Département du Calvados (14)

Communauté de Communes

CINGAL - SUISSE NORMANDE

Commune de

BRETTEVILLE SUR LAIZE

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 27 octobre 2008
Modifications n° 1 et 2 approuvées les 3 janvier et 22 août 2011
Révision simplifiée n° 1 approuvée le 3 janvier 2011
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 18 juilet 2016
Mise en compatibilité n° 1 approuvée le 12 avril 2018

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

Siam Conseils
management de projets URBains

Siam Conseils
109 bis rue Jules Charpentier - 37000 TOURS
Tél. : 02 47 36 20 21 / Fax : 02 47 36 92 36
contact@siamconseil.com
http://www.siamconseil.com

Sommaire

1 – Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 3
1.1 Phase 1 : Le diagnostic 3
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)....4
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU 5
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU 5
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif 5
2 - Contenu du Plan Local d'Urbanisme 6
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Bretteville sur Laize....8
3.1 Le SCOT de CAEN Métropole 8
3.2. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.) 8
3.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie (S.D.A.G.E.) et le S.A.G.E. Orne Aval Seulles....9
3-4 La communauté de communes du Cingal 11
4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols initial 13
4.1 Révisions et modifications 13
4.2 Perspectives démographiques et d'organisation spatiale souhaitée....13
4.3 Préservation des espaces agricoles et milieux naturels 14
4.4 Récapitulatif du zonage et du règlement 15
4.5 Bilan des surfaces urbanisables 16

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 – Topographie 24
2 – Géologie....24
3 – Climatologie 27
3.1 Les précipitations....27
3.2 Les températures....27
4 – Hydrologie 28
5 – Gestion de l'eau potable....31
6 – Gestion de l'assainissement....33
6.1 Gestion des eaux usées 33
6.2 Gestion des eaux pluviales....35
7 – Collecte des déchets 35

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale 37
1.1 Le territoire communal 37
1.2 Les unités paysagères....41
1.3 La perception du site 45
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection 54

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1 – Organisation de l'espace urbain 69
1.1 La perception des espaces bâtis 69
1.2 L'évolution de la trame urbaine : de la vallée de la Laize au plateau 71
2 – Typologie du bâti 76
3 – Réseau viaire et déplacements 78

DIAGNOSTIC

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population 89
1.1 Démographie 90
1.2 Deux classes d'âge dominantes : les moins de 20 ans et les 20-39 ans 93
1.3 Ménages 95
2 – Logements 98
2.1 Evolution du parc existant 98
2.2 La construction neuve 103
2.3 Le parc locatif social 105
2.4 L'offre et la demande en logements 105
3 – Activités 107
3.1 Emploi – Population active – chômage 107
3.2 Répartition par secteur d'activités 111
3.3 Equipements et services 116
4 – Prévisions de développement logement 118

LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT, LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune 121
2 - Les choix d'aménagement de la commune 122
2.1. Structurer la croissance urbaine 122
2.2. Renouveler l'espace urbain en préservant l'image et la cohérence du territoire communal 124
2.3 Préserver les ressources et valoriser les paysages naturels 125
3. La définition du zonage 126

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1 -Incidences sur les sites naturels 136
2-. Incidences sur les paysages bâtis 136
3. Incidences sur les ressources en eau et les risques naturels 137
4 - Incidences en terme de nuisances 137
5. Impact du projet sur l'évolution de la consommation de l'espace 137

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1. La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement 138
2. - La compatibilité du P.L.U. avec les documents supra communaux 140

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1 - Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuie notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, …).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, …
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Recueil des données existantes

Le fonctionnement socio-économique

Tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan quantitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier…

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques qu'à été réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les élus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- Se servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

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

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase doit présenter de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, …
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la Commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précise les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliqueraient (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,…).

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission urbanisme et sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire….

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

- *La concertation auprès des habitants*

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation seront à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, …) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

2 - Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

PLU composé de cinq pièces :
- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les documents graphiques :
  - Délimitation des zones :
    U : zones urbaines
    AU : zones à urbaniser
    A : zones agricoles
    N : zones naturelles et forestières
  - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,….

- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement, gaz, incendie,…

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

PRESCRIPTION

DELIBERATION DU CONSEIL :
- Prescription
- Définition des modalités de la concertation

Affichage : mairie
Publicité : dans 1 journal

Phase d'élaboration
- Diagnostic
- PADD
- Mise en forme PLU

DEBAT AU SEIN DU CONSEIL

DEBAT PUBLIC AU CONSEIL SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2 mois
Délai minimum entre le débat au Conseil et la délibération arrêtant le projet de PLU

PROJET PLU

DELIBERATION DU CONSEIL
- Bilan de la concertation
- Arrêt du projet

Affichage : Mairie
Publicité : dans 1 journal

3 mois
Délai de réponse maximal pour les personnes associées et les communes limitrophes

ENQUETE PUBLIQUE

ARRETE MAIRIE :
- Dates
- Commissaire enquêteur (désigné par T.A)

Affichage : Mairie
Publicité : 2 publications dans 2 journaux

1 mois

Modification après enquête

APPROBATION

DELIBERATION DU CONSEIL : APPROBATION
Affichage : 1 mois mairie
Publicité : 1 journal

Cette délibération est applicable après exécution des mesures de publicité. Pour l'affichage, c'est la date du 1er jour qui est à prendre en compte

3 - Principes et orientations de nature supra-communale et le PLU de Bretteville-sur-Laize

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra - communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

3.1 Le SCOT de CAEN METROPOLE

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant éventuellement la commune.

Bretteville-sur-Laize et la Communauté de Commune du Cingal ont intégré le SCOT de CAEN METROPOLE.

Prescrit le 1er juillet 2004, le SCOT regroupe 143 communes dont 50 communes du Schéma Directeur de l'Agglomération caennaise, et correspond à un bassin de vie de 340 321 habitants.

La procédure d'élaboration du SCOT a été lancée le 30 novembre 2006. La première phase d'élaboration est consacrée à la construction d'un état des lieux partagé.

Dans cette perspective, 4 ateliers ont été mis en place :

- Environnement et aménagement de l'espace.
- Mobilité et déplacements
- Développement économique métropolitain
- Logement service et équipements.

3.2 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) permet de fixer les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et la mise en valeur des territoires. Tout comme les schémas directeurs, les P.L.U. doivent être compatibles avec la D.T.A..

Suite aux études préalables (1997-98), la phase d'élaboration de la D.T.A. de l'Estuaire de la Seine a été engagée depuis juin 1999. Le périmètre de la D.T.A. englobe les agglomérations de Caen, Rouen et du Havre en raison des enjeux économiques et environnementaux importants sur ce territoire. Actuellement, ce document n'a pas encore été approuvé par le comité interministériel

Cependant, trois orientations majeures sont mises en avant dans le projet de D.T.A. réalisé en janvier 2003 légèrement modifiées en 2005:

- Le renforcement de l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique de l'estuaire,
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages, la prise en compte des risques,

Le renforcement des dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

3.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie (S.D.A.G.E.) et le S.A.G.E. Orne Aval Seulles

Au terme des articles L123.1 du Code de l'Urbanisme et R244.13 du Code de l'environnement, les dispositions du PLU doivent être compatibles avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE, approuvé le 20 septembre 1996 concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et de milieux aquatiques. Les enjeux majeurs du SDAGE sont :

- la gestion et la protection des milieux aquatiques
- la gestion qualitative de la ressource
- la gestion quantitative de la ressource, la prévention, la gestion des risques, les inondations et les étiages

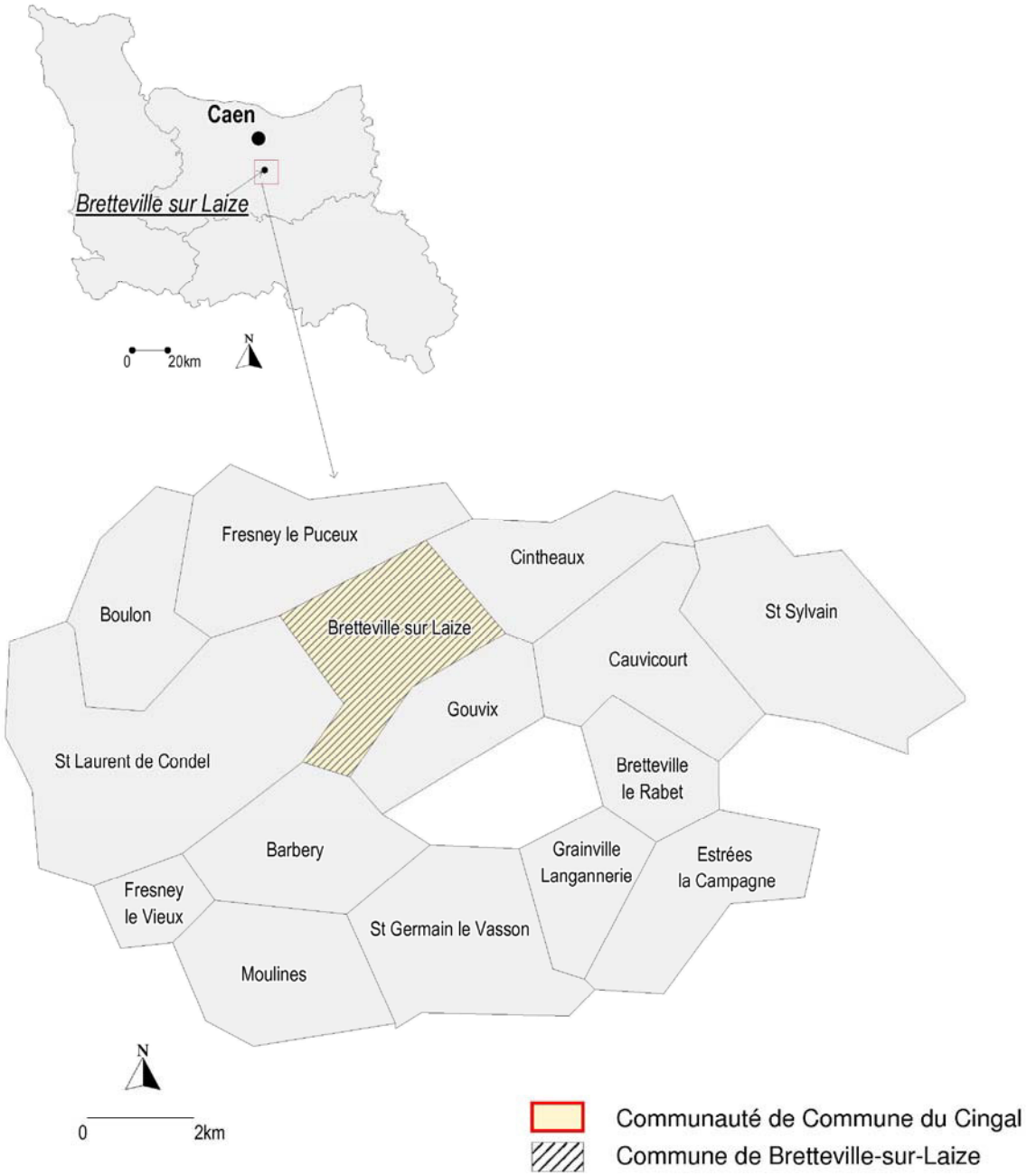
Depuis la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23/10/2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, la PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

La mise en œuvre du SDAGE est assurée, pour la commune de Bretteville-sur-Laize, par le SAGE Orne aval et Seulles approuvé par arrêté préfectoral du 7 septembre 2000. Issus de la loi sur l'eau, les S.A.G.E. sont des outils de planification pour l'eau et les milieux aquatiques sur un horizon de 10 à 15 ans. Ils encadrent les décisions publiques en matière d'assainissement, d'inondations, de zones humides, d'aménagements de rivières, de police de l'eau, etc..

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les Projets d'Intérêt Général et les opérations d'intérêt national (article L.123 – 2 du Code de l'Urbanisme).

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

L'intercommunalité



3.4 La communauté de communes du Cingal

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes du Cingal, la Commune de Bretteville-sur-Laize doit tenir compte des compétences intercommunales :

- *Pour les compétences obligatoires :*

  - Aménagement de l'espace :
    - Mise en place d'un schéma directeur qui, entre autre, aura pour vocation d'harmoniser l'aménagement de l'espace et l'activité économique potentielle sur le territoire de la Communauté de communes.
    - Achat de réserves foncières.
    - Elaboration et mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat visant à répondre aux besoins en logements locatifs neufs et anciens et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

  - Développement économique
    - Mener des actions ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques qu'elles soient agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales.
    - Aménagement ou équipement d'un ou de plusieurs terrains d'activités ou immeubles.
    - Mise en place d'une taxe professionnelle de zone sur les zones d'intervention de la Communauté de Communes .
    - Recherche de partenaires porteurs de projets de création d'emplois.

- *Pour les compétences optionnelles :*

  - Protection et mise en valeur de l'environnement : élaboration d'un schéma des chemins ruraux à conserver en vue du maintien de la qualité paysagère et éventuellement d'une utilisation touristique.

  - Collecte et traitement des ordures ménagères.

  - Construction, entretien, et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'enseignement :
    - Assurer les constructions,
    - Prendre en charge les dépenses de fonctionnement et d'investissement des établissements scolaires élémentaires et pré-élémentaires,

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

- Acheter et mettre à disposition du matériel pédagogique et des moyens de communication moderne dans les écoles.
- Gérer le gymnase du collège du Cingal.
- Gérer le transport scolaire sur le secteur de Bretteville-sur-Laize,
- Gérer la mise en place et le fonctionnement des centres aérés.
- Etudier l'opportunité de création d'équipements sportifs intercommunaux et en assurer ensuite la création et le fonctionnement.
- Assurer l'enseignement musical à l'école de musique, la chorale, et en milieu scolaire.

▪ Tourisme :
- Mener toutes actions permettant l'amélioration et l'extension des capacités d'accueil touristiques sur le territoire la Communauté de Communes.
- Assurer tout travaux et toutes actions ayant pour vocation la valorisation du patrimoine touristique.

▪ Construction, aménagement et entretien de la voirie :
- Réfection et entretien de la voirie communale et des places
- Prise en charge des signalisations horizontales et verticales, barrières de sécurité et matériel de signalisation temporaire.
- Opération de voirie relevant d'un contrat de pôle avec le Conseil Régional.

Précisons que la compatibilité n'est pas la conformité : un document est compatible à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Source : Site internet Communauté de Communes

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

4 - Bilan du Plan d'occupation des Sols initial

4.1 Révisions et modifications

Le Plan d'Occupation des Sols de Bretteville-sur-Laize a été approuvé le 13 octobre 1981.

Le document a été révisé en 1995 (délibération du Conseil Municipal du 30 mai 1995).

Il a fait l'objet de plusieurs modifications.

Lors de la révision du POS, trois objectifs principaux se sont dégagés de l'analyse des paysages et du bâti, mais également de l'analyse des objectifs de population fixés par la municipalité ainsi que la nécessité d'assurer des emplois sur place.

Ces objectifs étaient les suivants :

- Rechercher les meilleurs emplacements pour l'habitat : l'objectif de population fixé par la municipalité était de 2000 habitants à échéance du P.O.S. soit une augmentation de 600 habitants environ, ce qui nécessitait à plus ou moins longue échéance de construire 200 logements.
- Prévoir une zone d'activités dans un cadre d'intercommunalité : une extension de la zone d'activités communale était envisagée à l'échelle du canton compte tenu des atouts que représentent la proximité d'un axe routier important, un accès facile et une visibilité excellente.
- Assurer une protection efficace des zones naturelles : en dehors des espaces urbanisés, une volonté de protection au titre de la qualité des paysages, des espaces boisés et de l'activité agricole est affirmée.

4.2 Perspectives démographiques et organisation spatiale souhaitée

Après un recul de la population de l'ordre de 8 % durant la période précédent la révision du POS, l'objectif retenu consistait dans un développement soutenu de la population. Celle -ci était de 1.341 habitants en 1990 avec une diminution des moins de 20 ans et des 20 – 59 ans.

La commune a fixé un objectif de 2.000 habitants à échéance du POS soit 600 habitants supplémentaires et la construction de 200 nouveaux logements ce qui supposait une évolution notable du rythme de construction.

Le parti d'aménagement proposé par le POS révisé tente donc d'établir un compromis entre la volonté d'accueillir de nouvelles familles pour assurer le renouvellement des générations tout en préservant la pérennité de l'activité agricole.

Le POS révisé comporte plusieurs zones urbaines correspondant à l'identification des quartiers à vocation d'habitat.

Elles sont ainsi localisées :

- Le centre bourg qui correspond à un espace bâti dense regroupant le bâti de la reconstruction et les lotissements plus récents.
- Le secteur du Beffeux et du moulin de Tesson où l'habitat s'est développé le long de la vallée de la Laize à l'Ouest du centre bourg

Par ailleurs, des zones NB correspondant aux hameaux de Jacob Mesnil sur la RD vers Fresney le Puceux et de Callouet. en limite Nord avec Fresney le Puceux permettent l'intégration de nouvelles constructions sous certaines réserves notamment le respect du règlement sanitaire départemental.

Enfin des zones d'urbanisation et de développement économique futur ont été constituées au Nord de la commune dans le secteur de la zone d'activités, à l'Est du centre bourg dans le secteur du stade et au Sud-Ouest du centre bourg à proximité de la Criquetière.

4.3 Préservation des espaces agricoles et milieux naturels

Afin de favoriser la protection des activités agricoles, une partie importante du territoire communal avait été classée en zone NC dans le POS initial. Lors de la révision du POS, une part importante de la zone NC à été transférée en zone ND passant ainsi de 805 hectares à 465,5 hectares.

465,5 ha classés en zone NC

La zone correspond aux secteurs de plateau situés au Nord et au Sud-Ouest de la commune. Entièrement vouée à l'agriculture, elle ne peut admettre que les seules constructions liées à cette activité (maison d'habitation ou bâtiment).

De même et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au bon fonctionnement des exploitations peuvent être autorisés :

- La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien,
- L'extension mesurée des constructions existantes.

Toutes les autres constructions non liées à l'agriculture ou ne présentant pas un intérêt général sont strictement interdites assurant ainsi le maintien des surfaces exploitées.

Les ZNIEFF et les sites inscrits classés en zone ND

Le POS mentionne également la protection stricte du site avec la délimitation de zones ND vouées aux espaces naturels non agricoles.

Aucune construction nouvelle n'y est admise. Seuls la réhabilitation et le changement d'affectation de construction représentative du patrimoine bâti ancien et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

La zone ND définie quatre sous-secteurs : un secteur NDs réservé à des activités culturelles, sportives et de plein air et à leur extension, ainsi qu'au camping caravaning, un secteur NDc concernant une ancienne carrière inscrite dans un périmètre de ZNIEFF, un secteur NDf correspondant à des zones archéologiques sensibles, un secteur Ndi pour les terrains susceptibles d'être inondés lors des débordements de la Laize.

4.4 Récapitulatif du zonage et du règlement

- Les zones urbaines

Elles englobent le Centre Bourg en distinguant :

- La zone UB correspond à la partie reconstruite après guerre à la suite d'un remembrement urbain. Elle est principalement affectée à l'habitation et aux activités, notamment les commerces bureaux et services. La construction en ordre continu et les densités autorisées doivent lui conférer un caractère très urbain.
- Les zones UC concernent l'extension résidentielle du bourg. Elles sont principalement affectées à l'habitation et éventuellement aux activités qui en sont le complément (commerces et services).
- La Zone UE située au Nord-Est de la commune en dehors du bourg correspond à un secteur d'activités pouvant comprendre de l'artisanat, de l'industrie et des établissements commerciaux.
- . La Zone UH réservée à la réalisation d'établissements scolaires

- Les zones naturelles

Elles comprennent :

- La zone NA : c'est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future permettant le développement du bourg.
- Les zones I NA : non équipées, elles sont destinées, compte tenu de leur situation à être urbanisées pour de l'habitation et pour des services qui en sont le complément naturel . Leur vocation principale est l'habitation.
- Les zones NB : Elles concernent les hameaux de Jacob-Mesnil et de Callouet où il est possible d'insérer d'autres constructions. Elles sont destinées à conserver leur caractère actuel essentiellement rural.
- Les zones NC : ce sont des zones naturelles destinées à la protection des secteurs agricoles où seules sont autorisées les implantations liées à l'activité agricole.
- Les zones ND : zones de protection des sites et paysages qui correspondent également aux zones susceptibles d'être inondées par les débordements de la Laize.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

POS de Bretteville –sur – Laize - Récapitulatif des zones et des surfaces urbanisables

Zones	Avant révision		Après révision		Observations
	Superficie	%	Superficie	%	
UB	2.5	0.3%	2.5	0.3%	
UC	42.5	4.4%	47.5	4.9%	
UD	17.0	1.8%	-		
UE	-		4.0	0.4%	
UH	-		7.0	0.7%	
TOTAL Zones Urbanisées	**62.0**	**6.4%**	**61.0**	**6.3%**	
NA	-		43.5	4.5%	dont 3.5 ha en Nae
1 NA	8.0	0.8%	7.5	0.8%	
2 NA	6.0	0.6%	-		
3 NA	4.0	0.4%	-		
TOTAL Zones naturelles urbanisables	**18.0**	**1.9%**	**51.0**	**5.3%**	
NB Zone intermédiaire	7.0	0.7%	5.0	0.5%	
NC	805.0	83.2%	465.5	48.1%	
ND	76.0	8.6%	385.5	45.3%	
TOTAL Zones naturelles protégées	**881.0**	**91.0%**	**851.0**	**87.9%**	
TOTAL GENERAL	**968.0**	**100.0%**	**968.0**	**100.0%**	

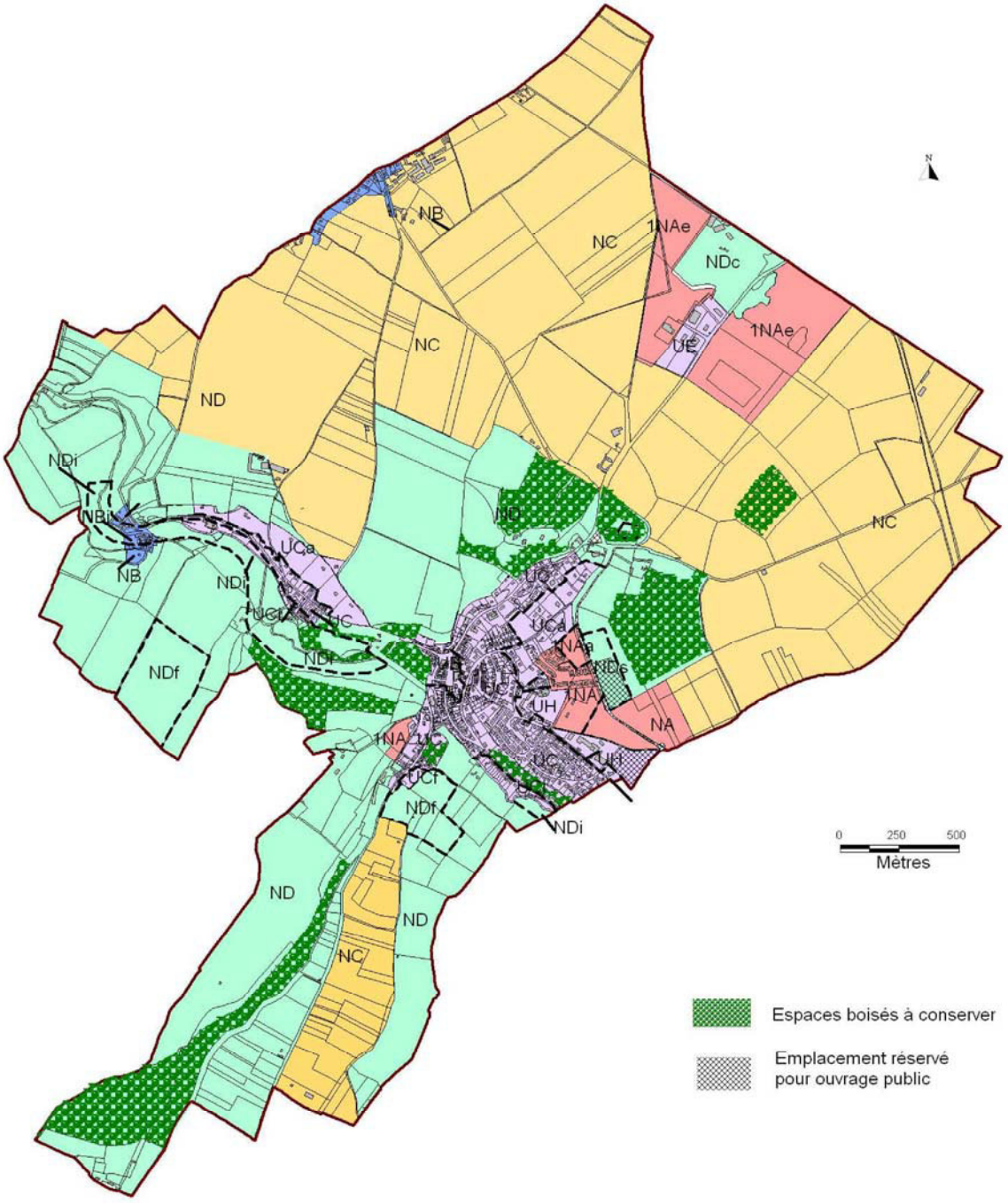
4.5 Bilan des surfaces urbanisables

Le Plan d'Occupation des Sols révisé de Bretteville-sur-Laize délimitait 61 hectares de Zones Urbanisées et 51 hectares de Zones Naturelles Urbanisables. soit 1 hectare supplémentaire de Zones U et 33 hectares de Zones NA.

A l'heure de l'élaboration du PLU, le bilan des surfaces disponibles fait apparaître des opportunités limitées. En dehors de quelques parcelles en dents creuses situées en zone U, seule la zone NA délimitée à proximité du collège offre encore des possibilités de développement.

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Carte du zonage



source -Jean LANDRY ingénieur Urbaniste

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

Règlement du POS de Bretteville sur Laize

UB Zone urbaine	UC Zone urbaines réservée à l'extension résidentielle du bourg	UE Zone urbaine réservée aux activités	UH Zone urbaine réservée aux équipements scolaires et leur dépendances
01. Occupations du sol admises			
- Construction à usage d'habitation,de commerces, d'artisanat et de services - Lotissement à usage résidence principale - Aménagement ou extension installations existantes si n'augmentent pas les nuisances - Postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures si liés à garages ou stations services - Affouillements et exhaussements du sol	- Construction à usage d' habitation et éventuellement aux activités qui en sont le complément (commerce ou services) - Lotissement à usage principal d'habitations - Installation classées protection environnement, - Aménagement ou extension des activités existantes classées ou classables - . Postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures si liés à garages ou stations services - Affouillements et exhaussements du sol	- Constructions à usage artisanal - Lotissements à usage d'activité - Habitation hébergeant personnes liées aux activités - Installations classées soumises à déclaration - Affouillements et exhaussement de sol liés aux équipements d'infrastructures.	- Bâtiments et installations liés aux services et équipements scolaires y compris bâtiments à usage d'habitation nécessaires pour assurer le fonctionnement de la zone - Affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces installations autorisées..
02. Occupations du sol interdites			
- Installations classées soumises à autorisation et à déclaration - Abris de fortune et dépôts de matériaux - Ouverture et exploitation de carrières - Stationnement caravanes, terrains de camping caravaning parcs résidentiels de loisirs - Lotissements autres ceux à usage résidence principale - Affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UB 1	- , Installations classées soumises à autorisation et à déclaration - Abris de fortune et dépôts de matériaux - Ouverture et exploitation de carrières - Terrains hébergement légers de loisirs,stationnement de caravanes - Lotissements autres qu'usage principal habitation, - . Affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UC 1	- Tous autres types d'occupation ou utilisation du sol.	- Tous autres types d'occupation ou utilisation du sol que ceux définis à l'article UH 1.
03. Accès et voiries			
- Construction possible si accès par voies publiques ou privées permettant circulation des engins de lutte contre les incendies	- Construction possible si accès par voies publiques ou privées permettant circulation des engins de lutte contre les incendies - Voies de desserte de lotissement + 10 parcelles non conçues en rebroussement total.	Constructions et installations desservies par des voies publiques ou privées correspondant à leur destination et permettant l'accès engins de lutte contre incendie et protection civile.	- Accès à la voie publique >ou= à 4 m et permettant circulation des engins de lutte contre les incendies. - Accès respectant la sécurité des usagers des voies publiques . - Compatibilité entre voirie de desserte et destination et importance des constructions. - Demi tour camion possible sur voies en impasse
04. Desserte par les réseaux			
EAU			
-branchement eau obligatoire	- : branchement eau obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle	- : branchement eau obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant alimentation en eau.	- , : branchement eau obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant alimentation en eau.
EAUX USEES			
- Branchement obligatoire au réseau public d'assainissement sous réserve compatibilité des effluents	- Branchement obligatoire au réseau public d'assainissement sous réserve compatibilité des effluents.	- Assainissement autonome dans le respect du RSD - Evacuation des eaux résiduaires industrielles soumise à la réglementation en vigueur.	- Branchement obligatoire au réseau public d'assainissement sous réserve compatibilité des effluents
EAUX PLUVIALES			
- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant.	- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant.	- Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant, sinon aménagements permettant le libre écoulement - Aménagements de dispositifs permettant évacuation directe sans stagnation.	- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant.
ELECTRICITE TELEPHONE			
- Pas de prescriptions	- Pas de prescriptions	- Pas de prescriptions	- Pas de prescriptions

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

UB Zone urbaine	UC Zone urbaines réservée à l'extension résidentielle du bourg	UE Zone urbaine réservée aux activités	UH Zone urbaine réservée aux équipements scolaires et leur dépendances
05. Caractéristiques du terrain			
Pas de prescriptions particulières	Pas de superficie de terrains inférieure à 600 m² 400 m² pour constructions jumelées et 300 m² pour constructions en bandes	Pas de prescriptions particulières	Pas de prescriptions particulières
06. Implantation des constructions / aux voies			
- Soit alignement /voies - Soit prolongement constructions existantes - Si opération d'ensemble, plan de composition ou plan de masse	- Retrait minimum de 5 m /alignement des voies actuel ou futur - Distances réduites si groupe habitations ou lotissement - Pour bâtiment existant alignement de fait ou recul maintenu	- Retrait RD 142 : 15m - Retrait voirie interne : 9m - Distance réduite en fonction des besoins pour équipement de volume réduit .	- Retrait d'au moins 5 m ou à l'alignement des voies. - Recul différent si bâtiments existants et impératifs techniques ou archi.
07. Implantation des constructions / aux limites séparatives			
- En limite séparative ou en retrait	- Construction en limite séparative ou en retrait - 2 m mini avec exceptions possibles si H<3m égout ou 5m faîtage, adossement sans excéder hauteur et longueur , extension bâtiment existant, - Si opération d'ensemble, plan de composition ou plan de masse	- Construction implantées à au moins 15m des limites séparatives, - Marge d'isolement qui doit être plantée dans conditions fixées par UE 13.	- Construction le long des limites séparatives. - Marge d'isolement =h=2L - Distance d'éloignement >ou= à 4 m
08. Implantation des constructions / aux autres sur la même propriété			
-Distance= hauteur de la plus élevée des deux constructions et 4 m mini	Distance minimum de 5 m, et 2m si H du faîtage inférieur à 3mi	Respect distances règlement installations classées et lutte incendie si constructions sur même parcelle.	Distance mini de 4 m
09. Emprise au sol			
- Moins de 50% de la parcelle - 75 % si autre que logement	- 35 % max de la superficie du terrain	50 % max de la superficie du terrain	Pas de prescriptions particulières
10. Hauteur maximum			
- 3 niveaux max habitation - 12 m max activité	- 3 étages maxi combles inclus - Moins de 0,60 entre niveau supérieur plancher RDC et niveau naturel terrain - Voies et terrains en pente H maxi 12m	- 12 m max sauf si caractéristiques techniques spécifiques	- Pas de prescriptions particulières
11. Aspect extérieur			
- Les constructions doivent respecter l'harmonie avec bâti avoisinant et le site - Clôtures pleines max 1,80m - Annexes en harmonie avec le bâtiment principal	- Les constructions doivent respecter l'harmonie avec bâti avoisinant et le site - Pastiche architecture étrangère à la région du cinglais interdit - Clôture haies vives essences régionales, implantées à 0,50 alignement et doublées H max façade 1,2m et arrière 1,8m	- Les constructions doivent respecter le caractère des lieux avoisinants - Caractéristiques de la construction permettant une bonne intégration dans le paysage.	- Les constructions doivent respecter l'harmonie crée par le sbâtiments existants et le site. - Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone.
12. Obligation de stationnement			
- A déterminer selon besoins en dehors des voies publiques	- Habitations collectives 1 pce/60m² plancher HO et 1 pce/tranche de 5 logts au dessus de 10 logts - Habitation individuelles, 2 pce/parcelle	Stationnement correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors des voies publiques.	- Stationnement correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors des voies publiques
13. Espaces libres – Espaces verts			
- Espaces libres autres aires circulation et stockage pour commerce et artisanat traités en espace verts.	- Plantations maintenues ou remplacées par plantation équivalentes, - Espaces libres, hors cheminement des parcelles, traités en espace verts plantés d'essence régionales.	Espaces libres plantés Stockages et parkings masqués par haies ou rideaux d'arbres de haute tige. Limite séparatives plantées de rideau d'arbres + espèces buissonnantes sur épaisseur de 2 m.	- Plantations existantes maintenue , - 1 arbre pour 4 places de parking - Plantations uniformément réparties.
14. COS			
- possibilités occupation du sol = application art UB3 et UB13	COS de 0,40 et possibilité de dépassement pour aménagement intérieur bâtiment existant	Application des règles édictées aux UE 3et UE 13	Application des règles édictées aux UE 3et UE 13
15. Dépassement du COS			
Sans objet	Autorisé pour reconstruction et aménagement intérieur bâtiment existant.	Sans objet	Sans objet

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

NA Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future	1 NA Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future	NB Zone naturelle partiellement équipée destinée à garder son caractère actuel et un habitat diffus	NC Zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole
01. Occupations du sol admises			
- Equipements d'infrastructure sous réserve que ne gênent pas aménagement ultérieur de la zone, - Constructions précaires liées à l'activité agricole.	Par anticipation sur l'urbanisation future - Habitations sous forme ou non de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées. - Construction à usage commerce, bureaux, services,sans compromettre aménagement rationnel ultérieur de la zone, - Affouillements et exhaussements de sols nécessaires. - Bâtiments et installations liées aux services et équipements publics.	- Constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes et les constructions destinées à une activité professionnelle - Les installations classées soumises à autorisation. - Aménagement ou extension des installations existantes. - Equipements d'intérêt public général. - Constructions liées à l'activité agricole. - Affouillements ou exhaussements de sols.	- Constructions nécessaires aux exploitations agricoles et habitations destinées aux exploitants. - Ouvrages techniques nécessaires zu fonctionnement des services publics. - Affouillements et exhaussements de sols. - Installations classées liées à l'activité agricole ; - Dépôts d'hydrocarbures pour distribution de carburant bétail. - .Aménagement ou extension mesuré des bâtiments existant et la construction de garages ou annexes, la reconstruction en cas de sinistre - Le changement d'affectation de bâtiments anciens d'architecture traditionnelle. - Les aires naturelles de camping et les construction liées à l'hébergement des animaux
02. Occupations du sol interdites			
- Toutes occupations et utilisations du sol autres citées à l'article NA1	- Toutes occupations et utilisations du sol autres citées à l'article INA1.	- Toutes occupations et utilisations du sol autres citées précédemment. - En secteur Nbi toute nouvelle construction autre agrandissement mesuré de bâtiments existants.	- Toutes occupations et utilisations du sol autres citées à l'article NC 1.
03. Accès et voiries			
- Voies de desserte intérieures aménagées en fonction de l'importance des installations prévues. - Aucune sortie nouvelle sur le RD 23	- Voies nouvelles crées compatibles avec aménagement cohérent de la zone - Voies en impasse desservant + de 10 logt ou 1500m² de plancher interdites. - En secteur INAt sécurisation de l'accès à la RD pour les usagers.	→Accès > ou = à 4m sauf si cette règle apporte des dommages à l'environnement.	- Construction et installations desservies par voies publiques ou privées correspondant à leur destination et permettant la circulation des engins de lutte contre les incendies.
04. Desserte par les réseaux			
EAU			
- Raccordement au réseau public obligatoire.	- : branchement eau obligatoire ,	- branchement eau obligatoire	- Branchement eau obligatoire pour habitation et installation nécessitant eau potable au regard réglementation sanitaire en vigueur.
ASSAINISSEMENT			
- Raccordement au réseau public obligatoire.	- Branchement obligatoire au réseau public d'assainissement sous réserve de la compatibilité des effluents.	- Branchement obligatoire au réseau public d'assainissement et en l'absence de réseau, assainissement autonome sous réserve.	- Branchement au réseau public d'assainissement, - Assainissement autonome autorisé en l'absence de réseau.
EAUX PLUVIALES			
- Sans objet.	- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant.	- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant.	- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur exista
ELECTRICITE TELEPHONE			
- Sans objet	- Sans objet	- Sans objet	- Sans objet
05. Caractéristiques du terrain			
Pas de prescriptions particulières	600 m² minimum 400 m² pour constructions jumelées 300 m² pour les constructions en bande	Superficie des parcelles crées par voies de division >ou= à 1000m².	Pas de prescriptions particulières

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

NA Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future	1NA Zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future	NB Zone naturelle partiellement équipée destinée à garder son caractère actuel et un habitat diffus	NC Zone naturelle vouée à la protection de l'activité agricole
06. Implantation des constructions / aux voies			
- Retrait 15 m route départementale - Retrait 9 mètres voies internes - Distance réduite pour les équipements de volume réduit.	- Retrait mini de 15 m - Possibilité de réduire les distances si groupe d'habitations et lotissement - Retrait au moins égal à 15 m en bordure des RD.	- Retrait de 5m mini par rapport voies existantes et alignement des futures voies - Si construction anciennes possibilité alignement. - Extension de bâtiment, alignement de fait ou recul maintenu. - Retrait de 15m pour RD .	- Retrait Routes Départementales 25m de l'axe, - Autres voies :15 m de l'axe - Retrait berges des cours d'eau 10m
07. Implantation des constructions / aux limites séparatives			
- Au moins 15 m des limites séparatives - Marge d'isolement plantée dans conditions fixées par NA13.	- Construction en limite séparative autorisée, - Sinon H/2 5 m mini	- H/2 4 m mini si pas de construction en mitoyenneté, - Constructions en limites de propriété ou en marge de recul existante autorisées.	- Soit H/2 = 4 m mini - Soit construction en limite de propriété
08. Implantation des constructions / aux autres sur la même propriété			
Distances imposées par le règlement des installations classées et pour la lutte contre les incendies.	4 m mini 2 m mini si faîtage inférieur à 3m	3m mini 2m mini si locaux de faible volume et hauteur de faîtage <à 3m et surface HO<à 6m².	3m mini 2m mini si locaux de faible volume et hauteur de faîtage <à 3m et surface HO<à 6m².
09. Emprise au sol			
Pas de prescriptions particulières	- 35% max de la superficie du terrain	30% max de la superficie de la parcelle	Pas de prescriptions particulières
10. Hauteur maximum			
- Pas de prescriptions particulières	- 3 niveaux maxi - Moins de 0,60 entre niveau supérieur plancher RDC et niveau naturel terrain	- 3 niveaux maxi - Moins de 0,60 entre niveau supérieur plancher RDC et niveau naturel terrain	- 2 étage maxi pour les habitations. - Moins de 0,60 entre niveau supérieur plancher RDC et niveau naturel terrain
11. Aspect extérieur			
- Pas de prescriptions particulières	- Unité / bâti existant intégration dans le paysage, - Pastiche architecture étrangère à la région du cinglais interdit. - Haies vives de végétaux d'essence régionale. - Hauteur clôture 1,20 en façade et 1,80 sur l'arrière.	- Unité / bâti existant intégration dans le paysage, - Pastiche architecture étrangère à la région du cinglais interdit - Haies vives de végétaux d'essence régionale.	- Unité / bâti existant intégration dans le paysage, - Pastiche architecture étrangère à la région du cinglais interdit - Haies vives de végétaux d'essence régionale éventuellement doublée d'un grillage.
12. Obligation de stationnement			
- Pas de prescriptions particulières	- 2 places de stationnement par logement sur la parcelle.	Stationnement en dehors du domaine public dans conditions répondant aux besoins des constructions projetées.	- A déterminer selon les besoins et en dehors des voies publiques
13. Espaces libres – Espaces verts			
- . Pas de prescriptions particulières	- Plantations maintenues ou remplacées par plantation équivalentes, - Parties non construites traitées sen espace vert.	- Plantations maintenues ou remplacées par plantation équivalentes, - Parties non construites traitées sen espace vert - Bâtiments à usage agricole ou artisanal isolés des voies et des propriétés par rangée d'arbres de haute tige.	- Plantations maintenues ou remplacées par plantation équivalentes . - Talus et haies bordant les voies et en limite séparative conservé et entretenu. - Bâtiment d'activité masqués par des haies ou des plantations d'essences régionales.
14. COS			
Pas de prescriptions particulières	COS de 0,40 En secteur 1Naa COS de 0,20 Pas de COS pour les constructions d'intérêt général Pour les lotissements et les groupes d'habitation COS fixé par règlement intérieur.	Application des règles des articles NB 3 à NB 13 du règlement	Application des règles des articles NB 3 à NB 13 du règlement
15. Dépassement du COS			
Sans objet	Interdit	Sans objet	Sans objet

1 - Bilan du POS et méthode d'élaboration du PLU

ND Zone de protection des sites et paysages
01. Occupations du sol admises
- Aménagement ou extension mesurée des installations existantes. - Changement d'affectation bâtiments architecture traditionnelle pour usage résidentiel artisanal commercial ou touristique. - Constructions d'annexes ou garages. - Constructions à usage strictement agricole. - Reconstruction sur place en cas de sinistre. - Construction d'intérêt général. - Affouillement et exhaussement de sols. - Activité en sous sol telle que culture des champignons en secteur NDc - Equipements nécessaires aux activité sportives et de plein air en secteur NDs - Les aménagements et extensions mesurées autres que celles à l'articles ND 1 en secteur Ndi
02. Occupations du sol interdites
- Celles non prévues article ND 1 y compris le stationnement des caravanes de plus de 3 mois - En secteur NDs toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article ND1 - En secteur NDc toutes constructions et installations nouvelles à la surface de la carrière. - En secteur Ndi toute construction nouvelle autre que agrandissement mesuré bâtiment existant.
03. Accès et voiries
- Les accès et voirie devront satisfaire aux conditions fixées par l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme..
04. Desserte par les réseaux
EAU
- . Branchement eau obligatoire pour habitation et installation nécessitant eau potable au regard réglementation sanitaire en vigueur
ASSAINISSEMENT
- Branchement au réseau public d'assainissement pour toute transformation en vue de l'habitation. - Assainissement autonome autorisé en l'absence de réseau
EAUX PLUVIALES
- Pas d'obstacle au libre écoulement des eaux, - Aménagements garantissant écoulement des eaux vers le réseau si collecteur existant
ELECTRICITE TELEPHONE
- privé. : Sans objet
05. Caractéristiques du terrain
- Pas de prescriptions
06. Implantation des constructions / aux voies
- RD : 25 m - Autres voies :15 m
07. Implantation des constructions / aux limites séparatives
- Soit H/2 = 4 m mini - Soit construction en limite de propriété
08. Implantation des constructions / aux autres sur la même propriété
- Distance suffisante pour permettre entretien des marges d'isolement et des bâtiments.
09. Emprise au sol
- Pas de prescription
10. Hauteur maximum
- Pas de prescription.
11. Aspect extérieur
- Unité / bâti existant intégration dans le paysage, - Pastiche architecture étrangère à la région du cinglais interdit
12. Obligation de stationnement
- Sans objet.
13. Espaces libres – Espaces verts
- Plantations maintenues ou remplacées par plantation équivalentes . - Talus et haies bordant les voies et en limite séparative conservé et entretenu.
14. COS
- Pas de COS
15. Dépassement du COS
- Sans objet

Etat initial de l'environnement

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1 - Topographie

Le territoire communal de Bretteville-sur-Laize est marqué par la présence de deux grandes entités physiquement différentes:

- **Le plateau**, entre l'ancienne voie romaine et le haut des collines qui dominent le bourg, occupe tout le secteur Nord de la commune. L'altitude y varie de 108 à 90 NGF et les pentes d'orientation variable y sont très faibles. Ce paysage de culture sans haies, typique de la plaine de Caen, est particulièrement lisible depuis la RD 23, principal accès de la commune en provenance de l'agglomération caennaise, et ouvre de larges perspectives.
- **La vallée de la Laize et ses affluents**, les ruisseaux de Corneville et de Val Saint Clair, occupent quant à eux le secteur sud de la commune. La Laize joue un rôle déterminant dans l'organisation de l'espace communal. C'est là en effet que s'est développée l'urbanisation notamment en liaison avec l'activité des moulins.

  Enserrée entre des coteaux plus ou moins larges et souvent boisés, la vallée découpe la commune selon un axe sud-est nord-ouest. Elle représente une zone de transition nette et originale entre les terrains acides du massif armoricain et ceux plus carbonatés du départ du Bassin Parisien. Bien que la topographie soit relativement plate (55 m d'altitude moyenne en amont et 50 m en aval), la vallée est plutôt encaissée et peu large. Les coteaux qui se situent entre le plateau et la vallée ont une altitude comprise entre 100 m et 50 m et des pentes assez fortes de l'ordre de 20%.

Deux entités géographiques marquées; le plateau et la vallée de la Laize.

Un point culminant à 112 m.

La commune de Bretteville-sur-Laize fait donc partie d'un vaste plateau où la vallée de la Laize marque la topographie par ses pentes fortes et son talweg très dessiné.

2 - Géologie

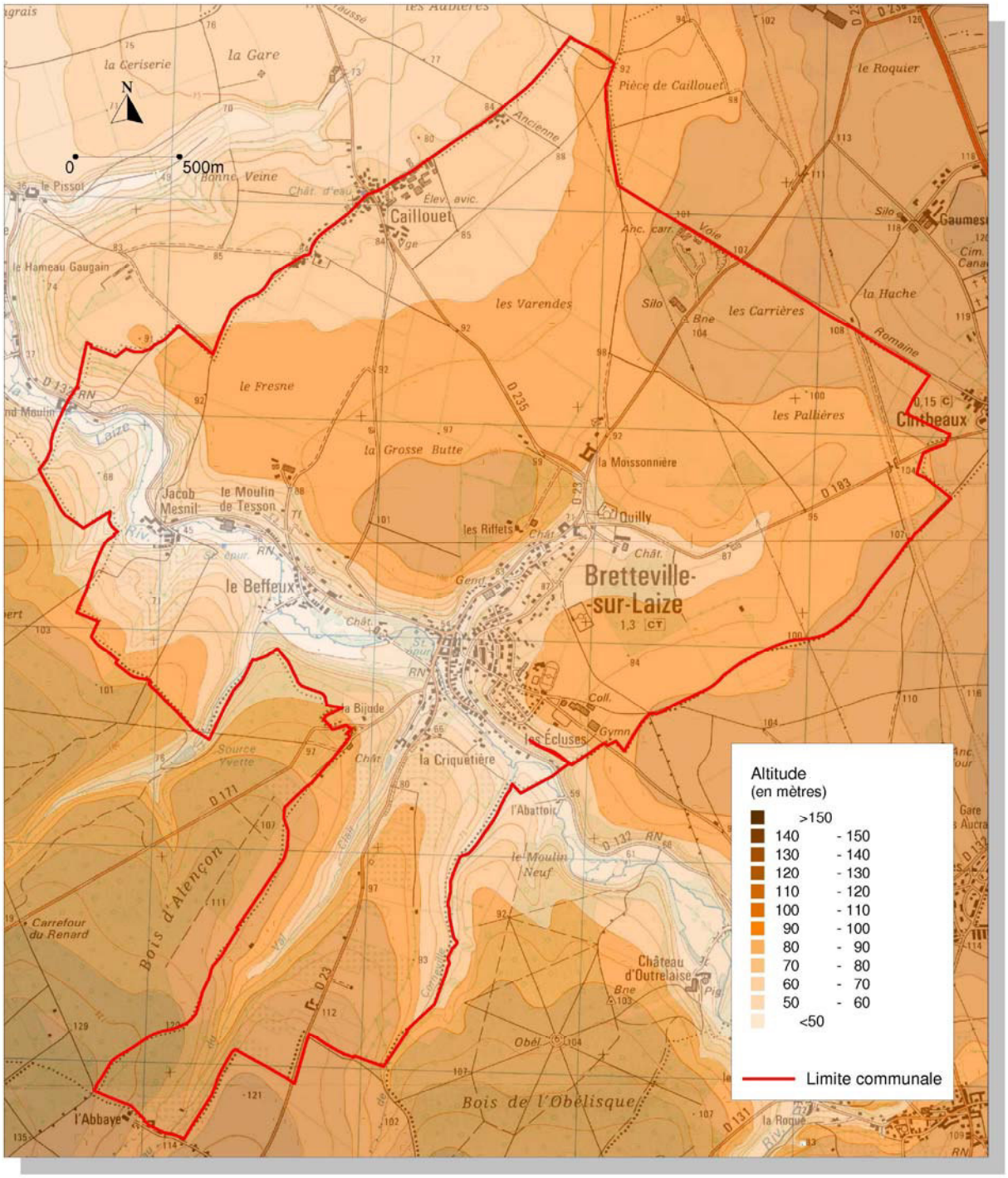
Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier les variations du paysage de Bretteville-sur-Laize. Située à l'extrême Nord-Est du Massif armoricain et sur la bordure méridionale du Bassin Parisien, la région de Bretteville-sur-Laize est fortement marquée par son contexte géographique.

Les deux grands ensembles qui la caractérise se définissent ainsi :

- Au Nord et à l'Est : le plateau est constitué par des placages sédimentaires du Bassin Parisien . L'altération de ces roches donne un matériau limoneux et argileux fréquemment recouvert par des limons d'origine éoliennes (loess). Les bancs calcaires, fracturés, laissent facilement l'eau s'infiltrer, les cours d'eau sont donc rares.
- A l'Ouest et au Sud (Vallée de la Laize) on trouve des formations de grés et schistes briovériens. Ces roches beaucoup plus anciennes (environ 600 millions d'années) et plus résistantes à l'altération sont responsables du relief encaissé de la vallée.

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Topographie



(Source: IGN)

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

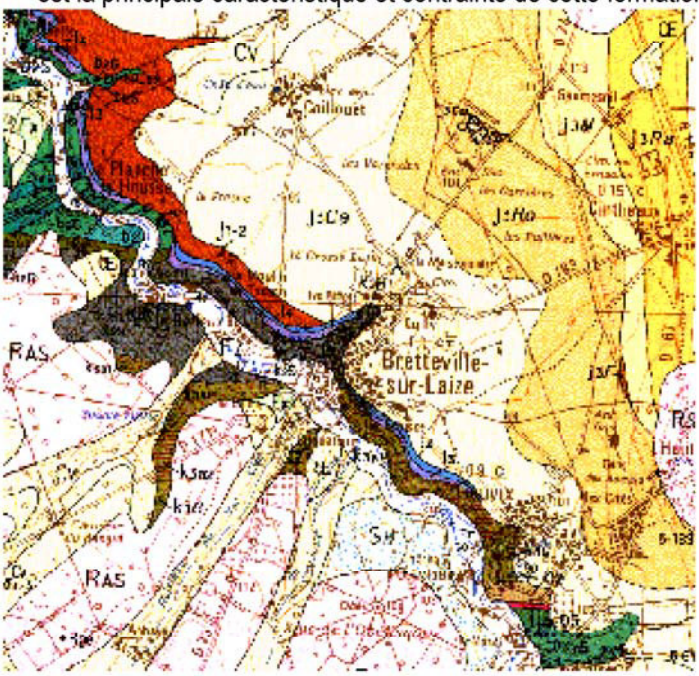
Ces différentes formations géologiques ont une grande influence sur l'occupation du sol et l'identité paysagère du site. Sur la commune de Bretteville-sur-Laize, cette répartition des différentes formations se retrouve dans l'organisation spatiale de la commune.

Plus précisément, le contexte géologique est composé de cinq substrats différents du plateau à la vallée :

Au Nord : placages sédimentaires
Au Sud : formations de grès et schistes briovériens

- Le calcaire du bathonien moyen servant pour la construction. Il est perméable en particulier par de nombreuses fissures. Cette formation est recouverte par des limons au niveau du plateau et peut être affleurante sur les ruptures de pentes où le sol a été érodé. Elle est principalement présente sur le hameau de Caillouet.
- Le calcaire du Bajocien : Il s'agit de formations calcaires avec la présence localisée d'oolithe ferrugineuse et de silex. Elle est principalement présente sur les coteaux de la rive droite de la Laize.
- Le calcaire du Taotien composé de formations calcaires en plaquettes jointives ou en bancs fissurés que l'on rencontre sur les coteaux de la rive droite de la Laize.
- Les schistes et calcaires du Cambrien constitués de formations cambriennes à tendance schisteuses calcaire. Peu perméables, on les trouve dans le fond de la vallée.
- Les alluvions modernes récentes de la vallée de la Laize. De composition sableuse avec de nombreux graviers, l'excès d'eau est la principale caractéristique et contrainte de cette formation.

Carte géologie – source BRGM



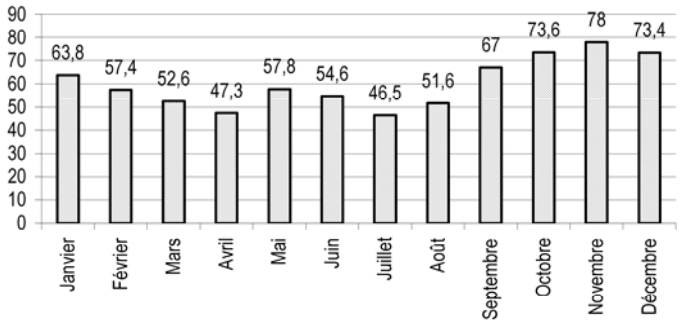
2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

3 - Climatologie

Le Calvados aux paysages variés se caractérise néanmoins par une importante façade maritime lui conférant un climat à dominante océanique de type tempéré et humide. L'influence de la topographie se distingue également par la présence plus marquée des pluies sur les reliefs notamment en zone bocagère et un axe plus sec dans la Vallée de l'Orne. La commune de Croissanville se situe dans une région transitoire entre ces deux grandes entités paysagères. Les données climatologiques utilisées pour l'analyse proviennent de la station météorologique de Caen – Carpiquet, station la plus proche.

3.1 Les précipitations

Les données pluviométriques établies sur une moyenne d'une cinquantaine d'années révèlent un cumul annuel de 723,7 mm.

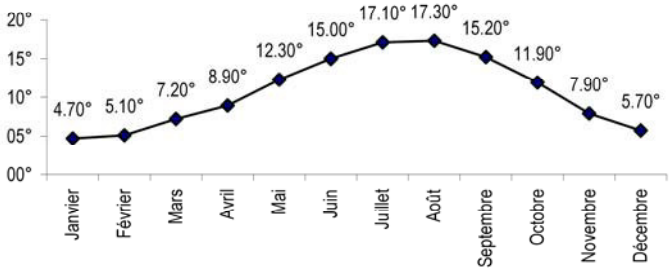


Hauteur moyenne des précipitations 1951 – 2002 Station de Caen – Carpiquet – Météo France

Le climat peut également être caractérisé d'humide au regard des faibles écarts entre le mois le plus pluvieux (mois de novembre avec 78 mm) et le plus sec (46,5 mm en juillet). La saison automnale reste la plus arrosée. Cette humidité se révèle également par le nombre de jours enregistrant du brouillard avec une moyenne de 51 jours par an.

3.2 Les températures

Avec une température moyenne de 10,7°, Bretteville-sur-Laize se situe dans une zone tempérée. L'amplitude thermique annuelle est ainsi peu marquée avec des minima de 4,7° au mois de décembre et un maximum en août avec 17,3°. De même, le nombre de jours où les températures dépassent 30° n'est que de 2,1 et celui où elles sont inférieures à – 10°, de 0,7. Le nombre de jours de gel de l'ordre de 41, caractérise un climat tempéré sous l'influence maritime nuancé par une situation géographique à l'intérieur des terres.



Température moyenne 1951 – 2002 – Station Caen Carpiquet – Météo France

La période de déficit hydrique que l'on observe entre juin et août reste d'impact modéré et la commune n'est pas soumise, sauf cas exceptionnels, à des grandes périodes de sécheresse.

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

4 - Hydrologie

Le territoire communal est inclus dans le périmètre du bassin versant de l'Orne qui couvre une superficie de 2.928 km2. De par sa longueur de 175 km, c'est le fleuve côtier le plus important de la région de Basse Normandie. Le réseau hydrographique du bassin est dense, comme dans toutes les zones de massifs anciens.

Ce bassin est géré par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie approuvé le 20 septembre 1996. Ce Schéma représente 17 millions d'habitants, un territoire de 100 000 km2, 8 régions, 25 départements et 9.000 communes.

Un bassin géré par Le SDAGE Seine Normandie

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau. Aussi, ses orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau sont classées selon les principaux enjeux identifiés à l'issue de l'état des lieux sur le bassin et auxquels elles répondent. :

- Protéger la santé et l'environnement- améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.
- Anticiper les situations de crise inondations et sècheresses.
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locales.

La mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau amène à rédiger un nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux pour le bassin Seine-Normandie avant fin 2009.

Ce SDAGE s'accompagnera d'un programme d'actions permettant d'atteindre ses objectifs.

Au niveau des sous bassins hydrographiques, les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux), élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

et le SAGE Orne Aval- Seulles

La commune de Bretteville-sur-Laize est rattachée au SAGE Orne aval et Seulles approuvé par arrêté préfectoral du 7 septembre 2000. La CLE est constituée, et l'état des lieux a été validé le 24 mars 2005.

Ce S.A.G.E. regroupe le tiers aval du bassin de l'Orne, le bassin de la Seulles et les bassins de quelques petits fleuves côtiers. Le **territoire du S.A.G.E. Orne aval Seulles** intègre environ les **700 km2** aval du bassin de l'Orne, depuis le Pont du Coudray (communes de Maizet et Mutrécy) jusqu'à la confluence avec la mer Manche (commune de Ouistreham). Il recouvre 238 communes du département du Calvados et la population totale concernée est évaluée à 345 000 habitants.

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La Laize, principal affluent en rive droite de l'Orne

La commune est traversée du sud-est au Nord-Ouest par la Laize, principal affluent en rive droite de l'Orne dans le département du Calvados. La rivière connaît une situation particulière à la limite du massif ancien et des terrains sédimentaires du Bassin Parisien. Elle a d'abord creusé son lit dans les couches jurassiques pour atteindre ultérieurement les plis synclinaux hercyniens.

La Laize coule dans des roches dures ce qui engendre un débit soutenu, une bonne pente, et des habitats aquatiques favorables à l'existences de frayères salmonidés.

Autrefois très sollicitée par l'activité industrielle autour de nombreux moulins, elle ne compte plus aujourd'hui que quelques ouvrages inexploités.

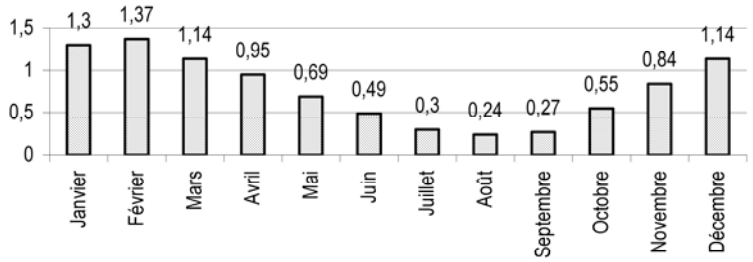
Dans sa traversée de la commune, la Laize reçoit deux affluents :

- Le ruisseau de Corneville qui prend sa source à Barbery à proximité du lieu-dit le Londel et se jette dans la Laize avant les Ecluses.

Le ruisseau du Val de Clair qui prend sa source à Barbery près du lieu-dit Faverolles et traverse la commune par la Criquetière avant de se jeter dans la Laize à la passerelle de la Criquetière

Le débit moyen interannuel de la Laize est de 0,77 m³/s et son débit moyen d'étiage a lieu en août.

- Le débit moyen interannuel de la Laize :



Les débits moyens interannuels démontrent le lien étroit entre les fluctuations de la Laize et le régime pluviométrique. On retrouve ainsi un étiage marqué en été et des débits plus importants en automne et en hiver.

Le débit mensuel le plus bas de fréquence quinquennale est de 0.16 m³/s et le débit de crue décennale est de18m³/s.

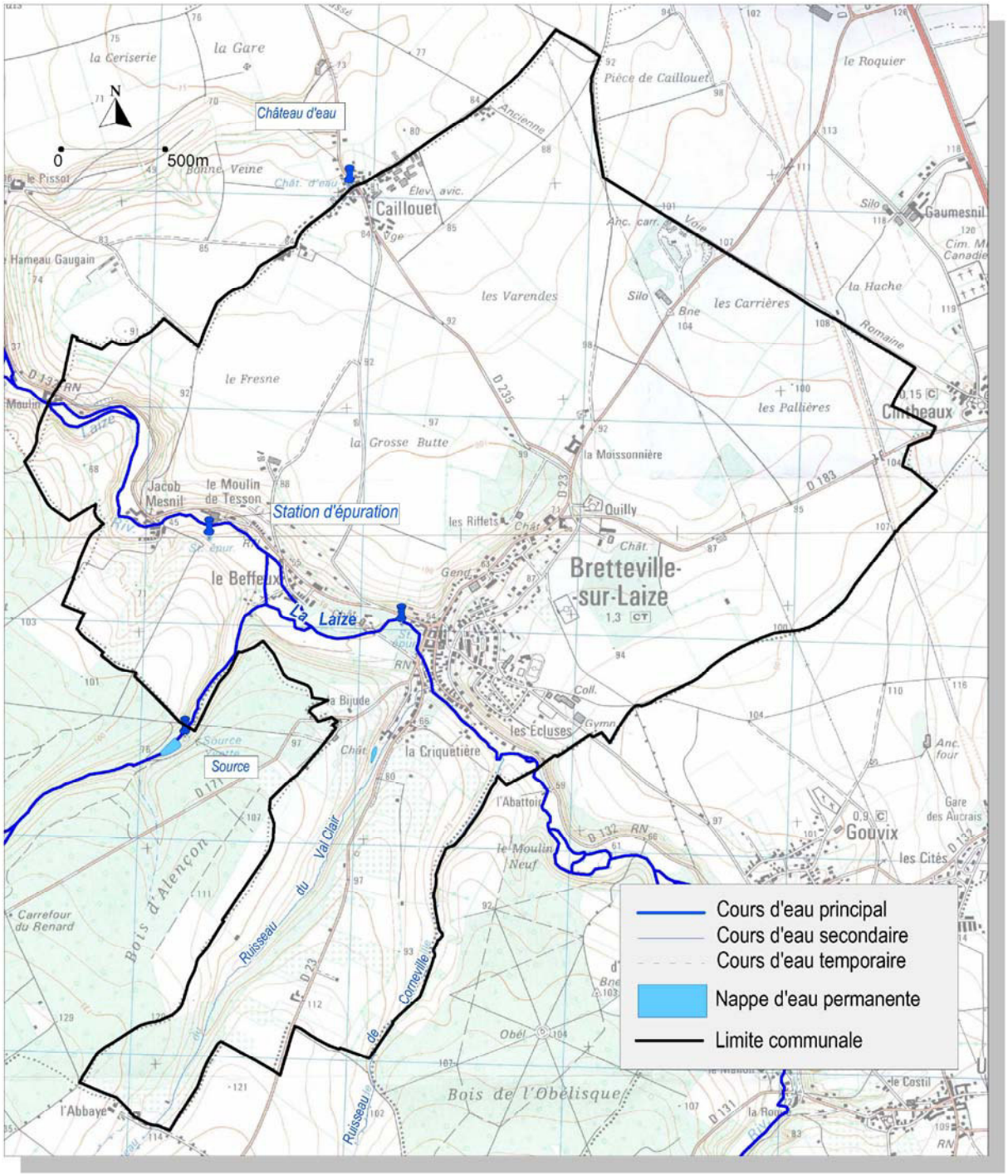
Les ruisseaux fluctuent également en fonction des apports en eau provoqués par les ruissellements dont l'importance est accentuée par la topographie, la nature des sols et les aménagements humains.

Par ailleurs, l'analyse de la qualité physico-chimique du cours d'eau à l'amont et à l'aval de la commune, en période de nappe haute et de basse nappe par temps sec, montre que globalement la commune n'altère pas le milieu superficiel qui la traverse.

Enfin, des phénomènes ponctuels d'inondation ont été constatés, notamment en janvier 2001 où le centre ville a été inondé sans qu'il soit possible cependant de préciser s'il s'agissait d'un débordement de la Laize ou de ruissellement urbain.

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Hydrologie



2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5 - Gestion d'eau potable

L'eau potable, sur la commune de Bretteville-sur-Laize est gérée par le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de la Laize regroupant 29 communes. Le service est exploité en affermage, le délégataire étant la SAUR France depuis le 1er janvier 1996 et pour une période de 12 ans (31 décembre 2007).

Le Syndicat de la Laize compte en ressources propres les captages en nappe souterraine des Houlles Tournebus et d'Urville, et en importation les eaux d'Ussy et du Syndicat de production Sud du Calvados.

Aucun point de captage sur le territoire communal

Il n'existe pas de point de captage sur le territoire communal. Un captage de la nappe souterraine en partie basse de Cesny-Bois-Halbout à la source du « cul d'oison »a été exploité jusqu'en 2003. Son faible débit nominal, atteignant 9m3/h, et sa vulnérabilité n'ont pas permis de maintenir ce captage en exploitation.

Le volume d'eau produit par le Syndicat de la Laize est en progression de 14,8% entre 2006 et 2007 (146 845 m³), et parallèlement le volume importé diminue de -11,2% au cours de la même période (557 865 m³), Le total des ressources a régressé de 6,8%(ressources propres et importation), bien que le nombre d'abonnements soit en progression de 4,4%

La consommation domestique, sur l'ensemble du Syndicat, a connu un net recul entre 2006 et 2007 de 5,84%. Compte tenu des fuites (pour partie inévitables) et des besoins en eau de service (purges du réseau, poteaux incendie, lavage des réservoires), le rendement du réseau était de 76,5% en 2007 pour 80% en 2006.

Selon les dernières données, le réseau en eau est de très bonne qualité bactériologique.

De nouvelles ressources à prévoir

Aujourd'hui se pose la question de la ressource compte tenu des nombreux documents d'urbanisme en cours et des nouvelles zones urbanisables définies par les différentes communes adhérentes du syndicat. Le Syndicat de Production d'Eau Potable Sud Calvados a d'ores et déjà mis en œuvre les procédures pour la mise en service d'un nouveau forage pour l'été 2009. Ce forage aura une capacité de 1000 m^3 /j environ. Avant cette date, une alimentation complémentaire sur la canalisation de la ville de Caen au Carreau du Livet sera mise en service pour 400m^3 .

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Réseau d'eau potable

source SAUR FRANCE

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6 - Gestion de l'assainissement

Enjeu de l'aménagement communal

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretiens.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

6.1 Gestion des eaux usées

Afin de se conformer aux textes, la commune de Bretteville-sur-Laize s'est dotée d'un schéma d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 avril 2001. Compte tenu de la délimitation de nouvelles zones d'urbanisation, ce schéma d'assainissement a été révisé, et l'enquête publique s'est achevée le28 juillet 2008.

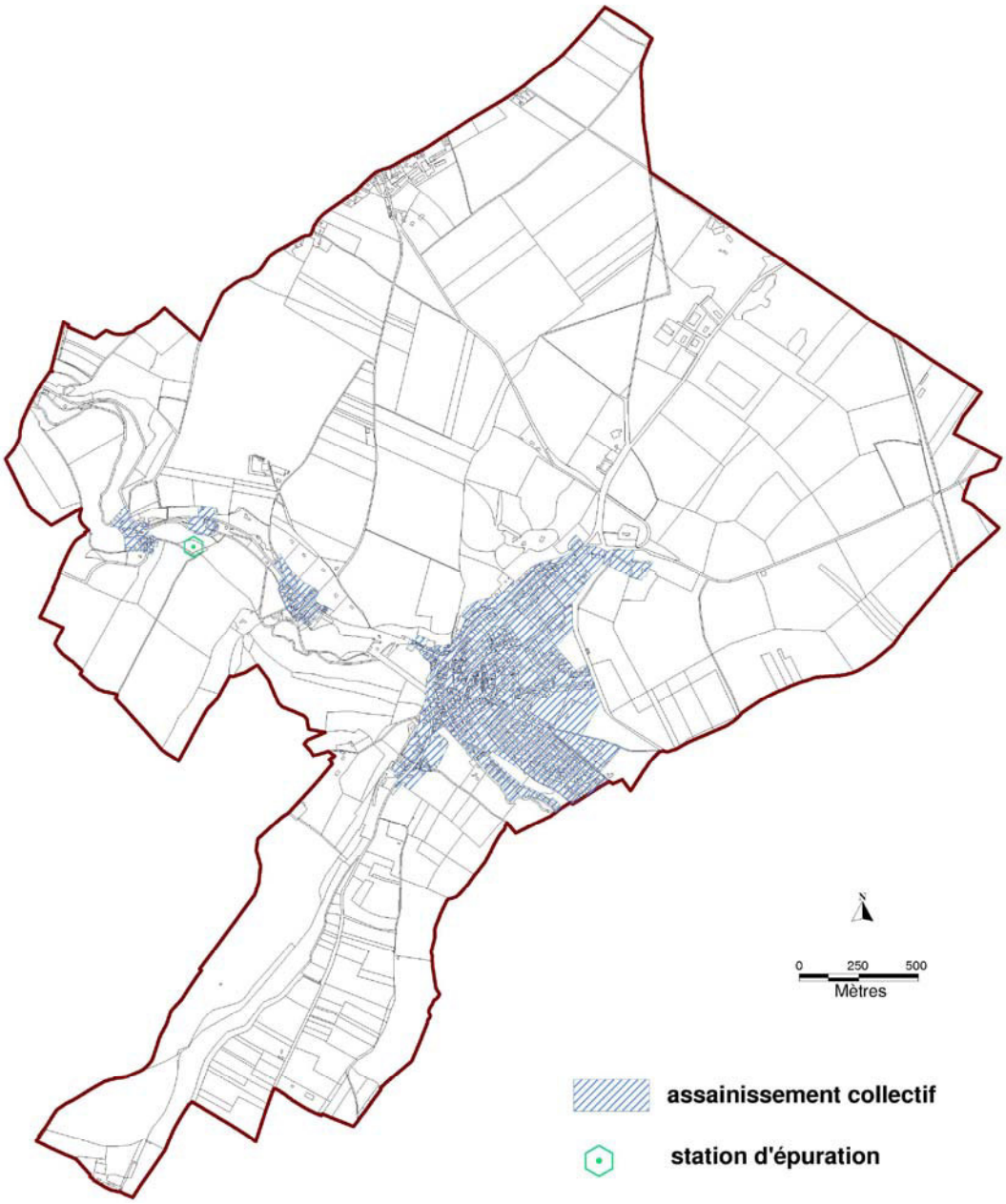
La commune dispose actuellement d'un assainissement collectif des eaux usées qui dessert le Bourg, le hameau du Beffeux et le hameau du Jacob-Mesnil.

La station d'épuration communale réalisée en 1984 par Ouest Epure est de type « boues actives à aération prolongée» d'une capacité de 2000 équivalent/habitant. Elle est implantée en fond de vallée entre le hameau de Beffeux et celui de Jacob-Mesnil, et le rejet s'effectue dans la Laize. En 2000, le réseau desservait 444 abonnés soit environ 1200 personnes. Compte tenu de la capacité de la station, il est donc possible d'absorber 500 habitants supplémentaires. Toutefois, l'extension de la station est prévue par la commune sur des terrains mitoyens à la station actuelle

La grande majorité des habitations de la commune est donc desservie par le réseau collectif. Certaines ne le sont pas. Il s'agit des habitations du hameau de Caillouet, de celles situées entre le hameau de Beffeux et celui de Jacob-Mesnil sur la RD.132 et celles situées à l'écart de tout regroupement. L'assainissement est donc réalisé de manière autonome pour ces habitations soit un total d'environ 60 logements.

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Zonage assainissement



source: zonage assainissement - Saunier Techna

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Dans le cadre du schéma d'assainissement, la commune a réalisé une enquête sur les habitations assainies en autonome afin de connaître l'état sanitaire et le fonctionnement des assainissements non collectifs existants. Les résultats et analyses portent sur 25 réponses pour 50 questionnaires envoyés. Ils montrent que 71 % des assainissements autonomes disposent d'un traitement séparé des eaux usées et des eaux vannes :

- une fosse septique avec puits d'infiltration pour les eaux vannes.
- un bac dégraisseur avec puits d'infiltration pour les eaux ménagères.

La filière commune type majoritaire est la fosse toutes eaux, suivie d'épandage souterrain ou de puits d'infiltration.

Concernant la conformité de ces installations avec la réglementation en vigueur, 24 % le sont en filière séparée pour 57 % en filière commune.

Sur l'ensemble des logements en assainissement autonome, 33% seulement sont conformes.

En conclusion, il est important de noter que la délimitation de nouvelles zones constructibles implique une modification du schéma d 'assainissement. Celui-ci correspond en effet à la situation actuelle et n'offre pas de possibilités d'urbanisation au-delà des zones délimitées par le POS actuel. Le nouveau schéma est actuellement en cours d'élaboration.

Par ailleurs, parallèlement à l'instauration d'un zonage d'assainissement, la loi sur l'eau (article 35- paragraphe I et paragraphe II) fait obligation aux communes de contrôler les dispositifs d'assainissement non collectifs. La Communauté de Commune ayant pris la compétence, le SPANC permettra de sécuriser l'assainissement non collectif.

6.2 Gestion des eaux pluviales

Pour ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales, celles du bourg sont collectées par des réseaux spécifiques des eaux pluviales dont l'exutoire est la Laize.

Les habitations dispersées et le hameau de Caillouet infiltrent les eaux pluviales dans le sol et le sous-sol. Ce mode d'évacuation ne pose pas de problèmes particuliers. Il n'a donc pas été prévu de zones spécifiques pour lesquelles des mesures doivent être prises et où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

.

7 – Collecte des déchets

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (Titre IV du Livre V), chaque département doit être couvert par un Plan Départemental ou Interdépartemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés.

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département du Calvados, dont la dernière révision a été approuvée le 27 mai 2002, a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

Les objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre un programme de fermeture des décharges brutes,
- Généraliser les collectes sélectives,
- Développer la valorisation des déchets biodégradables,
- Utiliser l'énergie produite par l'incinération des déchets ménagers,
- Collecter les déchets liés au littoral (algues, déchets des plages, des ports et de la conchyliculture),
- Équiper les stations d'épuration de fosses de réception des matières de vidange,
- Mettre en place un réseau d'installation de stockage des déchets inertes,
- Développer les actions de communication afin de sensibiliser la population aux objectifs de tri et de valorisation des déchets.

La commune de Bretteville-sur-Laize s'inscrit dans le respect de ces orientations. Le ramassage des ordures ménagères est assuré par le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) de la Bruyère.

Le ramassage fait l'objet d'un tri sélectif organisé de la façon suivante :

- Déchets ménagers : ramassage 2 fois par semaines à domicile et élimination au centre d'enfouissement technique de Cauvicourt
- Papiers et cartons, plastiques et verres: apport volontaire dans des containers mis à disposition sur 3 sites (foyer communal, stade de foot et rue Camille Blaisot).
- Plastiques : mise à disposition de containers.
- Verre : mise à disposition de containers.

Concernant les déchets verts, il n'y a pas de ramassage au domicile, mais un site de stockage est mis à la disposition des particuliers par la Mairie à proximité de la gendarmerie.

Le ramassage des objets encombrants est assuré une fois par trimestre et déposé à la déchetterie de Cauvicourt accessible aux usagers.

Enfin la collecte des piles usagées est assurée en Mairie et celle des déchets d'activité médicale est effectuée par la pharmacie.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 - Les grands principes d'organisation spatiale

1.1 Le territoire communal

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence différents types d'espaces ayant des caractéristiques propres et une sensibilité plus ou moins forte aux évolutions qui peuvent les toucher. Il est nécessaire dans ce but, de repérer la façon dont ils s'organisent aujourd'hui afin d'envisager une gestion équilibrée du territoire associant la préservation des espaces naturels et l'évolution de l'activité économique et de l'habitat.

Les espaces agricoles

Campagne découverte et cultures. Les pratiques agricoles contribuent à façonner le territoire et les paysages. La mise en labours des terres facilement cultivables influe directement sur la végétation des paysages. *« Chaque parcelle est occupée par une espèce de céréale, de fourrage ou de plante industrielle, ce qui compose un paysage en mosaïque plus ou moins large selon la taille du parcellaire »*. Ces espaces agricoles se rencontrent au Nord-ouest et au Nord-est de la vallée de la Laize et se prolonge au delà de la RN.158 (2x2 voies reliant Caen à Falaise). Les zones occupées par ces vastes cultures ou prédominent les céréales, la betterave sucrière, les légumes de plein champs ou le lin, offrent des vues dégagées. Seuls quelques écrans végétaux viennent rompre la profondeur de vision liée à cette pratique agricole.

Les espaces naturels

Les prairies bocagères. Elles caractérisent les espaces ou la topographie est la plus marquée. Il s'agit notamment de la rive gauche de la Laize sur trois secteurs, celui des Ecluses (cf. photo ci-contre), du hameau du Beffeux et de Jacob Mesnil. Ce relief plus vallonné favorise la présence de prés, parfois complantés, bordés de haies ou de bois comme celui d'Alençon au Sud-ouest du Beffeux. La végétation se présente le plus souvent sous forme de prés humides de plus ou moins grandes tailles (Beffeux et Jacob Mesnil), enclos de haies ou délimités dans leur partie amont par des bois.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les massifs boisés. Les bois restent d'ampleur très limitée sur Bretteville-sur-Laize. Les bois du hameau de Quilly et des Riffets en constituent les principaux ensembles. Situés sur le plateau au Nord-est et au Nord-ouest du bourg, ils représentent les seuls écrans végétaux dans cette partie de la commune où domine un paysage de campagne découverte. Par ailleurs, bien que majoritairement implantée en dehors des limites administrative de la commune, la Fôret de Cinglais, marque de façon visuelle le paysage du territoire de Bretteville-sur-Laize dans sa partie Sud-ouest (coteaux au niveau de la Bijude et du bois d'Alençon). La « bande forestière » qui s'étire le long du ruisseau du Val de Claire appartient à cette entité. Les espaces boisés sont actuellement protégés au titre de la réglementation du P.O.S.

Les espaces habités

Le centre bourg. Situé en aval du plateau, il concentre les principaux services (mairie, cinéma, poste, salle « polyvalente », perception…) et les commerces de proximité. Il s'est développé, après la seconde guerre mondiale lors de la période de reconstruction, à partir de la place centrale (« ancien noyau historique »), le long de la Laize en direction de Gouvix (RD.132) et vers le plateau. Les zones d'habitat récent, (lotissements ou groupes de pavillons, isolés ou en bandes), se concentrent donc en amont du bourg. La structuration de ces espaces urbanisés s'est faite autours des équipements : le groupe scolaire, le collège et la nouvelle gendarmerie.

Les hameaux. Le Beffeux, le Moulin de Tesson et Jacob Mesnil (cf. photo ci-contre) situés en aval de la Laize, abritent majoritairement un bâti ancien, bien que quelques habitations récentes se soient implantées le long de la D 132. On retrouve cette même typologie de constructions en direction de Gouvix au lieu-dit les Ecluses. L'installation de ces hameaux le long du cours d'eau principal correspond en grande partie aux anciennes activités liées aux moulins. Enfin, le hameau de Caillouet constitue une entité à part puisqu'il a la particularité d'être coupé en deux parties, l'une se situant sur Bretteville-sur-Laize et l'autre sur Fontenay le Marmion

L'habitat isolé. Cette catégorie d'habitat est peu représentée sur la commune, les constructions se concentrant dans les hameaux, sur certains coteaux ou encore à la sortie du bourg. La topographie, les anciennes activités économiques de la vallée, la reconstruction d'après guerre ont favorisé cette répartition du bâti sur le territoire de Bretteville-sur-Laize. Il s'agit d'exploitations agricoles, de bâtiments ou de maisons d'habitation liées à d'anciennes activités agricoles (RD 23 au lieu-dit la Criquetière ou sur la RD 23 - la Moissonière -). A noter également la présence de quelques belles demeures et édifices remarquables : « la maison médicale » (route de Gouvix), le Grand Moulin (RD 132) , le Manoir des Riffets, le Château de de la Gournerie (route de Fresnay le Puceux)… Enfin, on peut mentionner, les quelques pavillons isolés sur les parties sommitales de certains coteaux.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les espaces d'activités économiques

Zone d'activités. Située sur la RD.23 à moins de 2 kilomètres du carrefour de la Jalousie (accès à RN 158, 2x2 voies Caen- Falaise), l'actuelle zone de 10 ha. accueille des activités liées au commerce (grande distribution, concessionnaire automobile…) mais également des entreprises d'autres secteurs économiques.

Aujourd'hui il n'existe plus de terrains disponibles. Un projet d'agrandissement de 21 ha. (sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes) est à « l'étude » (terrain classé NAe au P.O.S). Son implantation géographique (côté opposé de la RD.23 face à l'actuelle zone d'activités) est de nature à formaliser l'entrée principale de la commune.

Un traitement particulier de cet espace (voierie, rond-point, traitement végétal..) et de ses abords devra être envisagé du fait de la topographie du lieu (champs ouverts). A terme la zone d'activité constituera « la première image » de la commune en venant de Caen ou Falaise.

Vue sur l'actuelle zone d'activités depuis le futur site d'extension

« Anciennes » carrières et « friches » Situées au Nord de la commune à proximité de la RD.23 et le long de l'ancienne voie Romaine, ce site de plus de 9 ha. était répertorié en Z.N.I.E.F.F de type 1 et 2 dans le rapport de présentation du P.O.S. Aucune activité économique liée à l'extraction de la « Pierre de Caen » ni était répertoriée.

Actuellement les services de la Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie ne mentionnent plus l'existence de cette Z.N.I.E.F.F. Par ailleurs, par arrêté Préfectoral en date de janvier 2004, la carrière est à nouveau ouverte. Elle est exploitée par la Société des Carrières de la Plaine de Caen. Le calibrage du réseau routier pour le transport des blocs de pierre semble actuellement adapté.

A proximité de la zone d'activité et de la carrière, il existe un terrain en friche ou est implanté un ancien silo agricole. Dans la perspective de l'agrandissement de la zone d'activité et d'une valorisation de l'entrée de la commune, cette friche devrait être traitée et intégrée à un aménagement d'ensemble cohérent comprenant la zone d'activités et les abords de la carrière.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les espaces d'organisation et de transition

Les infrastructures routières. Elles permettent de relier les espaces habités entre eux et de rejoindre les axes de communication principaux notamment la RN.158 véritable lien avec l'agglomération Caennaise et la ville de Falaise.

Les entrées de bourg et carrefours principaux. Bretteville-sur-Laize possède quatre entrées principales. Leurs physionomies varient en fonction de la topographie des lieux : vallée de La Laize pour le Nord-ouest et le Sud-est (RD.132), vallons au Sud-ouest (RD.23 – RD.171) et Nord-est (RD.23 et RD.183).

Dans les parties amont et aval du cours d'eau principal, aucun élément significatif ne vient souligner l'entrée dans la commune. A l'inverse, au Sud-ouest, à la jonction de la RD.23 et de la RD.17, l'église de Bretteville-sur-Laize constitue un élément marquant de cette partie de la commune.

L'entrée Nord-est, située au niveau de l'église classée de Notre dame de Quilly, est la plus fréquentée. Elle connaît les plus importants flux de circulation. Lieu privilégié de passages quotidiens (travail, commerces de la zone d'activités…) et symbole de la première image donnée par la commune, cette entrée voit converger deux axes de communication (la RD.23 en provenance de la RN.158 et des RD.183 et RD.235).

Actuellement, ce carrefour n'offre pas toute la sécurité nécessaire aux automobilistes, aux deux roues ou encore aux piétons. En collaboration avec le Conseil Général du Calvados, une étude pour l'aménagement et la valorisation de cette entrée du bourg est en cours.

La place centrale. Elle représente le cœur du bourg autour duquel s'organisent les services de la commune. Elle a récemment fait l'objet d'un réaménagement (opération Cœur de Bourg) pour accroître l'attractivité de ce lieu de vie de la commune et rationaliser le stationnement ainsi que les flux de circulation. Par ailleurs, l'instauration d'un marché hebdomadaire a contribué à dynamiser le centre bourg.

Les chemins. Nombreux sur le plateau et en fond de vallon de la Laize, ils revêtent différentes fonctions : lieux de randonnée potentiels comme pour l'ancienne voie Romaine (au Nord) ou de transition entre les espaces agricoles.

3 – Organisation des espaces et développement durable

1.2 Les unités paysagères

Bretteville-sur-Laize se situe dans une région de transition entre la plaine de Caen et le bocage correspondant à la limite Nord-Est du Cinglais. Cette entité constitue la limite méridionale de la Plaine de Caen. Ainsi à Bretteville-sur-Laize, on retrouve l'aspect général de cette région représentée par des massifs boisés, des coteaux bordant les vallées et de vastes espaces de champs ouverts.

Les zones naturelles protégées restent omniprésentes dans le paysage puisqu'elles représentent 87,9 % du territoire communal dont la superficie est de 851 hectares. L'organisation spatiale de la commune s'effectue selon une succession de paysages d'Est en Ouest. Quatre unités paysagères peuvent être identifiées.

- **Plateau et champs ouverts**

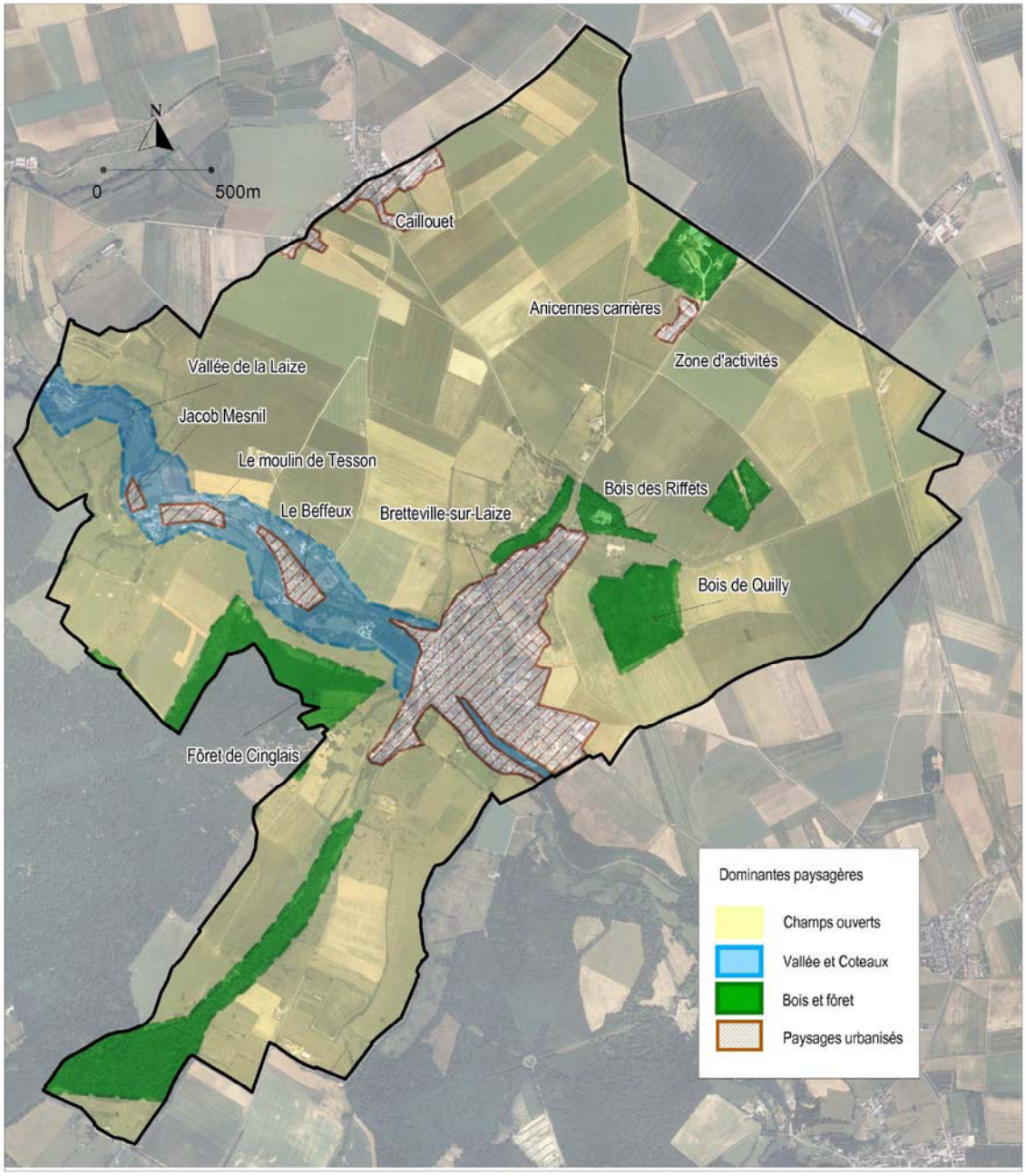
Ce paysage prédomine dans la partie Nord-est et Nord-ouest de la commune. Il se caractérise par un relief de pentes douces avec des espaces utilisés par l'agriculture (parcelles cultivées de grandes tailles destinées aux labours.) Des bois comme celui du Rifflet ou de Quilly viennent rompre ce paysage de champs ouverts. Actuellement le paysage de labours en plaine offre des ouvertures visuelles très importantes laissant très rarement distinguer les lotissements et les constructions récentes. La topographie, alliée aux coupures vertes constituées par les bois, contribue à masquer l'urbanisation récente. Cette typologie de paysage de plateau couvre la majeure partie du territoire communal de Bretteville-sur-Laize.

Vue des champs ouverts et des bois des Riffets et Quilly depuis l'ancienne voie de chemin de fer

Vue du plateau et des champs ouverts depuis l'ancienne voie de chemin de fer et de la RD.183

3 – Organisation des espaces et développement durable

Unités paysagères



3 – Organisation des espaces et développement durable

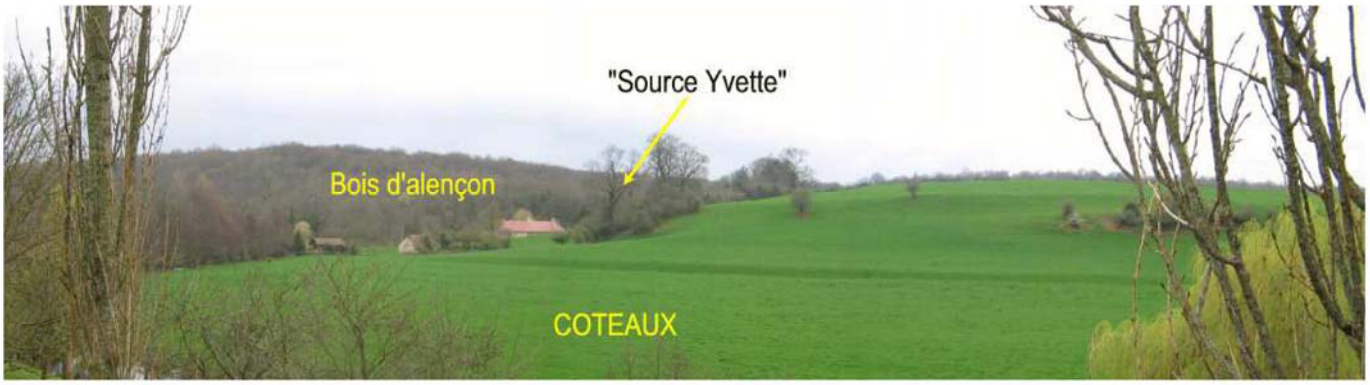
Vallée et coteaux

La vallée de La Laize et ses affluents. La Laize qui traverse la commune depuis Les Ecluses au Sud-est jusqu'à Jacob Mesnil (vers Fresney le Puceux) au Nord-Ouest, laisse une empreinte importante dans le paysage. La vallée constitue une « rupture » naturelle majeure dans le territoire communal entre les terrains vallonnés du Sud-Ouest et le plateau plus homogène au Nord-est. La vallée, classée en zone inondable, est parfois encaissée avec des altitudes variant de 50 mètres en fond de vallée à plus de 100 mètres dans la partie sommitale des coteaux. Elle forme une coulée d'un grand intérêt paysager souligné parfois par un accompagnement arboré.

L'habitat lié aux anciennes activités économiques des moulins et les voies de communication ont eu tendance à se concentrer le long de cet axe, renforçant ainsi l'impression de « densité » qui contraste avec le plateau et les champs ouverts.

Vue de la vallée de la Laize depuis la RD.132, lieu-dit les « l'Abattoir »

Les « vallons » des affluents rejoignant la Laize comme la Source Yvette, le ruisseau du Val Claire et le ruisseau de Corneville sont localisés sur la partie la plus vallonnée de la commune. L'écoulement de ces cours d'eau se fait selon une orientation Sud-ouest, Nord-ouest. Les vallons se caractérisent par une végétation composée de haies et boisements qu'il est nécessaire de sauvegarder pour leur rôle protecteur des ressources en eau mais aussi pour leur qualité biologique et paysagère.



Vue des coteaux et de la vallée de la Laize depuis la RD. 132 – Le Moulin de Tesson

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les coteaux. En fonction du substrat géologique, la Laize a façonné un paysage de coteaux bordant l'actuelle vallée. Ces coteaux plus ou moins abruptes, sont rarement urbanisés laissant une large place aux prairies ou à une végétation constituée de pelouses, de buissons ou d'espèces arborées. Le classement de certains coteaux en Z.N.I.E.F.F., comme celui de Jacob Mesnil, ou en Site d'Intérêt Communautaire (vallée de la Laize comprise entre le hameau de Jacob Mesnil et le Grand Moulin) contribue à préserver ces espaces. L'urbanisation récente y est inexistante. Dans la partie Nord-ouest de la vallée de la Laize comme au lieu-dit « la Grosse butte » (moins de 10 habitations) les constructions neuves sont très peu développées sur les coteaux. En revanche, les constructions se sont densifiées à partir de l'ancienne gendarmerie jusqu'au bois des Riffets dans les parties basses et médianes du coteau le long de la RD 23.

Vue du coteau de Jacob Mesnil depuis la vallée de la Laize

Vue du coteau de Jacob Mesnil et de la vallée de la Laize depuis le lavoir du hameau de Jacob Mesnil

Vue des coteaux et du bois des Riffets depuis la rue de la Dîme

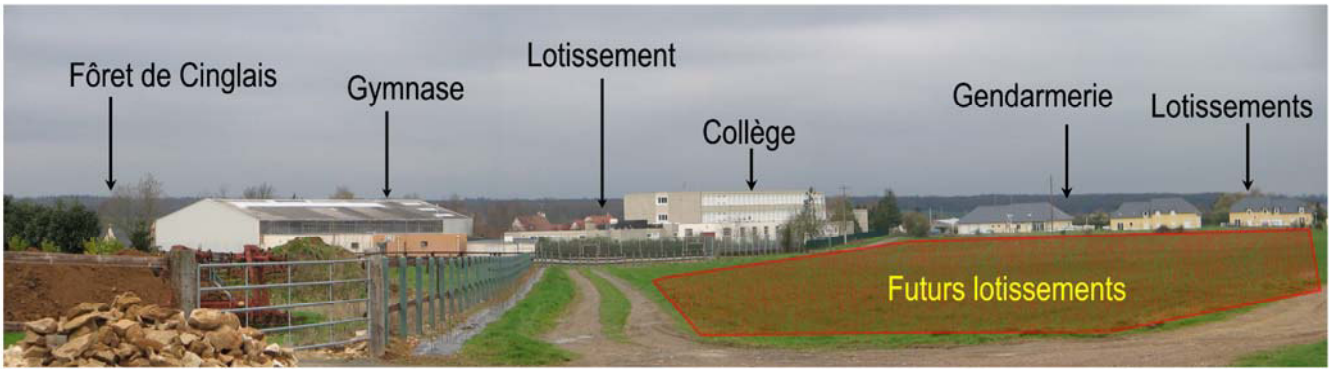
1.3 Perception du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. Le milieu naturel à vocation agricole qui caractérise les paysages des plaines de Caen–Falaise ainsi que celui bien identifié de la vallée de la Laize représentent les deux principales entités.

Alors que la plaine offre une ouverture visuelle importante, la perception du site de la vallée et des coteaux est nettement contrariée par la topographie des lieux. A côté de ces secteurs de grand intérêt visuel, on peut noter que les zones urbanisées sont peu marquées dans le paysage. Pour les hameaux, à l'exception de Caillouet situé sur le plateau, les autres comme le Beffeux, de par leur taille, leur localisation (fond de vallée) et leur bâti (majoritairement ancien) s'insèrent dans le site de la vallée de la Laize.

Vue sur le hameau le Beffeux depuis la RD 132

Parallèlement, même si les récentes zones d'extensions urbaines (en direction du plateau) n'ont pas fait l'objet de traitement paysager particulier (cf. photo ci-dessous), elles ne modifient pas la perception du site depuis l'accès principal à la commune (RD 23). En raison des contraintes sur le Sud du territoire communal (zones inondables, ZNIEFF, …) il apparaît nécessaire de porter l'analyse à partir des différents axes routiers, sur les zones à forte sensibilité visuelle, c'est à dire en priorité le plateau.



Vue depuis le chemin rural (vers le Haut Mesnil) sur le collège et la nouvelle gendarmerie

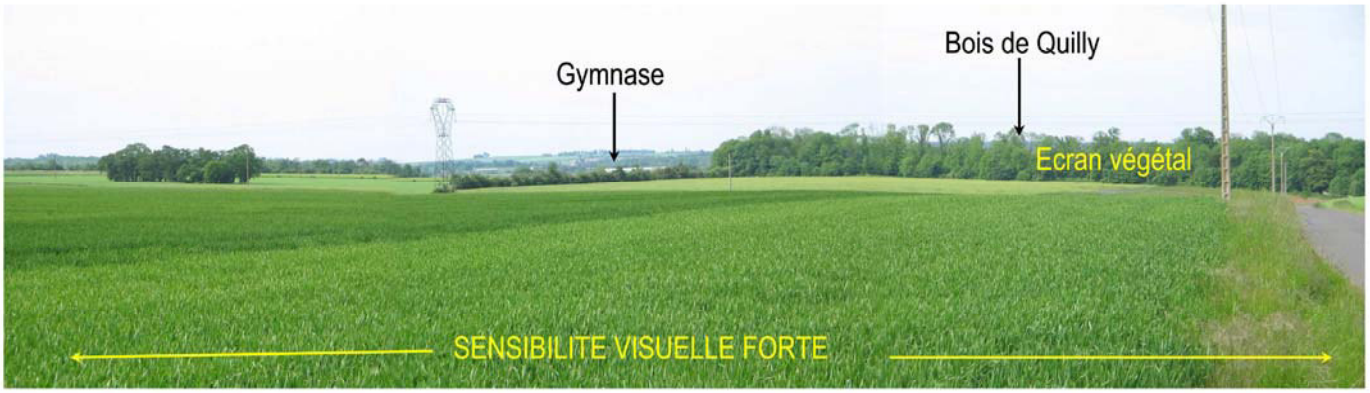
3 – Organisation des espaces et développement durable

Bretteville-sur-Laize a aujourd'hui atteint ses limites d'urbanisation sur le plateau. Une extension, au-delà de l'écran végétal naturel des bois de Quilly et des Riffets, sans vision d'aménagement d'ensemble viendrait en contrepoint de l'image actuelle « d'écrin vert » de la commune.

La perception depuis la route départementale 183

Depuis la RD 183, une vue panoramique s'offre sur des champs ouverts et des bois. Il s'agit d'un espace découvert dont l'occupation est liée à l'activité agricole. Au Sud du bois des Riffets, nous appréhendons l'amorce de la rupture de pente correspondant au vallon rejoignant la vallée de la Laize.

Malgré la platitude du paysage et l'absence d'aménagements paysagers, les récentes opérations d'urbanisation situées à proximité du collège et du stade sont parfaitement intégrées au site (cf. photo ci-dessous et vue n° 1 page suivante). A l'inverse l'actuelle zone d'activité marque fortement le paysage, aucun « obstacle végétal » ne venant s'interposer dans le champs de vision (cf. vue n° 2 page suivante)



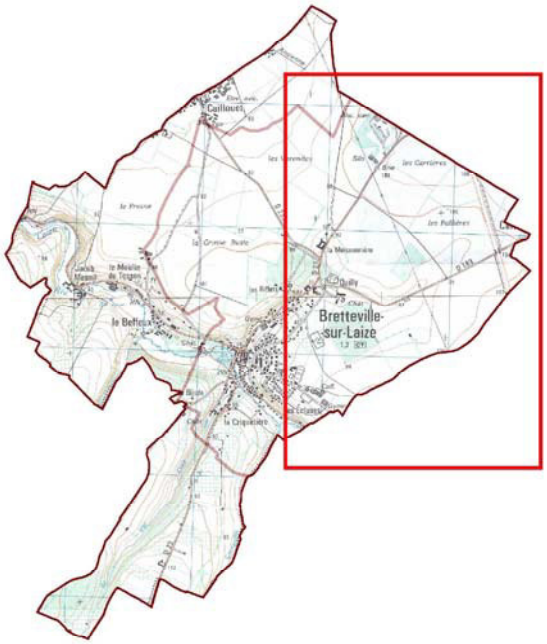
Vue sur le bois de Quilly depuis la RD 183

En prolongement de la départementale 183 en direction du bourg et dans la continuité de la perception de ce « paysage naturel », le manoir de Quilly s'insère au milieu d'un vallon bordé de bois. Cet édifice classé, constitue un ensemble cohérent remarquable avec l'église de Quilly située à proximité. L'accès à la commune de Bretteville-sur-Laize depuis la RD 183 représente donc « une coulée » verte qu'il convient de préserver afin de conserver à la commune son image.

Vue sur le Manoir de Quilly depuis la RD.183

3 – Organisation des espaces et développement durable

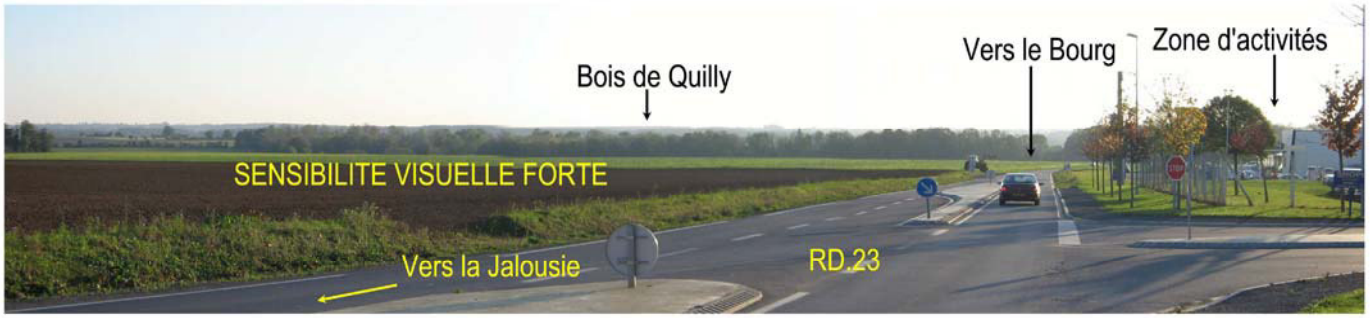
Perceptions visuelles depuis la RD.183



3 – Organisation des espaces et développement durable

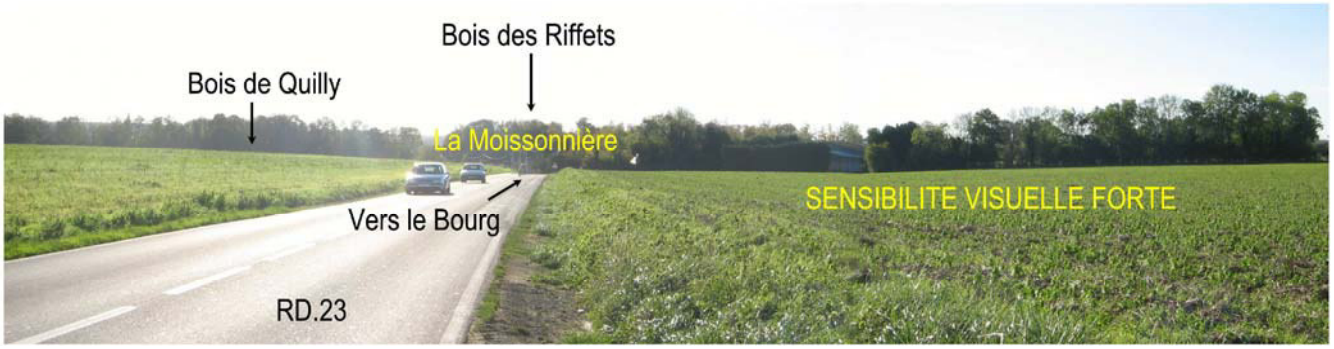
Les perceptions depuis la RD.23

L'axe privilégié de découverte de la commune reste indéniablement la RD.23. Cet accès constituera à terme la véritable entrée principale de Bretteville-sur-Laize. En venant du carrefour de la Jalousie, les vues panoramiques embrassent les paysages ouverts et permettent d'apercevoir en arrière plan les bois et la forêt de Cinglais. Ces ensembles bénéficient ici d'une visibilité maximale mise en avant par la différence de faciès topographique et les différentes strates d'occupation du sol et de végétation.



Vue depuis la RD.23 – Carrefour de la zone d'activités

L'impact visuel de nouvelles constructions dans un paysage de champs ouverts est particulièrement fort si l'on en juge les photos réalisées depuis le chemin situé au nord de la ferme de la Moissonière sur la RD.23 en direction de l'actuelle zone d'activités ou du bois des Riffets (cf. vues n° 2 et 3 du document page suivante.) Dans le cadre de l'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur (limite Nord du site classé des terres et bois du hameau de Quilly), la commune devra veiller à bien maîtriser en terme de volume bâti, de rythme et surtout d'intégration paysagère les opérations d'urbanisation.

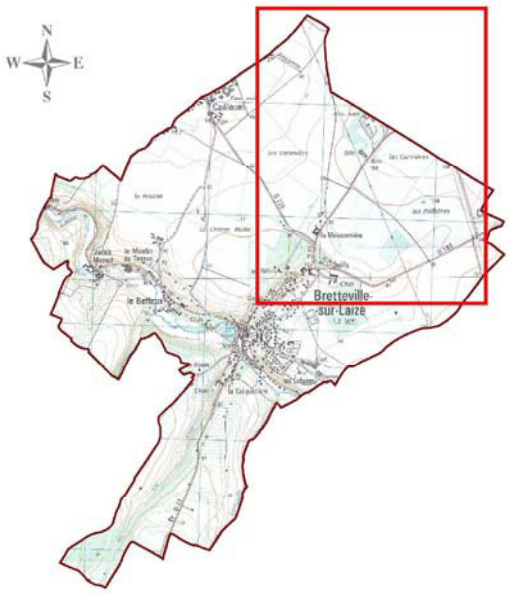


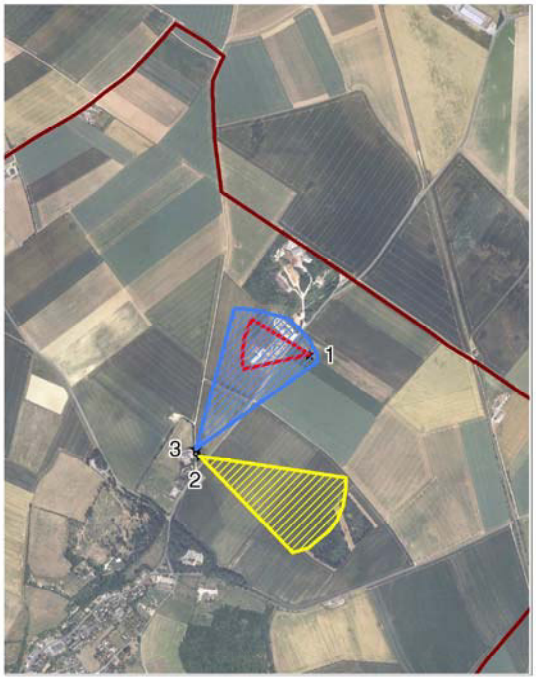
Vue depuis la RD.23 – Carrefour de la zone d'activités

De même, cette dichotomie urbaine entre ce nouveau pôle et le secteur du bourg ne peut se concevoir sans une réflexion sur les modes de déplacements vers les services du centre bourg ou les équipements : école, collège…. Enfin, il semble indispensable de relier ce secteur à un projet de valorisation du secteur de l'église de Quilly. C'est à dire, le monument lui même mais également les abords immédiats (aménagement de l'ancienne voie de chemin de fer « la tranchée » rejoignant l'actuelle RD 183).

3 – Organisation des espaces et développement durable

Perceptions visuelles depuis la RD.23





1

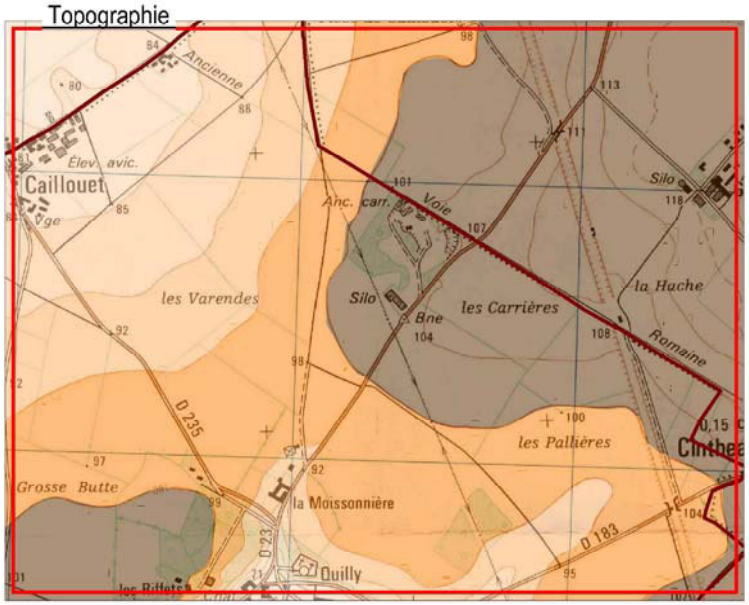
2

3

3 – Organisation des espaces et développement durable

Impact visuel : Les champs ouverts

Topographie

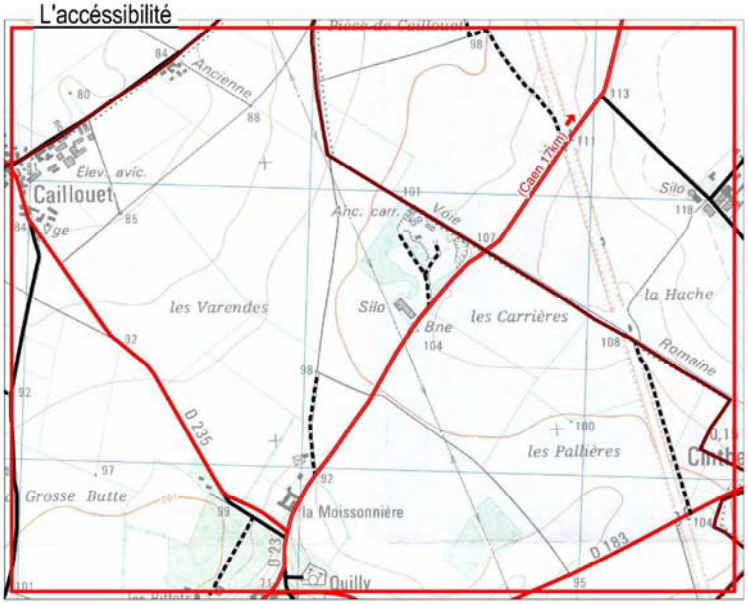


Altitude
- 110 - 115
- 105 - 110
- 100 - 105
- 95 - 100
- 90 - 95
- 85 - 90
- 80 - 85

0 500m

N

L'accéssibilité



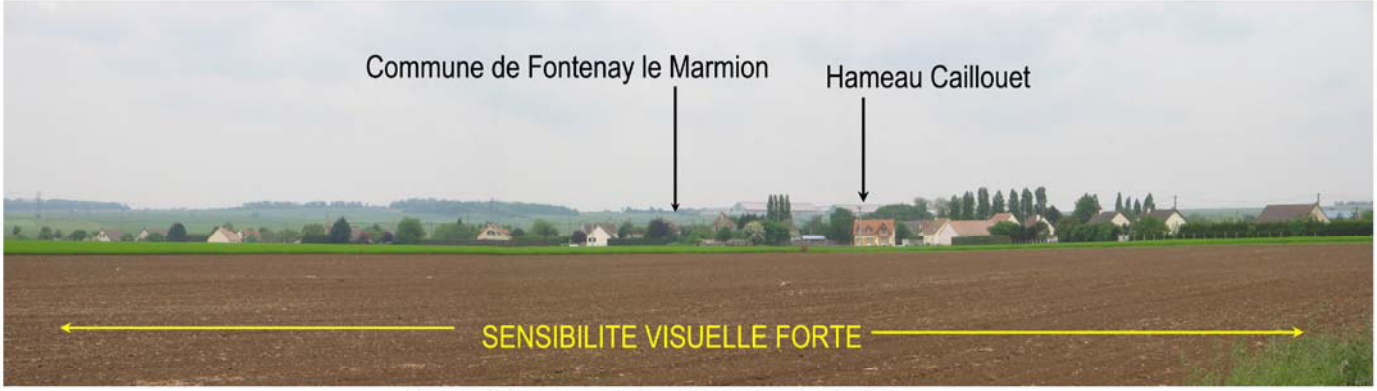
Axes de communications
- Route principale (départementale)
- Route départementale (autres)
- Route communale
- Chemin, sentier

(Source:ARIM, IGN, Conseil Général, DIREN)

3 – Organisation des espaces et développement durable

La perception depuis la RD 235

Depuis cette départementale, la perception du bourg reste limité. Cependant la sensibilité visuelle est forte notamment à proximité du hameau de Caillouet, où le plateau laissent apparaître des espaces bâtis dans un cadre naturel. Ce paysage se caractérise essentiellement par l'absence d'écran végétal.



Vue sur le hameau de Caillouet depuis la RD.235

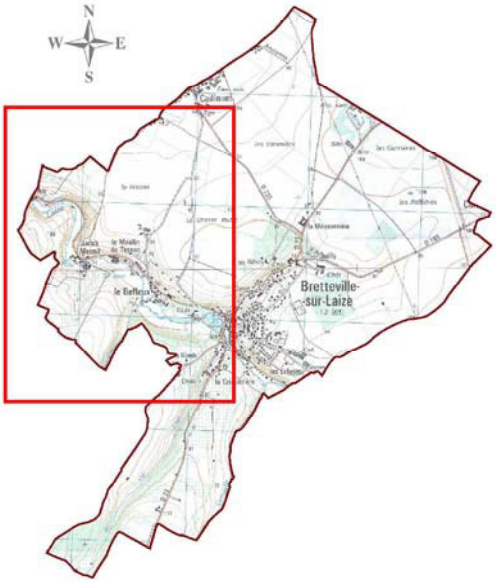
Perception des coteaux et de la vallée de la Laize depuis la partie Sud-Ouest de la Commune

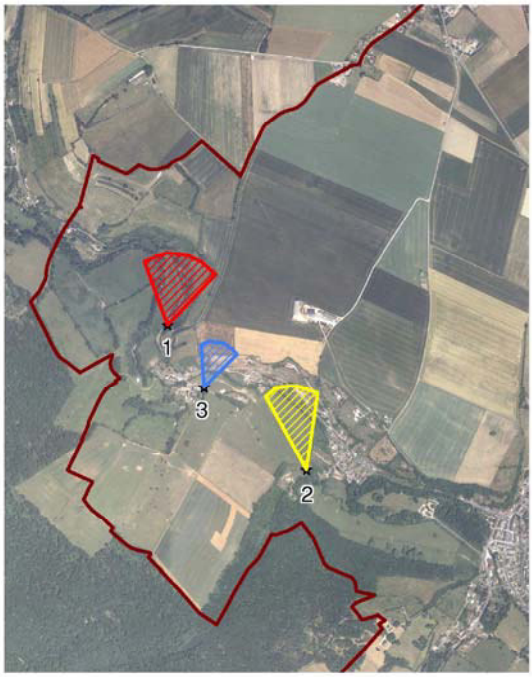
La RD 132, construite en parallèle de la vallée de la Laize, marque une limite physique entre les deux principales entités paysagères que sont la vallée et les coteaux. Depuis la partie aval du cours d'eau, on ne distingue pas le bourg de Bretteville ou les zones d'extension en direction du plateau. Les hameaux (Beffeux et Jacob Mesnill) bénéficient quant à eux du vallonnement pour mieux s'intégrer au site. A l'inverse, si les coteaux sont peu ou pas « colonisés » par les constructions neuves (cf. photos ci-dessous et vue n° 1 et 3 page suivante), les habitations situées sur le « la grosse butte » ont un impact visuel fort (cf. vues n°2 page suivante) . Ceci est pondéré par le caractère très lâche du parcellaire et l'aspect arboré du site.

Vue depuis le chemin rural dit le Chemin de la Forêt de Jacob Mesnil

3 – Organisation des espaces et développement durable

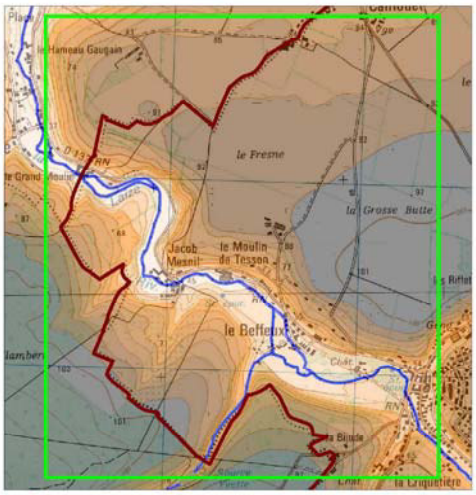
Perceptions visuelles des côteaux





3 – Organisation des espaces et développement durable

Perceptions visuelles des côteaux

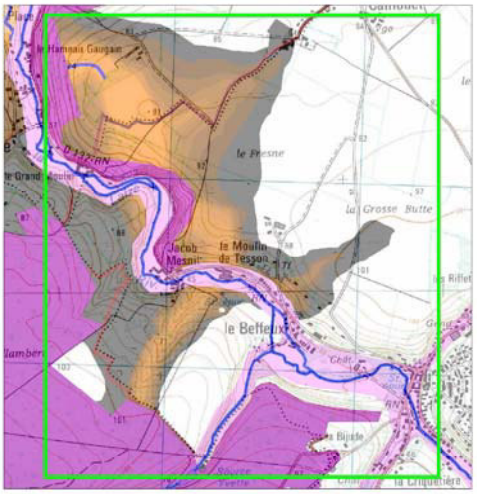


Altitude
- 95 - 100
- 90 - 95
- 85 - 90
- 80 - 85
- 75 - 80
- 70 - 75
- 65 - 70
- 60 - 65
- 55 - 60
- 50 - 55
- 45 - 50
- <45

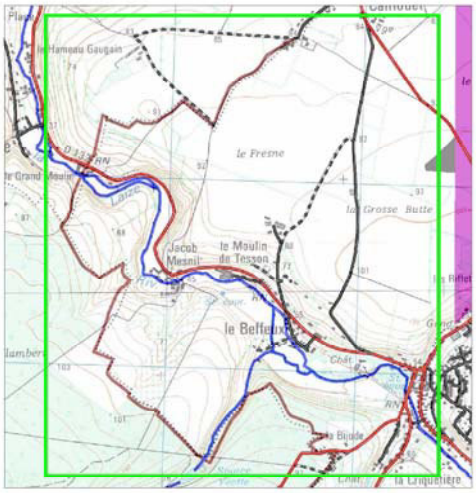
Rivière "la Laize"

N

0 500m



ZNIEFF
- ZNIEFF de type1
- ZNIEFF de type2
- Rivière "la Laize"



Axes de communications
- Route principale (départementale)
- Route départementale
- Route communale
- Chemin, sentier

Rivière "la Laize"

(Source:ARIM, IGN, Conseil Général, DIREN)

2. Définition des zones sensibles et mesures de protection

La commune de Bretteville-sur-Laize présente des entités paysagères sensibles aux activités humaines. Ces zones sont à identifier afin de les préserver et les mettre en valeur. Elles s'accompagnent également d'un certain nombre de contraintes dont doit tenir compte le Plan Local d'Urbanisme.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique - ZNIEFF -

Lancées en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, les Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont des outils de connaissance du patrimoine naturel français. Sans valeur juridique directe, ils visent cependant à attirer l'attention sur les espaces qu'elles définissent. Selon les références des textes juridiques et légaux, l'inventaire de l'écosystème d'une ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.

Par ailleurs, la jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- avoir une connaissance permanente des milieux naturels et notamment de leur écosystème
- améliorer la prise en compte de l'espace naturel en rendant les données plus accessibles,notamment de leur écosystème,
- permettre une meilleure prévision des incidences des projets et des aménagements

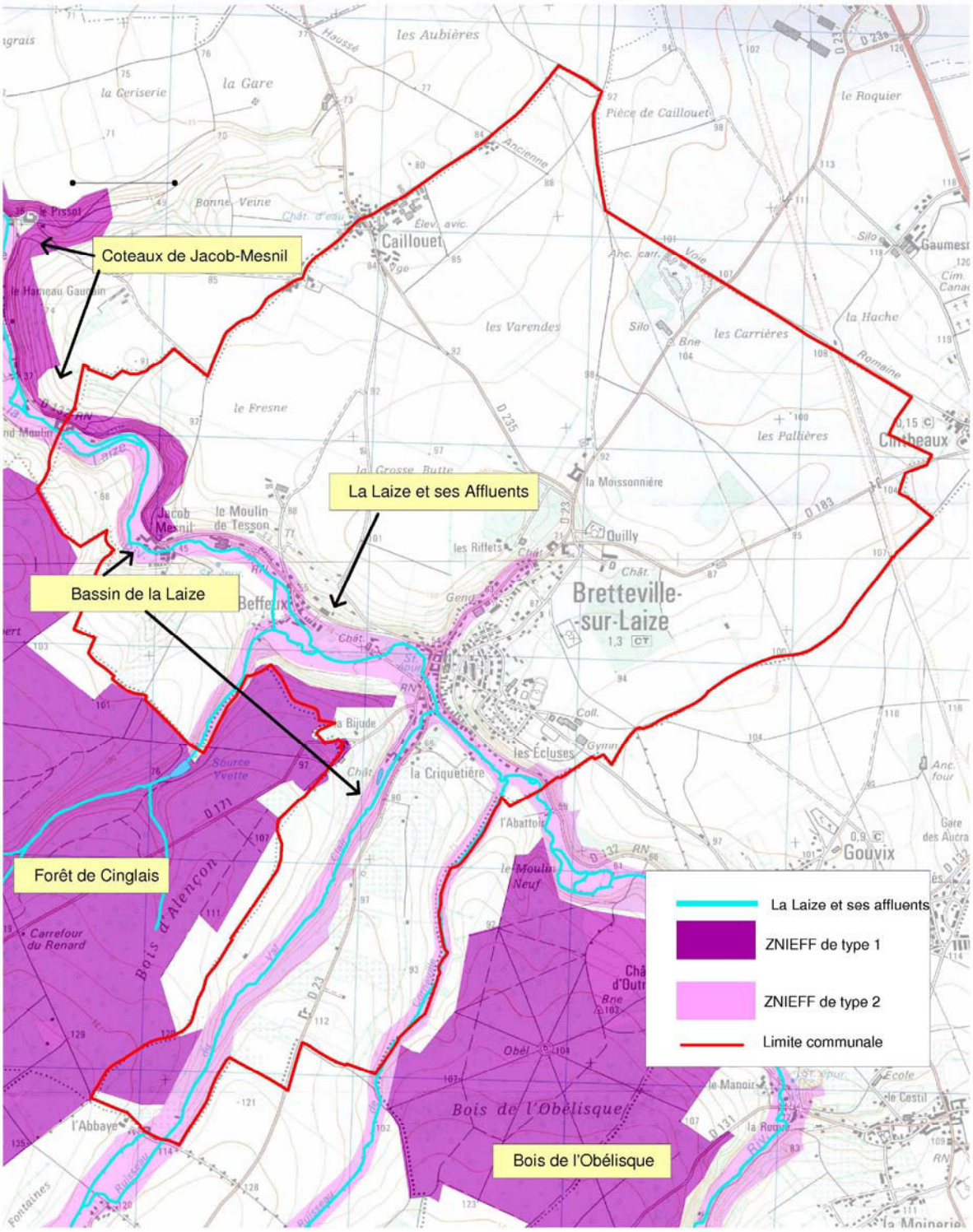
Deux types de zones ont été définis :

Les **ZNIEFF de type 1** : ce sont des secteurs de superficie généralement limitée caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables. Ces zones sont particulièrement fragiles et sensibles à des aménagements même limités.

Les **ZNIEFF de type 2** : ce sont des grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Patrimoine naturel



3 – Organisation des espaces et développement durable

Sur le territoire de Bretteville-sur-Laize, on recense quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) :

- **Type 1** - Coteaux de Jacob Mesnil au Sud-ouest (photo ci-contre) : Fôret de Cinglais, bois de l'Obélisque au Sud ; la Laize et ses affluents.
- **Type 2** : Bassin de la Laize.

L'ensemble de la vallée de l'Orne (13 290ha) est répertorié en ZNIEFF de type 2. La commune de Bretteville-sur-Laize n'est concernée que par une partie du site. Elle joue néanmoins un rôle essentiel dans l'équilibre écologique de cet ensemble. Cette zone constitue ainsi un secteur privilégié de refuge pour la flore et la faune sauvage dans un contexte géographique plus large où les milieux naturels sont de plus en plus confrontés à la proximité des activités anthropiques.

Les Sites d'Intérêt Communautaire – S.I.C –

Ils sont la résultante de l'application de la Directive européenne n° 92/43 du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats » concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et de la flore. Leur principal objectif est de : *« contribuer à assurer la biodiversité par la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et de la flore sauvage. Sont concernés les milieux naturels dans lesquels des habitats naturels et d'espèces riches remarquables ont été relevés. Ces site devront faire l'objet d'un plan de gestion qui après validation deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC).»* L'inventaire, basé sur des critères scientifiques qualitatifs et quantitatifs, permet le recensement des sites les plus significatifs ayant vocation à intégrer le futur réseau Natura 2000.

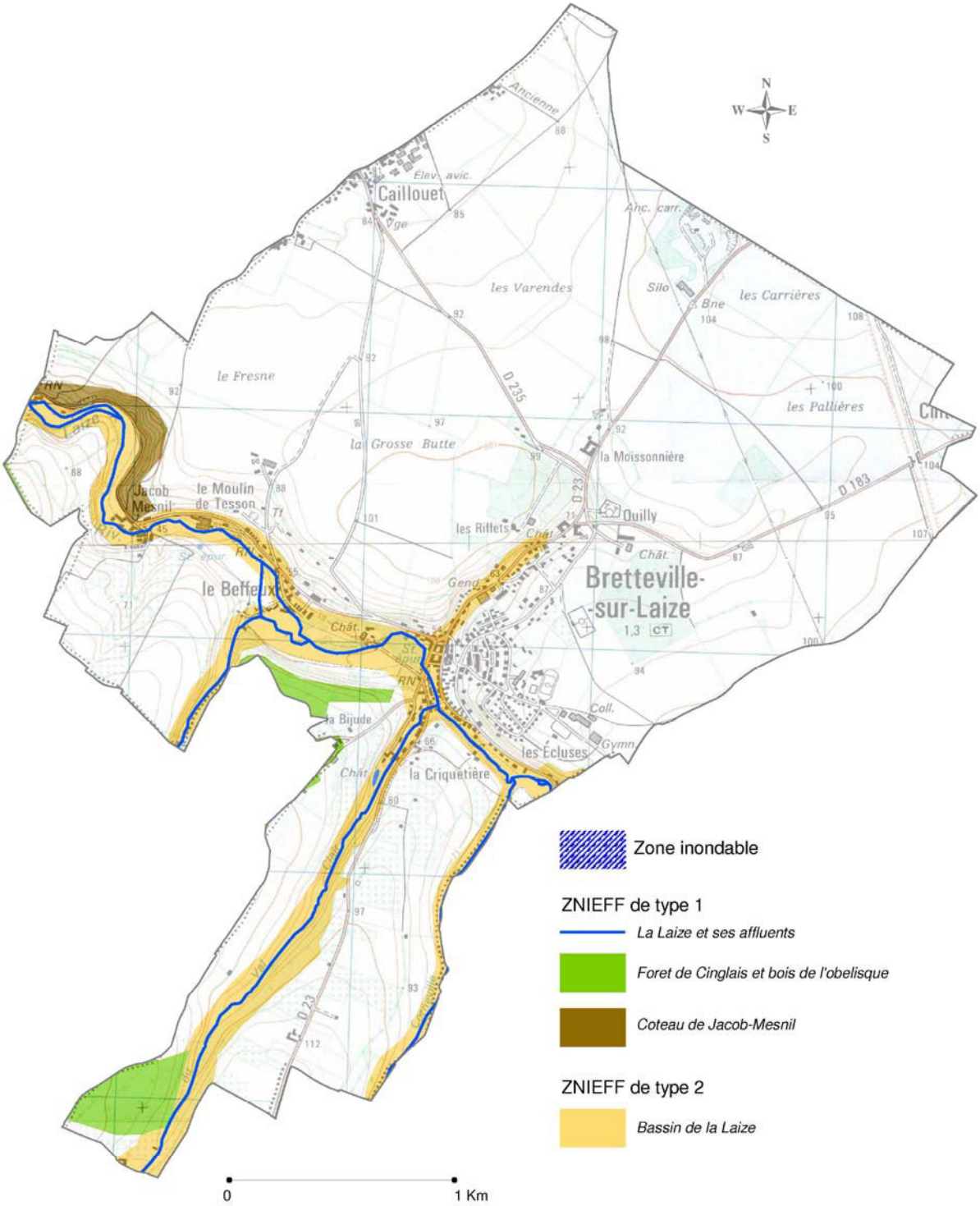
Le Site d'Intérêt Communautaire de la vallée de l'Orne et ses affluents (1.499 ha.) a été classé en date du 7/12/2004. Composé de quatre unités distinctes et couvrant 15 communes, ce site s'articule sur les vallées de l'Orne et ses principaux affluents : **la Laize**, le Noireau et la Rouvre.

Par sa nature géologique armoricaine,il constitue un ensemble cohérent incluant les aspects les plus remarquables des différentes vallées. Les cours d'eau parfois très encaissés dans le plateau traversent les paysages diversifiés de la Suisse normande à l'origine d'une grande valeur biologique.

A Bretteville-sur-Laize, le coteau de Jacob Mesnil au niveau du cours aval de la Laize constitue une zone de transition nette et originale entre les terrains acides du massif Armoricain et ceux plus carbonatés du départ du bassin parisien. La végétation y est particulièrement diversifiée : pelouses calcaires plus ou moins xériques, intéressants pointements rocheux faisant saillie sur la pente, parois schisteuses,…

3 – Organisation des espaces et développement durable

Sites naturels sensibles



Sources: DIREN Basse-Normandie

3 – Organisation des espaces et développement durable

Relativement bien préservé, le site recèle dans son ensemble de nombreux habitats naturels reconnus d'intérêt communautaire. Les analyses quantitatives et qualitatives de la présence de ces habitats ont permis de délimiter globalement le site. Pas moins de quatorze espèces animales le fréquentent. Outre les habitats naturels et les espèces visées par la Directive, cet ensemble abrite également de nombreuses espèces végétales présentant un intérêt patrimonial élevé dont certaines sont protégées à l'échelon régional.

Le classement vise à maintenir dans un état de conservation favorable les milieux naturels présents en :

- préservant l'équilibre entre les surfaces boisées et les espaces ouverts,
- entretenant les secteurs boisés, en organisant la fréquentation touristique,
- prenant en considération le maintien voire la restauration de la qualité des eaux,
- favorisant, au niveau des cours d'eau, la capacité d'accueil des espèces piscicoles,
- évitant les mutations foncières pour la villégiature,
- proscrivant les dépôts et les extractions de matériaux.

Ces zones sensibles n'ont pas constitué jusqu'à ce jour des axes privilégiés d'urbanisation. Compte tenu de leur intérêt sur les plans, paysager, faunistique et floristique, il convient de réaffirmer cette volonté dans le cadre de l'élaboration du PLU en évitant de « coloniser » les coteaux les plus exposés à la vue.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les zones inondables : débordements de cours d'eau, ruissellements, débordement de nappes

Bretteville-sur-Laize bénéficie d'un réseau hydrographique non négligeable avec la présence de la Laize et de « ses affluents ». Ceci s'accompagne d'un secteur inondable important. Ces zones inondables à hydromorphie marquée sont actuellement protégées par un classement en Zone naturelle (ND) dans le POS qui proscrit toute construction et préconise la mise en valeur du paysage. Au regard de l'édition de l'atlas des zones inondables de la DIREN (mis à jour en 2002), le territoire communal est donc soumis à un risque d'inondation par débordement progressif de la rivière de la Laize. Bretteville-sur-Laize a fait l'objet entre 1985 et 2001 de quatre arrêtés ministériel recensant des phénomènes d'inondations et coulées de boues et les portant à l'état de catastrophe naturelle :

- 2 octobre 1985 pour la période du 3 au 26 juin 1985
- 6 février 1995 pour la période du 17 au 31 janvier 1995
- 29 novembre 199 pour la période du 4 août 1999
- 12 février 2001 pour la période du 5 et 6 janvier 2001

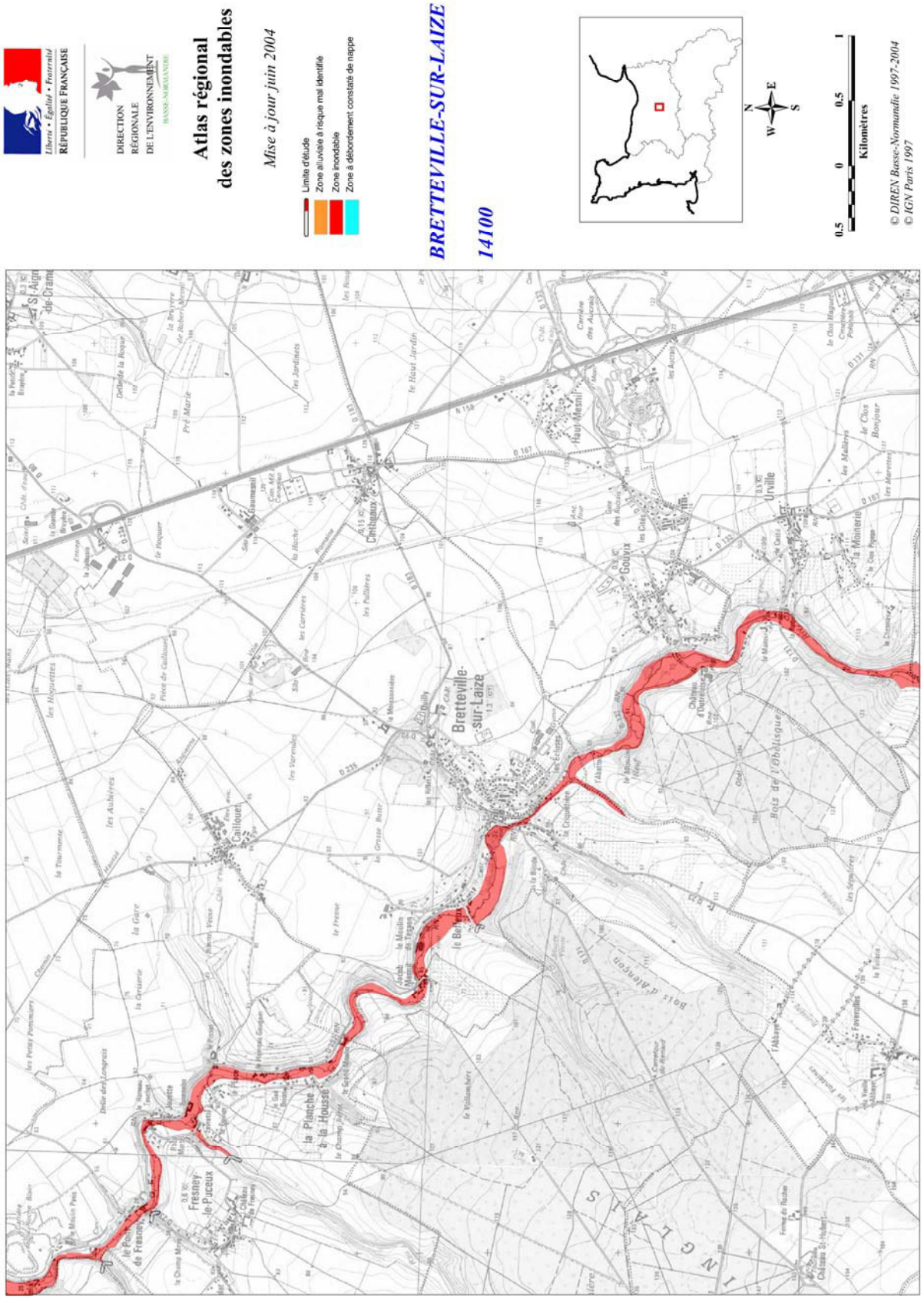
Lors de précédentes crues, les secteurs inondés ont été le bourg, la rue des Canadiens, la RD 132, « Jacob Mesnil, le « Moulin de Tesson » et le Beffeux. Ces secteurs correspondent au lit majeur de la Laize. A l'occasion de fortes pluies ou d'orages, la commune peut être concernée par des inondations par ruissellement comme ce fût le cas en août 1999. Toutefois, lors de ces fortes précipitations, il n'est pas toujours facile d'établir s'il s'agit d'une inondation due au débordement de la Laize ou à des ruissellements urbains comme lors de l'inondation du centre ville en 2001.

Enfin, les services de la DIREN mentionnent un risque d'inondation par débordement de nappes d'eau souterraine (élément de référence, printemps 2001) pour l'ensemble des zones urbanisées le long de la Laize mais également pour certaines rues du bourg (rue des Canadiens, rue de Quilly, rue de la Cavée, rue du général de Gaulle …) Ces secteurs sont classés en aléa fort.

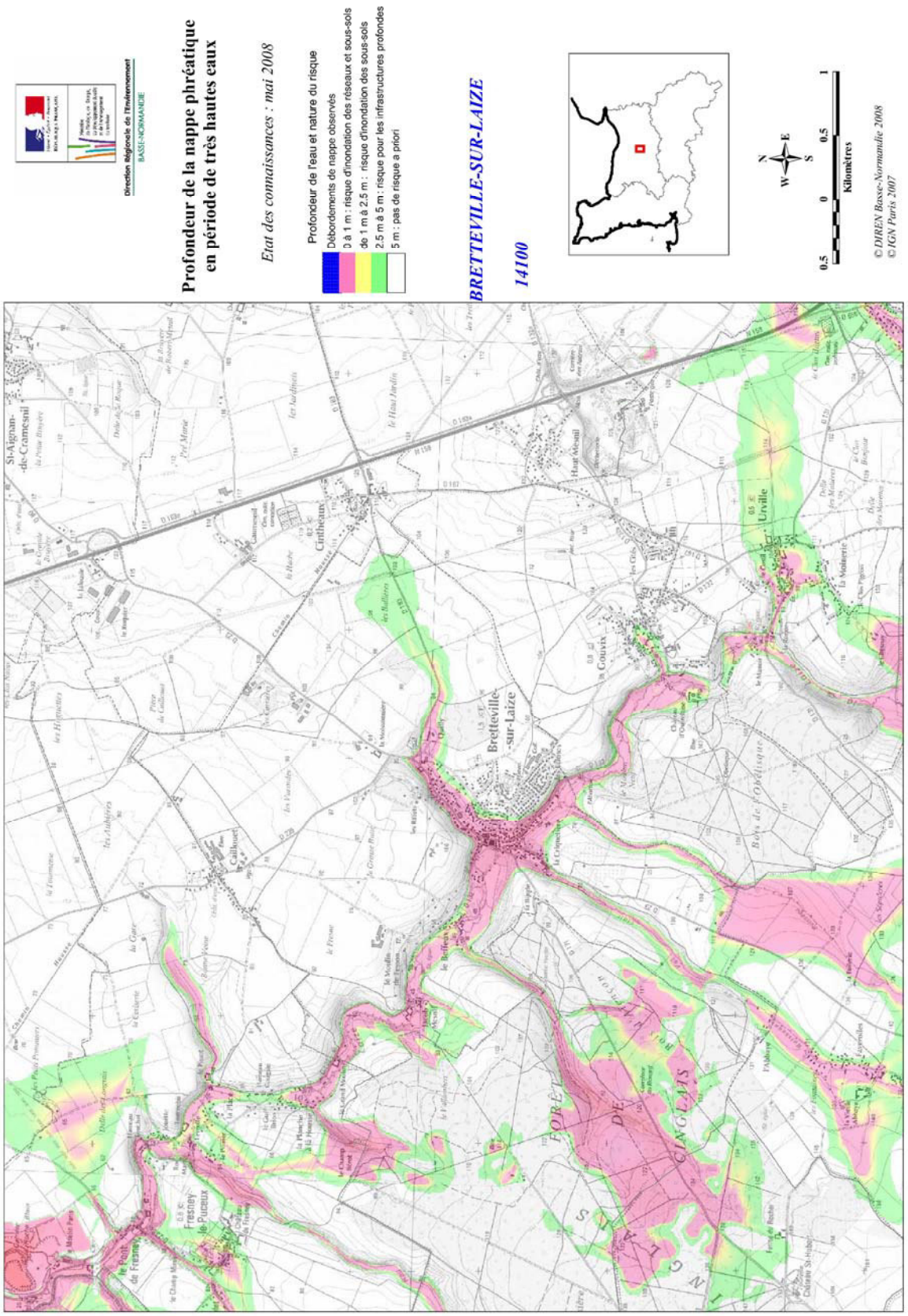
Au titre de la prévention, un dispositif d'annonce des crues et un plan départemental d'alerte d'inondation existe dans le département du Calvados pour le bassin hydrographique de l'Orne. Des stations de mesures ainsi que les seuils de vigilance et d'alerte (en mètres) concernent la commune de Bretteville-sur-Laize. (Thury Harcourt : vigilance 1.80 mètres, Alerte 2.20 mètres…)

Bien que ne possédant pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I – les zones d'expansion des crues devront être tenues à l'écart du processus d'urbanisation et toutes dispositions réglementaires devront être prises pour les constructions existantes.

3 – Organisation des espaces et développement durable



3 – Organisation des espaces et développement durable



3 – Organisation des espaces et développement durable

Risques d'effondrement et cavités souterraines

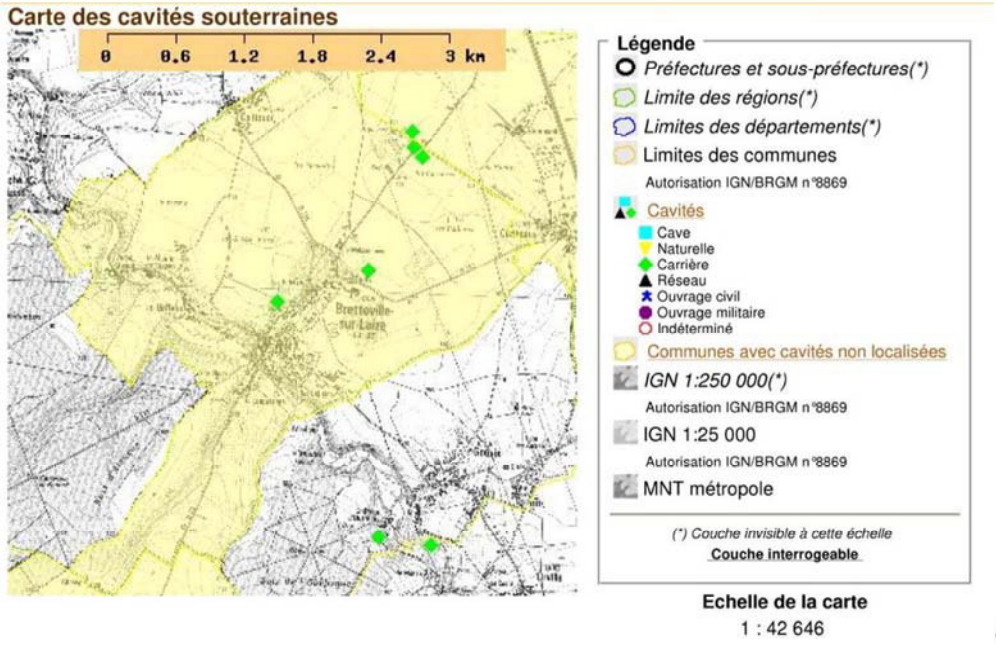
La Société des Mines de Soumont a exploité entre 1907 et 1989, le minerai de fer de la concession de Soumont–Saint-Quentin sur le flanc Sud du Synclinal de Soumont – Urville. Ce bassin minier se situe à 25 km au Sud de Caen en limite Sud-ouest de la Plaine de Caen, de part et d'autre de l'actuelle RN.158. Les travaux d'extraction de minerai de fer dans les différentes concessions ont eu une incidence sur le territoire de certaines communes notamment celle de Bretteville-sur-Laize.

La commune est donc soumise au risque de mouvements de terrain par effondrement des anciennes mines de fer (concessions minières de Cinglais et de Gouvix) sur la partie sud de son territoire (ruisseau de Corneville).

Ces risques ne concernent pas des zones actuellement urbanisées. (zone classée ND à l'actuelle P.O.S). Le repérage de ces zones exposées a été mené par les services de l'Etat en 1995. Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'effondrement de terrain des anciennes mines de fer a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1995.

La cartographie de ces zones correspond à ce PPR. **Conformément aux articles 94 et 95 du Code minier et au décret d'application du 16 juin 2000, l'Etat doit élaborer un nouveau plan de Prévention des Risques. Ce PPR fait actuellement l'objet d'une consultation administrative, et l'emprise des zones soumises à un risque minier a été transmise à la commune.**

Par ailleurs, la présence de 9 carrières a été établie par le BRGM sur le territoire communal. Cette présence implique des investigations complémentaires pour tout projet d'aménagement et de construction envisagé à proximité de ces carrières.



Source BRGM

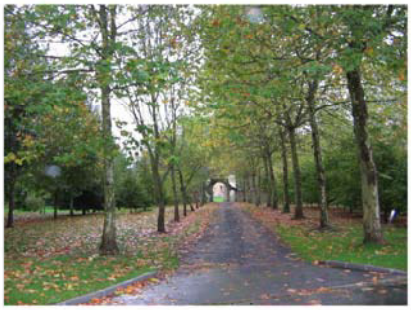
3 – Organisation des espaces et développement durable

Sismicité

Le canton de Bretteville-sur-Laize sur est classé en **zone Ia** : « sismicité très faible mais non négligeable ». La réglementation parasismique composée des règles PS 92 (NF D 06-013-DTU), AFNOR, décembre 1995, s'appliquent aux constructions neuves de type maison individuelle.

Les sites classés

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à 341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous contrôle de l'Etat.



Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Généralement consacré à la protection de paysages remarquables, le classement peut intégrer des espaces bâtis qui représentent un intérêt architectural et sont partie constitutive du site. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale. Les services de la DIREN répertorient sur la commune de Bretteville-sur-Laize deux sites classés au titre de l'article L 341-2 du code de l'environnement : *Parc du château de Melle. de la Gournerie et la rivière la Laize (classement le 28 janvier 1942). Terres et bois du hameau de Quilly,et bois des Riffets (classement le 15 janvier 1942)*

Le premier site est structuré par le paysage de la vallée de la Laize (coteaux au Nord et au Sud) et le parc du château. Le second englobe en plus des bois protégés au titre du P.O.S, trois édifices présentant un intérêt architectural important : l'église de Notre Dame de Quilly, le Château de Quilly (édifices protégés au titre du code du Patrimoine) et le manoir des Riffets. En outre, 6 sites archéologiques y sont répertoriés. Si ce site n'a fait l'objet d'aucune urbanisation (zone ND au P.O.S), un projet d'aménagement d'un nouveau stade est en cours d'étude. Parallèlement, des lotissements ont été réalisés aux abord du site classé notamment à l'Ouest du chemin rural n° 28 de Quilly.

Le développement de Bretteville-sur-Laize s'est effectué jusqu'à ce jour à proximité d'une partie du site classé des Terres et bois du hameau de Quilly et bois des Riffets. Il convient donc de rappeler les éléments devant être pris en compte dans le cadre du P.L.U si la commune souhaitait poursuivre l'urbanisation dans ce secteur.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Ainsi la jurisprudence précise : *« Si la présence d'un site classé, vaut présomption d'in constructibilité au motif de maintien en état des lieux, cette présomption ne peut en aucun cas être transformée en un principe réglementaire d'incommunicabilité. Le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer l'in constructibilité ni d'interdire toute activité économique dans le périmètre de classement mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état les lieux (CE du 6 septembre 1999) »*

Les sites classés sont des servitudes d'utilité publique devant être reportées au P.L.U. Les enjeux de paysage doivent être pris en compte sur les périmètres des sites, mais également à leurs abords. Il convient de rappeler, que quelles que soient les dispositions du document d'urbanisme, tout aménagement ou construction est soumis suivant son importance, à une autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale.

Sites classés

source DIREN

3 – Organisation des espaces et développement durable

Les secteurs boisés protégés

Aucun boisement géré sous Plan Simple de Gestion ou ayant bénéficié d'aides de l'Etat n'est recensé sur la commune. Toutefois lors de l'élaboration de son P.O.S, la commune a souhaité conserver les espaces boisés existants du fait de leur rôle écologique et environnemental. Ainsi plusieurs secteurs boisés apparaissent comme devant être conservés dans l'actuel Plan de Zonage : Groupement Forestier de la Bijude (25 ha), Bois des Riffets (10 ha), Bois du Château d'Ouilly (12 ha), Bois des Pallières (4 ha.). L'implantation de la majorité de ces massifs correspond aux aires des deux sites classés ou de ZNIEFF (boisements de la Vallée de la Laize et du ruisseau du Val Claire).

Les vestiges archéologiques

Bretteville-sur-Laize est particulièrement riche sur le plan archéologique notamment au Nord-ouest et Nord-est de la commune. Ainsi, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie recensait au 12 mai 2004, 17 sites (édifice fortifié, chemin, voie, motte castrale, cimetière, église…) allant du Néolithique au Moyen-âge. Ces sites se situent actuellement en dehors de toutes zones urbanisées.

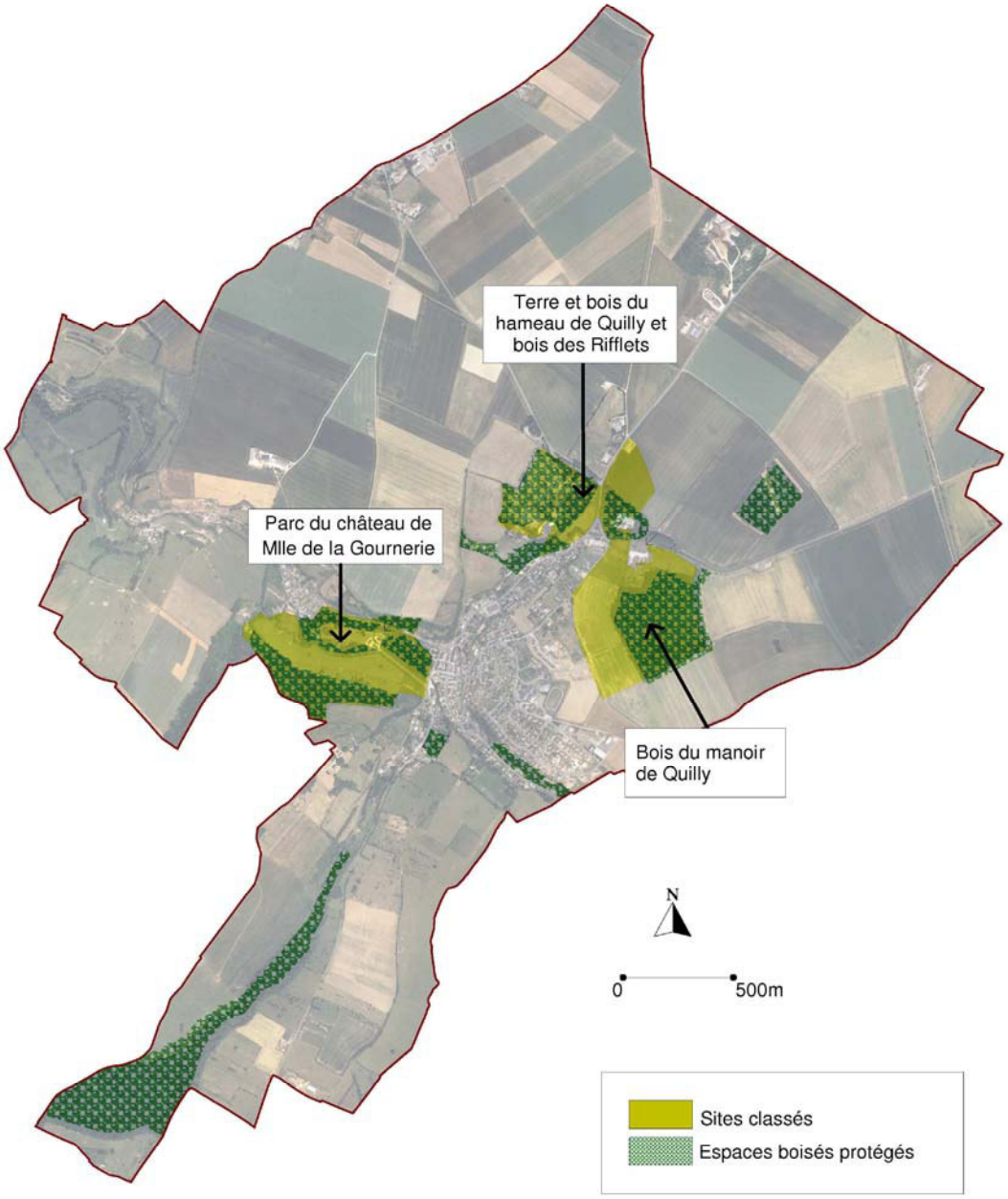
La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme : *« devront être examinés qu'elles que soit leur localisation, les projets de lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles protégés au titre de la loi sur les monuments Historiques. »*

Ces différents dossiers doivent être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'Archéologie.) Ils peuvent le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques.

En outre, la loi du 27 septembre 1941 prévoit que : *« toute découverture fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatie doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, soit 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. »*

3 – Organisation des espaces et développement durable

Secteurs boisés protégés et sites classés



(Source: DIREN)

3 – Organisation des espaces et développement durable

Patrimoine historique

Deux monuments historiques sont recensés sur la commune de Bretteville-sur-Laize. Il s'agit :

- de l'église de Quilly (clocher et flèche protégés par classement en date du 30 mai 1921)
- du château de Quilly (façades et toitures de tous les bâtiments, portail et mûrs de clôture couronnés de balustres, à l'entrée de la cour ; un petit cabinet orné de boiseries au 1er étage du pavillon fermier ; le pressoir et le broyeur du XVIII (dans les bâtiments du sud-ouest) protégés par classements en date du 27 janvier 1922 et 14 juin 1946).

A ce titre, un périmètre de protection est institué sur la zone en application de la loi du 31 décembre 1913 : « Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de lisibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords » (article 1° et 3° de la loi du 31 décembre 1913) ».

Une possibilité de mise en place d'un périmètre de protection modifié peut être étudiée, comme le permet la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

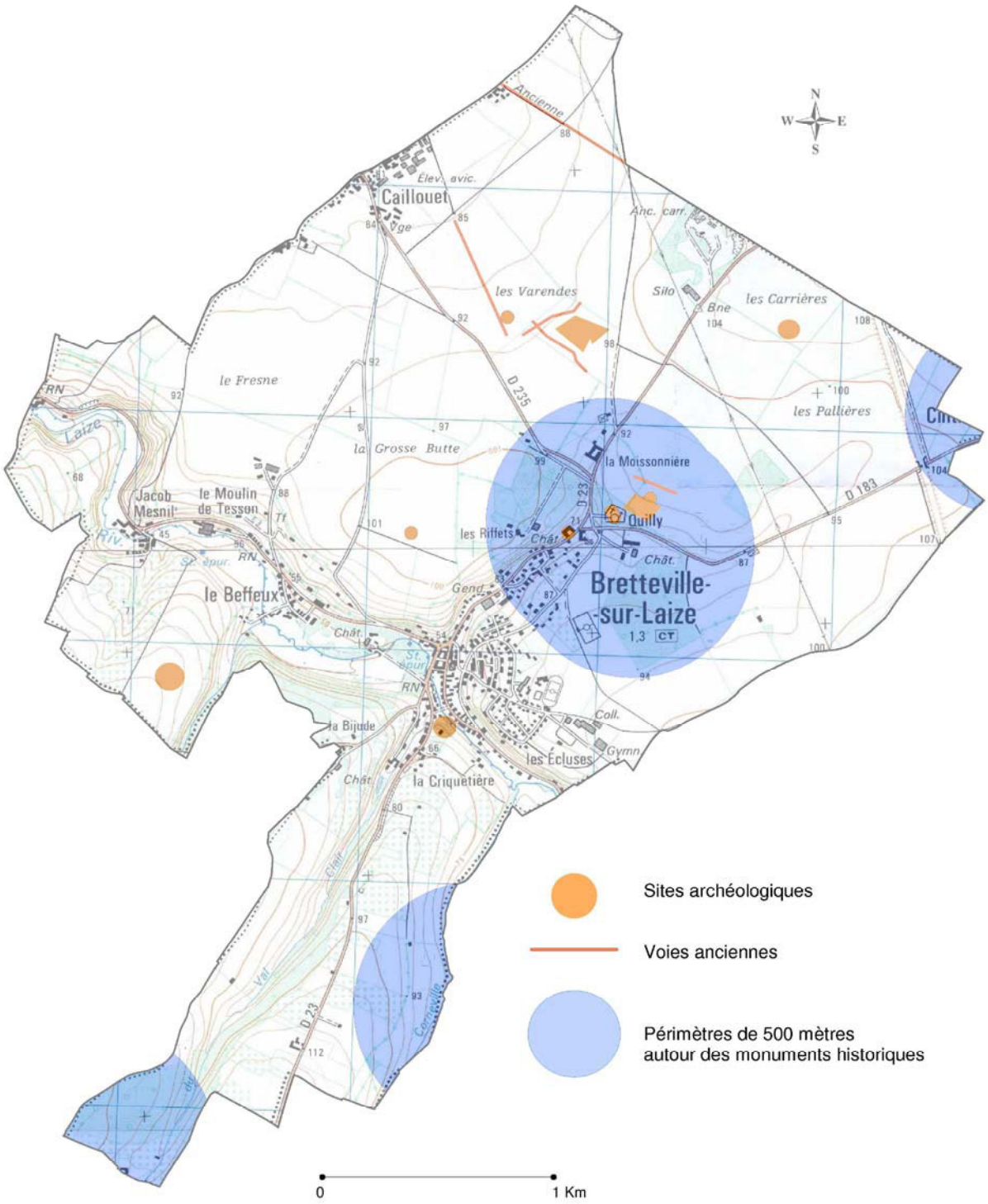
Depuis 1990 la commune valorise ce patrimoine. Chaque année, est organisée une semaine culturelle « la semaine de Quilly » dont l'église constitue le point central des manifestations (exposition, concerts…) Il appartiendra au PLU de trouver une articulation harmonieuse entre développement urbain et mise en valeur de l'église de Quilly et de son environnement proche (bois et vestiges archéologiques). Ce secteur devra donc faire l'objet d'une attention particulière, dans le cadre de nouveaux aménagements.

Enfin, on peut signaler qu'il existe des emprises de périmètres d'édifices protégés des communes voisines empiétant sur le territoire de la commune de Bretteville-sur-Laize :

- Barbery – ancienne abbaye Cistercienne (inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 13 avril 1933)
- Cintheaux – église Saint Germain (classement du 16 février 1895)
- Gouvix – menhir dit « la pierre Tourneresse » (classement du 24 septembre 1936.

3 – Organisation des espaces et développement durable

Monuments historiques et principaux sites archéologiques



Sources: DRAC de Basse Normandie, Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Calvados

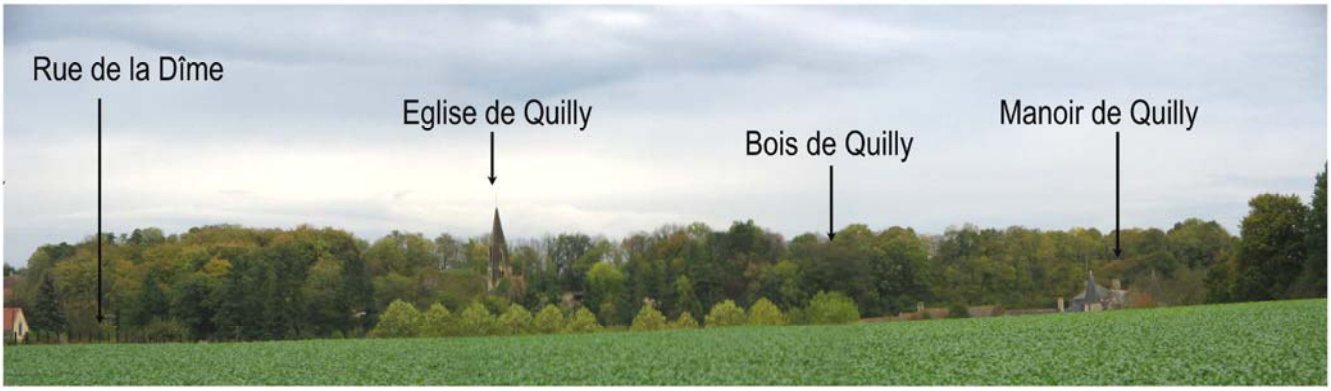
4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1- Organisation de l'espace urbain

1-1. La perception des espaces bâtis

La perception des secteurs habités s'effectue principalement depuis les chemins ruraux et les deux départementales situées au sud de la commune.

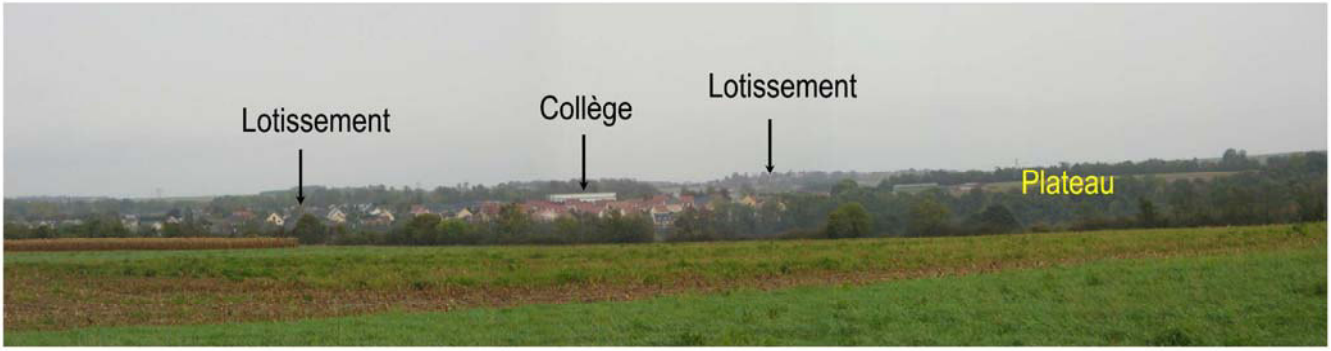
La perception de l'espace urbain, à partir du principal axe de circulation (RD 23) reliant Bretteville-sur-Laize à la N 158, est réduite par la topographie du terrain. Les dénivelés vers la Laize ne permettent pas de visualiser le bourg ni les extensions en direction du plateau. Par ailleurs, la végétation relativement dense (bois des Riffets et Quilly), forme un bon écran végétal. Ce dernier réduit totalement la perception des nouveaux secteurs bâtis.



Vue sur l'église et le manoir de Quilly depuis le chemin rural du stade

Sur le plan architectural et végétal, l'ensemble comprenant l'église de Quilly (cf. photo ci-dessus), ainsi que les bois privés situés autour de cet édifice représentent un intérêt indéniable qu'il conviendrait de mettre en valeur dans le cadre d'un réaménagement d'ensemble. La perception de détail de ce site reste difficile tant la végétation « enchâsse » le monument.

L'implantation des nouvelles zones d'habitat, le plus souvent situées sur la pente ouest du plateau, n'est visible que depuis le bourg et dans une moindre mesure depuis la RD 23 entre le ruisseau du Val Clair et le ruisseau de Corneville (cf. photo ci-dessous).



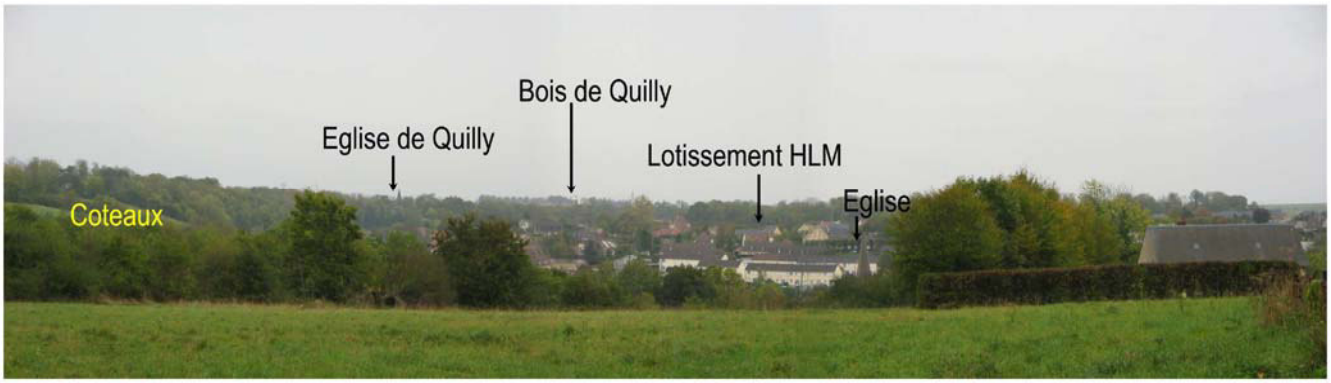
Vue sur Bretteville-sur-Laize depuis la RD 23

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

La perception la plus aisée est finalement depuis de la RD 171. Malgré les dénivelés liés à la vallée de la Laize, on peut découvrir un plus grand nombre d'îlots bâtis et la « densité » des constructions du centre bourg et du coteau Sud-ouest du plateau. Toutefois, depuis cet axe de communication, il reste difficile d'appréhender l'ensemble du secteur bâti de la commune. La vision reste parcellaire : centre bourg, lotissement récent du plateau, construction d'avant guerre.

Vue sur les habitations du coteau et du plateau depuis la RD 171

Vue du centre bourg depuis la RD 171



Vue « générale » sur Bretteville-sur-Laize depuis la RD 171

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1.2 L'évolution de la trame urbaine : de la vallée de la Laize au plateau

L'évolution de Bretteville-sur-Laize se caractérise par une succession « d'opérations » liées aux évènements historiques et au souhait de la commune de maîtriser son rythme de développement dans le temps et dans l'espace. Ainsi, il n'existe pas de mitage et les constructions s'organisent « en différents noyaux » à partir de grands équipements.

Maison de la Reconstruction
Rue des Canadiens

Chalets « Suédois »

Centre bourg et reconstruction. Le développement de la trame urbaine est largement marquée par les évènements de la fin de la seconde guerre mondiale. En effet, les bombardements de juin et juillet 1944 liés à la bataille de Normandie, n'ont épargné que les hameaux et quelques maisons (rue Simon, la Criquetière…). La reconstruction du bourg s'est faite en fond de vallon de la Laize, à partir de l'actuelle place centrale et des rues adjacentes (Général Leclerc, de Gaulle, du 10 Juin, Paixhans, venelle des Résistants, Place Cauchard…) Ce premier noyau urbain est structuré par des immeubles (RDC + 2) avec commerces et services (poste, mairie…). Il constitue l'armature centrale du bourg à partir de laquelle de nouvelles constructions individuelles se développent également lors de cette période, notamment entre la Laize et la rue des Canadiens et le long de la rue de Quilly. La trame urbaine, la typologie architecturale des constructions et des matériaux utilisés sont caractéristiques de cette période. Toutefois d'autres formes d'organisation urbaine relèvent également de l'immédiat après guerre puisqu'à cette époque les « premiers lotissements sociaux» apparaissent.

La commune étant limitée au Nord-ouest et au Sud-ouest par la vallée de la Laize et ses zones inondables, de nouvelles habitations se développent également en direction du plateau lors de la reconstruction de Bretteville-sur-Laize. Des maisons jumelées, les chalets Suédois (don de la Suède à la France en raison de la pénurie de matériaux de construction) sont érigés en 1948 en amont du bourg.

Ainsi, les marques urbaines liées à la reconstruction se déclinent à partir : d'un parcellaire dense constitué par les îlots d'immeubles du centre bourg, d'un parcellaire allongé avec maisons individuelles (rue des Canadiens), enfin d'un parcellaire de type lotissement représenté par les constructions en bande de la rue de Suède (chalets Suédois).

Le centre bourg constitue le point d'attraction naturel. La place centrale, la mairie, les services, les logements et leurs commerces en rez-de-chaussée représentent donc le premier noyau urbain « reconstitué » à partir duquel la commune s'est étendue. Passée la période de la reconstruction, une nouvelle trame urbaine apparaît à partir de grands équipements structurants : l'école primaire, rue Camille Blaisot, en 1954, la Gendarmerie, rue de Quilly, dans les années 60 (aujourd'hui siège de la Communauté de communes), la maternelle, rue Camille Blaisot, en 1977, le Collège, rue Camille Blaisot, en 1971, la nouvelle Gendarmerie, rue Camille Blaisot, en 2004.

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Trame urbaine récente : lotissements, parcellaire en bande et habitat isolé. L'essentiel du développement de la commune s'est concentré en direction du plateau sous forme de constructions groupées (en bande ou isolées) en accompagnement ou en prévision de la mise en œuvre des grands équipements :

- Gendarmerie et école primaire
  - 25 logements sociaux (en 1959) rue F. Mitterrand (anciennement rue de la cité HLM),
  - 16 logements en accession à la propriété (années 60) Cité des Clos, Boulevard des Alliés,
  - Premier lotissement communal de 15 parcelles rue Pelluet (années 60)

- Collège et école maternelle (groupe scolaire)
  - 11 logements H.L.M , rue de Rougemont (1970-1971)
  - 43 lots en accession à la propriété, lotissement Rougemont (1975),
  - 60 lots en accession à la propriété, lotissement Caroline (1992-2000)

- Nouvelle Gendarmerie
  - 11 maisons jumelées de l'O.P.A.C du Calvados, rue des Métallos (1995),
  - Lotissement des Coudraies en 2001 (26 logements O.P.A.C et 13 lots en accession à la propriété),
  - Lotissement communal et extension de la gendarmerie, 16 logements sociaux et 12 en accession (prévision 2006),
  - Lotissement « Lecorneur », 18 lots en accession à la propriété (prévision 2006),
  - Lotissement « Simon », 7 lots en accession à la propriété (prévision 2006).

A noter que la rue Camille Blaisot (à hauteur du collège - cf. photo page suivante-) ainsi que les abords de la nouvelle Gendarmerie (lotissement communal et « Lecorneur ») font actuellement l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (redéfinition du stationnement, élargissement de chemin, modification des aires de ramassage scolaire..). Ces travaux viendront donner une cohérence à ce nouveau secteur urbanisé de la commune. A la lumière de ces éléments, il apparaît que le développement de Bretteville-sur-Laize s'est fait de façon cohérente, chaque « nouveau pôle » répondant à trois principes communs : **un mode de construction groupé (pavillonnaire individuel ou jumelé, en bande ou isolé), une mixité entre locatif social et accession à la propriété, un équipement structurant servant de point d'ancrage au futur secteur urbanisé.** Seul le lotissement situé au Sud-ouest de la commune à proximité du lieu-dit la Bijude (rue de la Cavée) ne s'inscrit pas dans cette triple démarche.

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Afin de répondre aux premiers principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre le mitage, il convient de pérenniser les choix arrêtés jusqu'à aujourd'hui par la commune en matière de développement urbain. Dans un soucis d'aménagement d'ensemble et d'insertion dans l'environnement naturel et bâti, les différentes opérations (lotissements ou groupes de constructions) ont contribué à façonner une trame urbaine cohérente. L'analyse de l'actuel P.O.S montre que les limites de ce développement sont atteintes. Il reste une seule zone d'urbanisation future (NA) située au Sud-ouest du bois de Quilly pouvant accueillir une opération de type lotissement. Si un tel projet d'aménagement s'inscrit dans une logique de densification du secteur du collège et de la nouvelle Gendarmerie, un prolongement de l'urbanisation vers l'ouest (dans le cadre du PLU) , au delà de cette parcelle, imposerait de mener une réflexion sur le calibrage de nouvelles voies de desserte (actuellement chemins ruraux) et sur l'insertion paysagère de ces nouvelles zones bâties.

Vue sur le collège depuis la rue Camille Blaisot.

Vue sur le collège et les terrains devant accueillir les « dernières opérations de lotissements » dans le cadre de l'actuel P.O.S

Vue sur la novelle gendarmerie collège depuis le chemin rural n°29 en direction de Gouvix

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

A l'opposé des opérations d'urbanisation groupées, la trame urbaine récente se décline également selon un parcellaire en bande. La volonté de préserver les espaces agricoles sur le plateau conjugué à la topographie de la commune sur ses parties Sud-ouest et Nord-ouest, influent sur la localisation du bâti récent. Les constructions neuves se concentrent donc essentiellement le long des rues prolongeant le centre bourg (direction de la RD.23 et la RD.132). Cette urbanisation linéaire reste mineure. Elle s'est réalisée souvent en même temps que les lotissements en « s'adaptant » au contraintes naturelles (cours d'eau et coteaux) ou agricoles :

- Route de Gouvix (maisons jumelées localisées entre la RD.132 et la Laize),
- Route de Quilly (maisons individuelles « adossées » au coteau),
- Au hameau de Caillouet (maisons individuelles donnant directement sur les parcelles agricoles).

On peut également mentionner l'existence d'un habitat plus épars (construction sur de grandes parcelles) à proximité de lotissements (rue de la Dîme) ou totalement excentré (« lieu-dit de la Grosse Butte »…) **Ces exemples sont limités et ne constituent pas une amorce de mitage ou de développement éclaté de la commune.**

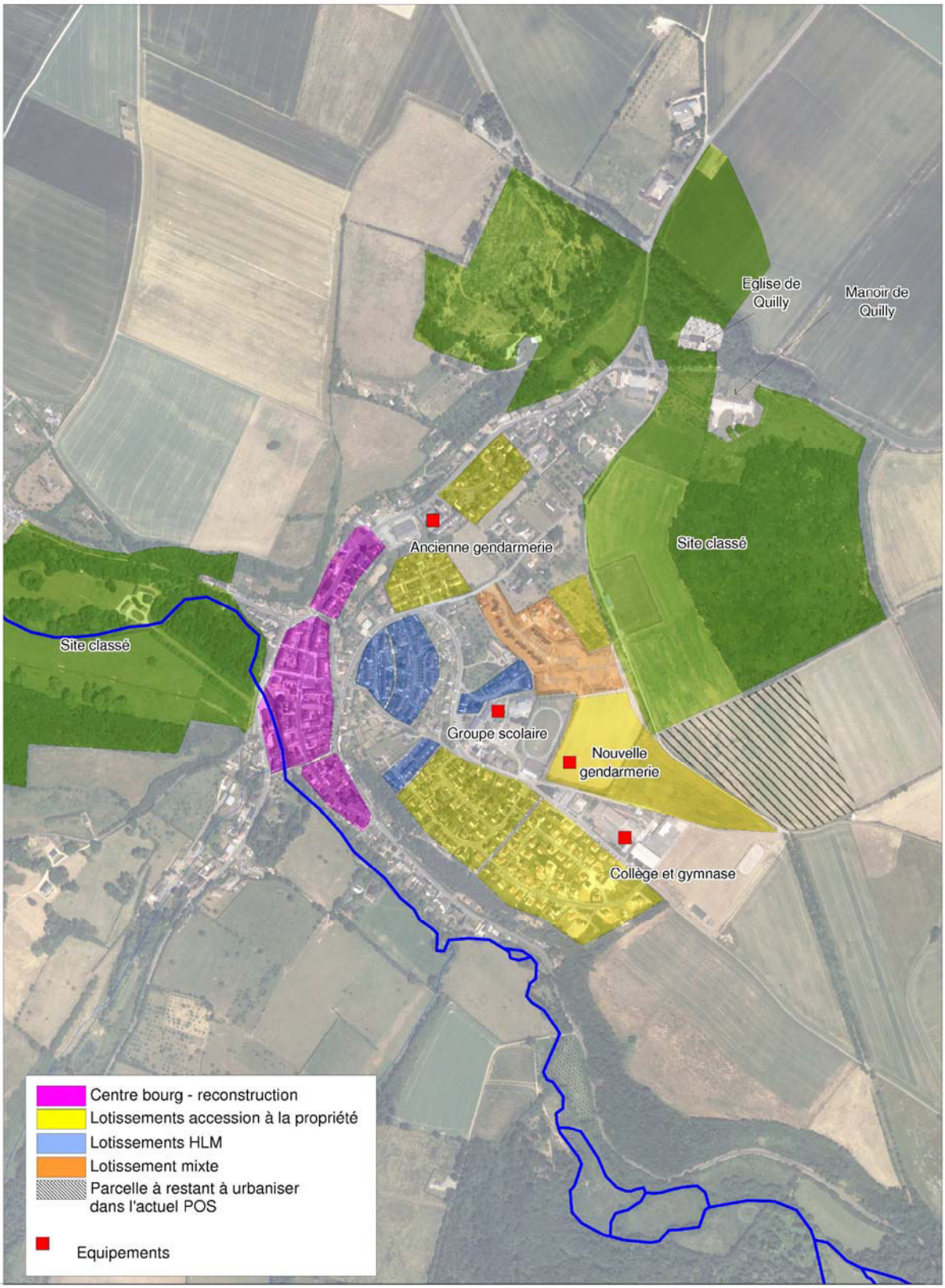
La trame ancienne. Elle est représentée par les hameaux (Beffeux – cf. photo ci-dessous - Moulin de Tesson, Jacob Mesnil) et les constructions de la « périphérie » du centre bourg épargnées lors de la seconde guerre.

Pour les hameaux, l'inorganisation apparente du parcellaire est liée en grande partie aux anciennes activités économiques. Une occupation minimale de l'espace privé ainsi qu'une forte propension au rapprochement des habitations créent cette ambiance caractéristique de hameau.

Enfin, sur certaines parties de la commune, on retrouve une trame ancienne ou s'insère un bâti plus récent. C'est le cas pour l'ensemble des constructions situées à l'entrée de la rue de Quilly, chemin de la Croix aux Nobles.

4 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Evolution de la trame urbaine



2. Typologie de l'habitat

Les évènements de la seconde guerre mondiale ont contribué à façonner la typologie de l'habitat. Les formes architecturales sont donc limitées. La destruction presque complète de la commune a fait émerger un mode constructif et une typologie de l'habitat répondant aux normes de l'après guerre. Ainsi, la perception du bâti reste influencée par la présence de la pierre notamment dans le centre bourg.

En dehors de cette zone et des secteurs épargnés par les bombardements, les opérations successives de lotissements ou de constructions groupées se sont déclinées selon une typologie propre à l'habitat pavillonnaire.

Enfin, on peut relever la présence sur le territoire communal de fermes et de demeures remarquables issues de la période d'avant guerre.

Les immeubles et les maisons de la reconstruction

Ces formes d'habitat se rencontrent essentiellement dans le centre bourg. On retrouve un parcellaire relativement dense là où les immeubles ont été construits (commerce en rez-de-chaussée et logements sur 1 ou 2 étages), la construction occupant la totalité de la parcelle. Les façades sont constituées de moellons en pierre de taille (matériaux issus des anciennes habitations détruites). Les formes sont symétriques et massives. Localisées sur un parcellaire plus « aéré », les maisons de cette période de la reconstruction répondent aux même critères architecturaux. Toutefois l'utilisation de la pierre en façade est moins systématique (cf. photo ci-contre).

Habitations individuelles

- En **lotissement.** les habitations sont en général de deux niveaux : RDC et un étage en combles aménagés. Façade en enduit de couleur beige ocrée. Sur certaines maisons, les pignons sont en brique La toiture est faite soit de tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoise, à doubles pentes. Les pavillons possèdent un jardin.
- **Pavillons indépendants**: Ils sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont, en général, aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. Ils possèdent rarement un sous-sol. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures.

Maisons de bourg

Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Parfois, mitoyennes et en alignement le long de la rue ou légèrement en retrait, elles sont de faible hauteur : un étage et des combles. Les fondations peu profondes portent des murs épais de plus de cinquante centimètres. Les façades sont constituées le plus souvent pierres apparentes en calcaire. Les toitures sont à doubles pentes symétriques proches de 45°, en ardoise ou en tuiles plates avec de nombreux châssis de toit et lucarnes

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Les fermes

Elles sont peu nombreuses sur la commune de Bretteville-sur-Laize. La plupart en dehors du tissu urbain. Elles sont de tailles variées le plus souvent en cour fermée par plusieurs bâtiments.

La partie habitée est en pierre parfois enduite à la chaux grasse avec une toiture à doubles pentes recouverte d'ardoise. Les bâtiments agricoles sont en moellons calcaires, et leur toiture est le plus souvent en tôle ou en tuiles mécaniques.

Les demeures de caractères

Cette forme d'habitat revêt deux formes. Situées le plus souvent au milieu d'une parcelle avec un accès à la route par une grille, ces grandes propriétés se caractérisent par leur volume de surface bâti et une symétrie dans leur construction. Les façades sont généralement enduites à la chaux avec modénatures en pierre de taille. La couverture est en tuiles plates.

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3. Réseau viaire et déplacements

Hiérarchisation de la voirie

Un intérêt particulier doit être porté au réseau viaire. D'abord envisagé comme le « squelette » pouvant favoriser l'urbanisation dans un premier stade, il doit être appréhendé dans un second temps comme un élément facilitant les déplacements urbains en multipliant les voies secondaires et venelles.

Contrairement à certaines communes proches comme Saint Germain le Vasson ou Grainville-Langannerie, Bretteville-sur-Laize s'est peu développée le long de ses principales voies de communication (RD 23 et RD 132). La reconstruction du centre bourg en fond de vallon (au croisement de ces deux axe) puis le développement du tissu urbain en couronnes successives en direction du plateau ont :

- permis un développement urbain dans la profondeur,
- imposé l'aménagement d'une micro trame plus dense permettant la liaison entre les deux entités.

Le réseau majeur. Il regroupe l'ensemble des voies qui structurent le territoire. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Ce réseau majeur reprend les tracés des principaux axes de communication en direction :

- de la RN 158 (carrefour de la Jalousie) grâce à la RD 132,
- des communes voisines; Gouvix (RD 132), Barbery (RD 23), Cintheaux (RD 183), Fontenay le Marmion (RD 235), Fresney le Puceux (RD 132), Boulon (RD177)

Tous ces axes ne revêtent pas la même importance en terme de flux de circulation. Ainsi, la RD.23 apparaît comme l'axe privilégié (3.500 véhicules/jour). L'implantation le long de cette route d'une enseigne de la grande distribution alimentaire sur l'actuelle zone d'activité constitue un bon indicateur de son niveau de « fréquentation ».

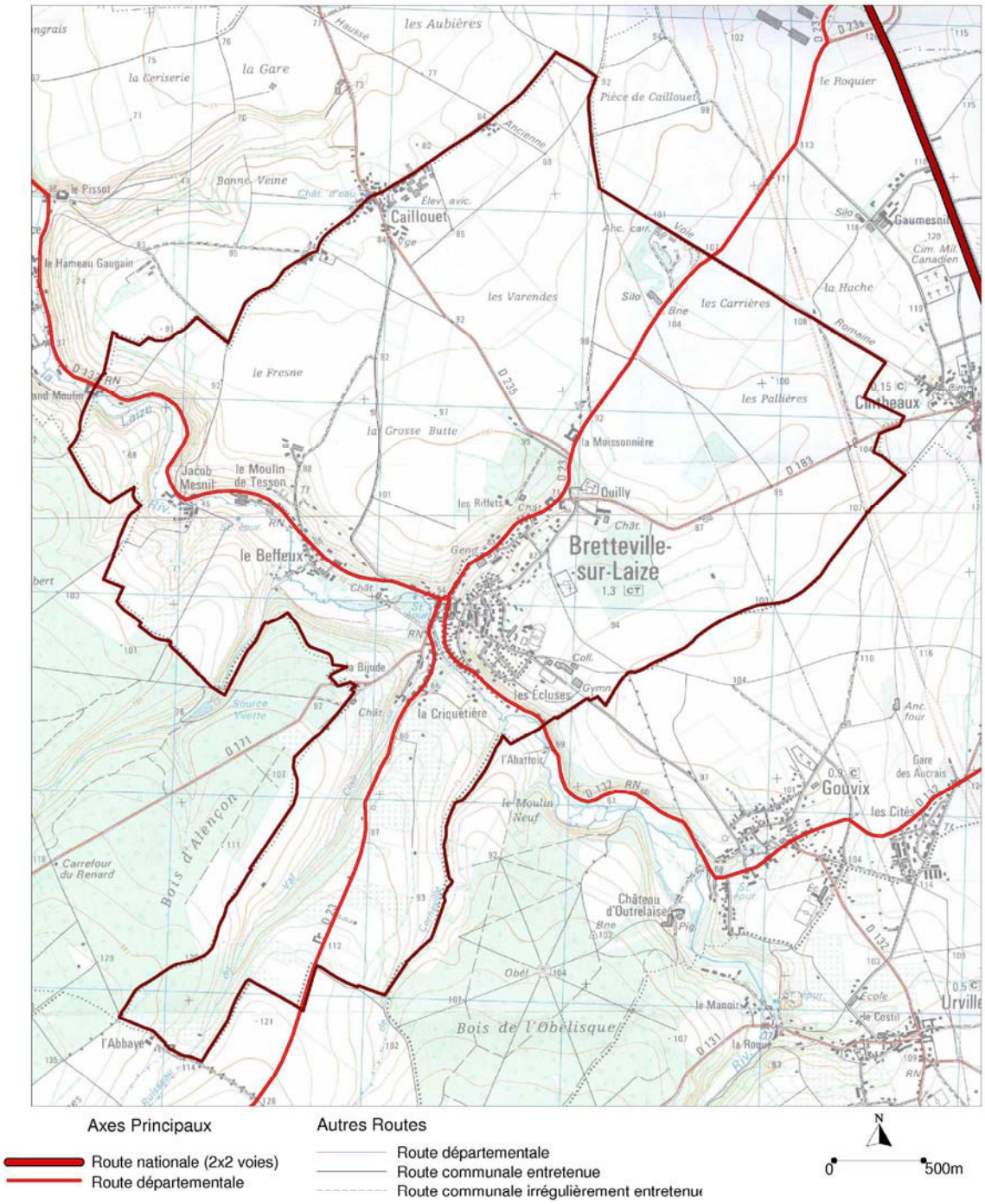
Le réseau intermédiaire. Niveau hiérarchique et organisationnel subordonné au réseau majeur, il regroupe l'ensemble des voies qui re-découpent en plusieurs points le réseau majeur. Il doit assurer la transition entre les différents pôles urbains, le réseau majeur et la micro trame.

A Bretteville-sur-Laize, il n'existe pas de véritable réseau intermédiaire. Seul le chemin départemental reliant le hameau de Callouet à la RD 132 peut être classé dans cette catégorie. Toutefois, il convient de souligner qu'il est actuellement réservé aux riverains.

Par ailleurs, de part son gabarit, la rue de la Dîme dans sa partie Nord (cf. photo ci-contre), peut répondre à cette norme puisqu'elle assure un accès au zones urbanisées du plateau en liaison avec des axes de circulation majeur (RD 23 et. RD 183). De fait, il apparaît que le véritable réseau intermédiaire est constitué par l'ensemble des rues situées sur le plateau.

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Réseau routier



(Source: IGN)

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

La micro trame. Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire. Il dessert localement les habitations. Il se présente le plus souvent sous trois formes :

- des voies piétonnes ou carrossables permettant d'assurer des liaisons entre le centre bourg et le les secteurs urbanisés du plateau,
- des rues en boucle ou en impasse à l'intérieur des lotissements,
- des chemins ruraux permettant toujours l'accès aux espaces agricoles et servant de liens entre les différents hameaux.

La première forme de la micro trame est à rattacher à l'histoire récente de la commune. Ainsi quelques voies ont été aménagées dés la reconstruction afin de donner la possibilité aux habitants du « secteur du plateau » de se rendre à pieds au centre bourg : chemin entre la rue F. Mitterrand et la rue de Suède, chemin reliant le boulevard des Alliés à la rue Léon Guigne, voie piétonne entre le boulevard des Alliés et la place centrale. Ces chemins piétonniers (cf. photos ci-contre) coupent perpendiculairement les rues et les boulevards. Ils sont encore largement utilisés aujourd'hui et constituent une véritable particularité de la commune qu'il convient de préserver et de développer pour les nouveaux lotissements.

A ce titre, ceux des Coudraies et de la rue des Métallos (cf. photos ci-dessous) possèdent également des chemins piétonniers permettant :

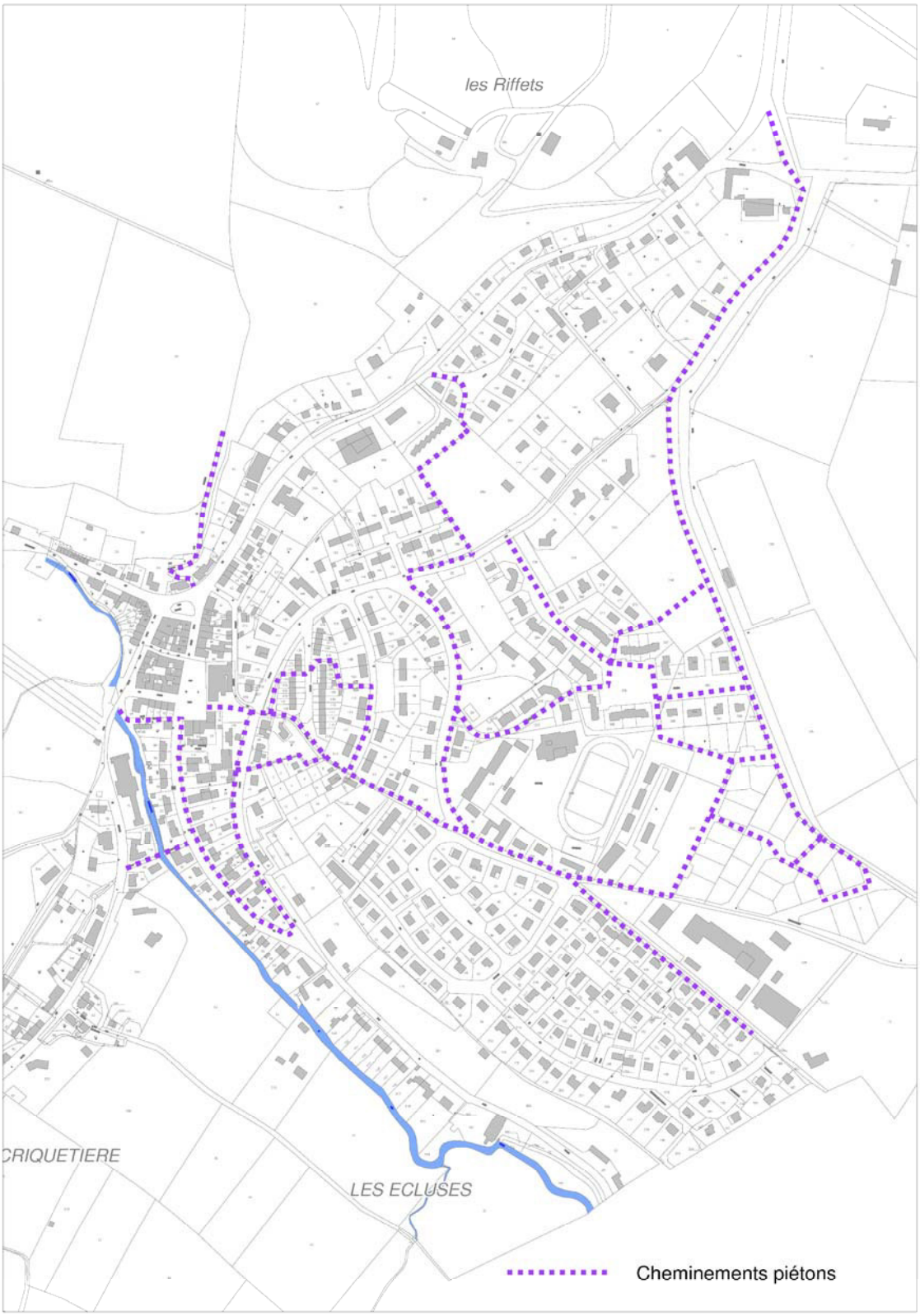
- d'accéder à des équipements comme le stade, le groupe scolaire, le terrain de tennis
- de passer d'un groupe de maisons à un autre sans prendre son véhicule.

Enfin à noter que certaines ruelles comme la rue Léon Guigne, le chemin de la Croix aux Nobles assurent une fonction de liaison similaire mais pour les voitures. Elles sont actuellement en sens unique de circulation.

Les premiers lotissements comme celui de la Cité des Clos, de la rue Pelluet s'organisaient autour d'impasse. Cet aménagement génère aujourd'hui des problèmes importants de stationnement et de circulation. Bien que celui de la rue des Métallos livré en 1995, réponde encore à ce schéma organisationnel, les nouvelles formes de lotissements (Caroline, Coudraies) de part le nombre de lots concernés, ont du développer des axes de circulations internes en boucle le plus souvent reliés aux principales rues. Ainsi, les flux d'automobiles sont mieux maîtrisés.

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Les cheminements piétons



5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

La dernière forme de cette micro trame est constituée par les chemins ruraux. On en dénombre 18 sur le territoire de la commune. Certains relient des hameaux comme celui de Jacob Mesnil à Caillouet (cf. photo ci-contre) ou des communes ente-elles (Bretteville-Barbery). D'autres assurent un accès depuis la vallée de la Laize aux coteaux (chemin rural du Grand Moulin) ou à la forêt de Cinglais (chemin rural de la forêt à Jacob mesnil). Enfin, les derniers délimitent sur le plateau le parcellaire des champs ouverts et permettent d'accéder aux espaces agricoles (l'un d'entre eux emprunte au Nord l'ancienne voie Romaine). Sur ce secteur de la commune, beaucoup ne sont plus entretenus entraînant la disparition de certains d'entre eux. Pourtant, ces chemins constituent un atout potentiel important pour la commune dans le cadre du développement des parcours de randonnées.

A ce titre, il conviendrait de remettre en valeur l'ancienne voie de chemin de fer passant au Nord-Est de l'église de Quilly : ***« la Tranchée. »***

« Entrée » Nord-ouest de la Tranchée

Située dans le périmètre du site classé « *des terres et bois du hameau de Quilly et bois des Riffets* » et à proximité de l'église de Quilly et du manoir de Quilly, cette ancienne voie de chemin de fer représente un atout. L'implantation de monuments classés, la qualité des espèces arborées, la topographie marquée des lieux, sont autant d'éléments qui permettraient de faire de ce secteur de la commune un lieu particulièrement attractif tant pour les habitants de Bretteville-sur-laize que pour des personnes extérieures à la commune.

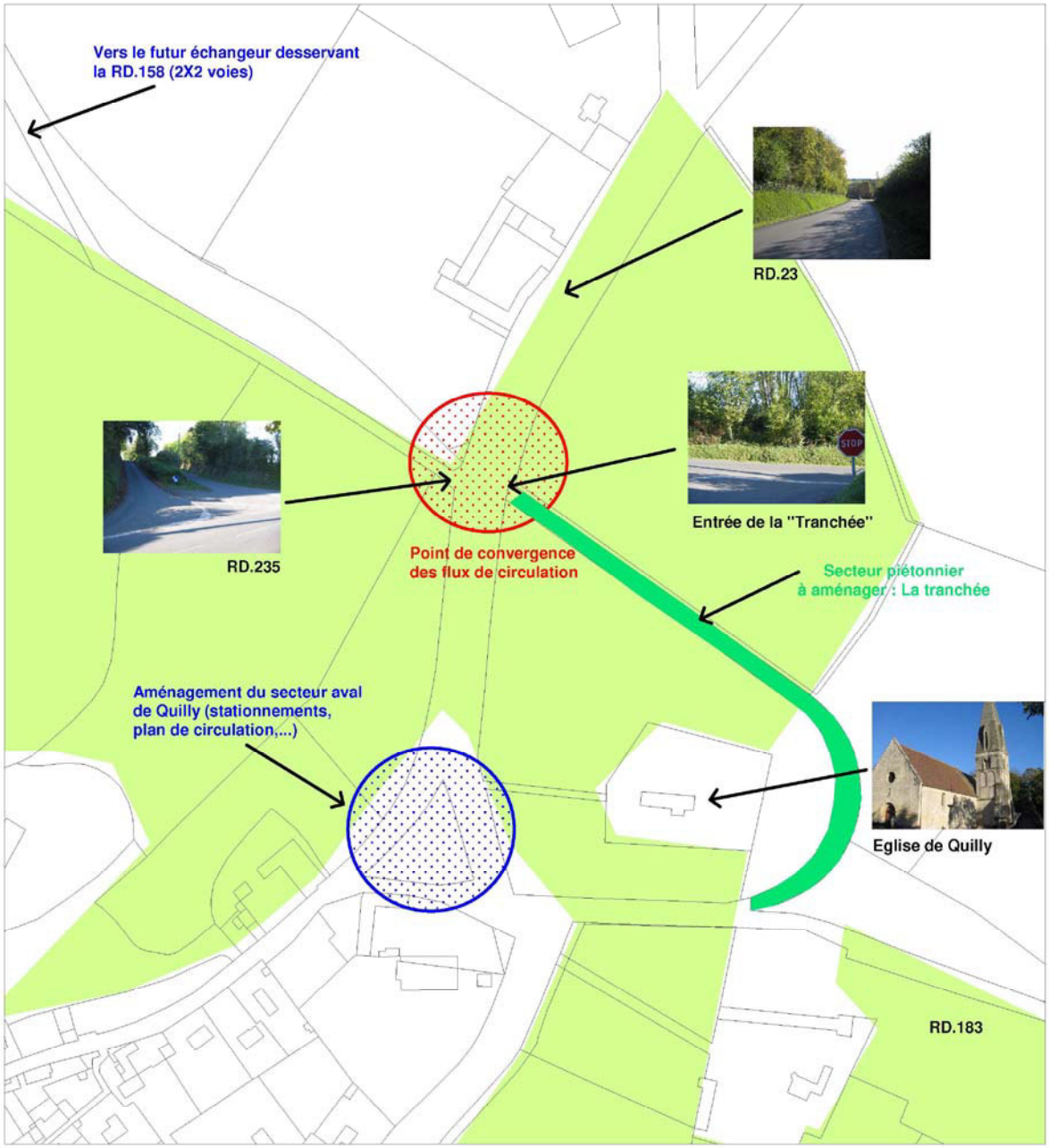
Son aménagement ainsi que celui des chemins situés à ses abords immédiats (cf. photo ci-contre) et la valorisation du bois seraient de nature à créer un « pôle vert ». Toutefois, les débouchés directs de cette ancienne voie de chemin de fer sur un carrefour routier au Nord-est (RD 235-RD 23) et la RD 183 au Sud-est imposent d'engager une réflexion dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble du secteur. Ainsi devrait être pris en compte :

- le trafic automobile sur la RD 23,
- l'augmentation possible des flux routiers sur les RD 235 et 23 liés aux grands projets d'infrastructures routières (cf-châpitre suivant)
- la problématique de stationnement de proximité,
- la sécurisation des piétons sortant de ce chemin,
- le prolongement piétonnier vers les aires de stationnement,
- le devenir des terrains agricoles situés à proximité…

Les travaux qui seront prochainement engagés avec le concours du Conseil Général du Calvados sur le secteur aval de l'église de Quilly (jonction des RD 23 et 183) répondent pour partie aux notions d'accès au site (stationnement) et de sécurisation du secteur (modification « du plan » de circulation).

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Valorisation du secteur de Quilly



Sites classés

(Source: IGN)

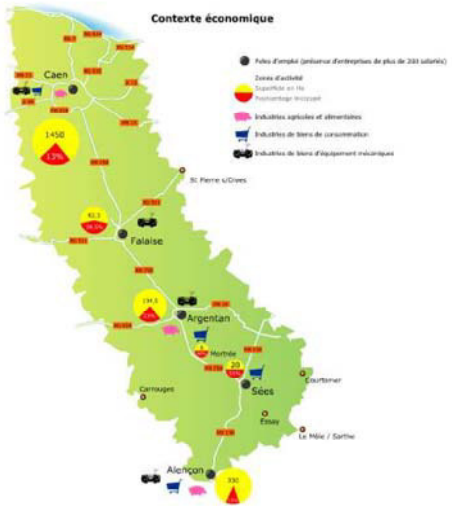
5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Impact des grands projets d'infrastructures routières

Un certain nombre de grands travaux sont actuellement en cours ou vont être engagés dans les trois prochaines années au Sud et à l'Est de l'agglomération Caennaise. En terme d'emprise sur son territoire, Bretteville-sur-Laize n'est pas directement concernée par ces projets :

- mise aux normes autoroutière de la RN 158 (future A 88),
- déviation entre Fleury-sur-Orne et Boulon RD 562.
- création du demi contournement autoroutier au Sud-est de Caen (A13-RN 13 /RN 13-RN 158)

Toutefois, du fait de la proximité géographique de la commune avec la capitale Bas-Normande (actuellement 20 minutes) et des migrations alternantes (domicile-travail) particulièrement importantes entre les deux entités, ces nouvelles infrastructures routières sont susceptibles de faciliter les déplacements des habitants de Bretteville-sur-Laize en diminuant les temps de trajets. Ainsi à terme, l'attractivité de la commune peut s'accroître et la pression foncière augmenter. De même, certaines entrées de la commune jusqu'alors peu utilisées pourront connaître une augmentation du trafic automobile.



Site internet DDE 14

Mise aux normes autoroutière de la RN 158 : A88. Ce projet inscrit au plan Etat-Région vise à :

- *poursuivre le développement du grand Ouest,*
- *désenclaver les ports de Caen, Ouistreham et Cherbourg en les reliant aux liaisons autoroutières de centre ainsi que l'Ouest et le Sud-Ouest*
- *renforcer le rôle de Caen,*
- *permettre la connexion à l'axe Calais-Bordeaux-Bayonne,*
- *créer un meilleur accès aux sites touristiques et naturels de la basse Normandie,*
- *faciliter les échanges inter-régionaux.*

A l'horizon 2015, les services de l'Etat prévoient un trafic automobile de 32.000 véhicules/jour entre Caen et Rocquancourt et 20.000 entre Rocquancourt et Falaise. Sur la portion comprise entre Bretteville-sur-Laize et Ifs, des modifications notables vont être apportées.

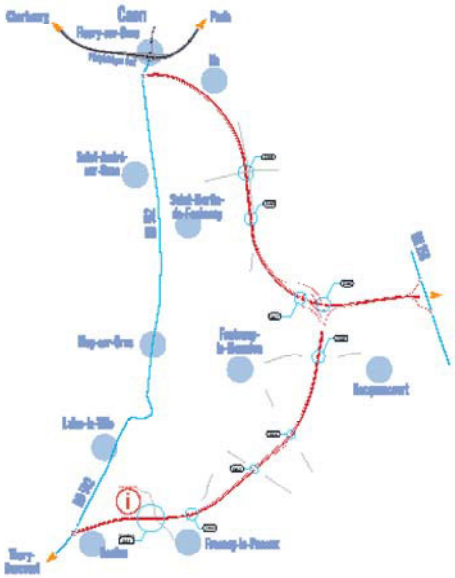
- Aménagement des échangeurs et des accès au périphérique Sud de Caen. Actuellement, pour les habitants de Bretteville-sur-Laize les entrées et les sorties sur l'actuelle RN.158 se font par l'échangeur de la Jalousie. Dans le cadre de la mise aux normes, aucun des actuels échangeurs ne sera supprimé. Ils feront tous l'objet de réaménagement. Ainsi, l'échangeur de Ifs (cf. photo ci-contre) sera profondément transformé puisque l'ensemble des feux en direction de Falaise vont être supprimés (début des travaux en 2006). Actuellement cette portion constitue un point noir de la circulation dans la partie Sud de l'agglomération Caennaise. Sa suppression va permettre un accès plus aisé au périphérique Caennais et à la future A88.

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

- Création d'un itinéraire de substitution à hauteur de Gouvix. Il sera classé en voie départementale. Une partie du tracé reprend l'ancienne voie de chemin de fer empruntée par les trains de minerais en provenance du bassin de Potigny vers le site de la SMN. Cette nouvelle voie ne devrait pas accroître le nombre de passages de véhicules sur l'actuelle RD 132 tout au moins dans la portion entre Gouvix et Bretteville-sur-Laize.

- Sécurisation de la portion Caen-Rocquancourt. L'aménagement de glissières de sécurité, de bandes d'arrêt d'urgence vont participer à la mise aux normes autoroutière et à l'augmentation de la vitesse maximum autorisée (130 kilomètres/heure).

Dans un très court terme, l'ensemble de ces travaux vont améliorer les conditions et les durées de trajets entre Bretteville-sur-Laize et Caen. Ils vont donc concourir à développer l'attractivité d'une commune alliant un cadre géographique agréable (vallée de la Laize, Forêt de Cinglais..) et une offre importante de commerces et services. Ainsi la RD 23 (depuis la Jalousie jusqu'au centre bourg) va de plus en plus constituer l'axe de communication majeur pour les entrées et sorties de Bretteville-sur-Laize.



Déviation entre Fleury sur Orne et Boulon : la RD 158. *« La route départementale 562 relie Caen à Condé-sur-Noireau, puis à Flers, dans l'Orne sous le n° 962. Dans l'agglomération caennaise, elle enregistre un trafic de 18 000 à 13 000 véhicules/jour dont 7% de poids lourds. D'où des conditions de circulation et de vie quotidienne difficiles dans les agglomérations traversées : Saint-André-sur-Orne, Saint-Martin-de-Fontenay, May-sur-Orne et Laize-la-Ville.*

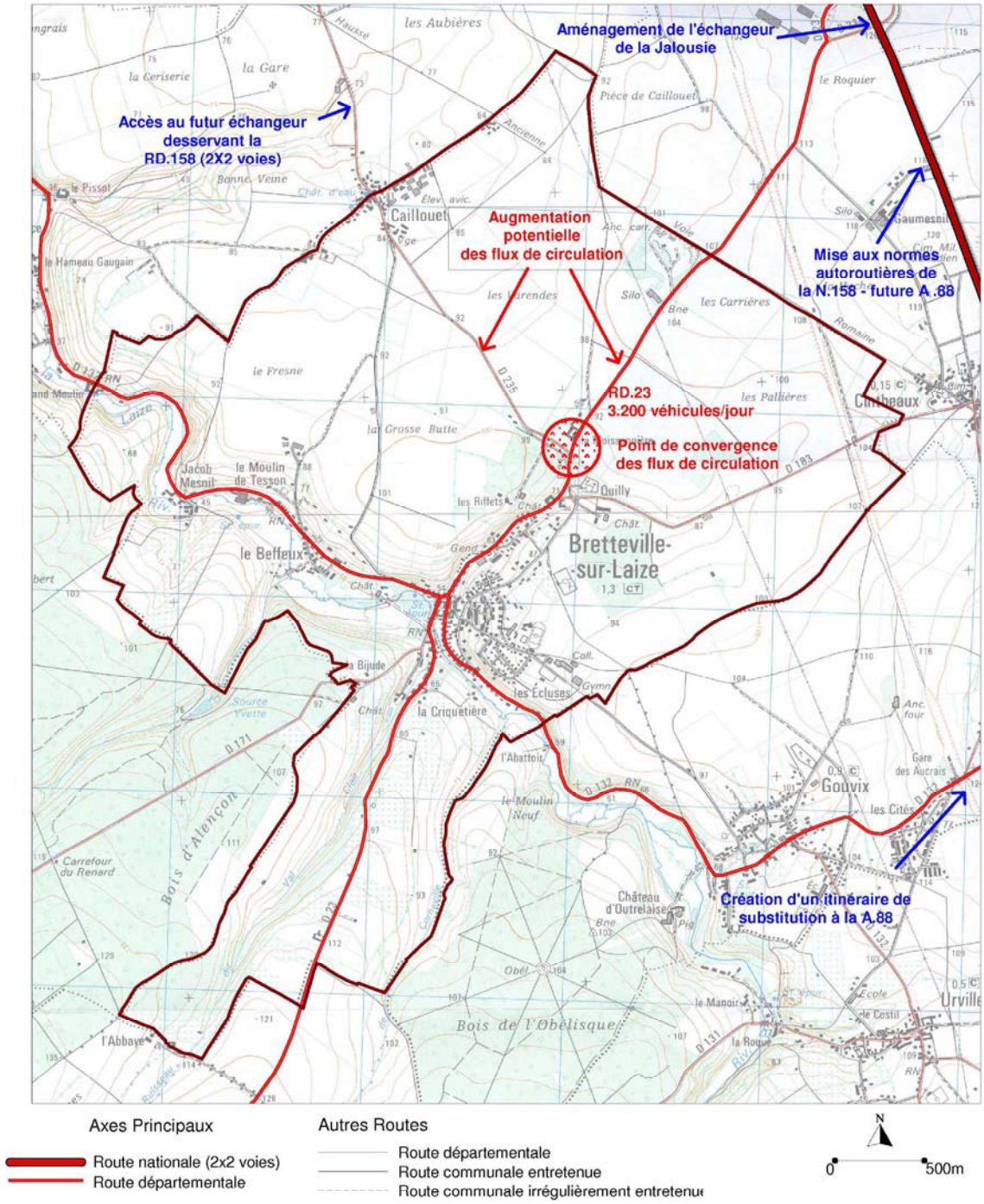
Le Conseil Général du Calvados a entrepris de supprimer ce point noir en réalisant une déviation entre Fleury-sur-Orne et Boulon, qui permettra de supprimer le trafic de transit dans les communes concernées. Ce chantier est entré dans une phase plus active au début 2004 ».

L'offre potentielle de cette nouvelle 2X2 de voies depuis le périphérique Sud de l'agglomération Caennaise, (rejoignant la future A88 au Nord de Rocquancourt), peut être attractive pour les habitants de Bretteville-sur-Laize.

De même, le prolongement de cet axe vers Boulon et la création d'un échangeur au sud de Fontenay le Marmion à hauteur de la RD 235 est de nature à augmenter le trafic routier sur cette départementale. Ainsi, il convient d'être particulièrement attentif à l'évolution des flux automobiles au niveau du hameau de Caillouet et à la jonction de cet axe avec la RD 23 au Sud de la Moissonnière. A terme des aménagements et une sécurisation de ces deux lieux est peut être à envisager notamment dans la partie reprenant une ancienne voie de chemin de fer (« La Tranchée »). Rappelons qu'actuellement la RD.235 ne constitue pas un axe majeur de communication.

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Incidences des nouvelles infrastructures routières



(Source: IGN)

5 –Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Barreau A13- RN13 : échéance 2008-2009. Cet aménagement, qui participe également du demi contournement autoroutier Sud-est de Caen, prévoit à terme un prolongement pour un raccordement de la future A88 à l'actuelle A13 par un échangeur situé à Garcelle Secqueville. Cette infrastructure facilitera l'accès à l'autoroute de Normandie pour l'ensemble des habitants du secteur Sud de l'agglomération Caennnaise et notamment ceux de Bretteville-sur-Laize. A noter, que ce prolongement devrait être inscrit au prochain plan Etat/Région.

La description de l'ensemble de ces travaux routiers et autoroutiers met en exergue les profonds changements qui vont s'opérer au Sud de la capitale Bas Normande. Ils vont rapprocher un peu plus Bretteville-sur-Laize du principal « bassin d'emplois » du département. De ce fait, les nouvelles zones de constructions à Bretteville-sur-Laize vont devenir extrêmement attractives pour des populations recherchant un cadre de vie agréable à moins de 20 minutes de Caen. Le principal enjeu pour Bretteville-sur-Laize est de trouver un juste équilibre entre développement maîtrisé (adéquation entre services - commerces – équipements - nombre d'habitants) et préservation d'un environnement de qualité.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Diagnostic

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par BRETTEVILLE-SUR-LAIZE, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Ainsi, le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+10% depuis 1982 et 86% de la croissance régionale).
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise).
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine.
- Un taux de natalité en baisse (12.82°/°° entre 1990 et 1999 contre 14.72°/°° entre 1982 et 1990) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+0.10% entre 1990 et 1999 contre 0.01% entre 1982 et 1990).

Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21% de la tranche d'age des 75 ans et plus entre 1990 et 1999 et un fléchissement des classes d'age les plus jeunes.

Contexte intercommunal

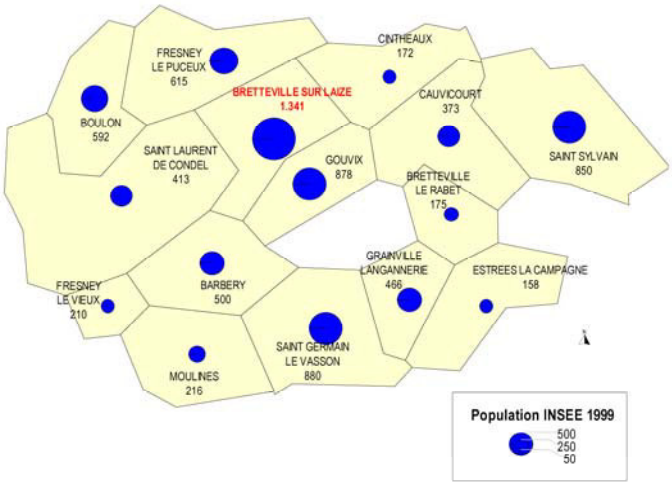
La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes (8289 habitants en 1999) gagne régulièrement des habitants depuis 1968. Elle enregistre une progression de plus de 21 % entre 1968 et 1999 soit légèrement inférieure à celle du Département du Calvados qui a observé une croissance de 24,8 % pendant la même période.

Cette évolution s'inscrit dans les tendances observées au sein des communautés de communes situées dans l'aire d'attractivité et le bassin d'emplois de l'agglomération caennaise. On peut noter deux périodes de croissance plus marquée au cours de la période : entre 1975 et 1982 avec une progression de 8,8 %, et entre 1990 et 1999 avec une évolution de 5,7%. Les années 75-82 restent cependant celles durant lesquelles la population de la Communauté de Communes a le plus augmenté.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition géographique de la population en 1999 - CdC du Cingal

Bretteville-sur-Laize : 1.504 habitants au recensement INSEE de 1999 et 1650 au 1er janvier 2005 selon l'estimation de la Mairie.



1.1 Démographie

La population de Bretteville-sur-Laize a fortement augmenté depuis le début des années 60 enregistrant une croissance de 32 % entre 1962 et 2005 soit 404 habitants supplémentaires. Avec une population estimée à 1650 habitants en 2005, on reste cependant en deçà des estimations d'évolution prises en compte lors de la révision du P.O.S en 1995.

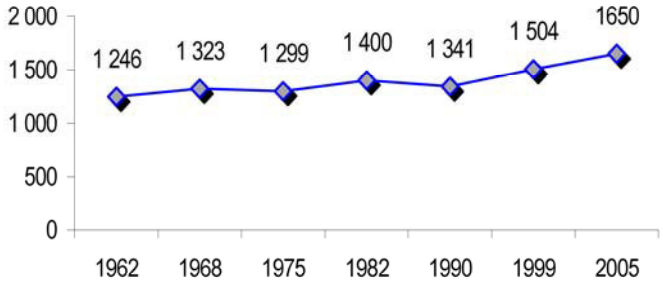
Cette progression ne s'est pas réalisée de façon régulière mais avec une alternance de périodes de croissance et de régression liées notamment aux étapes successives de développement de l'urbanisation de la commune.

Recensements INSEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	**1246**	**1323**	**1299**	**1400**	**1341**	**1504**

Variation en nombre	77	-24	101	-59	163
En pourcentage par an	1,01	-0,26	1,07	-0,54	1,28
Mouvement naturel (pourcentage par an)	1,22	1,02	1,13	0,59	0,33
Solde migratoire (pourcentage par an)	-0,21	-1,28	-0,06	-1,13	0,95

Evolution de la population – Bretteville-sur-Laize - Source INSEE

Une population en augmentation depuis 1982



Jusqu'en 1990, l'augmentation de la population émane essentiellement d'un solde naturel resté positif qui compense un solde migratoire négatif malgré la construction régulière de logements et l'installation concomitante de nouveaux résidents.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

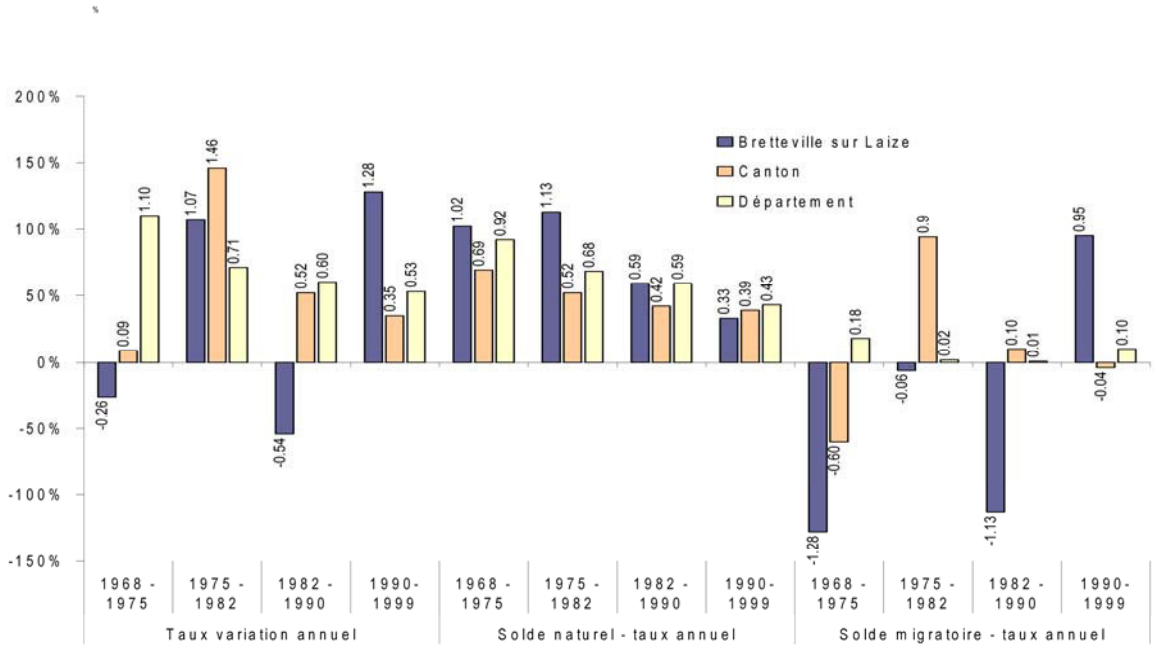
Entre 1968 et 1975, on constate un solde migratoire négatif important contrebalancé par un fort mouvement naturel. Seulement 12 logements ont été construits durant cette période qui ne compensent pas les départs enregistrés. De 1975 à 1982, 94 logements sont construits, la population progresse de plus de 100 habitants et le solde migratoire est quasi nul.

Au cours de la période suivante, entre 1982 et 1990, le solde migratoire négatif est à nouveau en hausse. Le nombre de logements construits est en recul et les familles qui se sont installées entre 1975 et 1982 se desserrent.

A partir de 1990, la construction de logements progresse, notamment des logements locatifs sociaux et des lotissements qui favorisent l'installation de jeunes ménages, et la population avec elle. Pour la première fois, le solde migratoire est supérieur au mouvement naturel qui poursuit lui une évolution liée à la baisse généralisée de la natalité sur le territoire national.

Cette évolution contrastée de la population de Bretteville-sur-Laize est relativement singulière par rapport au Canton et au Département. En effet, le solde naturel y reste plus élevé jusqu'en 1990 et inversement, le solde migratoire négatif est beaucoup plus marqué jusqu'à cette date.

Taux de variation annuel Bretteville-sur-Laize, Canton, Département – Source INSEE



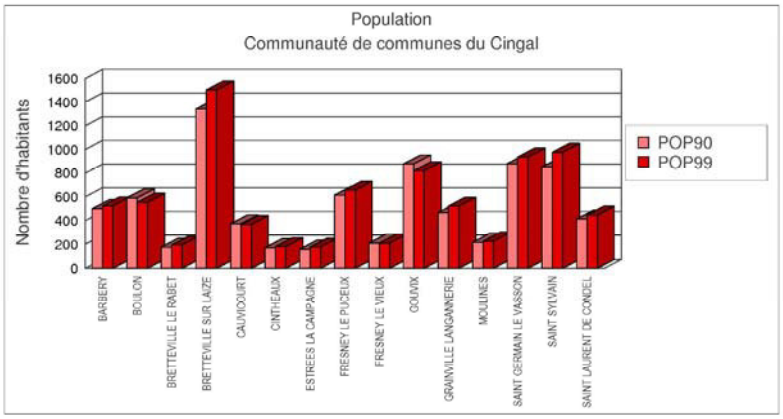
Une croissance qui s'accélère depuis la fin des années 90

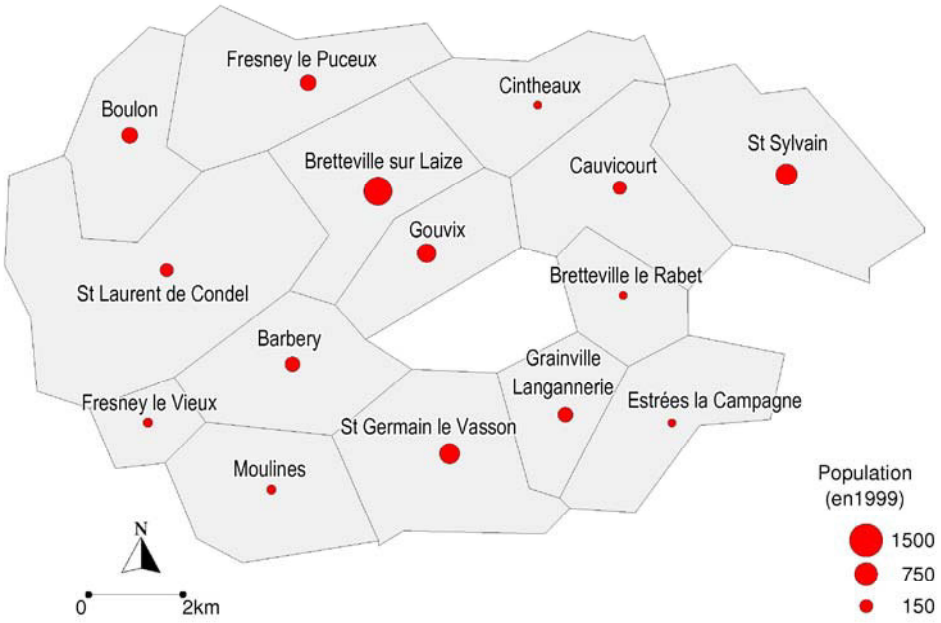
A partir de cette date, la commune bénéficie de la proximité de l'agglomération caennaise qui suscite l'installation de nouvelles familles.

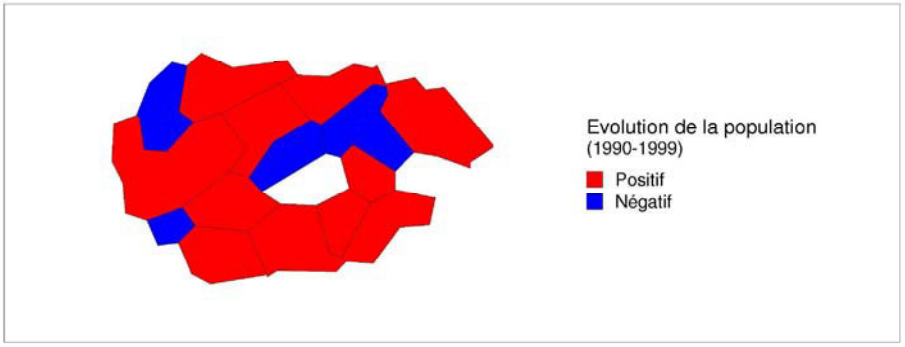
Aujourd'hui, forte d'une demande en logements importante, et désireuse d'accueillir de nouveaux habitants pour assurer le renouvellement des générations, la commune souhaite profiter d'une dynamique favorable liée à sa situation à proximité de l'agglomération caennaise et de l'axe Caen-Falaise. Dans cette optique, la commune doit trouver des possibilités d'accueil supplémentaires.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Démographie







(Source: INSEE)

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

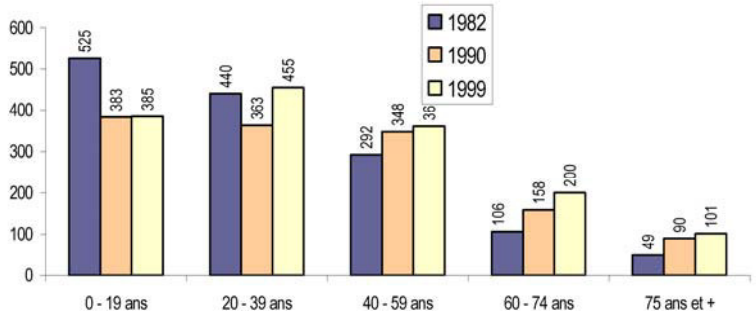
1.2 Deux classes d'âge dominantes : les moins de 20 ans et les 20-39ans

Bien que la population de Bretteville-sur-Laize se caractérise par la part importante des tranches d'âge les plus jeunes (moins de 40 ans) qui concernent près de 56% des habitants, elle accuse cependant un net vieillissement. Les plus de 60 ans qui représentent 20 % de la population sont en progression puisqu'ils n'atteignaient que 11 % en 1982. Parallèlement, la proportion des jeunes est en recul (de 68.4% à 56%), et ce sont essentiellement les moins de 20 ans qui sont touchés par cette baisse de représentativité..

Répartition de la population 1999
Bretteville-sur-Laize

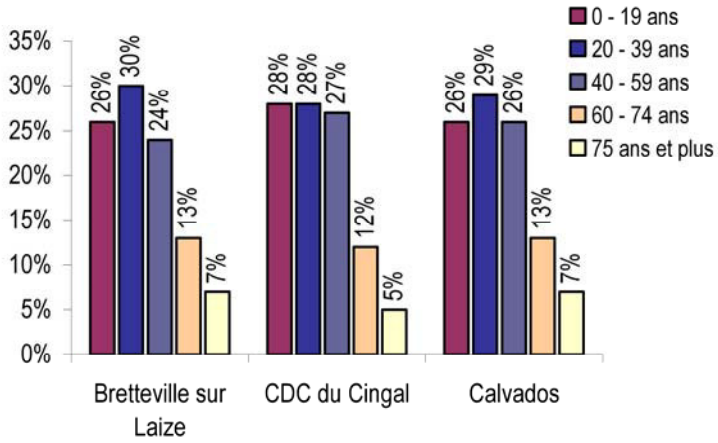
	Nombre	%
0 - 19 ans	385	25.6%
20 - 39 ans	455	30.3%
40 - 59 ans	361	24.0%
60 - 74 ans	200	13.3%
75 ans et plus	101	6.7%
TOTAL	**1 502**	**99.9%**

Evolution de la population selon les classes d'âge
Source INSEE 1999



Cette répartition de la population sur Bretteville-sur-Laize s'apparente aux moyennes départementale et cantonale, les classes d'ages les plus jeunes restent bien représentées même s'il apparaît un vieillissement de la population.

Age de la population 1999
Source INSEE



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

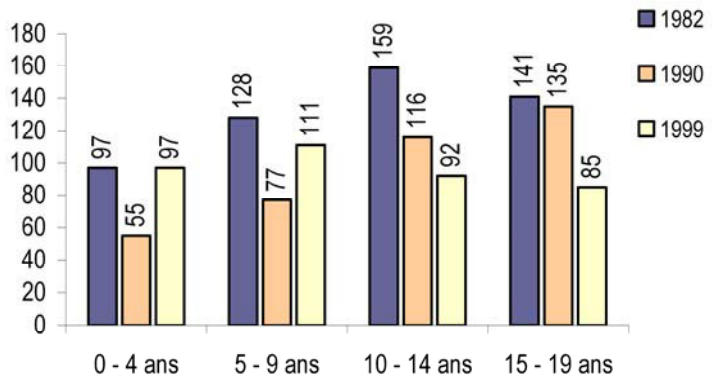
Vieillissement de la population

La répartition des classes d'âge s'explique par la combinaison de deux facteurs : une population stable vieillissante et l'arrivée de nouveaux ménages. Les habitants résidant depuis longtemps à Bretteville-sur-Laize viennent renforcer les rangs des plus de 60 ans. Parallèlement la nouvelle population émanant de la création des lotissements est constituée essentiellement de jeunes ménages avec enfants que l'on retrouve dans les classes d'âge de moins de 40 ans. Ce constat est corroboré par l'analyse détaillée de l'évolution des moins de 20 ans. En effet, on remarque une nette évolution des moins de 10 ans entre 1990 et 1999 alors que les 15-19 ans reculent.

L'analyse de l'indice de jeunesse confirme cette tendance marquée au vieillissement de la population. De 3.38 en 1982 soit un indice très élevé, on est passé à 1.54 en 1990 et 1.26 en 1999. Malgré une population jeune encore bien représentée dans la commune, l'évolution de l'indice de jeunesse démontre donc une nécessité de renouvellement des générations afin de pérenniser le dynamisme de la commune.

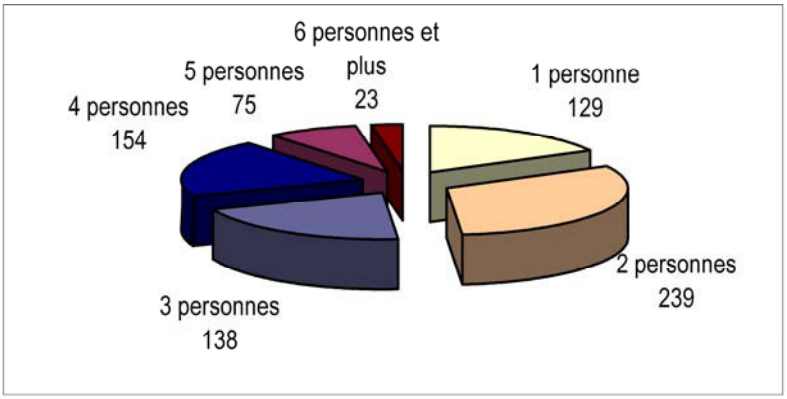
Ces données sont enregistrées de façon quasiment identique dans la Communauté de Communes et le Département.

Population des moins de 20 ans
Bretteville-sur-Laize
Source INSEE

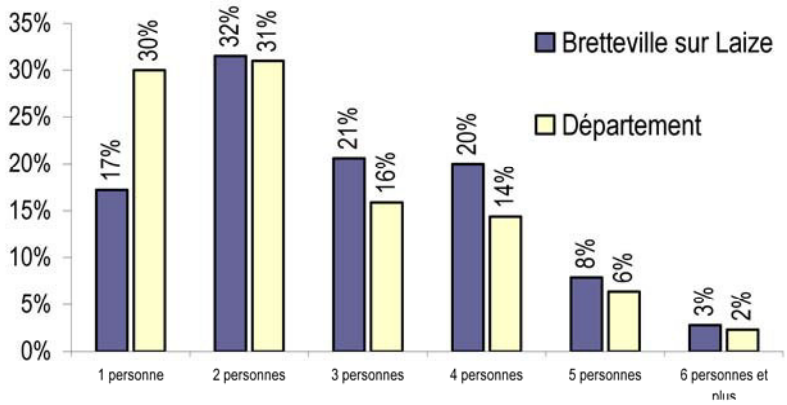


5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1.3 Les ménages



Composition des ménages en 1999 – Bretteville-sur-Laize
Source INSEE



La structure de la population relativement jeune se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi le recensement de 1999 démontre une part limitée de ménages de petite taille notamment si l'on compare ces chiffres à ceux du Département.

De la même façon, les ménages de 3 et 4 personnes sont en proportions plus importantes à Bretteville-sur-Laize que dans le Calvados. Alors que l'on constate d'une manière générale le recul des familles au profit des petits ménages, Bretteville-sur-Laize échappe à cette tendance compte tenu de l'installation de familles dans les logements construits récemment notamment les logements locatifs HLM.

Cette représentation encore forte des familles ne doit cependant pas masquer un évolution vers des ménages de plus petites tailles. Nombreuses en 1975, les familles de plus de 5 personnes ont fortement diminué.

En revanche, les ménages de 1 personne passent de 12.5% à 17%. Surtout, en raison de la décohabitation des jeunes dans les familles implantées depuis plusieurs années sur la commune, ceux de 2 personnes progressent de 21.4 % à 32 %, marquant ainsi le vieillissement engagé d'une population qui reste cependant dynamique.

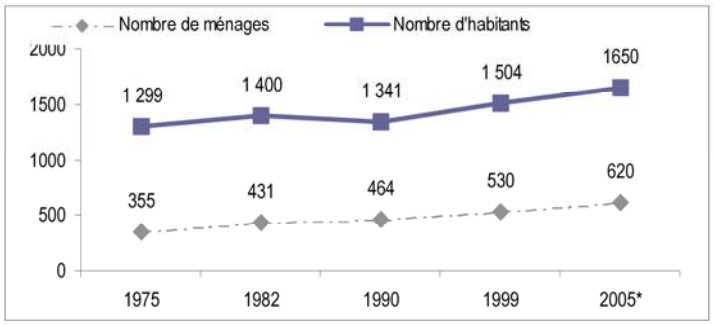
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Par ailleurs, depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (530 en 1999 pour 355 en 1975) notamment ceux composés de deux personnes. L'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1975 (+ 49 % entre 1975 et 1999) est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci encore légèrement supérieur à la moyenne départementale (2.8 contre 2,4 pour le Calvados) est néanmoins en nette diminution (3.7 en 1975). Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune.

Ménages et population Bretteville-sur-Laize – Source INSEE

	1975	1982	1990	1999	2005*
Nombre de ménages	355	431	464	530	620
Nombre d'habitants	1 299	1 400	1 341	1 504	1650
Nbre de personnes / ménages	3.7	3.2	2.9	2.8	2.7

** estimation mairie au 1er janvier 2005* *INSEE*



En résumé, Bretteville-sur-Laize a connu une progression variable de sa population depuis 1968 en relation avec les différentes phases d'urbanisation enregistrées.

Jusqu'en 1990, et malgré la construction de nouveaux logements, le solde migratoire est resté négatif, limitant l'augmentation de la population.

Depuis les années 90, la tendance s'inverse. La région et plus particulièrement la commune enregistre une nouvelle phase de croissance émanant d'un regain de l'attractivité de la commune compte tenu de sa proximité avec l'agglomération caennaise et des facilités de déplacement liées à la 4 voies.

La politique d'accueil de nouvelles populations engagée par la commune, au travers de programmes de constructions de logements et notamment de logements HLM, a favorisé l'installation de nouvelles familles, le plus souvent de jeunes ménages avec enfants.

Cette mixité de l'habitat développée à Bretteville-sur-laize explique sans doute la jeunesse relative de la population si l'on considère la part des moins de 40 ans et la proportion de familles, et ce malgré le vieillissement constaté.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ce vieillissement de la population, devrait cependant s'atténuer au regard de l'arrivée de nouveaux actifs dont la présence doit être prise en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements. Il ne faut pas négliger non plus la présence des personnes âgées dont les besoins spécifiques s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale…

Il s'agit aujourd'hui pour Bretteville-sur-laize de poursuivre la dynamique engagée au travers de la création de nouveaux lotissements et le développement de son activité économique. Cette croissance doit néanmoins rester adaptée à l'échelle communale permettant ainsi d'assurer un essor contrôlé de la population et de son activité tout en conservant l'identité rurale qui la caractérise.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Logements

Contexte départemental

A l'échelle départementale, le parc de logements se caractérise par les évolutions suivantes :

- Un nombre de logements en augmentation de 12.7% entre 1990 et 1999 avec une croissance de 13.5% des résidences principales.
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.4.
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires notamment en milieu rural.
- Un fléchissement du nombre de logements vacants (9.6% du parc départemental en 1999).

2.1 Evolution du parc existant

La commune comptait 569 logements lors du dernier recensement de 1999. Il est estimé aujourd'hui à 620 par la municipalité. L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux derniers recensements avec 14,2%, est légèrement supérieure aux données départementales et intercommunales mais demeure conforme aux tendances observées. Si le nombre de résidences secondaires est en progression, la baisse des logements vacants (aucun pour la dernière estimation municipale) révèlent une demande de logements en augmentation ces dernières années.

Parc de logements Bretteville-sur-Laize – CDC du Cingal – Département (INSEE)

Résidences principales	1990	1999	Evolution
Bretteville sur Laize	**464**	**530**	**+ 14,2%**
CDC du Cingal	2 543	2 879	+ 13,2%
Calvados	227 722	258 334	+ 13,4%

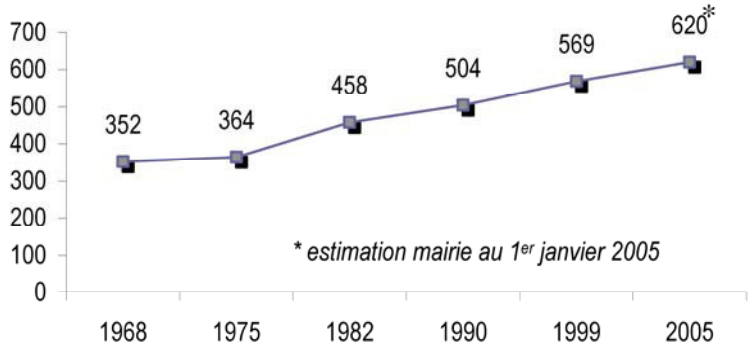
Résidences secondaires	1990	1999	Evolution
Bretteville sur Laize	**9**	**15**	**66,7%**
CDC du Cingal	117	93	-20,5%
Calvados	58 581	65 193	+ 11,3%

Logements vacants	1990	1999	Evolution
Bretteville sur Laize	**31**	**24**	**-22,6%**
CDC du Cingal	175	99	-43,4%
Calvados	14 042	15 261	+ 8,7%

Ainsi, le parc de logements de Bretteville-sur-Laize progresse régulièrement depuis 1968 alimenté par la création de lotissements communaux et privés en accession, et de logements H.L.M.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Evolution du nombre de logements
Bretteville-sur-Laize
Source INSEE



Evolution du nombre de logements
Source INSEE
Bretteville-sur-Laize

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968 1975	352 364	12	0,48
1975 1982	364 458	94	3,33
1982 1990	458 504	46	1,20
1990 1999	504 569	65	1,36

Cette évolution a marqué différentes phases depuis 1968. C'est entre 1975 et 1982 que le plus grand nombre de logements ont été construits avec près de 100 nouveaux logements. Au cours de la période suivante, on note un recul du nombre de logements créés, qui est relancé après 1990 avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur du collège, sans atteindre les chiffres de 1982.

La progression constatée émane en tout premier lieu de l'augmentation du nombre de résidences principales à laquelle se combine une diminution du nombre de logements vacants dont la résorption a été très active depuis 1999. Ce phénomène se constate également à l'échelle de la Communauté de Communes alors que la vacance est en progression dans le département, ce qui tend à démontrer l'attractivité géographique de ce secteur proche de l'agglomération caennaise.

Aussi, les résidences principales dont le nombre a presque été multiplié par deux depuis 1968, représentent aujourd'hui 98% du parc total de logements. Les résidences secondaires, dont le petit nombre a progressé entre 1990 et 1999, restent cependant très marginales puisqu'on en compte seulement 10 pour 620 logements en 2005.

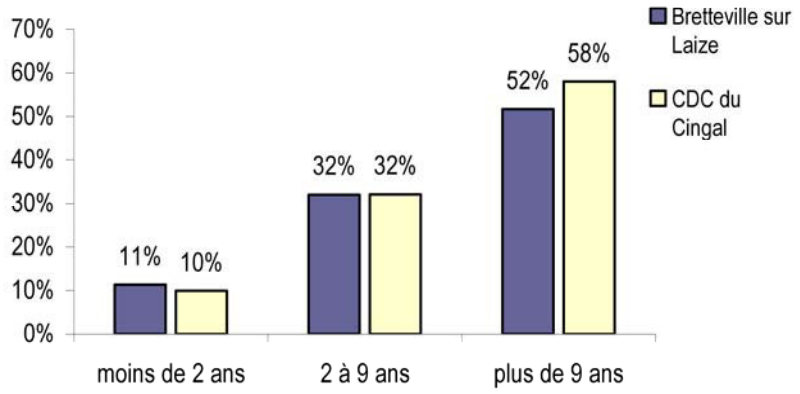
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition du nombre de logements – Bretteville-sur-Laize INSEE

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
1968	329	+ 26	3	+ 3	20	-17
1975	355		6		3	
1975	355	+ 76	6	+ 6	3	+ 12
1982	431		12		15	
1982	431	+ 33	12	-3	15	+ 16
1990	464		9		31	
1990	464	+ 66	9	+ 6	31	-7
1999	530		15		24	
1999	530	90	15	-5	24	-24
2005*	620		10		0	

Cette tendance est amenée à se poursuivre au regard des nombreuses demandes en logements enregistrées par la mairie de l'ordre de 80 environ par an (parcelles à construire et logements locatifs).

Date d'emménagement des ménages – 1999 – Source INSEE



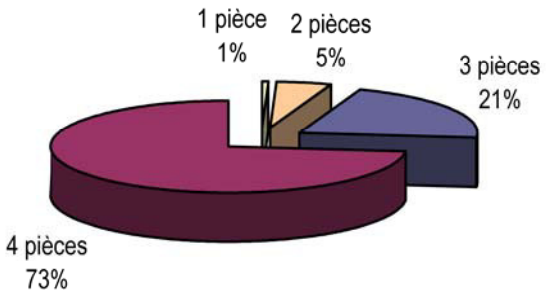
Si la faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans en 1999 montre une faible rotation de la population, on remarque cependant que la part des ménages présents dans leur logement depuis plus de 9 ans est moins importante à Bretteville-sur-Laize que dans l'ensemble de la Communauté de Communes.

Par ailleurs, il faut noter le nombre non négligeable de ménages (32%) ayant emménagé entre 2 et 9 années auparavant et qui correspond pour beaucoup aux habitants des logements H.L.M., gage de dynamisme pour une commune qui souhaite favoriser la mobilité de la population et assurer ainsi le renouvellement des générations.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Taille des logements

Nombre de résidences principales selon nombre de pièces Bretteville-sur-Laize – 1999 - Source INSEE



Le parc de logements est majoritairement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces. En effet, 73 % des résidences principales sont composées de 4 pièces contre seulement 5 % de 2 pièces maximum.

Des logements de grande taille

Ce profil est caractéristique des communes résidentielles qui accueillent essentiellement des familles, comme le montre la structure de la population, à la recherche de grands logements avec terrains. A terme, cette structure du parc pose le problème de la sous occupation des logements notamment ceux dont les propriétaires sont des couples dont les enfants ont quitté le domicile.

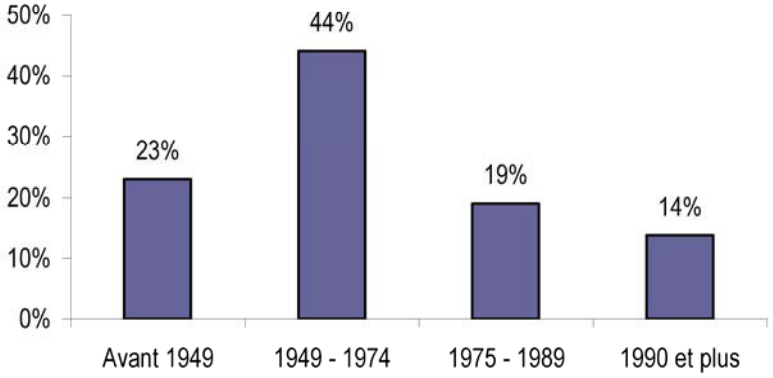
Ancienneté du parc

Compte tenu des destructions massives subies par la commune au lendemain des bombardements de 1944, le parc de logements brettevillais est relativement récent avec seulement 23% de logements construits avant 1948 et localisés pour la plupart dans les hameaux et quelques écarts.

Un parc ancien important

Le bâti de la reconstruction concentré dans le bourg représente une part importante du parc de logements. Les 19 % de logements construits entre 1975 et 1989 et les 14% construits entre 1990 et 1999 reflètent l'effort régulier de construction de la part de la commune. Ces logements se situent en majorité autour du bourg permettant ainsi d'étoffer le centre. Les hameaux sont essentiellement constitués de bâti ancien.

Ancienneté du parc 1999 – Bretteville-sur-Laize – Source INSEE



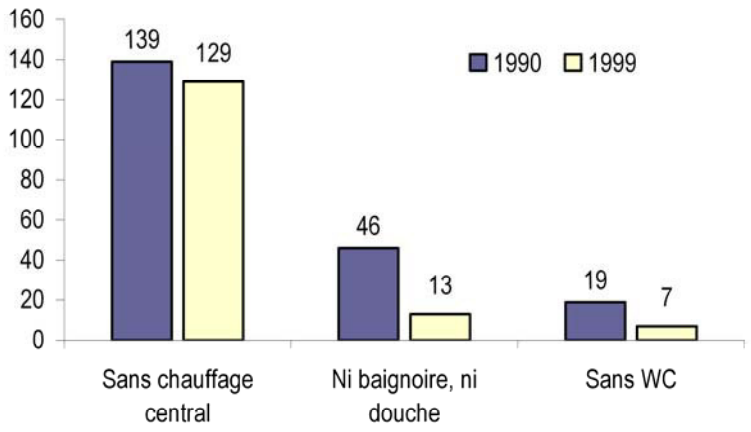
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Confort du parc

Plusieurs critères permettent d'apprécier le niveau de confort des logements. Selon l'INSEE, l'inconfort est mesuré par l'absence d'au moins, l'un des trois principaux éléments suivants :

- WC intérieur,
- Salle de bains (équipée d'un lavabo et d'une cabine de douche ou d'une baignoire avec ventilation adéquate),
- Chauffage central (appareils de chauffage fixes et conformes, convecteurs, radiateurs installés dans chacune des pièces d'habitation).

Evolution du confort – Bretteville-sur-Laize – Source INSEE



Bien que le niveau de confort des logements ait nettement progressé à Bretteville-sur-Laize, des améliorations sont encore à apporter. Entre les deux derniers recensements, un effort de réhabilitation des anciens logements notamment de logements vacants a cependant été réalisé, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mise en place sur la Communauté de Communes pendant quatre ans. Les logements sans WC ne sont plus qu'au nombre de 7 contre 19 en 1990 et ceux sans baignoire, ni douche de 13 au lieu de 46.

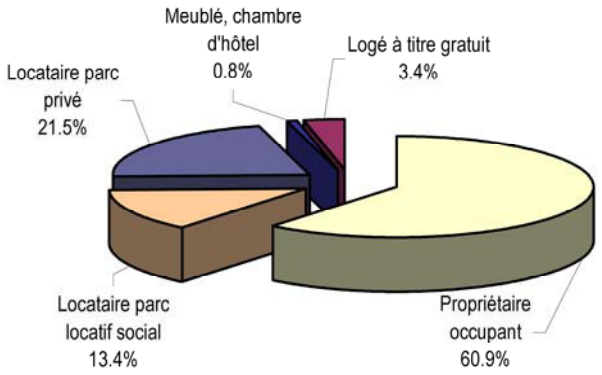
Il existe néanmoins encore 129 maisons sans chauffage central soit près d'un quart des résidences principales.

Ces seules informations ne peuvent suffire pour évaluer le niveau d'inconfort. D'autres critères tels que la vétusté des équipements et des installations électriques ou d'évacuation, l'absence d'isolation thermique ou phonique, et les problèmes d'humidité, permettent de qualifier l'inconfort, l'indécence voire l'insalubrité d'un logement.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Statut d'occupation

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation Bretteville-sur-Laize – 1999 – Source INSEE



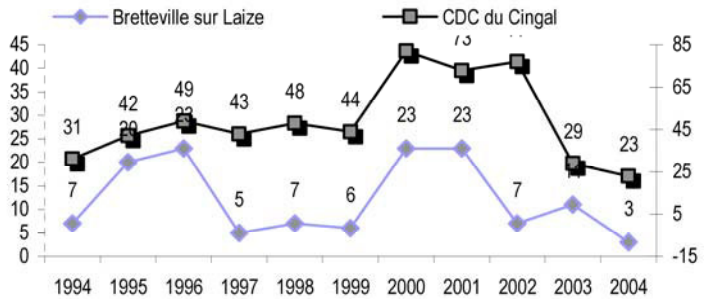
Le statut de propriétaire occupant est majoritaire sur la commune puisqu'il représente près de 60,9% des occupants. Ce statut est par ailleurs en progression puisqu'il a augmenté de 7,9% entre les deux derniers recensements. Il favorise un faible taux de mobilité dont il faudra tenir compte dans les projections démographiques.

Parallèlement, le statut de locataire représente 34.9%. Malgré cette proportion non négligeable de locataires, leur chiffre à diminué entre 1999 et 1990. Parmi ce parc locatif, il faut souligner la forte représentativité du parc H.L.M. pour une commune rurale puisqu'il regroupe 38% de ces logements et qu'il s'est enrichi de 24 logements en 2004.

2.2 La construction neuve

Au cours des dix dernières années, la construction neuve représente une moyenne d'environ 7 logements par an à l'exception des années 95-96 puis 2000-2001 qui ont vu la réalisation des lotissements Caroline et Coudrais dans le secteur du collège. En effet, l'urbanisation récente de Bretteville-sur-Laize s'est organisée dans la continuité du bourg en direction du Plateau.

Evolution de la construction neuve – Bretteville-sur-Laize / CDC du Cingal – Source INSEE



La situation de la Communauté de Communes peut se décrire quant à elle selon trois périodes. Les années 90 observaient un taux de construction de l'ordre d'une quarantaine de logements par an malgré quelques fluctuations.

Entre 1999 et 2003, la construction neuve observe un regain d'activité avec un pic de 82 logements en 2000. En 2003, le nombre moyen de

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

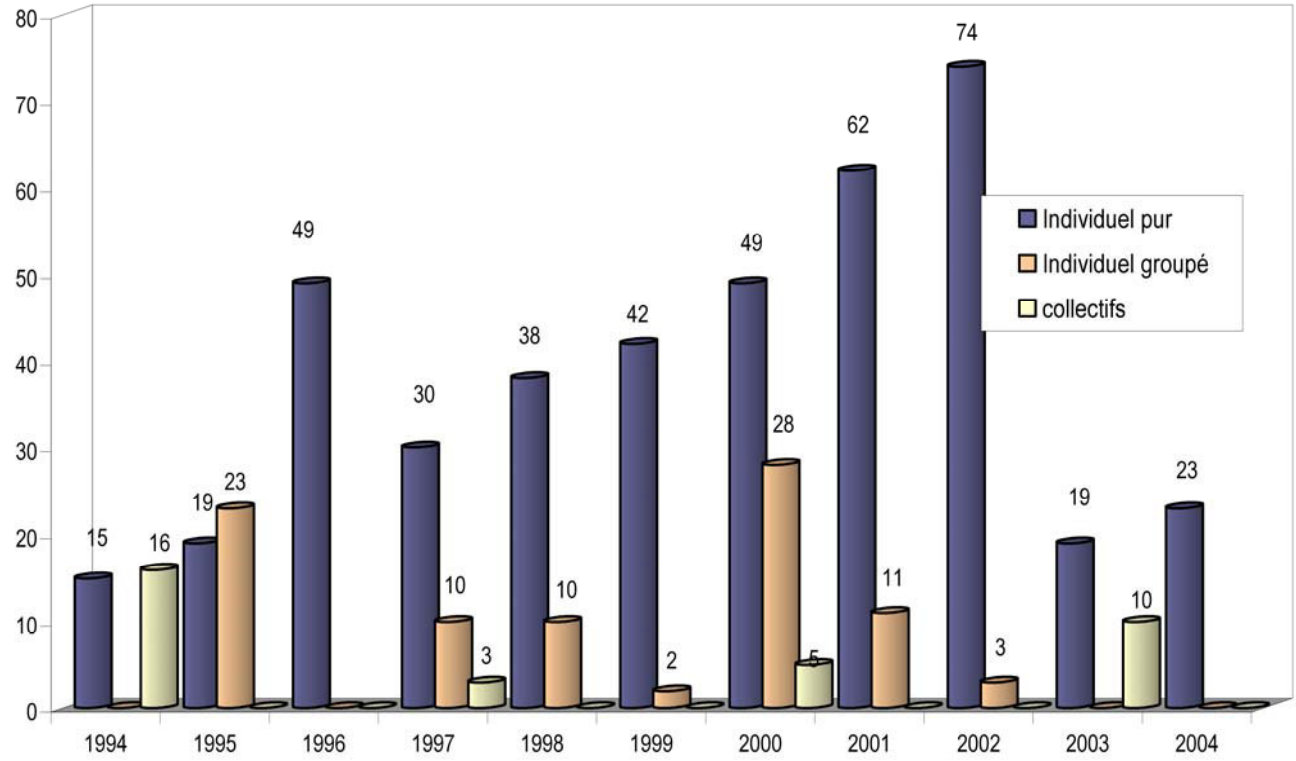
logements construits annuellement est retombé à un niveau nettement inférieur à celui des années 90.

Les constructions se font presque exclusivement en individuel qu'il s'agisse de Bretteville-sur-Laize ou de la Communauté de Communes. Quelques programmes en individuel groupé ont été réalisés, notamment 15 logements en 2000 et 11 logements en 2001 pour la commune.

Il n'y a pas eu de programme collectif à Bretteville-sur-Laize depuis le début des années 90 à l'exception de 10 logements en 2003.

A l'échelle de la Communauté de Communes, plusieurs programmes de collectifs ont été réalisés, mais ils restent modestes quant au nombre de logements concernés.

Répartition des logements commencés –Bretteville-sur-Laize



La commune enregistre des demandes d'achat de parcelles à construire à raison de 60 par an en moyenne. Afin de pallier cette demande, elle souhaite continuer d'augmenter l'offre en réponse aux ménages voulant s'installer à Bretteville-sur-Laize, par la création de lotissements en accession à la propriété et de logements sociaux.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2.3 Le parc locatif social

La commune dispose de 97 logements individuels locatifs sociaux représentant 16 % des résidences principales.

L'antériorité de ces logements est ancienne puisque les premiers ont été construits en 1959 (25 logements rue F. Mitterrand). Le dernier programme date de 2001 et concerne 26 logements individuels.

Créés à l'initiative de la commune, ces logements sont gérés par l'OPAC et HPE 14 .

Parmi la vingtaine de demandes de logement locatif qu'elle enregistre chaque année, la commune compte environ 70% de ces demandes pour du locatif social. La proximité de l'agglomération caennaise et les caractéristiques même de ce parc (logements individuels avec terrains) explique l'importance de cette demande spécifique dans une commune rurale. Dans ses perspectives de développement de l'urbanisation, la commune souhaite d'ailleurs dans un souci de mixité sociale poursuivre l'extension de ce parc dans de justes proportions.

2.4 L'offre et la demande en logements

En 1999, les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 49% des ménages de la commune de Bretteville-sur-Laize suivis des ménages de 4 personnes.

On constate par ailleurs :

- un accroissement de la part des personnes âgées de plus de 60 ans,
- Des jeunes ménages avec ou sans enfants arrivés ces dernières années sur la commune.

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages.

La commune compte 368 ménages de une ou deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (73%). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation compte tenu de l'évolution du mode de vie, et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidants à la recherche de plus grands logements.

Annuellement, la mairie enregistre on l'a vu environ 60 demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété et environ 20 demandes en moyenne de logements locatifs non satisfaites. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses alors que la demande conjoncturelle s'accroît en raison de la proximité de Caen, d'un bassin d'emploi dynamique, et d'un prix du foncier attractif.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Avec un taux de vacance quasiment nul, les opportunités en matière de rénovation ou transformation d'usage sont faibles.

La tendance risque donc de se caractériser par une hausse des prix du foncier et de l'immobilier. La rareté des biens entraîne un niveau des prix plus élevé. Il existe une demande en logement de la part de nouvelles familles travaillant dans le secteur et souhaitant s'installer dans la commune. La demande locative n'est pas satisfaite. Afin d'apporter une première réponse et de maintenir des prix modérés, la commune s'engage régulièrement dans des programmes de petits lotissements de quelques lots depuis le début des années 90 mais se trouve aujourd'hui à cours de terrain disponibles pour satisfaire cette demande qui s'exprime.

D'une façon générale, le parc de logements de Bretteville-sur-Laize s'est développé de façon modérée depuis les dix dernières années. La construction de logements neufs, se répartit, d'une part, en opération individuelle sous la forme de pavillons indépendants et d'autre part, sous la forme d'opérations de lotissements. Ces derniers se situent exclusivement à proximité du bourg et sont le résultat d'initiatives communales et privées.

La commune enregistre aujourd'hui un nombre croissant de demandes de logements ou parcelles à construire émanant notamment de l'attractivité grandissante de ce secteur proche de Caen et bénéficiant d'une identité rurale. Ainsi, 60 demandes dont 20 émanant de personnes qui résident à Bretteville-sur-Laize ont déjà été enregistrées pour le futur lotissement communal. Par ailleurs, les prix du foncier sont encore attractifs pour des familles aux revenus moyens.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale de Bretteville-sur-Laize.

Compte tenu de la structure de la population et des demandes enregistrées, il est nécessaire de poursuivre la diversification de l'offre de logements, notamment en terme de logements locatifs, engagée par la commune depuis déjà une dizaine d'années. Celle-ci permettra ainsi une rotation plus importante des habitants, l'accueil de nouvelles familles assurant le renouvellement de la population mais également une maîtrise des prix du foncier.

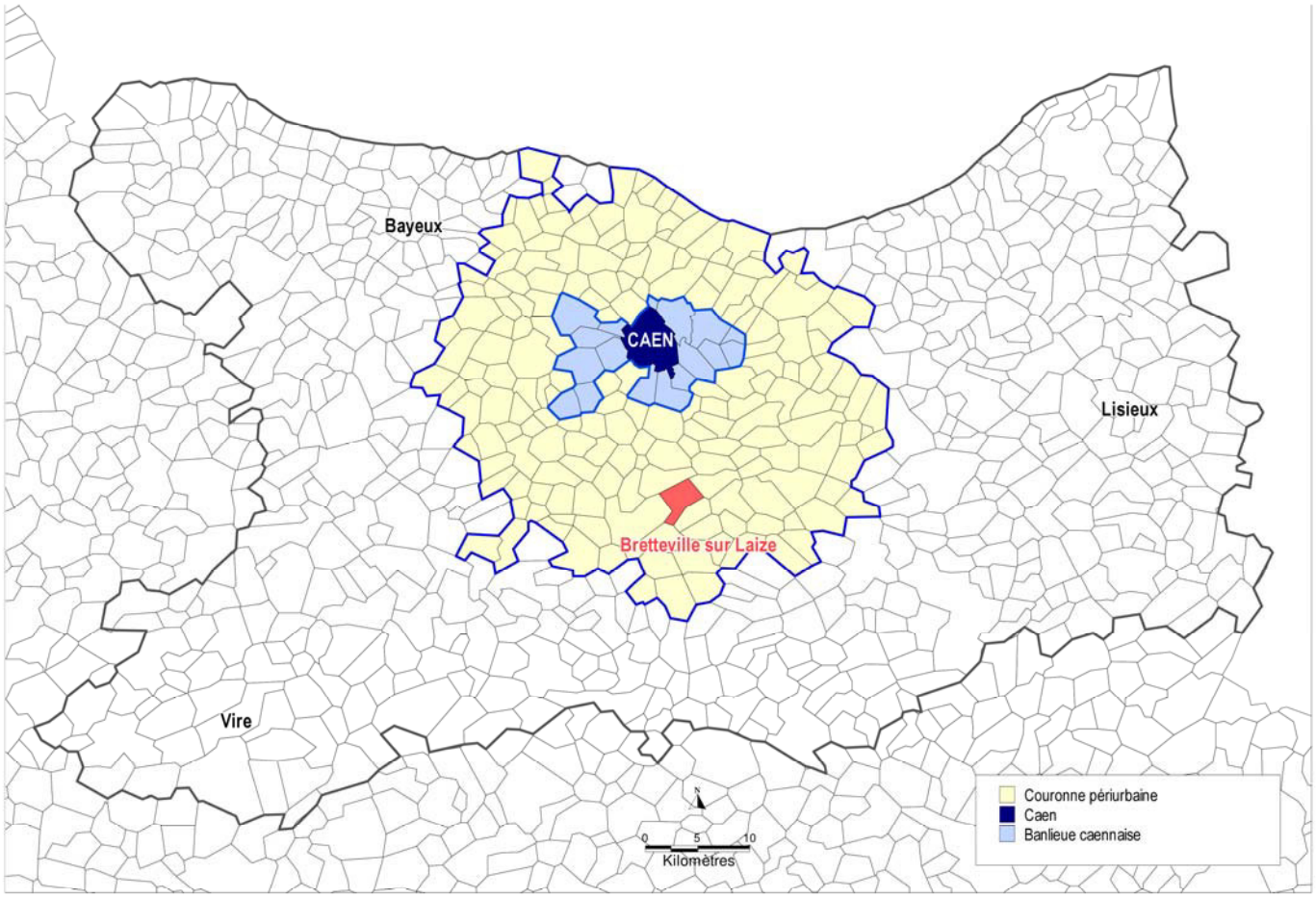
5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Emploi – population active – chômage

Située dans la couronne périurbaine de la région caennaise, Bretteville-sur-Laize intègre le bassin d'emploi Caen – Bayeux.

Aire urbaine caennaise

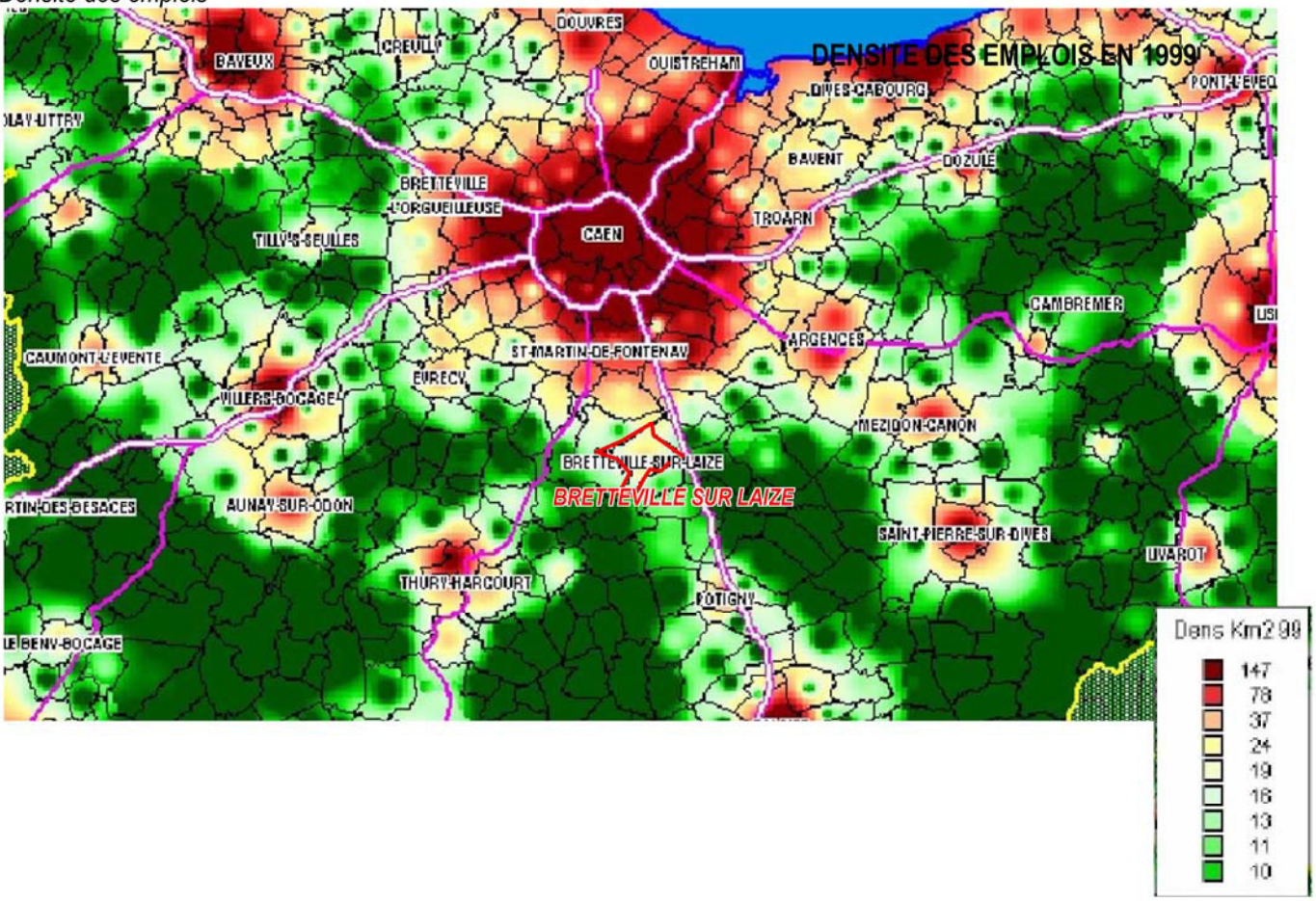


Avec 117.500 emplois recensés en 2001 (source DDE – SAU), l'influence caennaise se retrouve au sein de 186 communes. Ce rayonnement s'explique notamment par la taille relativement faible des communes et les facilités de circulation offertes par le relief de la Plaine de Caen.

L'essentiel des créations d'emploi se concentre dans la métropole régionale (+ 11.000 par rapport au début des années 90) et concerne essentiellement le secteur tertiaire. Ce développement tient à l'essor des fonctions publiques et des professions indépendantes particulièrement présentes dans la capitale régionale mais surtout au dynamisme du secteur non agricole qui regroupe aujourd'hui près de 70.000 salariés dans l'aire urbaine soit plus de la moitié de l'emploi salarié du département et près du quart des emplois salariés de la région.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Densité des emplois



Source : INSEE - DDE

La population active

Evolution de la population active Bretteville-sur-Laize – INSEE

	Population active	Population active ayant un emploi	
		Nombre	%
1999	**697**	**600**	**86.1%**
1990	562	507	90.2%
1982	589	524	89.0%

Après une période de régression entre 1982 et 1990, la population active a nettement augmenté depuis 1990 (+24%). Cependant au sein de cette population, le nombre de personnes ayant un emploi effectif est proportionnellement plus faible témoignant d'une certaine fragilité économique des ménages bien que les taux restent importants avec 86,1%.

Evolution du taux d'activité Bretteville-sur-Laize - INSEE

	20 - 39 ans		40 - 59 ans		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
1999	**89.6%**	**72.0%**	**91.7%**	**79.9%**	**83.2%**
1990	83.1%	72.0%	83.9%	61.5%	75.1%
1982	95.6%	66.2%	89.9%	44.8%	75.3%

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Le taux d'activité est globalement en progression depuis 1982. On constate cependant des variations en fonction du sexe et de l'âge. C'est parmi les femmes que ce taux a le plus augmenté et principalement parmi celles âgées de plus de 40 ans. Pour les plus jeunes femmes, ce taux a stagné entre 1990 et 1999. Chez les hommes, on fait le même constat dans des proportions plus limitées. Le taux d'activité chez les jeunes Brettevillais est plus faible et il a diminué par rapport à 1982. Ces taux sont caractéristiques de la situation économique actuelle qui voit les jeunes et les femmes prioritairement touchés par le chômage.

Les catégories socio-professionnelles

Répartition de la population selon les CSP (INSEE)

	1999	% des actifs	1990	1982	CDC du Pays de Falaise	
Agriculteurs	8	0.8%	24	20	111	2.2%
Artisans - commerçants	60	6.3%	64	72	231	4.6%
Cadres - professions int.	48	5.0%	44	24	250	5.0%
Professions intermédiaires	136	14.2%	80	64	712	14.3%
Employés	196	20.5%	144	136	1 137	22.8%
Ouvriers	260	27.2%	180	316	1 314	26.3%
Retraités	248	25.9%	212	100	1 233	24.7%
Autres inactifs	568	-	592	720	3 289	-

Hormis les retraités, les actifs sur la commune sont en majorité des employés et des ouvriers comme c'est le cas pour l'ensemble de la Communauté de communes.

Depuis 1982, les catégories socio-professionnelles présentes sur la commune ont évolué et principalement celle des ouvriers. Eux qui représentaient 43% des actifs en 1982 ont reculé à 27,2% en raison notamment de la baisse des emplois liée aux fermetures de la SMN, de la SAVIEM et des mines de Soumont-Saint-Quentin. Les actifs agricoles ont également fortement diminué pour représenter moins de 1% des actifs. Les professions intermédiaires ont pour leur part augmenté, passant de 10,7% des actifs à 14,2%.

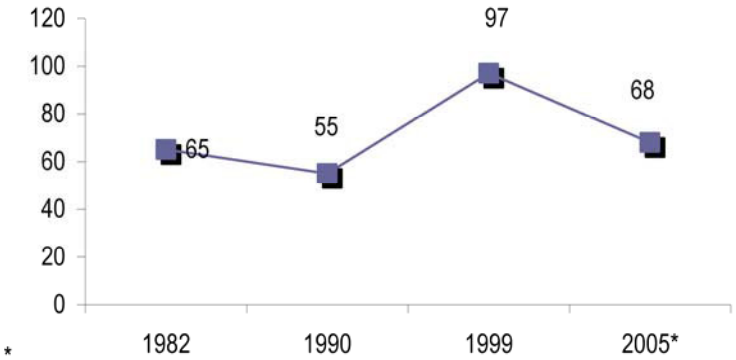
Les retraités représentent une part non négligeable de la population sans que l'on note de différence notable avec la communauté de communes.

Chômage

Au 1er décembre 2005, le nombre de chômeurs a été évalué à 68 personnes. La majorité d'entre elles à moins de 45 ans. Ce chiffre est en net recul par rapport à 1999.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Evolution du nombre de chômeurs – Bretteville-sur-Laize
Source INSEE



* Estimation mairie au 1er décembre 2005

Avec un taux de chômage de 13,7% en 1999, la situation de Bretteville-sur-Laize est un peu moins favorable que celle observée dans la Communauté de Communes (12,4%) mais très proche du Département (13.6%). Dans tous les cas, les femmes sont les plus touchées par la perte ou l'absence d'emploi.

Taux de chômage 1999 – Source INSEE

	Bretteville sur Laize		CDC du Cingal		Calvados	
	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage	Nombre chômeurs	Taux chômage
TOTAL	97	13.9%	477	12.4%	39 391	13.6%
Hommes	49	12.6%	220	10.2%	18 261	11.8%
Femmes	48	15.6%	257	15.1%	21 130	15.6%

Revenus

Le niveau moyen des revenus de la population est inférieur aux taux enregistrés pour la Communauté de Communes et le Département. Par contre, il est très proche du niveau régional. Le taux d'imposés est par contre inférieur à celui de l'ensemble des échelles territoriales : de 45% sur la commune pour 48% pour Calvados.

Au sein d'une population où le nombre de foyers fiscaux augmente la proportion des foyers non imposés est de plus en plus importante.

Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population : une population vieillissante avec une part importante de retraités, l'arrivée de jeunes ménages sur la commune avec ou sans enfants en logements HLM ou en accession à la propriété dont les actifs sont largement majoritaires dans les catégories employés/ouvriers.

Revenus – Source INSEE

	Bretteville sur Laize	CDC du Cingal	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	13 683 €	14 149 €	14 574 €	13 872 €
Taux d'imposés	45%	48%	50%	47%
Nbre de foyers fiscaux	797	4 170	348 657	765 662
Nbre de foyers fiscaux imposés	356	1 993	173 185	362 426

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les navettes domicile travail

En 1999, 163 actifs travaillaient dans la commune soit 27%. Cette proportion est en diminution puisqu'elle a reculé de 14,2 % par rapport à 1990. Par ailleurs, 73% des actifs travaillent dans d'autres communes du département contre 4% hors département.

Les actifs sont essentiellement employés dans le bassin d'emploi de Caen. Parallèlement, près de 60 actifs extérieurs à la commune viennent y travailler notamment dans le domaine du commerce et des services.

Il est à noter que les déplacements intra et interdépartementaux sont aujourd'hui facilités par la présence de la 2x2 voies.

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail

Lieu de résidence – lieu de travail – Bretteville-sur-Laize
Source INSEE

	1999		Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	600		18.3%
Travaillant et résident :			
- dans la même commune	163	27%	-14.2%
- dans deux communes différentes	437	73%	37.9%
. du même département	411	69%	34.8%
. de départements différents	26	4%	116.70%

Transport des actifs – Bretteville-sur-Laize – Source INSEE

	Nombre	%
Ensemble	600	100%
Pas de transport	53	8.8%
Marche à pied	42	7.0%
Un seul mode de transport	491	81.8%
- 2 roues	13	2.2%
- Voiture particulière	472	78.7%
- Transport en commun	6	1.0%
Plusieurs modes de transport	14	2.3%

3.2 Répartition par secteur d'activité

L'activité agricole

Les paysages agricoles de la commune de Bretteville-sur-Laize sont caractéristiques de la plaine de Caen et de Falaise pour la grande majorité du territoire communal et du bocage de la Suisse Normande dans la vallée de la laize. Ces paysages se déclinent donc soit en champs ouverts avec de vastes cultures de céréales, betteraves sucrières, lin et légumes de plein champs, soit en prés bocagers où prédominent les herbages destinés à l'élevage bovin.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

SAU : 78 % du territoire communal

La superficie agricole utilisée représente 78% du territoire communal soit 755 ha. Malgré cette dominante rurale le nombre d'exploitations régresse régulièrement depuis 1979 . On recense 8 exploitations en 2005 (estimation communale) pour 11 en 2001, 10 en 1988 et 15 en 1979. Ce déclin est a rapprocher d'une tendance nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,

L'augmentation de la taille des exploitations et un regroupement de parcelles.

La superficie agricole utilisée des exploitations communales est de 961 ha (RGA 2000). Les agriculteurs de Bretteville-sur-Laize exploitent par conséquent plus de 206 hectares en dehors des limites communales.

Les terres labourables occupent la majorité de la SAU des exploitations soit 87,8 % de cette surface dont 59% de céréales. Parmi ces céréales, le blé tendre domine avec 76%, puis l'orge à 17% enfin le mais à 9%.

12 % seulement de la SAU est occupée par les herbages destinés à l'élevage. Les exploitations détiennent un cheptel bovins de 373 têtes. Cet effectif est en nette régression puisqu'il était de 573 têtes en 1979, soit un recul de 35%.

Il est également à signaler qu'une exploitation est soumise à autorisation pour un élevage de 2.172 porcs. Elle est située en dehors du bourg au hameau de Caillouet. Deux autres exploitations sont soumises à déclaration : au hameau de Caillouet pour 19.600 poules et au lieu dit « le Fresne » pour 135 bovins. Du fait de leur classement, ces exploitations doivent faire l'objet d'un périmètre de protection évitant ainsi toutes nuisances avec les zones habitées.

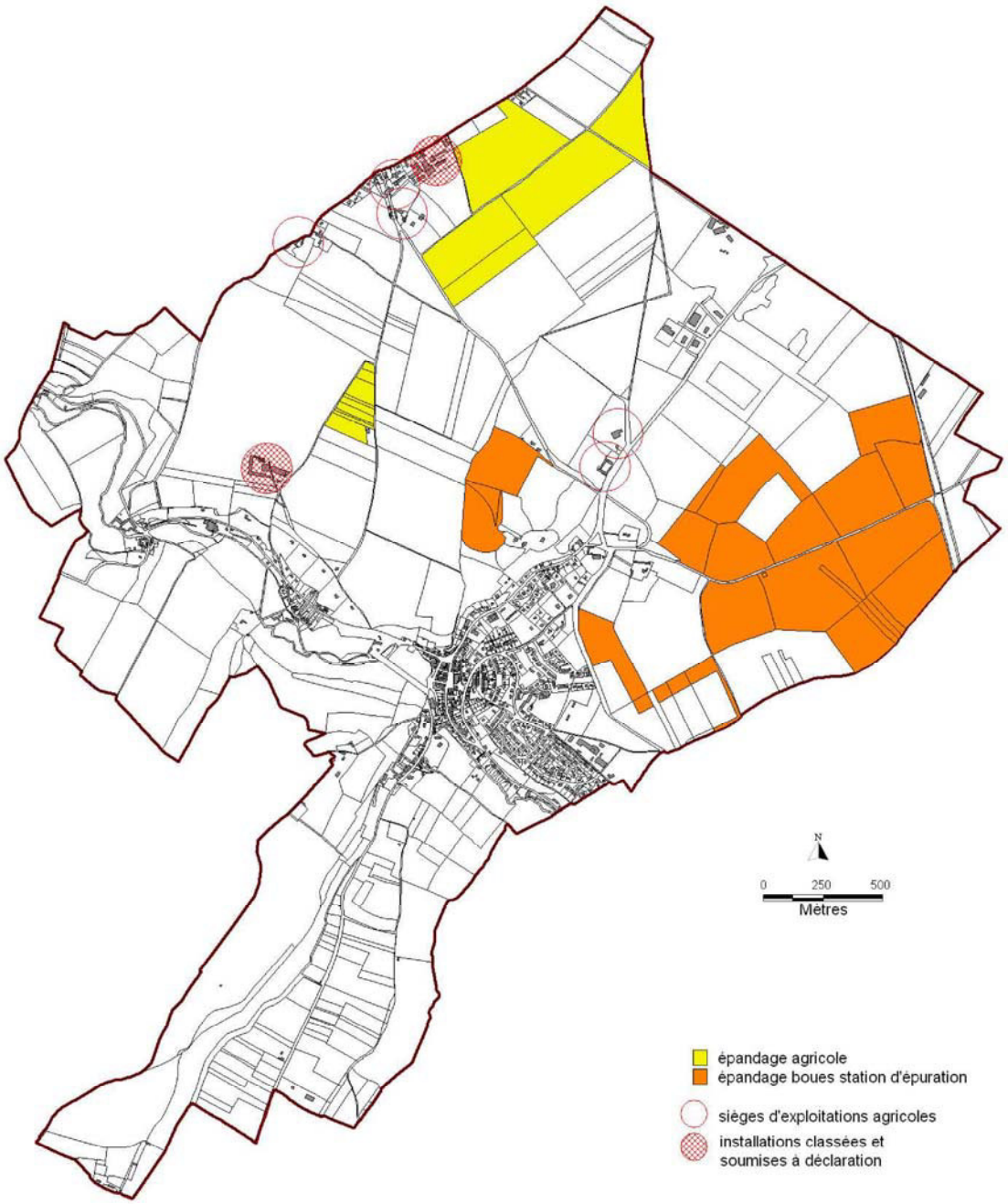
Par ailleurs, on recense des zones d'épandage sur la commune :

- Une zone d'épandage agricole dans le Nord à proximité du hameau de Caillouet.
- Une zone d'épandage des boues de la station d'épuration à l'Est de la commune.

Même si ces zones évoluent chaque année, elles doivent être reconnues comme sensibles pour éviter toute incompatibilité avec des zones d'habitat futures potentielles.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Sièges d'exploitation, installations classées et épandage



source commune de Bretteville-sur-Laize

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Commerces et services

La commune de Bretteville-sur-Laize dispose d'une offre commerciale variée. Elle constitue avec la commune de Saint Sylvain un des pôles d'attractivité commerciale de la zone, positionnés de part et d'autre de la RD.158.

Un supermarché est implanté à l'entrée de la commune dans la zone d'activité. La provenance de la clientèle dépasse largement les limites géographiques de la commune compte tenu de sa localisation sur les flux de la RD.23.

Au-delà des commerces de bouche traditionnels –boucherie, boulangerie, café, tabac- les habitants ont aussi accès à des salons de coiffure (3 salons), un institut de beauté, des commerces de vêtements, un magasin de retouche couture, une bijouterie, un pressing…

Cette activité commerciale montre un réel dynamisme. Lors d'une cessation d'activité, les fonds trouvent très rapidement un repreneur. Par contre, une mutation s'opère quant au type d'activités représentées. Les commerces de bouches, concurrencés par le supermarché, sont progressivement remplacés par des commerces répondant à la demande nouvelle d'une population plus « urbaine ».

Les services, notamment dans le secteur tertiaire, sont également présents sur la commune avec une agence bancaire, des compagnies d'assurances (2), un office notarial, des garages automobiles.

Enfin, un marché hebdomadaire se tient dans le centre bourg. La recette enregistrée a progressé de 25% de 2003 à 2004, signe d'une fréquentation en augmentation.

En conclusion, la commune dispose d'un éventail diversifié de commerces et services mis à disposition de sa population mais également de celle des communes proches. Toutefois, malgré une attractivité indéniable, la zone de chalandise en terme de poids de population reste encore insuffisante pour permettre l'implantation de moyennes surfaces commerciales spécialisées. Dans la perspective de l'extension de la zone d'activité, un supermarché de bricolage a renoncé à son installation, la population de la zone se situant en dessous du seuil de rentabilité.

Les équipements et services médicaux et paramédicaux

Le rôle de bourg centre joué par Bretteville-sur-Laize est renforcé par l'offre médicale et paramédicale dont dispose la commune.

Outre le centre médico-social, elle accueille un service de kinésithérapeutes, plusieurs médecins, une pharmacie, un cabinet dentaire, un cabinet d'infirmiers.

La commune compte aussi une maison de retraite de 25 lits.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'artisanat

Parallèlement à l'équipement commercial, Bretteville-sur-Laize bénéficie également d'un tissu artisanal varié répondant aux besoins de la population locale.

Aussi, les différents corps de métiers du bâtiment sont-ils représentés :

- Couvreur
- Menuisiers (2)
- Plombier
- Electricien
- Chauffagiste
- Maître d'oeuvre
- Maçon

L'accueil des entreprises

La zone d'activité intercommunale des Hautes Varendes, créée en 1992 et d'une surface de 10,6 hectares est implantée au Nord de la commune en bordure de la RD.23. Elle a permis l'installation de petites entreprises. Aujourd'hui la zone est complète et n'offre plus de possibilité d'implantation, c'est pourquoi son extension sur des terrains situés de l'autre côté de la route est projetée.

Actuellement cette zone accueille, le supermarché évoqué précédemment, un garage auto, un artisan plombier, une entreprise de moulages plastiques, et la Société Française de Filets LMP.

Outre la taxe professionnelle qu'elles génèrent, ces petites entreprises contribuent à la création d'emplois locaux.

A signaler enfin la reprise d'activité de la carrière de pierre de Caen située à proximité de la zone d'activités.

Au niveau de la Communauté de Communes du Cingal, deux autres communes accueillent une zone d'activités :

- Celle de Saint-Sylvain en maîtrise d'ouvrage privée et d'une superficie de 3,5 hectares,
- celle de Saint-Germain le Vason en intercommunalité avec la commune de Potigny et d'une superficie de 2,5 hectares.

Au total, la superficie de ces deux zones reste modeste, et l'extension de la zone d'activités de Bretteville-sur-Laize paraît opportune compte tenu d'une situation géographique favorable avec la proximité de la Route Nationale 158 et de sa mise en conformité autoroutière prochaine.

Il faut cependant tenir compte de la proximité et de l'attractivité des zones d'activités de l'agglomération caennaise, notamment celle d'Ifs et de Fleury, et celles de la Ville de Lisieux.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3.3 Equipements et services

Scolarité

La commune de Bretteville-sur-laize dispose d'une école primaire et d'une école maternelle créées respectivement en 1954 et en 1977. Une cantine et une garderie ont également été mises en place pour répondre à la demande de parents qui travaillent à l'extérieur pour la plupart.

Evolution des effectifs scolaires de la commune

	1999 - 2000	2000-2001	2001 - 2002	2002 - 2003	2003 - 2004
Effectifs maternelle	76	81	76	79	77
Effectifs primaire	121	141	137	144	139

Mairie

Les effectifs des écoles démontrent une évolution limitée depuis 1999 malgré l'augmentation de population constatée, avec un recul entre l'année scolaire 2002-2003 et 2003-2004.

En primaire, l'effectif a progressé de 18 élèves depuis 1999 ce qui n'assure pas le maintien de toutes les classes.

Pour la maternelle, c'est le statu quo avec des effectifs de 2004 identiques à ceux de 1999. Il apparaît que le vieillissement constaté de la population brettevillaise a des incidences directes sur les effectifs scolaires. Afin de maintenir un service scolaire qui réponde aux souhaits des habitants, la commune veut favoriser l'installation de jeunes couples avec enfants, notamment via la création de logements locatifs qui favorisent la mobilité et le renouvellement des générations

Un collège de 18 classes et 420 élèves permet aux enfants de poursuivre leur scolarité sur la commune.

Les collégiens continuent ensuite leurs études dans les lycées de Caen ou de Falaise.

Equipements et services à la personne

La commune offre de nombreux services et équipements à la population . Outre la Poste, la Gendarmerie et la Perception, elle dispose de différents équipements :

- à vocation sociale : Un service d'aide aux demandeurs d'emploi (TEF),un service d'aide à domicile basé à Saint-Germain le Vason, un foyer communal.
- à vocation culturelle : Une bibliothèque (un nouvel équipement doit être prochainement réalisé), une salle polyvalente, une salle de réunions, un cinéma.
- à vocation sportive : des terrains de sports et un gymnase.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Au-delà des équipements mis à disposition de la population, il faut noter la présence de nombreuses associations par ailleurs très actives : associations sportives –basket-tennis-gymnastique-footballl…, associations culturelles, comités de jumelage, etc.

A signaler par ailleurs la construction prochaine d'une nouvelle caserne de pompiers dans la perspective de la mise aux normes autoroutière de la N 158 et de la création d'un échangeur au sud de Rocquancourt.

Transports collectifs

La commune est desservie par la ligne n°35 Caen-Falaise des bus verts du Calvados à raison de trois aller-retour quotidien.

Cette fréquence de desserte entre la commune et Caen offre donc une alternative à la voiture pour les déplacements domicile travail et les déplacements scolaires. Le véhicule personnel reste néanmoins le moyen le plus utilisé pour effectuer les déplacements en direction de l'agglomération caennaise où travaillent de nombreux brettevillais. Le covoiturage pourrait par conséquent être encouragé, notamment par le biais de la création d'un parking en sortie de ville en direction de l'échangeur de la Jalousie.

Equipements touristiques

Si l'activité touristique ne constitue pas un des points majeurs de l'activité économique de Bretteville-sur-laize, la commune dispose cependant d'un certains nombres d'atouts qu'elle s'efforce de fructifier.

Ainsi, la chapelle de Quilly inscrite à l'inventaire des monuments historiques, accueille tous les ans un festival d'art « la semaine de Quilly ». Elle s'intègre à un site classé que la commune souhaite valoriser. Par ailleurs, un des nombreux moulins à eau qui jalonnaient la Laize autrefois a été rénové, le moulin les Martinbeaux, ouvert deux jours par semaine aux visiteurs.

Des chemins de randonnée, inscrits à l'inventaire départemental, permettent de découvrir différents sites remarquables de la commune, notamment le coteau de Jacob mesnil réputé pour sa spécificité géologique.

Enfin on recense six chambres d'hôtes au lieu dit les Riffets

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

4. Prévisions de développement - Logement

Trois hypothèses de développement

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logement ont été réalisées selon trois modes de calcul différents :

La première hypothèse se base sur le rythme de construction observé ces dix dernières années, en dehors des années de création de lotissements, et sur le nombre potentiel de personnes par ménage.

La deuxième hypothèse est établie sur la moyenne des dix dernières années, opérations de constructions comprises, afin de poursuivre l'accueil de nouvelles familles permettant le maintien des effectifs scolaires et des services à la population.

La troisième hypothèse tient compte du renforcement de Bretteville-sur-Laize, de la fonction résidentielle et de son attractivité.

Les hypothèses proposées se basent sur le nombre de ménages et le nombre de résidences principales recensées par l'INSEE en sachant que le taux moyen de personnes par ménage est de 2,8 et le taux moyen de personnes par logement et de 2,7 lors du dernier recensement de 1999.

La base des calculs s'est donc effectuée à partir des données de 1999 pour une prévision à l'horizon 2014.

- Première hypothèse : hypothèse basse

Si l'on considère les données du recensement de la population de 1999 sur la période de 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté sensiblement. Ce nombre de ménages supplémentaires sur Bretteville-sur-Laize, depuis 1990, est lié principalement à un solde migratoire positif. En 1999, le taux moyen de personnes par ménage était de 2,8 contre 3,7 en 1975. Si l'on conserve ce taux, en tenant compte de l'évolution au cours des dix dernières années de la construction neuve sur la commune (7 logements neufs hors opérations lotissements), Bretteville-sur-Laize comptera 189 habitants supplémentaires en 2014 soit environ **70 logements**.

- Deuxième hypothèse : hypothèse médiane

Compte tenu de l'ouverture maîtrisée de terrains voués à l'urbanisation à Bretteville-sur-Laize, des demandes actuelles des futurs propriétaires souhaitant s'installer sur la commune, il convient d'établir une évolution plus importante de nouveaux logements selon le souhait de la municipalité et pour répondre au mieux à l'évolution des effectifs scolaires, au dynamisme économique de la commune. Dans le cadre de cette seconde hypothèse, une moyenne annuelle de 13 nouveaux logements, tel qu'elle est constatée sur la moyenne des dernières années, permettrait d'envisager une population communale autour de 2.000 habitants en 2014. Un nombre de **130 logements** supplémentaires jusqu'en 2014 peut être envisagé.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

- Troisième hypothèse : hypothèse haute

Compte tenu, premièrement de l'accroissement de la pression foncière et de l'influence de l'agglomération caennaise sur la demande en terrain à bâtir et deuxièmement de l'amélioration de la desserte routière via la mise aux normes autoroutières de la RN.158 (A.88), il est possible de réaliser un développement soutenu du nombre de logements.

Par conséquent une troisième hypothèse peut être évoquée, impliquant la réalisation de **160 logements** supplémentaires à l'horizon 2014, soit environ 432 habitants supplémentaires à Bretteville-sur-Laize (2.082 habitants).

Les choix d'aménagements

Les incidences sur l'environnement

La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

Points forts	***Points faibles***
Population	
▪ Une population en progression continue depuis 1962. ▪ Un taux de variation annuel positif de 1.5 % entre 1999 et 2005. ▪ Une structure de la population relativement jeune.	▪ Un vieillissement de la population malgré une part importante des classes d'âge les plus jeunes. ▪ Un tassement des moins de 20 ans au profit des plus de 40 ans. ▪ Une progression des petits ménages.
Habitat et logement	
▪ Une localisation favorable dans la deuxième couronne Caennaise. ▪ Un parc de logements diversifié avec des souhaits d'accueil de nouvelles populations ▪ Un prix du foncier et de l'immobilier encore attractif. ▪ Un marché de la construction dynamique.	▪ Peu de possibilités de réhabilitation de logements vacants. ▪ Peu de foncier disponible alors que la demande d'achat de parcelles est en progression. ▪ Demande de logements locatifs non satisfaite. ▪
Activité économique	
▪ La proximité du pôle d'emploi de l'agglomération caennaise. ▪ De nombreux commerces en centre bourg. ▪ Présence d'une activité artisanale en progression. ▪ Une activité agricole encore dynamique.	▪ Seulement 1/3 d'actifs résidents sur la commune. ▪
Equipements et organisation urbaine	
▪ Un niveau d'équipements satisfaisant compte tenu de la taille de la commune. ▪ Proximité de l'échangeur de la jalousie reliant à la 2x2 voies. ▪ Assainissement collectif du bourg et des principaux hameaux avec extension en projet. ▪ Une bonne structuration du bourg et des liaisons entre les différentes entités urbaines et les équipements.	▪ Un approvisionnement en eau à renforcer pour les communes adhérentes au syndicat d'eau de la Laize.
Paysages et milieu naturel	
▪ Commune entre plaine (Falaise et Caen) et vallée de la laize. ▪ Des espaces naturels protégés (ZNIEFF, SIC) et des sites classés	▪ Présence de zones inondables à hydromorphie marquée et risque d'inondation par débordement de nappes d'eau souterraines. ▪ Risques de mouvements de terrain dans le secteur sud de la commune..

2 - Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement privilégiant l'accueil d'une nouvelle population, le développement des activités économiques et l'amélioration du cadre de vie, tout en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Structurer la croissance urbaine
- Renouveler l'espace urbain en préservant l'image et la cohérence du territoire communal
- Préserver les ressources et valoriser les paysages naturels

2.1. Structurer la croissance urbaine

La commune de Bretteville-sur-Laize, forte de sa proximité avec l'agglomération caennaise fait face à de nombreuses demandes de parcelles constructibles. Ces dernières années de nouvelles constructions ont vu le jour. Elle souhaite aujourd'hui asseoir sa croissance et conforter son organisation spatiale en développant l'urbanisation dans le prolongement du bourg. Cet axe du projet communal revêt deux aspects. Il vise d'une part à définir un potentiel d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant l'identité communale, et d'autre part à déterminer de quelle façon cette urbanisation va s'intégrer et s'organiser dans la commune.
Il s'agit également de poursuivre et de renforcer l'amélioration du cadre de vie afin de favoriser un développement harmonieux de la commune.

● Favoriser le développement démographique de la commune en créant une offre de logements diversifiée.
Afin de permettre un renouvellement de la population, de répondre à une demande en logements et terrains de plus en plus forte il est nécessaire pour la commune de définir de nouvelles zones constructibles. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche. Compte tenu des perspectives démographiques, du rythme de constructions de logements observé ces dix dernières années et d'une volonté de développement maîtrisé, la commune de Bretteville-sur-Laize s'est fixé un objectif de constructions neuves de 160 logements à l'horizon 2017 soit une population de l'ordre de 1950 habitants.
Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et du renouvellement urbain, le principal secteur d'intervention se situe au Nord du bourg où une importante réserve foncière permet à la commune de maîtriser son développement urbain. 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.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

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

La proximité de la commune avec le bassin d'emploi de l'agglomération caennaise constitue un atout majeur pour l'installation de jeunes ménages à la recherche d'un terrain constructible ou d'un logement locatif social. Par ailleurs les grands travaux d'infrastructures routières en cours ou à venir (mise aux normes autoroutières de la RN158, déviation entre Fleury-sur-Orne et Boulon RD562, demi contournement autoroutier au Sud-Est de Caen) vont faciliter les déplacements des habitants en diminuant les temps de trajet.

Les nouvelles zones constructibles vont de ce fait devenir extrêmement attractives pour une population cherchant un cadre de vie agréable. En s'assurant de la maîtrise du foncier, la commune anticipe cette demande tout en conservant la possibilité d'un développement raisonné et diversifié de son urbanisation.

- Maintenir et développer l'activité économique et commerciale.

A l'échelle du bassin de vie, la commune de Bretteville-sur-Laize constitue un pôle d'attractivité en raison d'une offre diversifiée de commerces et services et de la présence d'une zone d'activités implantée à proximité de l'échangeur de la jalousie.

Le développement et la pérennisation de cette offre par l'accueil de nouveaux habitants constituent par conséquent un enjeu majeur de la commune qui souhaite ainsi renforcer son rôle de pôle ressources au sein de la communauté de communes du Cingal.

L'extension de la zone d'activités, tout en permettant d'accroître l'offre de terrains pour l'accueil des entreprises, devrait favoriser le développement de l'emploi local afin de limiter les déplacements.

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

Les paysages agricoles contribuent à l'identité communale avec 755 hectares exploités représentant 78% de la superficie totale de la commune. Qu'ils prennent la forme de campagne découverte ou de prés, ils sont sensibles aux dégradations naturelles et doivent faire face à l'extension de l'urbanisation liée à la vocation résidentielle de la commune. 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.

Ainsi, une large zone agricole occupe le territoire afin de prendre en compte la pérennité et l'extension des sièges d'exploitations.

2.2. Renouveler l'espace urbain en préservant l'image et la cohérence du territoire communal

- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Afin de préserver le cadre paysager de la commune, il sera nécessaire d'intégrer les nouvelles constructions. Aussi, dans la perspective du développement de l'urbanisation au Nord du territoire communal, des aménagements paysagers sont à prévoir afin de réduire les impacts visuels de l'urbanisation sur l'identité de la commune dont les différentes extensions urbaines se sont faites en direction du plateau à l'abri d'un écran végétal constitué par les bois de Quilly et des Riffets. L'espace ouvert de la plaine offrant une perception très lisible cette future zone urbaine, un réseau de haies en bordure et au sein de la zone sera mis en œuvre.

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

Parallèlement à l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, la commune souhaite engager une valorisation du cadre de vie en améliorant les espaces publics (développement et structuration des aires de stationnement), en réaménageant l'entrée Nord de la commune, et en préservant la qualité de l'environnement paysager du bourg, notamment par la restructuration en pôle vert du site de Quilly qui constitue un de ces principaux atouts paysager de la commune

- Organiser et sécuriser les déplacements.

Le développement de l'urbanisation de la commune génère un accroissement des flux de circulation. Par ailleurs, le développement du trafic routier lié à la création de nouvelles infrastructures routières aura des répercutions sur certains secteurs de la commune. Il s'avère par conséquent nécessaire de réfléchir à la sécurisation des déplacements (entrée principale de la commune, RD23, RD235, hameau de Caillouet) et à une amélioration des cheminements doux entre les différents secteurs d'habitat, le cœur de bourg et les différents équipements.

L'aménagement des zones à urbaniser doit également intégrer cette réflexion de création de liaisons adaptées aux piétons et cyclistes, répondant ainsi à un souci de préservation du cadre de vie par une limitation des trafics automobiles.

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

L'extension des zones urbaines et l'accueil de nouveaux habitants nécessitent une réflexion sur l'adéquation avec les ressources et les équipements.

Un schéma d'assainissement a été réalisé en 2001 pour les eaux usées définissant les zones d'assainissement individuel et collectif. La création d'une importante zone urbaine au Nord de la commune implique une révision de ce schéma d'assainissement. D'autre part, le développement de

l'urbanisation à Bretteville-sur-Laize et sur les autres les communes du Syndicat de la Laize va entraîner une sollicitation de plus en plus importante de la ressource en eau. Il reste par conséquent impérativement lié à un accroissement de l'offre en eau disponible à l'échelle du syndicat.

2.3 Préserver les ressources et valoriser les paysages naturels

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

La préservation des ressources en eau est un enjeu majeur du projet du Plan Local d'Urbanisme. L'activité agricole nécessite ainsi une attention particulière quant aux rejets polluants. Cette préservation de la ressource en eaux implique aussi la prise en compte des eaux pluviales. Le rôle des barrières naturelles (haies, bosquets) est également primordial pour stabiliser les sols et se prémunir des mouvements de terrains et des ruissellements.

- 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 constituent donc des espaces qu'il convient d'inclure dans le cadre d'une stratégie de préservation et de valorisation du patrimoine paysager de la commune.
La prise en compte de ces espaces sera à intégrer dans tout projet d'urbanisation.

- Gérer les risques naturels.

Dans le milieu naturellement humide de la vallée de la laize, la commune se doit d'appliquer le principe de précaution par rapport à l'extension de ses zones urbanisées, et de geler par conséquent la constructibilité de terrains soumis au risque d'inondation.
Il convient également de tenir compte des risques de mouvements de terrains par effondrement des anciennes mines de fer, identifiés dans le PPRM élaboré en 1995, et qui concerne un secteur non urbanisé au Sud Est de la Commune.

- 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 que la commune souhaite préserver de l'urbanisation. Leur mise en valeur notamment par la valorisation des chemins ruraux devrait permettre de poursuivre et renforcer le développement de l'activité touristique liée à l'attractivité de ces secteurs.

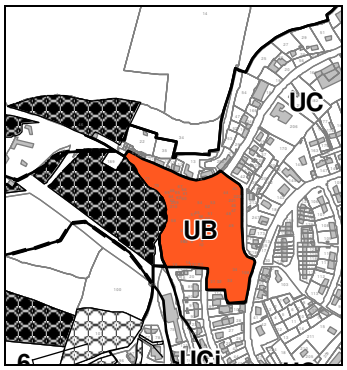
3. La définition du zonage

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer l'extension de l'urbanisation à proximité du bourg et permettre un développement modéré de quelques hameaux. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement harmonieux du centre favorisant la mixité entre habitat et activités tout en préservant un cadre de vie agréable. Parallèlement, le reste du territoire communal, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, est soumis à une urbanisation limitée.
Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines U
- en zones à urbaniser AU
- en zones agricoles A
- en zones naturelles et forestières N

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zone U".
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Compte tenu de la configuration de la commune, deux zones urbaines ont été déterminées sur le territoire. Elles définissent les principaux espaces urbanisés de densité faible à moyenne dans lesquels habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter.



- ***La zone UB***

La zone UB correspond à la partie reconstruite du bourg après la seconde guerre mondiale. D'une densité relative, elle regroupe habitat et activités, notamment les commerces, bureaux et services. Elle se caractérise par une construction en ordre continu en bordure des voies et en limite séparative.
Desservie par l'assainissement collectif, cette zone peut être densifiée pour accueillir aussi bien de l'habitat que des services ou des commerces.

<u>Transcription réglementaire</u>

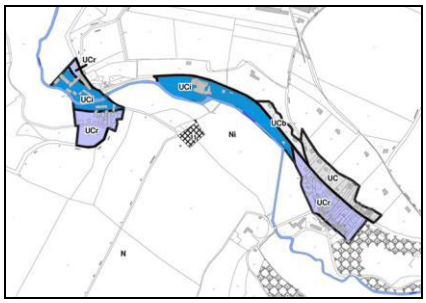
L'objectif pour cette zone est de :

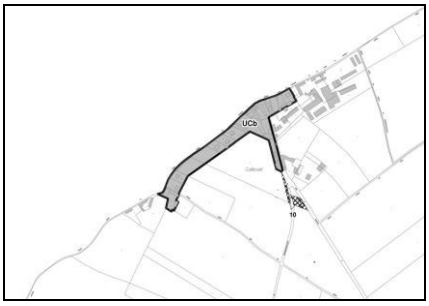
- Conserver son caractère multifonctionnel.
- Assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du centre bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des

constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.
La réhabilitation du patrimoine existant et la réalisation de quelques nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes pourront s'inscrire dans le centre bourg.
L'ensemble de la zone présente une unité architecturale liée à l'époque de construction, et la prise en compte des caractéristiques du bâti de la reconstruction est de ce fait favorisée par le respect :

- D'une hauteur des constructions à usage d'habitation limitée à trois niveaux qui permet d'unifier les constructions.
- D'un alignement des constructions sur voie publique ou dans le prolongement des constructions existantes.
- De matériaux et de coloris en harmonie avec les bâtiments avoisinants et le site.





- ***Les zones UC***

Les zones UC correspondent à un bâti plus récent dominé par une forme urbaine de type pavillonnaire avec des maisons implantées en cœur de parcelle. Ces zones caractérisent **l'extension plus récente du bourg ancien, le secteur du Beffeux et du Moulin du Tesson et le secteur de Caillouet**. Elles se définissent par une densité plus faible avec un paysage moins minéral qui se traduit par la présence de quelques parcelles disponibles.
Selon l'évolution de l'urbanisation souhaitée dans ces secteurs, **un secteur UCa** a été défini afin d'en préserver les caractéristiques urbaines. La faible densité et le caractère peu compact des habitations sont donc préservés par des dispositions particulières concernant la superficie minimale des parcelles fixée à 1200 m².
D'autres sous secteurs ont par ailleurs été définis au sein des zones UC :

- **UCa** avec des dispositions particulières concernant la superficie minimale des parcelles.
- **UCi** correspondant à des terrains susceptibles d'être inondés par débordement de la Laize.
- **UCb** et **Ucab** correspondant à des terrains ne pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- **UCr, UCabr** qui correspondent à des secteurs concernés par des risques de remontées de nappes souterraines.

Trois emplacements réservés ont été délimités au sein de la zone afin de permettre des travaux d'élargissement de voirie et de sécurisation des déplacements piétons.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

- Conserver son caractère principalement résidentiel.
- Préserver sa morphologie aérée.

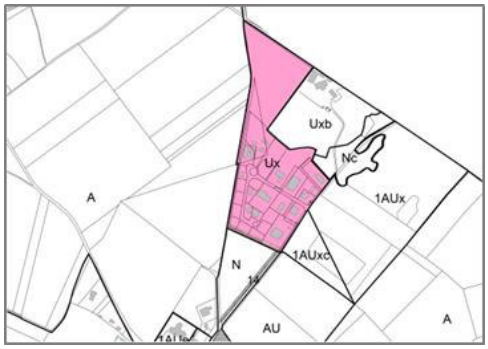
L'article 2 du règlement autorise, outre les constructions à usage d'habitation, celles à usage d'artisanat et de service qui en sont le complément naturel, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.

Afin de préserver la morphologie urbaine de ces secteurs, la faible densité et le caractère peu compact des habitations sont conservés par la limitation de l'emprise au sol des constructions à 35% de la superficie de la parcelle, et par l'obligation d'implanter les constructions à 5 mètres des voies et 2 mètres des limites séparatives.

Comme en zone UB, la prise en compte des caractéristiques du bâti de ce secteur est favorisée par le respect :

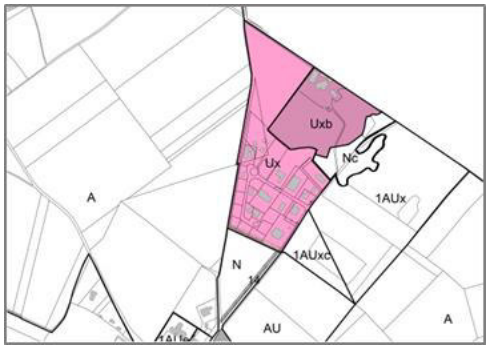
- D'une hauteur des constructions à usage d'habitation limitée à trois niveaux.
- De matériaux et de coloris en harmonie avec les bâtiments avoisinant et le site.

- ***La zone UX***



La zones UX, correspondent à un secteur d'activités pouvant accueillir de l'artisanat, de l'industrie et des établissements commerciaux. Sa situation à l'entrée Nord de la commune lui assure un accès rapide depuis l'échangeur de la Jalousie. Elle accueille la zone d'activités communale.

Elle comporte un **sous-secteur UXb**, spécifiquement dédié à l'accueil d'activités de stockage, de valorisation et de recyclage des déchets de chantier, tel que décrit dans la notice de présentation du projet annexée au PLU.



Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :

-Pérenniser les entreprises en privilégiant un zonage adapté à leur activité. Cette zone leur est réservée et aucune nouvelle construction non liée aux activités n'est autorisée. (article 1 et 2)

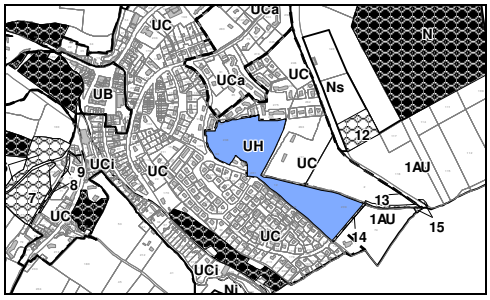
-Favoriser l'intégration paysagère des entreprises créant des nuisances esthétiques. Compte tenu de la situation de la zone à l'entrée de la commune, le règlement met l'accent sur l'intégration des bâtiments dans le paysage. En bordure des limites séparatives, un rideau d'arbres complété d'espèces buissonnantes

doit être planté, les aires de stockage extérieur et les parkings doivent être entourés de haies ou d'arbres de haute tige ponctuels.

Les marges de recul en bordure de voirie publique et les surfaces libres de constructions doivent être plantées. **En secteur UXb**, la

limite Nord en bordure de voie romaine, constituée d'une bande végétalisée buissonnante, devra être préservée ou densifiée (article 13).

- ***La zone UH***



La zones UH, correspond à un secteur réservé aux équipements scolaires et à leurs dépendances et s'intégrant à l'extension Est du centre bourg. Le collège et un groupe scolaire y sont implantés.

<u>Transcription réglementaire</u>

L'objectif pour cette zone est de :

-Regrouper les équipements scolaires au sein du bourg. Cette zone leur est réservée et aucune nouvelle construction non liée aux activités scolaires n'est autorisée. (article 1 et 2)

-Favoriser l'intégration paysagère des équipements dont l'architecture spécifique répond à des conditions de fonctionnement qui ne peuvent être assimilées à celles de l'habitat.

- Les zones à urbaniser

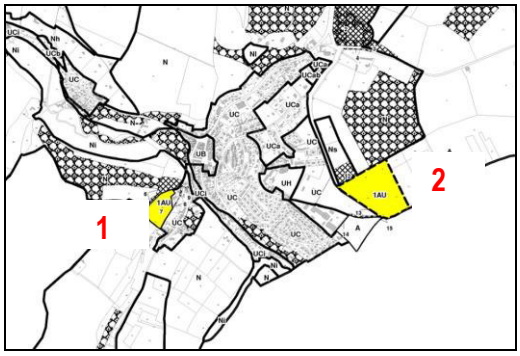
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil d'une nouvelle population en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune.

Les possibilités d'extension urbaine sur le territoire communal sont restreintes au regard des contraintes environnementales portant sur le paysage (vallée de la Laize) et sur les risques. La volonté communale met par conséquent l'accent sur la poursuite de la densification du centre bourg en évitant l'étalement urbain préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagement.

Les zones à urbaniser caractérisent des terrains urbanisables dès lors que leur aménagement et leur desserte par les réseaux sont assurés. Les constructions doivent y être réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

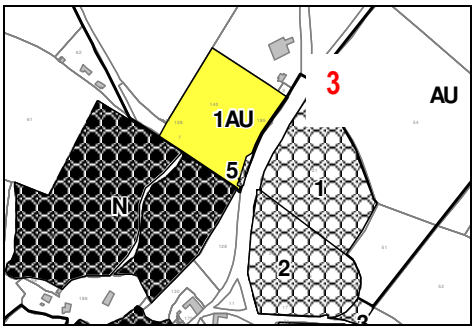
6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus



- ***Les zones 1AU***

Trois zones 1AU ont été retenues dans le plan de zonage.

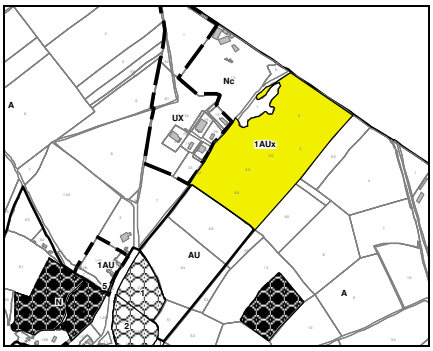
- D'une superficie de 0,9 hectares, la première zone se situe au sud-ouest du bourg en arrière du bâti existant et sera consacrée à la création de logements locatifs adaptés.
- La seconde zone se situe au sud-est du bourg où le développement urbain s'est structuré autour des équipements scolaires et de la nouvelle gendarmerie. Cette zone correspond à une ancienne zone NA du POS, et son urbanisation future s'inscrit dans la volonté d'assurer une continuité du bâti dans ce secteur. Cette zone couvre 5,5 hectares



- La troisième zone qui couvre 3 hectares se situe à l'entrée Nord de la commune. Sa localisation s'inscrit dans un projet global de développement de l'urbanisation de ce secteur autour de la création du pôle vert de Quilly.

Ces trois zones vont contribuer à renforcer le noyau urbain du bourg.

Trois emplacements réservés ont été délimités au sein de ces zones pour permettre des travaux de sécurisation de la voirie et la création de logements locatifs adaptés.



Afin de répondre aux demandes des entreprises et en adéquation avec les besoins de la Communauté de Communes, **une zone 1AUx** réservée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou de services a été définie. Elle doit permettre de renforcer l'offre de services à la personne dans la mesure ou la zone d'activités actuelle n'offre plus de terrains disponibles.

Située au Nord de la commune, la zone renforcera un secteur déjà identifié par la présence de la zone d'activités. Compte tenu de sa localisation, elle ne fera pas l'objet d'incompatibilités d'usage avec l'habitat et le trafic supplémentaire qu'elle engendrera évitera les zones d'urbanisation future.

<u>Transcription réglementaire</u>

L'objectif pour ces zones à urbaniser est de :

-Prévoir un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation.

Tout comme la zone UC, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.

- Préserver la qualité du bâti environnant.
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

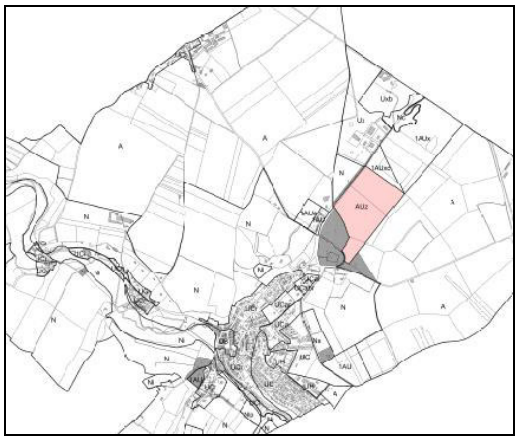
Les zones 1AU devront respecter l'unité architecturale de la zone UC en prenant en compte des caractéristiques du bâti existant tout en assurant

l'intégration des nouvelles constructions dans les paysages.
Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur limitée à R+1+C qui permet d'unifier les constructions de ces zones avec celles des secteurs environnants.
- De coloris et des matériaux qui se rapprochent le plus des constructions avoisinantes.

Pour la zone 1Aux, les constructions doivent présenter une simplicité de volume permettant leur bonne intégration dans le paysage. Compte tenu de sa localisation de la zone en entrée de commune et dans un secteur à sensibilité visuelle forte, son intégration dans le site environnant devra faire l'objet d'une attention particulière en terme d'aménagement paysager. En bordure des limites séparatives, un rideau d'arbres complété d'espèces buissonnantes doit être planté, les aires de stockage extérieur et les parkings doivent être entourés de haies. Les marges de recul en bordure de voirie et les surfaces libres de constructions doivent être plantées (article 13).

- ***La zone AU***



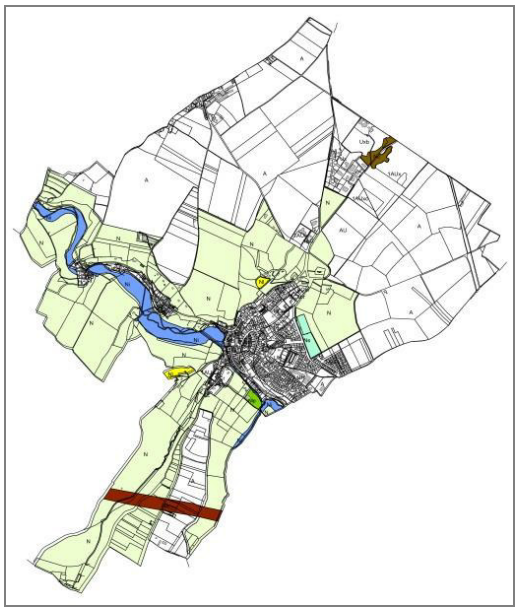
Une autre réserve foncière a été définie au Nord du bourg afin qu'à long terme, une continuité urbaine soit réalisée entre le secteur de Quilly et le bourg de Bretteville-sur-laize. La commune dispose en effet d'une réserve foncière importante et homogène située au Nord du bois de Quilly. Cette réserve lui permet d'envisager la maîtrise de son développement urbain et de garantir la mixité de l'habitat qui caractérise déjà la commune (locatif social, accession…) .
Dans la continuité d'une politique d'urbanisation visant à développer de nouveaux secteurs d'habitat en corrélation avec la création d'un nouvel équipement structurant, la commune souhaite articuler la nouvelle zone urbaine autour du projet de création d'un pôle vert sur le secteur de Quilly.

Par ailleurs, compte tenu des différentes contraintes (zones inondables, site classés, ZNIEFF…), il apparaît que seul le secteur situé à la jonction du plateau et de la vallée de la laize permet d'engager un projet global et cohérent : extension de la zone d'activités, aménagement de l'entrée principale de la commune avec création d'un parking pour encourager le covoiturage, maîtrise des flux de circulations des RD 23 et 235 liées aux nouvelles infrastructures routières .
Compte tenu de la surface concernée, cette urbanisation et cette réorganisation urbaine ne pourront se réaliser qu'à long terme et progressivement. Dès à présent, néanmoins, il est nécessaire de définir les grands principes d'aménagement afin que chaque nouvelle étape d'urbanisation réponde au projet communal de développer les déplacements doux (cycles, piétons) au sein de la commune, d'intégrer la création d'espaces verts pour préserver le caractère rural de la commune malgré une augmentation non négligeable de la population, d'offrir de

nouveaux équipements communaux et de favoriser leur intégration paysagère dans le respect et la préservation du caractère de la commune.
L'aménagement de cette zone d'urbanisation future fait par conséquent l'objet d'une orientation particulière. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera par ailleurs sous réserve d'une alimentation en eau suffisante.

C'est dans le respect de ces principes que la modification n° 3 du PLU a créé un sous-secteur AUz destiné à permettre l'urbanisation de la zone via la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Clos, à vocation principale d'habitat, destinée à accueillir environ 360 logements sur une période d'environ 12 à 15 années

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus



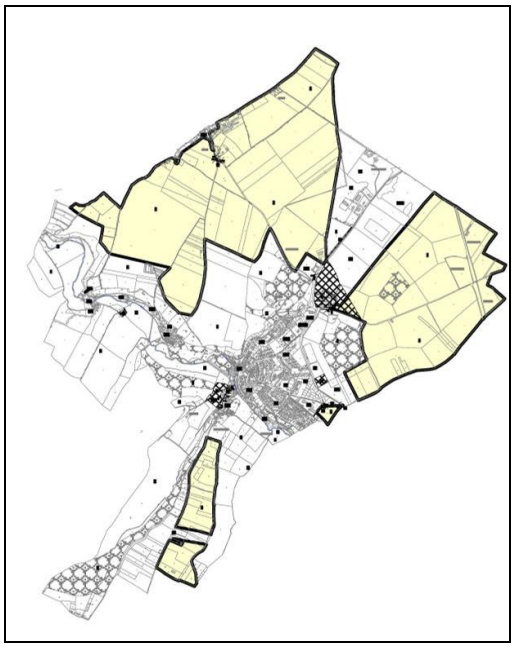
- Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.
Les zones naturelles ont été déterminées afin de protéger des secteurs revêtant un cadre de vie privilégié. Le classement en zone N offre par ailleurs la possibilité d'extension des habitations existantes.
Ces zones de 356,4 hectares se localisent sur l'ensemble du territoire communal.
Il est à noter que d'importantes superficies de bois ont été classées pour leur rôle paysager et leur action sur le maintien des sols et le ruissellement des eaux.
Enfin, sept emplacements réservés ont été délimités au sein de ces zones pour : la création d'un cimetière avec renforcement des boisements environnants, la création d'un jardin public et d'un arboretum à Quilly, des aménagements piétonniers, la création de parkings, l'extension de la station d'épuration, la plantation d'une haie

Dans les zones naturelles, des sous secteurs ont été définis afin de qualifier des activités particulières liées au sol. Ont été ainsi délimités :
Un secteur Nc qui caractérise la carrière de pierre de Caen localisée à l'entrée Nord de la commune.
Un secteur Ne correspondant à des terrains exposés aux risques d'effondrement
Un secteur Nl réservé à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
Un secteur Ns destiné aux activités culturelles sportives et de plein air et à leur extension. Un emplacement réservé a été défini pour la création d'un équipement sportif.
Un secteur Ni qui caractérise des terrains susceptibles d'être inondés par débordement de la Laize.

<u>Transcription réglementaire</u>
- En zone N, seuls les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat sont autorisés. Ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt de la zone naturelle.
- **La préservation de l'aspect général du bâti existant** : La prise en compte des caractéristiques du bâti existant est de ce fait imposé par le respect de l'aspect des bâtiments (article 11) (palette de coloris et matériaux employés) pour assurer une insertion convenable dans le paysage et éviter l'altération du patrimoine bâti. Ainsi, tout pastiche d'une architecture régionaliste est-il interdit.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus



- Les zones agricoles

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la commune. D'une surface de 421,1 ha, elle est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle rassemble les parties du territoire communal aujourd'hui exploitées par l'agriculture.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.
Trois emplacements réservés ont été définis au sein de la zone agricole pour des travaux de sécurisation et d'aménagement de voirie.

Cette zone A réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
Parallèlement, l'interdiction de constructions neuves en zone rurale (sauf pour l'exploitant) interdit le mitage et donc la dégradation du paysage.

Transcription réglementaire

L'objectif pour cette zone est de :
- Préserver le potentiel agronomique du territoire qui représente 78% de la superficie communale soit 755 ha,
- D'assurer l'insertion correcte dans le paysage des bâtiments agricoles autorisés.

La constructibilité extrêmement limitée interdit toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif si ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone.
Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes:

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies et 25 mètres pour les routes départementales.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum (article 10) pour les bâtiments agricoles et les équipements techniques afin de ne pas entraver le développement des activités
- L'aspect des bâtiments (article 11) est là aussi différencié suivant qu'ils s'agissent d'habitations ou de hangars. Ainsi, les matériaux de couverture et de bardage brillants sont interdits ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que la brique creuse ou l'aggloméré de ciment afin de ne pas impacter le paysage.

Récapitulatif des zones et surfaces

ZONE UB	UB	2,39 ha	**2,39 ha**
ZONE UC	UC	23,20 ha	**67,14 ha**
	UCa	4,04 ha	
	UCb	3,22 ha	
	UCr	26,81 ha	
	UCar	3,76 ha	
	UCabr	0,75 ha	
	UCi	5,36 ha	
ZONE UH	UH	4,73 ha	**4,73 ha**
ZONE UX	UX	17,48 ha	**17,48 ha**
ZONE AU	1 AU	9,83 ha	**9,83 ha**
	1AUx	22,59 ha	**22,59 ha**
	AUz	16,47 ha	**16,47 ha**
ZONE A	A	428,70 ha	**428,70 ha**
ZONE N	N	356,40 ha	**410,97 ha**
	Nc	11,08 ha	
	Ne	10,47 ha	
	Ni	26,62 ha	
	Nl	2,36 ha	
	Ns	4,04 ha	
TOTAL		**980,30 ha**	**980,30 ha**

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1 - Incidences sur les sites naturels

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation autour du bourg, le milieu naturel reste préservé. La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement Ainsi, 44 % du territoire communal est classé en zone agricole et 36,6 % en zone naturelle.

Le classement d'une grande partie de la commune en zone A contribue à la conservation du paysage en empêchant toute nouvelle construction qui ne serait pas liée à une exploitation agricole

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révèleront essentiellement au niveau de l'entrée Nord de la commune par l'urbanisation de parcelles actuellement cultivées.

Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg, afin de conserver un caractère paysager harmonieux. Ainsi, un nombre important de haies sera créé afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

2 - Incidences sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. La concentration de nouvelles zones constructibles à l'entrée du bourg intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser. L'essentiel de la nouvelle urbanisation participera à conforter le rôle central du bourg, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire.

Le PLU s'attache également à préserver et valoriser le bâti traditionnel de qualité en permettant notamment la possibilité de transformations d'usage des bâtiments d'architecture intéressante dans les hameaux et les zones naturelles.

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

3 - Incidences sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. La Laize est ainsi préservé par un classement en zone naturelle des terrains non urbanisés qu'elle traverse.
Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées. Le Bourg et les hameaux du Beffeux et de Jacob Mesnil sont desservis par l'assainissement collectif. Par ailleurs, la révision du schéma ; d'assainissement est en cours pour une mise en adéquation avec les perspective de développement des zones urbaines. Les travaux d'extension du réseau permettront d'accueillir les nouvelles constructions. Un assainissement individuel aux normes devra d'autre part équiper tous les autres logements.
Les zones à urbaniser ont été définies en tenant compte de ces problématiques.

4 - Incidences en terme de nuisances

La concentration des nouvelles zones d'urbanisation au Nord du bourg sur l'axe principal de desserte de la commune depuis Caen via l'échangeur de la Jalousie (RD23) va se traduire par une augmentation des trafics, notamment entre l'entrée Nord de la commune et le centre bourg. Dans ce contexte, les principes de gestion et de sécurisation des déplacements énoncés dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable, visent un développement des modes de déplacements alternatifs qui doivent aussi permettre une meilleure communication entre les différentes entités bâties du bourg.
La mixité des fonctions et des diverses utilisations du sol peut engendrer certaines nuisances en terme de bruit, de flux, d'odeurs. Ainsi, seules sont autorisées dans les zones urbanisables les activités compatibles avec celle-ci. Dans la même optique, les abords des exploitations agricoles sont préservés de toute nouvelle urbanisation.

5 - Impact du projet sur l'évolution de la consommation de l'espace

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Bretteville-sur-Laize doit tenir compte des prévisions d'évolution démographique et du besoin en logements à l'horizon 2015. Le constat sur les évolutions récentes fait apparaître une croissance régulière de la population de la commune. Cette évolution s'accompagne d'un besoin en nouveaux logements, induits par la tendance nationale d'augmentation du nombre de petits ménages, due au vieillissement de la population et à l'évolution des structures familiales.
La commune doit pouvoir proposer une offre adaptée en logements et donc gérer les impacts d'une croissance somme toute raisonnée sur les capacités des réseaux et équipements et l'équilibre financier de son budget.

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

1 - La compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement

La compatibilité du P.L.U avec la loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991

La loi d'orientation sur la ville affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme. Ainsi, elle vise à respecter des principes qui s'articulent autour des notions d'équilibre, de diversité, de mixité L'objectif général est "d'assurer sans discrimination aux populations résidantes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources".
Ainsi, cette loi vise à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs, et à assurer la mixité des populations (création de logements pour l'accueil des populations défavorisées ou à revenus modestes).
Les équipements publics répondent aujourd'hui aux attentes des résidents. Les réseaux d'assainissement, d'eau et de télécommunication desservent les habitations du bourg de Bretteville-sur-Laize ainsi que celles des hameaux du Beffeux et de Jacob Mesnil. Le reste de la commune est en assainissement individuel.
Des emplacements réservés ont été déterminés afin de concrétiser certains projets : extension de la station d'épuration, équipement sportif, logements locatifs dédiés aux personnes âgées, création de parking …

La compatibilité du PLU avec la loi sur l'eau du 03 janvier 1992

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général suivant la loi du 03janvier 1992. Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé.
Le PLU doit être établi en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion (SDAGE) définis à l'article 3 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992.
Le SDAGE du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations la maîtrise des rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant ce qui passe notamment par une amélioration de l'assainissement des collectivités. Dans le cadre des dispositions de cette loi, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune (cf annexes sanitaires du présent dossier). Elle laisse apparaître que l'ensemble du bourg et les hameaux du Beffeux et de Jacob Mesnil sont raccordés à la station d'épuration communale située au lieu dit le Moulin de Tesson. Etant donnée les hypothèses de développement retenues par la commune, la capacité de la station d'épuration actuelle est suffisante. La commune a cependant choisi d'anticiper et prévu l'extension de la station sur des terrains mitoyens de l'actuelle station.

8 – La comptabilité du PLU avec les dispositions supracommunales

La compatibilité du PLU avec la loi paysage du 08 janvier 1993

La loi paysage précise que "les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il doit en outre identifier et délimiter les quartiers, rues et monuments, sites éléments du paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection. Le classement des bois peut également s'appliquer à des arbres isolés, à des haies ou réseaux de haies, et à des plantations d'alignement".
L'étude paysagère faisait état de la qualité du patrimoine naturel de la commune. Elle a permis de dégager les principales orientations de la protection envisagée :

- limitation des zones constructibles à proximité des secteurs déjà urbanisés en limitant ainsi un impact dommageable sur les espaces naturels et paysagers de qualité,
- protection du paysage rural par un classement en zone agricole.
- classement des bois remarquables et renforcement du linéaire de haies qui concourent à l'originalité paysagère typique de la vallée de la laize.
- classement des haies jouant un rôle dans la régulation des ruissellements.

Ces protections garantissent le respect des dispositions de la présente loi.

La compatibilité du P.L.U avec la loi sur les déchets du 03 février 1993

Le PLU prévoit la possibilité de réaliser dans les zones d'activités, des équipements et installations liés au stockage et au traitement des déchets ménagers.
Le tri sélectif est en place sur la commune et la collecte des déchets ménagers est assurée deux fois par semaine au porte à porte.

La compatibilité du P.L.U avec la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999

Cette loi récente a pour objet de fixer les relations pouvant exister en matière d'urbanisme, entre les activités agricoles et les autres types d'occupation du sol (habitat, activités…). Elle affirme un principe de réciprocité entre les activités agricoles et les autres activités, suivant une marge de recul établie au regard du statut de l'activité agricole (installation classée, atelier soumis au règlement sanitaire départemental…).
Le PLU de Bretteville-sur-Laize prévoit le maintien de marges de recul avec les sièges d'exploitation présents sur la commune. Ces marges de recul sont classées en zone A.

Les zones à urbaniser de la commune ont pris en compte ce principe en privilégiant une urbanisation au Nord du bourg qui n'entrave pas le développement des exploitations agricoles présentes sur le territoire communale (hameau de Caillouet essentiellement).

2 - La compatibilité du P.L.U. avec les documents supra communaux

Le projet de directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine

La DTA est un document d'aménagement et d'urbanisme, élaboré sous la responsabilité de l'État en association avec les collectivités territoriales et les groupements de communes concernées, puis approuvé par décret en Conseil d'État. La DTA fixe les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire en conciliant le développement économique avec la protection et la mise en valeur de ces zones. Les schémas directeurs et les plans Locaux d'Urbanisme devront être compatibles avec ses directives.

La DTA doit permettre notamment de préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux et les paysages.

Le PLU rentre dans le cadre de la DTA.

Les dispositions du PLU et les diverses mesures d'accompagnement mises en place par la collectivité devraient permettre à la commune de Bretteville-sur-Laize de préserver la qualité du site et de l'environnement tout en assurant le développement économique global de la commune, notamment en maîtrisant les terrains dont elle aura besoin pour l'habitat, ainsi que pour la réalisation des équipements publics.