

**PROCES VERBAL  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 26 NOVEMBRE 2007**

Présents : Monsieur Pierre ESTRADE, Maire,  
Mmes ASSELINE, BOTHUA, DURAND, FERRY, HAMEL/BRUN,  
LAVENAC, LEROY/THOMAS, THIBERGE, VACCARO, VAUCLAIR.  
MM. ALLAIN, BRIARD, CAMPBELL, CARTERON, DAUNOU,  
LAPIERRE, LE BLASTIER, LECONTE, LEMARIÉ, MARGUERIE,  
RICHET, SACRÉ.

Absents : Mme LAMORT  
Mme LE BORGNE (*pouvoir à Mme DURAND*)  
M. LEROUX (*pouvoir à M. BRIARD*)  
M.OZENNE (*pouvoir à M.LECONTE*)

Mme VACCARO a été élue Secrétaire

La séance est ouverte à 20 h 45 sous la présidence de Pierre ESTRADE, Maire, qui, après avoir donné connaissance des absences et des pouvoirs, aborde l'ordre du jour.

**I – APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 12/11/2007**

Pierre ESTRADE ouvre la discussion en apportant une rectification : dans ce document, il est noté que Daniel SACRÉ était présent alors qu'en réalité il était absent et avait donné pouvoir à Daniel LE BLASTIER.

Jean LEMARIÉ demande ensuite une précision sur le chapitre relatif aux affaires financières et le Maire précise que cette question aura une réponse dans le cadre des questions diverses car, pour l'instant, il s'agit d'approuver ou pas le procès-verbal de la réunion du 12/11/2007.

Ce document est ensuite approuvé par **20 voix pour et 6 abstentions** (*celles des Élus de l'opposition*).

## II – URBANISME

### A – SUITE À DONNER AU PROJET D'URBANISATION DES 37 ha DU PLATEAU NORD DE LA COMMUNE

Daniel LE BLASTIER, Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme, retrace l'historique de ce projet d'urbanisation :

- ✓ 11/02/2003 : une ZAC (*Zone d'Aménagement Différé*) est créée par arrêté préfectoral sur 37 ha situés au Nord de la commune,
- ✓ 08/11/2004 : approbation du PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) qui confère à ces 37 ha le caractère de zone à urbaniser,
- ✓ 30/05/2005 : le Conseil Municipal demande l'intérêt communautaire sur cette zone,
- ✓ 23/09/2005 : le Conseil Communautaire déclare d'intérêt communautaire les études préalables pour l'aménagement d'une zone d'habitat sur ces terrains,
- ✓ 13/04/2006 : le Cabinet ARDISSA est retenu par Caen la Mer pour mener ces études,
- ✓ 25/04/2007 : les Conseillers Municipaux prennent connaissance des premiers résultats des études,
- ✓ 26/09/2007 : le résultat final est présenté aux Conseillers Municipaux,
- ✓ 09/11/2007 : présentation du résultat de ces études (*ainsi que tous les projets d'urbanisation en cours ou en étude en plusieurs points de la commune*) à la population au cours d'une réunion publique,
- ✓ ce jour, 26/11/2007 : décision du Conseil Municipal sur la suite à donner à ce projet.

Il précise ensuite que le résultat des études ARDISSA propose une urbanisation de ces 37 ha en 3 phases :

- ✓ dans un premier temps, les infrastructures existantes le permettant, création/réalisation d'une ZAC 1 (*zone d'aménagement concerté*) en bordure du CD 14 permettant l'urbanisation d'environ 8 ha sur 7/8 ans offrant environ 200 logements. C'est la seule possibilité de construction en l'absence de l'échangeur des Pépinières étant entendu que ce projet est en parfait accord avec le PLH (*Plan Local de l'Habitat*) de la communauté d'agglomération
- ✓ ensuite, création/réalisation d'une ZAC 2 puis d'une ZAC 3 dont l'urbanisation pourra être modulée en fonction de plusieurs paramètres : l'existence (*ou pas*) du Boulevard des Pépinières et de son échangeur, la volonté des Élus de l'époque, la nécessité (*ou pas*) d'équipements divers supplémentaires, le besoin de logements dans l'agglomération caennaise, les contraintes environnementales, réglementaires, etc...

Il rappelle qu'à ce jour, nous n'avons pas la maîtrise foncière des terrains et que, si un accord amiable n'est pas trouvé avec les propriétaires concernés, une déclaration d'utilité publique devra être mise en œuvre.

Il termine son exposé en indiquant au Conseil Municipal que, ce soir, il lui appartient :

- 1) de valider le processus décrit ci-dessus pour la réalisation de l'opération,
- 2) de décider que la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone sera :
  - soit gérée par la commune,
  - soit confiée à la communauté d'agglomération Caen la Mer,
- 3) dans le cas où la maîtrise d'ouvrage serait communale, de décider du principe de lancer les études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation,
- 4) dans le cas où la maîtrise d'ouvrage serait confiée à Caen la Mer, de demander la déclaration d'intérêt communautaire pour la réalisation de l'ensemble de l'opération selon le processus précité.

Le débat s'engage alors et Jean-Paul DAUNOU, Maire-Adjoint chargé des Travaux, attire l'attention de ses collègues sur la construction des infrastructures nécessaires : si la réalisation des réseaux électriques, téléphoniques, eaux pluviales et eau potable posera peu de problème, il souligne que l'assainissement est une compétence de Caen la Mer et que, même si seulement 8 ha sont urbanisés, il faudra construire le réseau assainissement pour l'ensemble des 37 ha en raison de la configuration du réseau actuel. C'est, à son sens, l'une des raisons majeures qui l'incite à confier la maîtrise d'ouvrage à la communauté d'agglomération. L'autre avantage, et non le moindre, est que Caen la Mer pourra plus facilement que notre commune intervenir (*et être entendue*) pour la construction du Boulevard des Pépinières et de son échangeur, condition sine qua non pour urbaniser les 29 ha restants.

Daniel SACRÉ, Maire-Adjoint chargé des Affaires Sociales, rappelle que, dans le passé, notre commune a été un élément moteur dans la création du District du Grand Caen et s'est vivement engagée dans l'intercommunalité. Elle a beaucoup œuvré au sein de cette structure, s'y est beaucoup investie aussi, et chaque décision en ce domaine a toujours été prise par le Conseil Municipal à l'unanimité y compris la transformation du district en communauté d'agglomération. C'est également à l'unanimité que le Conseil Municipal a demandé à Caen la Mer l'intérêt communautaire sur les études préalables à la création/réalisation d'une ZAC d'habitat. Dans ces conditions et en tant que conseiller communautaire suppléant membre de la Commission « zone d'aménagement pour l'habitat communautaire », il estime qu'il serait mal venu et illogique de ne pas confier la suite de ce projet d'urbanisation à Caen la Mer. Si d'un côté, on peut regretter que le fonctionnement d'une communauté d'agglomération ralentisse l'avancement des dossiers, il convient d'un autre côté de considérer ces délais comme nécessaires à la réflexion et à l'évolution des mentalités qui, au fil du temps, s'avèrent nécessaires car les décisions à prendre engagent, à terme, la transformation de notre commune de façon conséquente. Il souligne en outre que les Élus en charge de la réalisation des ZAC 2 et 3 pourront toujours adapter l'urbanisation en fonction des éléments dont ils auront alors connaissance ou qui se révéleront nécessaires et qui nous sont inconnus aujourd'hui. Pour lui, demander l'intérêt communautaire c'est avoir l'assurance d'un service de qualité au bénéfice de l'intérêt général. C'est également témoigner de notre appartenance à la vie communautaire notamment à travers le PLH que notre Conseil Municipal a approuvé à l'unanimité.

Jean LEMARIÉ observe que, depuis la création de la ZAD en 2003, il aura fallu presque 5 ans pour en arriver à décider l'urbanisation de 8 ha en 200 logements. C'est très long ! Il n'émet ni critique ni objection pour la création de la ZAC 1 qu'il approuve mais tient à faire quelques remarques :

- ✓ envisager la construction de 200 logements sur 7/8 ans dans un contexte où l'on n'a pas construit à BRETTEVILLE depuis plusieurs années alors que la demande de logements est forte, n'est pas très ambitieux,
- ✓ le chantier permanent de cette ZAC 1 va donner aux riverains le sentiment que les choses avancent très progressivement,

Il recommande en outre de :

- veiller à la cohérence avec les préconisations du PLU,
- conserver des surfaces pour les équipements collectifs, les commerces de proximité et les espaces de jeux pour enfants,
- prévoir des logements, notamment l'habitat intermédiaire à vocation d'accession à la propriété, accessibles aux jeunes couples et aux personnes âgées,
- prendre toutes assurances pour que le logement social soit de qualité,
- prendre en compte la création d'espaces verts et les déplacements piétons et cyclables dans l'ensemble de la zone et les liens avec le BRETTEVILLE actuel.

Daniel LE BLASTIER assure que, bien entendu, tous ces éléments ont déjà été pris en compte dans le projet et affirme que l'urbanisation de ces 8 ha, dont le terme est prévu à l'horizon de 7/8 ans, comporte environ 5 ans de procédures diverses qu'il détaille, le chantier relatif aux constructions n'intervenant qu'en fin de période. Il est bien certain que le délai annoncé est susceptible d'être raccourci si certaines procédures peuvent être évitées, comme par exemple l'obtention d'un accord amiable pour l'acquisition des terrains qui éviterait les procédures de DUP (*déclaration d'utilité publique*) et d'expropriation. En tant que membre de la Commission Assainissement de Caen la Mer, il insiste sur l'intérêt de confier l'opération à cette structure qui, dès la première phase d'urbanisation, prendra en charge la complète réalisation du réseau assainissement pour les 37 ha ce qui, financièrement parlant, serait insupportable pour l'aménageur de la seule ZAC 1.

Daniel SACRÉ rappelle que Caen la Mer s'est dotée d'une charte de l'habitation qui définit des qualités environnementales très rigoureuses et exigeantes à respecter. Il souligne que la commune est associée à toutes les phases de l'urbanisation et que rien ne se fera sans son accord. Elle conserve la maîtrise de l'urbanisme.

Le Maire, Pierre ESTRADÉ, confirme les propos de ses collègues et précise certains points :

- nous ne maîtrisons pas certaines contraintes qui pourraient se révéler au cours de l'opération notamment en matière de fouilles archéologiques qui, si elles devaient faire apparaître un patrimoine intéressant, allongeraient les délais d'urbanisation et conduiraient la commune à supporter un coût non négligeable,
- cite 2 communes de l'agglomération de taille sensiblement comparable à la nôtre (*COLOMBELLES et FLEURY SUR ORNE*) qui ont confié à Caen la Mer la réalisation de leur ZAC d'habitat et dont le calendrier est à peu près le même que celui que nous devons respecter, l'une d'elle d'ailleurs, ayant en outre gardé la maîtrise d'ouvrage d'une autre ZAC d'habitat, connaît les mêmes délais de réalisation,

- la lenteur dans l'avancement des dossiers reprochée à Caen la Mer est consécutive au fonctionnement des communautés d'agglomérations clairement défini par la loi Chevènement. C'est pour cette raison que nous saisissons toutes les opportunités d'urbanisation qui se présentent en divers endroits du territoire communal actuellement urbanisé et qui, à court terme, génèreront entre 150 et 200 logements. C'est ainsi, qu'au terme des 7/8 ans évoqués pour l'urbanisation des 8 ha du plateau Nord, au total plus de 350 logements verront le jour à BRETTEVILLE (*200 sur le plateau Nord et 150 dans les différentes opérations d'urbanisme en cours dans la commune*). Cela représente un nombre non négligeable de nouveaux habitants qu'il faudra intégrer dans la vie de notre cité en assurant l'extension des services et équipements de toute nature,
- il estime que la communauté d'agglomération est l'outil qu'il nous faut pour mener à bien ce projet et, à travers le PLH, nous montrons notre adhésion à une forte notion de solidarité entre les différentes communes de l'agglomération à laquelle BRETTEVILLE est très attachée.

La discussion se prolonge dans un débat questions/réponses portant notamment sur les infrastructures nécessaires, l'absolue nécessité de la construction du Boulevard des Pépinières et de son échangeur pour continuer l'urbanisation via les ZAC 2 et 3, la maîtrise foncière pour laquelle interviendra l'EPFN (*établissement public foncier de Normandie*) conformément à l'arrêté préfectoral créant la ZAD, les modalités de commercialisation et de construction de la ZAC 1, les relations commune/communauté d'agglomération dans la réalisation de cette urbanisation...

Pour clore ce chapitre, **à l'unanimité**, le Conseil Municipal :

- valide le processus d'urbanisation des 37 ha du plateau Nord de la commune en 3 ZAC,
- confie la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone à la communauté d'agglomération Caen la Mer,
- demande à Caen la Mer l'intérêt communautaire pour la réalisation de l'ensemble de l'opération selon le processus décrit ci-dessus.

## **B - DÉBAT SUR 3 ANS D'APPLICATION DU PLU (*plan local d'urbanisme*)**

Daniel LE BLASTIER, Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme, signale que le Code de l'Urbanisme prescrit un débat sur l'application du PLU au terme de 3 ans après son approbation. Notre PLU ayant été approuvé en novembre 2004, nous sommes donc au terme de cette période triennale et des adaptations de notre PLU à des situations actuelles s'imposent, notamment :

- notre PLU conditionnant expressément toute urbanisation des 37 ha du plateau Nord de la commune à la construction du Boulevard des Pépinières, suite au débat précédent il convient d'adapter ce document pour permettre l'urbanisation de 8 ha,
- le parc de loisirs Festyland souhaite construire un bâtiment à vocation touristique et/ou de loisirs sur des terrains classés en zone non constructible, nous devons permettre le développement de cette entreprise dynamique et créatrice d'emplois qui répond à une nécessité de loisirs d'intérêt général dans la région,
- des développements d'activités sont actuellement bloqués par notre PLU à la Baulue,

- certaines contraintes acoustiques issues du projet de PEB (*plan d'exposition au bruit*) de l'aérodrome de Caen Carpiquet méritent d'être appliquées aux futures constructions des 3 ZAC du plateau Nord afin de les protéger des nuisances sonores en provenance de l'aérodrome et du périphérique,
- le simple bon sens commande que nous corrigions des petites difficultés d'application de notre PLU au quotidien.

Au terme d'un large échange de vues, **à l'unanimité**, le Conseil :

- prescrit la révision simplifiée et quelques modifications du PLU,
- autorise le Maire à lancer une consultation pour choisir le bureau d'études qui sera chargé de ces missions.

### III – QUESTIONS DIVERSES

Pierre ESTRADÉ, répondant à la question posée par Jean LEMARIÉ en début de séance sur les organismes bancaires consultés pour l'emprunt de 150 000 € décidé **à l'unanimité** près du Crédit Agricole le 12 novembre dernier, rappelle au Conseil que depuis 2002, époque où la situation financière de la commune était difficile, nous avons besoin de l'appui d'un grand groupe et nos financements étaient alors assurés par DEXIA Crédit Local de France.

Pour 2007, notre situation financière étant améliorée, il a considéré qu'une bonne gestion commandait une diversification de nos organismes prêteurs. En tant que Président de la Commission des Finances de Caen la Mer qui a bien évidemment des besoins de financement bien plus importants que notre commune, il lui a été possible de voir les propositions des principales banques. C'est à partir de celles-ci qu'il a demandé des propositions à deux d'entre elles : Dexia et le Crédit Agricole. Les conditions étant sensiblement analogues, dans un souci de diversification et considérant l'aide que le Crédit Agricole a apportée dans le cadre du financement des travaux d'adduction d'eau à OUONCK, il a proposé de traiter avec ce dernier organisme. Quant à la Caisse d'Épargne, partenaire de l'agglomération, il sera intéressant de la consulter pour un prochain besoin de financement.

### LE TOUR DE TABLE

Les sujets suivants sont abordés :

- la manifestation organisée par la section des Anciens Combattants au Monument aux Morts le 5 décembre prochain à 16 h,
- la réunion de la Commission Culture programmée au 5 décembre,
- des rectifications à apporter au site Internet concernant la date des prochaines collectes de déchets verts et le départ en retraite d'une puéricultrice de la PMI (*protection maternelle et infantile*).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 35.