

BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**POS initial approuvé le ..... 21.12/1978**

Modification n° 1 ..... 07.07/1992  
Modification n° 2 ..... 10.09/1986  
Modification n° 3 ..... 04.01/1991  
Modification n° 4 ..... 14.09/1991

**RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 16.04/1994**

Modification n° 5 ..... 27.03/1998  
Modification n° 6 ..... 01.09/2000  
Modification n° 7 ..... 23.09/2003  
Modification n° 8 ..... 12.07/2005  
Modification n° 9 ..... 26.10/2007  
Révision simplifiée n° 1a ..... 01.02/2008

**P.O.S. - RÉVISION N° 2**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **29 février 2008**

LE MAIRE

**2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
- Orientations générales



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
florent.schneider@wanadoo.fr

*Le développement durable :*

*"C'est satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."*

## **1- Objectifs poursuivis**

---

*La révision du P.O.S. est entreprise afin de permettre la poursuite du développement résidentiel et économique de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE, ainsi que l'aménagement du cadre de vie communal.*

*Sa transformation en PLAN LOCAL D'URBANISME est l'occasion de redéfinir un projet d'aménagement pour la quinzaine d'années à venir, en cohérence avec les projets de la Communauté de Communes et au-delà l'évolution de l'aire urbaine de Caen.*

*Elle intègrera les objectifs et projets suivants :*

➤ *Un parc d'activité intercommunal, en développement au sud de la RN13*

Il est destiné à l'accueil du développement économique local. L'aménagement en cours (sur quinze hectares) viendra compléter la zone d'activités de Cardonville et rénover l'image du secteur. La Communauté de Communes projette son extension à long terme par un pôle logistique sur les communes de ROTS, BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE et SAINT MANVIEU-NORREY.

➤ *Un pôle résidentiel d'environ 3 000 habitants à l'horizon 2015-2020*

Soit une croissance, hors projets actuels, d'environ 500 habitants. Celle-ci doit permettre de re-qualifier l'image de la commune dans l'agglomération caennaise et de poursuivre son équipement en fonction de ses moyens.

➤ *Un cadre de vie de qualité dans un environnement protégé*

Il est projeté de :

- Profiter du développement de l'urbanisation pour structurer le réseau viaire
- Développer un cadre de vie attractif et ouvert sur l'espace rural environnant
- Prendre en compte les risques d'affleurements de la nappe phréatique ainsi que les risques d'écoulements des eaux pluviales dans les projets d'urbanisation.

## 2 - Orientations générales d'aménagement

---

→ VOIR PLANCHES

### **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AU NORD DE LA RN13**

- *En première phase, au nord dans le prolongement du quartier en cours d'aménagement*  
C'est la zone « naturelle » d'expansion de la ville : à l'écart du vallon du Chironne, de l'A13, et de l'espace réservé aux exploitations agricoles ; son aménagement permettra d'amorcer la réalisation d'une rue qui à terme puisse rejoindre à l'ouest, la RD613.
- *En seconde phase à l'Ouest.*  
Il ne pourra intervenir que si préalablement une urbanisation-écran est réalisée en bordure de la RD613 afin de protéger les futurs logements des nuisances dues au trafic de la RN13.

*Le proportionner aux besoins nécessaires pour les 15 années à venir.*

Les objectifs de développement conduisent à réserver environ 20 hectares pour le développement résidentiel à 15 ans.

*Promouvoir une offre diversifiée pour répondre à des attentes multiples*

Le projet répondra à des demandes de logements qui proviennent de ménages ayant des besoins et des revenus variés : celle des actifs qui travaillent sur la zone d'activités, celle des jeunes qui ont grandi à BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE et souhaitent y rester, celle des ménages les plus âgés qui souhaitent un logement adapté à leur âge et à leur mode de vie, etc...

- *Les nouveaux quartiers résidentiels comprendront une offre de logements diversifiée c'est-à-dire en plus des pavillons en accession à la propriété qui constituent l'essentiel de la demande, une part significative de petits logements (moins de 4 pièces) ou de logements à vocation sociale (en location ou en location-accession).*
- *Le règlement autorisera la réalisation de formes urbaines différentes : pavillons, maisons de ville ou petits immeubles résidentiels en centre bourg.*

*Préserver l'animation du bourg et poursuivre son équipement*

La coulée verte centrale réservée aux équipements, services et espaces publics ou d'intérêt général, est poursuivie vers le Nord. Elle pourra ainsi recevoir un collège à proximité des équipements sportifs communaux.

La place qui la prolonge au sud pourra être réaménagée et ouverte sur l'avenue principale.

Pour assurer le maintien de l'animation du bourg, des secteurs sont spécifiquement réservés pour des commerces, services ou entreprises compatibles avec la proximité résidentielle (le cas échéant):

- À l'entrée ouest du bourg, au nord de la rue principale,
- À l'entrée nord, le long de la RD613,
- Au centre du bourg en favorisant le réinvestissement des propriétés existantes.

Pour cela la municipalité pourra faire jouer son droit de préemption.

## **POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU PARC D'ACTIVITÉ INTERCOMMUNAL ENTRE LA RN13 ET LA VOIE FERRÉE**

La première phase de développement concernera l'ensemble d'environ quinze hectares qui est situé entre la RD83 et la zone artisanale de CARDONVILLE. Son aménagement (qui a été délégué à la SHEMA) est en cours.

La croissance de ce parc d'activité pourra ensuite se poursuivre à l'Ouest et à l'Est, à partir du réseau de desserte mis en place en première phase. La commune étudiera l'opportunité de la maîtrise foncière des terrains qui seront concernés par le projet de pôle logistique communautaire.

L'ensemble des terrains concernés sera desservi :

- Par un réseau viaire cohérent qui à terme reliera l'échangeur de la Corneille au futur échangeur du Hamel.
- Par un réseau de voies vertes qui facilitera l'accès du bourg vers la halte ferroviaire, ainsi que les déplacements domicile / travail.

Un soin particulier sera accordé à la maîtrise paysagère de la façade depuis la RN13, dans la continuité des dispositions prises pour la première phase d'aménagement du parc d'activités économiques.

## **PROPOSER UN ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT DU BOURG ET LA PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

*Préserver les sièges agricoles pérennes du nord du bourg d'un voisinage résidentiel trop rapproché*

Ainsi, les secteurs suivants conservent une exclusive vocation agricole :

- La partie du territoire communal située au sud de la voie ferrée,
- La partie nord-ouest du territoire communal,

## DÉVELOPPER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

*En profitant du développement de l'urbanisation pour améliorer le maillage du réseau viaire et favoriser les déplacements sans voiture, et aménager des espaces verts pour les loisirs.*

Le réseau actuel draine l'ensemble du trafic local sur les deux avenues que sont la RD83 et la RD613 et le concentre au carrefour de l'église. Le projet repose sur trois orientations :

- Aménager ces deux axes pour faciliter et sécuriser les échanges sans voiture
  - o poursuite de l'aménagement de la rue de Bayeux : sécurisation des passages pour piétons – stationnements – plantations
  - o mise en place de voies vertes nord-sud (vers la Gare pour faciliter l'accès aux liaisons TER cadencées), et est-ouest pour faciliter l'accès aux équipements et services depuis les villages voisins.
  
- Développer un réseau de rues secondaires lors de la réalisation de nouveaux quartiers au nord ou à l'Ouest ; il permettra une meilleure répartition du trafic routier générés par les différents quartiers.
  
- Prévoir la création d'une déviation (un boulevard) par le Nord qui relie le bourg au futur échangeur du Hamel (sur Rots).
  
- Développer les chemins pour faciliter les échanges sans voiture dans les relations de voisinage ou de quartiers à quartiers, pour accéder aux services publics, ou pour randonner vers la campagne environnante, etc...

*En préservant le cadre paysager du vallon du Chironne*

*En favorisant le développement des plantations en bordure de la RN13*

*En créant des lisières vertes en bordure des quartiers résidentiels et en les ouvrant sur le réseau de chemins ruraux environnants*

*En ne permettant pas la création de nouveaux logements :*

- À proximité de l'A13 du fait de l'importance des nuisances sonores,
- À proximité du couloir de lignes HT, par prévention prudente.
- Sous forme de pavillon, dans les zones d'activités ou leur voisinage immédiat, pour préserver leurs capacités de développement,

## **CONSTRUIRE EN INTELLIGENCE AVEC LE SITE ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES GÉNÉRÉES PAR LES INFRASTRUCTURES**

*Préserver le vallon du Chironne du développement de l'urbanisation :*

Il joue un rôle important dans l'équilibre hydrologique du secteur.

*Préserver Les zones de réception des eaux de ruissellement de même que les secteurs où la nappe phréatique peut exceptionnellement, affleurer.*

Ces secteurs pourront être aménagés en espaces verts, lorsqu'ils se situent à proximité des nouveaux quartiers résidentiels.

*Prendre en compte l'incidence des remontées de nappes souterraines en période de très hautes eaux et les risques de ruissellements depuis la plaine*

- Partant de l'information transmise et cartographiée par la DIREN, on limitera la construction dans les zones où l'eau peut affleurer en surface ou en sous-sol et les projets d'aménagement intégreront dans leurs projets paysagers les dispositifs nécessaires à une bonne gestion des eaux.
- On limitera l'imperméabilisation des sols, et on favorisera l'infiltration sur place, par des dispositions réglementaires spécifiques (Articles 4 et 13)
- On mettra en place des ouvrages de rétention des pluies d'orages et des lisières d'urbanisation en bordure des labours.
- On développera des espaces verts de cœur de quartier qui concilient aire de jeux et ouvrages de recueil des eaux de pluie.

## **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE CULTUREL COMMUNAL**

*En protégeant les parcs des grandes propriétés présentes dans le bourg,*

*En repérant les constructions ou ensembles de constructions remarquables*

*En développant un programme de mise en valeur des façades des constructions anciennes de la Rue principale.*

*En prenant en compte le patrimoine archéologique.*

commune de SAINTE-CROIX-GRAND-TONNE

commune de SECOEUILLE-EN-BESSIN

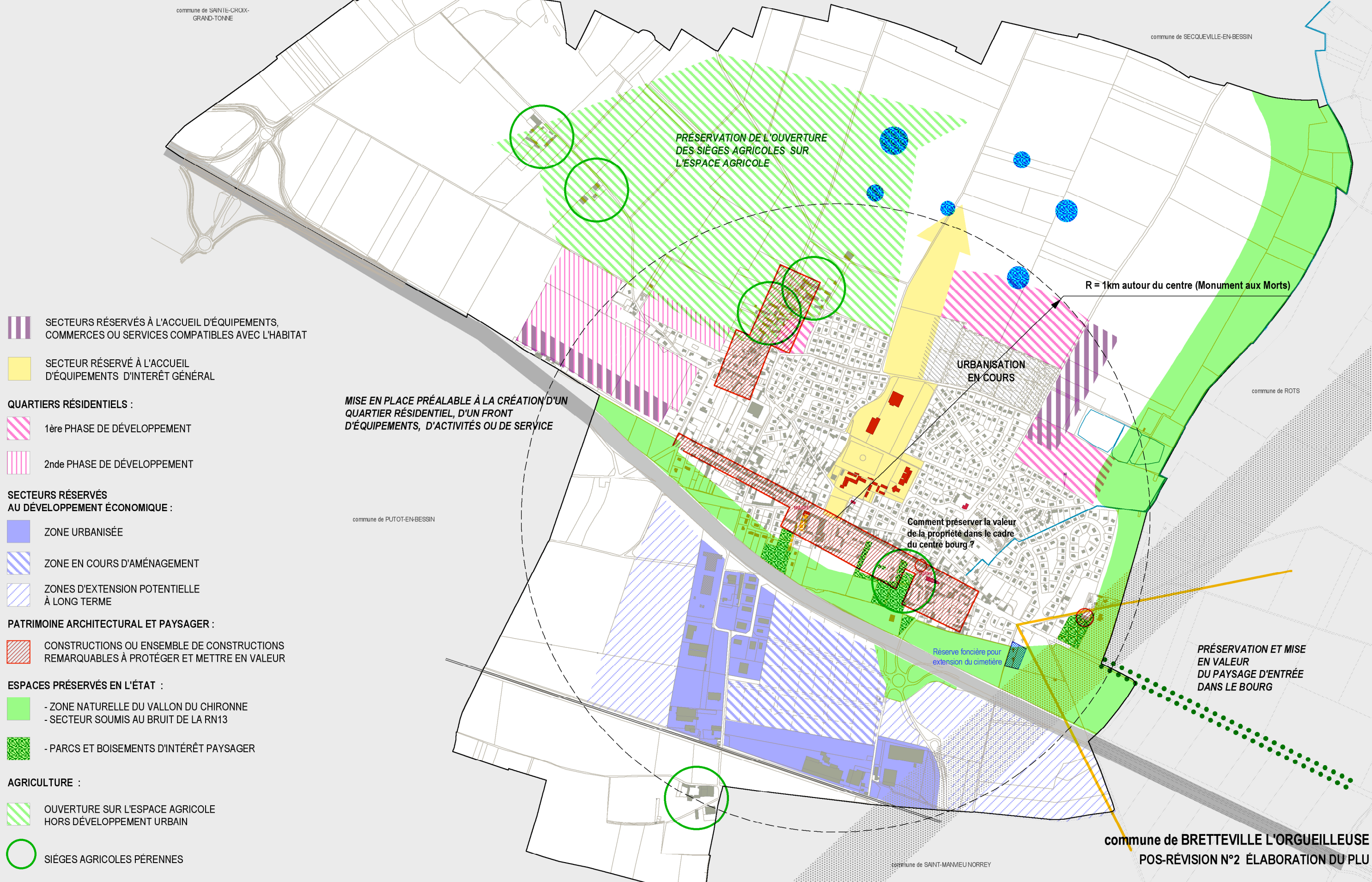
commune de SECOEUILLE-EN-BESSIN

commune de ROTS

commune de PUTOT-EN-BESSIN

commune de SAINT-MANIEU-NORREY

commune de SAINT-MANIEU-NORREY



SECTEURS RÉSERVÉS À L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS, COMMERCES OU SERVICES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

SECTEUR RÉSERVÉ À L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT GÉNÉRAL

QUARTIERS RÉSIDENTIELS :

1ère PHASE DE DÉVELOPPEMENT

2nde PHASE DE DÉVELOPPEMENT

SECTEURS RÉSERVÉS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

ZONE URBANISÉE

ZONE EN COURS D'AMÉNAGEMENT

ZONES D'EXTENSION POTENTIELLE À LONG TERME

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER :

CONSTRUCTIONS OU ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS REMARQUABLES À PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR

ESPACES PRÉSERVÉS EN L'ÉTAT :

- ZONE NATURELLE DU VALLON DU CHIRONNE  
- SECTEUR SOUMIS AU BRUIT DE LA RN13

- PARCS ET BOISEMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

AGRICULTURE :

OUVERTURE SUR L'ESPACE AGRICOLE HORS DÉVELOPPEMENT URBAIN

SIÈGES AGRICOLES PÉRENNES

MISE EN PLACE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL, D'UN FRONT D'ÉQUIPEMENTS, D'ACTIVITÉS OU DE SERVICE

PRÉSERVATION DE L'OUVERTURE DES SIÈGES AGRICOLES SUR L'ESPACE AGRICOLE

URBANISATION EN COURS

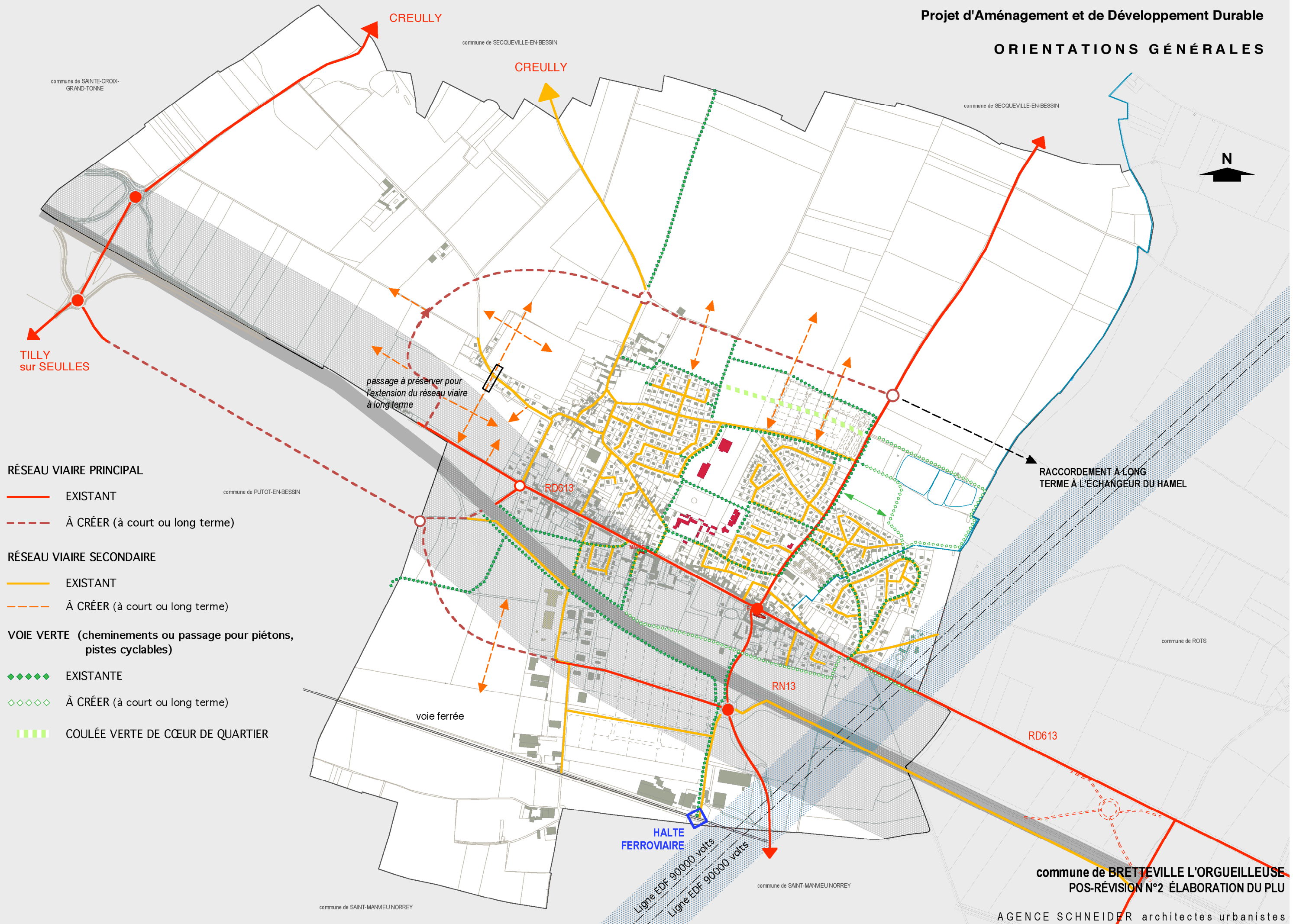
Comment préserver la valeur de la propriété dans le cadre du centre bourg ?

Réserve foncière pour extension du cimetière

PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE D'ENTRÉE DANS LE BOURG

R = 1km autour du centre (Monument aux Morts)

commune de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE  
POS-RÉVISION N°2 ÉLABORATION DU PLU



RÉSEAU VIAIRE PRINCIPAL

- EXISTANT
- - - À CRÉER (à court ou long terme)

RÉSEAU VIAIRE SECONDAIRE

- EXISTANT
- - - À CRÉER (à court ou long terme)

VOIE VERTE (cheminements ou passage pour piétons, pistes cyclables)

- ◆◆◆◆ EXISTANTE
- ◇◇◇◇ À CRÉER (à court ou long terme)
- ▬ COULÉE VERTE DE CŒUR DE QUARTIER

passage à préserver pour l'extension du réseau viaire à long terme

RACCORDEMENT A LONG TERME À L'ÉCHANGEUR DU HAMEL