commerces de proximité.

La question des espaces verts est essentielle, surtout face aux défis climatiques actuels. C'est pourquoi notre projet intègre un réseau d'espaces verts et de plantations, contribuant à la biodiversité et à l'atténuation des îlots de chaleur. L'idée est de créer un cadre de vie qui respecte autant que possible le caractère naturel de la commune et d'y insérer des zones ombragées et végétalisées pour le bien-être des résidents et la régulation des températures.

En effet, la surface végétalisée totale de l'espace public de l'opération sera d'environ 10230 m<sup>2</sup>, représentant 14 % de l'opération.

Les espaces verts auront des rôles importants dans la lutte contre le réchauffement climatique:

- rôle de puits carbone des végétaux (stockage du carbone consommé par les plantes),
- rôle de régulation de la température (par transpiration de végétaux notamment) pour freiner la formation d'îlots de chaleur et créer des « ambiances urbaines » plus fraîches.

Ainsi, le quartier du Malassis sera caractérisé par une coulée verte centrale et sera ponctué d'espaces verts de façon à créer des respirations au cœur du parcellaire bâti. Ces espaces seront accompagnés de cheminements et seront à la fois des lieux de promenade et des espaces d'agrément. Les arbres apportent des zones d'ombre et de fraîcheur lors des journées chaudes. Les espaces végétalisés amélioreront le confort de vie des usagers de façon directe par la protection des rayonnements du soleil et indirecte par la thermorégulation induite par la végétation (réduction de la température lors des fortes chaleurs, réduction du phénomène de l'îlot de chaleur).

En matière de gestion des eaux pluviales, nous appliquons des techniques d'infiltration et de rétention d'eau de pluie directement au sein du lotissement en concertation avec les services spécialisés et conformément à la réglementation. Nous installerons des bassins de rétention et des zones d'infiltration pour capter les eaux pluviales et éviter tout risque de saturation des réseaux. Nous gérons l'eau au plus proche de son point de chute. En complément, les eaux pluviales seront également gérées par infiltration à l'échelle des parcelles. Ces dispositifs sont conçus pour s'adapter aux épisodes de pluie plus intenses que nous connaissons, assurant ainsi une gestion efficace des eaux et une limitation de l'imperméabilisation. Le règlement du PLU impose d'ailleurs le respect d'un coefficient maximum d'emprise au sol afin de limiter les surfaces imperméabilisées sur l'emprise privative. En outre, au niveau des macrolots et lots privés, le PLU impose la réalisation de zones de stationnement en revêtement perméable.

Rappelons que le projet du quartier du Malassis a cherché également à limiter l'imperméabilisation du sol en réduisant les surfaces imperméabilisées, en créant une coulée verte et de nombreux espaces verts, des franges paysagères. Le maître d'ouvrage a favorisé la mutualisation des stationnements et des voies d'accès, la création de voies partagées et de places de stationnement en revêtements perméables.

Nous avons bien pris en compte les enjeux de stationnement et de circulation. Le projet prévoit en plus des stationnements privatifs sur chaque parcelle, 50 places de stationnement conformes aux besoins des résidents et à la réglementation, avec des espaces dédiés pour limiter le stationnement sur la voie publique et éviter les risques pour les piétons. Des aménagements de voirie et des zones de ralentissement sont également prévus pour garantir la sécurité de tous et limiter la circulation excessive.

Nous comprenons que ce projet suscite des réactions, et nous tenons à rassurer les habitants sur le fait qu'il s'agit d'un aménagement réfléchi, conçu pour équilibrer le développement de la commune avec le respect de son environnement. Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information et pour répondre à toute autre question que vous pourriez avoir. Bien cordialement.

## [Contribution n°5 \(Monsieur PERSON Xavier – 02/11/2024\) :](#)

### Contribution n°5 (Web)

👤 Par PERSON Xavier

🕒 Déposée le 2 novembre 2024 à 17h54

Bonjour, l'artificialisation des sols devient un problème de plus en plus prégnant en ces jours où les précipitations sont de plus en plus fortes et plus longues. Est-ce que cela a été pris en compte pour les évacuations des eaux de pluie ? Si on utilise encore les normes des années 2000 on aura des inondations à répétition.

Bonne journée

### [Réponse à la contribution n°5 :](#)

Monsieur PERSON,

Nous sommes conscients des défis actuels posés par l'artificialisation des sols, en particulier en lien avec les événements de précipitations intenses et prolongées.

Sachez que, pour répondre à ces enjeux, notre projet intègre des mesures de gestion des eaux pluviales adaptées aux réalités climatiques actuelles, bien au-delà des normes des années 2000. Nous avons mené une étude hydrologique spécifique dans le cadre de l'élaboration du permis d'aménager et la rédaction de l'étude environnementale, afin de modéliser les précipitations extrêmes et d'anticiper les débits d'écoulement potentiels. Notre projet répond à l'ensemble des attentes réglementaires.

Voici quelques-unes des solutions que nous mettons en place pour limiter les risques d'inondation et préserver le cycle naturel de l'eau :

- **Infiltration des eaux sur site** : Autant que possible, les eaux de pluie seront dirigées vers des solutions de gestion de proximité, telles que des noues végétalisées, des fossés et des bassins d'infiltration. Ces dispositifs permettent de ralentir le ruissellement et de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau. Les espaces verts et végétalisés occupent une place importante dans notre plan d'aménagement. Ils permettront de réduire l'imperméabilisation des sols et de renforcer leur capacité d'absorption.
- **Stockage temporaire des eaux** : En cas de fortes précipitations, des bassins de rétention seront aménagés pour capter et stocker l'excès d'eau avant de la libérer progressivement. Cela aide à éviter les débordements vers le réseau public.

Conformément aux prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer et de la Police de l'Eau, les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour stocker une pluie de période de retour centennale et dimensionnés en fonction des capacités d'infiltration réelle du sol (perméabilité mesurée dans le cadre d'une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé ERDA Géotechnique).

Ces actions font partie de notre démarche visant à limiter l'impact environnemental de notre projet et à s'adapter aux évolutions climatiques, avec pour objectif de minimiser le risque d'inondation pour les résidents et les riverains.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information et pour répondre à toute autre question que vous pourriez avoir. Bien cordialement.

## Contribution n°6 (anonyme – 06/11/2024) :

### Contribution n°6 (Web)

👤 Anonyme

🕒 Déposée le 6 novembre 2024 à 18h17

Le projet est surdimensionné et va faire subir des nuisances de toutes sortes aux futurs et actuels habitants de cette zone et aux alentours :

Augmentation du trafic routier dans Démouville,

Augmentation du risque d'accident de la circulation

Augmentation des nuisances sonores et de la pollution de l'air

Problème d'écoulement des eaux, dans un contexte de précipitations de plus en plus importantes. Les bassins d'infiltration et autres dispositifs prévus dans le projet vont-ils suffire ?

Ce projet devrait être revu et repensé, compte tenu de ce que l'on sait maintenant des conséquences du réchauffement climatique, de l'artificialisation des sols, du bruit et de la pollution sur la santé humaine.

D'ailleurs la Préfecture elle-même a pointé que le projet « apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine » et a préconisé une évaluation environnementale.

Dans un document de présentation d'Edifidès, il est indiqué :

« Une attention particulière est également portée sur les lots avec le tissu architectural existant du bourg afin d'assurer une cohérence. »

Actuellement les collectifs à Démouville n'ont pas plus de 2 étages. Combien d'étages auront les collectifs prévus dans le projet ?

## Réponse à la contribution n°6 :

Madame, Monsieur,

Nous comprenons vos préoccupations et souhaitons vous apporter des réponses détaillées sur les différents aspects que vous avez évoqués.

Le projet a été dimensionné pour répondre à la demande de logements tout en respectant l'équilibre du territoire. Nous avons pris en compte les enjeux liés aux nuisances potentielles et avons intégré des mesures pour les réduire :

- Trafic routier : Une étude d'impact sur la circulation a été réalisée (étude que vous pouvez retrouver dans le dossier d'étude environnementale). Elle identifie les flux supplémentaires engendrés par le projet et propose des solutions pour les gérer, notamment des aménagements sécurisant les intersections et favorisant les mobilités douces (pistes cyclables et cheminements piétons).
- Nuisances sonores et pollution de l'air : Des espaces verts tampon, des alignements végétaux, une densité maîtrisée et le respect des normes réglementaires limiteront les nuisances sonores et contribueront à l'absorption de polluants atmosphériques (études et documents à disposition dans le dossier d'étude environnementale).

### **Evaluation environnementale**

Notre projet possède une emprise et des surfaces qui nous font rentrer dans les conditions d'examen au cas par cas de l'application de l'étude environnementale (point 39 : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000049691404](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000049691404)).

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences environnementales pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

Nous avons pleinement intégré les enjeux liés à l'augmentation des précipitations et à l'écoulement des eaux. Le projet comprend des solutions conçues pour répondre aux conditions climatiques actuelles et futures :

- Bassins d'infiltration : Ils sont dimensionnés selon des données actualisées pour absorber des pluies centennales exceptionnelles.
- Noues végétalisées et fossés drainants : Ces infrastructures renforcent la capacité d'infiltration naturelle et réduisent le ruissellement rapide.
- Réduction de l'imperméabilisation : Nous privilégions des sols perméables dans les espaces collectifs et veillons à une végétalisation importante.

Concernant les conséquences du réchauffement climatique et de l'artificialisation des sols, nous partageons votre préoccupation quant aux effets du changement climatique. C'est pourquoi ce projet s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable :

- Préservation d'une part importante d'espaces verts.
- Limitation de l'emprise au sol grâce à une densité réfléchie.
- Favorisation de solutions locales de gestion des nuisances environnementales.

A propos de l'architecture, nous avons effectivement accordé une attention particulière à l'intégration dans le tissu bâti existant. Nous confirmons que les bâtiments collectifs du projet seront conformes à la réglementation notamment le PLU et resteront à taille humaine et dans la continuité de l'architecture locale.

Nous espérons que ces précisions répondent à vos interrogations. Nous restons à votre disposition pour échanger davantage et intégrer vos retours dans le cadre de la participation du public.

Bien cordialement.

---

## [Contribution n°7 \(Madame VIGNERON Caroline – 14/11/2024\) :](#)

### Contribution n°7 (Web)

👤 Par VIGNERON Caroline

🕒 Déposée le 14 novembre 2024 à 23h01

,Madame, Monsieur,

L'intégration d'un nouveau quartier à la ville existante ne peut se faire sans une attention particulière apportée à la qualité du bâti, des espaces publics et du traitement des clôtures entre espace public et espace privé et entre espaces privés.

Intégrer une population de primo-accédants et de séniors comme cela a été mentionné lors de la réunion publique ne doit pas se faire au détriment d'un minimum de qualité urbaine car seuls perdurent dans le temps le bâti et son organisation spatiale. La création d'un lotissement a depuis 40 ans été justifiée par les effectifs d'une école. Objectif louable, mais encore une fois, pas au détriment de la qualité des espaces proposés. En effet, la population d'un lotissement vieillit et en 20 ans, ne remplit plus les classes. Ne pas s'imposer un minimum d'exigence qualitative est plus simple, mais quel désastre pour nos paysages ! Ne sacrifiez pas la qualité des espaces urbains. Imposer certaines contraintes peut être bénéfique pour tous. Pensons intérêt général et non addition des intérêts particuliers.

Ci-joint, quelques suggestions en rouge pour enrichir le règlement de lotissement (principalement l'article 11) dans le sens décrit ci-dessus.

Par ailleurs, le dossier ne fait pas apparaître l'avis du CD 14 sur le débouché de la route principale du projet sur la rue des Bouets qui certes, est une voie communale, mais le rond-point sur la RD 675 est tellement proche que le CD 14 aurait pu être consulté. La proximité du rond-point laisse présager des départs et retours de Démouville très compliqués lors des heures d'influence. Ce point mériterait d'être revu avec une simulation dynamique des flux existants et futurs afin de bien appréhender l'impact du projet sur la circulation. Nous pouvons imaginer un minimum de 300 véhicules supplémentaires sur des horaires de travail. Comment imaginez vous l'engagement des véhicules sur le rond-point? Celui-ci sera complètement bouché et ne permettra même plus aux véhicules en direction de Troarn de circuler sans être arrêtés dans les encombrements du flux en direction de Caen.

En outre, à la question d'un participant lors de la réunion publique sur la mise sur le marché de nombreux logements, il a été répondu que ce projet s'ouvrirait par phases après avoir annoncé une fin du projet dans les 5 ans. Autant dire que les phases sont particulièrement rapprochées.

Enfin, il est dommage que ces terres agricoles n'aient pas conservé, même partiellement, une vocation agricole ou au moins de jardins pédagogiques où petits et personnes âgées auraient pu se retrouver. L'aménagement de jardins familiaux auraient pu également être imaginé. Attirer des jeunes familles avec enfants ne passe pas que par la construction de nouvelles habitations en extension de l'urbanisation. Les familles sont attirées par les politiques petite enfance menées, par la qualité des enseignements et le cadre de vie offert aux enfants ainsi que les services et les jeux. Démouville ne dispose d'aucun jeux (le projet du parc avance très lentement), la renaturation des cours d'école et les projets pédagogiques qui peuvent être développés n'intéressent manifestement pas la municipalité. Le lotissement pour sauver l'école est une vision court termiste et ne constitue pas une politique d'aménagement du territoire qui nécessite de la prospective.

Cordialement,

Caroline VIGNERON

#### Document joint

> 📎 Document n°1

*Le document joint par Mme Vigneron est disponible en annexe.*

## [Réponse à la contribution n°7 :](#)

Madame VIGNERON,

Nous comprenons vos préoccupations et souhaitons vous apporter des réponses détaillées sur les différents aspects que vous avez évoqués.

### **Qualité du bâti et des espaces publics :**

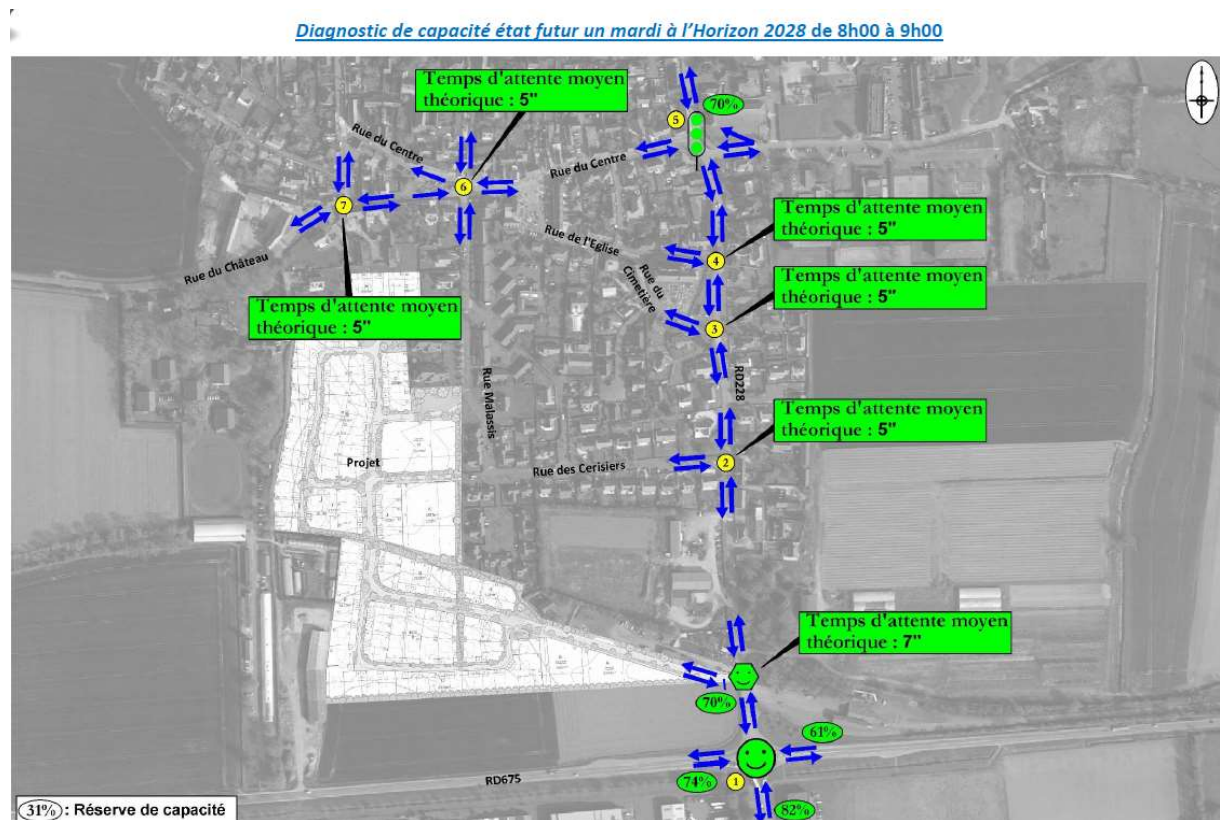
Nous partageons pleinement l'importance accordée à la qualité du bâti et des espaces publics pour l'intégration d'un nouveau quartier, et nous en avons fait une priorité dans le développement du projet. L'idée est de créer un environnement durable, agréable à vivre, et qui s'intègre harmonieusement dans son contexte urbain.

Concernant les espaces publics, nous avons prévu des aménagements paysagers soignés, une aire de jeux et des zones de rencontre qui favoriseront la convivialité et les interactions sociales. Nous sommes convaincus que la qualité du bâti et des espaces publics est essentielle pour la pérennité du quartier et pour offrir un cadre de vie agréable aux primo-accédants, aux séniors et à l'ensemble des habitants.

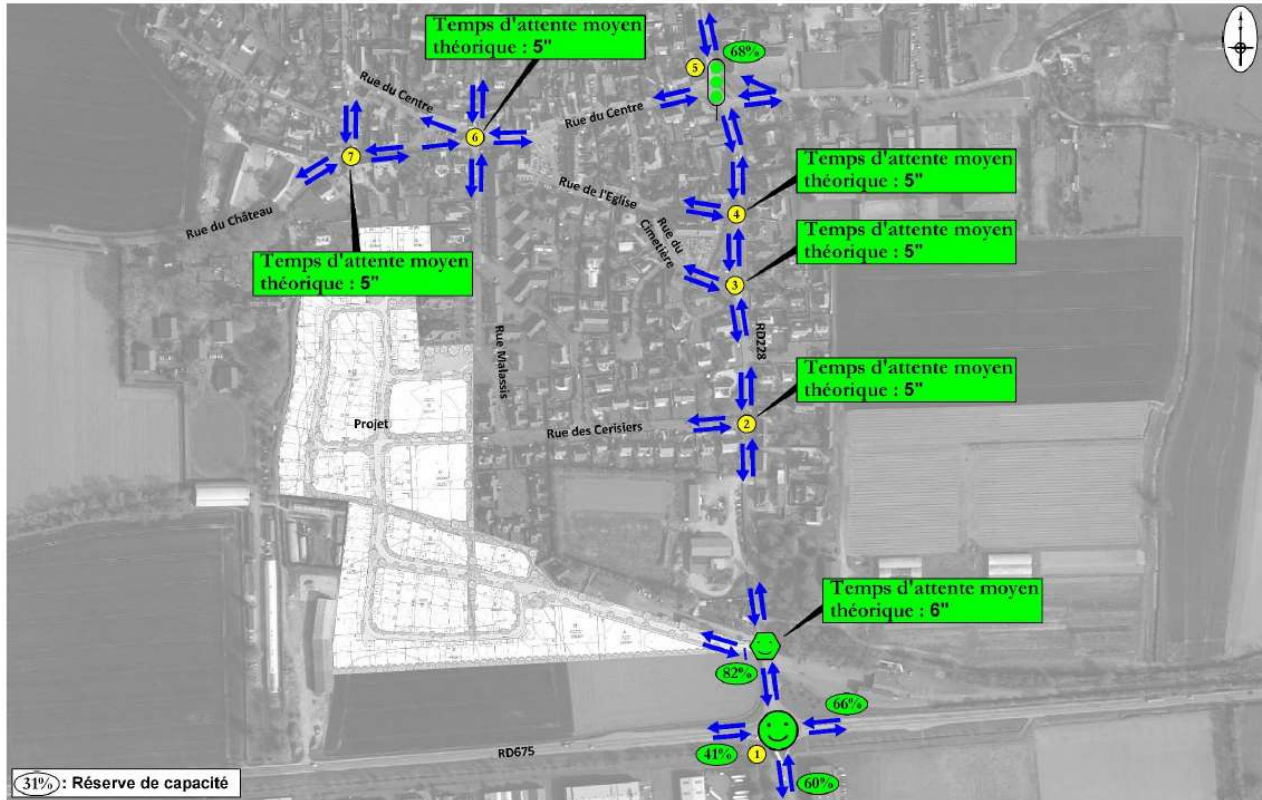
### **Impact sur la circulation :**

Le Conseil Départemental du Calvados (CD 14), en tant que gestionnaire de la RD 675, a bien été consulté dans le cadre de l'élaboration du projet. Son avis, favorable (en annexe de notre réponse), a validé les choix d'aménagement et confirmé que l'impact des flux de circulation, y compris pendant les heures de pointe, resterait maîtrisé grâce aux mesures prévues. Également, une étude de trafic a été réalisée par ACC-S, bureau d'études spécialisé, pour anticiper précisément les effets du projet sur les flux existants et futurs.

Les résultats ont montré que, bien que les flux augmentent, le rond-point dispose d'une capacité suffisante pour absorber les nouveaux usages sans engendrer de congestion majeure.



*Extrait de l'étude de trafic réalisée par ACC-S*



Extrait de l'étude de trafic réalisée par ACC-S

**Rappel de la conclusion de l'étude de trafic :** Le réseau actuel présente des trafics modérés et des réserves de capacités très confortables. Le projet de 250 logements génère un trafic de 35 à 105 véhicules / heure par sens selon l'heure de pointe matin ou soir. L'impact du projet est donc faible sur le réseau de desserte en termes de volume de trafic. Les conditions de circulation à terme H2028 sont fluides avec des réserves de capacités confortables.

**Phases de mise en œuvre du projet :**

Concernant la question des phases de mise en œuvre rapprochées, nous comprenons les inquiétudes exprimées sur la rapidité du déploiement du projet. L'option de phaser le projet a été choisie pour permettre une gestion progressive de la construction et de l'intégration du quartier. Un suivi sera demandé auprès de l'aménageur afin d'assurer une coordination optimale et de répondre aux besoins des futurs habitants sans créer de perturbations à long terme. La population que va engendrer ce lotissement ne changera pas la physionomie de la commune et n'aura pas d'impact sur les équipements publics, la commune ayant perdu plus de 400 habitants en 10 ans. Ce lotissement va permettre de retrouver un niveau de population similaire à ce que Démouville a déjà connu.

**Utilisation des terres agricoles :**

Il est vrai qu'un équilibre entre urbanisation et préservation des espaces verts est essentiel, la collectivité a cherché à intégrer des solutions qui respectent cet équilibre. Bien que la transformation des terres agricoles en espace urbain soit un choix nécessaire, il est prévu au travers des différents documents opposables une forte orientation vers la biodiversité et des espaces naturels. Ces espaces sont à vocation des habitants de l'ensemble de la commune. En concertation avec la commune de Démouville



et dans le respect des différentes réglementations (densité minimum de 35 logements à l'hectare à respecter), le choix a été fait de favoriser des terrains à bâtir afin de créer une continuité avec le bâti existant de la commune. Par ailleurs, les terrains à bâtir offre la possibilité de pouvoir perpétuer la « culture agricole » par la possibilité de constituer des potagers individuels.

### **Politiques d'aménagement du territoire :**

Concernant la vision à long terme du projet, nous comprenons qu'il est essentiel de penser l'aménagement du territoire dans une perspective plus globale et durable. Bien que le projet de lotissement réponde en effet à un besoin immédiat de logements et de services, il a été conçu avec une vision qui dépasse le court terme.

- Répondre à la demande de logements : un des objectifs principaux de l'aménagement du territoire pour répondre aux besoins démographiques et à l'évolution de la population. Cela passe par le maintien de l'équilibre entre l'offre et la demande de logements dans la commune. Cela contribue à éviter la pénurie de logements, ce qui pourrait entraîner des hausses de prix et une pression supplémentaire sur le marché immobilier local et limiter l'accès au logement pour certaines catégories de la population.
- Répondre aux objectifs de mixité sociale et de diversité des habitats : le projet d'aménagement propose une diversification de la typologie des logements. Dans une petite commune, l'intégration d'une diversité typologique peut permettre à des jeunes couples, personnes âgées, familles nombreuses, étudiants, etc. de trouver un logement adapté à leurs besoins et d'attirer ces nouveaux profils sur la commune et de renforcer l'attractivité de la commune.
- Encourager la mobilité et l'accessibilité : le projet répond également à une politique d'aménagement du territoire qui vise à favoriser la mobilité durable. L'intégration de pistes cyclables, cheminements doux permet ainsi de désengorger le trafic et réduire l'empreinte carbone de la commune, en cohérence avec les objectifs environnementaux du territoire. De plus, la création de logements dans des zones desservies par les transports publics participe à une répartition équilibrée de la population et à une meilleure accessibilité des services à tous les habitants.
- Préservation du cadre de vie et intégration dans l'environnement : le projet a été conçu de manière à respecter les principes de durabilité et d'intégration paysagère. La politique d'aménagement du territoire inclut souvent la préservation des espaces naturels et la gestion de la croissance urbaine de manière harmonieuse. Cela signifie que les 217 logements (minimum) sont conçus en harmonie avec le bâti existant tout en respectant des critères architecturaux et environnementaux afin s'intégrer dans le paysage local et préserver la qualité du cadre de vie des habitants. En équilibrant croissance urbaine et respect du cadre de vie, ce projet peut non seulement répondre aux besoins immédiats des habitants mais aussi s'inscrire dans une vision de développement durable et harmonieux du territoire.

Nous espérons que ces précisions répondent à vos interrogations. A toutes fins utiles, certaines de vos remarques ont été intégrées dans le règlement du lotissement.

Nous vous remercions pour vos retours qui soulignent des enjeux essentiels pour la réussite du projet. Soyez assurés que nous avons étudié et pris en compte vos remarques. Nous restons ouverts au dialogue et à la collaboration pour faire en sorte que ce projet soit une réussite collective et bénéfique pour l'ensemble de la communauté. Bien cordialement.

## Liste des points évoqués dans le cadre de la contribution de Madame VIGNERON :

Les remarques de Madame Vigneron sont indiquées en rouge et les réponses apportées sont indiquées en bleu.

### Art 11-1 – Principes Généraux

Les volumes ramassés (de plan globalement carré) ne sont pas à favoriser car le bâti normand se caractérise par des habitations au format allongé, avec une largeur limitée **et une toiture double pente**  
Point ajouté dans le règlement du lotissement.

Les pignons ont donc une proportion nettement verticale. Les volumes en RDC+Combles **et RDC +1** dans les secteurs où domine un bâti en RDC+étage droit+comble pourront ne pas être admis. **Dans un souci d'uniformité architecturale, ce point ne sera pas retenu.**

### Art 11-1.1 – Règles générales

**Des décrochés en creux partiels et mineurs peuvent être autorisés pour permettre de rythmer la composition architecturale d'ensemble de la façade.**

**Ce point ne sera pas retenu, le règlement du PLU permet aux futurs pétitionnaires d'avoir recours à ce type d'architecture s'ils le souhaitent.**

### Art 11.1.2 – Locaux et équipements techniques

Abris de jardin : **Le nombre d'abri de jardin autorisé par terrain est limité à 1. Point ajouté dans le règlement du lotissement**

## Art 11.2 – Prescriptions architecturales

### Article 11.2.1 – Facades

Ajouter : **Les pignons sur rue (ex : lots H et G) seront non aveugles et présentera un traitement soigné telle une façade principale. Imposer (au minimum sur les façades et pignons visibles du domaine public) des enduits fenêtre en surépaisseur ou des éléments en brique ou en pierre de parement qui ponctuent la façade.**

**Ce point ne sera pas retenu, la municipalité ne souhaite pas imposer des fenêtres sur des pignons donnant sur espaces publics, elle souhaite laisser le choix aux futurs pétitionnaires.**

### Art 11.2.2 – Toitures

**La tuile mécanique est interdite. Point ajouté dans le règlement du lotissement**

**Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative. Ce point ne sera pas retenu car nous souhaitons laisser cette latitude aux pétitionnaires.**

**Les fenêtres de toit, ou assimilées, sur les toitures en ardoises doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales. Point ajouté dans le règlement du lotissement**

Les fenêtres de toit, ou assimilées :

- doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de rampant, rapportée à 30m<sup>2</sup> de rampant dans les cas où le chassis de toit n'est visible ni du domaine public.

**Ce point ne sera pas retenu car nous n'avons pas souhaité restreindre les possibilités sur ces points qui ne remettent pas en cause l'harmonie générale.**

Si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes

▪ Sur les toitures en tuiles et autres matériaux :

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
- doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,

- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de rampant, rapportée à 30m<sup>2</sup> de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public. Ce point ne sera pas retenu car nous n'avons pas souhaité restreindre les possibilités sur ces points qui ne remettent pas en cause l'harmonie générale.

#### Art 11.2.3 – Clôtures, murs, portails

Ajouter : Sont interdites :

- les clôtures plastiques matériaux de type PVC, clôtures de type brande et canisse ;
- les clôtures réalisées à l'aide d'éléments préfabriqués de type palplanches de bois ou de béton
- les clôtures en bois vernis.

Ce point ne sera pas retenu. Ce volet est décrit et encadré dans le règlement. Le type de clôture autorisé y est précisé ainsi que les hauteurs et matériaux à respecter.

Les clôtures doivent laisser le libre écoulement des eaux. Ce point ne sera pas retenu car il est déjà mentionné dans le règlement du PLU : « les clôtures et portails ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux. Il est ainsi interdit d'implanter une clôture en mur plein qui serait perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux »

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ce point ne sera pas retenu car il est déjà mentionné dans le règlement du PLU : « l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit. ».

Possibilité d'installer des pare-vues (panneaux bois sobres, simple et en matière naturelle type bande de bruyère, ganivelle, etc...

Point ajouté dans le règlement du lotissement

dans la prolongation du bâti en jardin arrière et non visible depuis l'espace public. Hauteur 2,00m et longueur max 5,00 m.

Ce point ne sera pas retenu car cela ne remet pas en cause l'harmonie générale et la municipalité ne souhaite pas empêcher les futurs pétitionnaires d'avoir le droit à leur intimité en fonction des expositions et implantations de terrains.

Portails : Les portails devront avoir une hauteur identique à la clôture et présenter un traitement en cohérence avec cette dernière. Ils devront être dans une expression simple et de préférence ajourée (1/3 de vide). Les ornements ne sont pas autorisés.

Ce point ne sera pas retenu car cela ne remet pas en cause l'harmonie générale.

Pour les portails et portillons, le PVC est interdit.

Ce point ne sera pas retenu car nous ne souhaitons pas être trop restrictif avec les futurs pétitionnaires.

#### Art 11.2.5 – Systèmes d'énergie renouvelable

##### a) Capteurs solaires

Ajouter : ils doivent avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture. Ce point ne sera pas retenu car cela ne remet pas en cause l'harmonie générale. Nous ne souhaitons pas être trop restrictif par rapport aux solutions actuelles de capteurs solaires.

Si la toiture est inclinée (pente >5 %), les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture. Point ajouté dans le règlement du lotissement.

#### ARTICLE – UBc/AUbc 12 - STATIONNEMENT.

En complément des règles en vigueur :

Ajouter : Intégrer les zones de stationnement des véhicules dans le paysage afin de rendre la présence de la voiture la plus discrète possible.

Ce point ne sera pas retenu car le règlement précise que les stationnements devront être obligatoirement en revêtement perméable. Le règlement recommande des produits qui permettront

une insertion paysagère qualitative. Concernant les stationnements sur zone public, le projet a bien pris en compte l'insertion paysagère.

- **Le règlement modifié est disponible en annexe du présent rapport de synthèse**

## [Contribution n°8 \(Madame BONHOMME Julie – 17/11/2024\) :](#)

### Contribution n°8 (Web)

👤 Par Bonhomme Julie

🕒 Déposée le 17 novembre 2024 à 11h01

Bonjour,

Veillez trouver dans le document joint mes remarques concernant ce projet.

Cordialement,

Julie Bonhomme

#### Document joint

> 📎 [Document n°1](#)

Le document joint par Madame Bonhomme est disponible en annexe.

## [Réponse à la contribution n°8 :](#)

Madame BONHOMME,

Nous vous remercions pour votre contribution détaillée et vos réflexions dans le cadre de cette procédure de participation du public par voie électronique.


### **1. Procédure de participation et de communication auprès des habitants**


Concernant la communication autour de la procédure, en plus des affichages légaux qui ont été réalisés, nous avons utilisé plusieurs canaux, notamment des publications numériques et des informations relayées par la mairie par voie d'affichage.

Affichage panneaux lumineux :

Nom :2024-30-09-enquête publique MALASSIS - Catégorie :Informations

**Enquête Publique**  
**du 18 octobre au 18**  
**novembre 2024**  
Projet de lotissement Malassis  
Dossier et registre  
dématérialisé  
Plus d'info sur:  
[www.demouville.fr](http://www.demouville.fr)

Date de début de diffusion  
 

Date de fin de diffusion  
 

Heure de début de diffusion

Heure de fin de diffusion

Jour de diffusion  
 dimanche  lundi  mardi  mercredi  jeudi  vendredi  samedi

Message prioritaire - si oui, la playlist ne difusera que le(s) message(s) prioritaire(s)


Positionnement dans la playlist


Créer une notification pour ce message

Message \*

Nom :2024-10-27-réunion publique malassis - Catégorie :Urbanisme

Réunion Publique  
 Futur lotissement  
 Malassis  
 Salle Polyvalente  
 Jeudi 7 novembre  
 19h00

Date de début de diffusion  
 

Date de fin de diffusion  
 

Heure de début de diffusion

Heure de fin de diffusion

Jour de diffusion  
 dimanche  lundi  mardi  mercredi  jeudi  vendredi  samedi

Message prioritaire - si oui, la playlist ne difusera que le(s) message(s) prioritaire(s)

Positionnement dans la playlist

Créer une notification pour ce message

Message \*

Publication Facebook :

de Ville de Démouville  
2 novembre, 19:01 · 🌐

REUNION PUBLIQUE Projet Malassis  
-présentation du projet par l'aménageur  
-échanges  
JEUDI 7 NOVEMBRE 19H00  
SALLE POLYVALENTE

démouville  
**PROJET MALASSIS**

REUNION PUBLIQUE  
-présentation du projet  
-échanges  
JEUDI 7 NOVEMBRE 19H00  
SALLE POLYVALENTE

Voir les statistiques et les publicités [Booster la publication](#)

👍❤️ 16 2 commentaires 7 partages

Site internet de la commune :

de MAIRIE SERVICES AUX CITOYENS CCAS - VIE QUOTIDIENNE ENFANCE ET JEUNESSE CULTURE URBANISME ASSOCIATIONS

VIDÉO EGLISE

démouville  
**PROJET MALASSIS**

REUNION PUBLIQUE  
-présentation du projet  
-échanges  
JEUDI 7 NOVEMBRE 19H00  
SALLE POLYVALENTE

Réunion publique Projet Malassis

AGENDA DES MANIFESTATIONS

07 Marché de Noël 2024  
dés: Le 07 décembre 2024 à 10:00 Salle polyvalente

07 VIN CHAUD 2024  
etc: Le 07 décembre 2024 à 19:30 hall centre ville

Tous les événements

[Accueil](#) - [Actualités](#) - [Accueil](#) - [Projet d'habitat - La Molasse](#)

[MAIRIE](#) [SERVICES AUX CITOYENS](#) [CCAS - VIE QUOTIDIENNE](#) [ENFANCE ET JEUNESSE](#) [CULTURE](#) [INFORMAQUE](#) [ASSOCIATIONS](#)

VIDÉO ESCRIVE

---

**AVIS PRÉALABLE À L'OUVERTURE DE LA PROCÉDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (P.P.V.E.)**  
**RELATIVE AU PERMIS D'AMÉNAGER N° PA014221 2400001**  
**l'Projet d'habitat « La Molasse » sur la Commune de Démouville**

Une procédure de participation du public par voie électronique, préalable à la délivrance du permis d'aménager n° PA014221 2400001, déposé le 01/03/2024 en direction du 181112024 et 17100 au 17100.

André portant organisation et ouverture de la participation du public par voie électronique relative au permis d'aménager n° PA014221 2400001.

Le présent P.P.V.E. est préalable à la délivrance du permis d'aménager précité. Ce permis prévoit l'aménagement et le lotissement pour une surface plancher totale de 37 000 m<sup>2</sup>, comprenant 217 logements minimum et 234 logements maximum répartis en 107 lots en 5 lots et 4 maisons pour des logements collectifs et intermédiaires (jusqu'à 127 logements), sur les parcelles cadastrées sections A2 n°89, 198, 204, 230p, 241, pour une superficie globale de projet d'environ 1,2 ha.

Le projet d'habitat a été soumis à la procédure d'études au cas par cas au titre de la rubrique 33 de l'annexe à l'article R1122-2 du Code de l'Environnement.

Le projet d'aménagement du lotissement sur la commune de Démouville a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Consulter l'avis délégué de la MRAE n°2024-0314 en date du 19 juin 2024.

Consulter le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale à l'attention du public.

Il convient de mettre en œuvre dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'aménager précité, une procédure de participation du public par voie électronique.

Le dossier soumis à la présente procédure est composé conformément à l'article R122-8 du Code de l'Environnement, des pièces suivantes :

- Le dossier de demande de permis d'Aménager n°PA-014 221 2400001,
- L'avis préalable à l'ouverture de la procédure de P.P.V.E.,
- L'évaluation environnementale,
- L'avis municipal n°2024-106 portant ouverture et organisation de la P.P.V.E.,
- L'avis délégué de la MRAE n°2024-0314 en date du 19 juin 2024,
- Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE relatif au permis d'aménager.

L'ouverture du dossier administratif est mise à disposition du public sur le site internet de la mairie de Démouville <https://www.demouville.fr/mairie-et-services> et sur le site internet dédié, <https://www.registre-demouville.fr/mairie-et-services>.

Le public pourra demander la mise en consultation du dossier sur support papier dans les conditions prévues à l'article D125-49-2 du Code de l'Environnement, par mail à [urbanisme@demouville.fr](mailto:urbanisme@demouville.fr) et sur rendez-vous en mairie aux heures habituelles d'ouverture sur demande effectuée au plus tard le 14ème jour ouvré précédant l'expiration du délai de participation du public.

Le public est informé de l'ouverture de la P.P.V.E. par un avis public 15 jours avant le début de la consultation ainsi que par voie d'affichage en mairie et sur site, et également mis en ligne sur le site internet de la Mairie.

Pendant toute la durée de la participation du public, les éventuelles observations, propositions ou questions du public seront uniquement consignées par voie électronique sur le registre administratif accessible sur le site internet dédié : <https://www.registre-demouville.fr> ou par mail à l'adresse suivante : [ppve5653@registre-demouville.fr](mailto:ppve5653@registre-demouville.fr).

A l'expiration du délai de la P.P.V.E., le registre sera **clôturé le 18/11/2024 à 17h00** et les mails réceptionnés après la clôture ne pourront pas être pris en compte.

Le projet de décision relatif à la délivrance d'autorisation d'urbanisme sera soumis à délibération adoptée suivant l'expiration d'un délai permettant le prise en compte des observations et propositions déposées par le public, et la rédaction de la synthèse des observations et propositions du public.

A l'issue de la P.P.V.E. et au plus tard à la date de publication de l'avis accordant le permis d'aménager, la Mairie rendra public, par voie électronique et pour une durée de trois mois, un dossier comprenant la synthèse des observations et propositions, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte ainsi que dans un document séparé, les motifs de la décision.

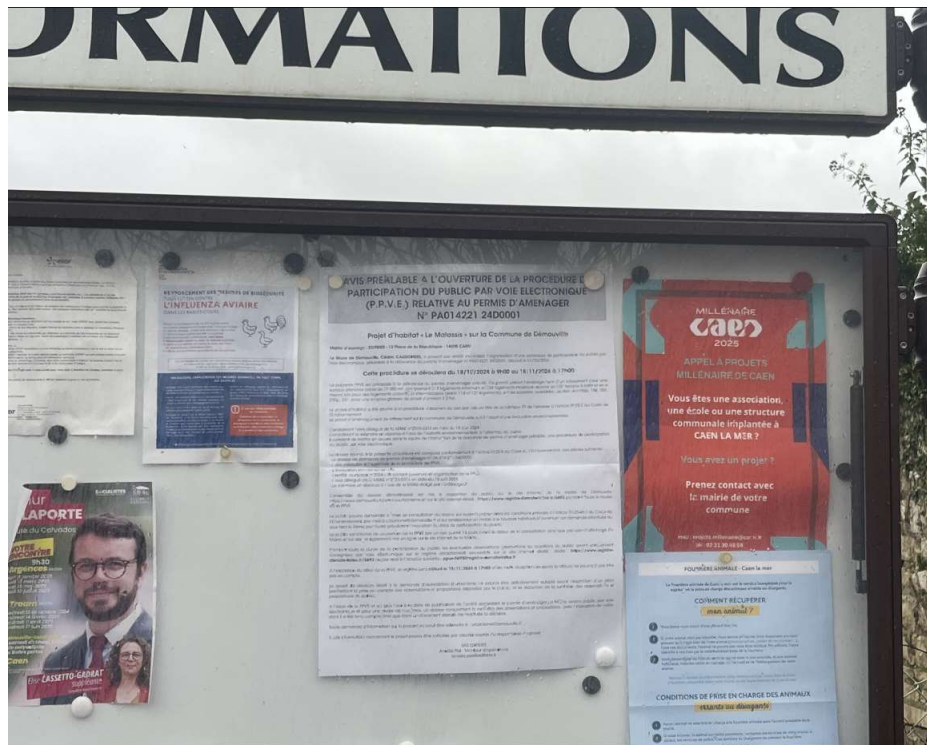
Toutes demandes d'informations sur la procédure peut être adressées à : [urbanisme@demouville.fr](mailto:urbanisme@demouville.fr)

Toutes informations concernant le projet pourra être sollicitée par courriel auprès de la responsable du projet : SAS EFFLUCE - Armée l'hab - Mairie d'opérations - [arm@effluce.fr](mailto:arm@effluce.fr)

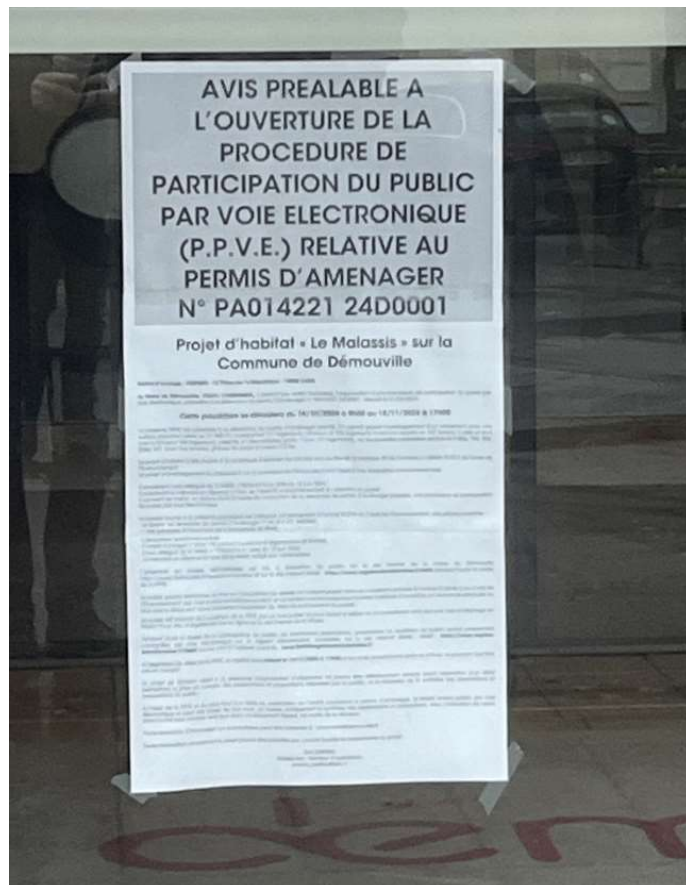
Partager cet article

[Facebook](#) [Twitter](#) [Partager](#)

Affichages panneaux et mairie :







Nous regrettons que les documents aient pu paraître complexes ou peu ergonomiques. Il s'agit d'une contrainte courante dans le cadre des études environnementales et d'aménagements soumis à réglementation.

## 2. Possibilité de conflit d'intérêt

## Historique du Projet

L'emplacement visé par le projet fait l'objet d'échanges depuis de nombreuses années avec notamment le projet de création de la ZAC. Le projet d'aménagement privé actuel est quant à lui en réflexion depuis 2021. Les premiers échanges se sont déroulés avec la municipalité précédente. La nouvelle municipalité a repris le suivi du dossier. Le projet n'est pas porté par la collectivité mais par des promoteurs privés, et la commune n'a pas la maîtrise foncière du projet.

Le projet d'aménagement mentionné est porté par un aménageur privé, EDIFIDES, en partenariat avec une indivision privée et des propriétaires privés, propriétaires des parcelles concernées. La commune de Démouville n'intervient pas en tant que maître d'ouvrage. L'instruction du permis d'aménager est réalisée par Caen La Mer conformément aux réglementations en vigueur. Ce projet privé ne requiert aucun financement de la commune, celle-ci bénéficiera uniquement des recettes fiscales dans les années futures.

## Projets d'Aménagement en Cours

Deux aménageurs ont déposé des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le secteur du Malassis :

- Edifidès : Permis d'aménager sur environ 7,5 hectares, déposé le 1er mars.
- Bessin Pavillons : Permis de construire sur environ 0,5 hectare, déposé le 23 février.

Ces parcelles sont actuellement des terres agricoles, une partie est exploitée par Monsieur Cédric Cassigneul et le reste par un autre agriculteur de la commune.

Monsieur Cédric Cassigneul, nouvellement élu maire en septembre 2023, est également locataire exploitant d'une partie des terres agricoles visées par l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) du Malassis. De plus, sa famille est propriétaire en indivision d'une partie de ces terres. Cette situation pose une question d'intérêt personnel dans le cadre des autorisations d'urbanisme, comme le précise l'article L 422-7 du code de l'urbanisme.

## **Réponse à la contribution n°8 :**

### Dispositions Légales

Le code de l'urbanisme dispose que si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable, le Conseil Municipal doit désigner un autre de ses membres pour prendre la décision. Cette disposition vise à éviter les conflits d'intérêts et à garantir l'impartialité des décisions.

### Mesures Prises par le Conseil Municipal

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 8 avril 2024, a désigné un autre élu pour prendre toute décision relative aux demandes d'autorisation d'urbanisme au sein du secteur de l'OAP du Malassis. Cette délégation de signature spécifique permet de respecter les dispositions légales et d'assurer la transparence des décisions.

### Implication du Maire

Monsieur le maire n'a pas participé aux réunions avec l'aménageur. Il n'est intervenu que dans le cadre des réunions préparatoires avec les riverains du projet pour discuter des points liés à la circulation sur la voirie impactée hors du périmètre du projet. Cette limitation de son implication vise à éviter tout conflit d'intérêts.

### 3. Evaluation environnementale et les réponses apportées à la MRAE

Nous avons pris en compte les recommandations formulées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans leur rapport et y avons répondu en détail. Nous comprenons que certaines réponses aient pu sembler imprécises ou insuffisamment développées. Voici des clarifications sur certains points évoqués :

#### ➤ Alternatives et suivi des mesures environnementales

**Justification des choix retenus :** P4 du mémoire en réponse

##### ➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage précise que les solutions alternatives ont été exposées dans l'évaluation environnementale au chapitre n°7 et sont issues du PLU en vigueur approuvé le 28 septembre 2023 au terme d'une révision engagée en 2021.

Concernant les possibilités de densification, le maître d'ouvrage fournit en annexe l'étude d'optimisation de la densité des constructions.

Une nouvelle fois interrogée, la municipalité a précisé qu'elle n'a pas d'alternative sur son territoire pour localiser ce projet d'habitat nécessaire au développement cohérent de la commune.

Concernant les projets de densification du tissu urbain, la municipalité a indiqué les éventuels projets suivants :

- Lors de la dernière modification du PLU approuvée en septembre dernier par Caen la Mer, un emplacement réservé a été positionné rue des Jardins sur un ensemble de parcelles d'environ 4700 m<sup>2</sup> précisant que les projets à venir sur ces parcelles devaient répondre à la nécessaire densification des dents creuses.
- Lors de la dernière modification du PLU, une nouvelle OAP a été créée afin d'accompagner la migration de cette zone initialement dédiée à l'artisanat vers un secteur dédié à l'habitat dans le respect des règles de densité du PLH (migration d'entreprises sur la zone d'activités du Clos Neuf).
- Un emplacement réservé est défini sur les parcelles de terrains situées dans le périmètre de l'OAP du Malassis mais dont Edifides n'a pas la maîtrise foncière en vue de l'aménagement d'infrastructures publiques et la densification de logements.
- Les opérations de découpage parcellaire de particuliers, sachant que les opérations les plus évidentes ont déjà été réalisées.

**« L'autorité environnementale recommande de présenter le dispositif de suivi de manière plus développée et de le compléter avec des indicateurs plus précis, assortis de valeurs initiales et de valeurs cibles ainsi que des mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs. »**

##### ➤ Réponse du maître d'ouvrage :

Les mesures et indicateurs de suivi font l'objet d'un tableau synthétique. La présentation de ce dispositif de suivi a été complétée par la définition d'indicateurs de suivi. Le tableau modifié est disponible en annexe.

Le projet repose sur une urbanisation conforme aux orientations du PLU, localisant la future urbanisation dans une zone définie comme prioritaire pour répondre aux besoins en logements. Le périmètre du projet découle de ces orientations, ce qui limite effectivement les alternatives possibles.

#### **Dispositif de suivi environnemental :**

Les indicateurs mentionnés dans l'annexe sont bien présents, mais nous comprenons qu'ils méritent d'être plus explicités. Pour certaines thématiques, les indicateurs de suivi ont été précisés ainsi que les modalités de suivi.

➤ **Compensation agricole** : *extrait P5 du mémoire en réponse*

La Mairie de Démouville a précisé au maître d'ouvrage qu'il n'y a pas de compensation possible de terres agricoles au niveau communal. Les terres agricoles existantes sont déjà exploitées par les deux agriculteurs de la commune.

Une indemnisation sera reçue par les exploitants agricoles, correspondant à la perte des récoltes, selon le barème à appliquer lors de l'acquisition des terres par l'aménageur. Pour un des exploitants-propriétaire, la vente des terrains représentera un capital à réinvestir dans l'activité agricole ou autre.

Des efforts ont été réalisés pour minimiser la consommation des terres agricoles, et le projet inclut la préservation d'une trame verte.

➤ **Nature ordinaire et biodiversité** :

Nous avons réalisé une étude de la faune et la flore sur une année complète afin d'analyser au plus juste la qualité de l'environnement concerné. Le naturaliste en charge de l'étude a caractérisé l'environnement comme « nature ordinaire » susceptible de se reconstituer facilement. De plus, les terres agricoles réduisent considérablement la diversité de la biodiversité et ne permettent son développement. En créant des espaces soignés au sein du lotissement, nous allons apporter une diversité certaine et plus qualitative d'un point de vue environnemental. Le projet intègre également des mesures comme des plantations diversifiées et des haies bocagères pour favoriser la faune locale.

Concernant la sensibilisation à la biodiversité, il s'agit d'un volet pédagogique complémentaire, qui ne substitue pas à l'engagement pour limiter les impacts du projet mais qui permet d'accompagner les habitants dans ce nouveau quartier.

Au sujet de l'état d'activité de Pierre Dufrene, il exerce depuis plus de 30 ans et rassurez-vous à son sujet, l'entreprise est toujours en activité, vous trouverez le justificatif en annexe.

<https://avis-situation-sirene.insee.fr/siege>

<https://www.pappers.fr/entreprise/dufrene-pierre-438343006>

*Extrait p5 à p10 du mémoire en réponse :*

La préservation de cette « nature ordinaire » est cependant importante mais doit être réfléchie de manière fonctionnelle à une échelle assez vaste. En effet, la destruction ponctuelle et localisée d'un espace tel que la petite friche herbeuse au Nord du périmètre présente un impact faible et non significatif dans la mesure où des milieux extensifs subsistent à l'échelle de l'agglomération.

Mais pour ce faire il est nécessaire de « laisser de la place pour s'exprimer » à cette nature ordinaire, c'est-à-dire favoriser la présence de milieux naturels ouverts extensifs qui sont actuellement exclus des zones industrielles agricoles et le plus souvent des espaces urbanisés. C'est pourquoi, afin de répondre à cette problématique, **il est proposé de gérer de manière dite différenciée les « espaces verts » les plus importants du périmètre aménagé (noues d'infiltrations et coulées vertes).**

Ainsi, les noues devront être entretenues de manière irrégulière afin que **la totalité des surfaces ne soit pas systématiquement « nettoyée » tous les ans pour laisser des espaces refuges** pour la petite faune.

La gestion de la dynamique végétale devra se faire par un girobroyage ou une fauche **avec ramassage des produits de la coupe** afin d'éviter le mulch. On veillera également à laisser des ronciers et des arbustes s'installer naturellement sur des espaces non entretenus les premières années et dispersés en mosaïque n'excédant pas quelques 5 à 10% de la surface.

## ➤ **Gestion de l'eau**

### • **Eaux de ruissellement :**

Les bassins de rétention sont conçus pour répondre à des occurrences centennales conformément aux prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer et de la Police de l'Eau, conformément à la réglementation en vigueur, ce qui est par la même occasion un standard rigoureux. Toutefois, la question soulevée sur les débits d'infiltration est pertinente.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales s'est basé sur les capacités d'infiltration réelles du terrain (perméabilité mesurée dans le cadre d'une étude géotechnique réalisée en 2023 par un bureau d'études spécialisé ERDA Géotechnique). Les débits d'infiltration ne sont donc pas surdimensionnés mais sont issus des résultats issus des mesures réalisées dans le cadre de l'étude géotechnique (soit 12 essais de perméabilité). La doctrine de la Police de l'Eau demande de respecter une infiltration comprise entre  $10^{-5}$  m/s et  $10^{-6}$  m/s pour la réalisation d'ouvrages favorisant l'infiltration dans le sol. Les valeurs prises en compte pour le dimensionnement des ouvrages respectent cette fourchette. En outre, l'ARS préconise une infiltration de l'ordre de  $10^{-6}$  m/s afin d'assurer une filtration lente des eaux pluviales à travers les horizons du sol avant d'atteindre la nappe. La gestion des eaux pluviales sera validée dans le cadre de l'instruction du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, en cours de réalisation.

*Extrait page 11 du mémoire en réponse :*

La note de calcul fournie et établie par Atelier LD, pour le dimensionnement des eaux pluviales, a été réalisée pour une occurrence de 100 ans.

Les surfaces prises en compte reprennent le domaine public (voiries, trottoirs, stationnements et espaces verts), et le domaine privé (imperméabilisé à 50%).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, à créer sur le domaine public, seront dimensionnés pour gérer un épisode pluvieux centennal sur le domaine public + le reliquat de volume de stockage des parcelles cessibles entre leur volume imposé et l'épisode centennal.

Les collectifs auront une gestion à la parcelle pour une pluie de période de retour centennale.

La note de dimensionnement des ouvrages a été mise à jour et est disponible en annexe du présent document (cf. programme des travaux).

Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales et la mise en place de systèmes de décantation participeront à l'amélioration de la qualité des eaux de ruissellement

L'un des impacts du projet sur la qualité de l'eau est une pollution chronique liée à la circulation des véhicules. Cette pollution sera relativement faible car les voiries qui seront créées dans le cadre de l'aménagement du quartier sont destinées essentiellement à la desserte des futurs logements et supporteront un trafic faible.

En milieu urbain, la pollution chronique des eaux de ruissellement est due principalement aux hydrocarbures, aux métaux lourds et aux matières en suspension. Le traitement le plus efficace consiste à décanter ces eaux, à piéger les polluants par des massifs filtrants et à épurer les eaux grâce aux végétaux, d'où l'intérêt des techniques alternatives qui permettent d'abattre le taux de pollution au fur et à mesure du parcours de l'eau.

Le guide « Pour la gestion des eaux pluviales, Stratégie et solutions techniques » édité par la Région Rhône-Alpes, indique que :

- « Vis-à-vis de la pollution, les fossés [ou noues] présentent l'avantage de piéger et dégrader les polluants au fil de l'écoulement, sans les concentrer ».

- « Les bassins ont une fonction de piégeage de la pollution très importante : dégrillage grossier pour piéger les matériaux flottants (plastiques, feuilles), décantation pour la pollution particulaire. [...] Dans les bassins en eau, des phragmites ou roselières peuvent améliorer l'épuration naturelle de l'eau ».

La circulation des eaux de ruissellement dans le réseau de noues plantées prévu par le projet permettra de fixer par décantation tout au long du chemin de l'eau les matières en suspension, et de traiter qualitativement les principaux polluants par le rôle épurateur des végétaux plantés (carex, typha...) et par l'activité de la microfaune naturellement présente dans le sol. Les bassins de rétention-infiltration

des eaux pluviales prévus dans le projet d'aménagement participeront également à l'abattement de la charge polluante des eaux de ruissellements au fur et à mesure de leur collecte et de leur rétention.

Le réseau d'assainissement pluvial du projet sera conçu de manière à favoriser la décantation des eaux de ruissellements au fur et à mesure de leur parcours (noues de faible pente, bassin d'infiltration, etc...). Cette décantation limitera le transfert des éventuels polluants au milieu. Ainsi la charge polluante chronique due à la circulation de véhicules sera réduite grâce aux techniques alternatives mises en place. Cette réduction des polluants à la source permet de réinjecter dans le cycle de l'eau des eaux pluviales de bonne qualité.

- **Eau potable :**

Nous confirmons que le renforcement du réseau d'eau potable est nécessaire et prévu en concertation avec le gestionnaire Eau du bassin caennais et la commune de Démouville. Ce point a été intégré dans la planification des infrastructures, afin de respecter la temporalité du projet, les travaux seront mis au programme travaux pour l'année 2026.

Planning prévisionnel : Le planning qui suit est un planning prévisionnel qui ne prend pas en compte de manière précise le délai de fouille archéologique ainsi que le rythme de commercialisation des lots proposés à la vente. D'autres facteurs peuvent amener ce planning à être ajusté.

- Réalisation des fouilles archéologique : courant 2025 pour une durée indéterminée
- Démarrage travaux 1ère tranche - 1 ère phase : 1er trimestre 2026
- Fin des travaux 1ère tranche - 1 ère phase : 1er trimestre 2027
- Démarrage travaux des terrains à bâtir par les propriétaires de la 1ère tranche commerciale : 1er trimestre 2027 (durée minimum de 2 ans). Durant cette période, l'accès se fera uniquement par les accès du lotissement en construction afin de préserver la tranquillité des riverains. Seul l'accès par le plus proche de la RD675 sera ouvert pendant la phase de travaux pour éviter que les entreprises puissent emprunter les autres accès futurs.
- Réalisation des travaux de finition : 1er trimestre 2029
- Démarrage travaux 2ère tranche 1 ère phase : 1er trimestre 2028
- Fin des travaux 2ère tranche 1 ère phase : 1er trimestre 2029
- Démarrage travaux des terrains à bâtir par les propriétaires de la 2ère tranche commerciale : 1er trimestre 2029
- Réalisation des travaux de finition : 1er trimestre 2031

- **Qualité de l'air et nuisances sonores**

- **Qualité de l'air :**

Les études d'impact ont estimé une réduction future des émissions par véhicule grâce à l'évolution des normes européennes. Bien que ce scénario repose sur des hypothèses optimistes, des alternatives comme la promotion active des mobilités douces (pistes cyclables, cheminements piétons sécurisés) et l'implantation d'une ligne de transport en commun sont en cours de discussion avec les acteurs concernés.

- **Exposition aux pesticides :**

Dans le cadre de notre projet, nous travaillons à atténuer cela par la mise en œuvre d'un merlon taluté complété d'une haie bocagère dense afin de limiter les impacts sonores, visuels et atmosphériques et maintenir à distance les habitations.

- **Nuisances sonores :**

L'organisation de la circulation émane de l'OAP qui nous est opposable dans le cadre du projet. L'OAP émane de la modification du PLU qui a eu lieu entre 2021 et 2023 (modification n°1 du PLU approuvée le 28 septembre 2023). Cette dernière définit les points de connexion avec le bâti existant à respecter, ce que nous avons intégré.

*Extrait ci-dessous des OAP*

## **Secteur du Malassis (2/2)**

### **Prescriptions d'accès et de mobilité**

L'entrée et la sortie principale du Malassis se fera à partir de la rue aux Bouets (Sud-Est de la zone). Un seul accès sera autorisé.

L'axe principal du quartier devra se connecter avec les Rues Malassis / Résidence des Oliviers et des Cerisiers. Le nouveau quartier sera desservi par les bus Twisto, il sera nécessaire de se rapprocher de la structure afin de déterminer au mieux son tracé.

La Rue du Malassis fera l'objet d'une requalification et d'un reprofilage. Elle sera donc à double sens pour les liaisons douces et la desserte routière des rues débouchant au Nord, maintenant une liaison de proximité avec le bourg. La desserte du nouveau quartier se fera en sens unique par le Nord. Elle conservera son caractère de « Rue de Centre Bourg » et n'a pas vocation à devenir l'axe principal de la desserte du quartier. Elle sera le support des connexions douces entre le nouveau quartier et les commerces du centre.

### **Prescriptions paysagères**

Le quartier devra faire l'objet d'une réflexion paysagère globale. Des franges paysagères seront aménagées afin

Par ailleurs, nous avons consulté le CD 14 afin d'approfondir certaines pistes, vous trouverez en annexe leur retour.

Les données de trafic présentées s'appuient sur des hypothèses basées sur les données d'une étude réalisée sur site. Nous notons votre observation sur la sous-estimation potentielle du trafic, particulièrement pour les heures de pointe cependant cette étude a été réalisée par un organisme compétent, indépendant et spécialisé en la matière. En effet, le bureau d'études ACC-S s'appuie sur 30 ans d'expérience en ingénierie routière, avec une équipe constituée de techniciens spécialisés en trafic, déplacement et aménagement de voirie.

Au sujet de l'état d'activité de ORFEA, il exerce depuis plus de 30 ans et rassurez-vous à son sujet, l'entreprise est toujours en activité, vous trouverez le justificatif en annexe.

<https://www.pappers.fr/entreprise/orfea-414127092>

<https://avis-situation-sirene.insee.fr/siege>

## ➤ Climat et ambitions énergétiques

### - Performance énergétique et énergies renouvelables :

Le projet inclut des recommandations pour intégrer des solutions durables ; en complément, la réglementation thermique en vigueur permet justement sur le volet constructif d'imposer le respect d'un seuil de performance énergétique. Compte-tenu du planning de l'opération, les logements seront sûrement soumis à la RE2020 seuil 2025 permettant d'atteindre des performances largement supérieures.

Par ailleurs, la réglementation des constructions à venir au sein du projet devra respecter les règles de constructibilité énoncées au PLU.

### - Artificialisation des sols et du changement climatique

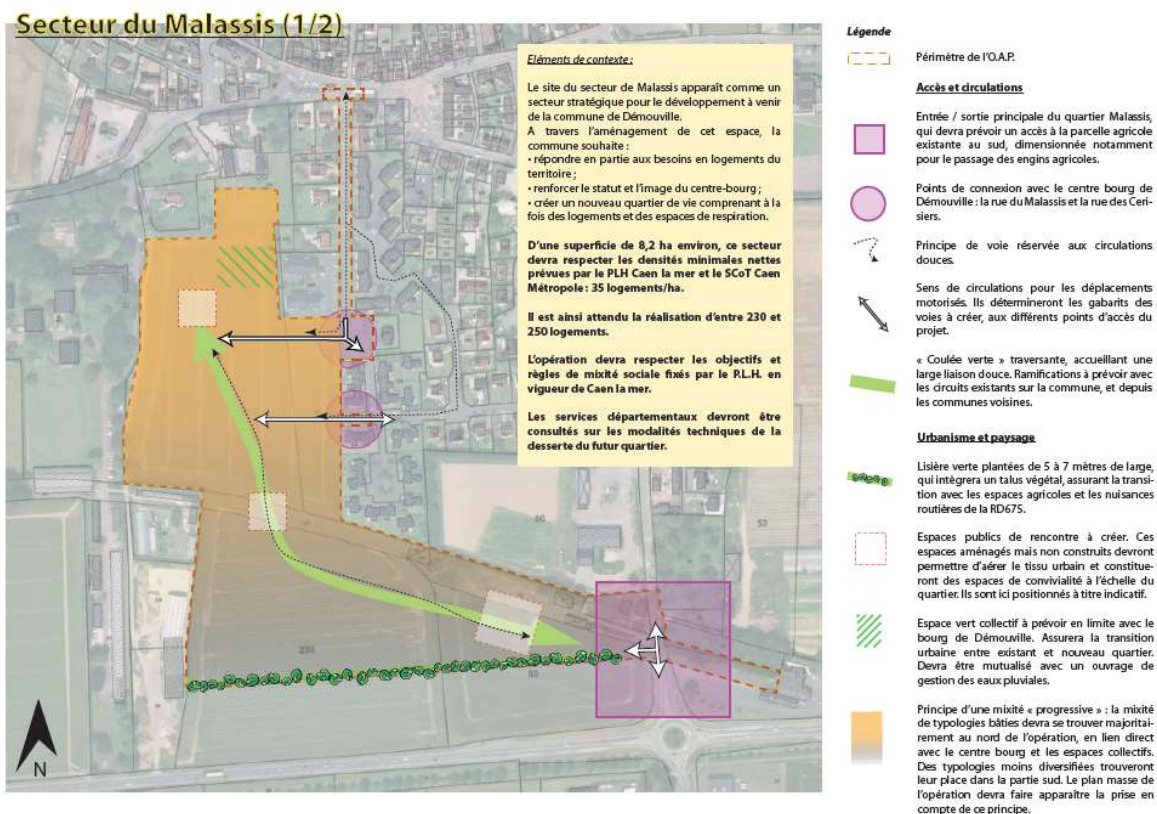
L'artificialisation des sols est un enjeu que nous prenons très au sérieux. Notre projet intègre des mesures pour réduire son impact, notamment par :

- Une réduction des surfaces imperméabilisées.
- L'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés aux conditions climatiques futures.
- La préservation et la création d'espaces verts pour compenser les emprises construites.

Nous partageons votre préoccupation concernant l'impact du changement climatique et nous nous efforçons de concevoir des projets en phase avec les défis environnementaux actuels et futurs.

## 4. Urbanisation

Extrait ci-dessous des OAP





Le SCoT de Caen Métropole approuvé en octobre 2011, modifié en 2014 et 2016 et révisé le 18 octobre 2019 (révision devenue exécutoire le 14 janvier 2020) classe la commune de Démouville dans la couronne urbaine.

En couronne urbaine, une densité nette **minimale** de 35 logements à l'hectare est définie pour les projets portant sur un terrain de plus de plus de 5 000m<sup>2</sup>.

La surface nette à urbaniser a été calculée de la manière suivante :

- Superficie du lotissement : 73 219m<sup>2</sup>
- Superficie des espaces publics : 22 839m<sup>2</sup>

**Superficie nette à urbaniser : 73 219- 22 839 = 50 380, soit 5 Ha**

Le PLH de Caen La Mer, établi pour la période 2019-2024 adopté en janvier 2020 prévoit des dispositions particulières pour toute opération portant sur un terrain de plus de 5 000m<sup>2</sup> en extension urbaine, pour la couronne urbaine.

En couronne urbaine, le PLH fixe une densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération supérieure à 5 000m<sup>2</sup>, à 35 logements à l'hectare.

Sur Démouville, commune SRU en dérogation ou en devenir (en B2 ou C), toute opération de plus de 1ha doit prévoir au moins 10% de logements en accession abordable et 15% de logement social minimum.

L'opération prévoit 217 logements minimum soit une densité nette de l'opération de minimum 43.4 logements à l'hectare.

### **Rappel programmatique**

Le projet prévoit entre **217 logements minimum et 234 logements maximum** répartis en 107 terrains à bâtir et en 4 macrolots pour des logements collectifs et intermédiaires (entre 110 et 127 logements).

- 4 macrolots, dédiés à des logements collectifs ou intermédiaires
  - en accession (N), 35-40 logements. L'ilot N est destiné préférentiellement à des logements sociaux seniors.
  - en accession (K), 35-40 logements
  - sociaux (A), 22-25 logements
  - accession (B), 18-22 logements
- 59 Terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 300 et 700m<sup>2</sup> (lots n°1,2,3,4,14,15,16,17,18,19,20,21,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,103,104,105,106,107)
- 48 Terrains à bâtir denses, d'une superficie inférieure à 300m<sup>2</sup> (5,6,7,8,9,10,11,12,13,22,23,24,25,26,27,28,29,30,43,44,45,56,57,58,59,60,61,62,63,64,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102).

Nous espérons que ces éléments répondront à vos interrogations et contribueront à alimenter une discussion constructive autour de ce projet. Nous vous remercions pour votre implication et restons à votre disposition pour toute question ou demande de clarification. Bien cordialement.

## Contribution n°9 (anonyme – 18/11/2024 à 16h29) :

### Contribution n°9 (Web)

👤 Anonyme

🕒 Déposée le 18 novembre 2024 à 16h29

Ma question :

Quels sont les risques sur les terrains situés en contre-bas du futur quartier Malassis en cas de débordement des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement ?

### Réponse à la contribution n°9 :

Madame, Monsieur,

Nous sommes conscients des défis actuels posés par l'artificialisation des sols, en particulier en lien avec les événements de précipitations intenses et prolongées.

Sachez que, pour répondre à ces enjeux, notre projet intègre des mesures de gestion des eaux pluviales adaptées aux réalités climatiques actuelles, bien au-delà des normes des années 2000. Nous avons mené une étude hydrologique spécifique dans le cadre de l'élaboration du permis d'aménager et la rédaction de l'étude environnementale, afin de modéliser les précipitations extrêmes et d'anticiper les débits d'écoulement potentiels. Notre projet répond à l'ensemble des attentes réglementaires.

Voici quelques-unes des solutions que nous mettons en place pour limiter les risques d'inondation et préserver le cycle naturel de l'eau :

- **Infiltration des eaux sur site** : Autant que possible, les eaux de pluie seront dirigées vers des solutions de gestion de proximité, telles que des noues végétalisées, des fossés et des bassins d'infiltration. Ces dispositifs permettent de ralentir le ruissellement et de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau. Les espaces verts et végétalisés occupent une place importante dans notre plan d'aménagement. Ils permettront de réduire l'imperméabilisation des sols et de renforcer leur capacité d'absorption.
- **Stockage temporaire des eaux** : En cas de fortes précipitations, des bassins de rétention seront aménagés pour capter et stocker l'excès d'eau avant de la libérer progressivement. Cela aide à éviter les débordements vers le réseau public.

Conformément aux prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau de Caen la Mer et de la Police de l'Eau, les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour stocker une pluie de période de retour centennale et dimensionnés en fonction des capacités d'infiltration réelle du sol (perméabilité mesurée dans le cadre d'une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé ERDA Géotechnique).

Ces actions font partie de notre démarche visant à limiter l'impact environnemental de notre projet et à s'adapter aux évolutions climatiques, avec pour objectif de minimiser le risque d'inondation pour les résidents et les riverains.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information et pour répondre à toute autre question que vous pourriez avoir. Bien cordialement.

---

### CONCLUSION :

Dans le cadre de la procédure de participation du public, une réponse a été apportée aux différentes contributions, Les pièces du permis d'aménager n'ont pas été modifiées hormis le règlement du lotissement.

Le rapport de synthèse et ses annexes seront rendus publics, par voie électronique pendant 3 mois minimum.

---

Fin du rapport de synthèse

M. Olivier Thérour, par délégation du conseil municipal du 08 avril 2024  
(délibération n°2024-026)

