

PLU DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE *COMMUNE NOUVELLE DE THUE ET MUE*



Plan Local d'Urbanisme

② **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

AGENCE
HÉROUVILLE-SAINT-
CLAIR

4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200 HÉROUVILLE-
SAINT-CLAIR

Tél 02 31 53 73 73
contact@planis.fr

www.planis.fr

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 30 janvier
2020

Le Président

SOMMAIRE

Les orientations générales du PADD

- 1) Les ORIENTATIONS en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de transport et de déplacement
- 2) Les ORIENTATIONS en matière de développement économique
- 3) Les ORIENTATIONS en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Principaux objectifs de révision du PLU :

- Adapter le document d'urbanisme communal en conformité avec les nouvelles dispositions législatives ainsi qu'aux nouveaux enjeux de centralités qui sont reconnues pour la commune déléguée de Bretteville-L'Orgueilleuse
- Définir un projet d'aménagement et de développement durables tenant compte du rôle renforcé de Bretteville-L'Orgueilleuse en tant que **pôle urbain principal** au sein de la Communauté Urbaine de Caen la Mer et de la commune nouvelle de Thue et Mue
- L'aménagement du cœur de bourg
- L'urbanisation des dents creuses
- Poursuivre la réflexion d'un contournement de la commune dans les quartiers Nord vers l'Est et l'Ouest
- Poursuivre la lutte contre les inondations, la lutte contre les ruissellements et la politique de gestion des eaux pluviales

1- Les ORIENTATIONS en matière d'aménagement,
d'équipement, d'urbanisme, d'habitat, de
transport et de déplacement

Poursuivre le développement résidentiel du pôle urbain de Bretteville-L'Orgueilleuse au sein du territoire de Thue et Mue par le maintien des habitants et un développement porteur d'attractivité et de mixité

- *Par la définition d'un objectif de population en lien avec les capacités d'accueil du territoire et le maintien des commerces et des services*
- *Par l'encadrement d'un développement maîtrisé en prolongement des secteurs bâtis structurés en cohérence avec le SCoT Caen Métropole*
- *En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

DÉFINITION D'UN OBJECTIF DE POPULATION MODÉRÉ ET OPTIMISTE EN LIEN AVEC LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

→ Les élus se fixent un objectif de croissance en cohérence avec le territoire dans lequel s'inscrit la commune déléguée : accueillir environ 550 personnes supplémentaires environ à l'horizon 2030, sans dépasser le seuil des **3 500 habitants**

→ Un objectif de logements à produire : **427 à horizon 2030**

→ Un besoin net de surface pour l'habitat de $427/30^* = 14,2$ ha à échéance 2030.

**Densité nette définie par le PLH*

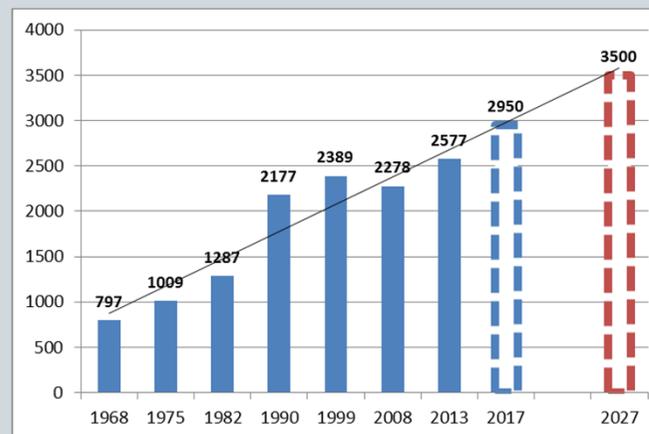
→ Un objectif affiné de logements à produire : **210 logements à produire entre le 1^{er} Janvier 2019 et le 31 Décembre 2024** en application des dispositions fixées par le Plan Local de l'Habitat de Caen la Mer dans les nouvelles opérations d'habitat

→ Le développement de la commune devra s'inscrire **dans le respect de l'histoire de son développement à l'échelle du territoire de la commune nouvelle Thue et Mue et au regard de son rôle de pôle urbain principal et de commune résidentielle défini au SCoT**

→ Le développement de l'urbanisation devra s'organiser en densification des espaces bâtis dont le potentiel a été évalué à **7,6 ha** environ au sein de la partie agglomérée, incluant le projet de revitalisation du cœur de bourg dont le potentiel est estimé à **5 ha** (hors secteurs paysagers à protéger ou à aménager)

→ L'organisation urbaine du territoire communal devra continuer la densification des espaces à bâtir, diversification des formes urbaines, notamment dans les secteurs d'extension

→ Le développement devra répondre aux enjeux des besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite, et poursuivre les objectifs fixés par le SCoT Caen Métropole dans les nouvelles opérations d'habitat



Poursuivre le développement résidentiel du pôle urbain de Bretteville-L'Orgueilleuse au sein du territoire de Thue et Mue par le maintien des habitants et un développement porteur d'attractivité et de mixité

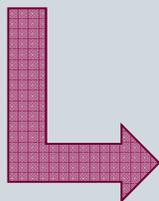
La définition des objectifs de répartition du développement

I- LE NOYAU ANCIEN : La densité et la fonctionnalité du secteur sont des enjeux primordiaux

→ Il y a un fort enjeu de revitalisation au sein du cœur de bourg : des réflexions sont en cours pour organiser un pôle pouvant accueillir de l'habitat, des surfaces commerciales, du stationnement, des équipements et services à la personne

II- LES ZONES PAVILLONNAIRES / FRANGES URBAINES : Des potentialités de renouvellement urbain et de structuration des quartiers dans un souci de gestion économe de l'espace. De même, il permettrait de conforter les caractéristiques de ces espaces bâtis en réponse à l'évolution des besoins des habitants par des évolutions mesurées du bâti (agrandissement, annexe, extension, embellissement) dans le respect de l'équilibre morphologique général des quartiers.

III- LES EXTENSIONS URBAINES EN CONTINUITÉ IMMÉDIATE DU TISSU URBAIN : Des potentialités d'extension de l'urbanisation possible à étudier au nord, à l'ouest qui pourraient reposer sur un projet urbain complémentaire au centre bourg, porteur de mixité sociale et générationnelle, adapté aux besoins.



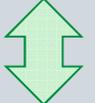
→ Croissance définie:

- 1,3 % par an d'ici 2030 :

427 logements à construire

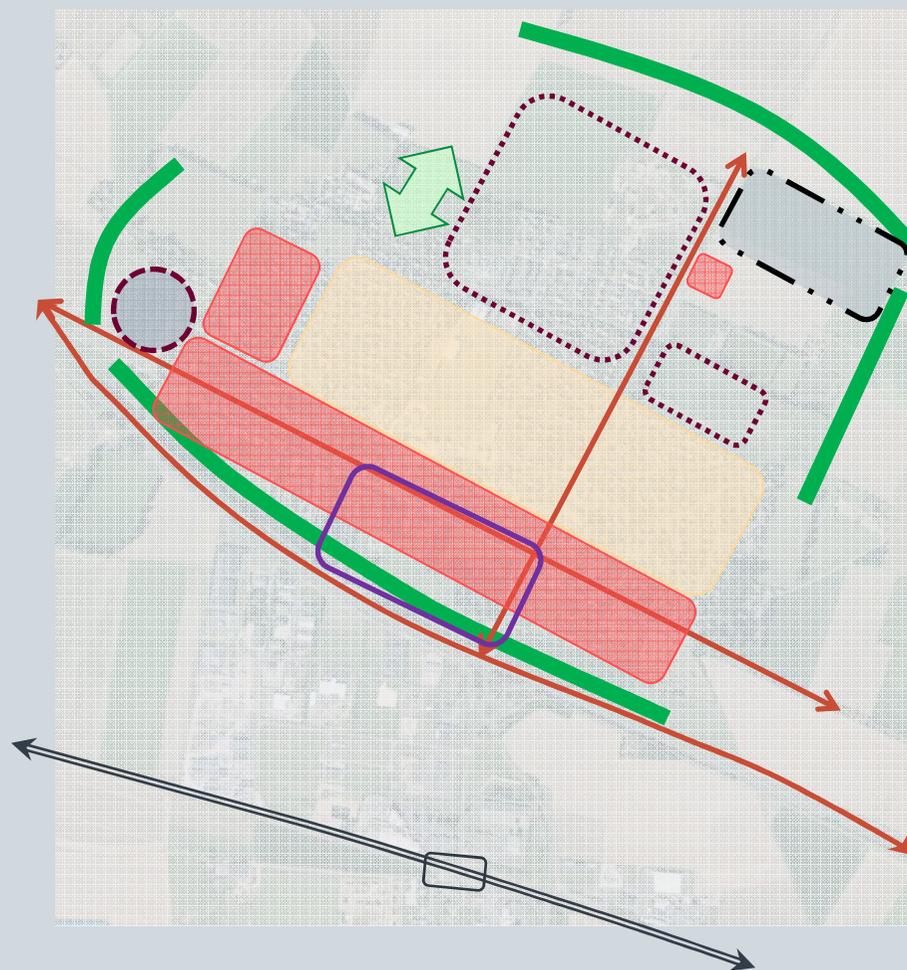
Une densité moyenne définie par le PLH de 30 log / ha

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU DÉVELOPPEMENT → VOLONTÉ D'UN ENCADREMENT MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION

-  **Le noyau ancien** : Entre renouvellement urbain et densification des interstices identifiés
-  **Les zones pavillonnaires** : Potentiel de restructuration de ces quartiers
-  **Les nouveaux quartiers** : Des espaces urbains denses et diversifiés en matière de typologie d'habitat
-  **Le cœur de bourg** : Fort enjeu de revitalisation en faveur d'un projet urbain qualitatif répondant aux enjeux de mixité urbaine et générationnelle, et de densification → **Des OAP seront élaborées**
-  La poursuite de l'urbanisation sous la forme d'une opération d'ensemble → **Des OAP seront élaborées**
-  La poursuite de l'urbanisation à très long terme
-  Des coupures de l'urbanisation à maintenir
-  Transition paysagère / végétale à maîtriser
-  Axes de circulation existants
-  Voie ferrée et gare TER

→ RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT DE CAEN MÉTROPOLÉ :

La maîtrise de la consommation de l'espace, la diversification des formes urbaines, le potentiel de renouvellement urbain, la bonne gestion de l'interface entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés



Par l'encadrement d'un développement maîtrisé en prolongement des secteurs bâtis structurés en cohérence avec le Scot Caen Normandie Métropole

→ En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

BILAN 2007 – 2017 :

- Un potentiel urbanisable évalué à 46,3 ha au PLU en vigueur
- 38,9 ha de terres agricoles et naturelles ont été consommés sur la période 2007- 2017 pour de la construction de logements, d'équipements et des activités économiques.
- 22,2 ha ont été utilisés pour construire des logements ainsi que les voiries ou équipements qui y sont liés, soit plus de 52 % des espaces urbanisés au total.

ACTION :

- La commune affiche un objectif de densité minimale moyenne ➔ 30 logements / ha en moyenne sur l'ensemble des opérations à venir
- **POUR LES 13 ANS À VENIR : une consommation des espaces agricoles et naturels estimée à 25 ha environ** à vocation d'habitat, commerces, services, équipements, activités économiques, qualité environnementale, lutte contre les risques de ruissellement , d'inondation et isolation phonique en lien avec la RN 13 (murs anti-bruit, plantations)
- Travailler un phasage progressif de l'urbanisation à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui seront élaborées sur les nouveaux quartiers en cohérence avec le PLH de Caen la Mer
- Proposer des aménagements mutualisés en matière de stationnement dans les opérations de développement économique et renforcer l'intégration et les emplacements spécifiques pour les opérations d'habitat

Un statut de pôle central porteur de meilleures fonctionnalités urbaines à l'échelle du SCoT et de la commune nouvelle Thue et Mue

- Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation
- Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville

LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DE LA COMMUNE DÉLÉGUÉE

→ **LES OBJECTIFS** : Adapter les équipements et les services au développement de l'urbanisation : Vers une offre renforcée des équipements sur le territoire de la commune nouvelle Thue et Mue

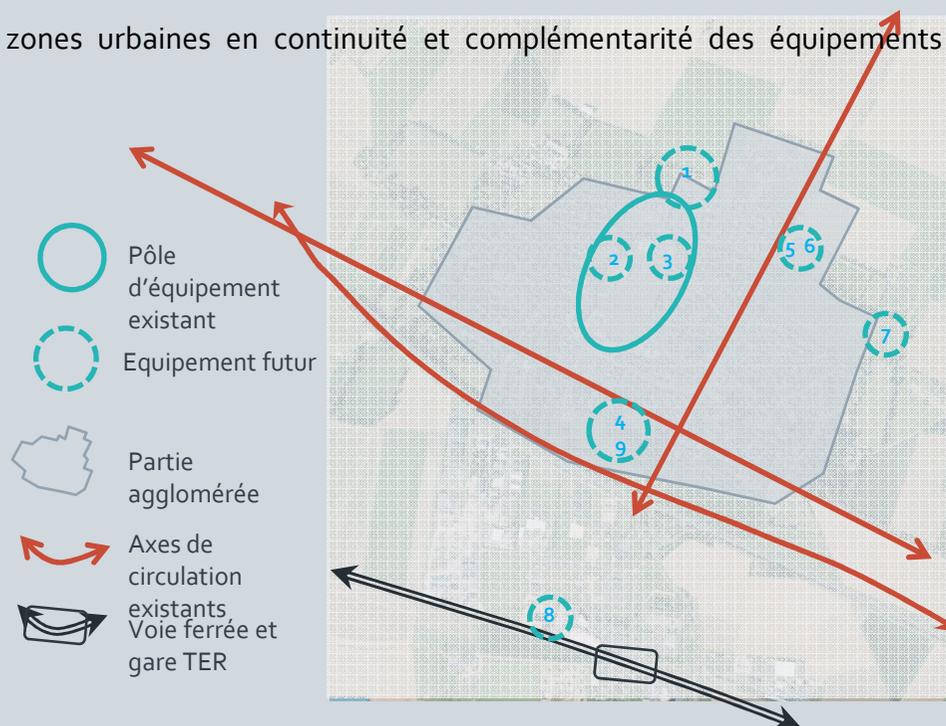
Afin de répondre aux besoins et attentes de l'ensemble de la commune nouvelle et pour répondre aux enjeux du statut de pôle urbain principal au titre du SCoT, la collectivité souhaite prévoir l'accueil de nouveaux équipements. Ils pourraient être :

1. un équipement scolaire (collège)
2. des aménagements culturels (médiathèque, association, spectacle ...)
3. un centre médico-social (PMI, Point info 14 ...)
4. une structure pour personnes âgées
5. des jardins familiaux, jardins partagés ...
6. des aires de jeux et sportives
7. des aménagements pour l'optimisation du traitement des eaux usées et le maintien et la valorisation des lagunes et de leurs abords
8. une aire d'accueil « Mixte » des gens du voyage
9. une structure d'accueil pour les moins de 3 ans

La commune réalisera ces équipements au sein des zones urbaines en continuité et complémentarité des équipements existants.

→ **ACTION**: Conforter le pôle urbain dans son offre d'équipements et services à la population de Bretteville l'Orgueilleuse et de Thue et Mue

- Prévoir le développement et l'implantation de nouveaux équipements collectifs : Inscrire spatialement dans le PLU les futurs équipements éventuels
- Envisager des travaux de réhabilitation et de mise en accessibilité des équipements publics
- Prendre en compte la desserte numérique du territoire dans les projets de développement de la commune, notamment les projets relatifs au développement de la fibre optique



LES DÉPLACEMENTS

- **LES OBJECTIFS : Faciliter l'accès au territoire et améliorer les conditions de déplacements pour tous**
- La commune doit participer à la réalisation de plusieurs projets routiers qui joueront sur son attractivité future.
 - Parallèlement, la part modale très importante du véhicule personnel a besoin d'être réduite pour permettre le développement d'autres modes de déplacements et apaiser le centre-bourg (circulation automobile / piétonne et cycliste, stationnement).
 - Enfin, les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite doivent continuer d'être pris en compte dans les aménagements futurs menés par la commune.

→ **ACTIONS :**

1/ Soutenir une meilleure desserte routière du territoire communal

- **Outil :** Prévoir la liaison au futur échangeur du Hamel en lien avec la mise aux normes autoroutières de la RN 13, permettant notamment de desservir les quartiers Est de Bretteville-L'Orgueilleuse
- **Outil :** Prévoir les raccordements aux aménagements routiers en soutien au développement économique
- **Outil :** Participer aux projets de mise aux normes autoroutières de la RN 13 (au niveau de Putot-en-Bessin), le PLU intégrera des aménagements spécifiques pour la lutte contre le bruit et l'élargissement de la RN 13
- **Outil :** Prévoir une liaison routière entre le lotissement des Castillons 2, la rue de Secqueville et la rue de la Bergerie pour rejoindre la RN 13
- **Outil :** Aménagement du carrefour Place Marin pour l'amélioration des flux de circulation

2/ Augmenter la part des modes de déplacement alternatifs à l'échelle de la commune déléguée et de la commune nouvelle Thue et Mue

- **Outil :** Renforcer les cheminements et pistes cyclables, notamment le long de la RD 613 en direction de Rots (et au-delà, de Caen), dans les nouveaux quartiers, vers la halte ferroviaire et le centre bourg
- **Outil :** Poursuivre la réflexion dans les aménagements obligeant les connexions de tous les quartiers
- **Outil :** Améliorer la cohabitation entre les différents modes de déplacement (lutter contre le stationnement anarchique et le danger qu'il suppose, améliorer la signalétique pour un meilleur partage de l'espace public : zones 30, stationnement réservé...)

3/ Permettre l'accessibilité de tous aux lieux de vie de la commune et entre les communes déléguées de Thue et Mue

- **Outil :** Mettre en œuvre les principes retenus dans l'Ad'AP (Agenda d'Accessibilité Programmée) de la commune
- **Outil :** Veiller à la prise en compte des Personnes à Mobilité Réduite dans les aménagements futurs de l'espace public

LES DÉPLACEMENTS : CARTE DE SYNTHÈSE

1/ Soutenir une meilleure desserte routière du territoire communal



Le contournement nord-ouest : Liaison routière en soutien au développement résidentiel



Desserte des quartiers Est de Bretteville-L'Orgueilleuse



Futur échangeur du Hamel



Aménagements pour mise aux normes autoroutières de la RN 13 sous réserve que des ouvrages anti-bruit soient réalisés



Restructuration du carrefour Place Marin



Les raccordements aux aménagements routiers en soutien au développement économique

2/ Augmenter la part des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle



Les liaisons douces et cyclables à créer

Les connexions douces entre la halte et le bourg, la ZA Cardonville + connexions au réseau doux au sein de Thue et Mue

3/ Permettre l'accessibilité de tous aux lieux de vie de la commune



Veiller à la prise en compte des Personnes à Mobilité Réduite dans les aménagements futurs et au sein des espaces publics existants

4/ Informations



Axes routiers existants



Voie ferrée + gare TER



Aménagement routier existant support du développement urbain de la commune



Améliorer les conditions d'accessibilité, de circulation, les besoins en stationnement en faveur d'une pratique plus conviviale de la ville

2- Les ORIENTATIONS en matière de développement économique

Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire

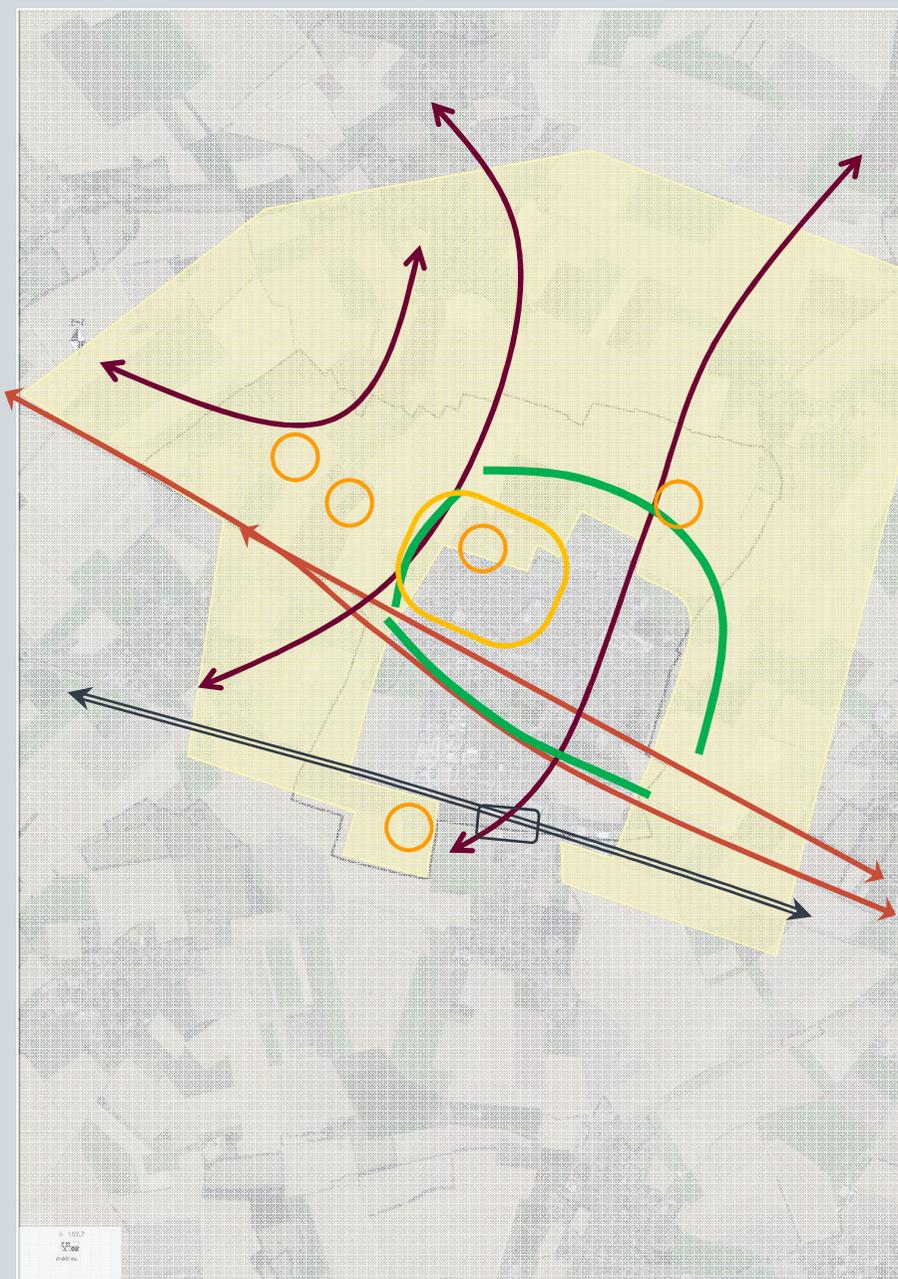
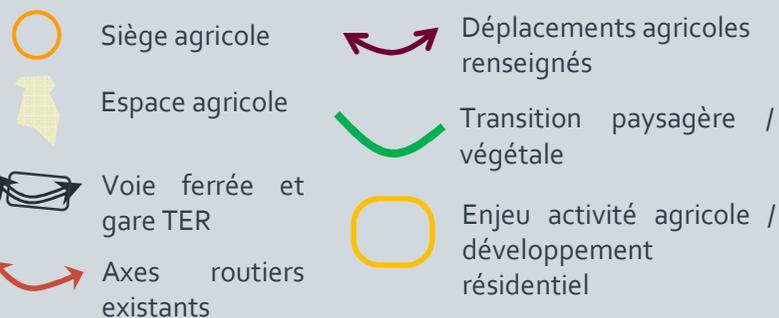
- Par le maintien et la pérennité des conditions favorables pour l'activité agricole
- Par le maintien de l'appareil économique et commercial, et du niveau de services en faveur d'une proximité et une diversité équilibrée à l'échelle du territoire communal

PAR LE MAINTIEN ET LA PÉRENNITÉ DES CONDITIONS FAVORABLES POUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

→ **LES OBJECTIFS** : A travers le P.L.U. il s'agit de garantir le maintien de l'activité agricole dans de bonnes pratiques

→ **ACTIONS** :

- Le maintien de l'activité doit passer par un développement urbain économe en espace, une affirmation de la vocation agricole du territoire, et la prise en compte des volontés et projets des exploitants et du projet de développement à l'échelle métropolitaine
- Le maintien des bonnes pratiques agricoles : pérennisation des sièges des exploitations agricoles, création d'une coupure d'urbanisation pour protéger le siège au nord, la diversification des activités des agriculteurs, l'évolution du bâti agricole
- Le respect des distances suffisantes entre les différentes activités : agriculture, habitat, activités économiques et équipements (pour éviter les problèmes de coexistence)
- Des transitions urbain / campagne à maîtriser
- La préservation des chemins d'intérêt agricole, facilitant l'exploitation des terres



LE DÉVELOPPEMENT DE L'APPAREIL ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL, ET DU NIVEAU DE SERVICES EN FAVEUR D'UNE PROXIMITÉ ET D'UNE DIVERSITÉ ÉQUILBRÉE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

→ **LES OBJECTIFS** : Développer l'activité économique et le niveau de services au sein du cœur de bourg et dans les nouveaux espaces à bâtir

→ **LES ACTIONS** :

1/ S'engager dans une démarche volontaire du maintien et du développement de l'appareil économique et de services dynamique à l'échelle de Thue et Mue

✓ **Les commerces et services de proximité**

→ **Outil** : Maintenir le linéaire commercial historique, l'équipement commercial en périphérie et leur attractivité à l'échelle de Thue et Mue

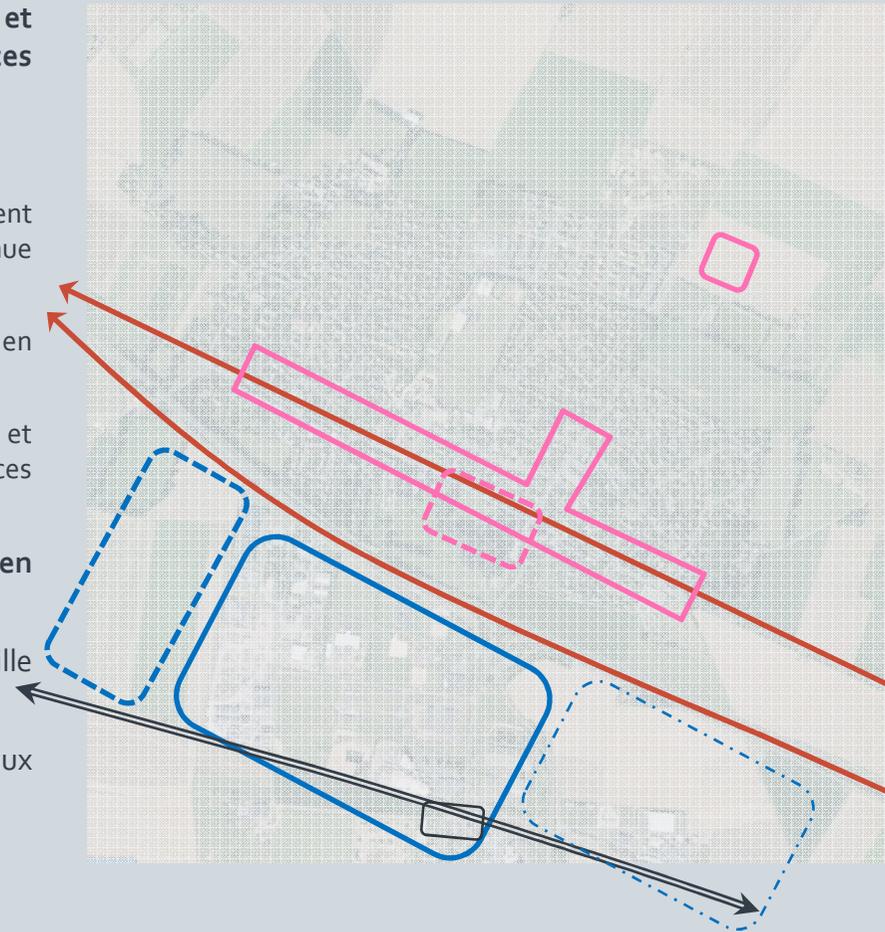
→ **Outil** : Etendre les possibilités de développer des commerces en centre bourg par des opérations de renouvellement urbain

→ **Outil** : Projet de centralité → Pôle commercial, de services et aménagements urbains nécessaires (stationnement, espaces publics)

✓ **Organiser l'accueil d'activités économiques au sein et en extension de la ZA existante d'intérêt communautaire**

→ **Outil** : Extension à court terme de la ZA de Cardonville programmée

→ **Outil** : Extension à plus long terme de la ZA (jusqu'aux limites communales)



Conforter l'activité économique porteuse d'une identité forte du territoire

17

3- Les orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Conforter le pôle de vie de Bretteville-L'Orgueilleuse en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, paysagères et patrimoniales

- Par la mise en œuvre de mesures anti-bruit le long de la RN 13
- Par la mise en œuvre de mesures anti-inondation
- Par la préservation des espaces naturels d'intérêt et la mise en valeur du potentiel environnemental du territoire
- Par la protection des éléments du patrimoine bâti et naturel identitaires
- Par la conservation et la réhabilitation du bâti ancien

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

→ **OBJECTIFS : Maintenir les continuités écologiques** : En cohérence avec le SRCE, et en tenant compte des enjeux écologiques, paysagers et socio-économiques propres à Bretteville-L'Orgueilleuse, le PLU veillera à préserver les continuités écologiques formalisées dans la trame verte et bleue concernant la commune.

OUTIL :

- Par la préservation et la valorisation des fonctionnalités écologiques avec la mise en œuvre d'une trame verte et bleue connectée à l'échelle de Thue et Mue
- Par la préservation / protection des éléments / réservoirs de biodiversité repérés participant à la configuration de la trame verte et bleue potentielle
- Par le maintien des principales continuités écologiques en évitant toute urbanisation sur les secteurs de la trame verte et bleue

→ **OBJECTIFS : Protéger les éléments paysagers déterminants**

OUTIL :

- La vallée du Chironne et les zones humides présentent un intérêt écologique important. Elles contribuent, en outre, à la qualité des cours d'eau et de leurs abords. Sa mise en valeur par des liaisons ainsi que des aménagements de lutte contre les inondations par augmentation de la capacité du Chironne sont des objectifs prioritaires
- Repérage, protection et création des haies bocagères / vergers / prairies / parcs arborés au cœur de la partie agglomérée contribuant au maintien d'une biodiversité urbaine et participant à la qualité de vie au sein du tissu bâti

→ **OBJECTIFS : Valoriser le volet environnemental du développement durable dans le projet de la commune**

OUTIL :

- Mise en valeur de la vallée du Chironne, des cheminements et des lagunes
- Maintien des emplacements réservés pour augmenter la capacité d'évacuation des eaux, y compris dans les zones résidentielles
- Protection des chemins, création de nouveaux chemins en campagne et au sein des nouveaux quartiers d'habitation
- Préservation des espaces boisés du manoir et des prairies jouxtant le nord de la RN 13 en accompagnement de mesures en faveur de la lutte des nuisances sonores de l'axe
- Renforcement et maintien d'une ceinture verte « enfermant » les zones urbanisées

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES



Protection des espaces agricoles de nature ordinaire



Protection du réservoir de biodiversité majeur



Maintien des poches bocagères + boisements + îlots de verdure + sujet arboré



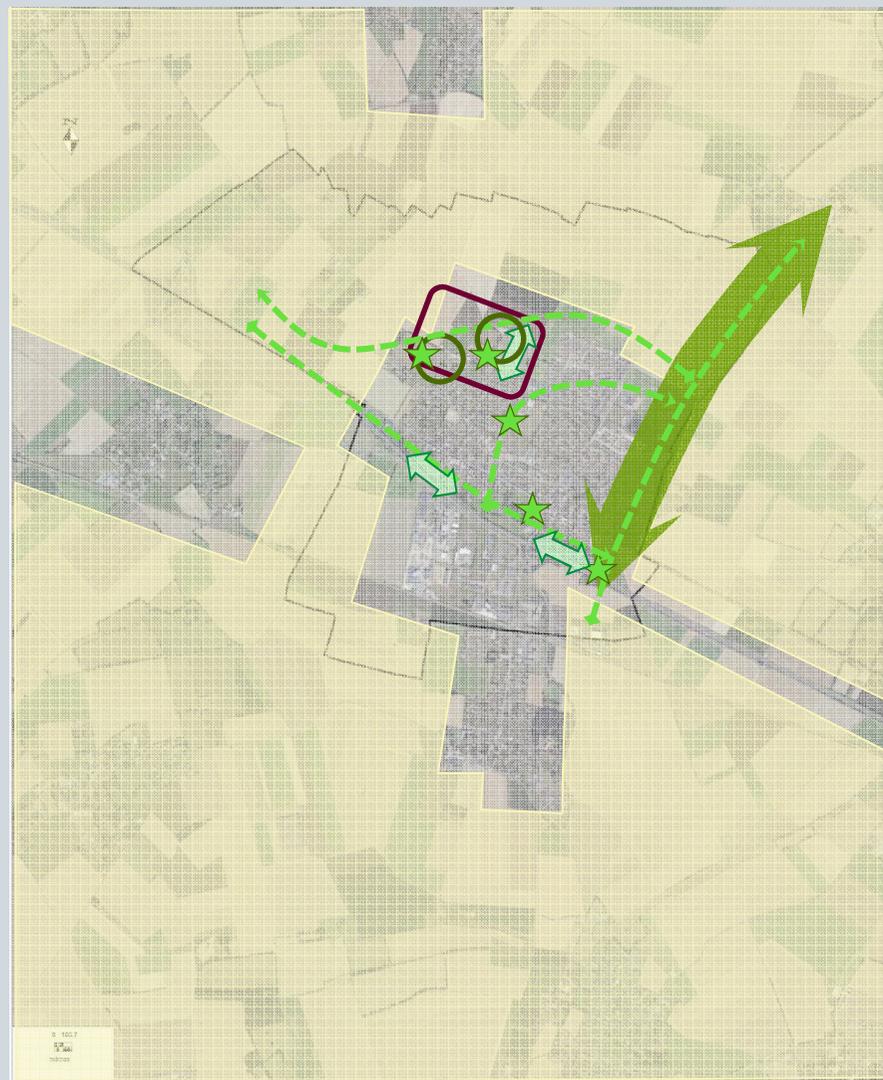
Maintien des coupures d'urbanisation



Prendre en compte les secteurs à enjeu :
Entre activité agricole et corridor écologique



Restaurer / maintenir les continuités écologiques par plantation, replantation, protection (boisements, haies, alignement d'arbres)



Conforter le pôle de vie de Bretteville-L'Orgueilleuse en tenant compte à la fois de ses spécificités environnementales, paysagères et patrimoniales

→ LES OBJECTIFS : Protection des éléments architecturaux identitaires de la commune en tant que motif paysager structurant

→ ACTION:

- Définir des règles architecturales pour assurer la préservation du caractère patrimonial du bâti (matériaux utilisés)
- Etablir des prescriptions architecturales cohérentes avec les espaces bâtis du bourg afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions au tissu urbain existant (cheminées, matériaux de couverture, coloris d'enduits, densité...)
- Permettre la restauration, la rénovation, l'extension ou même le changement de destination du patrimoine bâti ancien situé en zone naturelle ou agricole
- Protection des éléments bâtis au titre de la loi Paysage

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD : LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET DE PRÉSERVATION À L'ÉCHELLE DE BRETTEVILLE-L'ORGUELLEUSE ET DE THUE ET MUE

Les objectifs de développement

-  Extension de l'urbanisation (habitat, environnement, paysages, liaisons douces) à court terme
-  Extension de l'urbanisation (habitat, environnement, paysages, liaisons douces) à long terme
-  Soutenir le développement économique à l'échelle communautaire

Les objectifs de fonctionnement

-  Opérations de revitalisation du centre-bourg (habitat, équipements, services, commerces, place Marin) et soutien de la dynamique commerciale
-  Liaison routière en support du développement résidentiel et économique à plus ou moins long terme
-  Les perméabilités à renforcer ou à créer reliant les espaces vitaux entre eux
-  Soutenir la mise aux normes autoroutières de la RN 13 sous réserve de la réalisation des ouvrages anti-bruit
-  Futur échangeur du Hamel
-  Activité agricole et proximité habitat

Les objectifs de préservation

-  Le plateau agricole et les bonnes conditions d'exploitation
-  Fonctionnalités écologiques, environnementales à conforter et lisières d'urbanisation à organiser
-  Coupure d'urbanisation à préserver

