

COMMUNAUTÉ URBAINE DE CAEN LA MER

BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 21.12 /1978

RÉVISION N° 1 approuvée le 16.04 /1994

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29.02 /2008

Modification n° 1 21.10 /2011

P.L.U. - Modification n°2 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du : **29 juin 2017**

LE PRÉSIDENT
Monsieur Joël BRUNEAU

1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2



Pour le président,
Le vice-président délégué,

D. VINOT-BATTISTONI

PREFECTURE DU CALVADOS

19 JUIL. 2017

COURRIER

agence
schneider
architectes & urbanistes

1. Présentation de la modification N°2

Évolution du document d'urbanisme communal :

POS initial	21 décembre 1978
Révision N°1	16 avril 1994
Élaboration du PLU	29 février 2008
Modification N°1	21 octobre 2011

Objectifs de la procédure :

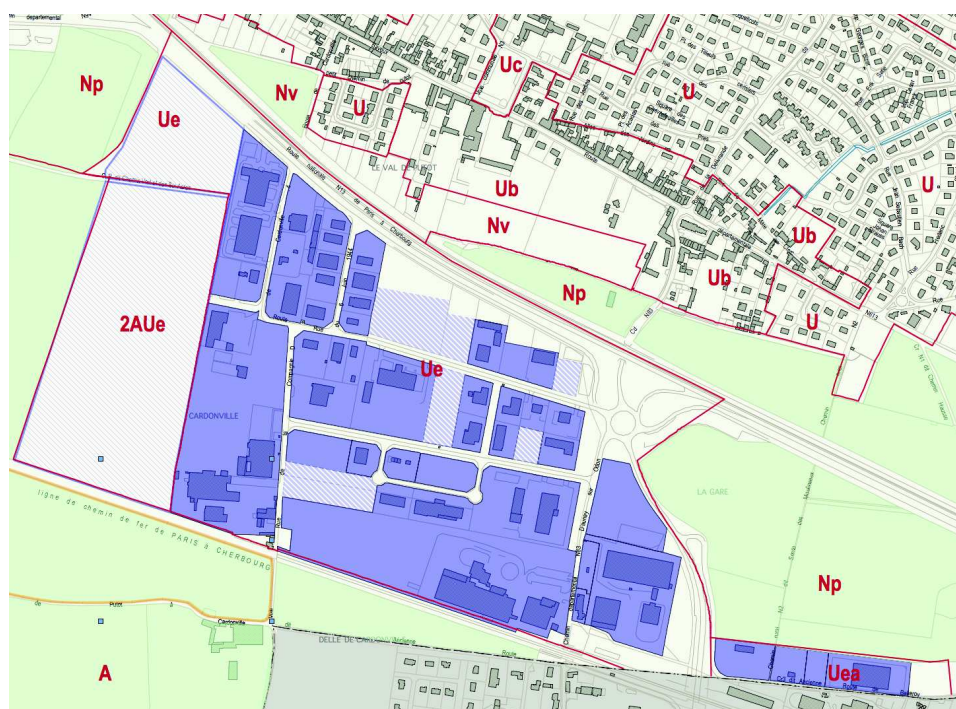
- Ouvrir à l'urbanisation le secteur réservé à l'ouest de la zone artisanale de Cardonville pour poursuivre l'aménagement du parc d'activités communautaire ;
- Prendre en compte les projets d'aménagements d'espaces publics et de création d'ouvrages nécessaires à l'équipement de la ville. Pour cela un certain nombre d'emplacements réservés sont modifiés ou créés ;
- Introduire dans le règlement des ajustements pour adapter plus précisément le PLU au contexte local et à la réglementation récente.

2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

Contexte

La communauté de communes entre Thue et Mue a engagé les études nécessaires à l'extension de la zone d'activités de Cardonville, au milieu des années 2000. Une décennie plus tard, les 15 hectares réservés à la première extension à l'est de la zone initiale ont été aménagés, et sa commercialisation se termine : il ne reste que 3 ha disponibles fin 2016.

Bilan de l'urbanisation récente : en hachuré le potentiel disponible



Ce parc d'activités a largement contribué à l'augmentation de l'emploi sur la commune : alors qu'elle en comptait environ 650, il y a une décennie, elle en compte près d'un millier aujourd'hui (malgré la crise économique de 2008).

Aussi, en cohérence avec les atouts de ce site et les besoins des entreprises de son territoire, Entre Thue et Mue a souhaité préparer l'aménagement du secteur réservé au PLU à l'ouest du parc actuel (soit près de 14ha). Elle a pour cela engagé la négociation foncière avec les exploitants / propriétaires et demandé à la commune de procéder à l'ouverture à l'urbanisation.

Le projet vise donc à l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle classée en zone d'urbanisation future à l'ouest de la zone et à la mise à jour des Orientations d'aménagement du PLU, pour définir les conditions de l'aménagement sur l'ensemble du secteur, en cohérence avec l'évolution de sa desserte.

Situation

Le site d'étude s'insère dans un paysage d'openfield où les haies sont rares. Il n'en existe qu'à l'ouest du site, en bordure de la parcelle qui a reçu un ouvrage de gestion des eaux pluviales.



Le site réservé à cette extension concerne deux parcelles agricoles occupées par des labours et séparées par un chemin rural.

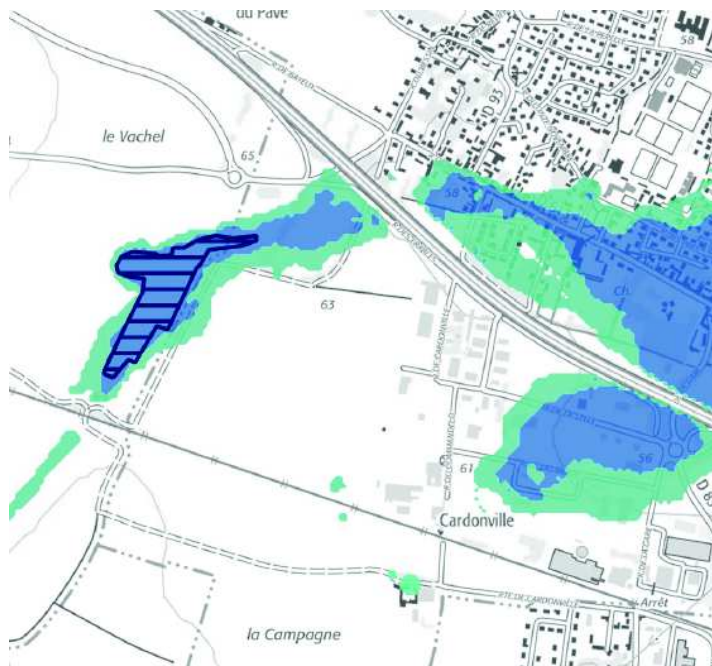
L'extrait du registre parcellaire graphique de 2012 (ci-contre), permet de constater qu'elles sont exploitées par deux exploitants différents. La parcelle située au nord appartient à un exploitant retraité et est exploitée par sa fille, qui lui a succédé sur son exploitation à Bretteville. La partie concernée par le projet qui est située au sud, est mise en valeur par un propriétaire-exploitant de la commune. Afin de procéder à des échanges, dans le cadre d'une négociation engagée depuis plus d'un an, entre Thue et Mue a acheté en 2015, environ 13ha à Coulombs et 6ha à Sainte-Croix-Grande-Tonne, par l'intermédiaire de la SAFER.



PATRIMOINE CULTUREL : Le site est compris dans le périmètre de protection du Château de la Motte.

PATRIMOINE NATUREL :

Le site n'est compris dans aucun secteur d'intérêt environnemental (ZNIEFF, NATURA 2000, etc.) ; En ce qui concerne les zones humides, la cartographie de la DREAL mentionne une présomption (faible) sur l'extrémité nord du site.



**Etat des connaissances
avril 2015**

**Bretteville-l'Orgueilleuse
14098**

 Zones humides observées

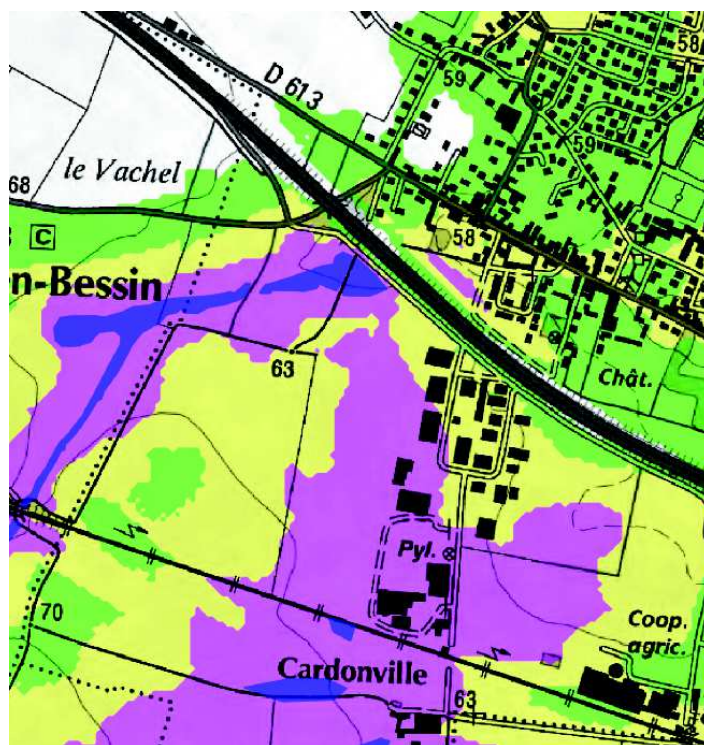
Territoires prédisposés
à la présence de zone humide

 fortement prédisposés

 faiblement prédisposés

RISQUES NATURELS :

Le site est compris dans une zone où existe un risque d'affleurement de nappe à faible profondeur, avec une zone de débordement au nord-ouest (dont on peut supposer qu'elle n'existe plus, vu les travaux réalisés pour la gestion des eaux pluviales).





Bretteville-l'Orgueilleuse

Code insee : 14098

Profondeur de l'eau et nature du risque

 Débordements de nappe observés

 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols

 de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols

 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes

SERVITUDES (voir les annexes documentaires du PLU) : le site est compris dans les zones de dégagement autour de l'aéroport de Carpiquet.

DESSERTE ROUTIÈRE :

Depuis l'élaboration du PLU, l'accès depuis l'échangeur de la Corneille a été aménagé, parallèlement à la fermeture de l'accès depuis Caen à l'ouest du bourg.

Ainsi la zone d'activités est desservie depuis quatre directions :

- à l'est, depuis la Route du Hamel qui longe la RN13 au sud (et demain l'échangeur) ; on notera que la présente procédure réserve l'espace nécessaire à son élargissement ;
- au sud depuis Saint Manvieu Norrey ;
- au nord depuis le bourg de Bretteville ;
- à l'ouest depuis l'échangeur de la Corneille. Cet accès se fait par la lisière nord de la zone, et non, comme souhaité initialement, par une nouvelle voie depuis le giratoire sur Putot, au carrefour avec la RD94.

DESSERTE PAR LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENT

Ce parc d'activités longe la voie ferrée et bénéficie de la proximité de la halte ferroviaire BRETTEVILLE-NORREY sur la ligne Lisieux / Caen /Bayeux, qui dispose d'une aire de stationnement de 40 places.

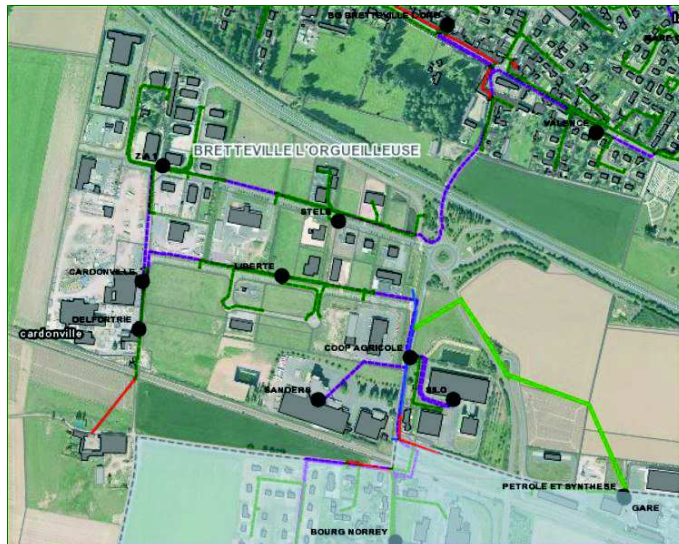
Une voie mixte (cyclo-pédestre) a été aménagée entre le bourg, la commune de Putot-en-Bessin et la halte ferroviaire sur la lisière est du parc d'activités, et sur sa frange nord. La section située entre le pont sous la RN13 et le bourg fera l'objet d'aménagements complémentaires, dans le cadre de l'aménagement du bourg.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau potable (Extrait du plan)



Réseau d'électricité



Enjeux et projet

- Maitrise de la consommation de l'espace agricole et du phasage de l'urbanisation, par un classement dans une seule et même zone de l'ensemble des terrains situés à l'ouest de la zone actuelle. Cela garantit la cohérence de l'aménagement et le financement global de la desserte, tout en facilitant une mise en œuvre de l'aménagement au fur et à mesure des besoins, dès que le potentiel d'accueil actuel sera épuisé.
- Poursuite de la mise en place d'un maillage viaire cohérent entre l'ouest et l'est de la commune, au sud de la RN13 ; La possibilité de raccorder la voie principale de desserte du parc d'activités avec le nouveau giratoire sur la RD94 sera préservée ;
- Mise en place d'un cadre paysager, cohérent avec celui mis en œuvre lors de la première extension de la zone : traitement des lisières / création d'écrans paysagers qui coupent, depuis la RN13, les vues biaisées ou en surplomb sur les arrières de parcelles ;
- Prise en compte des risques d'affleurement de nappe ;
- Prise en compte de la zone humide sur la pointe nord-ouest du site.

La modification du PLU

MISE À JOUR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU PLU

La planche de présentation des orientations d'aménagement est mise à jour :

- l'accès principal de la zone est indiqué par le nord ; les travaux réalisés sur les accès vers et depuis la RN13 ou sur le réseau cyclo-pédestre (tels que prévus par le PADD) sont mentionnés ;
- la possibilité de prolonger la voie est / ouest est préservée à l'ouest ;
- la pointe nord-ouest du secteur où l'on suspecte des zones humides, est réservée en zone verte.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Pour la cohérence de l'aménagement, le site est classé en zone d'urbanisation future, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ainsi, l'urbanisation pourra être réalisée, en fonction des besoins des entreprises et des choix d'investissement de la collectivité, depuis l'accès nord : ce qui imposera l'extension des réseaux en lisière de zone, ou depuis le prolongement de la voie de desserte principale (après acquisition foncière), ce qui imposera le prolongement des réseaux depuis la zone de Cardonville.

Un règlement de zone est ajouté. Ses dispositions reprennent celles de la zone UE, aux adaptations suivantes près :

- pour prendre en compte les Orientations du SCOT :
 - l'implantation d'activités logistiques est limitée à 30% de la superficie de la zone ;
 - le stationnement en ouvrage est prescrit aux commerces de plus de 5 000 m² de surface de plancher ;
 - la construction sur deux niveaux est prescrite aux commerces de plus de 10 000 m² de surface de plancher ;
 - la couverture des besoins en énergie des constructions à usage d'activité de plus de 10 000 m² de surface de plancher devra être atteinte d'ici 2025.
- la mise en œuvre d'espace de stationnement pour les cycles est prescrite.

MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique est mis à jour en application des dispositions précédentes. Les orientations d'aménagement sont reportées, et en particulier, l'accès nord.

3. Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est mise à jour pour prendre en compte les acquisitions et travaux réalisés :

ER 5 :

Le PLU prévoit la création d'un chemin pédestre au sud de la ville entre le cimetière et la rue du Champ de foire (qui borde la Mairie) ; la première section, entre le cimetière et la RD83, ayant été acquise et réalisée, l'emplacement réservé est supprimé. La seconde est maintenue.

ER 8 :

L'extension du cimetière ayant été acquise et réalisée, l'emplacement réservé est supprimé.

ER 10 :

L'emplacement réservé N°10 est modifié pour préserver l'accès à la zone d'urbanisation future voisine.

ER 12 / 19 :

Ces ouvrages de gestion des eaux pluviales ayant été réalisés, les emplacements réservés sont supprimés.

ER 15 :

L'aménagement du carrefour ayant été réalisé, l'emplacement réservé est supprimé.

ER 17 :

Les emplacements réservés sont mis à jour en fonction des acquisitions déjà réalisées et leur dessin est revu en cohérence avec le nouveau fond cadastral.

ER 18 et 20 :

Les passages cyclo-pédestres prévus en bordure de la RD83 et sur la lisière nord du parc d'activités de Cardonville ont été réalisés. Les emplacements réservés sont supprimés.

De plus, sont ajoutés les emplacements suivants, tous le sont au profit de la commune :

ER 21 :

La Route du Hamel qui longe la RN13 à l'est de la commune a pris une importance particulière avec la restructuration des accès sur la quatre voies. Pour permettre son élargissement, en cohérence avec le trafic qu'elle reçoit, un emplacement réservé est ajouté : la largeur de l'emprise publique sera portée à 12m.

ER 22 :

Pour sécuriser le carrefour entre la Route de Secqueville et la Rue de la Perelle, un emplacement est réservé au sud de la zone 1AU : il permettra l'élargissement de la voie et la reconfiguration du carrefour.

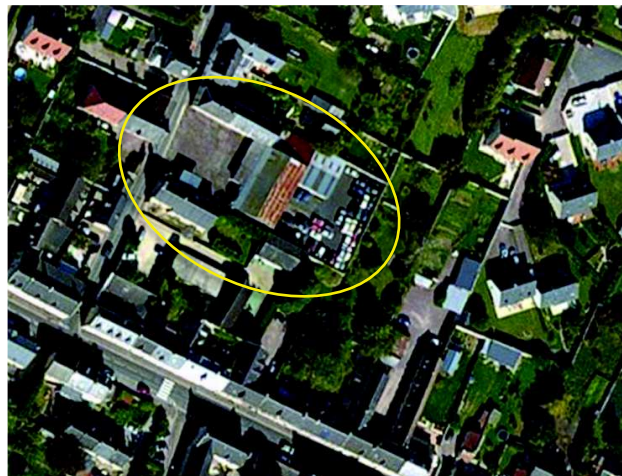
ER 23 :

Un nouvel ouvrage pour la gestion des eaux pluviales est nécessaire en amont du bourg. Un emplacement est réservé à cet effet.

ER 24 :

Les parcelles AK229 et AK230 reçoivent un ancien site d'activités (garage) sur une propriété du bourg. Il comprend une longère à restaurer, un hangar à démolir et en coeur d'ilot, un terrain ayant reçu un stockage de véhicules automobiles, qu'il conviendra de remettre en état.

Vu sa situation à proximité de la partie dense du bourg, où l'espace de stationnement est insuffisant, vu l'intérêt patrimonial de l'ancienne bâtisse, et vu l'ouverture vers le coeur d'ilot que permet cette unité foncière, il est retenu d'y implanter une nouvelle aire de stationnement pour le quartier qui permettra éventuellement la création d'une ouverture sur le coeur de l'ilot, et de réaliser des logements locatifs sociaux dans la bâtisse. Un emplacement est réservé en conséquence au profit de la commune.



4. Prise en compte des lois ENE, ALUR et MACRON

Suppression des articles 5 "Superficie minimale des terrains"

La LOI ALUR a interdit le recours à une taille minimale de terrain. Les dispositions contenues dans le PLU dans les zones A et N n'étant plus applicables, elles sont supprimées. Nota : Les besoins d'espace nécessaires à la réalisation d'assainissement autonome restent contrôlés par le SPANC.

Modification du règlement:

Les dispositions des articles A5 et N5 sont supprimées.

Suppression des articles 14 "Coefficient d'occupation des sols"

La LOI ALUR a interdit le recours au COS, pour encadrer la densité. Les dispositions contenues dans la zone 1AU du PLU n'étant plus applicables, elles sont supprimées.

Pour préserver la cohérence des règles, en prenant en compte l'objectif des lois d'aménagement, qui vise à limiter la consommation de l'espace agricole et naturel, et à faciliter la mutation et la densification de l'existant, il est de plus retenu :

- de supprimer l'article 5 des dispositions générales du règlement pour appliquer les règles du PLU au regard de la parcelle initiale, ce qui autorise plus de latitude d'aménagement qu'une application au regard des parcelles issues de division en propriétés ou en jouissance, comme cela avait été retenu lors de l'élaboration du PLU ;
- de disposer d'une emprise minimale à l'article 1AU9 afin de limiter la densification horizontale, dans le cadre de la hauteur autorisée sur la zone (3 niveaux droits), ce qui en conséquence préserve de l'espace pour les espaces verts et jardins et pour les aires de stationnement. La disposition retenue est différenciée entre les logements et les commerces et services afin de favoriser de ne pas pénaliser l'implantation de ces derniers dans les nouveaux quartiers.

Modifications du règlement:

Les dispositions de l'article 1AU14 sont supprimées, celles de l'article 1AU9 sont modifiées.

L'article 5 des dispositions générales du règlement est supprimé.

Prise en compte des restrictions apportées par les articles R123-7 et R123-8 du Code de l'urbanisme à l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif dans les zones A et N

Ces deux articles précisent que seules peuvent être autorisées dans les zones A ou N " *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*"

Modifications du PLU :

En conséquence, cette restriction est ajoutée et vient remplacer les droits précédents en A2 et N1.

Prise en compte des restrictions apportées par les articles L151-12 et suivants du Code de l'urbanisme (ex L123-1-5), à la constructibilité en zones A et N

La loi Macron adoptée en août 2015, définit les nouvelles conditions applicables à la construction d'extensions et d'annexes dans les zones A et N, après que la loi ALUR les avait interdites, nonobstant les dispositions prévues par les PLU.

Pour des questions de délais et vu la mise en révision du PLU, il n'est pas retenu dans le cadre de cette procédure, d'adaptation du règlement des zones A ou N, suite aux lois ALUR et MACRON. Celles-ci seront envisagées et concertées dans le cadre de la révision.

5. Autres modifications du règlement

Mise à jour des dispositions générales du règlement (dont le glossaire)

Le glossaire est corrigé et précisé sur les points suivants :

- une introduction est ajoutée pour préciser le cadre de son application ;
- les définitions dorénavant sans objet sont supprimées : COS, SHON, SHOB ;
- la définition de la SURFACE DE PLANCHER est ajoutée ;
- la définition du "lotissement" est mise à jour ;
- la définition de l'emprise au sol, telle qu'elle résulte dorénavant du Code de l'urbanisme est mise à jour.

Modifications du règlement :

Les dispositions générales sont modifiées en conséquence.

Modifications du règlement de la zone U pour faciliter la densification dans l'existant

Pour faciliter l'évolution des constructions existantes sur leur foncier et réduire en conséquence la consommation de l'espace, il est retenu :

ARTICLE U6 :

Le retrait minimal des constructions à l'alignement est réduit de 5m à 3m, pour faciliter l'implantation des annexes et extensions. Cependant cette disposition n'est pas retenue en bordure des voies principales de la ville : la RD613 et la RD83, et devant les portes d'accès à un garage pour préserver l'espace nécessaire au stationnement d'un véhicule hors de la chaussée.

ARTICLE U7 :

Pour prendre en compte la réalisation d'annexes et d'extensions avec des toitures-terrasses, la règle fixant leur hauteur maximale en limite séparative de propriété est revue : la hauteur droite maximale autorisée est portée à 4m, quant à la hauteur au faitage, elle est portée à 6m pour faciliter les extensions.

ARTICLE U13 :

Pour prendre en compte la réalisation d'opérations de division ou densification dans l'existant, il est retenu un seuil pour l'application du quota d'espaces verts communs à réaliser : il est fixé à 6 logements.

Modifications du règlement de la zone UE pour faciliter la densification dans l'existant

ARTICLE Ue7 :

Le retrait minimal des constructions le long des limites séparatives de propriété est réduit de 5m à 3m, pour faciliter l'implantation des annexes et extensions sous réserve de la sécurité et salubrité publique ainsi que de la préservation des aménagements paysagers.

Précision sur la règle de hauteur applicable aux clôtures

La formulation est revue afin de clarifier la règle sur la hauteur maximale des clôtures : 1,60m en bordure des voies ouvertures à la circulation automobile, sauf pour les murs, dont la hauteur est limitée à 1,20m et pour les haies qui pourront avoir une hauteur de 2m dans les autres cas.

Modifications du règlement :

Les dispositions des articles U11, 1AU11 et A11 sont modifiées en conséquences.

6. Compatibilité de la modification avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les modifications qui précèdent sont compatibles avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD, mais n'en constituent que des adaptations de leur mise en œuvre ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection ;
- Elles ne diminuent pas les possibilités de construire mais conduisent au contraire à favoriser la densification dans les zones urbanisées afin de limiter la consommation de l'espace et de favoriser la réurbanisation.