

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

2b - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Pour le président,
Le vice-président délégué,

D. VINOT-BATTISTONI



PREFECTURE DU CALVADOS

19 JUL. 2017

COURRIER



3 - Orientations particulières d'aménagement

Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des orientations générales du PADD et des prescriptions du règlement.

3-1 DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

a- La zone d'activité en cours d'aménagement a fait l'objet d'un projet paysager. Il justifie des dispositions prises en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Ses dispositions sont reprises et leur application est précisée pour le terrain ajouté à l'ouest.

→ VOIR Planche 1 et RÈGLEMENT GRAPHIQUE

b- le projet intègre l'extension du site industriel situé en bordure de la voie ferrée sur SAINT MANVIEU NORREY, qui a été précisé et autorisé par une procédure de révision simplifiée du POS.

Les dispositions alors retenues sont reprises.

→ VOIR Planche 2 Extension du site industriel Est.

3-2 DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Diversification du parc de logements : dispositions applicables dans les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle désignées au règlement graphique.

Le projet de chaque opération d'aménagement intégrera la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux, dans les secteurs de "diversification du parc de logements" désignés au règlement graphique.

Aussi, chaque projet d'aménagement justifiera, dans son emprise la réalisation de cet objectif. Sauf, si un projet précédemment réalisé, justifie de la réalisation du quota requis pour l'ensemble du secteur visé.

Gestion des ruissellements et eaux superficielles : dispositions applicables dans les zones U et AU

Chaque projet d'aménagement justifiera des dispositions prises pour assurer la bonne gestion des eaux superficielles et l'intégration dans le projet paysager de l'opération, des dispositifs techniques qui seraient rendus nécessaires. Les choix retenus devront être cohérents et compatibles avec ceux prévus sur les quartiers voisins.

Profil des voies :

Le tracé indicatif de la voie principale, destinée à seconder à terme la Rue de Bayeux est défini ainsi que son profil (voir Planche 3).

Profil de la lisière Nord :

Un profil indicatif est défini (voir Planche 3) : il comprend un chemin et une haie bocagère sur une largeur minimale de 5m.

Fonctionnement urbain et infrastructures à mettre en place :

- Secteurs 1 et 2 : Quartier Nord et enclave Nord-ouest :
→ *VOIR Planche 3 et RÈGLEMENT GRAPHIQUE*
- Secteur 3 "Au Sud des lagunes" :
→ *VOIR Planche 4 et RÈGLEMENT GRAPHIQUE*
- Secteur 4 "Urbanisation au centre bourg et réaménagement des espaces publics" :
→ *VOIR Planche 5 et RÈGLEMENT GRAPHIQUE*

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Planche 1 - Aménagement des zones d'activités économiques au sud de la RN13

ENJEUX :

Poursuivre le développement économique, dans le cadre de la politique développée par la communauté de communes "ENTRE THUE ET MUE" qui destine ce parc d'activités à l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et de services, en complément du parc commercial développé sur la commune de Rots.

Ce parc sera développé en deux phases, la première à l'est de la zone artisanale de Cardonville, la seconde à l'ouest.

Les principes d'aménagement retenus pour mettre en place un paysage valorisant lors de la première phase seront reconduits pour la seconde.

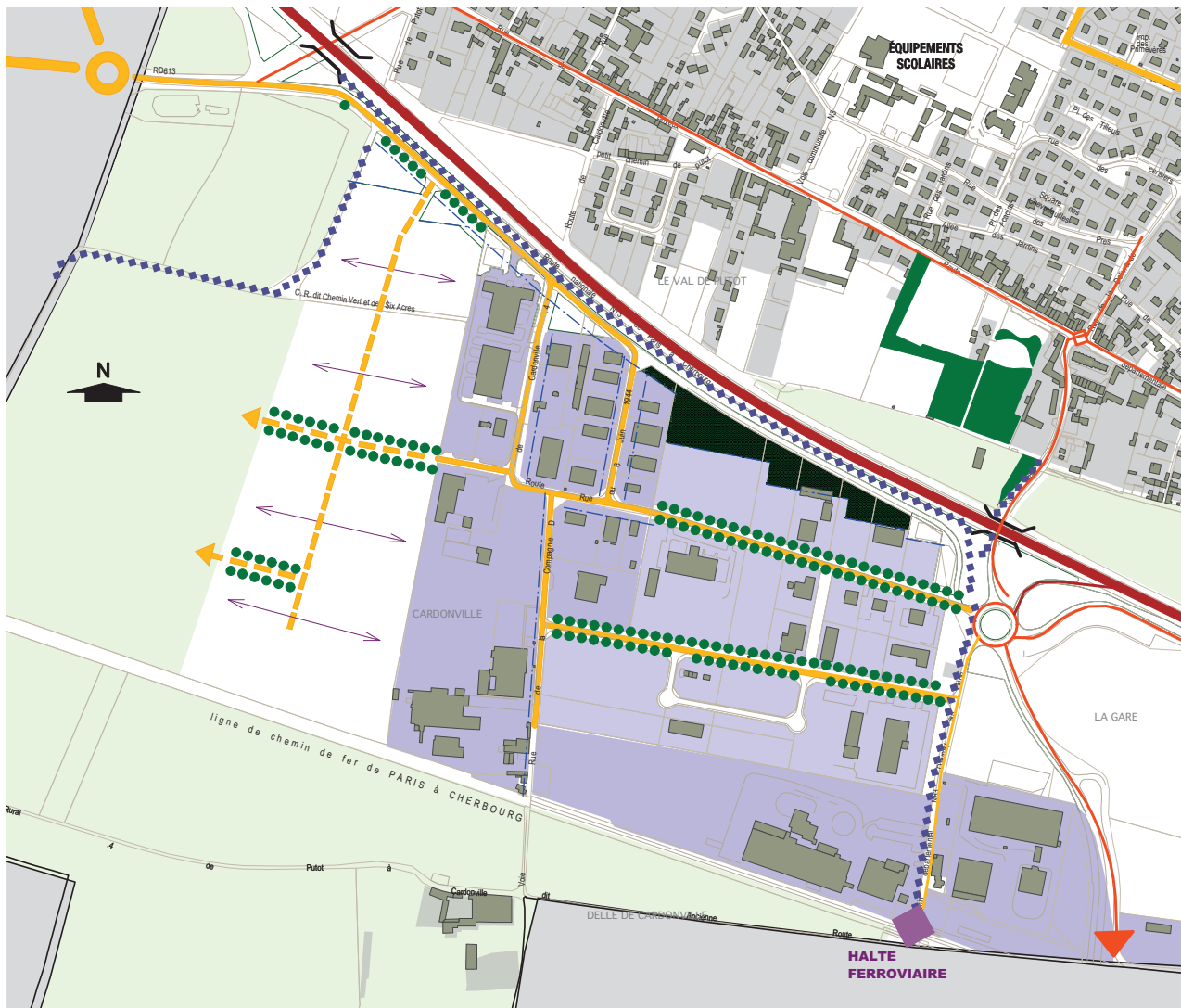


PHOTO AÉRIENNE DE 2012

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :

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 RN13) les constructions seront alignées sur la limite des espaces verts.

CADRE PAYSAGER :

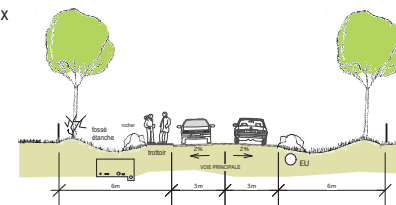
- La voie principale de la zone qui sera à terme reliée à chacun des échangeurs qui borderont le territoire communal, sera aménagée en avenue ; le profil adopté en première tranche sera reconduit pour la section à l'ouest de la ZA de Cardonville.
- Le premier plan paysager sera prolongé jusqu'au futur carrefour entre la voie de substitution et la RD94.
- La trame de haies bocagères orthogonale 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.

- 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

VOIE PRINCIPALE : EXEMPLE DE PROFILS



AMÉNAGEMENT EN BORDURE DE LA RN13



commune de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE

PLAN LOCAL D'URBANISME - Modification N°2

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

Projet d'Aménagement et de Développement Durable ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Planche 2 - Extension du site industriel au Sud-Est

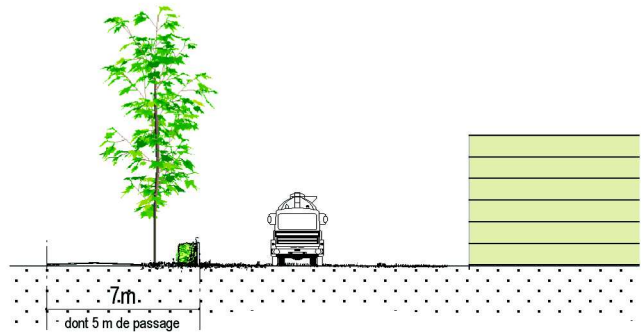
PROJET :

Permettre l'extension, sur BRETTEVILLE, du site industriel qui borde la voie ferrée et est situé sur SAINT MANVIEU NORREY, sans porter atteinte à l'aménagement ultérieur de cette partie de la plaine, entre la voie ferrée et l'A13 et son occupation agricole actuelle. Pour cela, sa lisière nord fait l'objet d'une prescription d'aménagement qui précise son profil et les plantations à réaliser



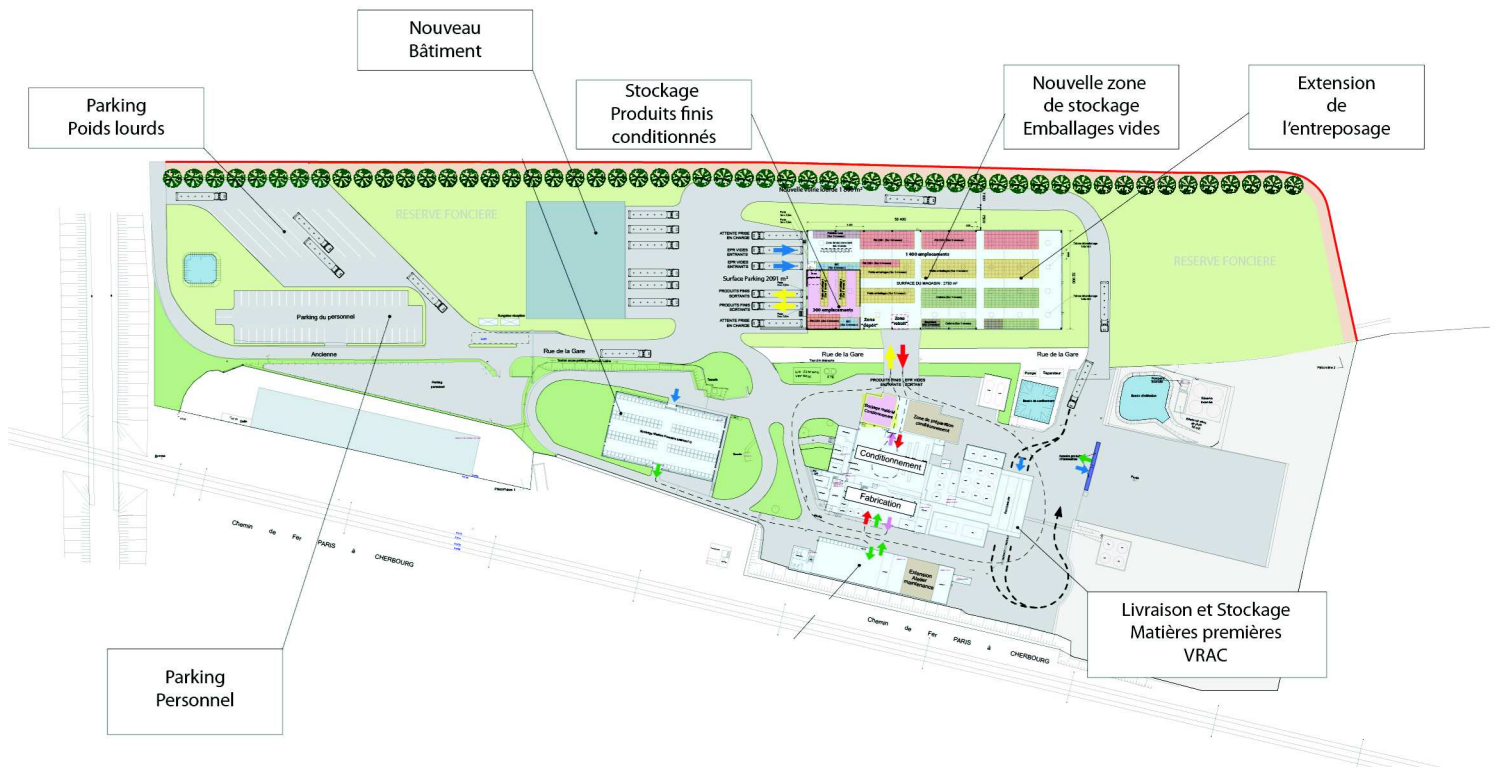
SCHEMA DE PRINCIPE pour l'aménagement de la "plantation à créer" en bordure nord du site :

Il est réservé sur la limite nord du site une emprise de 7m, permettant un passage et la plantation d'arbres de hautes tiges en alignement avec un pas d'environ 7m. Cet alignement pourra être doublé d'une haie basse.



EXEMPLE D'ORGANISATION À MOYEN TERME DU SITE :

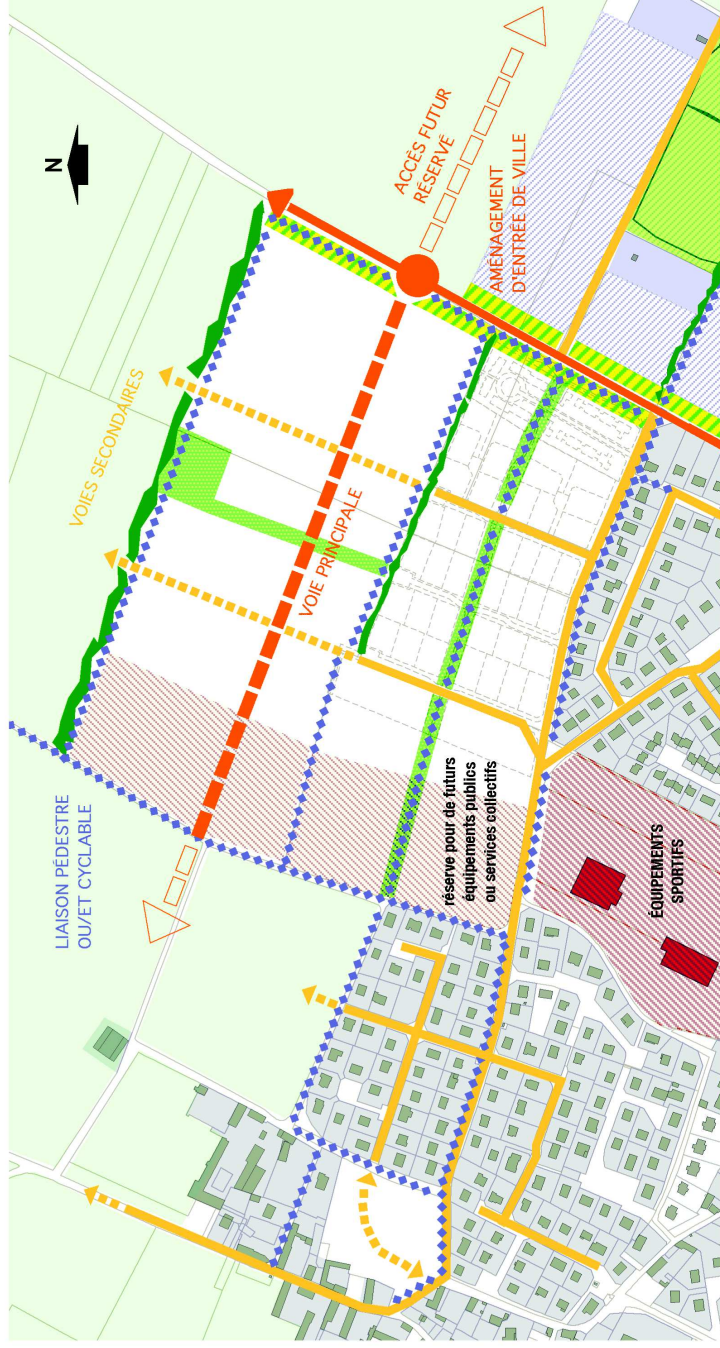
document Pétrole et Synthèse



commune de BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE
P.O.S. - RÉVISION N°2 Élaboration du P.L.U.

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AUX ZONES "A Urbaniser" :

Diversification du parc de logements. : voir texte "O.P.A.".

Cadre paysager :

La partie sud du nouveau quartier comprend une coulée verte Est / Ouest qui relie la RD83 au chemin rural qui borde le secteur.

La partie Nord du quartier comprend une coulée verte Sud / Nord qui s'élargit au nord dans un site pouvant présenter des risques d'affaissement de la nappe phréatique qui sera aménagée en conséquence.

Chaque quartier sera bordé au nord par une haie bocagère haute (à trois strates) qui constituera un écran paysager, qu'un sentier pédestre doublera.

Les abords de la D83 seront plantés d'arbres d'alignement et engazonnés.

Réseau de voies vertes :

La rue de la Perelle sera doublée d'une voie mixte cycles et piétons, de même que la voie principale à mettre en place (voir profil ci-joint) dans la partie Nord du secteur.

Réseau de rues :

Si la parcelle constructible, située à l'Est de la rue de Secqueville, fait l'objet d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, alors une nouvelle rue permettra la liaison entre les quartiers Sud-Ouest et les quartiers Nord-Est.

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

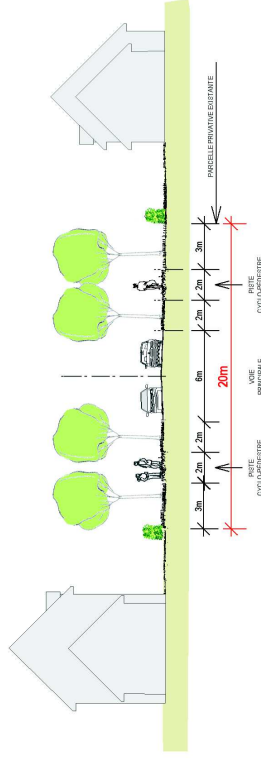
Planche 3 - Un quartier résidentiel au nord du bourg

SITUATION et ENJEUX :

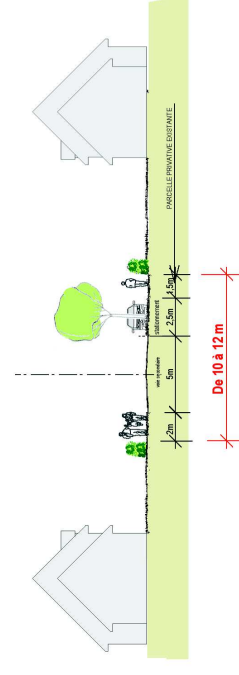
Poursuivre le développement résidentiel au nord et au nord-ouest du bourg. Prendre en compte les secteurs où existent des risques d'affaissement des eaux. Développer un réseau de rues qui facilitent les échanges d'un quartier à l'autre et anticipe sur la création d'une nouvelle voie principale au nord de la commune qui, à terme, puisse secondariser la Rue de Bayeux.



COUPE DE PRINCIPE SUR LA VOIE PRINCIPALE - emprise 20m

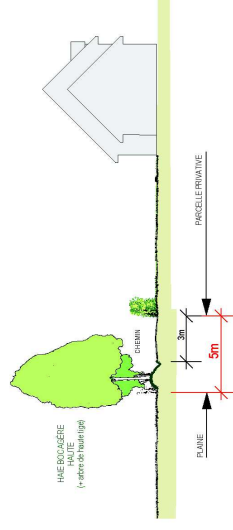


COUPE DE PRINCIPE SUR LES VOIES SECONDAIRES



COUPE DE PRINCIPE sur la lisière NORD

Le chemin bordé d'une haie bocagère haute, assure la lisière avec la plaine agricole et protège le quartier des vents de plaine.



SITUATION et ENJEUX :

Permettre l'urbanisation de ces terrains proches du centre-bourg. Ils sont situés au sud des lagunes de l'ancienne station d'épuration, à l'ouest du vallon du Chironne (que bordent des prairies où la nappe phréatique peut affleurer). Ils sont desservis par la D83 qui sera aménagée au nord par un nouveau carrefour d'entrée de ville. Aussi, au sud de celui-ci, elle devra être reconfigurée en conformité avec son statut urbain.

PROJET :

Aménager un quartier mixte, qui prolonge le centre du bourg.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Le projet d'aménagement intégrera la protection du patrimoine archéologique.



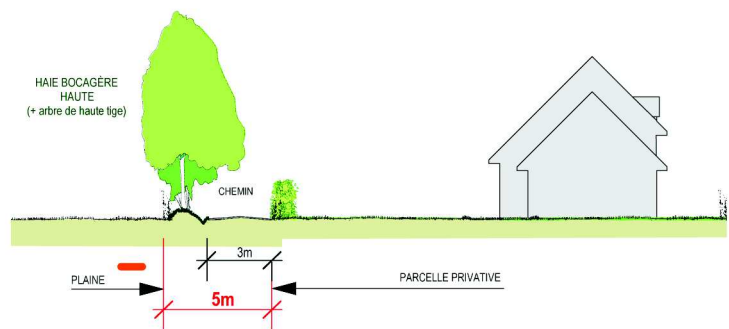
-  ESPACE AGRICOLE > sur ROTS
-  ANCIENNES LAGUNES
-  ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
-  Secteur réservé à des équipements, services (commerces ou artisans)
-  Espaces naturels pouvant être aménagés pour les loisirs
-  LISIÈRES D'URBANISATION (voir coupe de principe ci-dessous)
-  Aménagements paysagers d'entrée de ville / plantations d'arbres d'alignement
-  Frange plantée en bordure du quartier existant
-  Liaisons pédestres : > liaisons Est/ouest vers les équipements sportifs et scolaires

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :

DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : voir texte "O.P.A."

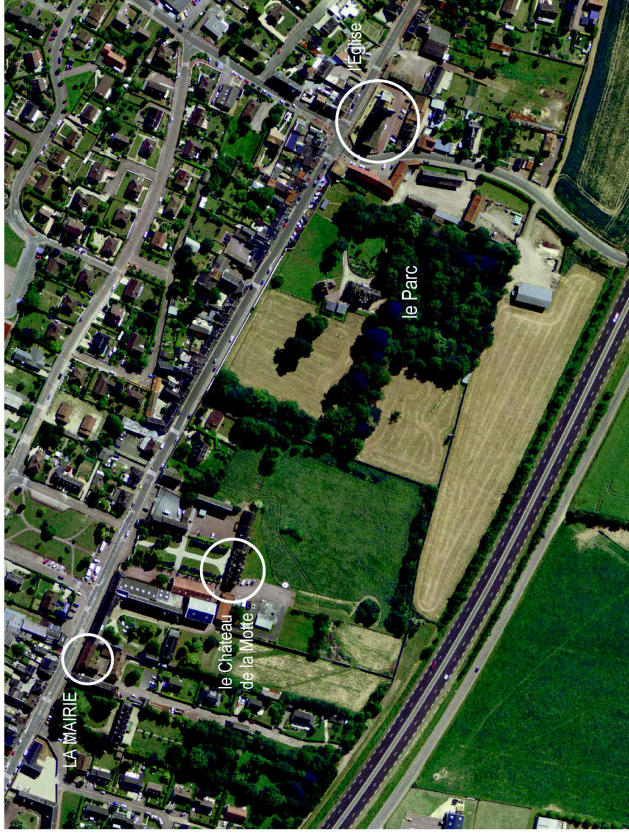
CADRE PAYSAGER :

- Les espaces verts requis pourront être aménagés dans la prairie non-constructible située à l'Est.
- Les abords de la D83 seront plantés d'arbres d'alignement et engazonnés (sur une bande d'environ 5m de largeur). Une voie verte y sera aménagée.
- Lisière Nord : la haie bocagère sera maintenue et doublée d'un chemin pédestre.
- Lisière Est : elle sera aménagée en limite communale, si la prairie est intégrée à l'aménagement du secteur, sinon elle sera aménagée en bordure Est du nouveau quartier (suivant coupe de principe)
- En lisière sud : une bande de 10m de largeur restera en espace vert. Elle pourra recevoir les abris de jardins des parcelles riveraines.



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Planche 5 - Urbanisation au centre du bourg et réaménagement des espaces publics



LE SITE :

LES OBJECTIFS :

- Accueillir des logements collectifs au centre du bourg, à proximité des équipements et services collectifs ; ils seront situés en bordure de la Route de Caen, autour du parc du Château ;
- Restructurer les espaces publics autour du carrefour de l'église, pour améliorer la sécurité et la visibilité, redéfinir les espaces pour les piétons et les cyclistes et rénover leurs aménagements ;
- Dynamiser la structure commerciale de centre-ville en créant de nouveaux pas-de-porte en bordure de la Route de Caen ;

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES :

PROGRAMME :

Les programmes de construction ont vocation à recevoir essentiellement du logement collectif, du fait de la situation centrale des espaces constructibles et de la forme urbaine alentour. Ils intégreront la création de nouveaux pas-de-porte en bordure de la route de Caen, pour compléter l'offre de centre-bourg.

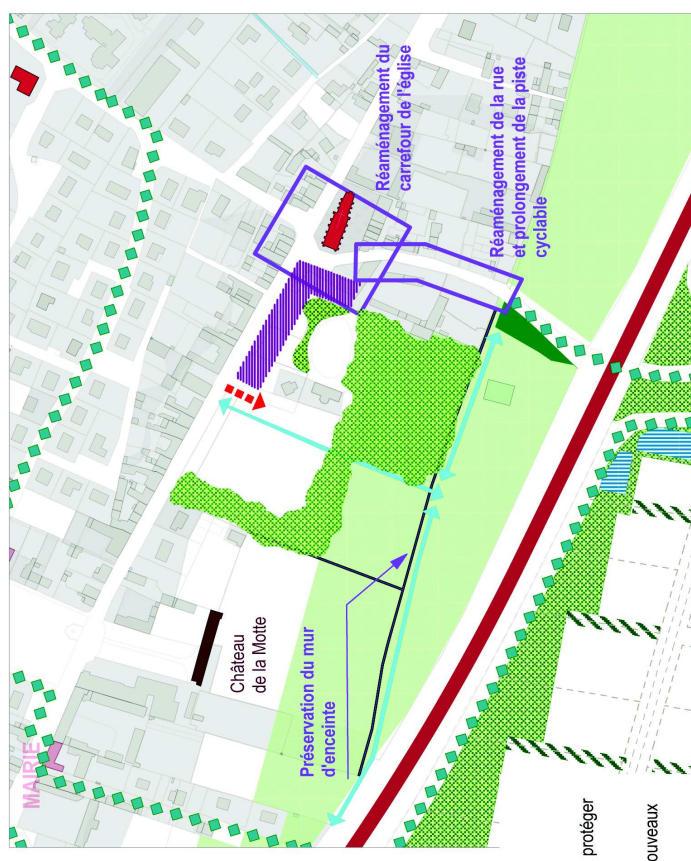
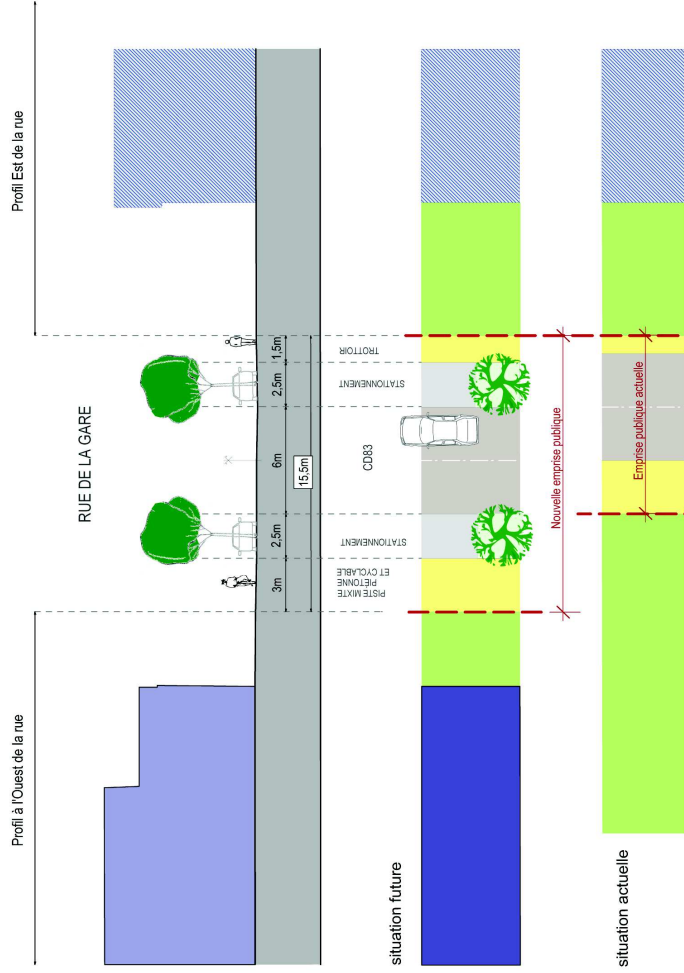
AMÉNAGEMENTS URBAINS :

La Route de Caen sera réaménagée en bordure des commerces, pour recevoir du stationnement dans un cadre paysager valorisant ;
 La RD83 sera élargie vers l'ouest et le carrefour de l'église réaménagé ; Une voie mixte (pédestre et cyclable) sera aménagée en bordure de la RD83, dans la traversée de la ville, dans la continuité de la piste cyclable qui provient de la Gare ;
 Le nouveau quartier comprendra au moins une voie pédestre traversante pour s'inscrire dans le réseau projeté par le PLU à l'échelle de la commune ;

ORGANISATION DU BÂTI / CADRE PAYSAGER :

Les nouvelles constructions s'implanteront autour du parc ;
 Leur architecture (sans pastiche) s'inscrira dans la forme urbaine du village-rue ;
 Le mur d'enceinte qui délimite les propriétés sera préservé au sud et à l'ouest (ce qui n'exclut pas son ouverture ponctuelle, si nécessaire) ;

COUPE de PRINCIPE : RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE DE LA GARE



- Espace naturel protégé
- Parc et espace plantés à protéger
- Zone d'implantation de nouveaux pas-de-porte
- Accès dans l'ilot
- Voie verte (pédestres/ cyclables) à créer