

*Département du Calvados*

*Commune de*

# ***Bretteville-le-Rabet***



## ***Plan local d'urbanisme***

### ***1. Rapport de présentation***

*Vu pour être annexé à la délibération du 28 janvier 2014*

---

*Maitre d'ouvrage*

***Commune de  
Bretteville-le-Rabet***

*20, rue des Templiers,  
14190 Bretteville-le-Rabet*

*Assistant au maître d'ouvrage*

***CAUE  
du Calvados***

*28, rue Jean Eudes,  
14000 Caen*

*Bureau d'études*

***Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste***

*3, rue d'Hauteville,  
75010 Paris*

# Sommaire

## **1. Etat initial**

Présentation  
Origine, étymologie  
Caractéristiques physiques  
Paysage  
Caractéristiques urbaines  
La vie communale  
Relations intercommunales  
Diagnostic agricole

## **2. Patrimoine, contraintes et servitudes**

Documents d'urbanisme supérieurs  
Servitudes d'utilité publique  
Risques  
Nuisances  
Contraintes  
Patrimoine archéologique  
Contraintes agricoles  
Réseaux et assainissement

## **3. Analyse socio-démographique**

Population  
Logement  
Rythme de construction  
Analyse de la consommation d'espaces naturels,  
agricoles et forestiers

## **4. Le projet**

Synthèse du diagnostic  
Scénario d'évolution choisi par le conseil municipal  
Présentation des secteurs de développement  
La plan de zonage et la vocation des zones  
Les orientations d'aménagement et de  
programmation  
Les documents annexes

## **5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement**

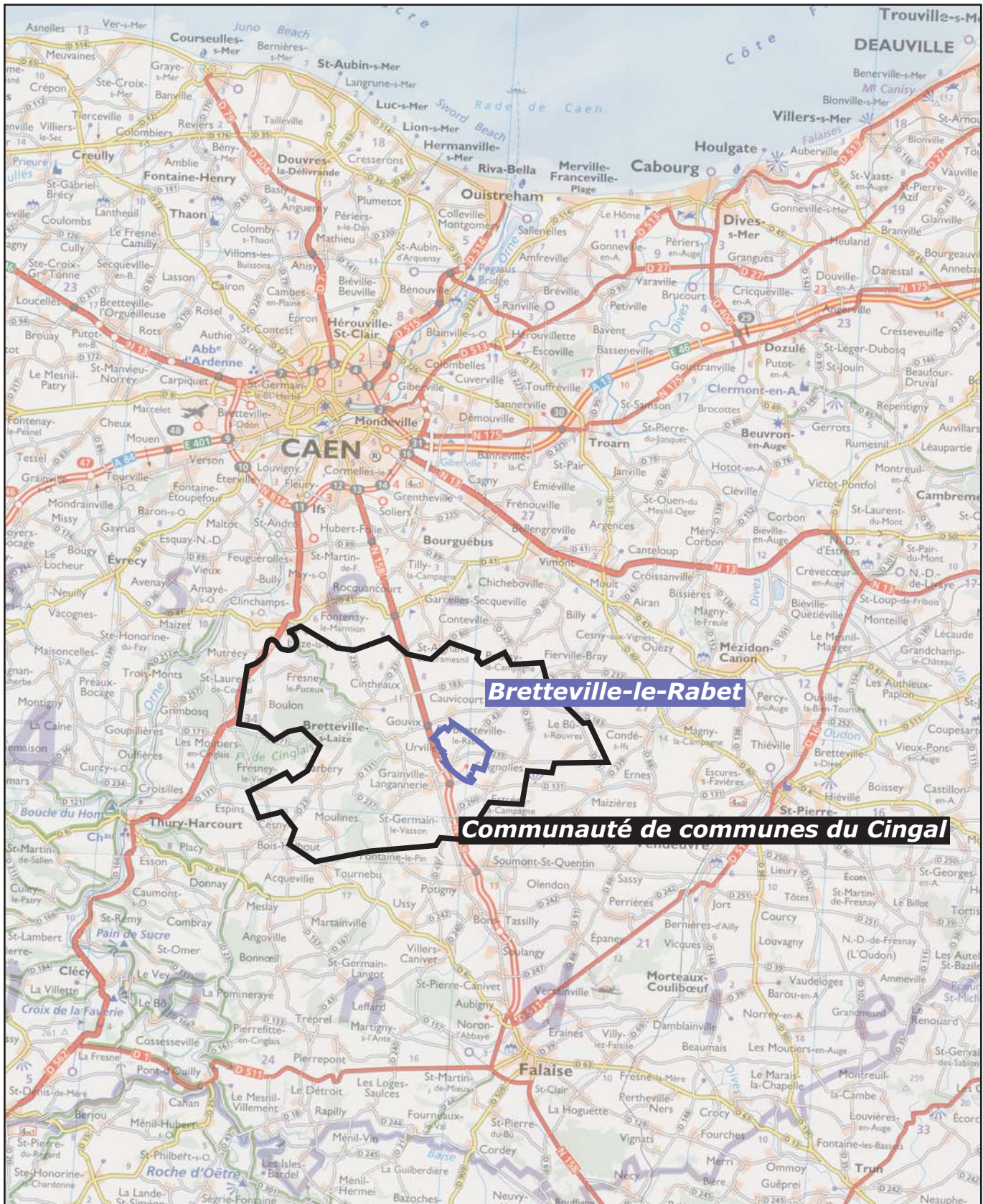
Grands principes à respecter  
Mise en œuvre de la trame verte et bleue  
Choix retenus pour établir le projet  
Impact du projet sur l'environnement  
Cohérence avec d'autres réglementations  
Capacité d'accueil des équipements  
Critères d'évaluation du PLU

---

## **Annexes**

Données rappelées à titre d'information  
Extrait de l'atlas des zones humides (DREAL)  
Extrait de l'atlas des zones inondables (DREAL)  
Extrait de l'atlas des zones de remontées de nappes (DREAL)  
Extrait de l'atlas des risques de chutes de blocs (DREAL)  
Extrait de l'atlas des indices de cavités souterraines (DREAL)  
Engagement du syndicat d'eau de la Laize  
Engagement du syndicat de production d'eau potable Sud-Calvados  
Note méthodologique aux aménageurs





**Bretteville-le-Rabet**

**Situation**

*Plan local d'urbanisme*

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/275 000 10 km

# 1. État initial

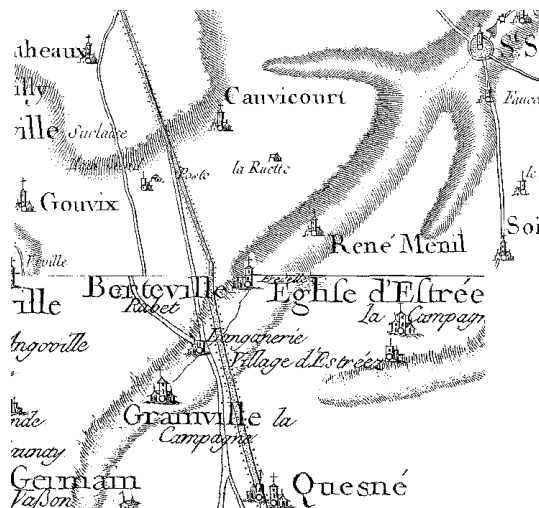
## Présentation

Bretteville-le-Rabet est une commune de 453 hectares et 259 habitants (2009). Elle se situe dans le canton de Bretteville-sur-Laize, arrondissement de Caen, à 18 km de Caen comme de Falaise. Elle fait partie de la communauté de communes du Cingal.

## Origines, étymologie<sup>1</sup>

Bretteville signifie « le domaine des Bretons » (de Grande-Bretagne), du latin *villa*, domaine rural, qui est précédé du latin *brittus* (anc. Fr. brette), breton. *Le Rabet* signifie « le village de la famille Rabel » (les Rabel étaient des compagnons des ducs de Normandie). Il y eut une commanderie des Templiers, située à l'emplacement du château de l'Hôpital, tandis que la demeure seigneuriale était située face à l'église paroissial (le manoir).

La carte de Cassini (ci-contre) présente la paroisse de *Berteville-Rabet*. Ainsi que deux tracés pour la route de Falaise. Cette carte a été publiée entre 1756 et 1815 sur la base de levés ont été effectués entre 1756 et 1789 (échelle : 1 ligne pour 100 toises, soit 1 : 86400).



Carte de Cassini, vers 1750

## Caractéristiques physiques

### **Relief**

Le territoire communal s'étend sur les contours du bassin versant de la Muance. La commune est située au cœur de la plaine de Caen, en amont d'un plateau au relief peu prononcé, orienté en pente très douce vers le nord-est. Ce plateau est entaillé par une vallée peu profonde. Si les différences de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas sont conséquentes, les pentes générales sont faibles et le territoire semble à peu près plat, hors mis dans la séquence du bourg où les coteaux de la vallée sont plus prononcés. Environ 47 mètres séparent le point le plus haut (122 m aux Aucrais) du point le plus bas (75 m dans la vallée). La vallée de la Muance partage le territoire de la commune en deux. Le bourg est situé sur la rive droite, à l'abri des zones inondables et des zones de remontées de nappes. La Vallée de la Muance est étroite et les vues y sont resserrées, ce qui contraste avec le reste du territoire au paysage très ouvert.

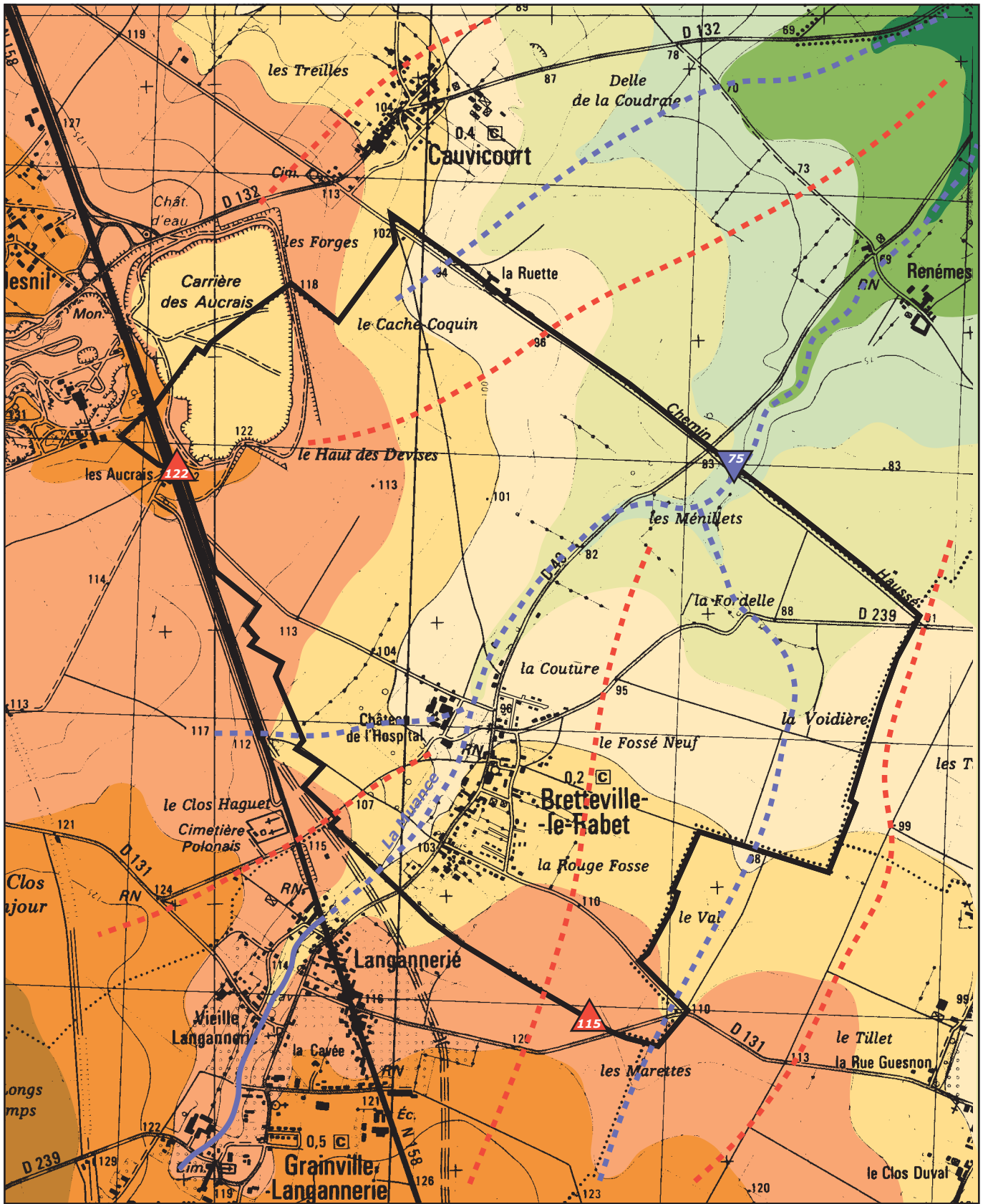
### **Hydrographie**

La Muance prend sa source dans la commune voisine de Grainville-Langannerie. Elle a un débit irrégulier et disparaît complètement au niveau de l'A88. L'eau s'écoule alors de manière souterraine, selon un tracé mal connu. Elle ressurgit à Saint-Sylvain à plusieurs kilomètres en aval, puis rejoint la Dives à Troarn, cette dernière se jetant dans la Manche à Houlgate. A certaines périodes, la Muance réapparaît en surface, et alimente un lavoir. Aucun autre cours d'eau n'est signalé sur la commune.

Les remontées de nappe sont avérées et constituent une contrainte forte pour le développement de l'urbanisation. Même si la rivière n'est pas apparente, son lit est le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

<sup>1</sup> Dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelletier, éditions Charles Corlet, 2003.





## Bretteville-le-Rabet

## Relief

### Plan local d'urbanisme



Point le plus haut



Point le plus bas

— — — — — Ligne de points hauts

— — — — — Ligne de points bas

— Cours d'eau

● ■ Mare, lavoir

Altitudes en mètres

50 60 70 80 90 100 110 120 130

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre  
2011



0 Echelle : 1/20 000 1 km

## Paysage

### **Unités paysagères**

La commune est située sur un plateau en pente légère vers le nord-est. Dans cette direction, des vues profondes d'une vingtaine de kilomètres permettent de distinguer les collines du pays d'Auge.



Depuis le cœur du village, on peut profiter de vues profondes et somptueuses, notamment en direction de l'église d'Estrée-la-Campagne, isolée dans la plaine à quelques kilomètres seulement.



Les innombrables éoliennes coupent la ligne d'horizon. Elles sont relativement éloignées de Bretteville-le-Rabet, mais leur grand nombre les rend très présentes dans le paysage.



Dans l'ensemble le plateau agricole est très nu, le développement des cultures céréalières et les remembrements ont eu raison des haies et bois. Sur le plateau les plantations arborées ne sont plus que des reliques. L'autoroute A88 se perçoit nettement, surtout par le bruit qu'elle provoque.





En revanche, la vallée de la Muance accueille davantage de plantations, qu'il s'agisse de parcs, d'enclos plantés qui accompagnent les châteaux et les fermes ou de jardins d'agrément liés à des logements. Cette végétation permet d'adoucir l'impact visuel du bâti dans la campagne.



L'amont du territoire communal est occupé par la vaste carrière des Aucrais, et par un centre d'enfouissement. Ce site est encaissé et souvent cernée d'arbres, si bien qu'il est pratiquement insoupçonnable et son impact visuel est limité.



Le village est protégé des vents dominants par plusieurs bois. Ils marquent une limite physique à l'urbanisation, isolent Bretteville de l'autoroute et créent un écrin végétal agréable dans la plaine dénudée.



A l'est du bourg se trouve une petite vallée sèche (la Fordelle) qui a abrité jadis une activité humaine importante (il s'agit d'un site archéologique important) et plus récemment un hameau, dont il ne reste plus que quelques ruines.



## Les éléments forts du paysage



L'église Saint-Lô constitue le point de repère le plus facile à identifier car c'est le bâtiment le plus haut de la commune. Le clocher à bâtière est typique de la région.

La commune compte également plusieurs ensembles bâtis intéressants :



le château de l'Hospital



la commanderie de Voismer



le château de Bretteville.



Les châteaux sont accompagnés de parcs ceints de grands murs en pierres sèches.

Le patrimoine vernaculaire est présent sous la forme de nombreux murs en pierre, ainsi qu'un lavoir. Ces murs imposants méritent d'être conservés car ils participent à l'ambiance bien particulière de la plaine de Caen.



Le chemin Haussé (parfois dit chemin du Duc Guillaume) suit le tracé d'une voie antique. Il marque la limite est de la commune. Le chemin est le plus souvent rectiligne et en remblais d'où son appellation. Ce trait net dans le paysage marque un événement majeur et très lisible dans ce paysage relativement monotone. Malheureusement le trajet est interrompu à l'est de la commune sur à peu près 300 mètres.



Depuis le cœur du bourg, les nombreuses échappées visuelles permettent de garder un lien direct avec la campagne environnante..



Les vestiges de haies ponctuent le paysage et constituent des points de repères dans la plaine, il semble important de les conserver.

### Points négatifs du paysage



Au cœur du village se trouve une propriété où sont entreposés des carcasses de véhicules, ce qui pose tout à la fois des problèmes de paysage et de salubrité.



Le panneau publicitaire est de toute évidence illégal, car situé à moins de 500 m de l'église, et sur un pignon doté d'une ouverture. La réglementation sur les publicités devra être respectée.

### Les entrées du village

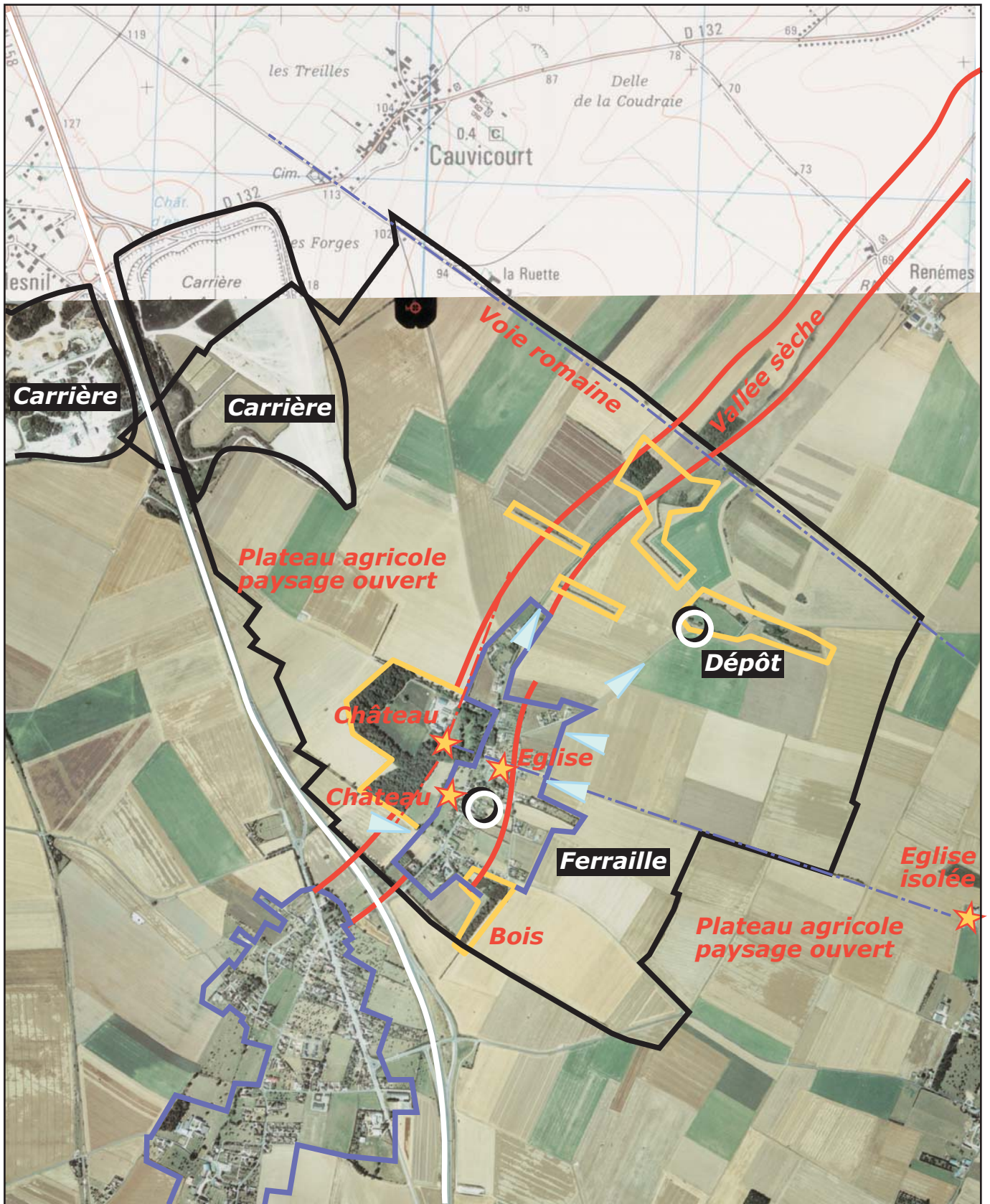


L'entrée du village en direction de l'ouest est intéressante : la route est bordée de plantations d'arbres, qui créent comme un sas d'entrée et séparent bien le village d'autoroute et du village voisin de Grainville-Langannerie, pourtant tout proche.



En revanche, l'entrée du village par le sud-est est en train de subir une modification importante : la création d'un lotissement fait apparaître une quinzaine de pavillons sur le côté gauche de la route, sans qu'aucune plantation ne soit prévue sur la limite entre l'urbanisation et les champs.





**Bretteville-le-Rabet**

**Paysage**


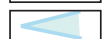



Plan local d'urbanisme





Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2012



0 Echelle : 1/20 000 1 km

-  Unité paysagère
-  Point de vue remarquable
-  Limite d'unité paysagère
-  Axe de composition
-  Limite de zone urbaine

-  Point d'appel
-  Puits, étang...
-  Structures végétales
-  Point faible



## Caractéristiques urbaines

### **Trame des voiries**

La RN 158 (future autoroute A88) passe sur une petite portion du territoire à l'extrême nord-ouest de la commune. Cette voie ne crée pas une coupure trop importante car deux ponts permettent de la traverser et rejoindre Grainville-Langannerie, le bourg le plus proche.

Le village est fondé dans la vallée (en dehors des zones inondables) qu'emprunte la RD43. La RD 239 est peu circulée et la commune jouit d'une grande tranquillité, seulement troublée par le bruit de l'A88, et temps à autre par les activités de la carrière.

Quelques routes communales complètent assez mal ce réseau car on est souvent obligé de passer par le centre du bourg pour se rendre d'un point à un autre de la commune.



Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. En particulier la rive nord de la vallée offre des promenades agréables au milieu des châteaux. En revanche, le réseau de chemins ne permet pas de faire le tour du village car il est incomplet.



Les constructions récentes sont assez nombreuses, et se sont organisées au coup par coup le long des voies communales. De nombreuses voies privées en impasse desservent les pavillons, sans logique (dans cet exemple, deux impasses privées ont été créées côte à côte).

### **Traitement des espaces publics**



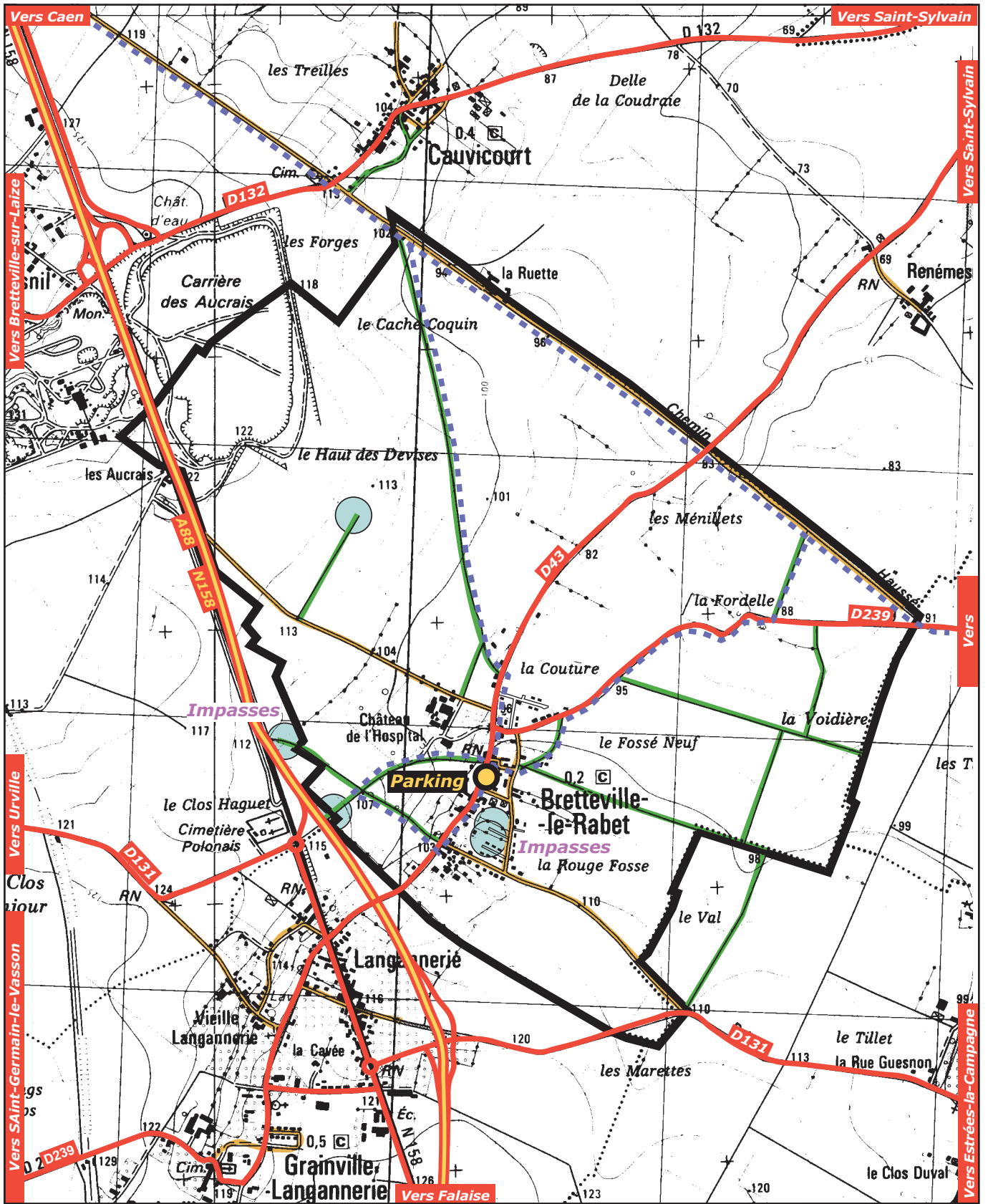
Le parking de la mairie est aménagé de manière sobre. Il est vaste et pourrait être occupé en partie par l'agrandissement du cimetière, qui se trouve aujourd'hui trop exigu.



La commune a connu un développement important au cours des 15 dernières années. L'urbanisation s'est développée le long d'étroites routes de campagne qui ont conservé leur gabarit. Aujourd'hui il faut aménager des trottoirs pour mettre les piétons en sécurité, et lorsque c'est encore possible élargir l'espace public pour permettre aux véhicules de se croiser ou de stationner.



Le terrain de tennis semble peu fréquenté. Mais il s'agit de l'unique terrain de sport de la commune. La création d'une aire de jeux est à l'étude.



**Bretteville-le-Rabet**

*Plan local d'urbanisme*








Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

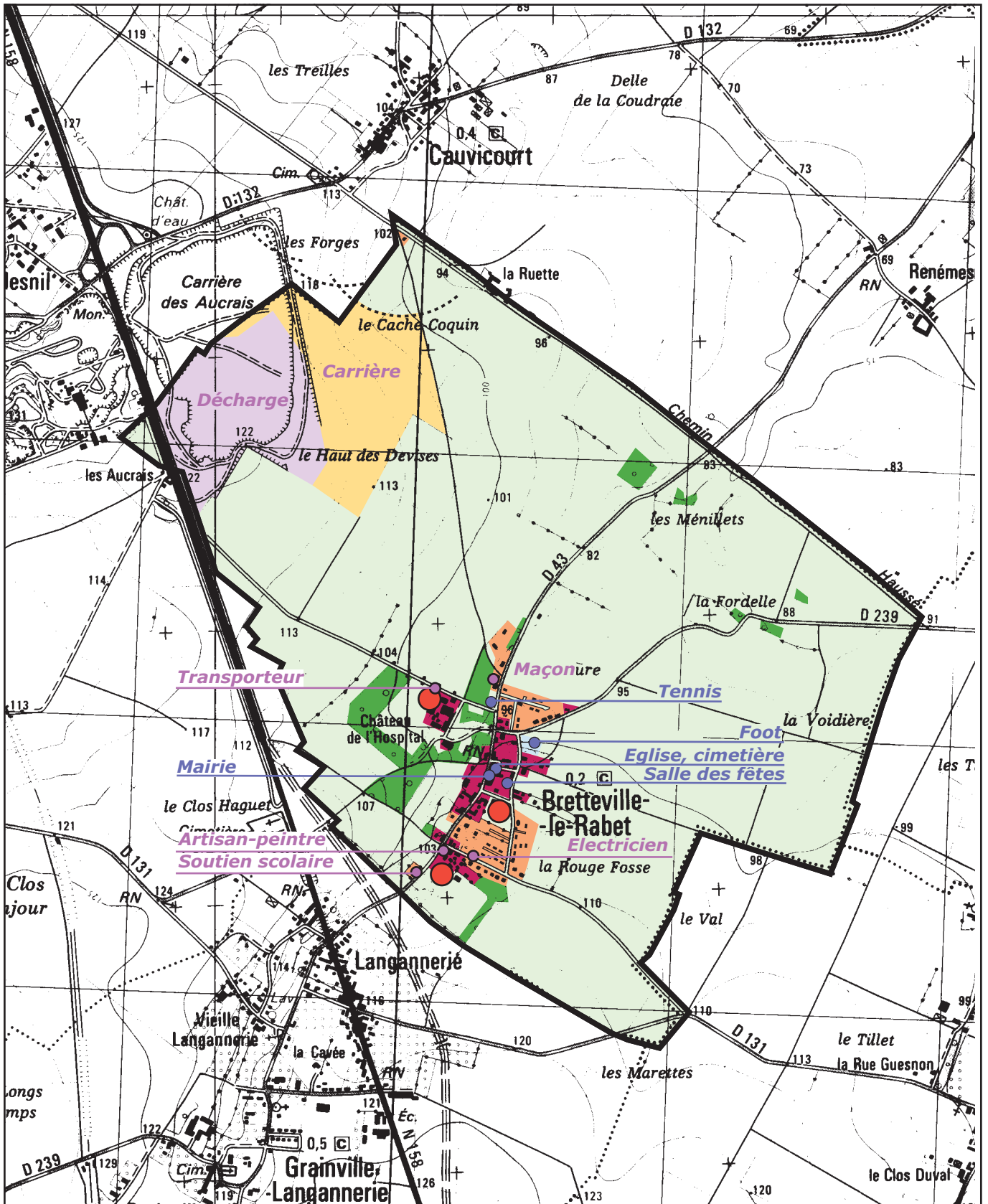
Mars 2012

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

**Voirie**

-  Route nationale (caractéristiques autoroutières)
-  Route départementale
-  Autre voie carrossable
-  Chemin rural
-  Incohérence, impasse...
-  Sentier de randonnée
-  Espace public majeur



## Bretteville-le-Rabet

## Occupation des sols

### Plan local d'urbanisme

- Habitat ancien
- Habitat récent
- Boisements
- Agriculture
- Carrière

- Equipement public
- Activité
- Ferme / bâtiments agricole

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre  
2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km



## Les parties actuellement urbanisées

On n'observe qu'une seule construction isolée, située au nord de la commune, toutes les autres constructions, y compris les exploitations agricoles sont regroupées autour de l'église.

### Caractéristiques du bâti ancien



Les maisons traditionnelles sont en pierres à un étage. Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se situent sur la façade et paraissent souvent ordonnées.

Les toitures ont deux pentes à 40°, sans débord, couvertes de petites tuiles de pays. Les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors de toutes petites, situées au bas de la toiture. Parfois, le sommet du pignon est traité en pas-de-moineaux. Les pignons supportent les souches de cheminées, situées au faîtage.



Bien souvent les maisons anciennes sont implantées à l'alignement sur la rue, ce qui cadre l'espace public. Toutefois, si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour. Les clôtures sont généralement constituées de murs épais.



La pierre de pays présente une teinte dorée chaleureuse et caractéristiques de la région de Caen. C'est principalement dans la rue principale (rue des Templiers) que cette harmonie est perceptible. En effet la plupart des constructions sont alignées sur le tracé de la route.



Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble.

### Caractéristiques du bâti récent

Les maisons récentes s'insèrent difficilement dans le paysage, car leur volumétrie (rez-de-chaussée surmonté de combles) et leur implantation en retrait de l'alignement crée un paysage urbain en rupture avec la tradition.

Les rampes d'accès aux garages enterrés sont à éviter.



Les maisons les plus récentes ont des couleurs et des volumétries plus proches de l'architecture traditionnelles.



La création de murs d'enceinte dans un environnement pavillonnaire n'apporte pas au village une plus-value, car la qualité des murs construits à notre époque (parpaing enduit) est sans rapport avec celles des murs existants dans le centre du bourg (pierre sèche).



L'adjonction d'annexes et d'agrandissements en tous sens finit par donner des constructions aux proportions étranges.



Une plus grande densité est à trouver dans les opérations d'urbanisme, afin de donner au village une silhouette moins lâche.

## La vie communale

### **Equipements publics et propriétés communales**

- Mairie ;
- Eglise ;
- Cimetière exigu : une procédure de relèvement a permis de retrouver une dizaine d'emplacements, mais il faut néanmoins prévoir l'extension du cimetière.
- Terrain de tennis, dont la réfection est prévue.
- Terrain de football en cours d'acquisition par la commune.
- Jeu de boules près des containers.
- Salle des fêtes dans un bâtiment préfabriqué depuis 1976. Capacité : 80 personnes. Cuisine, chambre froide, parking. Ce bâtiment vient d'être rénové, mais il faudra peut-être prévoir un autre site pour la création d'une salle neuve en remplacement de ce bâtiment ancien et coûteux en entretien. Par ailleurs, l'emplacement actuel n'est pas idéal car la salle est parfois une source de nuisance pour le voisinage.
- Jeux pour enfants près de la salle des fêtes.



*Photo : bibliothèque intercommunale (Grainville-Langannerie et Bretteville-le-Rabet, située à G-L)*



### **Scolarité**

- Regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec Saint-Germain-le-Vasson, Bretteville-le-Rabet et Estrée-la-Campagne. Les enfants sont reçus dans les écoles de Grainville-Langannerie (quatre classes jusqu'au CE1) et Saint-Germain-le-Vasson (autres niveaux, 6 classes).
- Ces écoles comprennent cantines, garderies et aires de jeux.
- Collège à Bretteville-sur-Laize et lycée à Falaise ou Iffs.



*Photo : école de Grainville-Langannerie*

Le ramassage scolaire s'effectue en deux points : à l'église et rue des Genettes. On peut dire que la population scolaire est en augmentation mais semble atteindre un pic en 2012.

### **Habitat locatif**

- La commune compte 4 logement HLM (OPAC).



### **Activités**

- La carrière des Aucrais est exploitée par la société Carmeuse : extraction de chaux. Une demande d'extension du site a été déposée en 2002 et autorisée le 14 mai 2003 pour 25 ans. Les fronts d'extraction seront maintenus à 20 m de l'axe de la RD 132 et à 50 m de l'axe de la RN 158 ; à 300 m de l'église et de la salle des fêtes de Cauvicourt et des habitations existantes.
- Parallèlement à l'exploitation de carrière s'opèrent des opérations de comblement. La SFTR53 collecte les déchets industriels et ménagers et les stocke dans les carrières dont l'exploitation est terminée.



- une entreprise de transports Transtag, 5 camions, 4 emplois en CDI. Cette activité est implantée dans les locaux de la ferme de M. Hamon.
- M. Mesnil, peintre
- M. Dubus, électricité
- M. Daumesnil, maçon (le siège social est à Bretteville mais l'atelier se trouve à Grainville-Langannerie) ;
- Home-école : soutien scolaire.

La commune ne compte aucun commerce alimentaire :

- Tournée de pain tous les jours
- Tournée de légumes, et charcutier, 1 fois par semaine
- Boulangerie la plus proche : Grainville-Langannerie
- Pôle d'attraction commerciale : Potigny.

### **Transport et déplacements**

L'échangeur de l'A88 rend la commune très accessible et donc attractive. Ce qui peut être une des raisons de l'augmentation du nombre d'habitants de ces dernières années.

Depuis Grainville-Langannerie, un service de bus permet également aux personnes n'ayant pas de véhicule personnel de se rendre à Caen ou Falaise.

### Relations intercommunales

Les communes les plus fréquentées par les habitants de Bretteville-le-Rabet sont Grainville-Langannerie, Saint-Sylvain ou Potigny, Iffs, voire Caen et Falaise, situés à égale distance. Le bourg de Potigny présente le supermarché le plus proche à vol d'oiseau mais le supermarché Leclerc à Iffs est d'accès très rapide.

La commune de Potigny possède de nombreux commerces et services, notamment dans le domaine médical (médecins, kinésithérapeute, dentiste), et semble plus facile d'accès que Bretteville-sur-Laize le chef-lieu du canton dont dépend Bretteville-le-Rabet.

### Diagnostic agricole

La surface totale de la commune est de 453 ha, dont 344 ha constituent la surface agricole utile. Cette dernière est entièrement consacrée aux labours agricole, hormis quelques prairies et bois situés autour du bourg.

### **Exploitations professionnelles et pérennes**

La commune compte deux sièges d'exploitations pérennes :

#### Luc Desmyttere, (57 ans).

- Activité : céréales, polyculture, (Blé, colza, lin, betterave sucrière...) sur 120 ha de labours, dont 105 situés sur Bretteville-le-Rabet.
- Pérennité : l'exploitant envisage de prendre la retraite dans quelques années, son fils pourrait lui succéder.
- Evolution du siège d'exploitation : le bâtiment de stockage (*photo*) situé non loin de la mairie n'est pas fonctionnel. A terme, il est envisageable de le transférer près du siège principal.
- La configuration des lieux oblige l'exploitant à traverser tout le village pour accéder à ses terres.



M. Hamon, (54 ans).

- Activité : céréales, polyculture,
- 200 ha de labours dont 120 situés sur Bretteville-le-Rabet.
- Il s'agit d'une exploitation pérenne.
- On ne signale pas de projet de construction pour cette exploitation.



**Autres activités agricoles**

La commune compte également le siège d'une exploitation non pérenne :

M. Aumont, (57 ans).

- Activité : garde et entraînement de chevaux (environ 8 chevaux)
- 11 ha.
- Il s'agit d'une activité modeste qui cessera lors du départ en retraite de l'exploitant.

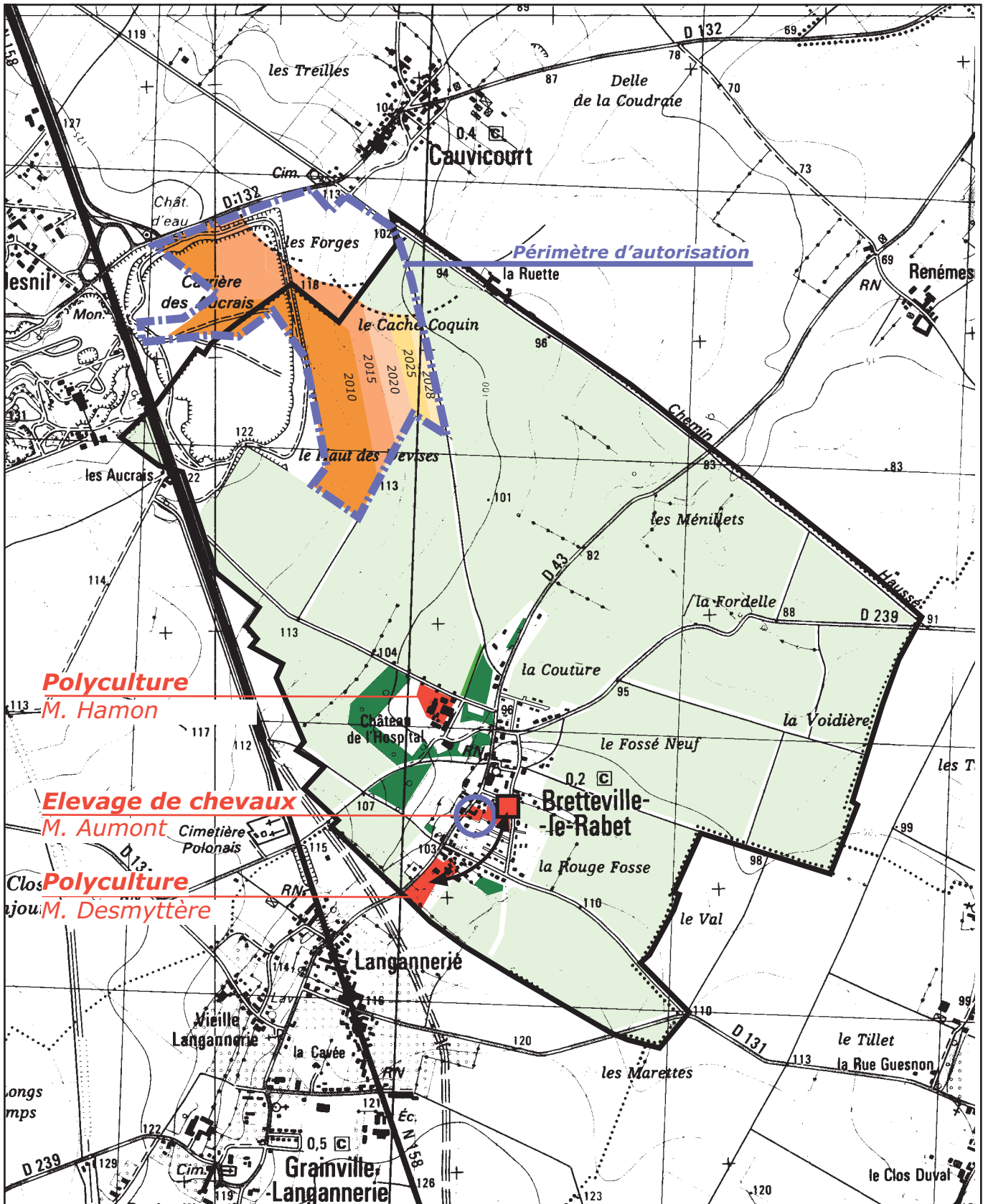
**Informations complémentaires**

- Pas de plan d'épandage connu sur la commune.
- Pas de cultures sous label de qualité
- aucune parcelle en culture biologique.
- Commune remembrée.

**Eléments de prospective**

Selon les informations recueillies auprès des agriculteurs, les deux exploitations céréalières sont pérennes. Le site exploité par M. Desmyttère pourrait être restructuré, ce qui libérerait une vaste parcelle située au centre du bourg. L'exploitation de M. Aumont (chevaux) ne sera pas reprise. Cela libérera également un vaste terrain adjacent à celui évoqué plus haut. L'ensemble de ces deux parcelles est actuellement utilisée par des agriculteurs, mais n'est pas labouré. Il porte sur 1 ha. Le PLU devra prévoir cette évolution et rendre possible à long terme une opération de renouvellement urbain.





**Bretteville-le-Rabet**

**Agriculture (et mise en valeur des ressources naturelles)**

Plan local d'urbanisme

- Siège d'exploitation agricole
- Elevage
- Parcelles cultivées
- Bâtiment annexe
- Parcelles boisées

- Carrière exploitée
- Extension prévue
- Parcelles boisées

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2012



0 Echelle : 1/20 000 1 km

## 2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet du Calvados :

### Documents d'urbanisme supérieurs

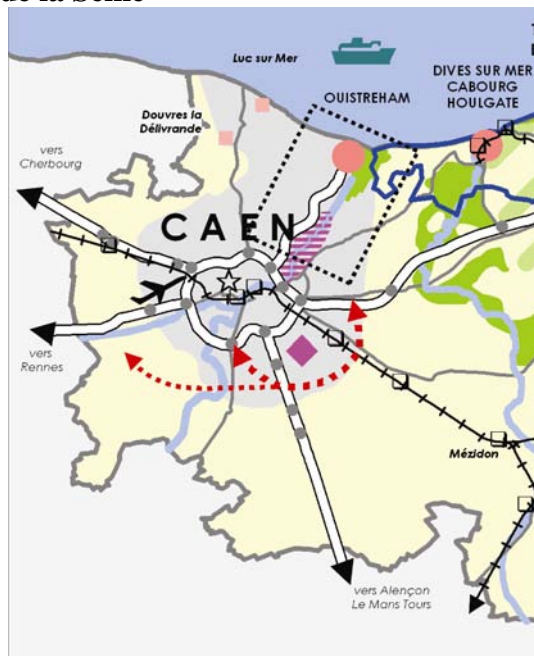
#### **Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine**

La D.T.A. est un document d'aménagement et d'urbanisme et non un document de programmation. En conséquence, les orientations de la D.T.A. engagent les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec les dispositions de la DTA.

En revanche, la D.T.A. n'entraîne aucune obligation et aucun engagement budgétaires, que ce soit pour les collectivités territoriales ou pour l'Etat. Elle constitue néanmoins un cadre de référence, en particulier pour l'Etat dans son association à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux mais aussi dans sa politique contractuelle.

Aucune orientation ne concerne la commune.

*Extrait carte Orientations Générales d'Aménagement*

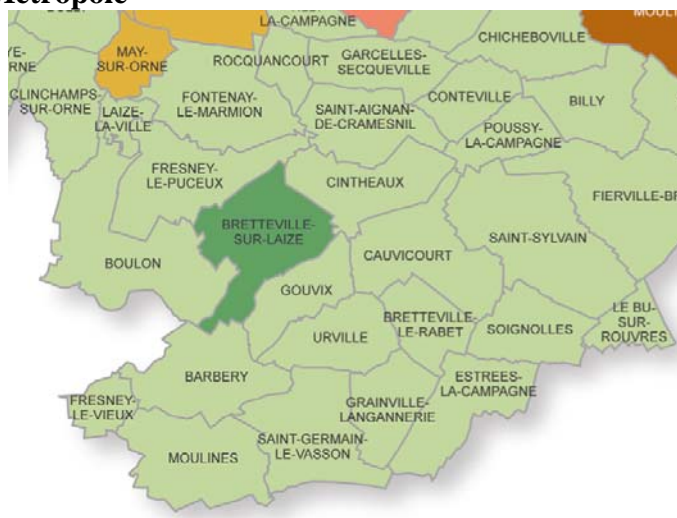


#### **Schéma de cohérence territoriale (Scot) de Caen-Métropole**

La commune est inscrite dans le périmètre du Scot Caen Métropole. Ce document approuvé en 2011 fixe un objectif de construction de 50 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 32 000 logements pour la communauté d'agglomération Caen la mer et 18 000 logements pour le reste du territoire.

Le document d'orientations générales (DOG) prévoit plusieurs orientations qui peuvent concerner **Bretteville-le-Rabet**, et avec lesquelles le PLU devra être compatible :

La commune est un espace rural ou périurbain, ses objectifs de croissance doivent être cohérents avec la règle suivante : « **Pour une durée de 20 ans** à compter de la date d'approbation du SCoT, le potentiel urbanisable est déterminé par la formule de calcul suivante : Nombre de logements X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares ». Ce potentiel ne pourra être inférieur à 2 hectares.



*Extrait du DOG page 6*

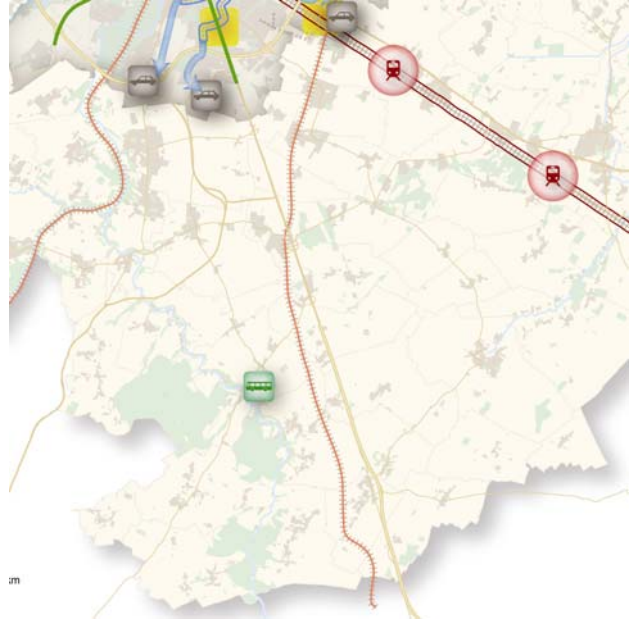
*Soit pour la commune :  $91 \log. \times 0,025 = 2,275 \text{ ha}$   
Le PLU ne devra donc pas consommer plus de  
2,3 ha de terres agricoles en 20 ans  
(sans compter les dents creuses)  
soit un maximum de 1,2 ha sur 10 ans.*



Le Scot affirme aussi l'obligation de diversification des formes et des densités d'habitat et la nécessité de prendre en compte les besoins de populations spécifiques : seniors, étudiants, handicapés, ménages en situation précaire, ...

Le Scot fixe, dans les communes rurales, une part de 10 % de logements locatifs sociaux pour les opérations portant sur plus de 20 logements.

Concernant l'utilisation rationnelle du véhicule particulier et favoriser l'usage collectif des véhicules particuliers, les PLU des communes sur lesquelles se situe une aire de covoiturage dès lors qu'elles auront été définies d'ores et déjà pratiquée ou susceptible de l'être veilleront à prévoir un zonage adapté à la réalisation d'un tel équipement (pour éviter l'installation d'activités diverses par effet d'aubaine).



Extrait du DOG page 64

### **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le PLU devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) de la Dives, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans le PLU :

Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants) ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude de PLU portera sur les thèmes suivants :

Eaux pluviales : Il faudra veiller à ce que les projets d'urbanisme n'aggravent pas les problèmes de ruissellement des eaux pluviales. On rappelle que la commune n'a pas d'exutoire naturel.

Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable. Par ailleurs, la commune se situe dans une zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans du PLU doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisées. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune.

## Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune sont les suivantes :

### **Servitude AC1 : servitude de protection des Monuments Historiques.**

L'église Saint-Lô est protégée dans sa totalité par son inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1928. Le périmètre de protection englobe la quasi totalité du bourg.

De même, le chœur et la chapelle Nord de l'église Saint-Germain située à Cauvicourt sont protégés par leur inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 1927. Le périmètre de protection empiète légèrement sur le territoire de Bretteville-le-Rabet.

En effet, les monuments historiques engendrent une zone de servitude de 500 m autour des dits monuments où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Servitude I3 : canalisations de transport de gaz**

Les canalisations souterraines publiques de transport de gaz passant sur des propriétés privées doivent être préservées, et tous les projets situés à proximité doivent recueillir l'aval du gestionnaire. Le territoire communal est traversé par une canalisation d'alimentation (diamètre 100).

### **Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.**

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

## Risques

### **Risque d'inondation par débordement des cours d'eau**

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation par débordement des cours d'eau. Les secteurs à risque devront être tenus à l'écart de l'urbanisation (voir l'extrait de l'atlas des zones inondables édité par la DREAL à la fin du présent document).

### **Risque d'inondation par remontées de nappes phréatiques**

Le territoire communal est concerné par des risques d'inondation par remontées de nappes phréatiques. Les secteurs à risque devront être tenus à l'écart de l'urbanisation (voir l'extrait de l'atlas des zones inondables édité par la DREAL à la fin du présent document).

- Dans les secteurs délimités en rose sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.
- Dans les secteurs renseignés en vert ou en jaune, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes. On évitera d'y créer des sous-sols enterrés.
- Dans le secteur renseignés en bleu, on a pu observer des débordements de nappe. Cette zone ne doit pas être constructible.

### **Indices de cavités souterraines**

Le territoire communal est concerné par la présence de trois indices de cavités souterraines bien localisées (voir l'extrait de l'atlas des zones prédisposées aux chutes de blocs rocheux édité par la DREAL à la fin du présent document) :

- la carrière (qui en elle même un indice de cavité souterraine)
- deux indices situés à La Fordelle repérés avec une précision moyenne.

### **Sécurité routière**

Entre 2001 et 2005, plusieurs accidents sont à déplorer avec au total 2 morts et 9 blessés hospitalisés.



## Prédisposition aux chutes de blocs rocheux

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres : la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation... Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.

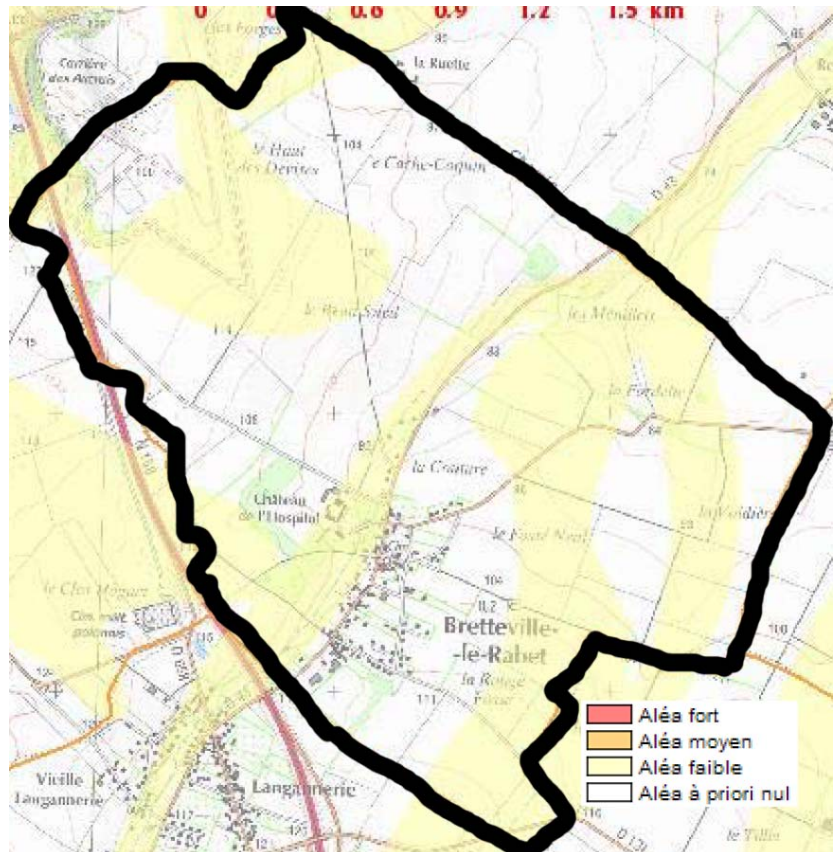
Si ces territoires sont rares ils n'en sont pas moins dangereux. Ils sont par ailleurs pour la plupart d'entre eux prédisposés au déclenchement de coulées de boue et de glissement de terrain. Aussi leur repérage cartographique s'avère-t-il une nécessité préalable à leur prise en compte dans les politiques d'aménagement (voir l'extrait de l'atlas des zones prédisposées aux chutes de blocs rocheux édité par la DREAL à la fin du présent document).

## Aléa retrait-gonflement de l'argile

Dans les zones d'aléas faible (en jaune sur la carte ci-contre), pour les maisons individuelles, des profondeurs minimales de 0,80 m pour les fondations sont préconisées en l'absence d'étude de sols.

### Dispositions constructives :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



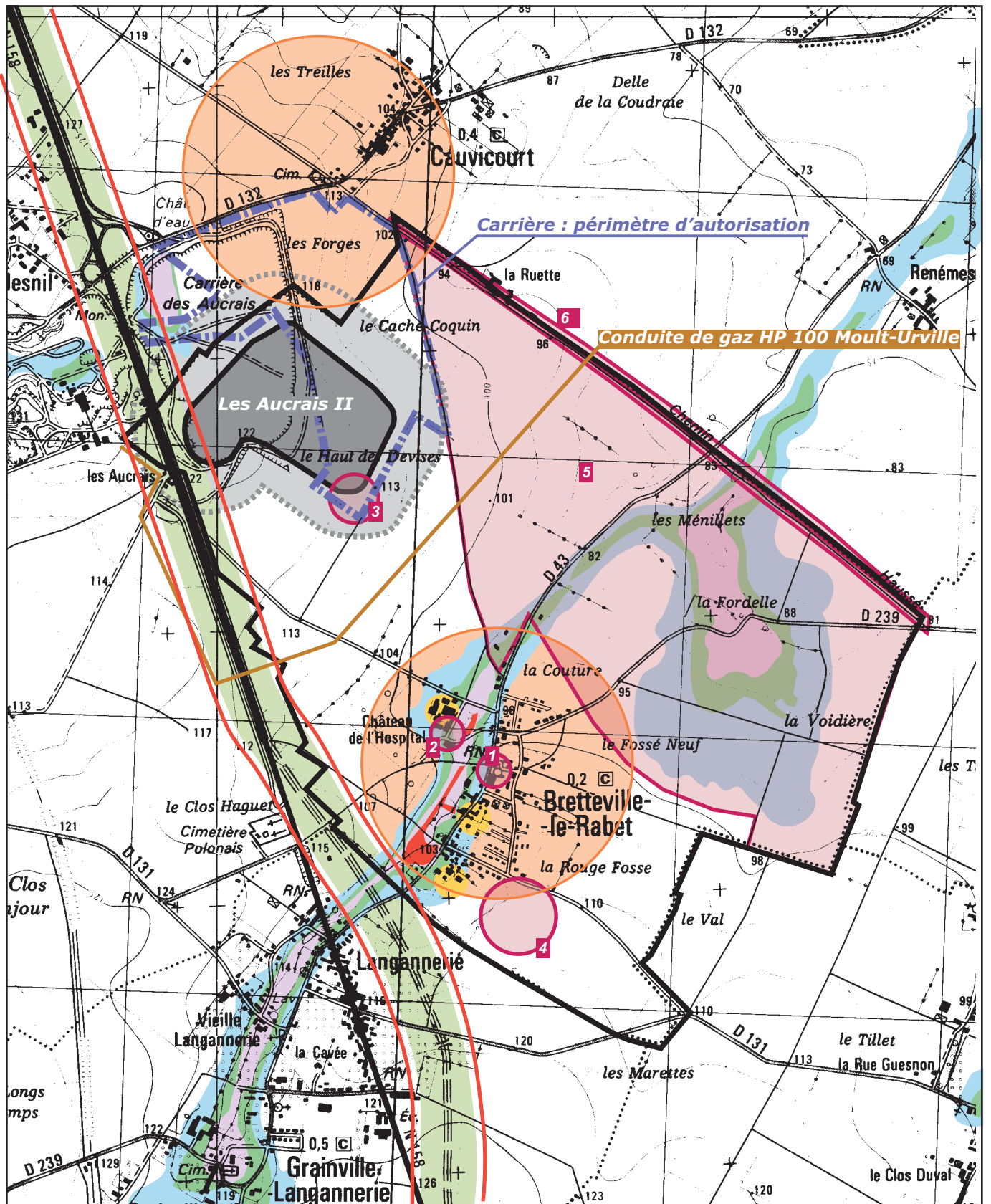
## Risques de ruissellement

Les élus n'ont pas connaissance de problèmes de ruissellement. Le fond de vallée de la Muance reçoit la totalité des eaux pluviales, sans qu'aucun dysfonctionnement ne soit jamais apparu.

## Risques technologiques : canalisation de gaz

Les services de la DREAL ont défini trois zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz.

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, le transporteur doit être informé des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la première à la troisième catégorie sont interdites ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites ;



## Bretteville-le-Rabet

### Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/20 000 1 km

## Contraintes et servitudes d'utilité publique

- Servitude AC1 - monument historique
- Servitude I3 : conduite de gaz
- Site archéologique
- Abords d'une route à grande circulation
- Nuisances sonores
- Siège d'exploitation agricole
- Centre d'enfouissement autorisé
- Zone de 200 m où les logements sont interdits
- Carrière autorisée

### Risques d'inondation par remontées de nappes

- Aléas très fort - ZNS = 0 débordements de nappe observés
- Aléas fort - 0 <= ZNS < 1 m
- Aléas moyen - 1 m <= ZNS < 2,5 m
- Aléas faible - 2,5 m <= ZNS < 5 m
- Aléas peu probable - ZNS >= 5 m

Caractérisation par l'épaisseur des terrains non saturés (ZNS), évènement de référence printemps 2001



## **Risques sismiques**

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégorie 1,2 et 3 ; bâtiments d'une hauteur supérieure à 28 m) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...) aux règles de constructions parasismique (eurocode 8).

## Nuisances

### **Voie bruyante**

La RD 158 (A88) est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. Elle est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

L'arrêté préfectoral du 6 juillet 1999 classe la RN 158 comme axe bruyant. Il ne cite pas la commune de Bretteville-le-Rabet mais cet oubli sera réparé prochainement.

### **Carrière des Aucrais**

Un arrêt préfectoral du 14 mai 2003 autorise la société Carmeuse à exploiter une carrière de calcaire sur les communes de Cauvicourt et Bretteville-le-Rabet.

### **Décharge**

Un arrêt préfectoral du 30 mars 2005 autorise la société SNN / SITA-FD à poursuivre et étendre l'activité de son centre de tri et de stockage de déchets industriels banals et de déchets ménagers ultimes.

## Contraintes

### **Route à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)**

A défaut de l'étude prévue par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 158 (future A88) classée à grande circulation.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

La commune compte une ICPE soumise à autorisation :

#### SITA France (filiale de Suez-environnement), entreprise de traitement et la valorisation des déchets.

- Arrêté préfectoral du 30 mars 2005
- Parcelles concernées : A 62, A72, A74, A 76, A 77, A78, ZE 2, ZE 3, ZE 4, ZE 18
- Exploitation autorisée jusqu'en 2026, suivi d'une période de post-exploitation.
- Projets à court ou moyen terme : Continuité sur les activités actuelles sur les emprises définies ci-dessus (Infrastructures, équipements, aménagements et installations liés à la collecte, recyclage et traitement des déchets et activités annexes y compris installations classées pour la protection de l'environnement relevant de ces activités)
- Remise en état : A la fin de la phase d'exploitation autorisée, le site sera entièrement réaménagé selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur. Le site entrera ensuite dans une phase de post exploitation ou sa gestion sera régit par un arrêté préfectoral et des servitudes d'utilité publique délivrée par la préfecture pour une période de 30 ans (délais réglementaire actuellement en vigueur).

## Patrimoine archéologique

### **Archéologie<sup>2</sup> :**

La commune est située dans un secteur particulièrement sensible sur le plan archéologique. Compte-tenu de l'intérêt des sites, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique, impliquant que tous les projets d'urbanisme (permis de démolir, de construire et demandes d'autorisation d'installation et de travaux divers) implantés à l'intérieur de ces zones, soient transmis au service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles

Par ailleurs, les principaux sites archéologiques recensés sur la communes sont énumérés, et situés en grande majorité à l'est de la commune : La liste suivante renvoie à la carte des contraintes :

1. château d'origine médiévale
2. église médiévale
3. occupations de l'âge de Bronze
4. occupations néolithiques
5. occupations multiples
6. chemin haussé

Selon les élus, l'un des sites a été fouillé en 1976.

## Contraintes agricoles

### **Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage**

Les sièges d'exploitations sont implantés à proximité des principales zones d'habitation. Aucune zone constructible ne devra être prévue à proximité des élevages pour garantir leur pérennité. Le site d'élevage est soumis au règlement sanitaire départemental. Dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments accueillant des animaux il ne sera pas possible de créer de nouveau logement. Cette contrainte s'éteindra lorsque l'activité cessera.

### **Plans d'épandage**

Rien à signaler.

### **Cultures biologiques / productions de qualité**

La commune est située dans l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) suivantes :

- Cidre de Normandie,
- Porc de Normandie,
- Volailles de Normandie
- Calvados

### **Chasse**

Rien à signaler.

---

<sup>2</sup> « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie (13 bis, rue Saint-Ouen, 14052 Caen cedex 04) par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. »



## Réseaux et assainissement

### **Alimentation en eau potable**

#### Production d'eau potable

Le syndicat d'eau s'approvisionne auprès du syndicat de production d'eau potable (SPEP) de Falaise (dont le siège est à la mairie de Falaise). La commune est desservie par la zone de distribution Saint-Germain-le-Vasson, alimentée par le mélange des eaux des mines de Gouvix et des forages du Syndicat de Production de Sud Calvados réalisée au réservoir de St Germain. Les eaux sont de bonne qualité physico-chimique et bactériologique (voir à la fin du document la note méthodologique à l'attention des aménageurs rédigée par le SPEP Sud-Calvados).

#### La distribution d'eau potable

L'eau potable distribuée dans la commune par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la Laize (dont le siège se situe à la mairie de Barbery). La gestion du réseau est confiée à la SAUR.

Les volumes distribués étaient les suivants :

<b>Sur tout le syndicat</b>	2009	2010	2011	<i>moyenne</i>
Nombre d'abonnés domestiques	5723	5854	5988	5855
Volume facturé (m3)	533165	623962	545715	567614
Consommation annuelle par abonné (m3/ab.)	93,2	106,6	91,1	<b>96,9</b>

<b>Sur la commune</b>	2009	2010	2011	<i>moyenne</i>
Nombre d'abonnés domestiques	88	89	96	91
Volume facturé (m3)	7288	9495	7384	8056
Consommation annuelle par abonné (m3/ab.)	82,8	106,7	76,9	<b>88,5</b>

rappel : nombre d'habitant en 2012	<b>262</b> hab.
- volume annuel moyen consommé par habitant	30,7 m3
- volume quotidien par habitant	84,2 litres
croissance envisagée	<b>40</b> habitants supplémentaires
d'où volume supplémentaire à fournir :	1229,9 m3
d'où volume total à fournir par an	9285,5 m3 par an

#### Réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable est satisfaisant ; toutes les zones habitées de la commune sont raccordées.

#### Défense incendie

Le réseau d'eau n'est pas en mesure d'être équipé de poteaux incendie, car le diamètre des canalisations est trop réduit. Le débit ne serait pas suffisant pour respecter la norme (60 m3 par heure pendant 2 heures). C'est pourquoi la commune a créé deux réserves situées dans le bourg :

- rue de la Dîme : 120 m3,
- rue Fordelle : 100 m3.

Le sud du bourg n'est pas correctement protégé contre l'incendie.

## **Assainissement des eaux usées**

### Zonage d'assainissement collectif

Le zonage d'assainissement collectif a été mené par le Syndicat pour l'étude de zonage et schéma directeur d'assainissement des bassins de la Muance et du Laizon. Initialement un projet d'assainissement collectif était prévu. Puis la subvention de l'agence de l'eau n'a pas pu être versée, la commune a dû revoir le schéma directeur d'assainissement :

- Il a été approuvé par le conseil municipal le 18 mars 2009.
- Il prévoit l'assainissement autonome sur toute la commune.

### Assainissement individuel

Les sols présentent une généralement une aptitude moyenne pour la mise en place d'épandages souterrains. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) est une compétence de la communauté de communes du Cingal, qui a passé un marché avec la SAUR pour étudier la conformité des dispositifs d'assainissement. Jusqu'à présent les constructions neuves s'accompagnent d'épandages souterrains. Les parcelles mesurent au minimum 650 m<sup>2</sup>.

## **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales s'évacuent naturellement par les caniveaux et les fossés vers le fond de la vallée de la Muance. Là une zone humide absorbe complètement toutes les eaux recueillies dans le bourg et dans les champs. Au sud du bourg, un terrain est parfois inondé.



Les dysfonctionnements qui étaient observés aux abords de la ferme du château ont été résorbés.

## **Système d'élimination des déchets**

La collecte des ordures ménagères est assurée par le syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères (SMICTOM) de la Bruyère. Cet organisme dont le siège se situe à Gouvix regroupe les communautés de communes du Cingal dont fait partie la commune), de la plaine Sud de Caen, de la Suisse Normande, de la vallée de l'Orne, ainsi que la commune de Saint-André-sur-Orne. La collecte sélective des recyclables secs est effective. La déchetterie des Aucrais à Cauvicourt permet l'élimination et la valorisation des déchets encombrants.

## **Distribution d'électricité**

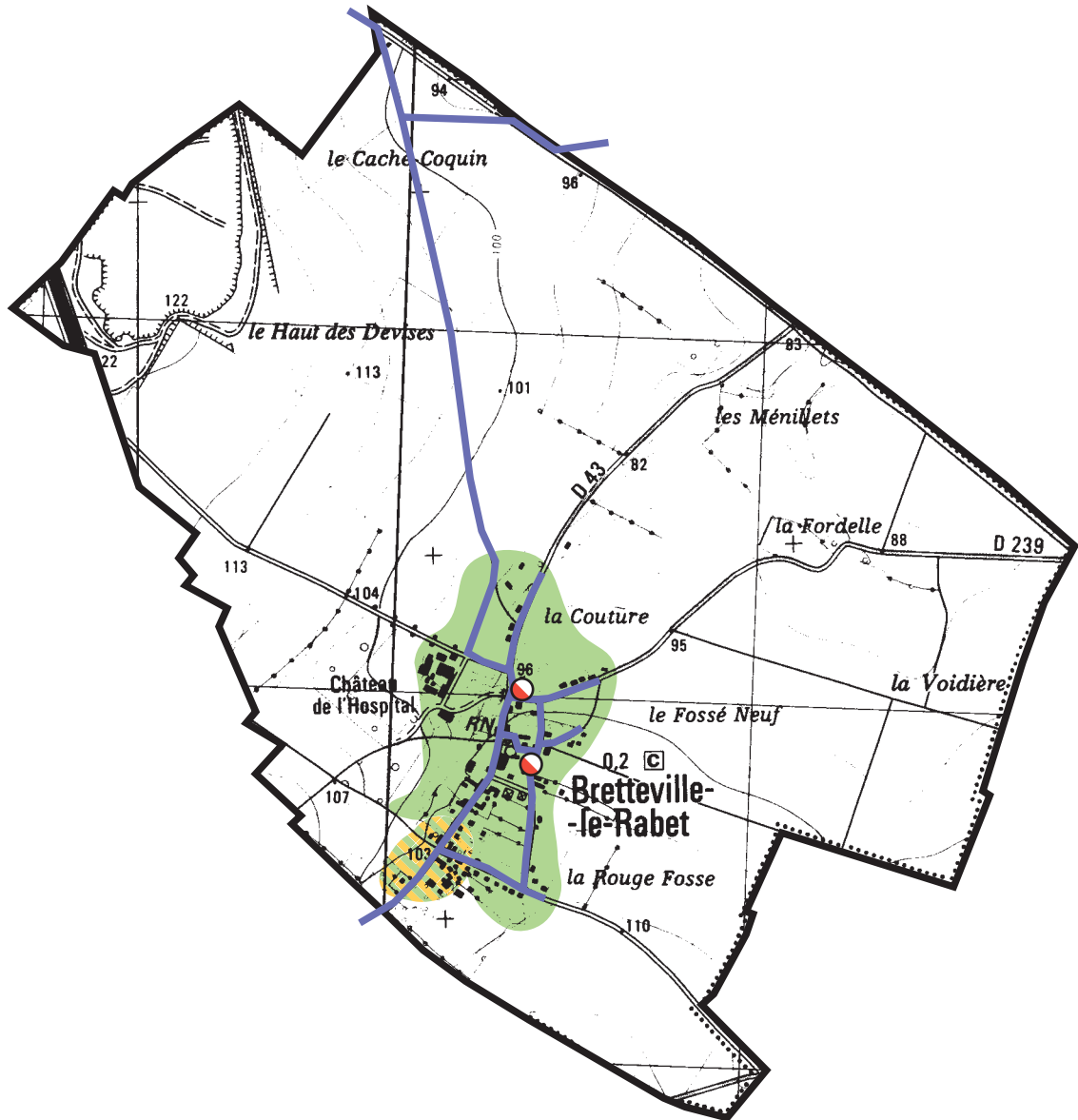
Toutes les constructions sont desservies par le réseau d'électricité.

## **Distribution de gaz**

Il n'y a pas de distribution de gaz sur la commune.

## **Télécommunications**

Selon le programme du schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Calvados, le délai de raccordement de la commune au réseau de fibre optique n'est pas connu.



## Bretteville-le-Rabet

### Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,  
architecte-urbaniste

Décembre  
2011

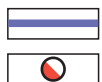


0

Echelle : 1/20 000

1 km

#### Réseaux



Réseau d'adduction d'eau potable  
(diamètre inférieur à 100 mm)



Hydrant incendie

#### Aptitude des sols à l'assainissement individuel

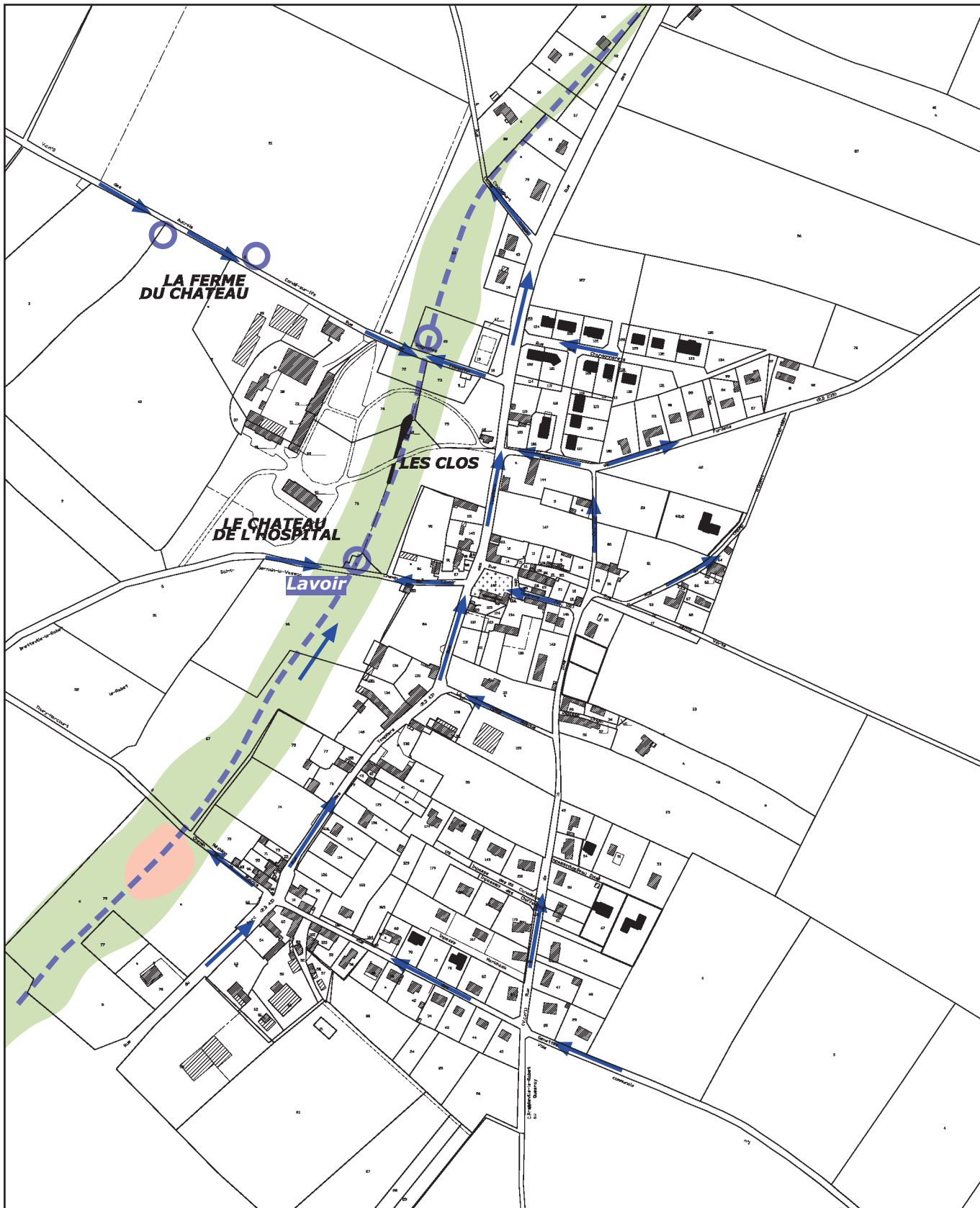


Classe 2  
Aptitude moyenne :  
sol apte à l'épandage souterrain  
superficiel surdimensionné



Classe 2/3  
Aptitude moyenne à médiocre :  
sol apte à l'épandage souterrain  
superficiel surdimensionné  
ou sol nécessitant un lit filtrant  
vertical drainé










**Bretteville-le-Rabet**

**Écoulement des eaux pluviales**

Plan local d'urbanisme

-  sens d'écoulement
-  Fossé (point bas de la vallée sèche)
-  Ouvrage de rétention d'eau
-  Zone inondable avérée
-  Zone humide

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/5 000 200 m

### 3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l’Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d’évaluer le nombre de logements neufs qu’il est envisageable d’accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l’urbanisation.

#### **Le secret statistique**

Les données mises à disposition par l’INSEE sont construites de telle sorte qu’il n’est pas possible d’identifier un individu. Pour cela, un certain nombre de variables se sont pas disponibles pour les très petites communes. Aussi l’analyse qui suit ne peut pas être plus poussée.

#### Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Nombre d’habitants	116	118	133	175	193	258
Nombre total de logements	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>63</b>	<b>69</b>	<b>93</b>
Nombre de résidences principales	35	39	49	57	62	85
Nombre de résidences secondaires	3	2	1	4	4	5
Nombre de logements vacants	1	2	5	2	3	2
Nombre d’hab. / res pp	3,3	3,0	2,7	3,1	3,1	3,0

L’évolution démographique est très dynamique puisque la population a plus que doublé en trente ans. Le nombre d’habitants est passé de 118 en 1975 à 262 en 2008. Le bond le plus considérable se situe sur la période 1999-2008 où la croissance démographique fut de 2,8% par an.

## Déséquilibre des générations

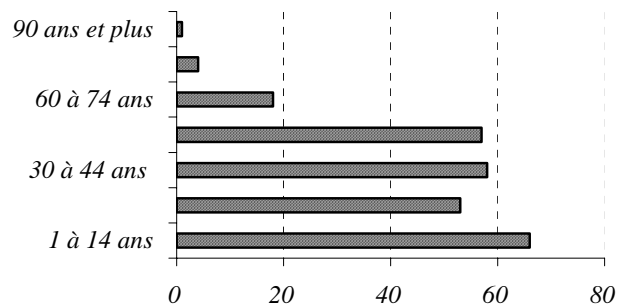
Le nombre d'habitants par logement est élevé, ce qui s'explique par une population jeune :

	en 1999	2008
moins de 20 ans	68	83
de 20 à 60 ans	99	154
plus de 60 ans	26	23
total	193	260
Indice de jeunesse	<b>2,6</b>	<b>3,6</b>

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / plus de 60 ans) est très élevé : la population de personnes âgées s'est maintenue alors que celle des jeunes a augmenté. Cette situation en décalage avec la population départementale conduira à une perte de population importante dans quelques années.

### Population par âge

1 à 14 ans	66
15 à 29 ans	53
30 à 44 ans	58
45 à 59 ans	57
60 à 74 ans	18
75 à 89 ans	4
90 ans et plus	1



## Emploi

Le taux de chômage était de 7,8 % en 2008. Ce taux reste relativement faible par rapport à la Basse-Normandie où le taux de chômage avoisine les 9 %. Les jeunes étaient les plus touchés par le chômage, le taux de chômage des **femmes de 15 à 24 ans** était de **50 %**. Alors que celui des hommes de 25 à 54 ans était de 3 % et celui des femmes de 25 à 54 ans était de 10 % environ.

Entre 1999 à 2008, le taux d'activité a nettement augmenté, aussi bien pour les hommes que pour les femmes, et le taux de chômage est passé de 9,9 % à 7,8 %.

En 2008, la commune offre 22 emplois mais héberge 125 actifs (l'indicateur de concentration d'emploi est de 1,9).

La population active représente près de 77,6 % de la population âgée de 15 à 64 ans en 2008.

- 71,5% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2008 a un emploi.

Entre 1990 et 2008, le niveau d'études qui a le plus augmenté est celui des CAP/ BET (de 9,7 % à 26,6 %), alors que la part des bacheliers et titulaires de brevets professionnels a diminué de 16,1 % à 15,2 %), ce qui traduit peut-être l'arrivée d'une population peu qualifiée dans la commune.

En 1999, la part des actifs travaillant dans la commune est de 11,8 %. Les autres utilisent forcément la voiture, à pour se rendre au travail. 83,2 % des actifs travaillent dans une autre commune située dans le Calvados. La commune est devenue une commune dortoir, satellite de l'agglomération de Caen.

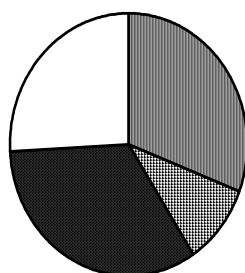


## Logement

Le nombre de résidences principales a augmenté de 9,5 % entre 1990 et 1999 et de 33,8 % entre 1999 et 2008 (soit une période identique) : la construction neuve entraîne un apport de population important. Le taux de logements vacants est quasi nul. Mais le recensement ne prend pas en compte les anciennes habitations ou granges qui nécessitent des réhabilitations lourdes pour (re)devenir habitables .

### Nombre de résidences principales par époque d'achèvement (en 2005)

avant 1949	25
de 1949 à 1974	8
de 1975 à 1989	27
de 1990 à 2004	21
Total	81

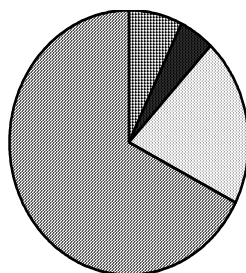


■ avant 1949
▨ de 1949 à 1974
■ de 1975 à 1989
□ de 1990 à 2004

- La part de logements antérieurs à la deuxième guerre mondiale est faible.
- Plus d'un quart des résidences principales ont été construites au cours des quinze dernières années.
- Puisque plusieurs lotissements ont vu le jour depuis l'année de référence, cette proportion a dû s'accroître.

### Taille des logements en 2008

1 pièce	0
2 pièces	6
3 pièces	4
4 pièces	17
5 pièces ou plus	56
<b>Nb moyen de pièces par habitant :</b>	<b>0,80</b>



■ 1 pièce
▨ 2 pièces
■ 3 pièces
▨ 4 pièces
▨ 5 pièces ou plus

- La répartition des logements par taille est très uniforme, la majorité d'entre eux compte plus de 5 pièces, ce qui rend difficile le logement pour les ménages plus modestes ou sans enfants.

### Structure du parc de logement (en 2008)

La structure du parc de logements est uniforme :

- 100 % de maisons individuelles ;
- 86,1 % de propriétaires (78,4 % dans le canton de Bretteville-sur-Laize) ;
- 30,8 % de logements achevés avant 1949 (43,9 % dans le canton de Bretteville-sur-Laize) ;
- tout confort dans 62,9 % des logements contre 81,6 % en France.
- 87,4 % de maisons de 4 pièces et plus (78,2 % dans le canton).

On observe que les taux de logements vacants et de résidences secondaires sont faibles.

## Logements sociaux

La commune dispose de 4 logements sociaux, ce qui est favorable au maintien d'une population jeune ou en situation précaire (revenus modeste, familles monoparentales, etc.). En 2008, ces logements représentaient une part de 4,8 % des résidences principales.

## Rythme de construction

Le nombre de nouveaux logements construits entre 1999 et 2004 est d'environ 19, soit un rythme d'environ 3 à 4 constructions par an, avec une pointe de 9 logements commencés en 2003. En 2012 un lotissement de 17 lots a vu le jour.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	totaux	moyenne
logements neufs	1	2	1	1			6	6	8	8	33	3,3
log. créés dans du bâti ancien				1							1	0,1
<b>totaux</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>34</b>	<b>3,4</b>

Le rythme de construction est important. Il se concrétise le plus souvent par des opérations de découpage parcellaire au coup par coup, sans plan d'ensemble. Les voies privées et des parcelles en drapeau se sont multipliées, reportant à plus tard les nécessaires arbitrages entre espaces publics et espaces privés.

Or, on s'aperçoit alors que l'ordre de grandeur du rythme de construction en accélération, ce qui ne donne pas satisfaction aux élus.

## Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### Surfaces urbanisées depuis l'approbation de la carte communale

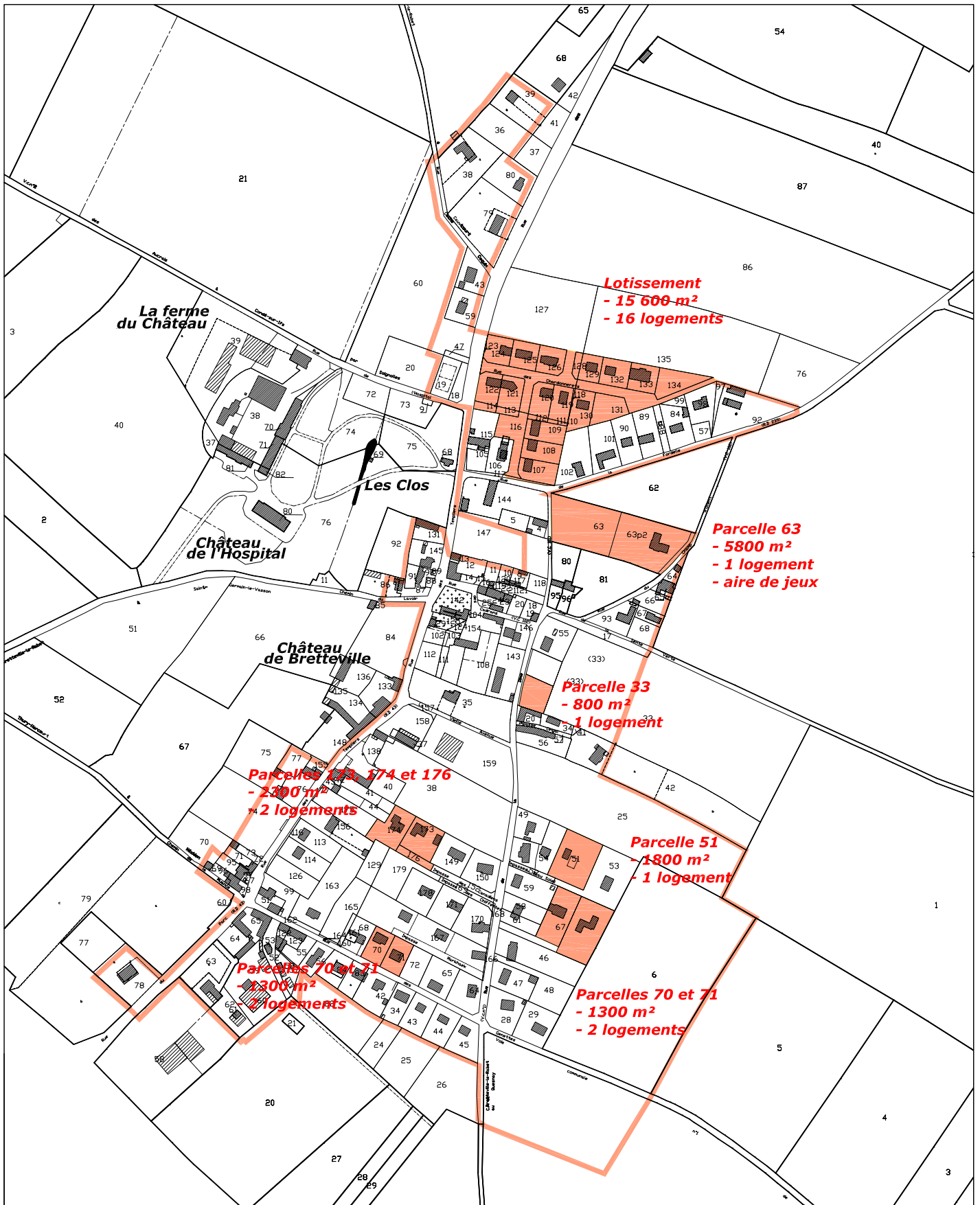
En comparant le plan de zonage de la carte communale approuvée en décembre 2005 et le plan de zonage du PLU arrêté en mai 2013 on constate que 28 900 m<sup>2</sup> de terres agricoles ont disparu au profit de l'urbanisation.

Sur ces surfaces, 25 logements ont été créés en 8 ans.

La densité des surfaces agricoles consommées est donc de 8,65 logements par hectare.

### Surfaces résiduelles de la carte communale

La carte communale offre encore plus de 5 hectares de terres agricoles à l'urbanisation, sans aucun moyen de contrôler l'organisation urbaine, le phasage ni la densité des constructions. Le projet de PLU permettra à la commune de Bretteville-le-Rabet de présenter un projet urbain moins consommateur d'espaces agricoles.



**Bretteville-le-Rabet**

**Plan local d'urbanisme**

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Avril 2013

Echelle 1/5 000



## Consommation des espaces agricoles

et contours de la zone constructible  
de la carte communale approuvée en 2005



## 4. Le projet

### Synthèse du diagnostic

Le diagnostic et la note d'enjeux réalisée par le CAUE mettent en évidence **l'étalement urbain** à l'œuvre dans la commune, et ce en dépit d'une carte communale (approuvée en 2005) obsolète qui ne parvient pas à le juguler. La carte communale ne permet pas non plus d'organiser les zones à urbaniser, les espaces publics à créer et n'est pas cohérente avec les orientations du SCOT Caen Métropole.

#### **Les atouts et faiblesses du territoire peuvent être ainsi résumés :**

De nombreux atouts à préserver ou à valoriser :

- une situation stratégique, accès rapide sur l'autoroute, à mi chemin entre Caen et Falaise (la commune se trouve à une dizaine de minutes de l'entrée sud de Caen.) ;
- un cadre de vie verdoyant, dû à l'existence d'une végétation abondante dans les jardins, et l'existence de parcelles relativement préservées dans le bourg, et boisées sur le pourtour nord-ouest du bourg ;
- présence au sein du bourg d'une zone naturelle protégée, formé par la vallée de la Muance.
- proximité des commerces et services de Grainville-Langannerie et Saint-Sylvain.
- Un paysage représentatif de la plaine de Caen et un patrimoine bâti intéressant (châteaux, demeures anciennes en pierre, murs d'enceinte...
- Des sols présentant une bonne aptitude à l'assainissement individuel par épandage souterrain ;
- Un bâti groupé autour du centre ancien, sur la rive droite de la vallée de la Muance ;
- Une activité agricole ne présentant pas de contraintes majeures.

Quelques handicaps pèsent sur la commune :

- Absence de liaisons piétonnes sécurisées dans la plupart des rues ;
- Niveau d'équipement très faible (la salle des fêtes devra être reconstruite à plus ou moins longue échéance) ;
- Développement urbain récent mal organisé et banal. Les lotissements privés en impasse enclavent les quartiers et obligent le piéton à des détours.
- Manque de liaisons vers le nord et l'ouest du fait des coupures créées par l'autoroute et la carrière des Aucrais.
- De vastes sites archéologiques susceptibles de freiner le développement urbain ;
- Une faiblesse de la défense incendie au sud du bourg.
- Une activité de décharge et une carrière, intéressantes sur le plan financier mais aux conséquences irrémédiables sur le long terme.

Questions soulevées par le diagnostic

- Enjeux de renouvellement urbain sur une ancienne ferme située au cœur du bourg ;
- Varier l'offre de logements en prévoyant notamment la création de logements adaptés aux personnes âgées, aux femmes seules avec enfants... Ce point soulevé également dans le porter à connaissance semble difficile à réaliser, faute de financement.
- Améliorer la qualité des franges urbaines côté sud-est du bourg ;
- Freiner l'étalement urbain ;
- Affirmer l'espace public des rues de la Dîme et des Genettes (projets à l'étude).
- Envisager la création de liaison piétonnes, d'un « tour de village », ou d'un parcours sportif agréable pour tous les habitants de cette commune de campagne, et d'une liaison piétonne vers Grainville-Langannerie.
- Envisager la création d'équipements extérieurs supplémentaires : terrain de jeux, nouvelle salle de convivialité, éventuellement liée à un projet de nouvelle mairie, réserve incendie, extension du cimetière...
- Conserver des vues du cœur du bourg vers la campagne
- Protéger les haies isolées, les bois, les murs, le lavoir...

## Scénario d'évolution choisi par le conseil municipal

La commune compte à ce jour environ 258 habitants au 1er janvier 2013 et la municipalité souhaite ralentir le rythme de création de logements observé au cours des 10 dernières années, soit 2,2 logements par an. L'objectif du PLU est donc le suivant : construire **33** logements au cours des **15** prochaines années.

### **Estimation du point-mort**

En 2010, la commune comptait 258 habitants pour 85 résidences principales soit 3,0 habitants par résidence principale. Si dans 10 ans ces mêmes résidences principales sont occupées au taux de 2,8 habitants par logement, on aura perdu 20 habitants. Il faut donc construire chaque année de quoi loger 2 habitants à raison de 2,8 habitants par résidence principale soit un rythme de construction de 0,7 logements par an. Pour compenser le desserrement des ménages et maintenir la population à un niveau stable, il faudra construire environ **10** logements au cours des **15** prochaines années.

### **Point-mort**

#### **Nombre de logements à prévoir sur 15 ans.**

Le conseil municipal a décidé de retenir un scénario conduisant à une croissance démographique, mais à un rythme moins soutenu que celui observé au cours des 15 dernières années.

Pour permettre à la population de croître de manière raisonnable, le conseil municipal souhaite que le rythme de construction soit inférieur à la dynamique actuelle, mais supérieur au point-mort, avec une moyenne de 2,2 constructions par an.

<i>Nombre de logements à créer</i>	<b>33 log.</b>
- dont point-mort (maintien de la population)	<b>10 log.</b>
- dont logements permettant une croissance	<b>23 log.</b>
<i>Nombre d'habitants par logement neuf</i>	<b>2,8 hab/log.</b>
<i>D'où croissance démographique envisageable</i>	<b>64 hab.</b>
<i>Projection : population en 2029</i>	<b>326 hab.</b>

#### **Besoins en surfaces urbanisables**

<i>Taille moyenne d'un terrain constructible</i>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<i>Surface à urbaniser</i>	<b>26 400 m<sup>2</sup></b>
<i>Création de voies et d'espaces publics</i>	<b>20 %</b>
<i>D'où estimation des besoins fonciers</i>	<b>31 680 m<sup>2</sup></b>
<b>Arrondi à</b>	<b>3,2 ha</b>

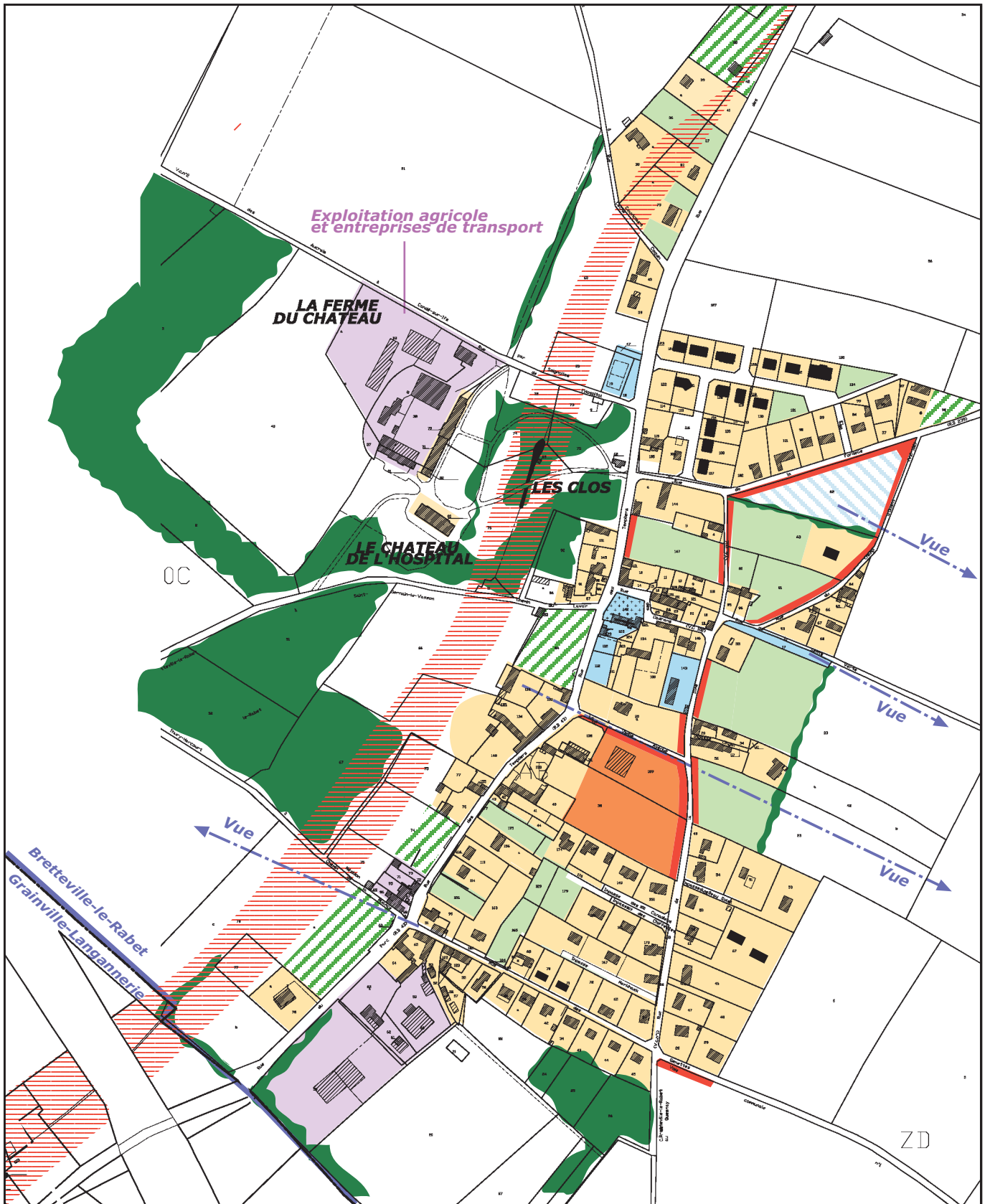
### **Cohérence avec les objectifs du Scot :**

Le Scot fixe des limites de surfaces agricoles à ouvrir à l'urbanisation. Dans notre cas, la surface maximale pouvant être prélevée sur les zones agricoles est limitée à 2,4 hectares sur 20 ans (sans tenir compte des opérations de renouvellement urbain ni des dents creuses<sup>3</sup>) soit 1,8 hectares en 15 ans.

Il faut donc impérativement mobiliser les parcelles en situation de dent-creuse pour pouvoir atteindre cet objectif.

---

<sup>3</sup> dent creuse : en urbanisme Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure. (En allemand, on utilise un terme plus expressif : "Baulücke", littéralement "lacune de construction").



## Bretteville-le-Rabet

### Plan local d'urbanisme












Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/5 000 200 m

### Enjeux

- |   |                                 |   |   |
|---|---------------------------------|---|---|
|  | Habitat existant                |  | Espace public à élargir (ou à créer)                    |
|  | Activités existantes            |  | Renouvellement urbain (pôle de centralité / long terme) |
|  | Equipement public               |  | Jardin à préserver                                      |
|  | Zone agricole ou naturelle      |  | Espace public à créer                                   |
|  | Boisements existants à protéger |  | Risque d'inondation et zone humide                      |
|  | Terrains constructibles         |   |   |



## Présentation des secteurs de développement

Le développement de la commune se concentre en premier lieu sur les dents creuses du bourg.

### **Comblent les dents creuses dans le bourg : projet à court terme**

L'essentiel du développement urbain est prévu dans le bourg, sur un nombre important de terrains en situation de dent creuse.

Il s'agit de parcelles déjà desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité, donc urbanisables immédiatement, mais l'orientation et la densité des constructions doit être maîtrisée, c'est pourquoi les grandes parcelles seront concernées par des orientations d'aménagement et de programmation qui imposent une densité minimale.

L'urbanisation du centre bourg s'accompagne par un projet d'élargissement des voies. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet le plus souvent sur les parcelles qui ne sont pas encore urbanisées.

### **Comblent les dents creuses à Cache-Coquin : projet à court terme**

Quelques parcelles peuvent encore être densifiées sans que cela ne nuise à l'activité agricole ou au paysage dans le hameau de Cache-Coquin. Dans ce secteur, la densité des constructions doit être maîtrisée, et les zones humides et potentiellement inondables doivent être préservées. C'est pourquoi les principales parcelles libres seront concernées par des orientations d'aménagement et de programmation.

### **Opération de renouvellement urbain : projet à moyen terme**

Le site est situé en plein cœur du bourg. Le diagnostic a montré que ces emprises pourraient être libérées à l'occasion de la transmission ou de la cession des activités agricoles concernées. Ce n'est que dans ce cas que la commune pourra ouvrir à l'urbanisation le secteur concerné par l'adoption d'un projet global dans les cinq ans suivant l'approbation du PLU (en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme) ou par le biais d'une modification du PLU.

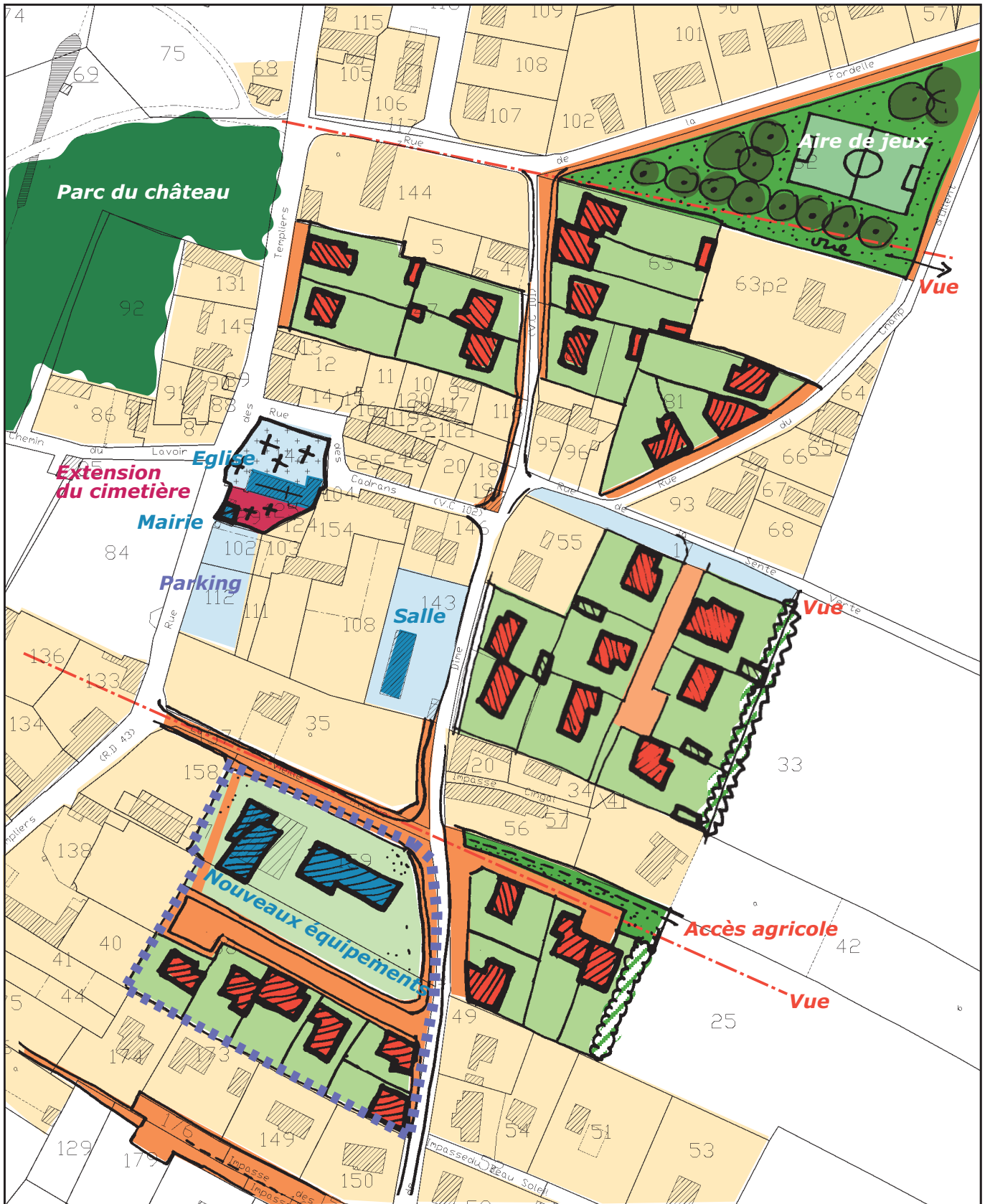
### **Aménagement de parcelles agricoles : projet à long terme**

A plus long terme, le développement de l'urbanisation est prévu en aménageant des parties de grandes parcelles agricoles. Seules les parties de ces parcelles enclavées dans le tissu bâti peuvent être concernées par l'urbanisation.

Il s'agit de parcelles déjà desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité, donc urbanisables, mais la densité des constructions doit être maîtrisée, c'est pourquoi les grandes parcelles seront concernées par des orientations d'aménagement et de programmation qui imposent une densité minimale.

### **Elargissement des rues**

L'urbanisation du centre bourg s'accompagne par un projet d'élargissement des voies. Des emplacements réservés sont prévus sur les parcelles qui ne sont pas encore urbanisées.



**Bretteville-le-Rabet**

*Plan local d'urbanisme*

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013

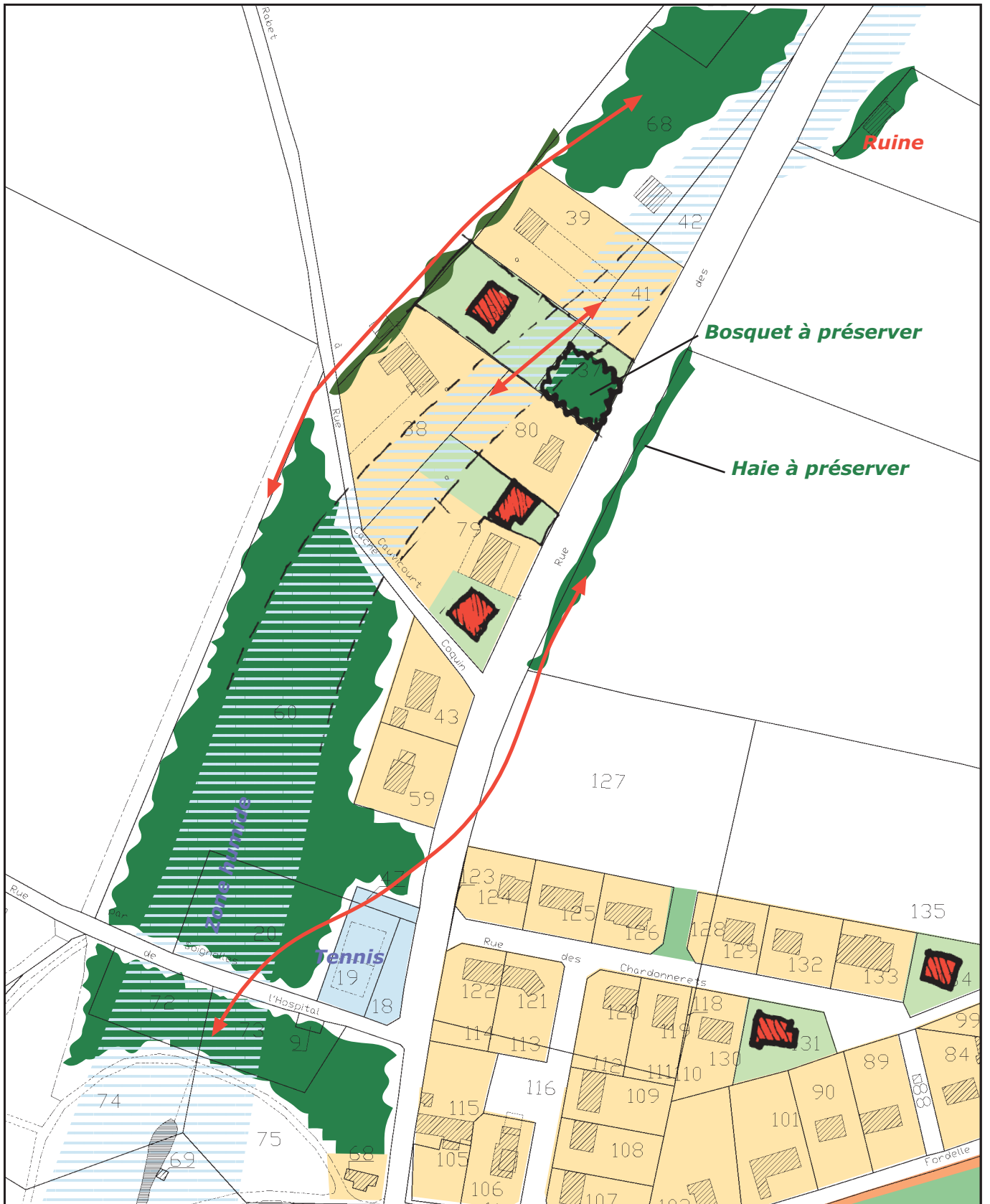


0 Echelle : 1/2 000 50 100 m

**Le bourg**  
**Schéma d'aménagement, version n°5**

- Habitat existant
- Equipement public
- Zone agricole ou naturelle
- Bois ou haies existants

- Propositions de terrains constructibles
- Voie ou espace public à créer ou à élargir
- Exemple d'implantation de logement
- Aménagement paysager
- Haies à créer
- Secteur en attente d'un projet d'aménagement global (L123-2)



**Bretteville-le-Rabet**

*Plan local d'urbanisme*












Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/2 000 50 100 m

**Cache-Coquin**  
**Schéma d'aménagement, version n°2**

- |   |                                   |   |  |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Habitat existant                  |  | Propositions de terrains constructibles    |
|  | Equipement public                 |  | Voie ou espace public à créer ou à élargir |
|  | Zone agricole ou naturelle        |  | Exemple d'implantation de logement         |
|  | Bois ou haies existants           |  | Aménagement paysager                       |
|  | Zone humide et inondable          |  | Haies à créer                              |
|  | Continuité écologique à préserver |   |  |



## Le plan de zonage du PLU et la vocation des zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs catégories : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et les zones naturelles (N).

### **Les zones urbaines (U)**

La zone concerne la majorité des zones bâties et desservies par les réseaux. Tous les terrains situés dans la zone U sont constructibles immédiatement.

#### Le secteur Ua : secteur de renouvellement urbain

La zone déjà bâtie comprend en son sein deux parcelles utilisées par des agriculteurs :

- Le terrain 159 accueille un bâtiment de stockage de foin, le reste du terrain est en friche
- Le terrain 38 accueille un dépôt de véhicules à l'abandon, cette occupation sans autorisation est liée à une petite activité agricole.

Le diagnostic agricole a montré qu'à moyen terme, ces deux terrains pourraient être libérés. Dans l'immédiat le PLU ne permet que des constructions dont la surface de plancher est limitée dans l'attente d'un projet global en vertu de l'article L123-2 du code de l'urbanisme. Si la situation évolue, le zonage Ua pourra être modifié pour imaginer la création d'équipements et de logements.

### **Les zones à urbaniser (AU)**

La zone AU concerne deux secteurs pris sur des terres agricoles, mais partiellement enclavées dans le bâti du bourg. Ces secteurs ne sont pas directement desservis par les réseaux et ne pourront être bâtis qu'après modification du PLU.

### **Les zones agricoles**

La zone A est vouée à la protection de l'activité agricole. Elle comprend les bâtiments agricoles (sauf ceux situés dans le secteur Ua).

Le plan de zonage est conçu de manière à offrir autour de chaque siège d'exploitation des parcelles classées en zone A, permettant le cas échéant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

#### Le secteur At : ferme du château (STECAL)

- Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole est justifié par l'existence, sur un même site de deux sièges sociaux : une exploitation agricole et une entreprise de transports.
- Le STECAL autorise les constructions à usage divers sous condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers avec des conditions de hauteur, d'implantation et de densité en vue de leur insertion dans l'environnement et du maintien du caractère de la zone.

#### Inventaire du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans la zone A se trouvent un bâtiment ancien, affectés à l'usage agricole, mais dont la destination pourrait éventuellement changer (par exemple transformation en gîte ou en logement).

Ce bâtiment (voir photo) situé dans la ferme du Château de l'Hospital, repéré sur le plan de zonage, l'a été en raison de sa qualité architecturale. Le bâtiment repéré peut faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



*Ferme du Château de l'Hospital*

## Les zones naturelles

- La zone N est une zone de protection des sites et des paysages. L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.
- Le choix des zones N se justifie par :
  - o les terrains humides,
  - o les coteaux de la vallée de la Muance, même lorsqu'ils sont desservis par les réseaux
  - o un enchaînement de point bas correspondant au vallon de la Fordelle et assurant une continuité écologique le long de cette ligne de points bas,
  - o Les abords sud du bourg, pour préserver le paysage tel qu'il est à proximité du village.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), en application du deuxième alinéa du 14<sup>e</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils sont justifiés par l'existence de constructions ou d'aménagements sans rapport avec la préservation des espaces naturels. Les STECAL autorisent les constructions à usage divers sous condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers avec des conditions de hauteur, d'implantation et de densité en vue de leur insertion dans l'environnement et du maintien du caractère de la zone.

### Le secteur Nb : bâti isolé (STECAL)

Ce secteur comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de bâti isolé, ou de hameaux appelées à conserver un caractère rural. Seules les annexes et les extensions du bâti existant sont autorisées, mais les annexes ne sont réalisables qu'à une distance réduite des constructions principales pour éviter le mitage.

### Le secteur Nc : carrière (STECAL)

Ce secteur reprend l'emprise de la carrière en exploitation, autorisée par arrêté préfectoral.

### Le secteur Nd : décharge (STECAL)

Ce secteur comprend la totalité de l'emprise du périmètre d'exploitation du centre d'enfouissement des déchets, et ses abords immédiats.

### Le secteur Ne : équipements de plein air existants ou prévus (STECAL)

Ce secteur comprend des parcelles dédiées uniquement à des équipements publics de plein air :

- le terrain de tennis,
- une parcelle située dans la partie nord du bourg. Ce terrain a peu d'intérêt pour l'agriculture : il est de forme triangulaire, enclavé dans la zone bâtie et le sol est caillouteux. Il pourra être utilisé pour y créer une aire de jeux, aire de promenade et éventuellement cimetière, tout en conservant les vues depuis le centre du bourg vers la plaine, et réciproquement : depuis la plaine vers l'église de Bretteville-le-Rabet.



### Le secteur Nh : hameau (STECAL)

Ce secteur concerne le hameau de Cache-Coquin. Il offre des possibilités d'être densifié sans empiéter sur les zones naturelles ou agricoles. Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) autorise les constructions à usage divers sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols

agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers avec des conditions de hauteur, d'implantation et de densité en vue de leur insertion dans l'environnement et du maintien du caractère de la zone.

#### Le secteur Nj : jardins

- Ce secteur comprend des terrains utilisés comme jardins, souvent liés à une habitation proche. Ces terrains n'ont pas de valeur écologique ni agricole. Ils sont parfois peu équipés, ou la configuration de ces terrains les place en excroissance de l'enveloppe bâtie. Pour ces raisons, ils n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Toutefois, la construction d'abris de jardin ou autre petites constructions sera possible.

#### Le secteur Nv : voirie

- Ce secteur permet la création de voiries nécessaires pour le centre d'enfouissement, mais interdit les constructions.

### **Les emplacements réservés**

Sur le plan de zonage figurent également des emplacements réservés au bénéfice de la commune, en vue de créer des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts... Il est interdit de construire sur ces emprises et la collectivité est prioritaire pour acquérir les terrains repérés sur le plan de zonage. La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage.

Numéro	Objet	Définition
1	Elargissement de la Vieille Avenue et de la rue de la Dîme	6 mètres de largeur par rapport à l'alignement pour la Vieille Avenue, 2 m par rapport à l'alignement de la rue de la Dîme.
2	Elargissement de la rue des Genettes	Prolongement de la parcelle n°162
3	Elargissement de la rue du Champ Dollant	5 mètres de largeur par rapport à l'alignement
4	Elargissement de la rue de la Dîme	5 mètres de largeur par rapport à l'alignement
5	Création d'un espace vert public	Totalité de la parcelle 62 (environ 10 800 m <sup>2</sup> )
6	Elargissement de la rue de la Dîme	1,5 mètres de largeur par rapport à l'alignement
7	Elargissement de la rue de la Dîme	5 mètres de largeur par rapport à l'alignement
8	Elargissement de la rue de la Dîme	2 mètres de largeur par rapport à l'alignement
9	Elargissement de la rue des Templiers	6 mètres de largeur par rapport à l'alignement
10	Création d'une réserve incendie	200 m <sup>2</sup> au carrefour de la Rue des Templiers et du chemin de la Muance
11	Elargissement de la voie communale n°1	6 mètres de largeur par rapport à l'alignement

### **Indices de cavités souterraines**

Les indices de cavités souterraines recensés par la DREAL de Basse-Normandie sont reportés sur le plan de zonage. Une zone de présomption de cavité souterraine de 25 mètres est dessinée sur le plan. La carte des cavités souterraines éditée par la DREAL figure à la fin du rapport de présentation. Une distance de 25 mètres.

### **La zone humide**

Certaines parties de la zone N concernent le fond de vallée sèche de la Muance. Cette rivière a la particularité de suivre un cours souterrain. De ce fait l'atlas des zones inondables édité par la DREAL ne mentionne pas de risque d'inondation dans cette vallée. Toutefois il semble plus prudent de tenir les zones de points bas à l'écart du processus d'urbanisation.

- La zone N ne permet pas de constructions.
- Le secteur Nh renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation qui localisent la zone non constructible.





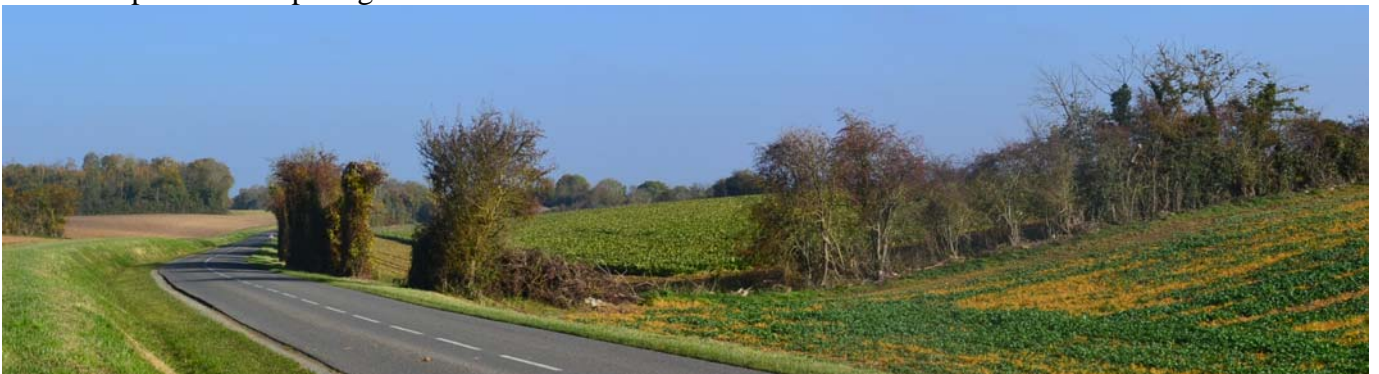
*Vallée de la Muance à Cache-Coquin*

### **Eléments de paysage à protéger**

- En vertu de l'article L123-1-5, 7e du code de l'urbanisme, certains éléments du paysage méritent d'être repérés en vue de renforcer leur protection. Ces éléments doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Tout projet de destruction, d'arasement de tout ou partie de ces éléments est soumis à déclaration préalable.

### Les haies protégées

- Les haies les plus remarquables, situées le long des voies ou accompagnant un réseau de fossés important sont protégées.



*Haie protégée au nord du bourg, le long de la RD 43.*

### Les murs de pierres

- Plusieurs murs de pierres forment des enceintes autour de belles propriétés, au cœur du bourg et à proximité du château.



*Mur du jardin du château de Bretteville*

### **Les espaces boisés classés (EBC)**

Sur le plan de zonage figurent quelques espaces boisés classés à conserver. Il s'agit de parcelles boisées épargnées par les remembrements, ou du parc du château de l'Hospital. Dans les EBC, toute demande de défrichage est irrecevable. Ils sont le seul refuge pour le gibier (notamment des chevreuils).



*Bois des Ménillets isolé à l'entrée nord du bourg.*

### **Autres indications portées sur le plan de zonage**

Pour mémoire :

- la zone de nuisance sonore définie par un arrêté préfectoral
- contours de l'arrêté préfectoral autorisant la carrière.

### **Le règlement**

Le règlement du PLU sera un document très simple à utiliser et à interpréter, comparé au règlement du POS précédent. Toutefois quelques règles méritent d'être justifiées ou éclaircies afin de lever toute ambiguïté :

#### **Articles 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations interdites par le PLU. Certaines occupations peuvent également être interdites par d'autres réglementations. Par défaut, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations qui ne peuvent être autorisés que sous certaines conditions. Par exemple, dans la zone U toutes les constructions doivent également respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Dans cet article, des généralités concernant la bonne desserte des terrains situés en zone U sont rappelés. La zone U est bien desservie, mais comprend parfois des terrains bâtis inaccessibles avec un véhicule. Pour les autres zones, il n'est pas nécessaire d'imposer de telles restrictions. Une règle concerne également la configuration des impasses en zone U.

Dans les zones A et N, les bâtiments qui peuvent y être autorisés doivent répondre à un grand nombre de caractéristiques techniques ou fonctionnelles qui limiteront forcément leur nombre et leur impact sur la trame des voiries.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Dans cet article, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, et fixe les conditions dans lesquelles doivent être prévue la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article doit obligatoirement être renseigné. La règle choisie est volontairement très souple.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Cet article doit obligatoirement être renseigné. Là aussi les règles sont volontairement simples et souples.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de cet article ont été supprimées sauf pour la zone N.

**Article 9 : Emprise au sol des constructions**

Des limites à l'emprise au sol des constructions sont données pour les zones At et N.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans les zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée en évoquant une hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit. Dans la zone A, la hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée sachant que ce type de construction obéit déjà à des contraintes techniques et financières.

**Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article reprend la rédaction des règles en vigueur aujourd'hui (RNU), ces règles donnent satisfaction. Une grande liberté d'expression sera donnée aux constructeurs, mais ceux-ci seront confrontés à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

**Article 12 : Stationnement**

Les dispositions de cet article sont très simples.

Le secteur U impose une règle minimale pour les logements.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

Cet article décrit les essences à utiliser pour les haies à créer.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

La notion coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas utilisée dans le PLU.

**Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.

**Article 16 : Communications électroniques**

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.



## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les principales zones urbanisables font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui comporte des indications schématiques. Les secteurs concernés sont les suivants :

- Le bourg (U et AU)
- Cache-Coquin (Nh).

Les OAP sont opposables, c'est-à-dire que tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra respecter les indications, et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme.

Les OPA concernant les zones à urbaniser à court terme insistent sur les points suivants :

### **Programmes**

- La maîtrise de la densité des opérations de logement

### **Espaces publics**

- L'implantation schématique des voies à créer, en précisant s'il s'agit de voies piétonnes ou automobiles, et si les tracés représentés sur le schéma sont fixes ou de principe.
- Des espaces libres à préserver, pour conserver des vues directes entre le cœur du bourg et la plaine.
- Les possibilités d'extension à très long terme qu'il faut préserver dès maintenant, en préservant des emprise permettant la création des voies à long terme.

### **Aménagements paysagers**

- Indication des haies ou plantations à créer sur les franges urbaines, les murs à préserver.

### **Architecture**

- L'orientation privilégiée des éléments des projets et parfois une zone où il est obligatoire d'implanter les nouvelles façades.

## Les documents annexes

Certains renseignements importants pour l'instruction du droit des sols sont rappelés sur un document annexe :

- les servitudes d'utilité publique et des réseaux ;
- le plan d'alignement édité par le conseil général ;
- extraits du schéma directeur d'assainissement ;
- le plan du réseau d'eau potable ;
- plan du périmètre d'exploitation du centre d'enfouissement



## 5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer les incidences que pourraient avoir les orientations du PLU sur l'environnement et d'identifier la manière dont ce plan prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

### Grands principes à respecter

#### **Principe d'équilibre**

Pour éviter l'étalement urbain, une urbanisation groupée autour du village est proposée.

#### **Bilan des surfaces constructibles**

Pour les 15 prochaines années, le Scot limite la consommation d'espaces agricoles à **1,8 hectares** pour l'habitat. Tout doit être fait pour ne pas atteindre cette limite haute. Le projet de PLU exploite aux maximum les possibilités offertes par les terrains déjà desservis (dents creuses).

- La consommation d'espace agricole pour l'habitat est évaluée à **1,2 hectares**, ce qui est inférieur à la limite fixée par le Scot.
- On constate une adéquation entre l'objectif de développement (**3,2 ha**) et le projet à court terme (**3,2 ha**).

Habitat	U ou Nh	AU	totaux
Cache-Coquin	2800		<b>2800</b>
Lotissement	1500		<b>1500</b>
Nord du bourg	9900		<b>9900</b>
Centre du bourg	2500	9000	<b>11500</b>
Sud du bourg	5900		<b>5900</b>
<b>Totaux</b>	<b>22600</b>	<b>9000</b>	<b>31600</b>

Equipements (m <sup>2</sup> )		Ne	totaux
Emplacement réservé n°5		10800	<b>10800</b>
<b>Totaux</b>		<b>10800</b>	<b>10800</b>

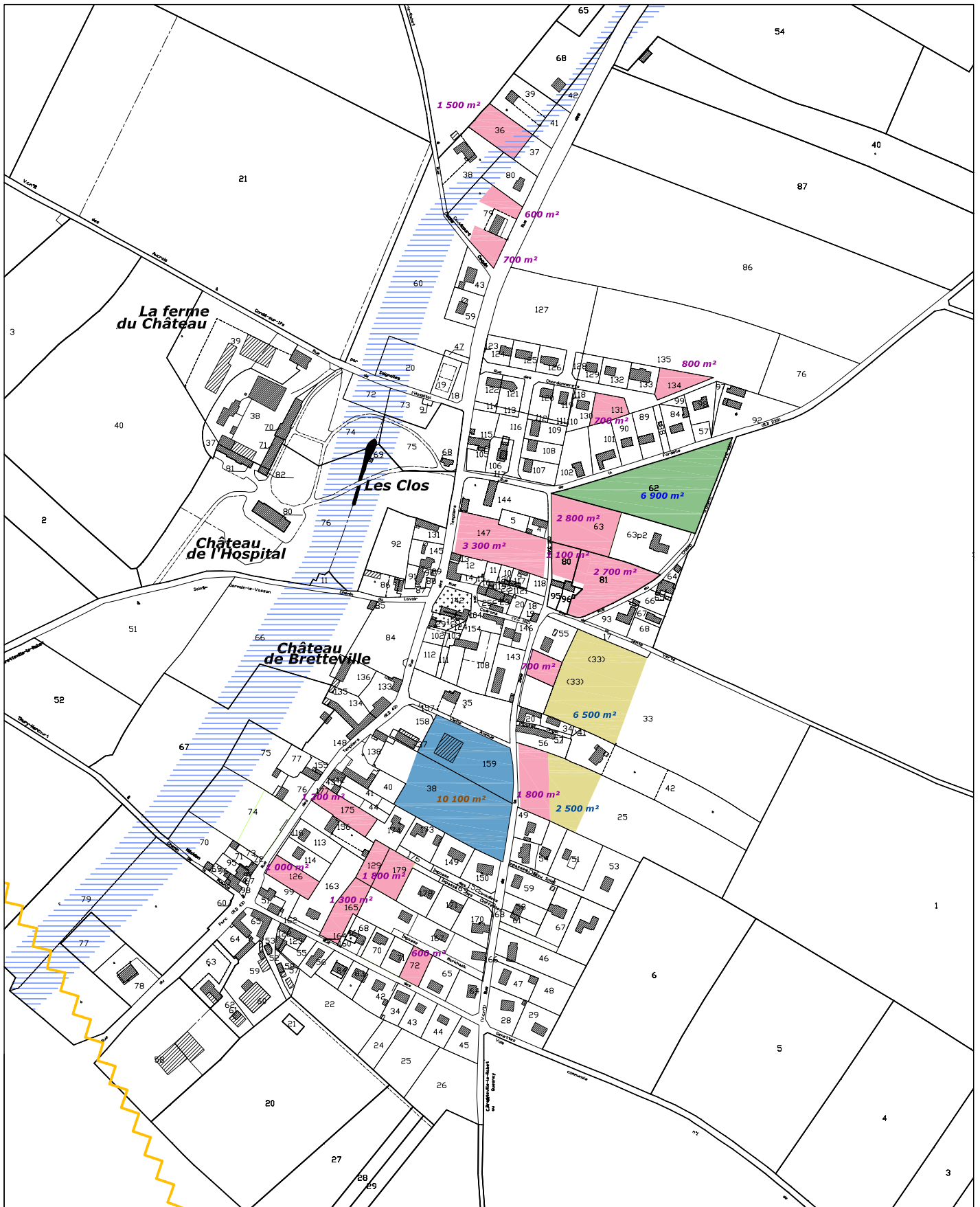
Renouvellement urbain (m <sup>2</sup> )	Ua		totaux
parcelles 38 et 159	10100		<b>10100</b>
<b>Totaux</b>	<b>10100</b>		<b>10100</b>

Total "dents creuses"	<b>32700</b>
Total surfaces agricoles	<b>19800</b>

Les zones AU, le secteur Ua et l'emplacement réservé n°5 permettent à la commune de préparer l'avenir et d'être prête à saisir les opportunités qui pourront se présenter. En effet, dans ces secteurs elle bénéficiera du droit de préemption et le PLU pourra être modifié si le besoin s'en fait sentir pour urbaniser les secteurs Ua et AU. L'emplacement réservé n°5 n'est pas destiné à être urbanisé, mais à doter la commune d'une aire de jeux.

#### **Principe de mixité**

La mixité sociale est souhaitée, mais aucun programme de logements locatifs n'est prévu.



**Bretteville-le-Rabet**

*Plan local d'urbanisme*

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Janvier 2014

Echelle 1/5 000



**Emprises constructibles identifiées**



**Parcelle constructible immédiatement (dent creuse identifiée)**

**Urbanisation à créer sur des espaces agricoles**

**Aire de jeux à créer sur une parcelle agricole**

**Renouvellement urbain possible**

## **Principe de respect de l'environnement**

- Le plan de zonage préserve les zones naturelles, les zones boisées, les zones humides.
- Il identifie les risques connus
- Il préserve des zones agricoles aux abords de chaque siège d'exploitation.
- La qualité de l'air ne sera pas compromise par le développement modéré de l'urbanisation.
- Le patrimoine urbain, paysager, naturel et archéologique sera préservé.

## ***Mise en œuvre de trame verte et bleue***

La principale continuité écologique identifiée sur la commune est l'ensemble de points bas formé par les vallées de la Muance et de la Fordelle. Cette continuité est bien préservée, mais le point le plus faible se situe entre Cache-Coquin et le bourg. La RD 43 change de côté de la vallée, et avec elle l'urbanisation.

## **Préservation des continuités écologiques**

- Le fond de vallée de la Muance et de la Fordelle sont protégées par la zone N
- Les haies importantes sont protégées.
- Les contours de la zone N favorisent la préservation de **continuités écologiques** entre tous ces éléments à protéger.
- Dans le secteur de Cache-Coquin, l'urbanisation ne se développera pas davantage le long de la RD 43, de manière à maintenir le lien étroit qui relie l'est à l'ouest de la vallée de la Muance.
- Dans le secteur **Nh** (Cache-Coquin) l'orientation d'aménagement et de programmation donne des directives visant à limiter l'impact du projet sur la continuité écologique.

## **Rétablissement de continuités écologiques**

- Le diagnostic n'a pas montré de site où une continuité écologique serait à rétablir.

## ***Choix retenus pour établir le projet***

## **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

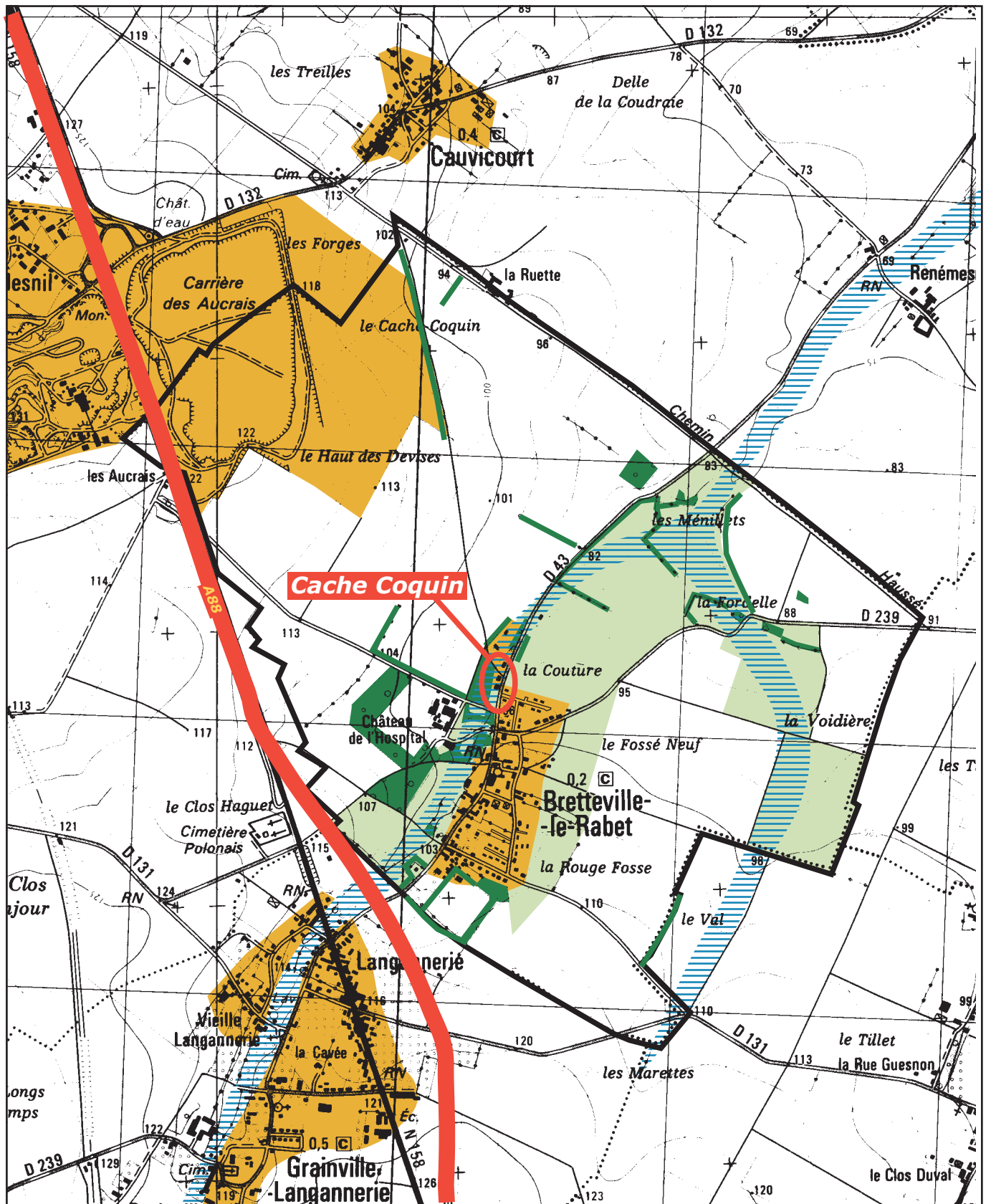
Le PADD décrit de grands objectifs permettant de répondre aux enjeux identifiés au cours du diagnostic. Ceux-ci sont organisés par thèmes :

- Protéger les espaces naturels et le paysage
- Développer l'habitat et l'activité économique
- Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Préserver l'activité agricole et valoriser les ressources naturelles
- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

## **La délimitation des zones**

Les motifs de la délimitation des zones du plan de zonage sont les suivants :

- Ne définir des zones urbanisables qu'autour du village et à l'intérieur d'un hameau, sans extension de ce dernier.
- Protéger strictement les zones naturelles remarquables et les zones à risques.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des zones sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.
- Définir un nombre de zones le plus restreint possible de manière à disposer d'un document simple et facile à interpréter.
- Pour empêcher le mitage des zones rurales, le règlement des zones Nb oblige à créer les éventuelles annexes à proximité des bâtiments existants.



## Bretteville-le-Rabet

### Plan local d'urbanisme








Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/20 000 1 km

### Continuités écologiques

-  Coupure fonctionnelle (urbanisation, carrière, centre d'enfouissement)
-  Coupure linéaire (autoroute A88)
-  Risque de rupture de continuité écologique
-  Continuité écologique : zones de points bas, zones humides (pas de cours d'eau)
-  Boisements protégés
-  Protection des espaces naturels (zone N)
-  Haies protégées



Le PADD identifie comme objectif d'organiser un circuit de promenade autour du village. Cette intention n'a pas trouvé de traduction réglementaire dans le plan de zonage mais reste valable sur le long terme et pourra être mise en œuvre plus tard, en faisant évoluer le PLU.

### **La rédaction des règles d'urbanisme**

La démarche suivie pour la rédaction des règles de chacune des zones est la suivante :

- Exprimer de manière limpide les règles.
- Ne pas réglementer les articles ne présentant pas d'enjeu identifié sur la commune (articles 5 : superficie minimale des terrains ; articles 8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; articles 14 à 16.
- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation**

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement est la suivante :

- Indiquer lorsque cela est nécessaire un schéma de principe des infrastructures à créer.
- Indiquer pour les principales parcelles constructibles la nature du traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles. Il s'agit soit d'une haie bocagère à préserver soit d'une haie bocagère à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.
- Exiger une densité minimale.

### *Impact du projet sur l'environnement*

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement, les zones d'enjeux sont fortement protégées.

### **Incidences du projet de PLU sur la protection de la ressource en eau**

La commune est fort éloignée des points de captage et dans un bassin versant différent, le projet d'urbanisme n'aura donc aucun impact sur la protection de la ressource en eau.

### *Incidences du projet d'urbanisme sur la distribution d'eau potable :*

Sachant que la consommation quotidienne observée dans la commune est de **84,2** litres d'eau par habitant, une croissance d'environ **40** habitants demandait la production supplémentaire de **1230** m<sup>3</sup> d'eau potable par an.

Compte tenu de la tendance à la diminution des volumes produits, le service des eaux est en mesure d'assurer une desserte en eau convenable pour les quelques **22** logements supplémentaires prévus dans la commune (voir attestation en annexe).

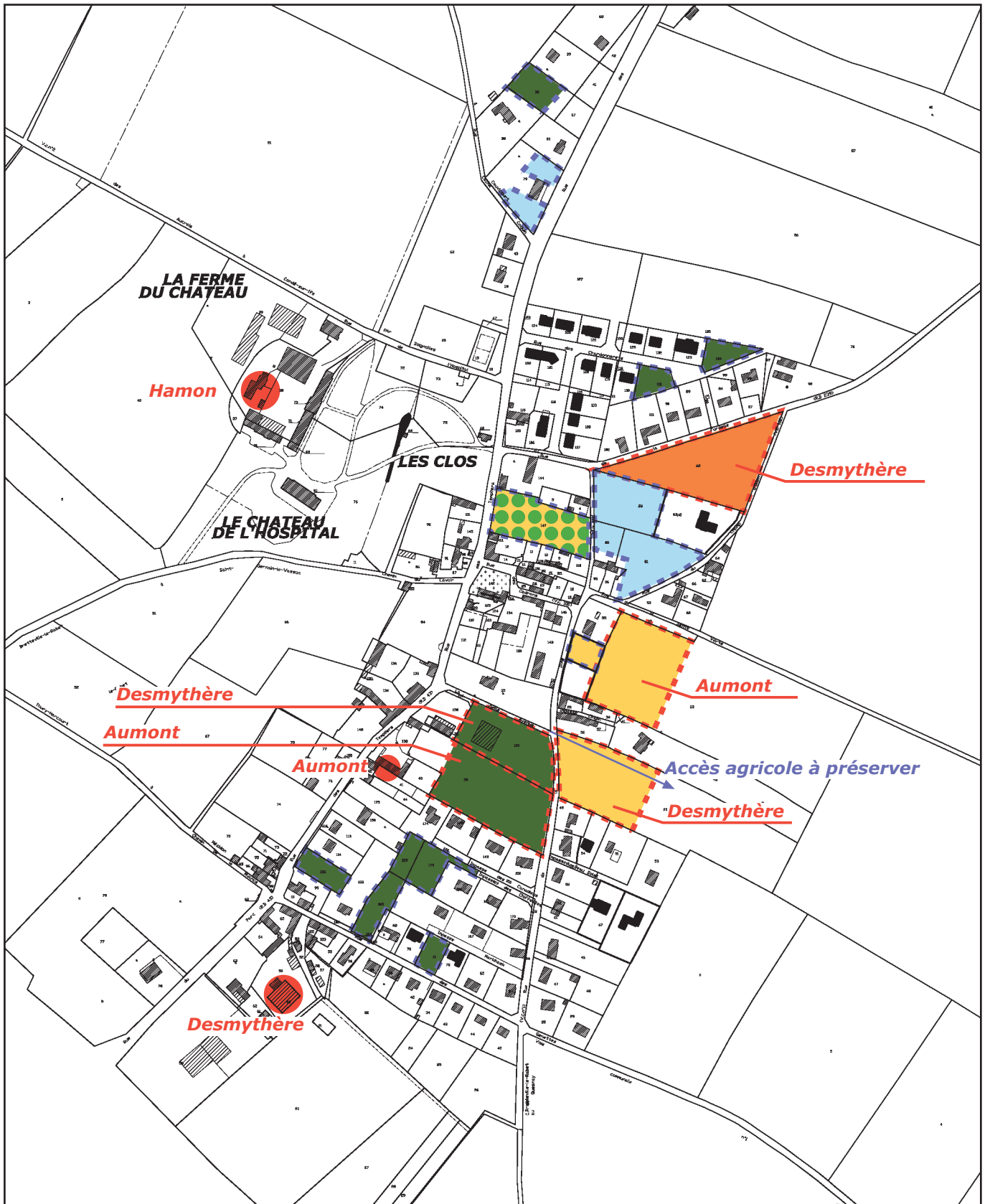
### **Evaluation de l'impact des zones à urbaniser sur l'activité agricole**

Un inventaire des exploitations concernées par le projet d'urbanisation a été dressé par la municipalité. Cet inventaire identifie les terrains constructibles actuellement exploités par des agriculteurs. En campagne, sur un territoire vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité. Les terrains identifiés comme constructibles permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec le renforcement du village, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

- les terrains disponibles à court terme sont pris en majorité sur des jardins ou des parcelles en friche.
- les terrains disponibles à long terme (AU) sont pris sur de vastes parcelles de labours. Seul la partie enclavée dans l'urbanisation existante est concernée par l'urbanisation à long terme.

Une réunion s'est tenue avec les agriculteurs concernés pour appréhender au mieux leurs contraintes d'exploitation et leurs projets, et le PLU tient compte et rend possible tous les projets annoncés.



**Bretteville-le-Rabet**

*Plan local d'urbanisme*

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/5 000 200 m

**Impact du projet sur l'activité agricole**

Utilisation actuelle

- Labour : sols de qualité moyenne
- Labour : sols de mauvaise qualité
- Verger
- Prairie
- Friche (peu d'impact sur l'activité agricole)
- Jardin (pas d'impact sur l'activité agricole)

Parcelle constructible en situation de "dent creuse" (l'impact se l'activité agricole est faible)

Parcelle constructible venant réduire les espaces agricoles de manière significative (>3000 m<sup>2</sup>)

Compte tenu des contraintes environnementales et de la configuration de la commune, le choix des terrains constructibles concerne des parcelles agricoles dans la plupart des cas mais dans la majorité des cas, ces parcelles sont en situation de « dent creuse ».

Conséquences prévisibles pour les exploitations agricoles

- Si le projet se réalise entièrement (y compris l'emplacement réservé n° ER5 et le secteur de renouvellement urbain), l'exploitation de M. Desmyttère perdra 21 000 m<sup>2</sup> soit 1,75 % de sa surface agricole utile. Mais à court terme l'exploitation est que peu concernée (environ 1500 m<sup>2</sup>). C'est en concertation avec M. Desmyttère que le projet de PLU comprend l'emplacement réservé n°5 et le secteur Ua, sur des terrains où il y a peu d'intérêt agricole.
- l'exploitation de M. Aumont ne sera pas reprise. Le secteur Ua anticipe cette évolution.
- L'exploitation de M. Hamon n'est pas impactée par le projet de PLU.

La majeure partie des autres parcelles constructibles représentent des surfaces inférieures à 3000 m<sup>2</sup> ou ne sont pas exploitées par des agriculteurs. Leur urbanisation ne remet en cause aucune exploitation pérenne.

Les orientations d'aménagement et de programmation exigent la préservation d'un accès agricole vers la partie de la parcelle 25 destinée à conserver l'usage de labours.

### **Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000**

La commune se trouve environnée de quelques sites Natura 2000 :

- au nord et sud-ouest : vallée de l'Orne et ses affluents (ZSC, n°FR25000091) le site le plus proche, se trouve à 3 km.

Mais ces sites ne sont pas situés dans le même bassin versant que la commune, qui est reliée au bassin versant de la Dives.

- au sud-est : Monts d'Eraine (SIC, n°FR25000096), situés à un dizaine de kilomètres à vol d'oiseau

Même s'il n'y a pas de cours d'eau permanent dans la commune, la Muance alimente la Dives, il y a donc un lien possible entre les projets pouvant être réalisés sur la commune et les sites protégés en aval :

- Baie de Seine Orientale (SIC, RF2502021)
- Littoral Augeron (ZPS, FR2512001)

Les zones constructibles du PLU font partie du bassin versant relié à un site Natura 2000. Les parcelles constructibles seront équipées par des systèmes d'assainissement individuel par épandage souterrain. L'aptitude des sols des terrains constructibles étant bonne, il n'y aura pas de risque de pollution du milieu naturel.

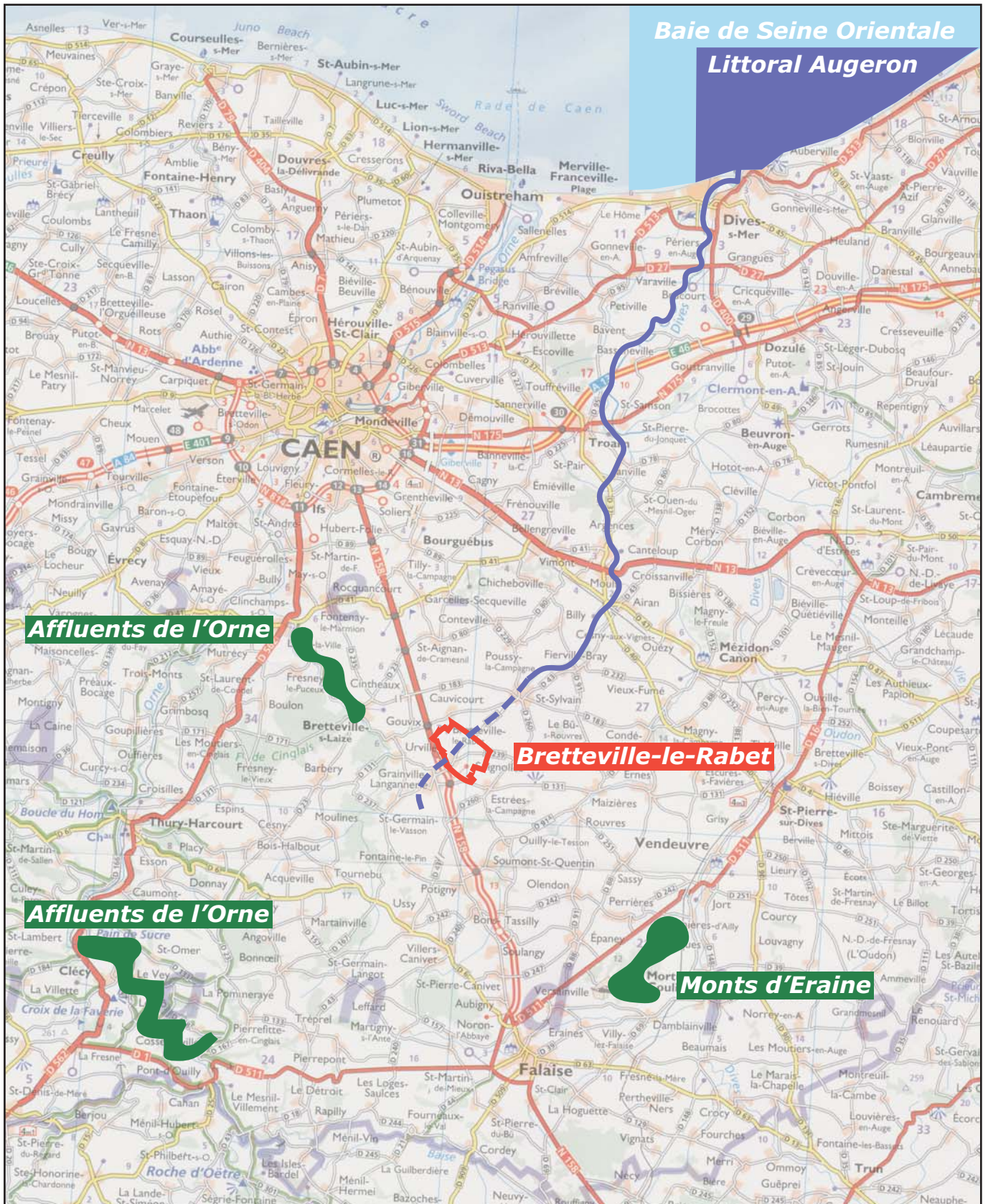
### Effets notables du PLU :

Il prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes sans impacter les sites Natura 2000.
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.
- L'intérêt des sites Natura 2000 porte sur les espaces de maritimes et de milieux humides, qui abritent une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore des marais ou du rivage.



**Baie de Seine Orientale  
Littoral Augeron**



**Affluents de l'Orne**

**Bretteville-le-Rabet**

**Affluents de l'Orne**

**Morts d'Eraine**

**Bretteville-le-Rabet**

**Localisation des sites Natura 2000 voisins**

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mars 2013



0 Echelle : 1/275 000 10 km



Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

- sans objet.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante :

- sans objet.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- sans objet.

Ces éléments sont de nature à exempter le PLU d'une étude d'évaluation environnementale

**Loi Barnier / risques naturels**

- Les zones potentiellement inondables sont classées en zone N.
- Aucune zone constructible AU ne se trouve dans une zone soumise à risque naturel.
- Compte-tenu du risque important de remontées de nappes, la création de sous-sols est interdite.

**Loi sur l'eau**

- Le développement de l'urbanisation ne demande aucun renforcement du réseau d'eau potable.
- L'aptitude des sols des parcelles constructibles à l'assainissement individuel est bonne. Les parcelles constructibles seront équipées par des systèmes par épandage souterrain, qui est la filière recommandée.

**Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Le PLU prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les zones humides connues. Elles sont d'ailleurs repérées sur le plan de zonage. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

**Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Aucune zone constructible n'est prévue à proximité d'une ICPE.

**Loi sur l'archéologie**

Aucune zone constructible n'est prévue sur un site archéologique connu.

Cohérence avec d'autres réglementations

**Prise en compte des servitudes d'utilité publique**

- Voir plan des servitudes d'utilité publique.

**Cohérence avec le schéma directeur Caen-Métropole**

- Le Scot limite les surfaces agricoles pouvant être urbanisées pour le développement de l'habitat à 2,35 ha cours des 20 prochaines années. Le PLU prévoit ainsi à court terme l'urbanisation de 0,8 m<sup>2</sup> pris sur des parcelles agricoles.
- Les parcelles constructibles en situation de « dent creuse » totalisent 32 400 m<sup>2</sup>, ce qui devrait permettre de réaliser le projet si l'on ne rencontre pas de rétention foncière.

### **Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes**

- Tous les terrains situés en limite de commune sont classés en zone A, N, Nc ou Nd, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.
- Aucune construction ne se trouve à cheval sur deux communes. En revanche la décharge et la carrière sont à cheval sur Bretteville-le-Rabet et Cauvicourt.

### **Cohérence avec le schéma directeur d'assainissement**

Les zones constructibles définies dans le PLU correspondent à des zones d'assainissement individuel. Le PLU est cohérent avec le schéma directeur d'assainissement.

### Capacité d'accueil des équipements

#### Scolarité

- L'école du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) est en mesure d'accueillir les élèves supplémentaires venant de Bretteville-le-Rabet.

#### Equipements sportifs

- L'aire de jeux, située à proximité de la salle des fêtes est trop petite, l'emplacement réservé n°ER5 est destiné à accueillir un espace plus vaste. Le zonage Ne protège le terrain de tennis qui ne pourra donc pas être urbanisé.

#### Salle des fêtes et mairie

- La salle actuelle est peu confortable, et la mairie est minuscule. A long terme la municipalité envisage de construire un bâtiment permettant de réunir ces deux équipements dans un bâtiment neuf. La secteur Ua conviendrait bien pour ce projet car il s'agit d'un emplacement parfaitement central.

#### Cimetière

- Le projet de PLU prévoit l'extension du cimetière sur le terrain communal adjacent (qui fut déjà utilisé en cimetière à une époque reculée).

### Incidences du projet de PLU sur la protection de la ressource en eau

- La commune est fort éloignée des points de captage et dans un bassin versant différent, le projet d'urbanisme n'aura donc aucun impact sur la protection de la ressource en eau.

### Incidences du projet d'urbanisme sur la distribution d'eau potable :

- Le syndicat d'eau est en mesure de desservir les constructions prévues par le projet de PLU.

### Incidences du projet d'urbanisme sur la distribution d'électricité :

Le SDEC-Energie a analysé le réseau existant et évalué les conséquences du projet de PLU sur le réseau électrique :

- Le cumul des besoins sur le transformateur du bourg est de 180 kVA alors que la capacité de celui-ci est de 160 kVA. Il sera adapté aux besoins de l'existant, ces travaux seront financés par le SDEC-Energie.
- Le transformateur du Château a une puissance de 160 kVA, or il est utilisé pour 65 kVA, la capacité résiduelle de ce transformateur est suffisante pour alimenter les habitations prévues dans les environs.

### Critères d'évaluation du PLU

Trois ans après l'entrée en vigueur du PLU, celui-ci devra faire l'objet d'une évaluation visant à faire le point sur ses dispositions, ses atouts, ses handicaps. Ceci permettra d'identifier, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Les critères, indicateurs et modalités d'analyse suivants permettront d'évaluer les effets du PLU :

- Dans toutes les zones : évaluation des surfaces nouvellement urbanisées (y compris les bâtiments agricoles).
- Contrôle des assainissements individuels créés depuis l'entrée en vigueur du PLU.
- Bilan du nombre de logements créés, et comparaison avec le rythme de construction souhaité à l'origine.
- Calcul de la densité nouvellement bâtie (logements par hectare)
- Evolution du linéaire de haies bocagères protégées
- Bilan de la gestion des eaux pluviales

# Annexes : Données rappelées à titre d'information

## Lotissements en vigueur

### **Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1**

Lotissement de la Couture, PA01409709D0002

## Renseignements divers

### **Actes instituant une zone de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.**

Néant.

### **Projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, plan de prévention des risques miniers**

Néant.

### **Zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112.2 du code rural.**

Néant.

### **Secteur sauvegardés**

Néant

### **Zones de préemption concernant les espaces naturels sensibles.**

Néant

### **Périmètres à l'intérieurs desquels s'applique le droit de préemption urbain**

Il s'agit des zones U et AU

### **Zones délimitées en application du e de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants**

Néant

### **Périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur**

Néant

### **Périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, périmètres d'actions forestières et périmètres des zones dégradées à faible taux de boisement**

Néant

### **Périmètres miniers.**

Néant

### **Périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.**

Néant

### **Périmètres des zones délimitées en application de l'article L.111.5.2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.**

Néant



**Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.**

Néant

**Périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.**

Néant.

**Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.**

Abords de l'A88.

**Plan d'exposition au bruit des aérodromes.**

Néant.

**Périmètres des secteurs concernés par le classement à grande circulation**

Abords de l'A88.

**Plan des zones à risque d'exposition au plomb.**

Néant

**Chemins de randonnées**

Néant.

**Natura 2000**

Néant.

**Zone d'aménagement concertée**

Néant.

\* \* \*

# Territoires humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : décembre 2010

**Bretteville-le-Rabet**

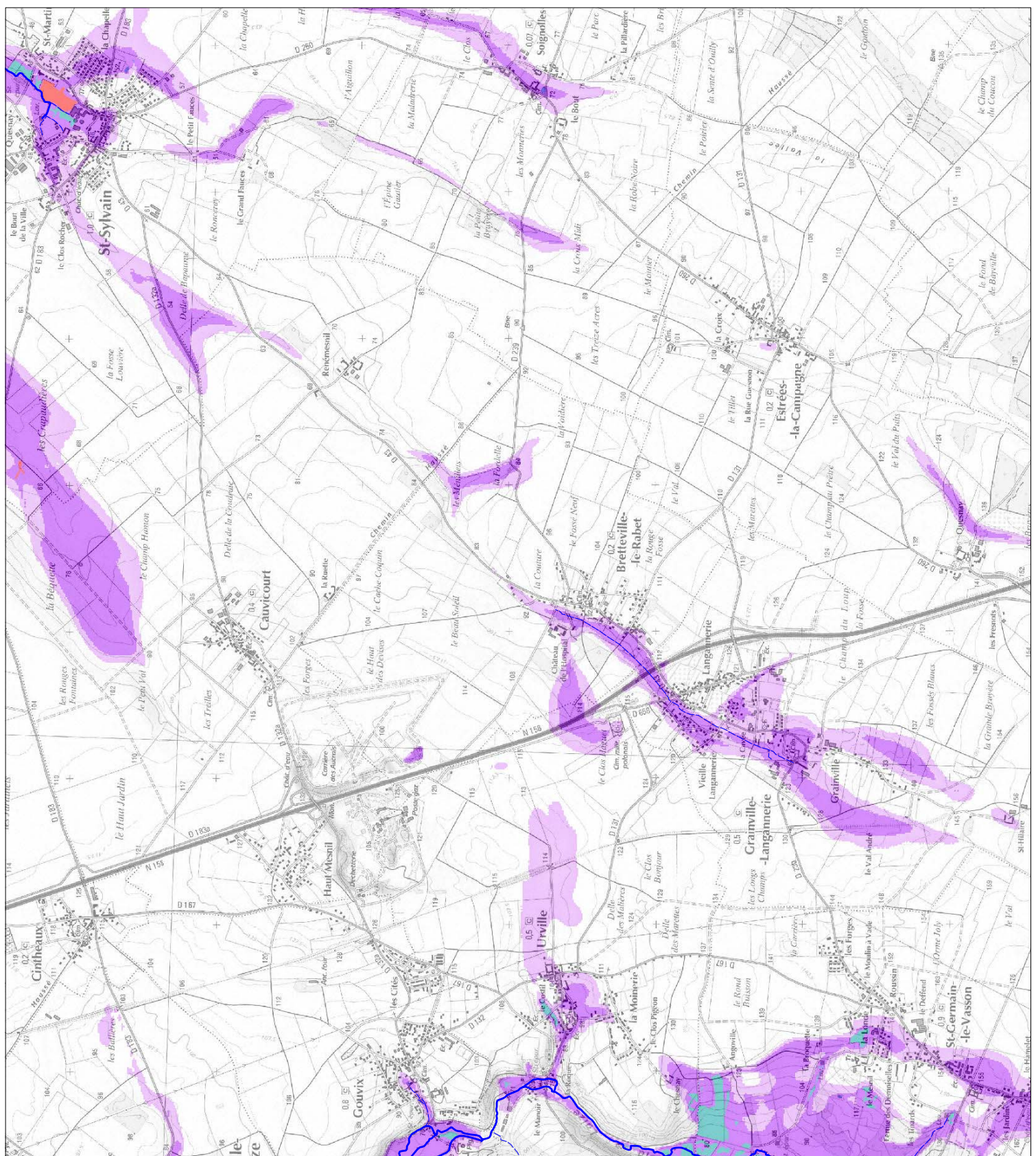
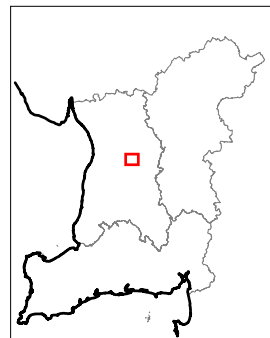
**14097**

**TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES  
(PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)**

- espaces humides détruits ou très détériorés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

**ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE  
ZONES HUMIDES**


- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés





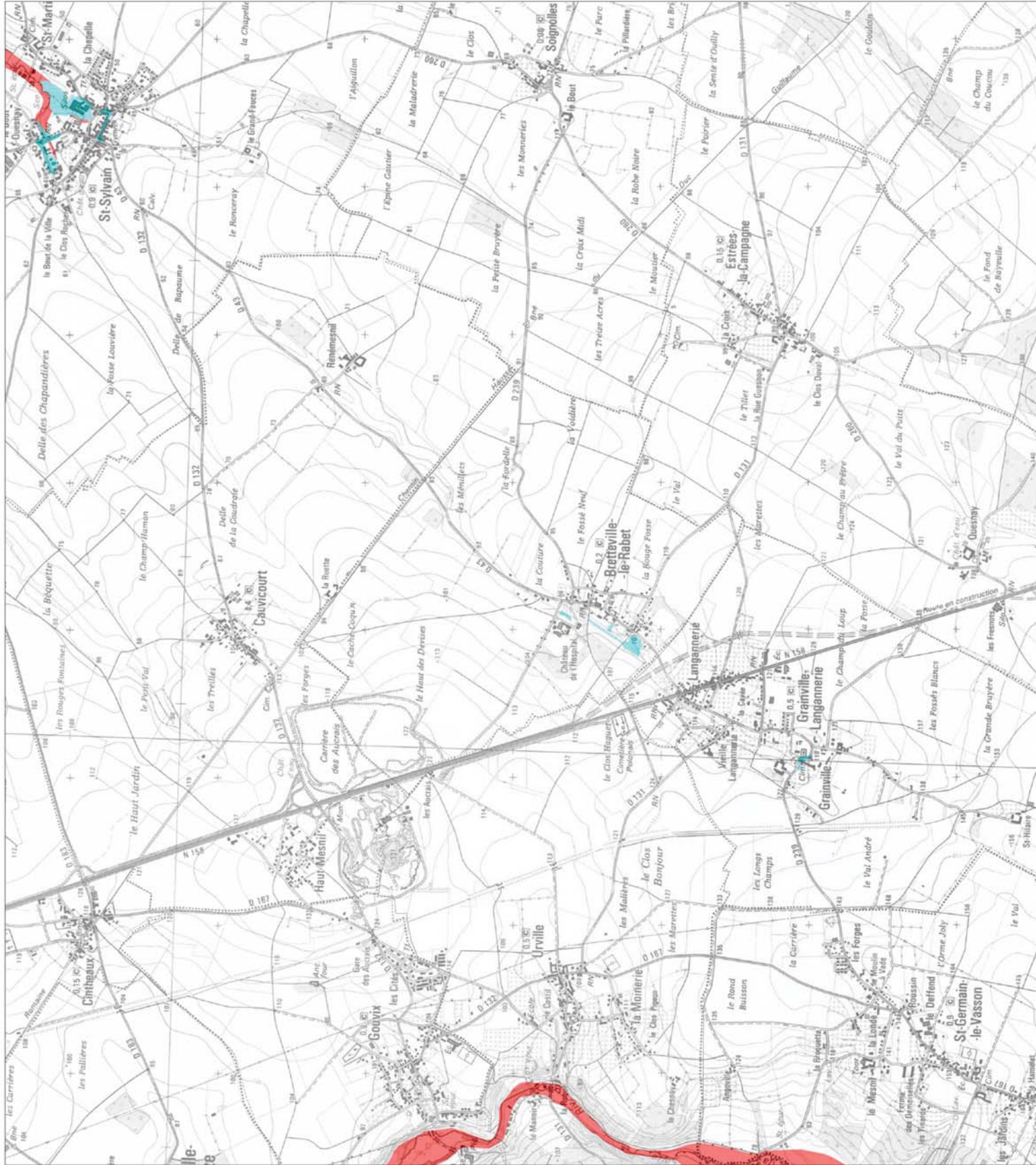
# Atlas régional des zones inondables

Mise à jour juin 2004

-  Limite d'étude
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable
-  Zone à débordement constaté de nappe

**BRETTEVILLE-LE-RABET**

14097





# Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : décembre 2010

Profondeur de leau et nature du risque

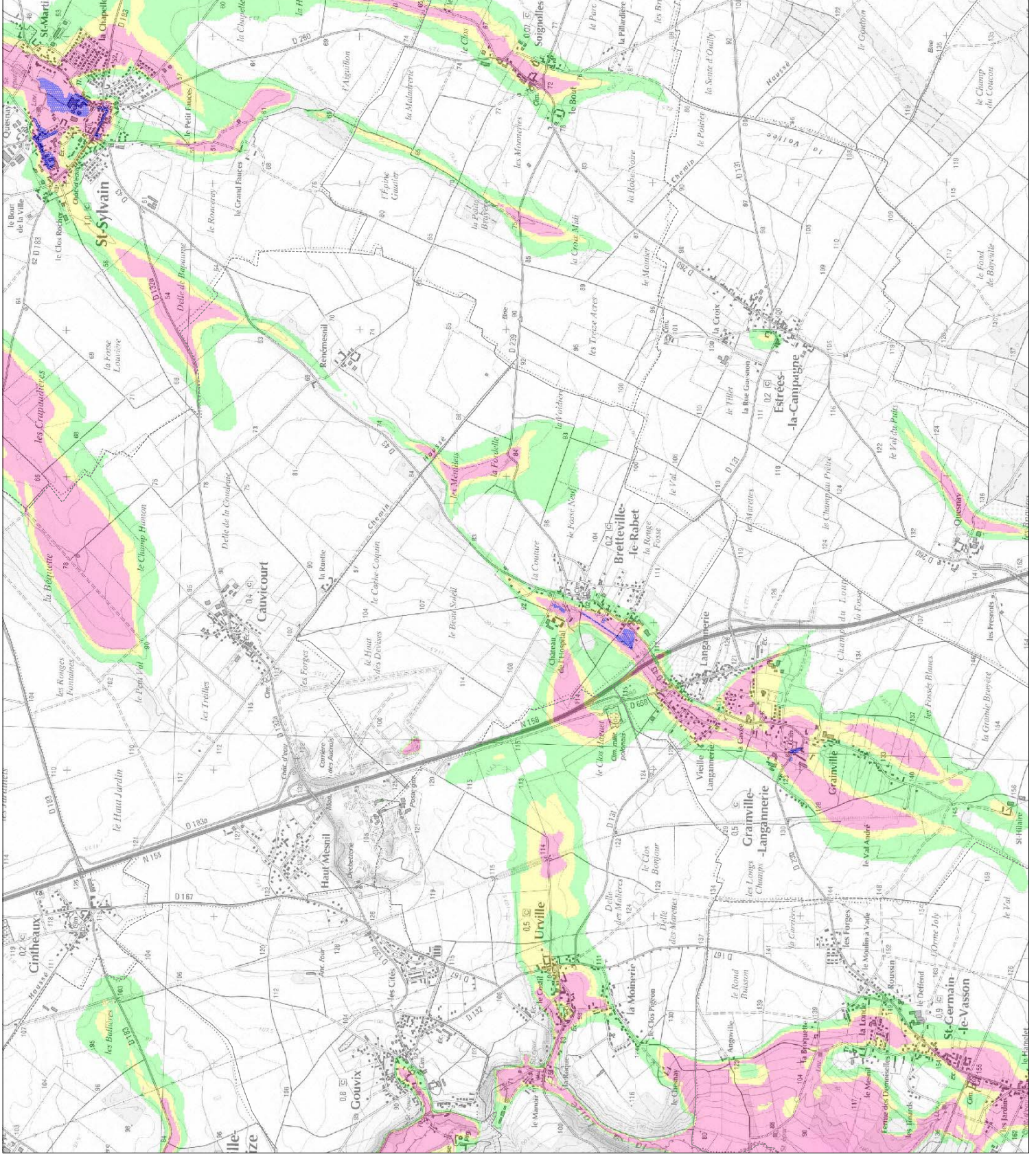
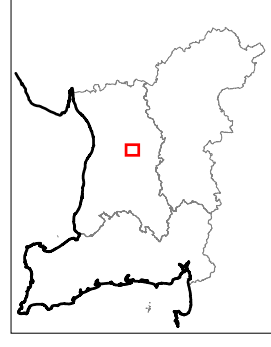
Débordements de nappe observés

- 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
- 5 m : pas de risque a priori



Bretteville-le-Rabet

14097

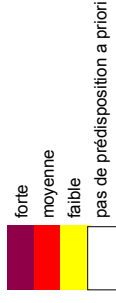




# Prédisposition aux chutes de blocs

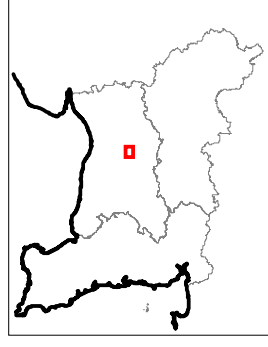
Mise à jour mai 2008

Indice de prédisposition  
(évaluation reposant sur des critères de pente)



**BRETTEVILLE-LE-RABET**

**14097**





# Cartographie des cavités souterraines

## BRETTEVILLE-LE-RABET

14097

Mise à jour juin 2008



terrain prédisposé à la présence de marnières  
terrain non prédisposé mais présence possible  
de carrières, d'ouvrages souterrains ou de cavités  
naturelles karstiques

Type de cavité ou d'indice :

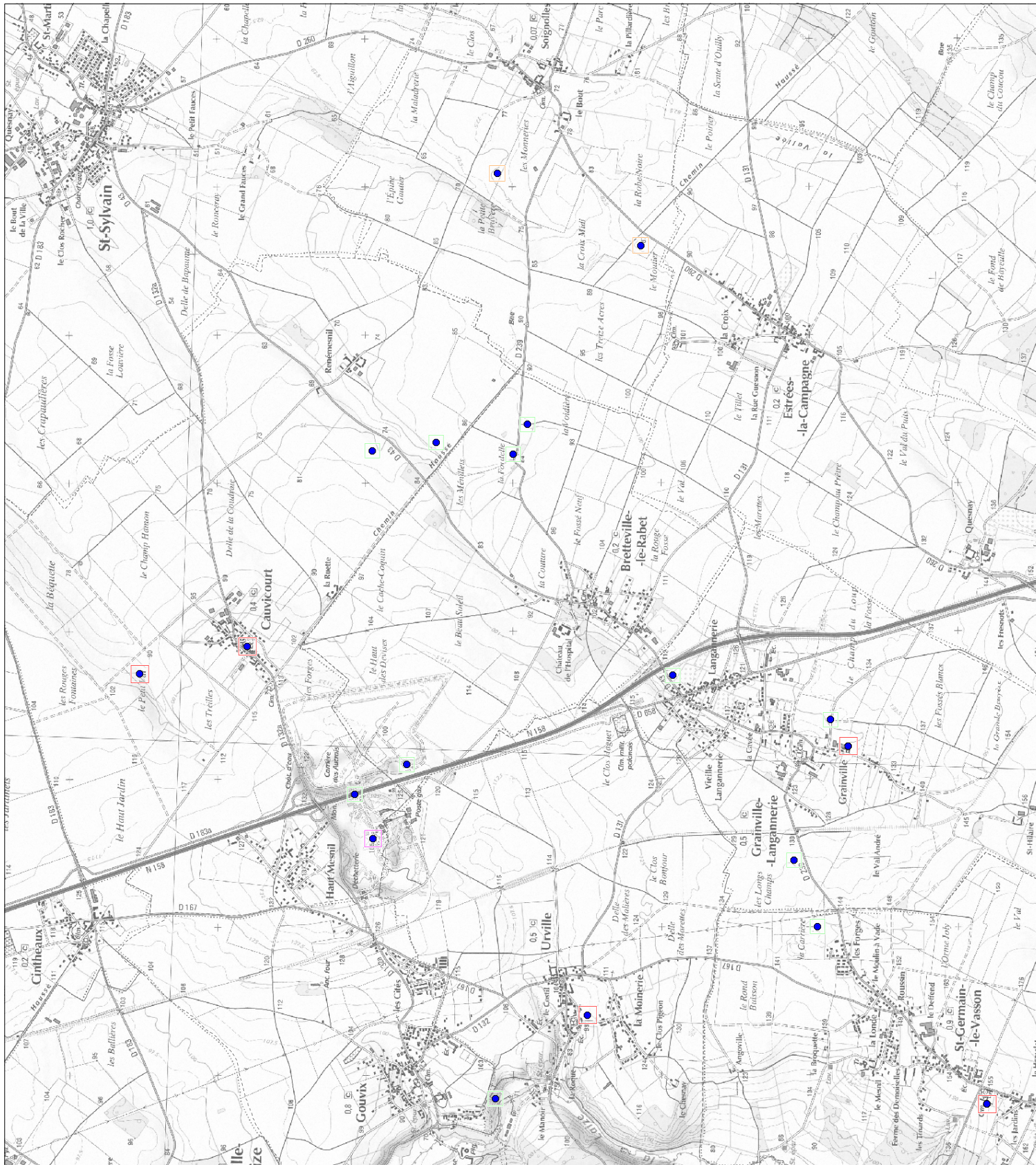
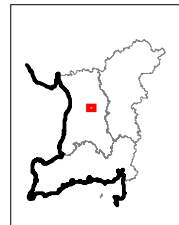
- ouvrages souterrains
- carrières - marnières
- cavités naturelles - karst
- non défini

Localisation des indices ou cavités :

- très précis
- moyennement précis
- faiblement précis
- très faiblement précis
- position erronée

Connaissance actuelle sur les  
marnières dans la commune : Y

source des données :  
BRGM / MEEDDAT (extrait de la bcavités)  
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...





Falaise, le 29 MAI 2012

**SYNDICAT D'EAU DE LA LAIZE**  
Boîte Postale 23  
14680 BRETTEVILLE SUR LAIZE

SYNDICAT D'EAU  
de la LAIZE  
Courrier reçu

LE 04 JUIN 2012

Monsieur,

Nous avons pris note de la volonté de la Commune de Bretteville le Rabet et celle de Grainville Langannerie de vouloir alimenter en eau potable de futures constructions permettant d'accueillir 40 habitants supplémentaires à Bretteville le Rabet, et 125 à Grainville Langannerie.

Nous vous confirmons que le syndicat Sud Calvados sera en mesure de fournir l'eau nécessaire à ces projets.

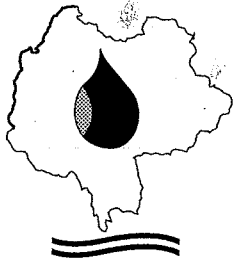
Vous trouverez ci-joint une note technique à l'attention des aménageurs qui fait le point sur les capacités du SPEP à court terme et moyen terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma sincère considération.

*Le Président,*  
*Dr. Claude LEBEURTRE*  
SYNDICAT DE  
D'EAU POTABLE SUD CALVADOS  
Hôtel de Ville  
14700 FALAISE

**SYNDICAT DE PRODUCTION  
D'EAU POTABLE SUD CALVADOS**

Hôtel de ville  
Place Guillaume le Conquérant  
14700 FALAISE  
Tél : 02.31.41.61.61  
Fax : 02.31.90.25.55



Le 4 juin 2012

Monsieur Philippe AVICE  
Architecte Urbaniste  
3 rue d'Hauteville  
75010 PARIS

**Objet :** Fourniture eau potable (PLU de Bretteville le Rabet et de Grainville Langannerie)

Monsieur,

Pour faite suite à votre demande de renseignements relative à la capacité d'alimentation en eau potable des futures constructions projetées dans les PLU des communes de Bretteville le Rabet et de Grainville Langannerie, vous trouverez ci-joint, l'engagement du syndicat de production Sud Calvados ainsi qu'une note technique à l'attention des aménageurs.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

M. LE BARON



# *Note aux aménageurs (SPEP Sud Calvados)*

## **Syndicat de Production d'Eau Potable Sud-Calvados**

### Note méthodologique à l'attention des aménageurs

Lors de sa réunion du 8 février 2010, le SPEP Sud-Calvados a adopté son Schéma Directeur de l'Eau.

Conscient de la nécessité d'une gestion dynamique et raisonnée de sa ressource pour en assurer la qualité et la quantité nécessaire aux communes, ce schéma directeur prend acte des hypothèses de développement, et donc des besoins futurs en eau, et fixe le programme d'évolution de sa production pour y répondre.

Le SPEP Sud-Calvados compte aujourd'hui 14 membres (communes ou syndicats de distribution) pour une population estimée au 31 décembre 2008 à 53 500 habitants répartis dans 98 communes.

Sa ressource provient de 7 forages pour lesquels le débit maximal de prélèvement journalier a été fixé par un arrêté préfectoral du 17 juin 2008 à 12 000 m<sup>3</sup>/jour en moyenne avec une autorisation ponctuelle à 13 000 m<sup>3</sup>. La capacité maximum autorisée du syndicat est donc de 4 380 000 m<sup>3</sup>/an

Sur les quatre dernières années d'exploitation (2006-2009) la moyenne de production s'est élevée à 3 739 972 m<sup>3</sup>. Sur les deux dernières années, cette moyenne a été ramenée à 3 513 866 m<sup>3</sup> à la suite de la mise en place d'un plan de réduction des volumes livrés, en particulier vers le SYMPERC (syndicat de production de la région de Caen) pour lequel les Ventes En Gros ont été ramenées de 977 671 m<sup>3</sup> en 2005 à 531 291 m<sup>3</sup> en 2008.

Les livraisons aux adhérents sont stables et n'ont varié que de 1% entre 2002 et 2008 (respectivement 2 981 740 m<sup>3</sup> et 3 012 413 m<sup>3</sup>). Cette évolution montre que la diminution de la consommation d'eau, la remise à niveau des réseaux des syndicats distributeurs compense l'augmentation du nombre d'abonnés dû, en particulier, au phénomène de desserrement des ménages. Sur les dix dernières années le taux d'évolution annuelle de la population s'est établi à 2.8%.

Sur ces bases, le SPEP Sud-Calvados a arrêté à 1870 m<sup>3</sup>/jour supplémentaire les besoins de production à l'horizon 2015. Soit 520 m<sup>3</sup> pour les logements, 300 pour les Zones d'Activités existantes, 350 pour les gros consommateurs, 400 pour de nouveaux projets industriels non encore identifiés et 300 de « réserve ».