



*Département du Calvados*

*Commune de*

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

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

### ***2. Projet d'aménagement et de développement durables***

*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*

***Conseil au maitre d'ouvrage***

***CAUE  
du Calvados***

*28, rue Jean Eudes, 14000 Caen*

***Bureau d'études***

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

*3, rue d'Hauteville, 75010 Paris*



### La volonté du conseil municipal

Le conseil municipal souhaite promouvoir un développement équilibré de la commune, corriger certains défauts apparus dans le paysage et le tissu urbain, guider le développement à venir et surtout préserver les qualités du cadre de vie.

Le conseil municipal a émis une consigne claire :

**Bretteville-le-Rabet est une petite commune rurale, et entend le rester.**

L'étude de PLU s'est donc attachée à suivre cette direction.

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

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








Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la municipalité. Il s'agit d'un projet valable **sur le long terme**, qui doit être respecté dans l'esprit par tout projet d'urbanisme concernant le territoire communal.

# Bretteville-le-Rabet

## Plan local d'urbanisme

### PADD

#### Thème 1 Protéger les espaces naturels et le paysage

-  Préserver les vallées sèches et les coteaux
-  Préserver les châteaux et leurs abords
-  Protéger les haies bocagères
-  Protéger tous les boisements
-  Préserver une vue vers la plaine
-  Végétaliser les franges de l'urbanisation
-  Zone bâtie

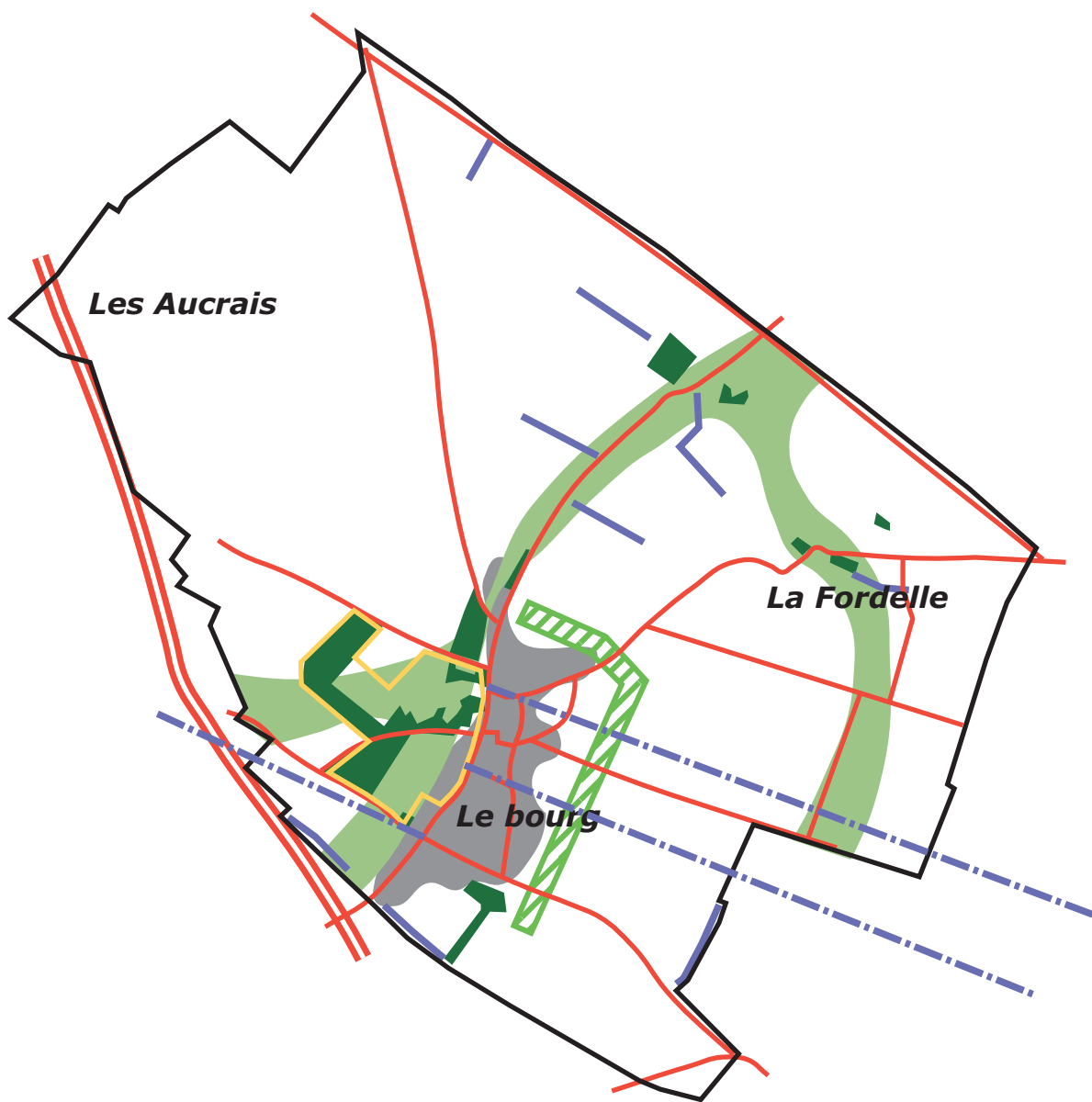
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



## 1. Protéger les espaces naturels et le paysage

### **Protéger les vallées sèches et leurs coteaux**

La vallée sèche de la Muance laisse entrer un espace naturel au cœur du village, et offre des vues dégagées depuis la rive droite de la vallée vers le nord. Cette qualité doit être préservée en protégeant la vallée elle-même et le coteau gauche de la Muance (dans la séquence du cœur du village).



### **Protéger les structures paysagères les plus remarquables**

La qualité du paysage dépend essentiellement de la végétation présente au sein du village et à sa périphérie. Il faut préserver les haies et boisements existants les plus remarquables, surtout en limite des zones urbaines. Notamment, les bois situés au nord du bourg le séparent efficacement de l'autoroute, pourtant très proche.



### **Protéger les haies les plus remarquables**

La qualité du paysage dépend essentiellement de la végétation présente au sein du village et à sa périphérie. Il faut préserver les haies bocagères existantes les plus remarquables, surtout en limite des zones urbaines.



### **Préserver les châteaux et leurs abords**

Les châteaux et leurs parcs forment des ensembles majestueux à préserver de l'urbanisation.



### **Maîtriser l'aspect des franges de l'urbanisation nouvelle**

Les opérations qui viennent en limite des espaces agricoles devront être accompagnées de plantations de haies, de préférence sur l'espace public, de manière à atténuer l'impact des constructions neuves dans le paysage, et à reconstituer la frange plantée caractéristique du village. Les essences de ces plantations devront être choisies parmi la végétation rustique locale.



### **Préserver des vues depuis le cœur du bourg vers la plaine**

La continuité du paysage entre la plaine et le cœur du village doit être maintenue pour préserver l'ambiance rurale.








# Bretteville-le-Rabet

## Plan local d'urbanisme

### PADD

#### Thème 2 Développer l'habitat et l'activité économique

-  Densifier le bourg mixité habitat et activité en occupant en priorité les parcelles déjà desservies
-  Développer l'habitat à court terme, en aménageant en priorité des terrains enclavés dans le bourg.
-  Envisager une opération de renouvellement urbain
-  Direction envisagée pour le développement urbain ultérieur
-  Respecter les engagements de la commune vis-à-vis du centre d'enfouissement des déchets

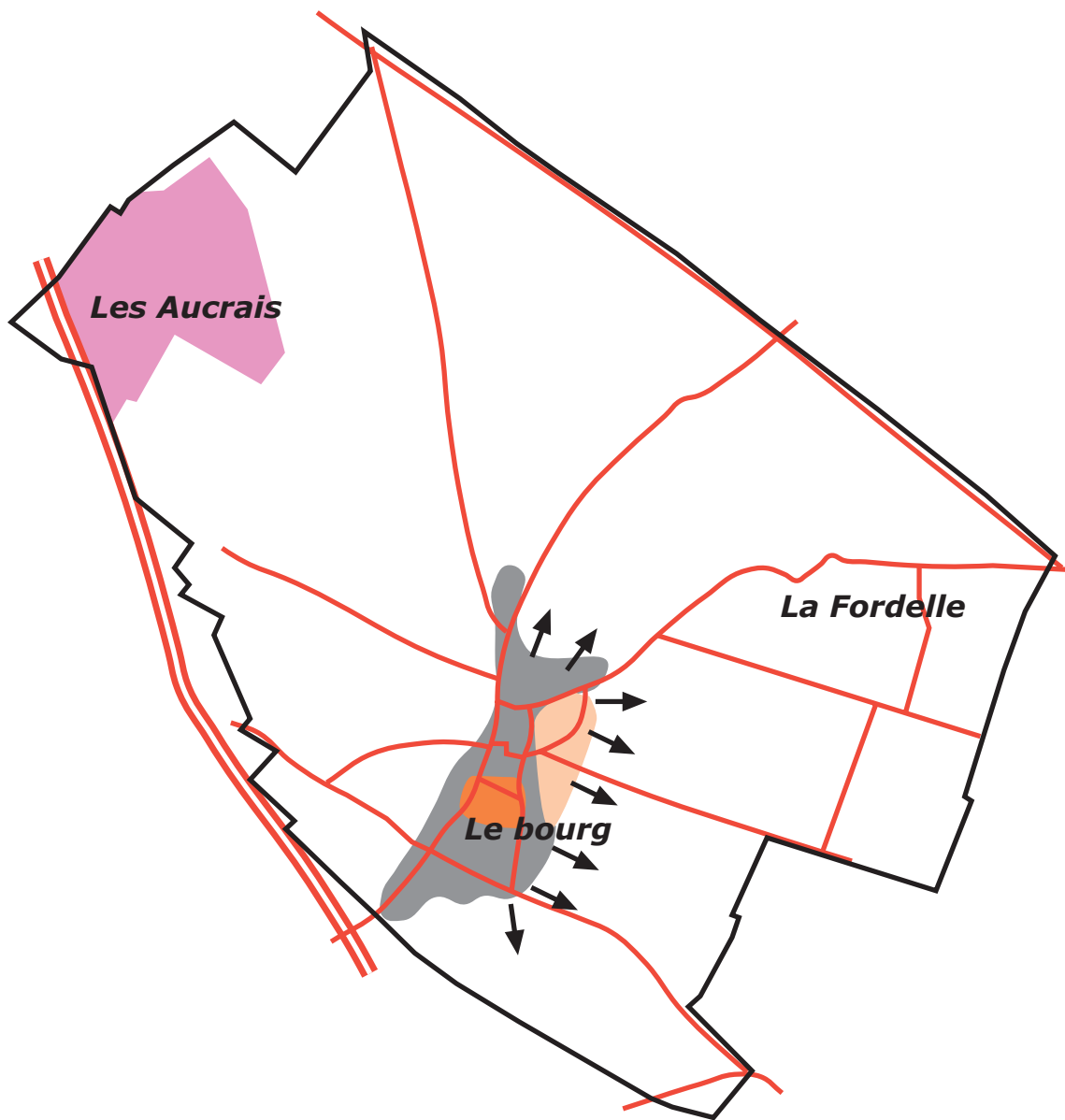
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



## 2. Développer l'habitat et l'activité économique

### **Augmenter le nombre de logements et d'habitants**

La commune souhaite diminuer le rythme de croissance observé au cours des années 2003 à 2012, et se fixe un objectif de développement d'environ 2,2 logement par an en moyenne (soit un objectif de 33 logements à créer en 15 ans).

En outre il est possible que de nouveaux logements soient créés dans du patrimoine ancien ou en densifiant des terrains déjà urbanisés mais faiblement occupés.

### **Favoriser la densité du bâti**

Le PLU devra favoriser le développement d'un habitat plus dense, notamment en précisant les densités minimales de programme pour les opérations d'aménagement.

### **Contrôler le rythme de croissance**

La commune souhaite maîtriser le rythme de croissance, par exemple en organisant un phasage des opérations.

### **Favoriser l'essor des activités économiques**

L'implantation de commerces et d'activités dans les zones déjà urbanisées doit être favorisée, notamment dans la rédaction du règlement du PLU.

### **Respecter les engagements de la commune**

vis à vis du centre de stockage et d'enfouissement des déchets aux Aucrais.

### **Agir en priorité sur les possibilités de renouvellement urbain**

Le PLU devra favoriser le renouvellement urbain, notamment en autorisant les changements de destinations et les rénovations.



### **Accompagner le développement de communications numériques**








L'augmentation du nombre d'utilisateurs dans le bourg sera favorable à la desserte de ce pôle par une boucle locale à très haut débit.

# Bretteville-le-Rabet

## Plan local d'urbanisme

### PADD

#### Thème 3 Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

-  Urbanisation existante
-  Permettre des randonnées pédestre agréables, et un parcours sportif
-  Aménager les espaces publics
-  Etendre le cimetière\*
-  Créer une salle de convivialité\*
-  Créer un terrain de jeux\*
-  Sécuriser l'accès des piétons au bourg de Grainville-Langannerie

\* : la localisation des équipements à créer n'est pas décidée à ce stade

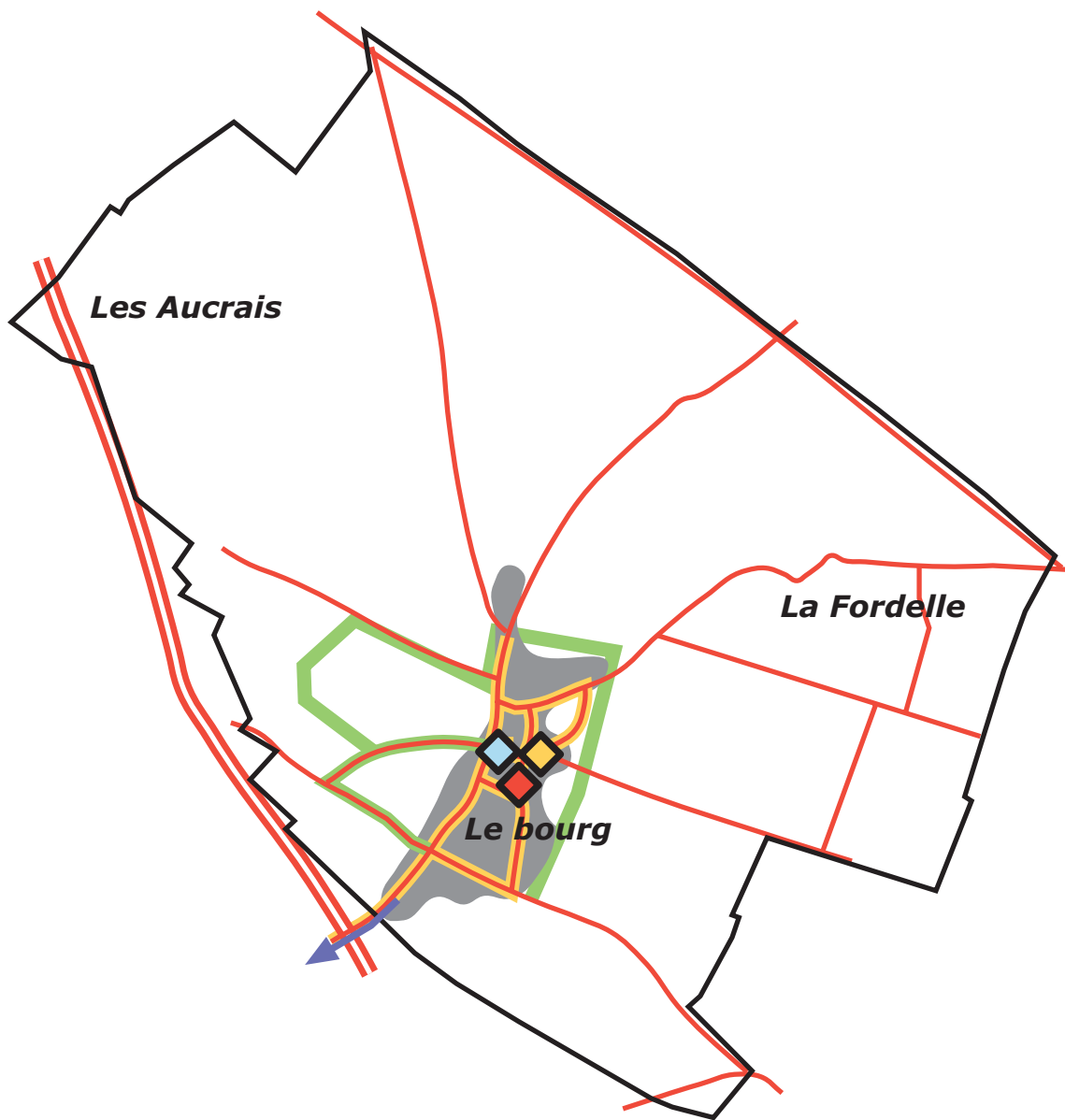
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



Nota : la localisation des équipements à créer n'est pas décidée à ce stade



### 3. Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

#### **Elargir les rues**

Les voies de dessertes du bourg n'ont pas été conçues pour supporter le trafic qui leur est demandé aujourd'hui. Le PLU permettra d'engager l'élargissement des routes.



#### **Améliorer l'aménagement des espaces publics**

Le piéton doit trouver une place sûre dans l'espace public : la création de trottoirs est urgente dans les zones urbanisées. Pour ce faire l'espace public devra être élargi lorsque cela est possible.



#### **Organiser un circuit de promenade autour du village, puis un parcours sportif.**

Le tour du bourg mériterait d'être complété, afin d'offrir une promenade agréable entre village et campagne, et reliant tous les chemins ruraux entre eux sans avoir traverser le village.



#### **Améliorer la sécurité des piétons se rendant à Grainville-Langannerie**

En créant un trottoir sur la portion faisant défaut entre les deux bourgs.



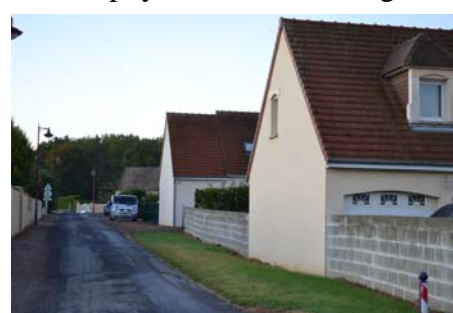
#### **Effacer les panneaux publicitaires**

La commune peut s'offrir une image plus avenante en faisant respecter la réglementation, voire en instaurant un règlement local de publicité.



#### **Réglementer l'aspect des clôtures**

L'aspect des clôtures compte largement autant que celui des constructions dans la physionomie du village.



#### **Prévoir la réalisation d'équipements collectifs**







- nouvelle salle de convivialité,
- une nouvelle mairie,
- terrain de sport,
- extension du cimetière existant

# Bretteville-le-Rabet

## Plan local d'urbanisme

### PADD

#### Thème 4 Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

-  Ensemble de bonnes terres agricoles à préserver
-  Siège d'exploitation agricole pérenne
-  Prévoir le renouvellement urbain d'un site agricole non pérenne
-  Accès technique à préserver
-  Exploiter les ressources minérales
-  Zone bâtie

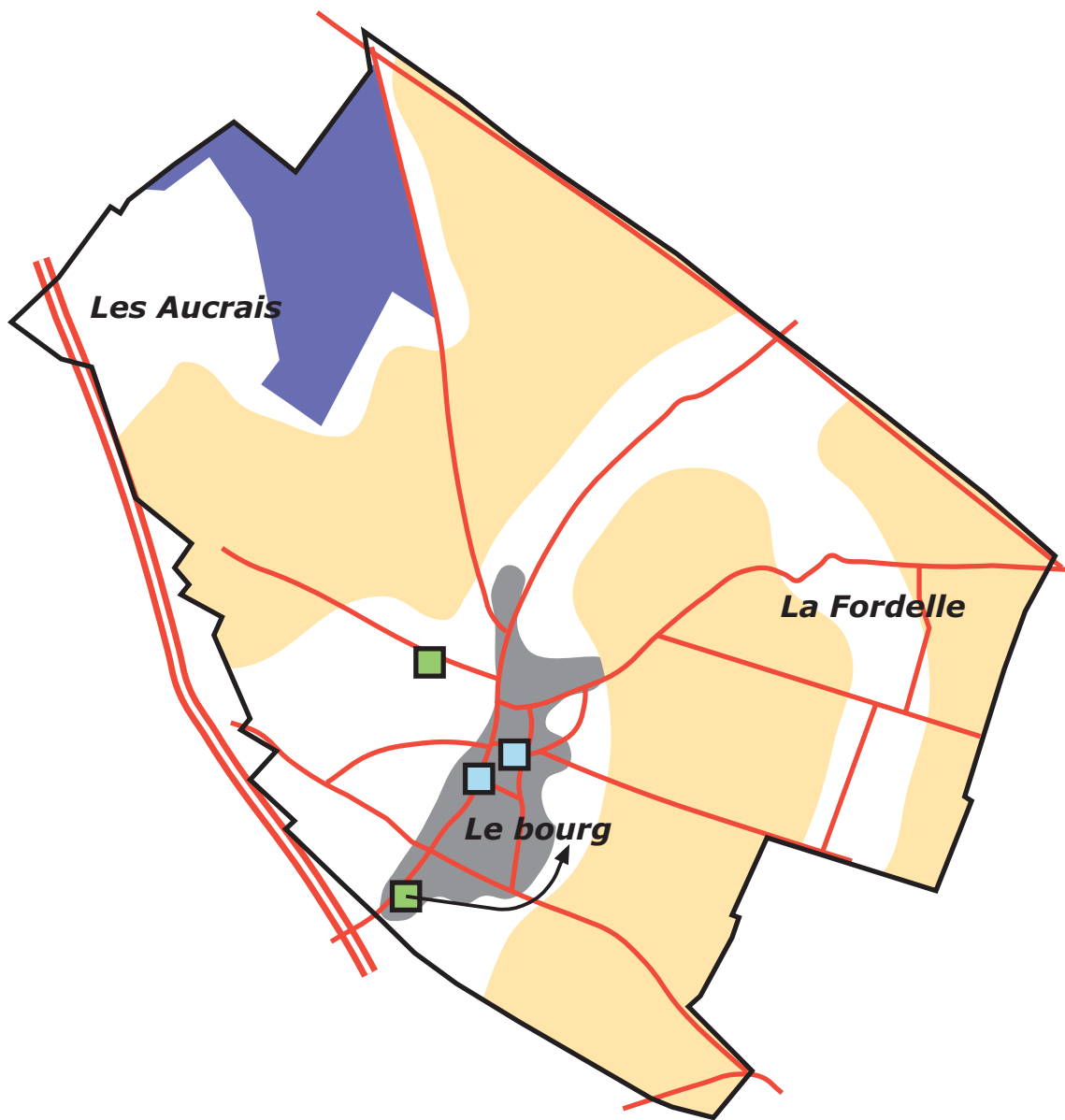
Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2013

Nord



0 Echelle : 1/20 000 1 km



#### 4. Préserver l'activité agricole et valoriser les ressources naturelles

Le PLU devra prendre en compte les contraintes propres à l'activité agricole :

##### **Préserver le potentiel de production**

en préservant les meilleurs terres (les plateaux de grande surfaces).

##### **Favoriser l'activité agricole en place**

En préservant des possibilités d'extension des activités en place, notamment lorsque les exploitations se trouvent en limite de l'urbanisation.

La desserte des activités agricoles en place par des engins encombrants doit être possible à toute heure du jour et de la nuit.

##### **Réglementer l'implantation des logements des agriculteurs**

La création de logements des agriculteurs sera encadrée strictement ne pourra se faire à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à condition qu'ils soient nécessaires à la bonne marche de l'exploitation.

##### **Identifier le bâti remarquable en zone agricole**

Le bâti remarquable dépendant des exploitations agricoles pourra subir des changements de destination et laisser place à de nouveaux logements, sous réserve de ne pas nuire à la pérennité des exploitations.



##### **Permettre l'activité de carrière**

Sur les emprises prévues par l'arrêt préfectoral en vigueur à ce jour.



##### **Promouvoir la production d'énergies renouvelables à l'échelle domestique**

En autorisant les panneaux solaires etc.










# Bretteville-le-Rabet

## Plan local d'urbanisme

### PADD


#### Thème 5 limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

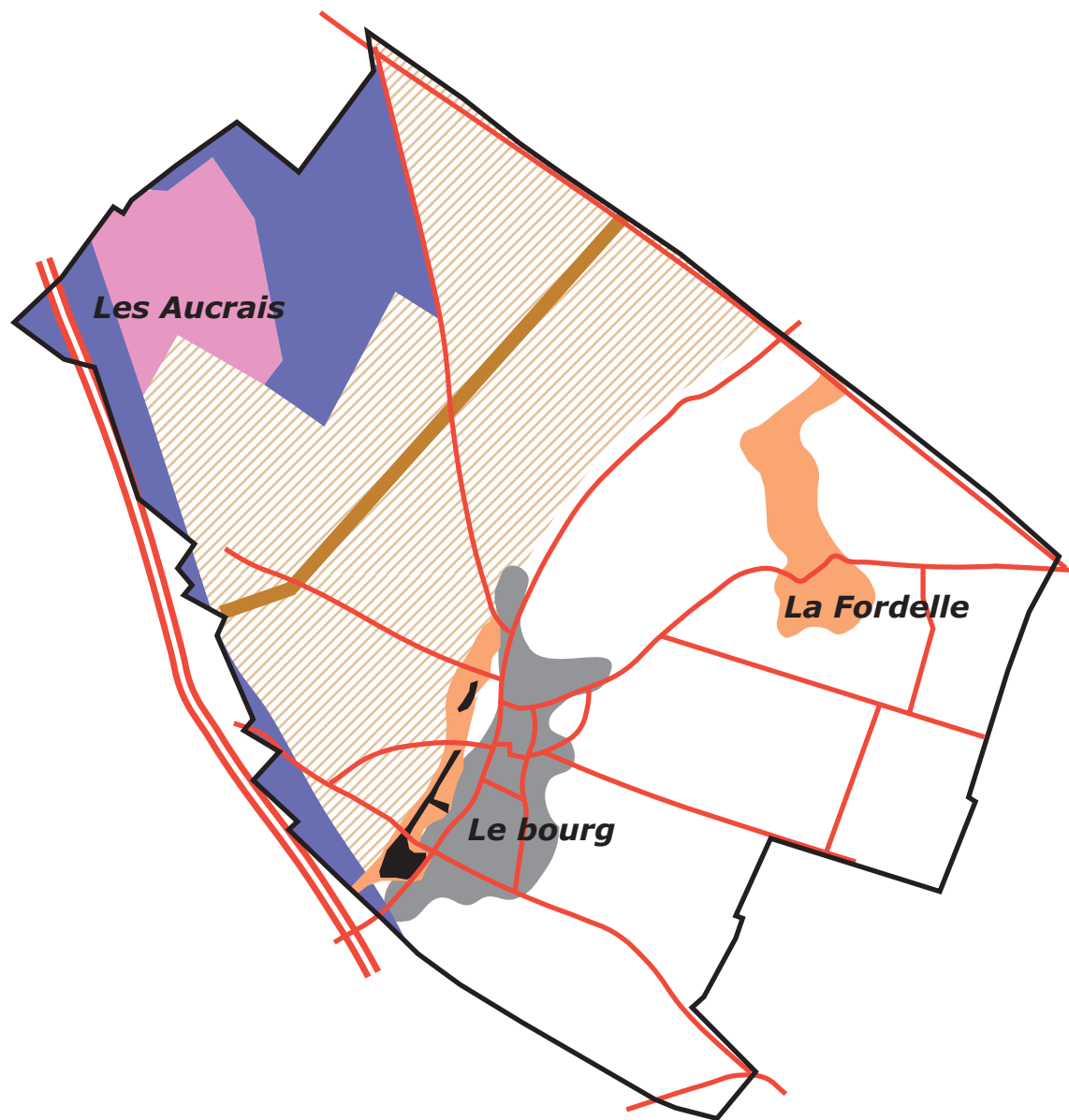
-  Interdire de construire dans les zones inondables
-  Eviter de construire dans les zones de remontées de nappes
-  Ne pas construire à proximité de sources de nuisances sonores
-  Ne pas construire à proximité de sources de nuisances olfactives
-  Ne pas construire à proximité d'un équipement présentant un risque d'explosion
-  Ne pas construire de nouvelles habitations sur la rive gauche de la Muance, où le sols transmet les vibrations dues à la carrière
-  Zone bâtie

Cabinet Avice,  
architecte-urbaniste

Mai 2013



0  Echelle : 1/20 000 1 km



## 5. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Le PLU s'efforce de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.

### **Eviter les nuisances sonores**

En interdisant la création de nouveaux logements à proximité de l'autoroute.



### **Eviter l'inconfort des vibrations du sol**

Les activités de la carrière provoquent des chocs et des explosions. Les vibrations se propagent dans le sol et sont ressenties dans les habitations situées sur la rive gauche de la Muance. La vallée stoppe la diffusion des ondes c'est pourquoi le développement de l'habitat est préférable sur la rive droite de la vallée.

### **Eviter les inondations et remontées de nappes**

En interdisant la création de nouveaux logements au fond de la vallée de la Muance, les vallées sèches et dans les zones d'écoulement des eaux pluviales.



### **Eviter les nuisances olfactives**

En interdisant la création de nouveaux logements à proximité du centre d'enfouissement des déchets.

### **Eviter le risques d'explosion**

En interdisant la création de nouveaux logements aux abords de la conduite de gaz.

\* \* \*