Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE

PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

Extrait du Registre des délibérations du Bureau Syndical
Séance du 9 septembre 2016

DBS31-2016

En exercice au titre du SCoT :	*33*
Présents au titre du SCoT :	*25*
Votants au titre du SCoT :	*27*

AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET, VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRETTEVILLE-SUR-ODON (PROJET DE LA « POINTE DES CRETES »)

Le Président certifie que cette délibération a été affichée à la porte du siège de Caen Normandie Métropole le :

Que la convocation du Bureau a été envoyée le :

2/09/2016

Transmise à la Préfecture le :

Le 9 septembre 2016, à 12 h 00, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération, salle du Bureau, sous la présidence de Madame Sonia DE LA PROVÔTE, Président.

Etaient présents :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER » :
M. Romain BAIL, M. Joël BRUNEAU, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, Mme Sylviane LEPOITTEVIN, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Jean-Marc PHILIPPE, M. Marc POTTIER, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE NACRE »
M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT

COMMUNAUTE DE COMMUNES "EVRECY ORNE ODON"
M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Gérard LE BARRON

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »
Mme Monique GARNIER, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES "ENTRE THUE ET MUE"
M. Loïc CAVELLEC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CINGAL
M. Jean-Claude BRETEAU, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES "CABALOR"
M. Olivier PAZ

COMMUNAUTE DE COMMUNES "PLAINE SUD DE CAEN"
M. Philippe JOUIN

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION "CAEN LA MER" :
M. Pascal SERARD (pouvoir à M. Thierry LEFORT)

COMMUNAUTE DE COMMUNES "ENTRE THUE ET MUE"
Mme Béatrice TURBATTE (pouvoir à M. Loïc CAVELLEC)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER »
M. Grégory BERKOVICZ

COMMUNAUTE DE COMMUNES "CŒUR DE NACRE"
M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES "VALLEE DE L'ORNE"
M. Hubert PICARD

Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251400014-20160919-DS5317-DE

AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET, VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRETTEVILLE-SUR-ODON (PROJET DE LA « POINTE DES CRETES »)

Exposé

1. Eléments de cadrage

- Bretteville-sur-Odon compte **3 900 habitants, soit 1.6 %** de la population de Caen la mer et **1 834 logements** (recensement INSEE 2012).
- La commune est identifiée dans la **Couronne urbaine du SCoT** ; et dans la **Couronne urbaine du PLH 2010-2015 de Caen la mer**, auquel elle est soumise pour les orientations en matière de densité et de mixité de l'habitat.
- Le PLU de la commune de Bretteville-sur-Odon a été approuvé en **Novembre 2004**.
- Il a fait l'objet de 10 procédures d'évolution, dont les dernières Révisions allégées (quartiers Koenig et de la Maslière), adoptées en **03.2016.**
- Il s'agit d'un **projet d'urbanisation à vocation mixte** : activités et résidentielle, **entre le périphérique Nord et la RD 14 vers Carpiquet**, sur une superficie de **18 ha (17 ha bâtis et 1.5 ha pour la bretelle de l'échangeur).** Le projet est situé au Nord d'un quartier d'habitat de Bretteville et de la ZA des Forques ; il fait face à la zone d'habitat communautaire de la Maslière, en cours d'aménagement. La procédure a été prescrite par délibération du Conseil municipal le **26 Avril 2016.**
- Ce secteur est actuellement en zones Na et Nax, sous-secteurs de la zone N, visant la protection des abords du périphérique, avec un indice « x » où les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique, au voisinage de l'aérodrome

2. Détails du projet de la « Pointe des Crêtes »:

- **Intérêt général** motivé par 2 points majeurs :
  - **Développement de l'activité et création d'emplois** :

    a) La zone d'activités des Forques ne dispose plus de capacité d'accueil de nouvelles entités,

    b) La zone de la Grande Plaine ne pourra guère se développer de façon plus importante tant que le Boulevard des Pépinières ne sera pas réalisé,

    c) L'amorce de la réalisation du quartier Koenig générera des attractivités et des complémentarités d'activités de service,

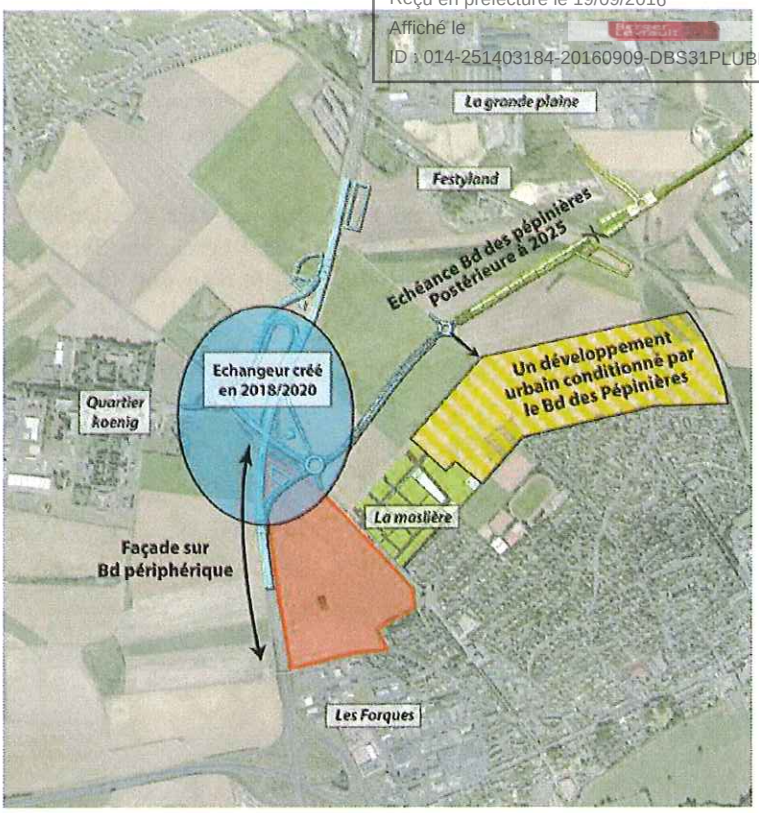
    d) Le projet, tel que détaillé ci-après, peut être générateur de l'ordre de 150 emplois.

  - **Evolution régulière de la population** : objectif de population à moyen terme de la commune fixée à **5 000 habs** (contre 4 000 à 4 100 estimés aujourd'hui) et équipements dimensionnés en conséquence :

    Cette évolution est actuellement programmée au PLU dans le cadre d'une zone AU située à l'Est du futur quartier de la Maslière ; cependant l'ouverture de cette urbanisation est conditionnée pour la réalisation du Boulevard des Pépinières. Or, à ce jour, la réalisation du Boulevard n'est pas programmée avant 2025. Il est donc nécessaire d'envisager une solution de substitution pour assurer la continuité souhaitée.

Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE

- Le secteur d'étude sera desservi par les infrastructures de transport suivantes :



- Etat initial physique et naturel :
  - **Topographie inclinée vers le Sud-Est** : point haut au centre, aux abords du périphérique et pente de 1 % à 2 % vers le Sud.
  - **Secteur en labour** ; **présence d'un réservoir d'eau au centre**, intégré dans un boisement, ainsi que d'une antenne. Quelques bosquets en limite de zone Pas de risques naturels (inondation, remontées de nappe ou ruissellement) identifiés
  - Pas de prédisposition à la présence de zones humides et **hors des espaces de la Trame Verte et Bleue** (SCoT et SRCE).

- Voies et réseaux :
  - Présence de plusieurs canalisations d'eau potable au centre du terrain, vers le réservoir et de canalisation d'eaux usées en lisière.
  - Terrain directement concerné au Nord par une bretelle d'accès au futur échangeur des Pépinières

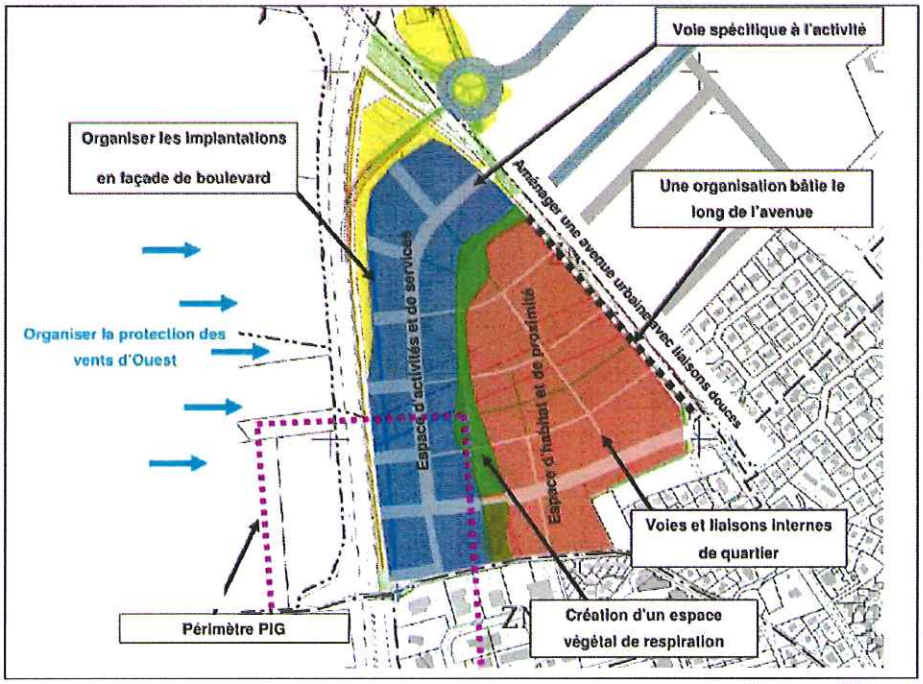
- Servitudes - contraintes:
  - **zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport** (constructible, sous réserve d'information des futurs occupants et de mesures d'isolation acoustique des logements) ; **mesures d'isolation phonique dans une bande de 250 m de part et d'autre du périphérique** (bâtiments disposés en quinconce pour créer un dispositif antibruit et espace de respiration végétale centrale) et de **100 m de part et d'autre de la RD 14** (déplacement de l'entrée de ville au Nord, après aménagement de l'échangeur des Pépinières).
  - **Servitude radio-électrique liée à l'aéroport, ne gênant pas les hauteurs des constructions ici.**
  - **Etude paysagère : Recul réduit de 100 à 35 m** depuis l'axe du périphérique, avec un retrait de 5 m en limite de propriété (limiter la consommation d'espace et y permettre les manœuvres. Recul réduit de **75 à 15 m** le long de la RD 14.

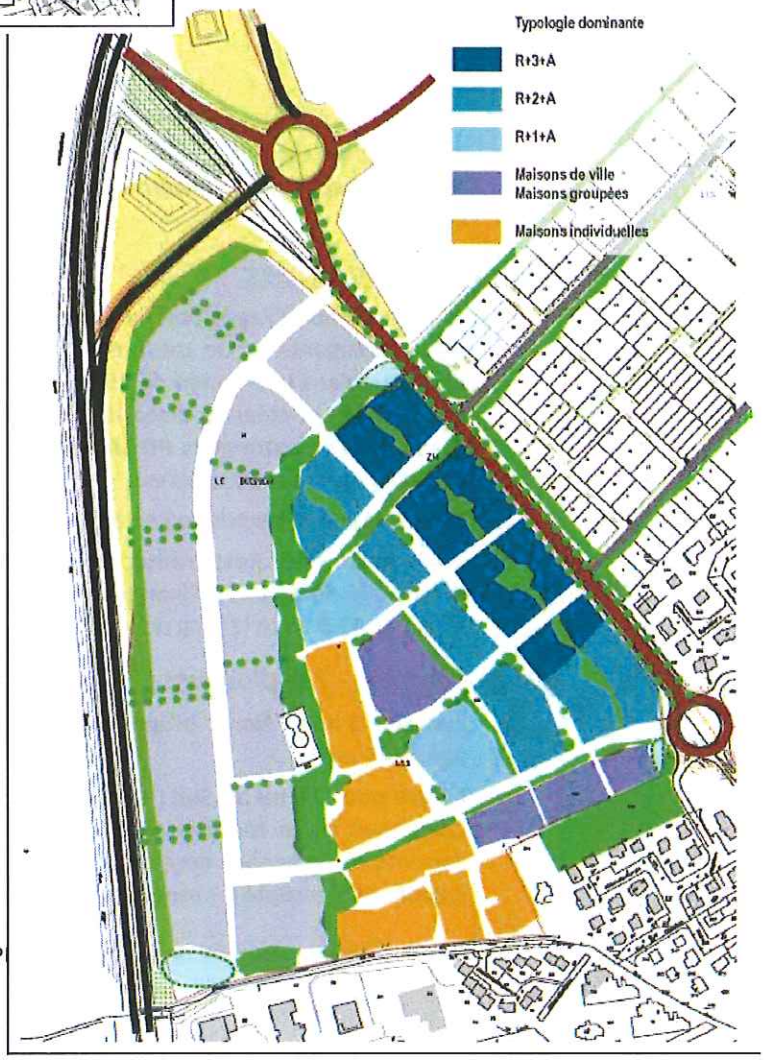
- Activité agricole - 2 exploitants :
  - **l'un pour 8 ha au Nord : propriétaire-exploitant**, d'une ferme de 70 ha (**10 % concernés ici**). Il est âgé de 70 ans
  - **l'autre pour 11 ha au Sud** : exploitant, qui loue également les 13 ha de zone AU fermée pour l'extension de la Maslière : il s'agit donc ici d'un **transfert des projets d'urbanisation**, dans l'attente de l'aménagement du boulevard des Pépinières (horizon 10 ans) ; **il est indiqué que cet exploitant a accepté de renoncer à exploiter cette partie Sud.**

Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE

- Programmation :
  - **9.5 ha** de la RD 14 jusqu'au réservoir d'eau : **habitat : 350 à 400 logements**, soit env 40 à 45 logts/ha en densité nette (supérieure aux 31 logts/ha du PLH), **avec commerces et services de proximité associés**.
  - **8 ha le long du périphérique** : **parc d'activités urbain**, constitué principalement d'entreprises tertiaires et/ou de services, à l'exclusion de toute grande ou moyenne surface alimentaire. La surface de plancher créer sera d'environ **30 000 à 35 000 m² (pas de surfaces alimentaires > 500 m²)**.

Orientations d'aménagement et de programmation

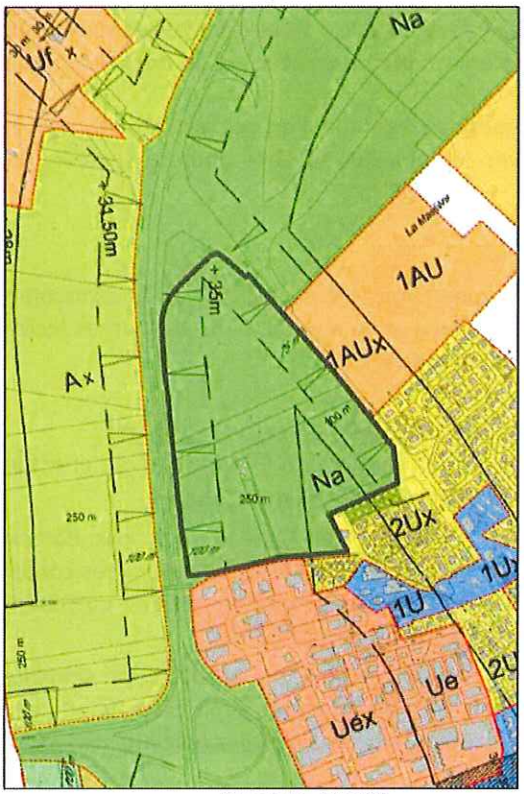




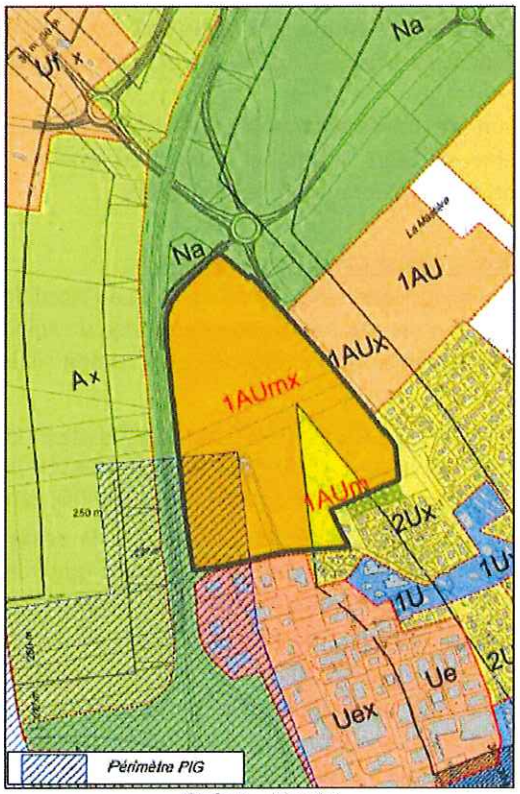
Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE

Mise en compatibilité du PLU :

- Le PADD reste respecté, mais le projet présente une justification sur ses 4 thématiques (déplacements, environnement et aménagement, urbanisation et la note technique).
- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Règlement graphique et écrit : réduction des zones Na et Nax au profit de zones 1AUmx et 1AUm (**17 ha en tout**), dont le règlement est ré-écrit. Mentions des reculs le long des voies supprimées du plan de zonage.



PLU actuel - Juin 2016



PLU futur - Juin 2016

Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE

Proposition :

La commission propose un avis favorable sur la Déclaration de projet de la Pointe des Crêtes, emportant mise en compatibilité du PLU de BRETTEVILLE-SUR-ODON, assorti des réserves suivantes au titre de la compatibilité avec le SCoT :

Privilégier le renouvellement et la mutation des espaces urbanisés :

Les raisons de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pour de l'activité, en parallèle de la reconversion du quartier Koenig, seraient à développer dans le dossier, au titre de l'orientation du SCoT indiquant que « *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* ».
Il est uniquement fait mention de « *complémentarités d'activités de service* » : Quelles activités sont attendues ? Quel phasage est envisagé entre ce projet et les 10 ha d'extension prévus en zone AU au Nord de Koenig ?

L'urbanisation de ce secteur entre Bretteville et Carpiquet, au sein de l'espace de projet d'envergure métropolitaine du SCoT, étant par ailleurs compatible avec les objectifs affichés pour ce secteur, dont la recherche de mixité fonctionnelle est soulignée.

Préserver les espaces productifs agricoles :

Concernant le propriétaire-exploitant sur 8 ha au Nord de la zone (concerné pour 10 % de son exploitation) et âgé de 70 ans, il n'est pas mentionné de reprise d'exploitation envisagée ou non, pour évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité de l'exploitation : il est donc vendeur ?

Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT :

Le faisceau nécessaire à la réalisation du demi-contournement autoroutier Sud inscrit au SCoT, et traduit au niveau de l'échangeur périphérique / A 84 par un PIG, est bien reporté sur le plan de zonage.

En revanche, la compatibilité du projet avec la réalisation ultérieure du faisceau n'est pas démontrée, conformément à l'orientation du SCoT indiquant que *« les documents d'urbanisme des communes concernées devront veiller à la préservation des faisceaux de passage des infrastructures routières inscrites au SCoT » (pas de règles associées au tracé dans le plan de zonage ; se rapprocher des services de l'Etat).*

Par ailleurs, il est indiqué p 28 que le périmètre du Quadrant Ouest, établi par la Modification simplifiée du SCoT, ne faisait pas apparaître ce projet de PIG ; l'objet de cette Modification était bien uniquement de préciser le périmètre d'espace de projet d'envergure métropolitaine, sans modifier les objectifs définis ailleurs dans le SCoT ou détailler les modalités de son aménagement.

Zones d'activités :

- Il n'est pas fait mention de la desserte de cette nouvelle zone d'urbanisation par les réseaux numériques : quel est l'horizon de raccordement ? Sera-t-elle facilement raccordable ?
- Le dossier indique qu'un cahier de prescriptions architecturales sera mis en place et que la cohérence d'ensemble sera garantie, notamment le long des axes majeurs. Les dossiers opérationnels traduiront ces intentions. Cela pourrait être détaillé, au titre de la mise en valeur paysagère des zones d'activités, notamment le long du périphérique

Réseaux :

Justifier de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable et assainissement, puisque l'urbanisation de cette zone n'était pas prévue dans le PLU. Il est seulement indiqué que les « *capacités de desserte prévues pour alimenter le secteur situé à l'Est de la Maslière, qui ne se réalisera pas immédiatement, sont mobilisables pour le présent projet* ». il conviendrait de le justifier de manière chiffrée, en lien avec les autres projets des collectivités gestionnaires de réseau, qui ont évolué depuis le PLU initial.

Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés (M.LECAPLAIN, maire de la commune, ne prend pas part au débat et au vote), émet un avis favorable sur la Déclaration de projet de la Pointe des Crêtes, emportant mise en compatibilité du PLU de BRETTEVILLE-SUR-ODON, assorti des réserves ci-dessus énumérées, au titre de la compatibilité avec le SCoT.

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.

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

Pour extrait conforme

Le Président
Sonia de la PROVÔTÉ

Envoyé en préfecture le 19/09/2016
Reçu en préfecture le 19/09/2016
Affiché le
ID : 014-251403184-20160909-DBS31PLUBRETTEV-DE