Département du Calvados

Communauté urbaine

Caen la mer

Modification n°4
du Plan Local d'Urbanisme
de Bretteville-sur-Odon

Orientation d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 21 décembre 2023

SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

www.planis.fr

Contexte

A l'instar d'autres communes du cœur d'agglomération, **la commune de Bretteville-sur-Odon est confrontée aujourd'hui au sein de son tissu constitué (zones U) à l'émergence de plus en plus prononcée voire à la mise en œuvre de projets de reconversion urbaine et/ou de démolition-reconstruction, ou encore de densification plus ou moins forte**, sans disposer toutefois des outils pour accompagner au mieux l'évolution des sites concernés et réduire le risque de conflit de voisinage et d'usage qui peut en résulter.

Bretteville-sur-Odon étant située dans la couronne urbaine de Caen, la densité attendue par le Plan Local de l'Habitat (PLH) est de 35 logements / ha pour tout projet dont la superficie est supérieure à 5000 m². Pour une superficie inférieure à 5000 m², le PLH n'impose pas de densité. Celle-ci devra être cohérente avec l'environnement urbain du projet et les conditions d'accessibilité, de desserte et de stationnement à minima.

Une situation qui peut correspondre à l'**évolution « normale » des tissus constitués** – tout au moins pour les communes les plus importantes ou à défaut les plus urbaines – mais qui peut également s'expliquer en raison de **la raréfaction organisée et progressive du foncier nu**.

En réponse à cette évolution, **la commune souhaite se doter aujourd'hui d'un outil aujourd'hui incontournable pour maîtriser au mieux l'évolution de certains tissus** ou secteurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La présente procédure de modification porte ainsi sur la réalisation de 4 OAP sur des secteurs aujourd'hui connus comme étant identifiés par des opérateurs locaux (promoteurs, constructeurs…).

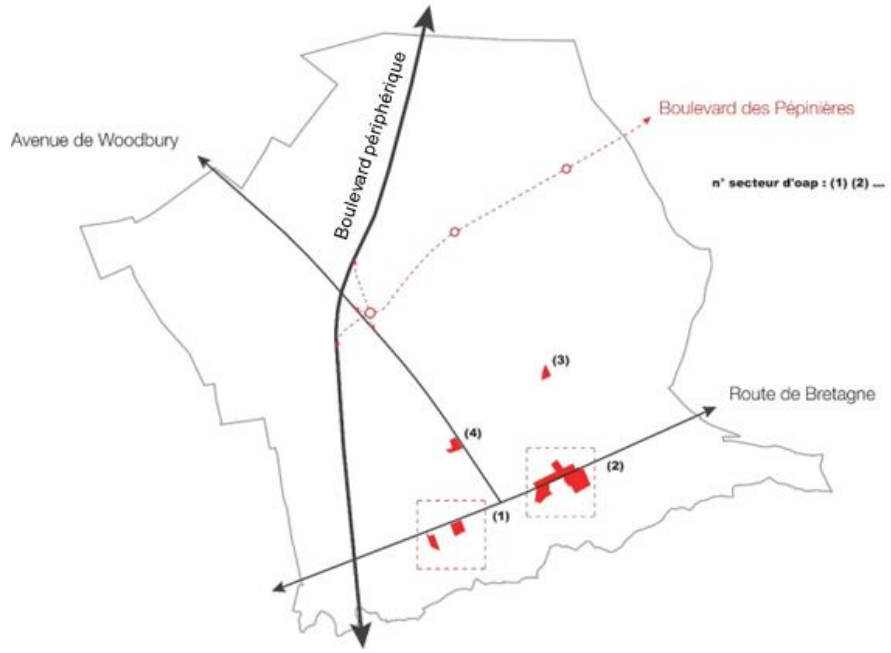
3 des 4 secteurs retenus pour la création des OAP sont implantés le long des **deux voies majeures** de la commune que sont l'avenue Woodbury et la route de Bretagne.

Le rôle de ces deux voies devrait en outre être amplifié dans les années à venir en raison de :

- l'aménagement du **Boulevard des Pépinières** pour la première,
- la mise en service d'une **ligne TC à haute performance** pour la seconde**.**

Outre l'aménagement des sites lui-même, l'intervention sur les terrains aujourd'hui identifiés s'inscrit dans une perspective plus large, le **renforcement de leur caractère urbain des deux voies mentionnées plus haut (transformation en « avenue urbaine »), autrement dit l'atténuation de leur caractère routier.**

Un objectif déjà identifié au moment de l'élaboration du PLU – tout au moins pour la route de Bretagne – et inscrit comme tel dans le PADD.



Localisation des sites d'OAP par rapport aux axes principaux

Secteur 1

1 Analyse du site

Le secteur 1 regroupe **deux sites** (2 780 m² et 3 874 m²) – un premier terrain cadastré AD187 et un ensemble de terrains (AD152, 153, 154, 155, 156 et 159) – **propriété d'un bailleur social** ayant manifesté auprès de la commune sa volonté de procéder à la **démolition-reconstruction des bâtiments** existants (habitat individuel). Ces **deux terrains** bordent la **route de Bretagne** et ont été regroupés au sein d'**une même OAP**.

Les deux sites de cette OAP étant chacun inférieur à 5000 m², ils ne sont pas soumis à l'application de la densité du PLH. On précisera néanmoins que le projet a pour objectif une densification à l'échelle des deux sites, par la réalisation de deux opérations de renouvellement urbain, pour l'un de type habitat individuel en bande, pour l'autre de l'habitat collectif.

Secteur 1

2 Orientation d'aménagement et de programmation

PROGRAMMATION URBAINE

- Habitat individuel dense
- Habitat collectif
- Acquisition-démolition
- Façade commerces et services

ESPACE PUBLIC

- Espace public à dominante minérale
- Plateau piétonnier

ARCHITECTURE

- Implantation obligatoire (ou recul minimal)

DEPLACEMENTS, CIRCULATION

- Liaison principale (tracé de principe)
- Liaison secondaire (tracé de principe)
- Cheminement piétonnier (tracé de principe)

RISQUES NATURELS

On se réfèrera au règlement écrit pour connaître les différentes dispositions techniques à prendre en compte liés à la présence des risques naturels suivants :

- Risques de remontée de nappe,
- Aléa retrait gonflement des argiles

Secteur 2

1 Analyse du site

Ce secteur regroupe également **deux sites bordant la route de Bretagne** :

- un premier site (5 120 m²) correspondant à la parcelle AC500,
- un second site (10 248 m²) d'un seul tenant composé de plusieurs parcelles (AC369, 370, 371, 372, 373).

La commune réfléchit actuellement à la **possibilité de créer une nouvelle centralité** à l'échelle de la commune autour de ces deux sites, par des opérations de renouvellement urbain de part et d'autre de la route de Bretagne dont les programmes pourraient accueillir du logement, des services, des commerces et des équipements en plus des aménagements urbains (perméabilités, liaisonnements). Des synergies seront également recherchées dans ce sens avec le pôle d'équipements et de services (église, écoles, espaces publics…) lui faisant face.

Pour les deux sites du secteur n°2, la densité minimale attendue sera de 35 logements/ha comme le prévoit le PLH. De plus, les objectifs du PLH en matière de mixité sociale devront s'y appliquer.

Le premier site est composé de quelques constructions et d'un parc boisé sur sa partie Ouest protégé par le PLU en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Cet Espace Boisé Classé sera maintenu. A terme, la commune projette son acquisition afin de le transformer en **parc urbain ouvert au public** qui pourrait alors faire le lien entre les nombreux équipements et services présents sur le secteur et les quartiers d'habitat situés à proximité et au-delà.

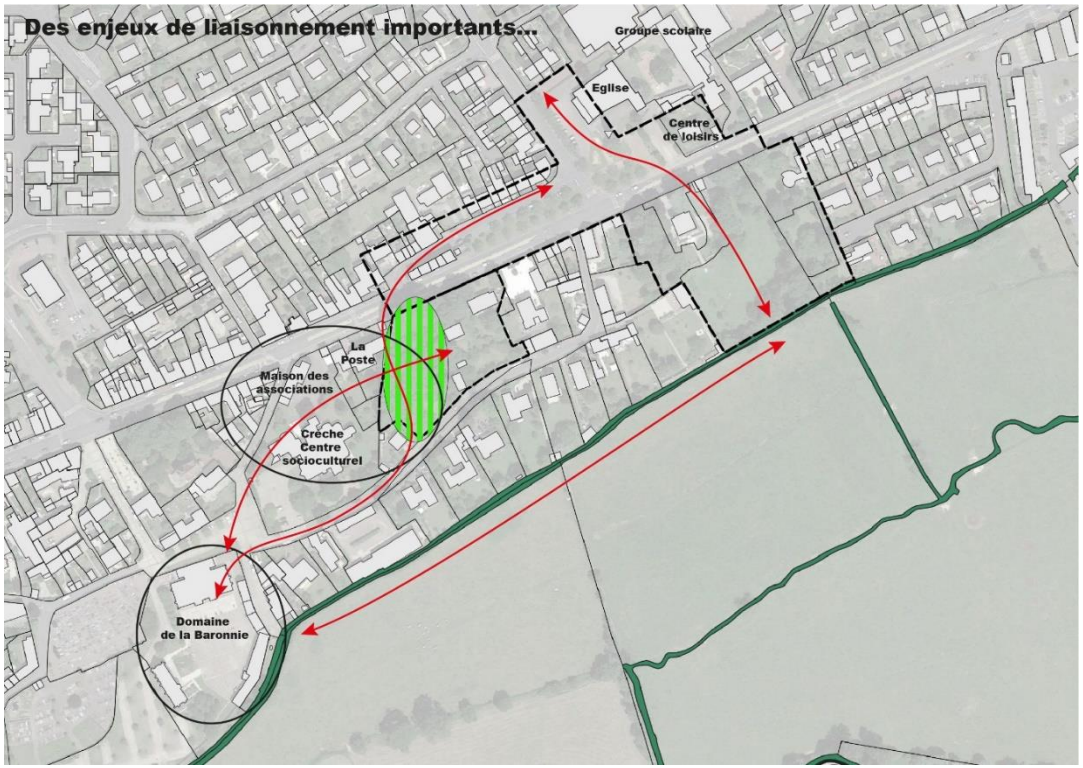
Dans sa partie Est, le second site pourra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain à destination d'habitat ou encore d'équipements ou de services.

Sur ce site, le porteur de projet prévoit (projet non définitif) un nombre de 92 logements se décomposant de la manière suivante :

- 3 bâtiments R+1+Comble avec sous-sol dans la partie centrale du parc
- 2 bâtiments R+2+Comble dans la partie Sud de l'opération (absence de sous-sol),
- 1 bâtiment R+2+Comble avec sous-sol dans la partie Ouest du terrain.

La maison de maître protégée, située sur la parcelle AC371, pourra être optimisée et adaptée afin de continuer à remplir la fonction qui est la sienne aujourd'hui, l'accueil d'entreprises.

Sont également programmées la réalisation de quelques cases commerciales et de services structurés autour d'un espace arboré permettant des usages multifonctionnels (liaisonnements, évènements, terrasse de café…).



Le futur parc boisé à caractère public faisant le lien entre les services et les quartiers d'habitat

L'environnement sur ce secteur a été pris en compte dans l'élaboration du projet, celui-ci étant concerné par la présence d'une ZNIEFF et la présence de risques de remontée de nappe phréatique.

En premier lieu, le secteur n°2 est bordé au Sud par la présence d'une ZNIEFF. Les ZNIEFF ne sont pas assorties de mesures de protection particulière mais elles correspondent aux inventaires des lieux les plus intéressants du point de vue floristique et faunistique. La ZNIEFF bordant le Sud du secteur n°2, nommée « Bassin de l'Odon », est de type 2, qui correspond à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, pouvant offrir des potentialités biologiques importants. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement, afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Cette ZNIEFF « Bassin de l'Odon » a été délimitée par des critères topographiques (lit majeur et coteaux adjacents), car cette vallée renferme des habitats naturels intéressants : rivières à salmonidés, pelouses siliceuses pentues. La bordure Sud de la parcelle 370, bien qu'identifiée comme faisant partie de la ZNIEFF 2 sur une largeur de 20 m, ne participe pas à la dynamique de cette ZNIEFF. En effet, la parcelle n°370 correspond à une friche prairial situé dans un environnement urbain. Il a néanmoins été choisi d'instaurer une bande inconstructible de 10 m minimal à partir de la bordure Sud de la parcelle n°370, afin de tenir compte du fossé en eau présent sur la parcelle n°88 qui la jouxte, et ceci afin de respecter un des objectifs du SCOT Caen Métropole qui est de « Protéger, en dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau, chevelus et zones humides par des moyens adaptés sur une largeur minimale de 10 m de part et d'autre du cours d'eau, depuis les berges. »

Par ailleurs, afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe phréatique, le porteur de projet a veillé à l'absence de sous-sol en partie Sud du terrain, 25 m en retrait de la limite de propriété. Toutefois, afin de garantir un caractère paysager à l'opération, il s'avère nécessaire de réaliser des stationnements en sous-sol. Compte-tenu de la pente du terrain, celui-ci ne sera que partiellement enterré dans sa partie Sud.

On ajoutera ici que d'après les données de la DREAL Normandie, le site 4 du secteur 2 présente des prédispositions à la présence de zones humides. Le porteur de projet y a fait réaliser une pré-évaluation environnementale comportant une étude faune-flore-habitats ainsi qu'une étude délimitation de zones humides réalisée en novembre 2019 par S.A. 3E Ingénierie Environnement (voir annexe n°6). Cette étude conclut à **l'absence de zones humides** sur ce site.

Secteur 2

2 Orientation d'aménagement et de programmation

PROGRAMMATION

- Programme à dominante d'habitat
- Programme d'habitat à définir à plus long terme
- Bâtiment ou élément à préserver et à valoriser
- Zone non constructible (recul de 10 m mini par rapport aux berges du Petit Odon)

ORGANISATION VIAIRE ET ESPACE PUBLIC

- Réaménagement de l'espace public en faveur d'un traitement plus urbain (perméabilités visuelles et fonctionnelles) et d'une ouverture plus affirmée portant la volonté forte d'inventer une nouvelle centralité (commerces, services de proximité, marché) rythmée par les deux rives de part et d'autre de la route de Bretagne
- Ambiance boisée ouverte au public permettant des usages multifonctionnels
- Plantations à maintenir (emplacement indicatif)
- Couloir planté à dominante végétale, support de liaison douce irriguant les espaces publics
- Espace boisé à préserver et à valoriser en qualité de parc urbain
- Principe d'accroche pour une desserte interne aux quartiers résidentiels
- Accès automobile secondaire avec aménagement de carrefour
- Tracé de principe pour une liaison douce à usage récréatif et technique
- Franchissement piéton à aménager

PAYSAGE

- Porosité visuelle et fonctionnelle à organiser (mur à préserver partiellement)
- Perspective visuelle à valoriser (belvédère)
- Cèdre à préserver

RISQUES NATURELS

On se réfèrera au règlement écrit pour connaître les différentes dispositions techniques à prendre en compte liés à la présence des risques naturels suivants :

- Risques de remontée de nappe,
- Aléa retrait gonflement des argiles

- Périmètre de l'OAP

Secteur 3

1 Analyse du site

Ce site d'une surface de 2 120 m² – qui s'apparente à un délaissé d'opération (terrain nu) – se compose de deux parcelles (AA287, AA 294). Il est destiné à accueillir une petite opération d'habitat en bande.

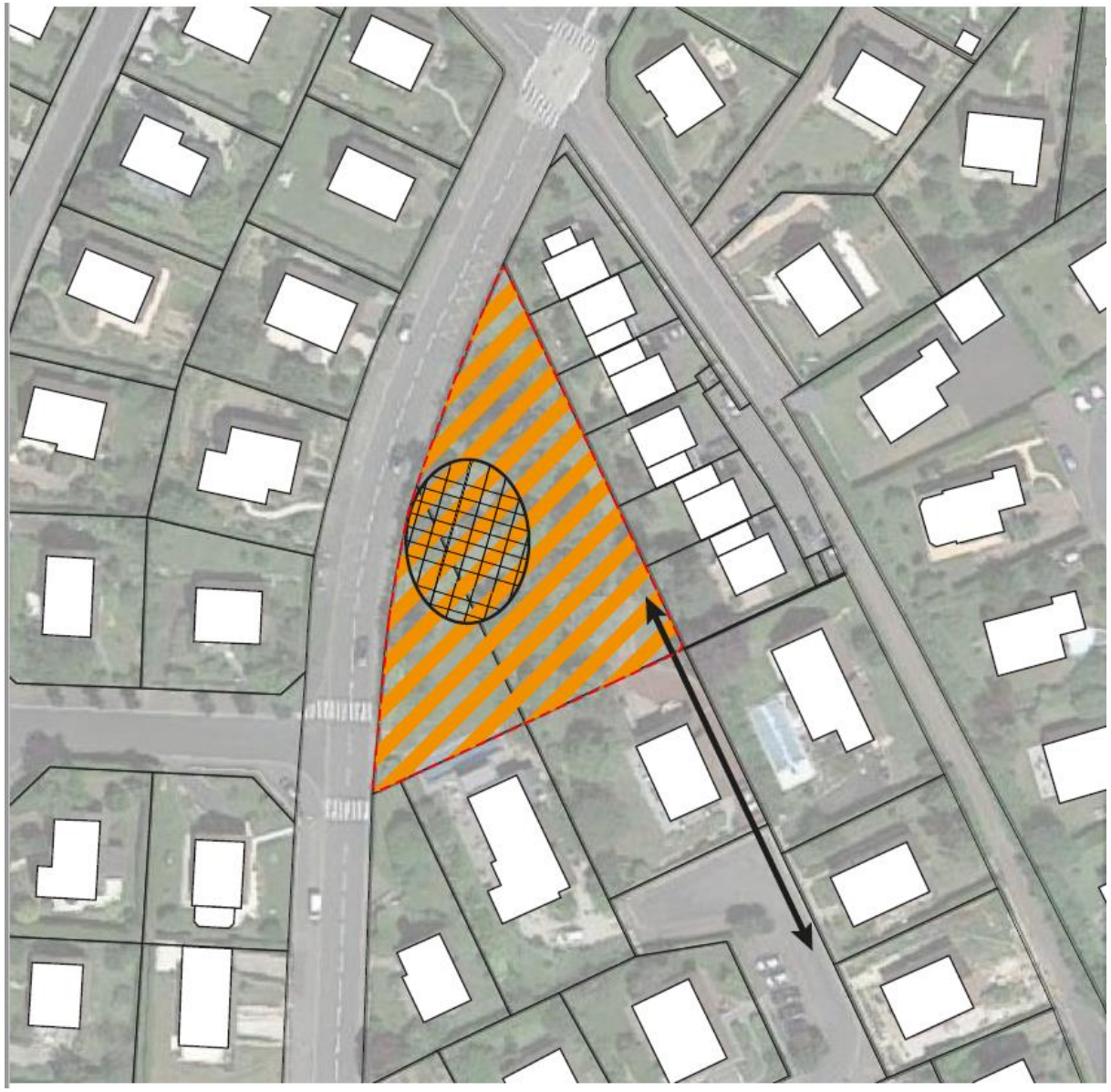
Le site de cette OAP étant inférieur à 5000 m², le PLH n'impose pas de densité. Le projet devra impérativement tenir compte et s'adapter à son environnement urbain :

- La typologie du bâti environnant,
- La prise en compte des contraintes d'accessibilité et de stationnement, seul un accès automobile sera créé et devra être calibré de manière à assurer la sécurité de la desserte du site,
- La prise en compte de plusieurs dispositions en faveur d'un aménagement urbain de qualité (front bâti, plantations).

Le classement de ce site en zone 2U répond à la volonté de limiter la densification sur ce secteur pavillonnaire peu dense révélant également des problèmes d'accessibilité et de trafic automobile. Des opérations plus denses existent sur la commune permettant d'équilibrer et respecter l'objectif moyen de densité fixé.

Secteur 3

2 Orientation d'aménagement et de programmation



PROGRAMMATION URBAINE

Habitat individuel dense

ESPACE PUBLIC

Espace public à dominante minérale

DEPLACEMENTS, CIRCULATION

Liaison principale (tracé de principe)

Secteur 4

1 Analyse du site

Ce secteur, d'une surface de 3 460 m², est composé d'une seule parcelle cadastrée AC 497. Il est actuellement occupé par deux bâtiments voués à la démolition et fait l'objet d'une attention particulière de la part d'opérateurs locaux.

Le site de cette OAP étant inférieur à 5000 m², le PLH n'impose pas de densité. Il est noté que le projet prévoit une opération d'habitat individuel voire de type habitat en bande qui doit s'insérer harmonieusement au sein de la zone afin de favoriser la réalisation de logements individuels au sein d'un environnement arboré. C'est pourquoi, ce site sera classé en zone 2U (au lieu de 1U).

Secteur 4

2 Orientation d'aménagement et de programmation

PROGRAMMATION URBAINE

Habitat individuel dense

Démolition

ESPACE PUBLIC

Espace public à dominante minérale

ARCHITECTURE

-------- Implantation obligatoire (ou recul minimal)

DEPLACEMENTS, CIRCULATION

Liaison principale (tracé de principe)

Cheminement piétonnier (tracé de principe) par la création d'un emplacement réservé

RISQUES NATURELS

On se réfèrera au règlement écrit pour connaître les différentes dispositions techniques à prendre en compte liés à la présence des risques naturels suivants :

- Aléa retrait gonflement des argiles