

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du  
Bureau Syndical  
Séance du 27 septembre 2019**

**DBS16-2019**

Le 27 septembre 2019, à 12 h 30, le Bureau Syndical "SCoT" régulièrement convoqué le 18 septembre 2019, s'est réuni aux Rives de l'Orne à Caen, salle F4 719, sous la présidence de Joël BRUNEAU, Président.

**En exercice**

- au titre du SCoT 34

**Présents**

- au titre du SCoT 20

**Votants :**

- au titre du SCoT 24  
(4 pouvoirs)

Date d'envoi de la  
convocation : 18/09/2019

**Etaient présents :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :**

M. Joël BRUNEAU, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON**

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSELA

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES**

Mme Monique GARNIER, Mme Marie- Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. Michel BAR, M. Jean-Claude BRETEAU

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Christian DELBRUEL), M. Marc POTTIER (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), M. Pascal SERARD (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI)

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON**

M. Laurent PAGNY (pouvoir à M. Bernard ENAULT)

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à M. Michel BAR)

**Etaient excusés :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Grégory BERKOVICZ, M. Jean-Marc PHILIPPE,

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. BERNARD LEBLANC

**AVIS SUR LE PROJET DE  
REVISION DU PLU DE  
BRETTEVILLE-  
L'ORGUEILLEUSE**

## AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE

### Exposé :

#### A/ Éléments de diagnostic

Bretteville-l'Orgueilleuse (commune historique au sein de la commune nouvelle Thue-et-Mue), commune de la CU Caen la Mer, est couverte par un PLU approuvé le 29 février 2008. Il a fait l'objet d'une Modification en 2011 puis en 2017. Le projet arrêté de Révision du PLU a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 8 Juillet 2019.

- Bretteville-l'Orgueilleuse est identifiée comme « Pôle principal » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune historique comptait 2 612 habitants en 2015.
- Elle abritait 1 052 logements en 2015. 316 nouveaux logements se sont construits entre 2006 et 2016.
- Environ 42,5 hectares ont été urbanisés sur la commune entre 2005 et 2015.
- La commune est bien fournie en équipements et commerces. Elle dispose d'une gare TER.

#### B/ Projet de la Commune

##### - Objets du PADD

Principaux objectifs de la Révision :

- Adapter le document d'urbanisme en conformité avec les nouvelles dispositions législatives ainsi qu'aux nouveaux enjeux de centralités.
- Définir un PADD tenant compte du rôle renforcé de Bretteville-L'Orgueilleuse en tant que pôle urbain principal.
- L'aménagement du cœur de bourg.
- L'urbanisation des dents creuses.
- Poursuivre la réflexion d'un contournement de la commune dans les quartiers Nord.
- Poursuivre la lutte contre les inondations, la lutte contre les ruissellements et la politique de gestion des eaux pluviales.

##### 1) Les ORIENTATIONS en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transport et de déplacement

- Poursuivre le développement résidentiel du pôle urbain de Bretteville-L'Orgueilleuse au sein du territoire de Thue et Mue par le maintien des habitants et un développement porteur d'attractivité et de mixité.

**Obj démographique** : accueillir environ 550 personnes supplémentaires environ à l'horizon 2030, sans dépasser le seuil des 3 500 habitants. Soit +1,3% / an de croissance démographique.

**Objectif de logements à produire à l'horizon 2030** : 427 logements, soit 32 log / an en moyenne. Dont 210 logements à produire entre le 1er Janvier 2019 et le 31 Décembre 2024 en application des dispositions fixées par le Plan Local de l'Habitat de Caen la Mer.

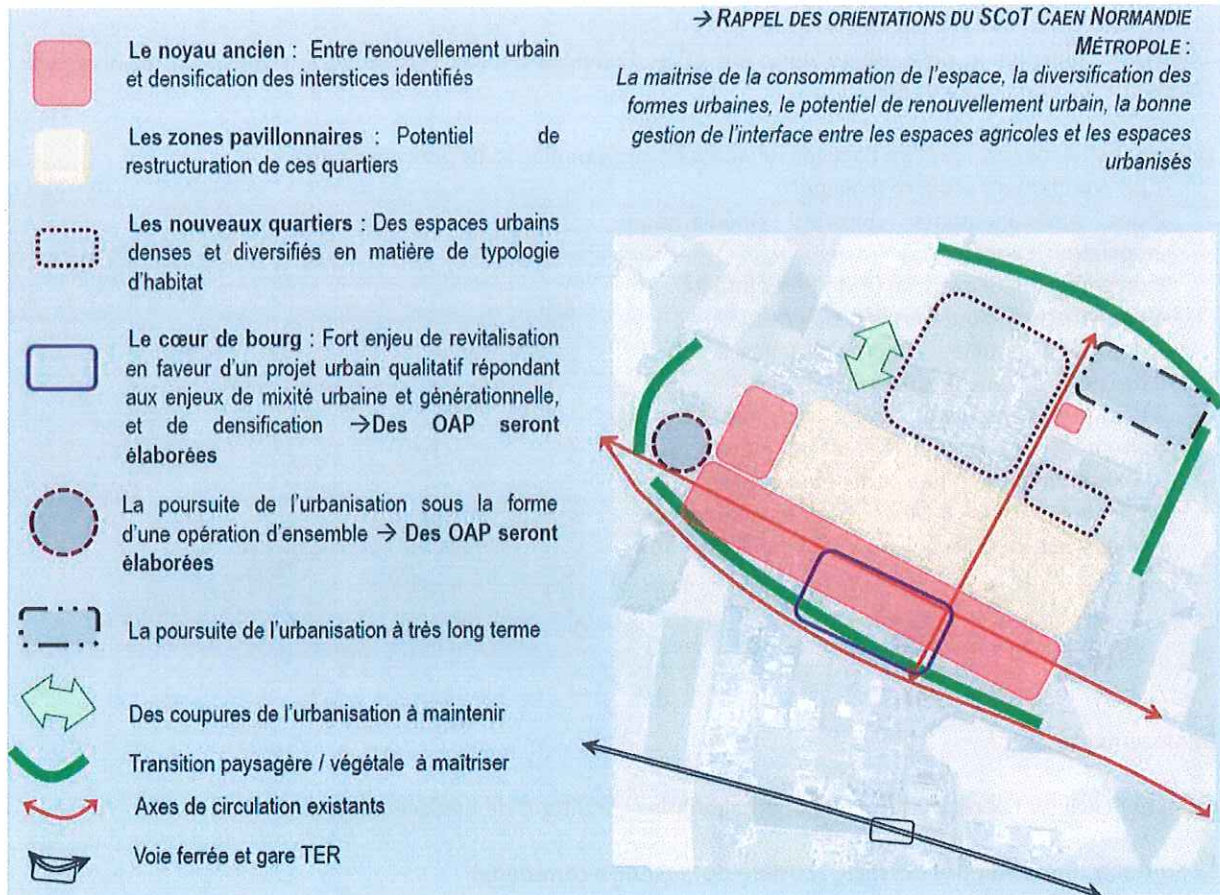
**Densité moyenne** définie par le PLH de 30 log / ha.

SCENARII	Echéance à 13 ans		Echéance à 13 ans		Echéance à 13 ans	
	Croissance annuelle à + 0,5 %	Croissance annuelle à + 1,3 %	Croissance annuelle à + 1,3 %	Croissance annuelle à + 1,75 %	Croissance annuelle à + 1,75 %	Croissance annuelle à + 1,75 %
Population	3147	3489	3489	3509	3509	3509
Perte/Gain total de population	+ 197	+ 539	+ 539	+ 559	+ 559	+ 559
Perte/Gain annuel de population	+ 15	+ 41	+ 41	+ 55	+ 55	+ 55
Taux de croissance 2017-2030	+ 6,83 %	+ 18,27 %	+ 18,27 %	+ 18,94 %	+ 18,94 %	+ 18,94 %
	Croissance basse	Croissance modérée	Croissance modérée	Croissance soutenue	Croissance soutenue	Croissance soutenue

BESOIN EN LOGEMENTS	Les besoins en logements 2017-2030 (hypothèse de croissance basse)		Les besoins en logements 2017-2030 (hypothèse de croissance soutenue)		Les besoins en logements 2017-2030 (hypothèse de croissance dynamique)	
	Le point d'équilibre	L'effet démographique	Le point d'équilibre	L'effet démographique	Le point d'équilibre	L'effet démographique
	+ 172 logements	+ 93 logements	+ 172 logements	+ 255 logements	+ 216 logements	+ 273 logements
<b>TOTAL</b>	<b>265 logements</b>	<b>20 logements/an</b>	<b>+ 427 logements</b>	<b>32 logements/an</b>	<b>+ 488 logements</b>	<b>49 logements/an</b>

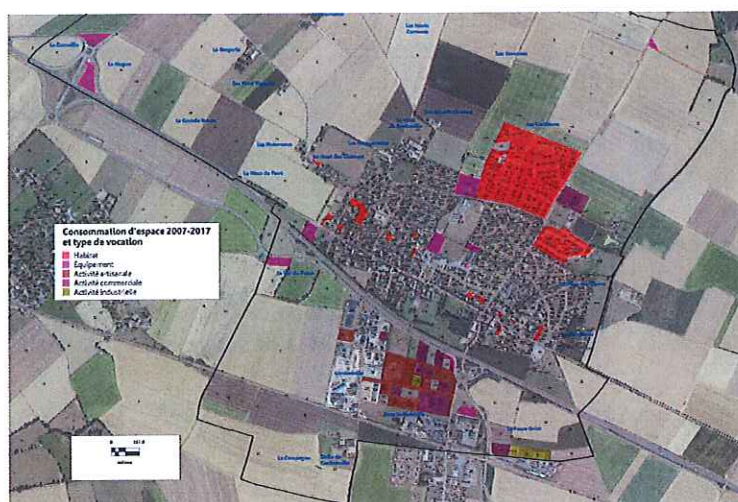




**Potentiel de densification** des espaces bâtis évalué à 6 ha environ au sein de la partie agglomérée, incluant le projet de revitalisation du cœur de bourg dont le potentiel est estimé à 5 ha (hors secteurs paysagers à protéger ou à aménager).

**BILAN 2005 – 2015 :**

- Un potentiel urbanisable évalué à 46,3 ha au PLU en vigueur
- 42,5 ha de terres agricoles ont été consommés pour de la construction de logements, d'équipements et des activités économiques. Dont 21 ha l'ont été pour construire des logements ainsi que les voiries ou équipements qui y sont liés, soit près de 50 % de la consommation d'espace totale.



Source : Rapport de présentation.

**Consommation d'espace 2007-2017 et type de vocation**

- Habitat
- Équipement
- Activité artisanale
- Activité commerciale
- Activité industrielle

**Consommation de l'espace estimée sur 2017-2030 : 30 ha environ** à vocation d'habitat, commerces, services, équipements, activités économiques, qualité environnementale, lutte contre les risques de ruissellement, d'inondation et isolation phonique en lien avec la RN 13 (murs anti-bruit, plantations)

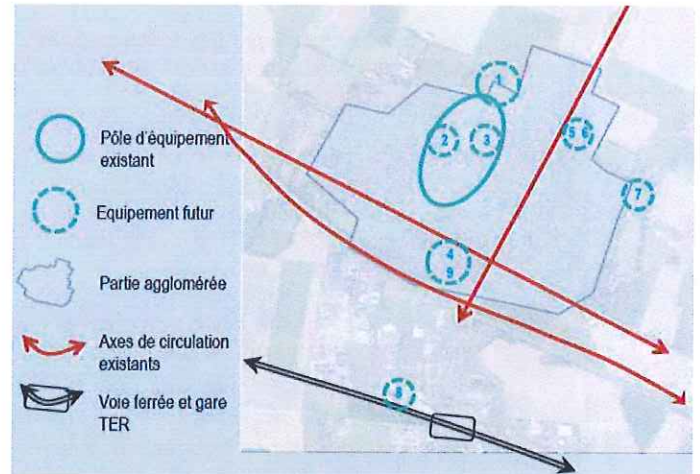


## Développement des équipements :

Objectif : Conforter le pôle urbain dans son offre d'équipements et services à la population de Bretteville l'Orgueilleuse et de Thue et Mue.

La collectivité souhaite prévoir l'accueil de nouveaux équipements. Ils pourraient être :

- 1.un équipement scolaire (collège)
- 2.des aménagements culturels (médiathèque, association, spectacle ...)
- 3.un centre médico-social (PMI, Point info 14 ...)
- 4.une structure pour personnes âgées
- 5.des jardins familiaux, jardins partagés ...
- 6.des aires de jeux et sportives ....
- 7.des aménagements pour l'optimisation du traitement des eaux usées et le maintien et la valorisation des lagunes et de leurs abords
- 8.une aire d'accueil « Mixte » des gens du voyage
- 9.une structure d'accueil pour les moins de 3 ans



## Déplacements :

Objectif : Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements pour tous

### 1/ Soutenir une meilleure desserte routière du territoire communal

- Prévoir la liaison au futur échangeur du Hamel en lien avec la mise aux normes autoroutières de la RN 13
- Prévoir les raccordements aux aménagements routiers en soutien au développement économique
- Participer aux projets de mise aux normes autoroutières de la RN 13 et des aménagements pour la lutte contre le bruit
- Prévoir une liaison routière entre le lotissement des Castillons 2, la rue de Secqueville et la rue de la Bergerie
- Aménagement du carrefour Place Marin pour l'amélioration des flux de circulation

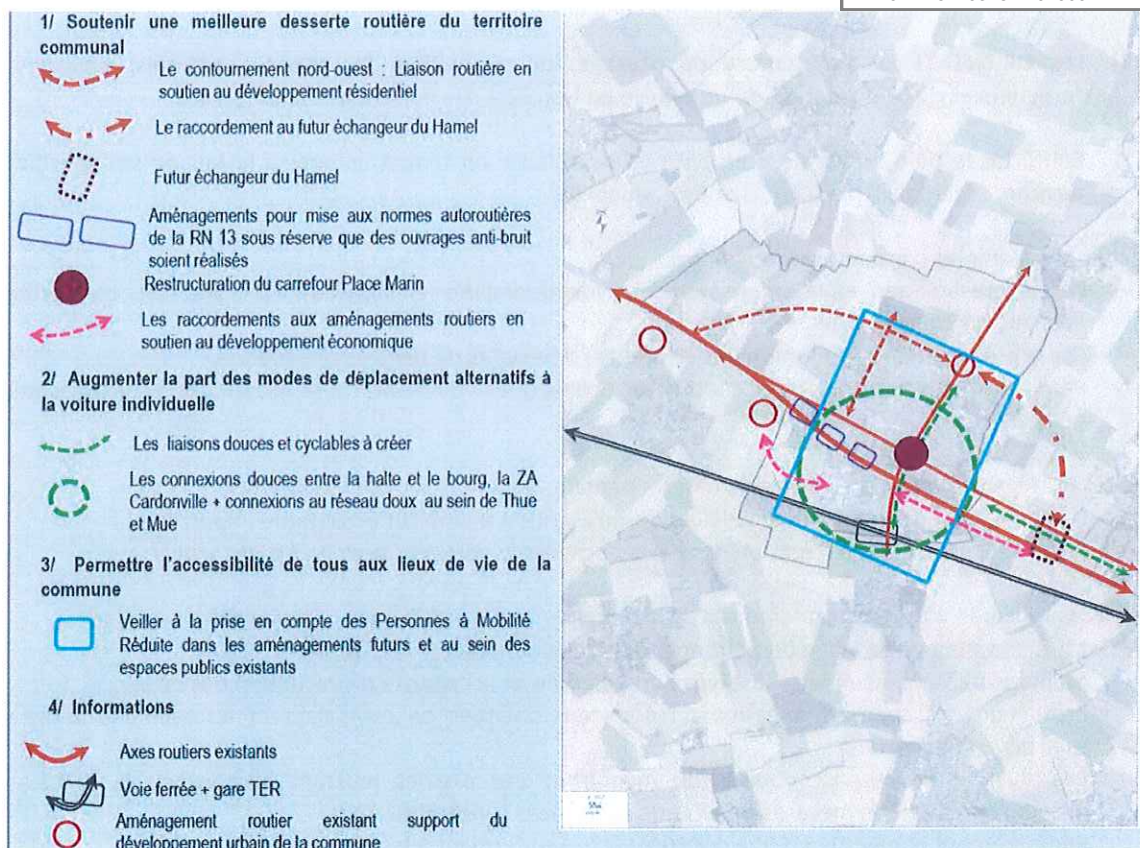
### 2/ Augmenter la part des modes de déplacement alternatifs à l'échelle de la commune déléguée et de la commune nouvelle

- Renforcer les cheminements et pistes cyclables, notamment le long de la RD 613 en direction de Rots, dans les nouveaux quartiers, vers la halte ferroviaire et le centre bourg
- Poursuivre la réflexion dans les aménagements obligeant les connexions de tous les quartiers
- Améliorer la cohabitation entre les différents modes de déplacement (lutter contre le stationnement anarchique, améliorer la signalétique pour un meilleur partage de l'espace public : zones 30, stationnement réservé...)

### 3/ Permettre l'accessibilité de tous aux lieux de vie de la commune et entre les communes déléguées de Thue et Mue

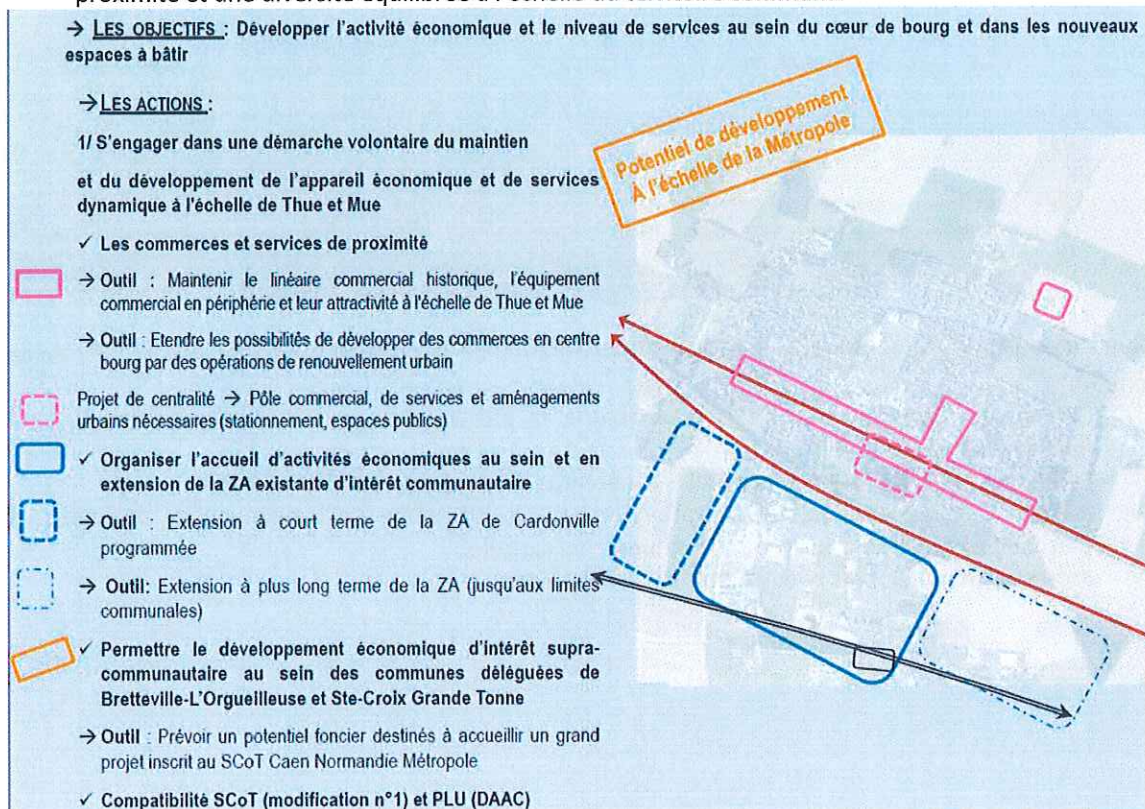
- Mettre en œuvre les principes retenus dans l'Agenda d'Accessibilité Programmée de la commune
- Veiller à la prise en compte des Personnes à Mobilité Réduite dans les aménagements futurs de l'espace public





## 2) Les ORIENTATIONS en matière de développement économique

- Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire
- Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole
- Par le maintien de l'appareil économique et commercial, et du niveau de services en faveur d'une proximité et une diversité équilibrée à l'échelle du territoire communal





### 3) Les ORIENTATIONS en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Conforter le pôle de vie de Bretteville-L'Orgueilleuse en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, paysagères et patrimoniales.

Objectif : Maintenir les continuités écologiques

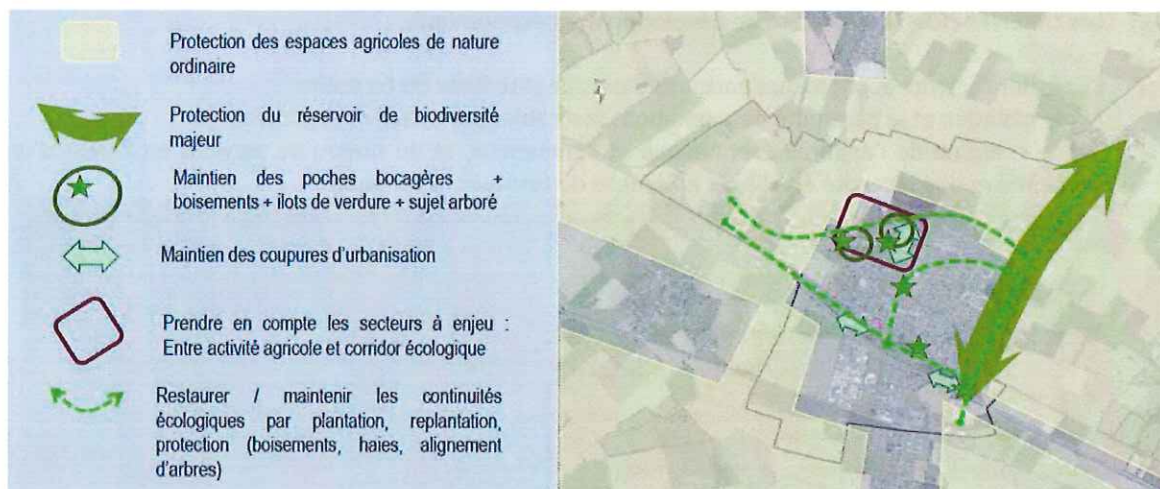
- Par la préservation et la valorisation des fonctionnalités écologiques avec une TVB connectée à l'échelle de Thue et Mue
- Par la préservation / protection des éléments / réservoirs de biodiversité repérés
- Par le maintien des principales continuités écologiques en évitant toute urbanisation sur les secteurs de la TVB

Objectif : Protéger les éléments paysagers déterminants

- La vallée du Chironne et les zones humides présentent un intérêt écologique important.
- Repérage, protection et création des haies bocagères / vergers / prairies / parcs arborés

Objectif : Valoriser le volet environnemental du développement durable dans le projet de la commune

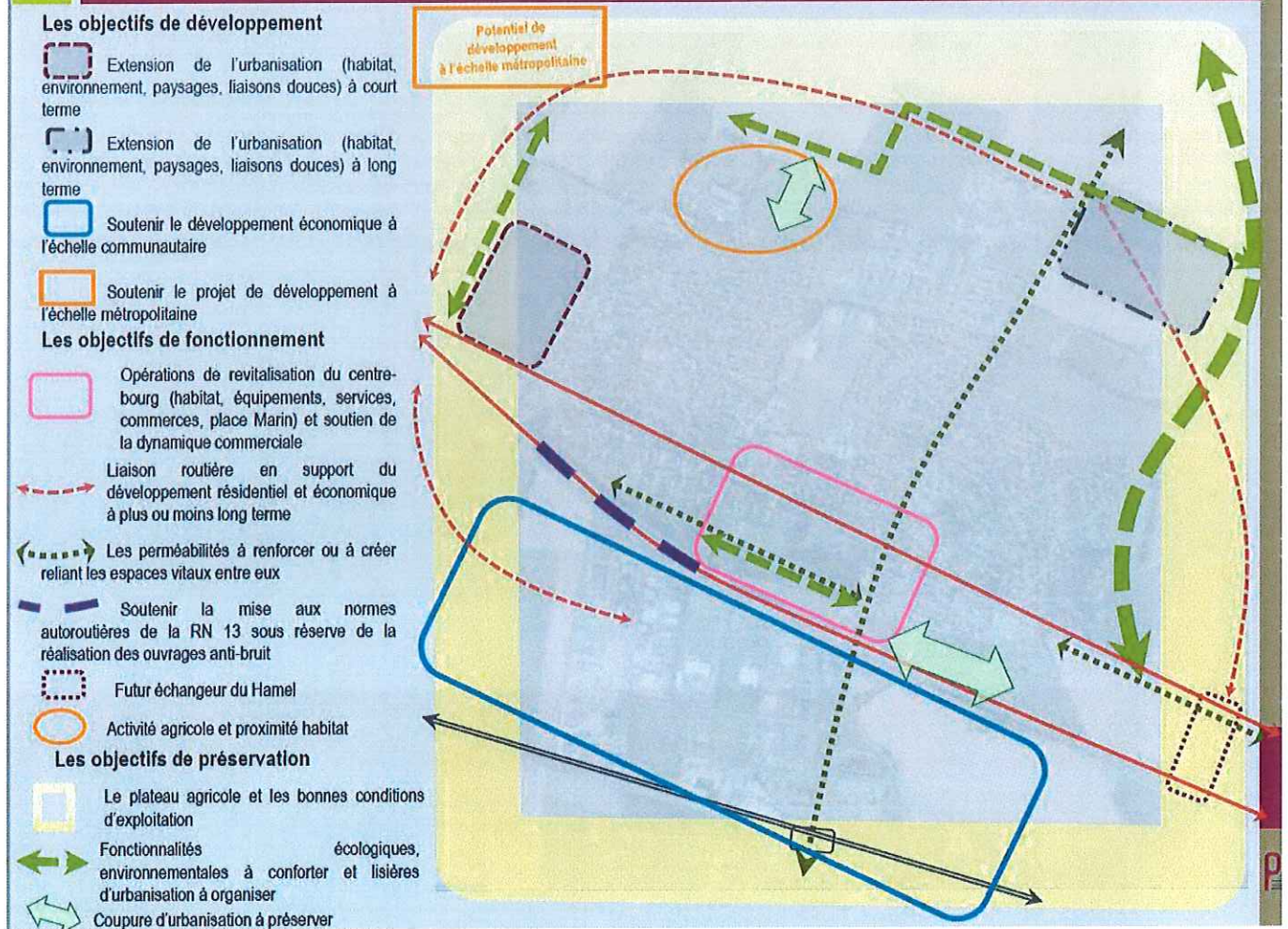
- Mise en valeur de la vallée du Chironne, des cheminements et des lagunes
- Maintien des emplacements réservés pour augmenter la capacité d'évacuation des eaux
- Protection des chemins, création de nouveaux chemins en campagne et au sein des nouveaux quartiers d'habitation
- Préservation des espaces boisés du manoir et des prairies jouxtant le nord de la RN 13 en accompagnement de mesures de lutte des nuisances sonores de l'axe
- Renforcement et maintien d'une ceinture verte « enfermant » les zones urbanisées



Objectif : Protection des éléments architecturaux identitaires de la commune en tant que motif paysager structurant

- Définir des règles architecturales pour assurer la préservation du caractère patrimonial du bâti (matériaux utilisés)
- Etablir des prescriptions architecturales cohérentes avec les espaces bâtis du bourg
- Permettre la restauration, la rénovation, l'extension ou même le changement de destination du patrimoine bâti ancien situé en zone naturelle ou agricole.
- Protection des éléments bâtis au titre de la loi Paysage

## CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD : LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET DE PRÉSERVATION À L'ÉCHELLE DE BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE ET DE THUE ET MUE






- OAP

Localisation des OAP :



1- Secteur du bourg

## SECTEUR DU BOURG : DIAGNOSTIC, LES USAGES



  Périmètre d'étude

**SUPERFICIE : 9,1 ha - ZONAGE:** Secteurs UB, NV

**OCCUPATION DU SITE:** Bâtiments artisanaux (Entreprise ZODIAC) en déprise, Château de la Motte et son parc, Parcs boisés, siège agricole (dont la démolition est envisagée), prairie ouverte, Manoir et son parc, mur en pierre

**CONSTATS :** Vaste espace en cœur de bourg composé d'une diversité des usages et modes d'occupation, mauvaise accessibilité agricole, co-visibilité avec l'église classé MH, proximité des commerces et services, forte prédisposition de zones humides

**OBJECTIFS:** Réaliser une opération qualitative de renouvellement urbain → Construire de nouveaux de logements, Offrir de nouveaux services à la population, Préserver le patrimoine, Améliorer le cadre de vie des habitants de Bretteville, Structurer et prioriser les dessertes du site, Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain à 6 – 12 ans en cohérence avec le PLH, Intégrer la proximité de la RN 13 et ses nuisances sonores, Aménagement du carrefour de l'église

**DENSITE :** Minimum 30 log / ha (selon la création de voirie et d'espaces verts qui à l'échelle de cette opération est un élément structurant) en cohérence avec le PLH

**OCCUPATION DU SOL:**

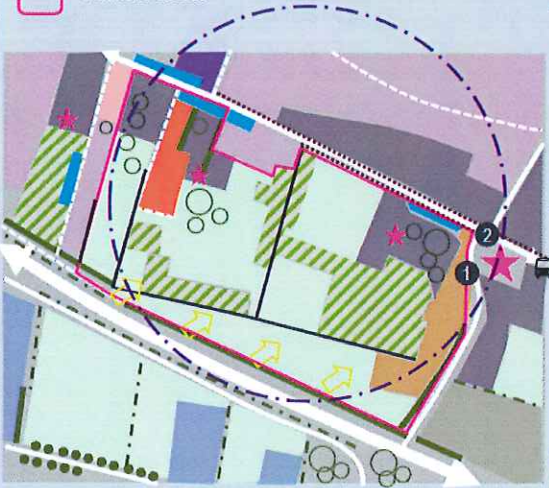
Tissu urbain/ bâti récent	Tissu urbain/ bâti ancien	Stationnement
Terrain agricole	Siège agricole	Place
Entreprise ZODIAC	Linéaire commercial	Activités économiques

**PAYSAGE :**

Boisements	Haie bocagère arborée
Prairie, belles propriétés arborées	Haie : Aménagement paysager
Bruit (RN13)	Arbre d'intérêt / petit boisement
Patrimoine bâti d'intérêt	Alignement d'arbre
	Mur d'intérêt
	Périmètre MH

**DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:**

Routes et chemins enrobés	Desserte résidentielle
Conflit d'usage 1. Accessibilité au siège agricole 2. Visibilité, trafic et vitesse	Arrêt de bus





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT: SCHEMA OPPOSABLE




Principales prescriptions écrites (autres que celles sur le schéma ci-dessus) :

- **Superficie totale : 9,1 ha. Superficie réelle constructible : 4,93 ha** (excluant les espaces naturels)
- **Phasage :**
  - o Phase 1 (PLH 2019-2024): Le long de la route de Caen et la rue de la gare : 100 logements
  - o Phase 2 (PLH 2025-2030) : L'intérieur de la zone : 50 logements
- **Densité moyenne nette (hors voirie, espaces publics) : 30 logements à l'hectare minimum.** Les îlots d'habitat plus dense seront réalisés le long de la route de Caen. L'habitat de type pavillonnaire sera réalisé en partie sud.
- En complément des projets d'habitat, l'implantation d'équipements publics, surfaces commerciales et services est possible. Il devra être prévu la réalisation de plusieurs composantes :
  - o Accueil petite enfance (- 3 ans)
  - o Extension et réimplantation de la pharmacie
  - o Implantation de cellules commerciales
  - o Réalisation d'une offre de logements seniors
- Une hiérarchie de la voirie de desserte du quartier devra être mise en place.
- Le stationnement des résidents devra être assuré au sein du site. Des espaces de stationnements mutualisés devront être prévus notamment à proximité des équipements.
- Le site est concerné par la loi Bruit. Le bruit des véhicules empruntant la RN 13 est perceptible depuis le secteur d'étude. Les futures constructions devront tenir compte des nécessités d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores engendrées par les infrastructures existantes.
- Les entrées du site seront soignées afin de valoriser le lien entre le futur quartier, le tissu urbain existant et les vues sur l'église.



2- Secteur Ouest

## SECTEUR OUEST : DIAGNOSTIC, LES USAGES



**SUPERFICIE:** 5,2 ha  
**ZONAGE:** Zone 1 AU  
**OCCUPATION DU SITE:** Cultures

**CONSTATS :** Site en extension le long de la RD 613, zone d'urbanisation inscrite au PLU, proximité des axes routiers RD 613 et RN 13, secteur drainé à des fins de lutte contre les eaux de ruissellement, nuisances sonores constatées

**OBJECTIFS: Réaliser une opération qualitative en extension**

- Construire de nouveaux logements,
- Structurer et prioriser les dessertes du site,
- Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain,
- Intégrer la proximité de la RN 13 et ses nuisances sonores

**DENSITE :** 30 log / ha (selon la création de voirie et d'espaces verts) en cohérence avec le PLH Caen la Mer (travaux de révision en cours)

Périmètre d'étude

**OCCUPATION DU SOL:**

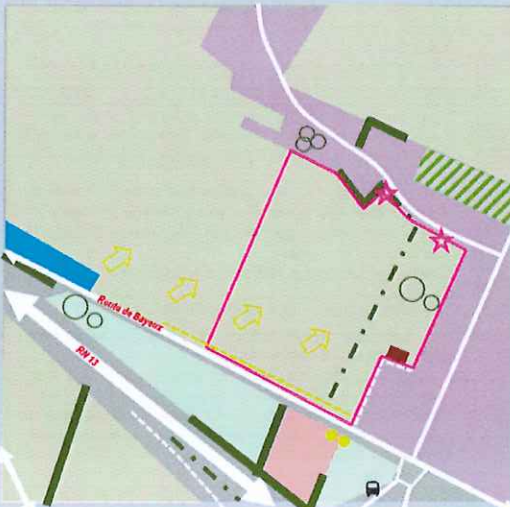
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc;"></span> Tissu urbain/ bâti récent	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #5bc0de; border: 1px solid #ccc;"></span> Discothèque et gîtes	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc;"></span> Hangar / petites constructions
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc;"></span> Terrain agricole	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc;"></span> Ateliers techniques	

**PAYSAGE :**

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #808080 2px, #808080 4px); border: 1px solid #ccc;"></span> Vestige d'un verger	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid #808080; border-left: 2px solid #808080; border-right: 2px solid #808080; border-top: 2px solid #808080;"></span> Haie bocagère arborée
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc;"></span> Espaces verts, aménagements routiers	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed #808080; border-left: 2px dashed #808080; border-right: 2px dashed #808080; border-top: 2px dashed #808080;"></span> Aménagements paysager : Haie sur talus, haie le long de la RN 13
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc;"></span> Bruit (RN 13)	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%;"></span> Arbre d'intérêt
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%;"></span> Conteneur à verre
	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px dashed #808080;"></span> Réseau aérien

**DÉPLACEMENTS/ FONCTIONNEMENT:**

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc;"></span> Routes et chemins enrobés	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed #ccc;"></span> Desserte résidentielle
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc;"></span> Arrêt de bus	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid #ccc; color: red; font-size: 1.2em;">★</span> Entrée du champ



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT: SCHÉMA OPPOSABLE



**MIXITÉ DES FONCTIONS**

- Zone à vocation d'habitat
- Densité progressive : lot d'habitat dense (de type maisons de ville), maisons dont l'implantation et la volumétrie pourraient s'inspirer du village ancien (emprise à titre indicatif)
- Services / commerces de détail à l'alignement de la route de Bayeux

**DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ**

- Liaison routière structurante du site à aménager avec accroches sécurisées depuis la rue de Bayeux (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Accès par franchissement de la haie pour une desserte interne au quartier résidentiel (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Traitement urbain (vitesse, sécurisation) de la rue de Bayeux
- Principe de liaison douce à créer de type multifonctionnelle et dévolue aux usages mixtes récréatifs et techniques, irriguant l'ensemble du quartier
- Emplacements réservés pour création d'un accès piéton (emplacement et tracé à titre indicatif)


**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Haie sur talus à protéger (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Zone non aedificandi (non constructible) : Frange paysagère plantée et aménagée de manière pérenne visant à traiter les nuisances sonores et visuelles générales par la RN 13. (dessin à titre indicatif). Largeur et hauteur à préciser par une étude spécifique.
- Zone non constructible d'environ 15 m de large en faveur d'une transition paysagère réussie avec l'espace agricole et devant recevoir des aménagements (laison douce, haie, gestion des eaux pluviales) (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Haie à créer pour intégration paysagère et gestion des eaux pluviales (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Conserver le talus existant pour intégration paysagère et gestion des eaux pluviales (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructibles
- Stationnement paysager (emprise et tracé à titre indicatif)

**Images référence : PARKING PAYSAGER**



27






Principales prescriptions écrites (autres que celles sur le schéma ci-dessus) :

- **Superficie totale : 5,2 ha. Superficie réelle constructible : 4,18 ha** (excluant les espaces destinés à organiser les mesures anti-bruit et la limite paysagère entre les espaces agricoles et bâtis).
- **Programmation : environ 120 logements, en deux phases :**
  - o Phase 1 (PLH 2019-2024): 90 logements
  - o Phase 2 (PLH 2025-2030) : 30 logements
- Objectifs de mixité sociale, urbaine et générationnelle.
- **Densité : 30 log / ha minimum.**

### 3- Secteur Est

## SECTEUR EST : DIAGNOSTIC, LES USAGES



**SUPERFICIE:** 0,6 ha  
**ZONAGE:** Zone U  
**OCCUPATION DU SITE:** Parc boisé

**CONSTATS :** Site intégré au milieu bâti (extensions pavillonnaires) en entrée Est de la commune, parc boisé qui pose des problèmes de voisinage et d'ensoleillement du fait de ne pas être entretenu, accessibilité depuis la rue de la Distillerie


**OBJECTIFS: Réaliser une opération qualitative par densification**

- Construire quelques logements,
- Structurer la desserte du site,
- Intégrer les objectifs de développement durable dans un projet urbain,
- Intégrer la gestion des sujets végétaux

**DENSITE :** pas de densité préconisée

Périmètre d'étude

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT: SCHÉMA OPPOSABLE



**MIXITÉ DES FONCTIONS**

- Zone à vocation d'habitat
- Espace de rencontre et stationnement paysager (emplacement et dimension à titre indicatif)




**DESSERTE/ MOBILITÉ/ SECURITÉ**

- Carrefour motorisé à sécuriser sur la rue de la Distillerie (emprise et emplacement à titre indicatif). Une desserte résidentielle principale pour ce nouveau quartier sera créée en proposant un tracé non linéaire
- Liaison routière structurante du site à aménager (emplacement et tracé à titre indicatif)
- Voirie existante

**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Haie à recomposer avec les sujets végétaux existants (comprenant des arbres de haut jet et arbustes) à créer pour limiter l'impact sonore et visuel de la RD 613 et RN 13
- Zone non aedificandi (non constructible) : Frange paysagère plantée et aménagée de manière pérenne visant à traiter les limites de parcelles, l'ensoleillement et permettre son ouverture à des usages récréatifs (mobilier urbain). (dessin à titre indicatif)
- Quelques sujets végétaux à conserver par grappe pour garantir une intimité sur les limites séparatives (emplacement à titre indicatif)
- Alignement d'arbre à conserver pour garantir une bonne intégration du projet, une intimité sur la limite séparative Est. Cet alignement d'arbre peut s'accompagner de la gestion du pluvial de type fossé (emplacement à titre indicatif)

**Images référence : PARKING PAYSAGER**

37

plan s

Principales prescriptions écrites (autres que celles sur le schéma ci-dessus) :

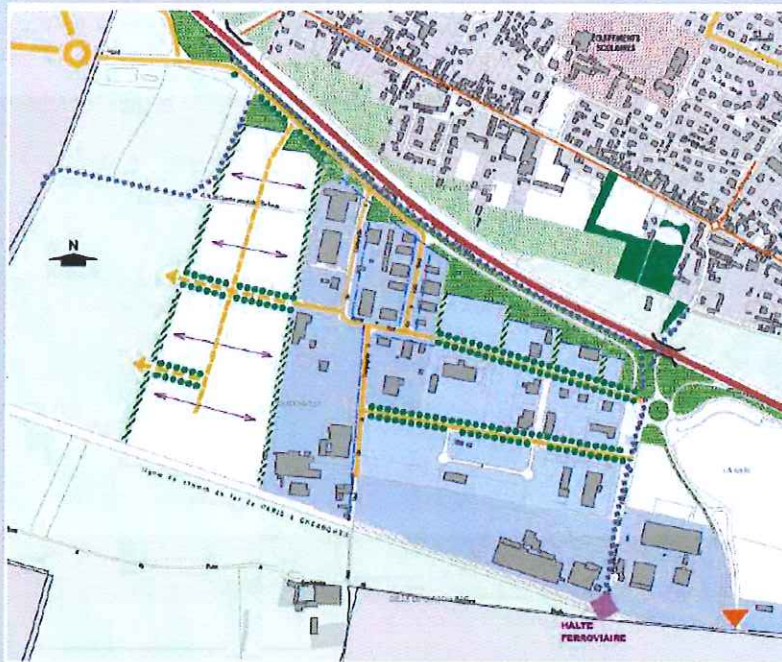
- **Superficie totale : 0,6 ha. La surface réelle constructible est de 0,45 ha** (excluant les aménagements pour un carrefour unique sécurisé, le stationnement mutualisé et la frange paysagère).
- **Programmation : 10 logements maximum.** Dans le phasage du PLH 2019-2024.
- **Densité minimum : 30 log / ha.**



4- Secteur Zone d'activités

- Zone ouverte à l'urbanisation et OAP déjà rédigée dans le cadre de la Modification N°2 en 2017.
- Superficie : 15,3 ha

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT: DISPOSITIONS ÉCRITES



### ORGANISATION DU BÂTI

- Sens d'implantation | les constructions respecteront le sens d'implantation dominant sur la zone artisanale de Cardonville.
- En façade nord de la zone (face à la RN 13), les constructions seront alignées sur la limite des espaces verts

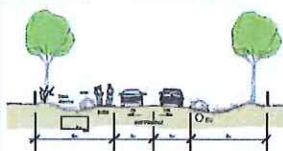
### CADRE PAYSAGER

- La voie principale de la zone qui sera à terme reliée à chacun des échangeurs qui borderont le territoire communal, sera aménagée en avenue, le profil adopté en première tranche sera reconduit pour la section à l'ouest de la ZA de Cardonville.
- Le premier plan paysager sera prolongé jusqu'au futur carrefour entre la voie de substitution et la RD 04.
- La trame des haies bocagères orthogonales à la voie principale de desserte sera poursuivie à l'ouest.
- La limite ouest du parc d'activités dont l'aménagement est prévu en seconde phase sera plantée par l'aménageur, afin que la lisière constituée soit entretenue et maintenue à long terme.

### DESSERTE

- Une piste cyclable sera aménagée en bordure de la RD83.

#### VOIE PRINCIPALE : EXEMPLE DE PROFILS



#### AMENAGEMENT EN BORDURE DE LA RN13

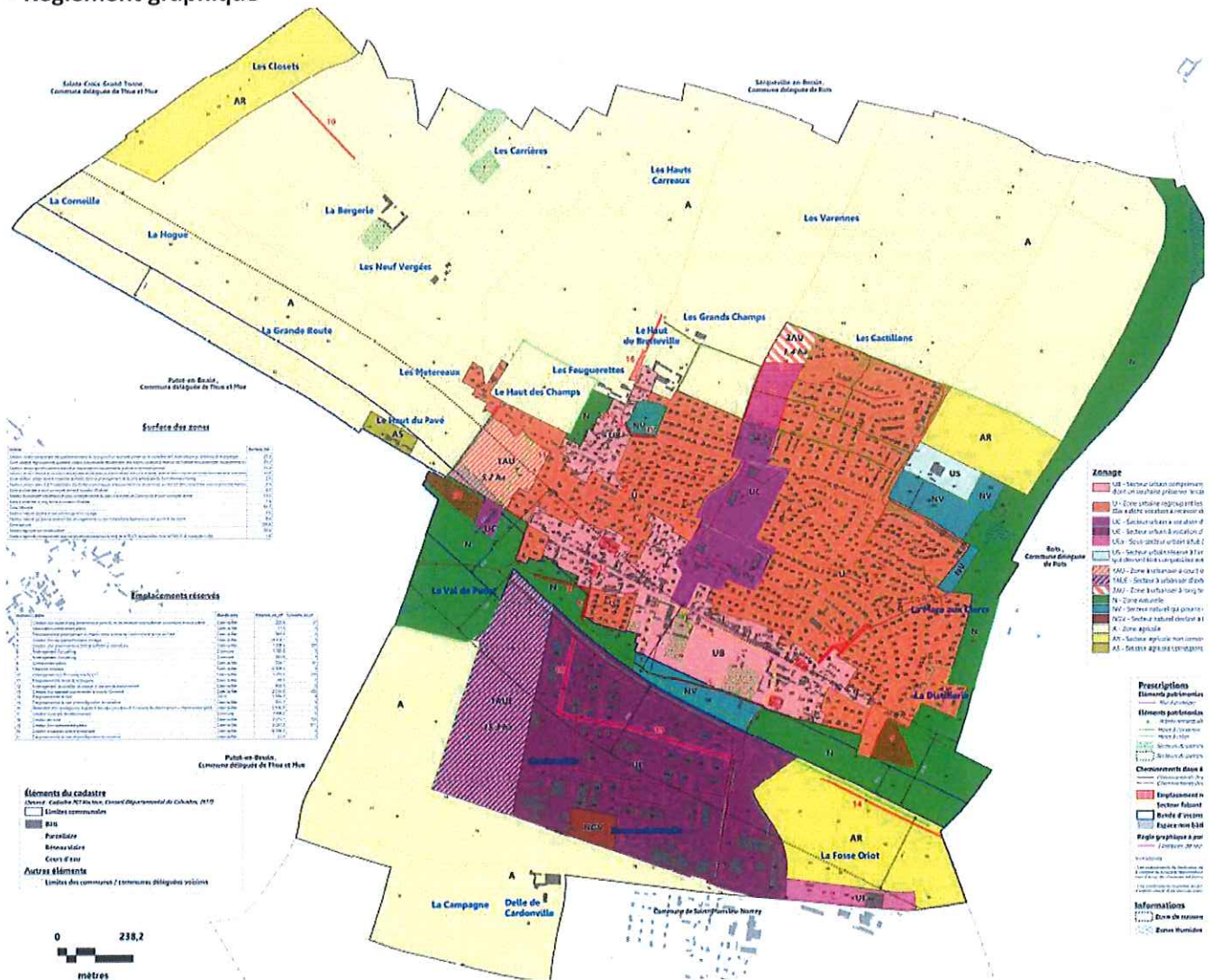


commune de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE  
 PLAN LOCAL D'URBANISME - Modification N°2  
 AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

- ESPACE AGRICOLE
- ESPACES ENGAZONNÉS ET PLANTÉS ; ils pourront recevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales, s'ils sont intégrés au projet paysager.
- BASSINS D'EAUX PLUVIALES
- TRAME BOCAGÈRE
- PLANTATIONS DES VOIES PRINCIPALES DE DESSERTE DU SECTEUR
- SENS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- MARGE D'ALIGNEMENT
- VOIES VERTES



# - Règlement graphique



**Surface des zones**

Zone	Surface (ha)
AR	10,2
AS	1,5
A	1,5
UB	1,5
U	1,5
UC	1,5
UE	1,5
UEa	1,5
US	1,5
1AU	1,5
1AUE	1,5
2AU	1,5
N	1,5
NV	1,5
NGV	1,5

**Emplacements réservés**

Emplacement	Surface (ha)
1	0,5
2	0,5
3	0,5
4	0,5
5	0,5
6	0,5
7	0,5
8	0,5
9	0,5
10	0,5
11	0,5
12	0,5
13	0,5
14	0,5
15	0,5
16	0,5
17	0,5
18	0,5
19	0,5
20	0,5
21	0,5
22	0,5
23	0,5
24	0,5
25	0,5
26	0,5
27	0,5
28	0,5
29	0,5
30	0,5
31	0,5
32	0,5
33	0,5
34	0,5
35	0,5
36	0,5
37	0,5
38	0,5
39	0,5
40	0,5
41	0,5
42	0,5
43	0,5
44	0,5
45	0,5
46	0,5
47	0,5
48	0,5
49	0,5
50	0,5

**Éléments du cadastre**

Commune déléguée de Breteville-sur-Mer, 1419

- Limites communales
- Parcelles
- Bornes
- Cours d'eau
- Autres éléments
- Limites des communes / Communes déléguées voisines



**Zonage**

- UB - Secteur urbain comprenant les quartiers anciens du bourg dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager
- U - Zone urbaine regroupant les quartiers urbains à dominante résidentielle. Elle a donc vocation à recevoir de l'habitat et tous services, équipements ou activités compatibles avec l'activité du bourg
- UC - Secteur urbain à vocation d'équipements publics d'intérêt général
- UE - Secteur urbain à vocation d'activités économiques liées à la ZA de Cardonville
- UEa - Sous-secteur urbain situé à l'ouest de la RD83, dans le prolongement de la zone artisanale de Saint-Manvieu-Norrey
- US - Secteur urbain réservé à l'implantation d'activités économiques, d'équipements ou de services qui devront être compatibles avec la proximité résidentielle lorsqu'elle existe
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- 1AUE - Secteur à urbaniser d'extension à court ou moyen terme de la ZA de Cardonville
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- N - Zone naturelle
- NV - Secteur naturel qui pourra recevoir des aménagements ou des installations légères pour les sports et les loisirs
- NGV - Secteur naturel destiné à l'accueil des gens du voyage
- A - Zone agricole
- AR - Secteur agricole non constructible
- AS - Secteur agricole correspondant aux constructions présentes le long de la RN13, au carrefour avec la RD613, à l'ouest.

**Prescriptions**

**Éléments patrimoniaux**

- Mur à protéger
- Arbres remarquables à conserver
- Hales à conserver
- Hales à créer
- Secteurs du patrimoine naturel à conserver
- Secteurs du patrimoine naturel à créer

**Cheminement doux à conserver ou à créer (Art.L151-38 CU)**

- Cheminement doux à conserver
- Cheminement doux à créer

**Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)**

- Secteur faisant l'objet d'une OAP

**Bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN13**

**Espace non bâti inconstructible (Art.L151-23 CU) - bruit + plantations**

**Règle graphique à portée réglementaire (art.R.151-11 CU)**

- Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)

## Zonage

- UB - Secteur urbain comprenant les quartiers anciens du bourg dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager
- U - Zone urbaine regroupant les quartiers urbains à dominante résidentielle. Elle a donc vocation à recevoir de l'habitat et tous services, équipements ou activités compatibles avec l'activité du bourg
- UC - Secteur urbain à vocation d'équipements publics d'intérêt général
- UE - Secteur urbain à vocation d'activités économiques liées à la ZA de Cardonville
- UEa - Sous-secteur urbain situé à l'ouest de la RD83, dans le prolongement de la zone artisanale de Saint-Manvieu-Norrey
- US - Secteur urbain réservé à l'implantation d'activités économiques, d'équipements ou de services qui devront être compatibles avec la proximité résidentielle lorsqu'elle existe
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat
- 1AUE - Secteur à urbaniser d'extension à court ou moyen terme de la ZA de Cardonville
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- N - Zone naturelle
- NV - Secteur naturel qui pourra recevoir des aménagements ou des installations légères pour les sports et les loisirs
- NGV - Secteur naturel destiné à l'accueil des gens du voyage
- A - Zone agricole
- AR - Secteur agricole non constructible
- AS - Secteur agricole correspondant aux constructions présentes le long de la RN13, au carrefour avec la RD613, à l'ouest.

## Prescriptions

### Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-19 CU)

Mur à protéger

### Éléments patrimoniaux à préserver (Art.L151-23 CU)

- Arbres remarquables à conserver
- Hales à conserver
- Hales à créer
- Secteurs du patrimoine naturel à conserver
- Secteurs du patrimoine naturel à créer

### Cheminement doux à conserver ou à créer (Art.L151-38 CU)

- Cheminement doux à conserver
- Cheminement doux à créer

### Emplacement réservé (Art.L151-41 CU)

Secteur faisant l'objet d'une OAP

Bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN13

Espace non bâti inconstructible (Art.L151-23 CU) - bruit + plantations

### Règle graphique à portée réglementaire (art.R.151-11 CU)

Linéaires de rez-de-chaussées commerciaux (Art.L151-16 CU)

#### Sont autorisés :

- Les changements de destination des commerces existants à la date d'approbation du présent règlement, au niveau du rez-de-chaussée à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sous réserve de ne pas à effet sur une destination d'habitation, sauf si le rez-de-chaussée est inoccupé depuis 3 ans.

- Les constructions nouvelles, sous réserve que leur rez-de-chaussée, soit destiné aux commerces et activités de services, à un équipement d'intérêt collectif et de services publics, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Informations

Zone de nuisance sonore autour de la RN13

Zones Humides (Source : DREAL Normandie, Janvier 2017)



## Emplacements réservés

Numero	Libelle	Bénéficiaire	Emprise_en_m²	Lineaire_en_m
1	Création d'un accès à long terme entre la zone AU et les secteurs nord-ouest de la commune et talus planté	Caen-la-Mer	222.8	27
2	Securisation cheminement piéton	Caen-la-Mer	17.0	0
3	Élargissement et prolongement du chemin entre la route de Cardonville et la rue de Putot	Caen-la-Mer	543.5	0
4	Création d'un équipement scolaire (collège)	Caen-la-Mer	19 674.1	0
5	Création d'un chemin entre la CR2 et la RD83 et plantations	Caen-la-Mer	1 208.4	300
6	Aménagement d'un parking	Commune	1 059.6	0
7	Aménagement d'un parking	Commune	843.9	0
8	Cheminement piéton	Caen-la-Mer	304.7	101
9	Extension cimetière	Caen-la-Mer	12 508.3	0
10	Prolongement du CR11 jusqu'à la RD217	Caen-la-Mer	1 251.0	284
11	Élargissement de la rue de la Bergerie	Caen-la-Mer	49.3	0
12	Aménagement de carrefour et création d'une aire de stationnement	Caen-la-Mer	433.3	0
13	Création d'un passage pour entretien le long du Chironne	Caen-la-Mer	2 016.9	433
14	Élargissement de la voie	CD14	1 684.4	0
15	Élargissement de la voie et reconfiguration du carrefour	Caen-la-Mer	521.1	0
16	Réalisation d'un ouvrage pour la gestion des eaux pluviales et d'une aire de stationnement + cheminement piéton	Caen-la-Mer	2 150.0	0
17	Création d'une aire de stationnement	Commune	1 854.2	0
18	Création de voirie	Caen-la-Mer	3 011.1	128
19	Création d'un cheminement piéton	Caen-la-Mer	3 247.3	811
20	Création d'espaces verts et promenade	Caen-la-Mer	10 284.3	0
21	Élargissement de la voie et reconfiguration du carrefour	Caen-la-Mer	22.4	0

## Surface des zones

Libelle	Intitulé	Surface_m2
UB	Secteur urbain comprenant les quartiers anciens du bourg dont on souhaite préserver le caractère tant urbanistique qu'architectural et paysager	27,3
U	Zone urbaine regroupant les quartiers urbains à dominante résidentielle, elle a donc vocation à recevoir de l'habitat et tous services, équipements ou	79,3
UC	Secteur urbain spécifiquement réservé à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général	13,3
UE	Secteur urbain destiné à l'accueil d'entreprises artisanales ou industrielles, elle pourra aussi recevoir des commerces ou des services ainsi que des é	43,6
UEa	Sous-secteur urbain situé à l'ouest de la RD83, dans le prolongement de la zone artisanale de Saint Manvieu Norrey	2,5
US	Secteur urbain réservé à l'implantation d'activités économiques, d'équipements ou de services qui devront être compatibles avec la proximité résiden	2,3
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat	5,2
1AUE	Secteur à urbaniser d'extension à court ou moyen terme du parc d'activités de Cardonville à court ou moyen terme	15,3
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	1,4
N	Zone naturelle	51,7
NGV	Secteur naturel destiné à l'accueil des gens du voyage	1,5
NV	Secteur naturel qui pourra recevoir des aménagements ou des installations légères pour les sports et les loisirs	8,9
A	Zone agricole	336,8
AR	Secteur agricole non constructible	39,3
AS	Secteur agricole correspondant aux constructions présentes le long de la RN13, au carrefour avec la RD613, à l'ouest de la ville	1,0



**Proposition :**

Suite à l'avis de la Commission Urbanisme réglementaire du 19 Septembre 2019, un avis favorable est proposé sur le projet de Révision du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse, assorti de la réserve et des remarques suivantes au titre du SCoT Caen-Métropole :

**Réserve :**

- Le Règlement écrit ne comporte pas de règle concernant la qualité énergétique supérieure demandée aux grands bâtiments d'activité et grands équipements. Il devrait donc prévoir qu'un bâtiment à usage d'activités, à usage de stockage ou à destination d'équipement d'intérêt collectif portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, devra être raccordé à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80 % de ses besoins en énergie (hors besoins frigorifiques et de production, un effort devant néanmoins être porté sur ces deux besoins). A défaut, le projet devra pouvoir faire état de l'achat d'au moins 80 % d'énergie d'origine renouvelable pour répondre à ses besoins en énergie.

**Remarques :**

- Le dossier de PLU a bien noté que « la station d'épuration de Bretteville l'Orgueilleuse, dans sa configuration actuelle (3 500 EH), n'est pas en mesure d'accompagner le développement urbain des communes de Bretteville-l'Orgueilleuse et de Putot en Bessin. Au vu de la sensibilité du milieu dans lequel se rejettent les eaux traitées de cette station et des investissements qui seraient nécessaires pour faire évoluer sa capacité, il est prévu de raccorder les effluents de ces deux communes à la station d'épuration du nouveau monde. » Il faudra donc veiller au bon raccordement à la station d'épuration du nouveau monde en parallèle du développement de la commune.
- Les capacités de densification et de mutation analysées, sur deux pages, dans le Rapport de présentation datent de 2017. Elles pourraient être mises à jour et davantage détaillées.
- Le Rapport de présentation ne comporte pas d'information sur l'ouverture et la mise en réseau d'espaces partagés dédiés au travail nomade ou « tiers-lieux ». En tant que commune Pôle principal, a-t-elle porté une réflexion dans ce sens ? La réflexion pourrait venir enrichir le projet de cœur de bourg, renforcer la halte ferroviaire, ou encore compléter les potentiels nouveaux équipements culturels.
- La recherche de mixité sociale et générationnelle est affichée dans le PADD et les OAP. Il serait intéressant, dans les OAP, d'inciter à la production de logements à prix maîtrisés (« accession abordable ») en faisant référence au PLH 2019-2024 de Caen la mer.
- La commune a affiché, dans le PADD, la volonté de créer deux voies de contournement, à l'Est en direction de la RN 13 via l'échangeur de Putot et à l'Ouest en direction du futur échangeur du Hamel. Il sera nécessaire de prévoir que ces nouvelles liaisons routières :
  - o sont support de développement urbain pour le Pôle principal ;
  - o OU visent à améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux ;
  - o OU que leur justification dépasse le périmètre du SCoT Caen-Métropole.Il sera également nécessaire de concevoir ces infrastructures nouvelles en respectant les principes suivants :
  - o Minimiser les emprises foncières, notamment celles des échangeurs, et les effets sur l'écoulement naturel des eaux ;
  - o Limiter la fragmentation des espaces agricoles et l'impact du projet sur le paysage ;
  - o Prévoir les aménagements cyclables et piétons nécessaires, ou des itinéraires de substitution



Enfin, une observation technique est à relever :

- L'intitulé du zonage est tronqué dans le tableau du Règlement graphique (largeur de colonne trop réduite).

**Vote :**

CONSIDERANT que le projet présente une bonne compatibilité avec le SCoT Caen-Métropole approuvé en 2011 et applicable jusqu'à ce que le SCoT révisé soit exécutoire.

CONSIDERANT que le projet présente une bonne compatibilité avec le PLH 2019-2024 de Caen la mer, arrêté le 23 Mai 2019, et, en voie de conséquence, avec le SCoT Caen-Métropole révisé arrêté le 6 Mars 2019.

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Révision du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse, assorti de la réserve et des remarques ci-dessus énumérées.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.  
Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président,

Joël BRUNEAU

