

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 8 juin 2018**

DBS21-2018

Le 8 juin 2018, à 12 h, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 25 mai 2018, s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle du Bureau, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président.

En exercice

Au titre du SCOT : 34

Au titre du Socle : 39

Présents

Au titre du SCOT : 21

Au titre du Socle : 22

Votants au

Au titre du SCOT : 23

Au titre du Socle : 24

Date d'envoi de la

convocation : 25/05/2018

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Dominique GOUTTE, M. Marc LECERF, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

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

M. Bernard ENAULT, M. Laurent PAGNY, Mme Martine PIERSELIA

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, M. Paul CHANDELIER, Mme Nicole GOUBERT, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

M. Jean-Philippe MESNIL

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Grégory BERKOVICZ (pouvoir à M. Dominique GOUTTE), M. Patrick LECAPLAIN (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Romain BAIL, M. Joël BRUNEAU, M. Jean-Louis MARIE, M. Marc POTTIER, M. Ludwig WILLAUME

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY

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

M. Hubert PICARD

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Claude LETEURTRE, M. Pascal POURNY

**AVIS SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°3 DU PLU
DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE**

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BRETTEVILLE-SUR-LAIZE

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Bretteville-sur-Laize, Commune de la CdC Cingal Suisse Normande, est couverte par un PLU depuis octobre 2008. Le présent projet de Modification n°3 du PLU a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 27 avril 2018.

- Bretteville-sur-Laize est identifiée comme commune « pôle relais » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 1 841 habitants en 2015, en croissance, avec + 2,1 % par an entre 2011 et 2015.
- Elle abritait 775 logements en 2014. La commune a compté environ 16 logements nouveaux par an entre 2006 et 2014.
- La commune accueille 558 emplois, pour 759 actifs. Elle est pourvue d'une zone artisanale, d'équipements et de services publics (collège, gendarmerie, CPAM, centre de PMI, médiathèque, cinéma, foyer communal, EHPAD, service d'aide aux demandeurs d'emploi, etc.). Elle possède également des commerces de proximité ainsi qu'un supermarché.
- A noter que, en lien avec le développement projeté de l'habitat, une nouvelle station d'épuration est prévue à Jacobmesnil, d'une capacité équivalente à 4 000 habitants. Au stade du choix du MOE en février 2018. Opérationnelle en 2020.
- En 2010, la commune accueillait 15 sièges d'exploitation agricole.

B/ Projet de la Commune

- Objets de la procédure :

Modification du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU concernée par le projet de ZAC à vocation d'habitat dite « Le Grand Clos ». Ce projet aura pour vocation d'accueillir l'urbanisation communale sur les 12 à 15 prochaines années. Soit environ 360 logements, en quatre à cinq tranches opérationnelles. L'emprise totale est de 16,47 hectares.

La Commune a désigné en 2016 la Société Foncim en tant qu'aménageur-concessionnaire de la future ZAC (études des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, travaux d'aménagement et d'équipement, commercialisation).

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du rapport de présentation, des ajustements des règlements écrits et graphiques ainsi que la correction d'une erreur matérielle initiale sur l'emplacement réservé n°3.

- Règlement écrit :

Passage d'un indice « AU » à un indice « AUz » dédié à la ZAC afin d'autoriser l'urbanisation de ce secteur sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à vocation d'habitat. Introduction de l'indice AUz dans le règlement écrit comme étant un « **secteur ouvert à l'urbanisation et correspondant à la ZAC du Grand Clos à vocation principale d'habitat** ». Renvoi au futur Cahier des prescriptions architecturales et paysagères concernant les caractéristiques des constructions en AUz.

Suppression partielle (11 644m²) de l'emplacement réservé n°3 initialement destiné à une « emprise pour voie publique », uniquement sur la partie portant sur les terrains classés en zone AU. Le plan de composition de la ZAC prévoit à cet endroit la réalisation d'une voirie et d'une placette permettant de desservir la dernière phase de l'opération.

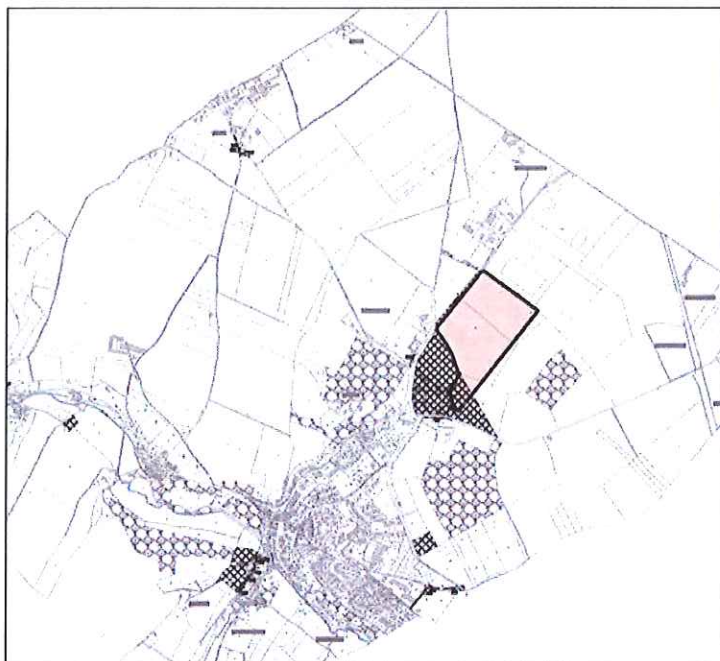
- Zonage du rapport de présentation :

Création de la zone AUz.

ZONE UB	UB	2.39 ha	2.39 ha	
ZONE UC	UC	23.20 ha	67.14 ha	
	UCa	4.04 ha		
	UCb	3.22 ha		
	UCr	26.81 ha		
	UCar	3.76 ha		
	UCabr	0.75 ha		
	UCi	5.36 ha		
ZONE UH	UH	4.73 ha	4.73 ha	
ZONE UX	UX	17.48 ha	17.48 ha	
ZONE AU	1 AU	9.83 ha	9.83 ha	
	1AUx	22.59 ha	22.59 ha	
	AU	16.47 ha	16.47 ha	→ AUz
ZONE A	A	428.70 ha	428.70 ha	
ZONE N	N	356.40 ha	410.97 ha	
	Nc	11.08 ha		
	Ne	10.47 ha		
	Ni	26.62 ha		
	NI	2.36 ha		
	Ns	4.04 ha		
TOTAL		980.30 ha	980.30 ha	

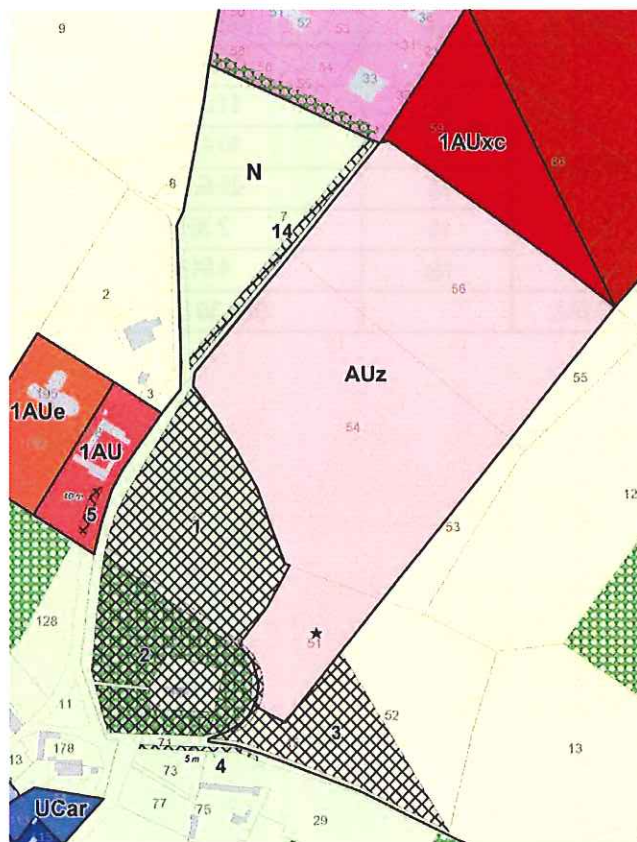
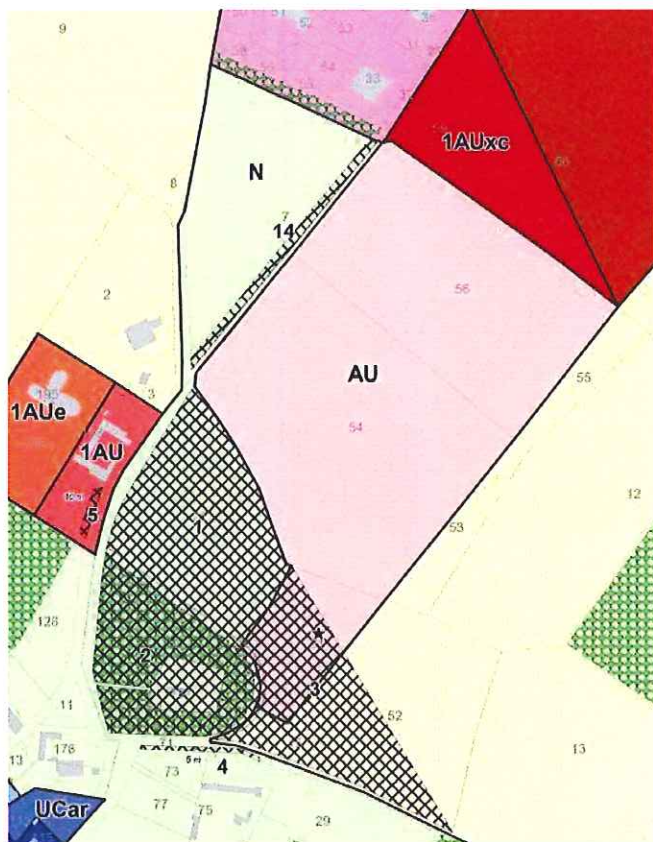
- Règlement graphique :

Localisation dans la commune :



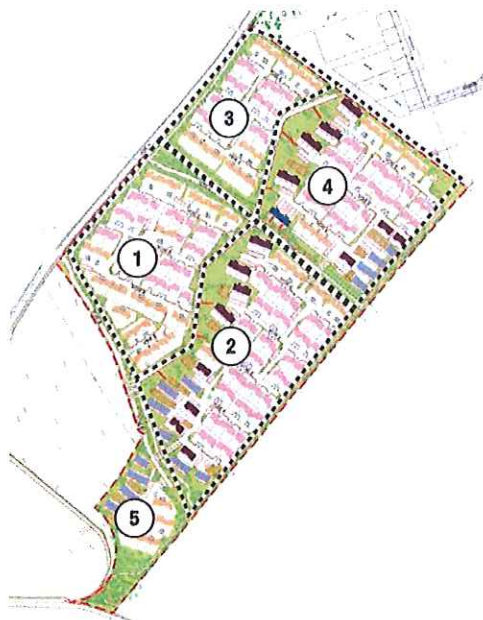
Avant Modification

Après Modification



- **Programmation du projet (pas d'OAP propre au secteur 1AUZ, mais données du Rapport de présentation issues du dossier de ZAC) :**

Phasage prévisionnel



Plan de composition



Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 22 Mai 2018 propose un avis favorable sur le projet de Modification n°3 du PLU de Bretteville-sur-Laize, accompagné des remarques ci-dessous. Ces remarques ont obtenu des réponses argumentées de Cingal – Suisse Normande au sein de la note transmise au Pôle métropolitain le 18 Mai 2018 et versée au dossier d'enquête publique. Les réponses sont donc reportées en-dessous de chaque remarque (en italique) :

- Le dossier mentionne la nécessaire adaptation du projet à la ressource en eau et au raccordement à la station d'épuration mais des justifications techniques manquent sur ce point. Aucune information n'est donnée quant à la capacité actuelle de production d'eau potable sur le territoire. De plus, une nouvelle station d'épuration est prévue sur la Commune, mais il n'en est pas fait état dans le dossier. Le rapport de présentation pourrait donc développer les justifications apportées à l'adéquation du projet de développement du PLU « avec la capacité de production et de distribution d'eau potable » (Orientation 2.1 du DOG) et l'adéquation avec les capacités épuratoires.

Actuellement, la STEP présente une capacité suffisante pour permettre de traiter les effluents de la première tranche de la ZAC.

Une extension de l'équipement, visant à augmenter sa capacité de traitement à 4000 équivalents habitants, est d'ores et déjà programmée. A cet effet, le maître d'oeuvre choisi a planifié l'ensemble des travaux à venir pour une livraison au printemps 2020. Cette réalisation prévue à court terme permettra donc de gérer le reste de la ZAC sans contrainte particulière.

Ces données ont été traitées dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC : celui-ci pourra être transmis en version provisoire aux PPA pour information. Il est précisé qu'étant actuellement en cours d'instruction par les services concernés, le document est susceptible de faire l'objet d'amendements ou de compléments ultérieurs.

La ressource en eau potable est, quant à elle, pleinement sécurisée depuis le raccordement de la Commune au Syndicat Eau Plaine Sud. Les réseaux d'approvisionnement sont limitrophes de la ZAC via la nouvelle ZA intercommunale, elle-même déjà raccordée.

- Le Rapport de présentation pourrait mieux justifier et illustrer la prise en compte des possibilités de densification du tissu existant et de renouvellement urbain et leur insuffisance pour le développement souhaité. Pour rappel, « la densification par le comblement des « dents creuses », l'évolution et le renouvellement des tissus urbains existants par la réhabilitation du bâti ancien et la reconversion des friches industrielles devront être privilégiés » (Orientation 3.1 du DOG).

Comme il est indiqué dans le dossier de modification, il existe peu de potentialités foncières publiques au sein du tissu urbain existant : en effet, cette dernière dispose actuellement de deux parcelles en zone U :

- *Une parcelle située rue des Granges, d'une superficie de 540 m², qui a été affectée à l'accueil d'un équipement communal ou intercommunal (a priori, maison de services),*
- *Une parcelle située rue de la Criquetière, correspondant à l'emplacement des anciens ateliers communaux. Concernée par une problématique de démolition et de dépollution, cette parcelle a vocation à accueillir, dans le cadre d'un partenariat avec le bailleur Calvados Habitat, une dizaine de logements adaptés pour les personnes âgées, selon un principe de modularité.*

Quelques grandes parcelles privées subsistent encore au sein du tissu urbain, notamment une grande parcelle située rue du Stade, d'environ 7000 m², qui fait actuellement l'objet d'une vente entre particuliers avec un projet de division.

Au total, il est possible d'estimer le potentiel foncier privé disséminé au sein du tissu aggloméré à environ 3,5 à 4 hectares. Cette enveloppe foncière ne permettrait pas à la Commune de mettre en oeuvre son développement sur le long terme, ni de répondre aux besoins générés par les évolutions de sa population tant en termes de nombre que de typologies de logements.

De même, certaines parcelles étant concernées par des problématiques de propriété et/ou de succession, la Commune a souhaité privilégier son urbanisation future sur des terrains déjà maîtrisés.

- La proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires prévue est de 40%, ce qui est compatible au SCoT (Orientation 3.3.2 du DOG). Il faudra être vigilant pour que cette proportion soit atteinte, notamment grâce à la cinquantaine de logements prévus en accession dite maîtrisée qui doivent correspondre effectivement à la définition du logement intermédiaire, c'est-à-dire « apparenté à la maison individuelle accolée en bande, [] composé d'au moins trois logements » (Glossaire du SCoT).

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Caen Métropole identifie la Commune de Bretteville-sur-Laize comme un « pôle relais ». À ce titre, les opérations d'aménagement supérieures à 1 hectare doivent être compatibles aux objectifs suivants :

- *Une densité minimale moyenne nette de 20 logements par hectare ;*
- *Une proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires d'au moins 40 % ;*
- *Une proportion de logements sociaux d'au moins 25 %.*

Le projet de ZAC du Grand Clos est compatible avec ces orientations pour les raisons suivantes :

- *Après déduction des différents éléments paysagers à créer, ainsi que des infrastructures et autres ouvrages techniques à réaliser, la surface cessible de l'opération, c'est-à-dire celle réellement dédiée aux logements, est estimée à environ 120 000 m². Rapportée à cette surface cessible, la densité nette du projet serait donc d'environ 30 logements par hectare.*
- *Le programme prévoit une part d'environ 45 % de logements denses (collectif, intermédiaire, maisons groupées).*

- *En outre, le programme prévoit une part de près de 25 % de logements locatifs sociaux et d'environ 15% de logements en accession dite « maîtrisée », soit environ 40 % du programme dédiés à la mixité sociale.*

- La zone AU était dévolue à l'exploitation agricole (lin, blé, orges etc.), sous bail précaire. Le rapport de présentation pourrait développer les justifications apportées aux « raisons de l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles au regard de l'organisation de l'espace » et à l'évaluation « des incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées » (voir Orientation 3.5 du DOG).

Les 16 hectares concernés par le projet de ZAC sont constitués de terres agricoles qui ont fait l'objet ces dernières années d'une convention SAFER permettant leur exploitation à titre précaire.

Cette convention a été conclue le 4 décembre 2007 et prorogée le 7 octobre 2013. La Commune de Bretteville-sur-Laize a procédé à sa résiliation le 21 juillet 2016.

Les 16 hectares ont été vendus à la commune à l'occasion de la cessation d'activité de l'exploitant. La commune a alors confié leur gestion à la SAFER, qui elle-même les a proposés à titre précaire et annuellement à un autre exploitant. Il est à noter que la SAFER a choisi une très grande exploitation (plusieurs centaines d'hectares).

À ce jour, les terrains de la zone à urbaniser ne sont plus cultivés et font l'objet d'un simple entretien ponctuel.

Une étude de compensation agricole a été réalisée dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale de la ZAC. Cette étude pourra être transmise en version provisoire aux PPA pour information. Il est précisé qu'étant actuellement en cours d'instruction par les services concernés, l'étude est susceptible de faire l'objet d'amendements ou de compléments ultérieurs.

- Le rapport de présentation pourrait développer la prise en compte du raccordement aux réseaux numériques pour cette zone d'extension de l'urbanisation (voir Orientation 6.2 du DOG).

Le site de la ZAC est situé à proximité d'un réseau de télécommunication enterré (liaison à fort trafic) qui est situé tout le long de la RD 23 (côté Ouest). De multiples chambres de tirages se trouvent également sur le tracé. Il n'y a pas de fibre optique recensée actuellement.

Le réseau de télécommunication existant de par sa constitution (réseau à liaison à fort trafic, présence de chambres de télécommunication) desservira le site.

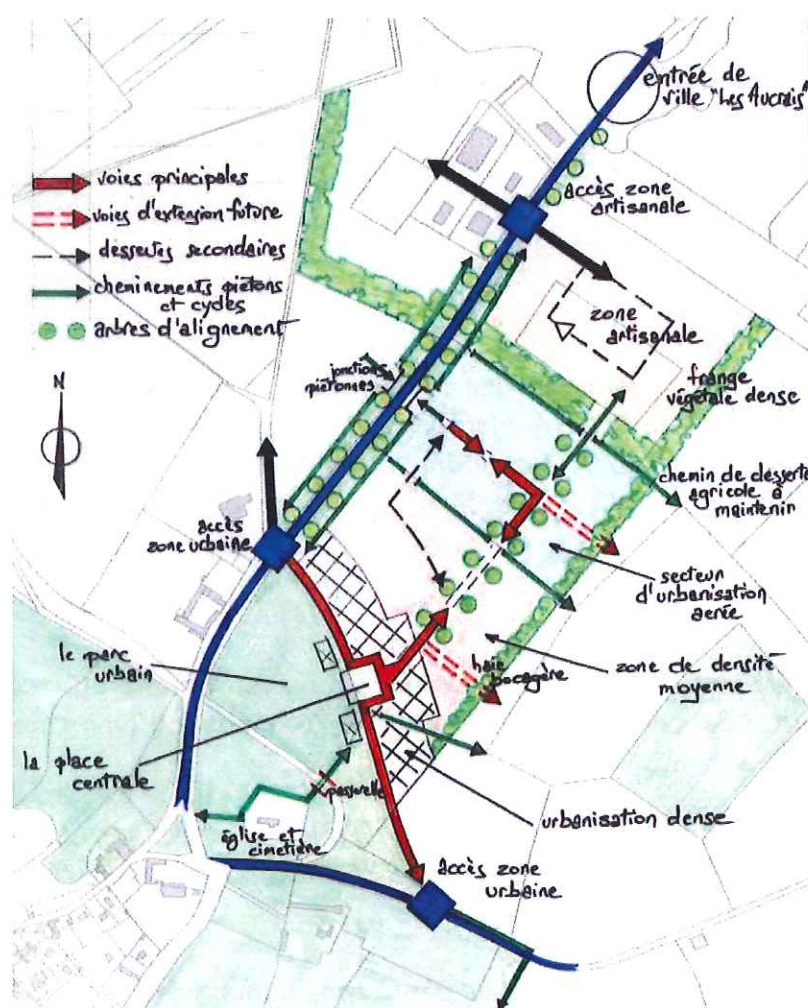
Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'accord technique par le maître d'ouvrage. Dans ce cas, l'opérateur compétent (ORANGE) examinera alors la compatibilité de l'ouvrage de télécommunication avec les travaux projetés, en fonction des besoins nécessaires.

Les possibilités de raccordement sont très proches du site puisque le poste dédié se trouve être installé dans le secteur immédiat (lieu-dit Les Riffets). Plus vraisemblablement, une connexion directe à partir de la nouvelle ZA intercommunale constituera une solution encore plus simple.

- La Modification ouvre la zone à urbanisation mais ne prévoit pas d'OAP sur ce secteur. Même si ce secteur est intégralement concerné par la ZAC en cours de création, il aurait été intéressant de lier ouverture à l'urbanisation et inscription d'une OAP.

Dès son approbation en 2008, le PLU de Bretteville-sur-Laize a identifié le secteur dit du Grand Clos, au Nord du bois de Quilly, comme une réserve permettant le développement urbain futur de la commune. Il était alors prévu que la création de ce nouveau secteur d'habitat serait faite en corrélation et en cohérence avec un projet plus global prévoyant à la fois l'extension des activités au Nord et la création d'un « pôle vert » sur le site de Quilly.

En ce sens, une orientation particulière d'aménagement a alors été définie sur l'ensemble du secteur Nord de la Commune :



Cette orientation d'aménagement globale a été définie afin de permettre un projet de développement d'ensemble cohérent, devant répondre aux enjeux suivants :

- Sécuriser l'axe principal de circulation (RD 23),
- Aménager sur le plan paysager la nouvelle zone afin de conserver l'image « d'écran vert » de la commune,
- Assurer des liaisons avec les autres secteurs et les équipements de la commune par le biais de voies de déplacements réservées aux automobiles, piétons et vélos,
- Créer une offre de services au sein du secteur,
- Développer une offre de logements répondant à des besoins différents : accession, location, individuel, collectif...

- *Aménager en pôle vert le secteur de l'église de Quilly.*

Par son parti d'aménagement, le projet de ZAC du Grand Clos est compatible avec l'orientation d'aménagement définie au PLU. En effet, le projet prévoit :

- *La requalification de l'entrée de ville et la création d'accès sécurisés sur la RD 23 ;*
- *La réalisation d'un réseau de circulations hiérarchisés et adaptés aux usages ;*
- *Une offre en chemins et liaisons douces, réservés aux piétons et cyclistes, la plus efficace et sécurisée possible, afin de permettre une véritable alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité ;*
- *La création d'un paysage généreux, donnant l'impression de pénétrer dans un « quartier-jardin », et reprenant notamment l'ambiance patrimoniale du bois de Quilly ;*
- *Le développement d'une offre de logements diversifiés et adaptés aux différents besoins de la population.*

Vote :

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

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Modification n°3 du PLU de Bretteville-sur-Laize, assorti des remarques ci-dessus énumérées et ayant obtenu des réponses argumentées de Cingal – Suisse Normande.
- **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 extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 20/06/2018

Reçu en préfecture le 20/06/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180608-DBS21_2018-DE