

Département du Calvados (14)

Commune de

**BRETTEVILLE SUR LAIZE**



# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Révision du POS dans les formes d'un Plan Local d'Urbanisme

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :*



**Arim des Pays Normands**

8 Boulevard du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX  
Téléphone : 02.3186.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74  
contact@pactarim.fr



## Projet d'Aménagement et de Développement Durable : mode d'emploi

Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

Selon les termes de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

### Le PADD doit être :

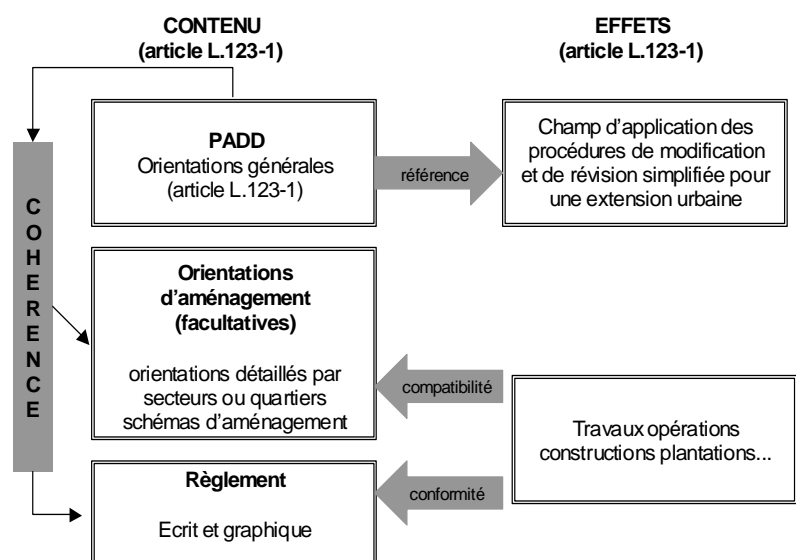
- un document ouvert, outil de dialogue entre les usagers et les responsables publics,
- un guide des évolutions d'aménagement de l'espace et de développement local,
- un outil permettant une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal.

**C'est avant tout à la commune, représentée par l'équipe municipale de dresser les grandes lignes de son projet communal.** Le PADD exprime donc le projet des élus, en concertation avec la population, en matière d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

L'objectif est de mieux maîtriser l'urbanisation tout en respectant l'environnement, afin de ne pas épuiser les ressources pour les générations futures.

Selon l'article R. 123-3, le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement.

La Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 précise enfin que ce document, non opposable au tiers, permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.



## *Projet d'Aménagement et de Développement Durable : mode d'emploi*

---

Enfin, la présentation des orientations du PADD doit être l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de territoire en expliquant clairement les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir et de définir un projet urbain précisant les actions et les opérations retenues prioritairement, et les principes d'urbanisme s'y appliquant (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,...). Un débat en conseil municipal et une réunion publique durant cette phase du PLU participent donc à l'effort « **d'aménager la commune proche du citoyen** ».

Si le PADD est avant tout un projet communal, il doit néanmoins respecter les orientations définies dans le cadre des documents supra communaux d'échelle plus large (Article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme) :

- Les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de CAEN-METROPOLE.
- Les orientations définies par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine. Celle-ci a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat conformément à l'article L111-1 du Code de l'Urbanisme. Le but d'un tel outil est de fixer : les orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire, les principaux objectifs en matière de localisation des infrastructures de transport et des grands équipements, de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. La DTA n'est pas actuellement approuvée

En outre, Bretteville sur Laize faisant partie de la communauté de communes du Cingal, elle doit tenir compte des compétences intercommunales. Au titre de ces compétences on peut mentionner : l'aménagement de l'espace, le développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, l'élaboration d'un schéma des chemins ruraux à conserver en vue du maintien de la qualité paysagère et éventuellement d'une utilisation touristique, la collecte et le traitement des ordures ménagères, le tourisme

Enfin, au-delà de ce périmètre, la prise en compte des projets des communes voisines permettra d'assurer une cohérence de développement à une échelle intercommunale

## *Le Projet de Bretteville sur Laize*

---

Le Plan Local d'Urbanisme de Bretteville sur Laize exprime le projet de la commune en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal, au cours des quinze prochaines années.

La première phase du PLU que représente le diagnostic, a permis de formuler les principaux enjeux. Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ils s'élaborent autour de trois grands axes fixant les grandes orientations générales au niveau du territoire communal.

Les principes fédérateurs du développement durable à Bretteville sur Laize s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'économique, le social et l'environnemental.

### **AXE 1 - Structurer la croissance urbaine**

- Favoriser le développement démographique de la commune en créant une offre de logements diversifiée.
- Tirer parti de la situation géographique de la commune dans l'aire d'attractivité de l'agglomération Caennaise.
- Maintenir et développer l'activité économique et commerciale.
- Assurer une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et la vocation résidentielle de la commune.

### **AXE 2 – Renouveler l'espace urbain en préservant l'image et la cohérence du territoire communal**

- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et la valorisation de Bretteville-sur-Laize.
- Organiser et sécuriser les déplacements.
- Veiller à l'adéquation entre les ressources, les équipements et les prévisions de développement.

### **AXE 3 –Préserver les ressources et valoriser les paysages naturels**

- Protéger les sols, les ressources en eau et la qualité des cours d'eau.
- Préserver les sites sensibles.
- Gérer les risques naturels.
- Permettre la découverte des sites naturels.

# Le Projet de Bretteville sur Laize

## Axe 1

### AXE 1 - STRUCTURER LA CROISSANCE URBAINE

#### 1. Favoriser le développement démographique de la commune en créant une offre de logements diversifiée

*Dans le cadre des décisions prises en 1995 lors de la révision de son Plan d'Occupation des Sols, la commune de Bretteville-sur-Laize avait déjà émis le souhait de répondre favorablement à la demande en logements et terrains, afin de permettre une évolution et un renouvellement de la population.*

*Compte tenu d'une situation géographique très favorable, des perspectives démographiques, du taux de croissance annuel des ménages et du rythme de construction de logements observé ces dix dernières années, la commune s'est fixé un objectif de constructions neuves **d'environ 160 logements à l'horizon 2015 soit une population de l'ordre de 1950 habitants (1650 habitants en 2005).***

*Le secteur d'intervention prioritaire se situe au Nord du bois de Quilly où une importante opportunité foncière permet à la commune d'envisager la maîtrise de son développement urbain. Autour du projet de création d'un pôle vert (Quilly), cette zone constituera le principal secteur de développement d'une offre diversifiée de logements, notamment de logement social, dans la poursuite d'une politique engagée depuis de nombreuses années.*

*Les zones réservées à une urbanisation future peuvent être étudiées sous le principe de lotissements ou de formes groupées d'habitations. Pour répondre aux objectifs retenus par la commune, les réserves foncières destinées à l'habitat doivent représenter un potentiel d'environ 16 hectares.*

- Créer une offre foncière pour 160 logements sur 10 ans.
- Contenir l'étalement urbain au Nord de la commune au delà du bois de Quilly.
- Maîtriser dans le temps le rythme d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.
- Mettre en place des outils, permettant la gestion d'une urbanisation globale et cohérente : Plan d'Aménagement de Zone, ZAC, opération d'habitat groupé...
- Maintenir la mixité urbaine sur la commune en favorisant la réalisation de programmes de logements diversifiés intégrant accession à la propriété et locatif social.
- Favoriser la mobilité résidentielle au sein de la commune notamment du locatif social vers l'accession.

## Le Projet de Bretteville sur Laize Axe 1

---

### 2. Tirer parti de la situation géographique de la commune dans l'aire d'attractivité de l'agglomération Caennaise

*L'ensemble des travaux routiers et autoroutiers au Sud et à l'Est de Caen vont apporter de profonds changements. Ils vont rapprocher un peu plus Bretteville-sur-Laize du principal « bassin d'emplois » du département et créer une « troisième couronne urbaine » autour de la capitale bas-normande. De ce fait, les nouvelles zones de constructions à Bretteville-sur-Laize vont devenir extrêmement attractives pour une population recherchant un cadre de vie agréable à moins de vingt minutes de Caen.*

- Permettre l'installation de jeunes ménages urbains.
- Anticiper l'augmentation de la demande en terrains compte tenu du « rapprochement » de la commune avec la capitale Bas Normande grâce aux grands travaux d'infrastructures routières (RD 158, A 88).

### 3. Maintenir et développer l'activité économique et commerciale

*La commune dispose d'un éventail diversifié de commerces et services, et constitue de ce fait un des pôles d'attractivité de la zone. Par ailleurs, la zone d'activités implantée à proximité de l'échangeur de la Jalousie n'offre plus de possibilité de nouvelles d'implantation.*

*La Communauté de Communes projette son extension pour poursuivre le développement économique du secteur et conforter la commune de Bretteville-sur-Laize dans son rôle de « lieu ressources » du bassin de vie.*

- Accroître l'offre de terrains pour l'accueil des entreprises
- Favoriser le développement de l'emploi local afin de limiter les déplacements.
- Conforter la vocation commerciale de la commune.
- Pérenniser les services et le commerce de proximité.
- Renforcer le rôle de pôle ressources de Bretteville sur Laize au sein de la communauté de communes du Cingal.

## *Le Projet de Bretteville sur Laize* **Axe 1**

---

#### **4. Assurer une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et la vocation résidentielle de la commune**

*Les 968 hectares exploités principalement en champs ouverts, soit 48 % de la superficie totale de la commune, expriment l'identité paysagère majeure de la commune.*

*Ces espaces agricoles sont sensibles aux dégradations naturelles et doivent faire face à l'extension de l'urbanisation. Par conséquent, des mesures de préservation de l'activité agricole au travers d'une qualification réglementaire demeurent prioritaires en matière de protection de l'espace rural.*

- Veiller à ne pas isoler certaines parcelles agricoles incluses dans des ensembles cohérents et homogènes.
- Donner la priorité à des opérations groupées.
- Eviter l'implantation de nouvelles constructions aux abords immédiats des exploitations agricoles.

## Le Projet de Bretteville sur Laize Axe 2

### AXE 2      RENOUELER L'ESPACE URBAIN EN PRESERVANT L'IMAGE ET LA COHERENCE DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### 1. Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions

*Les différentes extensions urbaines se sont réalisées en direction du plateau à « l'abri » d'un écran végétal naturel constitué par les bois de Quilly et des Riffets. La sensibilité visuelle particulièrement forte depuis la RD.23, impose un traitement et un aménagement paysager important et approprié dans la perspective de l'urbanisation de terrains situés devant l'actuel écran végétal.*

*De même, dans un souci de mise en valeur des paysages remarquables (vallée de la Laize), on veillera à protéger les coteaux.*

- Renforcer l'image actuelle « d'écrin vert » de la commune.
- Mettre en œuvre un traitement paysager approprié pour des programmes de constructions situés au Nord du bois de Quilly.
- Ne pas coloniser les coteaux les plus exposés à la vue notamment dans les secteurs surplombant la vallée de la Laize (RD 132- lieu dit la Grosse Butte).

#### 2. Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et la valorisation de l'image de Bretteville sur Laize

*La requalification urbaine et paysagère de ce qui deviendra à terme la principale entrée de Ville (accès depuis la RN 158 future A88 via la RD 23) et la restructuration du site Quilly, constituent des points forts de l'amélioration du cadre de vie des habitants souhaitée par la commune.*

- Engager une réflexion globale sur l'aménagement de l'entrée nord de la commune (RD 23).
- Restructurer le site de Quilly en « pôle vert » comprenant : la valorisation des monuments (église et manoir), la requalification de l'ancienne voie de chemin de fer « la tranchée », le développement et la structuration d'aires de stationnement en aval de l'église, l'aménagement du bois de Quilly...



## Le Projet de Bretteville sur Laize Axe 2

---

### 3. Organiser et sécuriser les déplacements

*Le développement du trafic routier lié à la création de nouvelles infrastructures ne sera pas sans répercussions sur certains secteurs de la commune, notamment celui de Caillouet.*

*L'objectif est de maîtriser le trafic et la vitesse des automobiles aux entrées principales de la commune ainsi qu'au carrefour des routes départementales 235 et 23.*

*Par ailleurs, les efforts engagés en matière de déplacements doux, notamment les liaisons piétonnières, seront poursuivis dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle zone d'urbanisation.*

- Gérer l'augmentation du trafic automobile à l'entrée principale de la commune (RD 23) et sur la RD 235.
- Sécuriser la traversée du hameau de Caillouet.
- Mettre en place une signalisation et des aménagements appropriés au point de convergence des RD 235 et 23.
- Préserver les chemins piétonniers existant permettant l'accès au bourg depuis le secteur du plateau.
- Développer des chemins piétonniers et des pistes cyclables à partir des nouvelles zones urbaines en direction du bourg des autres lotissements et des grands équipements.

### 4. Veiller à l'adéquation entre les ressources, les équipements et les prévisions de développement

*Un schéma d'assainissement a été réalisé en 2001 définissant les zones d'assainissement collectif et celles restant en assainissement individuel. La détermination de nouvelles zones constructibles implique une révision de ce schéma.*

*La station d'épuration réalisée en 1984 est actuellement d'une capacité de 2000 équivalents/habitants pour 1.200 personnes raccordées. Toutefois compte tenu de son ancienneté et des nouvelles normes en vigueur, cette capacité peut être revue à la baisse dans le cadre du renouvellement de l'autorisation de rejet. La commune apportera si nécessaire une réponse adaptée à cette situation.*

*Par ailleurs, un accroissement de la population entraînera une progression de la consommation d'eau potable à Bretteville-sur-Laize et dans les communes alentours, sollicitant de plus en plus la ressource. Dans ce cadre, une réflexion s'engagera en partenariat avec le gestionnaire et les services de l'Etat.*

- Modifier le zonage du schéma d'assainissement en fonction des nouvelles zones urbanisables.
- Adapter l'accroissement de la population à la ressource en eau disponible et à la capacité de traitement de la station d'épuration.

## Le Projet de Bretteville sur Laize Axe 3

### AXE 3 PRÉSERVER LES RESSOURCES ET VALORISER LES PAYSAGES NATURELS

#### 1. Protéger les sols, les ressources en eau et la qualité des cours d'eau

*La préservation des ressources en eau implique un contrôle de pollution notamment anthropiques et agricoles d'autant plus que les eaux de la Laize sont de bonnes qualités. Il est donc nécessaire de favoriser la circulation des différents cours d'eau et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.*

- Favoriser la circulation des différents cours d'eau et conserver les barrières naturelles (haies, bois, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.
- Ne pas accentuer les risques en éloignant les constructions des rivières afin d'éviter les rejets.

#### 2. Préserver les sites sensibles

*Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents d'Urbanisme.*

*La Vallée de la Laize et ses affluents protégés au titre des ZNIEFF, le site d'importance communautaire et les sites classés doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation et valorisation du patrimoine paysager de la commune.*

*Les haies et bois sensibilisés par les évolutions des pratiques agricoles et l'extension de l'urbanisation constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur.*

- Protéger et valoriser la ZNIEFF du Coteau de Jacob Mesnil et les sites classés au titre des espaces naturels sensibles et Natura 2000.
- Identifier les espaces boisés classés (EBC) : haies à protéger, bois des Riffets et Quilly...

## Le Projet de Bretteville sur Laize Axe 3

---

### 3. Gérer les risques naturels

*Certains problèmes ponctuels d'inondation par ruissellement, débordement ou remontés de nappes sont clairement identifiés. Ainsi en application du principe de précaution et afin d'anticiper ces risques, il est nécessaire de prévoir des dispositions réglementaires sur les secteurs identifiés: le gel de la constructibilité des terrains situés dans des zones inondables par débordement de la Laize, imposer certaines règles de constructions (interdiction de sous-sols) dans les zones inondables par remontées de nappes.*

*Par ailleurs, une partie de la commune, actuellement non urbanisée (sud de son territoire au niveau du ruisseau de Corneville ), est soumise aux risques de mouvements de terrain par effondrement des anciennes mines de fer (concessions minières de Cinglais et de Gouvix). Le Plan de Prévention des Risques Miniers, élaboré en 1995, assujettit les réalisations d'ouvrages et l'occupation des sols sur ce secteur.*

- Geler la construction des terrains situés dans les zones inondables par débordement de la Laize.
- Imposer certains modes de constructions (interdiction des sous-sols) dans les zones inondables par remontées de nappe.
- Appliquer les dispositions de l'actuel Plan de Prévention des Risques Miniers (interdiction de toutes constructions) au secteur concerné de la commune, dans l'attente d'un nouveau plan.
- Appliquer aux nouvelles constructions la réglementation para sismique.

### 4. Permettre la découverte des sites naturels

*Les paysages naturels de la vallée de la Laize et du Coteau de Jacob-Mesnil constituent un patrimoine important qu'il convient de préserver de l'urbanisation et de mettre en valeur.*

- Valoriser les chemins ruraux afin de poursuivre le développement de l'activité touristique autour de la vallée de la Laize et du coteau de Jacob Mesnil.