

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

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

28 - 30 avenue de Garbsen
Parc d'Activités Citis
14 200 Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

Département du Calvados

**Communauté urbaine
Caen la mer**



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

Notice de présentation

APPROBATION

Conseil Communautaire Caen la mer
le 24 septembre 2026

SOMMAIRE

A.	Introduction	3
1)	Contexte communal	3
2)	Historique du PLU	4
3)	Objet de la présente procédure	6
4)	Cadre législatif de la procédure de modification simplifiée	6
5)	Compatibilité avec les documents supra-communaux	9
B.	Les modifications apportées et leurs justifications	10

A. INTRODUCTION

1) Contexte communal

La Communauté Urbaine Caen la mer est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017.

Elle est située au centre-Nord du département du Calvados, regroupe 48 communes sur 362,9 km² et compte 277 248 habitants en 2022. L'intercommunalité, la plus peuplée du département, accueille la ville de Caen, préfecture du Calvados et siège de la région Normandie.

La Communauté Urbaine est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

A ce titre, la Communauté Urbaine de Caen la mer souhaite faire évoluer, par le biais d'une procédure de modification simplifiée, le PLU de Bretteville-sur-Odon.



Localisation de la commune de Bretteville-sur-Odon au sein des 48 communes de la Communauté urbaine de Caen la mer.

La commune de Bretteville-sur-Odon, qui compte 4 392 habitants en 2022, est située à la jonction entre la commune limitrophe de Caen et la plaine agricole de Caen.

Différents documents de planification couvrent le territoire de la commune de Bretteville-sur-Odon :

- le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé en 2011 et qui a fait l'objet d'une révision devenue exécutoire

- en 2020, dont le périmètre englobe la totalité de la Communauté Urbaine ;
- le PLH (programme local de l'habitat) de Caen la mer, adopté le 30 janvier 2020.

La Communauté Urbaine Caen la mer a prescrit en date du 23 mai 2019 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HM) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de déplacement Urbain (PDU) en collaboration avec les 48 communes qui la composent. Il a été arrêté en Conseil Communautaire le 13 novembre 2025.

2) Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bretteville-sur-Odon a été approuvé par le Conseil Municipal le **8 novembre 2004**.

Depuis cette date, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Une première modification approuvée le **6 octobre 2008**

Cette procédure a eu pour objet la modification des dispositions du règlement de la zone Uf couvrant le quartier Koenig et des terrains militaires attenants. Cette procédure a notamment permis de rendre possible la reconversion urbaine de la friche militaire correspondante.

- Une première révision simplifiée approuvée le **15 décembre 2008**

Cette première procédure a permis notamment de créer un secteur Nex d'une superficie de 2,3 ha environ afin de permettre l'extension du parc d'attraction Festyland.

- Une seconde révision simplifiée approuvée le **14 septembre 2009**

Cette procédure a permis la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage.

- Une seconde modification approuvée le **13 septembre 2010**

Cette procédure a eu pour objet la modification des dispositions du règlement de la zone Uf couvrant le quartier Koenig et des terrains militaires attenants. Cette procédure a notamment permis de rendre possible la reconversion urbaine de la friche militaire correspondante.

- Une première modification simplifiée approuvée le **24 février 2014**

Cette modification a eu pour but d'harmoniser les règles applicables à chacune des 2 zones d'activités, la zones 1Ue (zone des Forques) et la zone 2Ue (zone de la Grande Plaine). Une harmonisation rendue impossible au moment de l'élaboration du PLU, le secteur de la Grande Plaine était alors sous le régime d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), supprimée entretemps.

- Une seconde modification simplifiée approuvée le **8 septembre 2014**

La seconde procédure de modification simplifiée a notamment précisé les dispositions de l'article 6 de la zone Ue.

- Une première révision allégée approuvée le **23 février 2015**

Cette première révision allégée a porté sur la réduction d'une zone naturelle. Elle a ainsi rendu possible la réalisation d'équipements sportifs et de détente au profit d'une zone urbaine, à vocation d'activité unique (Centre de Dépôt et Maintenance liée à une éventuelle évolution du réseau de tramway).

- Une troisième modification approuvée le **7 septembre 2015**

Cette procédure a eu pour finalité l'accompagnement des évolutions urbaines en définissant des volumétries spécifiques par secteur et en assurant une gestion adaptée des co-visibilités et du voisinage, ainsi que l'intégration du schéma d'aménagement de la ZAC de la Maslière. Elle a en outre permis la création de nouveaux emplacements réservés sécurisant la circulation et la mise à jour de l'emprise du tracé envisagé pour la création du boulevard des Pépinières.

- Une seconde **révision allégée** approuvée le **14 mars 2016**

Cette procédure a rendu possible la réduction de la surface d'une zone agricole au profit d'une zone à urbaniser, située en limite Nord du quartier Koenig.

- Une troisième **révision allégée** approuvée le **14 mars 2016**

Cette procédure a eu pour objectifs :

- la réduction d'une zone naturelle (secteur Ne) au profit d'une zone à urbaniser (1AU), selon le périmètre de la ZAC de la Maslière ; ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact environnementale en 2010, complétée d'une notice en 2015. Le secteur Ne est un secteur de la zone naturelle et forestière où sont autorisés spécifiquement les équipements publics.
- l'adaptation des règles de recul vis-à-vis de D220, en prenant en compte les nouvelles dispositions définies dans le cadre d'une étude d'entrée de ville intégrant la Loi Barnier (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

- Une troisième **modification simplifiée** approuvée le **27 septembre 2018**

Cette procédure a eu pour objet :

- la rectification d'erreurs matérielles présentes sur le règlement graphique en ce qui concernent les dispositions aux abords des voies à grande circulation (application des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme),
- la clarification et la mise à jour des dispositions écrites du règlement des zones A et N afin de prendre en compte à cette date les évolutions de la législation et en particulier les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

- Une **déclaration de projet** emportant la mise en compatibilité du PLU approuvée le **27 septembre 2018**

Cette procédure a eu pour finalité la prise en compte du projet d'urbanisation « Le Triangle des Crêtes » s'étendant sur une surface de 17,5 ha environ. Cette prise en compte s'est notamment opérée au travers du reclassement du terrain d'assiette du projet (couvert par les secteurs Na et Nax avant modification) en secteur 1AUm et 1AUm.

- Une quatrième **modification** approuvée le **21 décembre 2023**

Cette procédure a eu pour objet de définir 4 nouvelles OAP sur des secteurs à enjeux, la modification du règlement graphique pour créer ou supprimer certains secteurs, la modification de dispositions du règlement écrit afin de mieux encadrer les projets de densification et de renouvellement urbain mais également de corriger des erreurs matérielles ou d'effectuer des clarifications.

La mise à jour du plan de servitudes d'utilité publique a été réalisée avec l'intégration du Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne, de servitudes radioélectriques, servitudes aéronautiques et de périmètre de protection de monuments historiques.

- Une quatrième **révision allégée** approuvée le **25 septembre 2025**

Cette procédure a eu pour objet de modifier réglementairement le PLU afin de permettre l'extension du parc d'attractions Festyland et d'intégrer la ZNIEFF de type 1 « talus calcaires du Bas Venoix ».

➤ Une cinquième **modification** approuvée le **18 décembre 2025**

Cette procédure prévoit la mise en cohérence du règlement de la zone 1U avec l'OAP sectorielle n°2, la clarification de certaines règles du règlement écrit, à savoir :

- des règles sur l'assainissement
- des règles d'implantations en zone U
- des règles d'aspect
- des règles sur le stationnement
- des règles sur les plantations

3) **Objet de la présente procédure**

Cette procédure de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de répondre à l'injonction du Tribunal Administratif de Caen en date du 7 novembre 2025 demandant à la Communauté Urbaine Caen la mer de se questionner sur une évolution du zonage sur la parcelle ZM 223 en vue d'y apporter une meilleure cohérence. La parcelle visée étant divisée par deux zonages distincts :

- Au nord en zone AU : développement à long terme
- Au sud en zone Ne : espaces naturels récréatifs et des constructions nécessaires à des services publics.

Une modification du zonage est ainsi proposée avec un nouveau classement de la parcelle ZM 223 et une mise en cohérence du zonage plus élargie sur ce secteur afin de se mettre en cohérence avec les travaux du PLUi-HM de Caen la mer et les objectifs de la trajectoire ZAN et ainsi d'y redéfinir des usages actuels et en cohérence avec les ambitions du territoire communal et communautaire à court et moyen terme.

4) **Cadre législatif de la procédure de modification simplifiée**

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus lors de cette modification s'inscrivent au contraire dans ses orientations, car le PADD a défini les orientations suivantes :

I - Les déplacements :

- Un projet d'agglomération : le boulevard des Pépinières
- Une recherche de cohérence entre les déplacements et stratégie de renouvellement urbain
- Favoriser le développement des autres modes de transport

II – Environnement et aménagement

- Le maintien d'une frange verte au niveau du périphérique.

- La mise en valeur de la vallée de l'Odon.
- Le traitement du parc urbain du vallon de Venoix au niveau la zone située entre le boulevard des Pépinières et le CES. Cet espace pourrait devenir, à terme une véritable zone d'équipements, dans un cadre environnemental attrayant.
- Travailler la nouvelle entrée de ville qui s'appuie sur le boulevard des Pépinières tout en mettant l'accent, là encore, sur les qualités paysagères et identitaires de la commune.

III – L'urbanisation

- Ouvrir des terrains à l'urbanisation
- Stopper le développement de la zone d'activités de Bretteville et conforter la possibilité de son renouvellement
- Donner des possibilités de développement économique pour le Site Ouest. Ce Site Ouest est localisé essentiellement sur Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Carpiquet et Bretteville-sur-Odon, aux abords des échangeurs du Bessin et de Carpiquet sur la RN13, marquant l'entrée Ouest de l'agglomération.

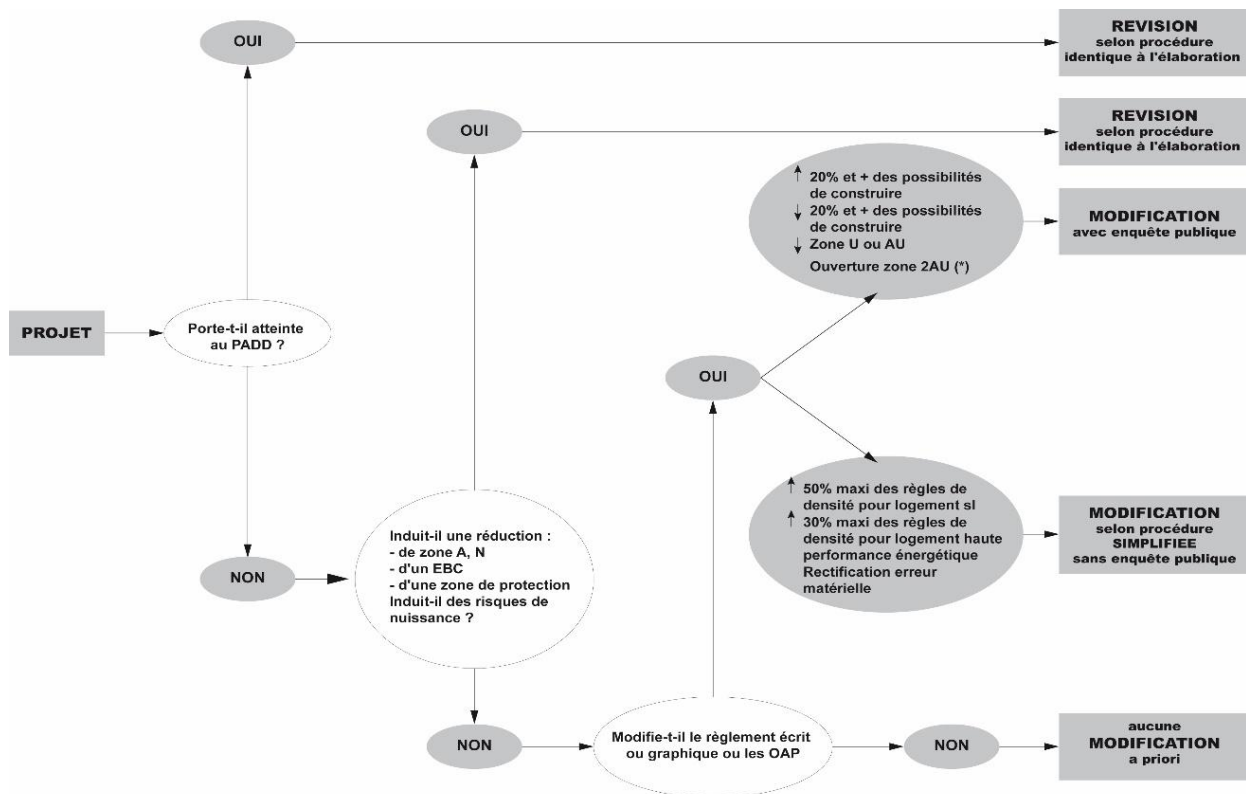
La modification aujourd'hui envisagée vise à :

- modifier les dispositions du règlement graphique pour transformer des secteurs AU/Ne en zone naturelle Na, répondant en premier lieu à l'injonction du Tribunal Administratif de Caen en date du 7 novembre 2025 (cf. Annexe).

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Par ailleurs, les ajustements prévus dans le cadre de cette modification n'induisent pas d'ouverture à l'urbanisation et ne sont pas liés à la création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, le projet ne nécessite pas une révision, mais fait l'objet d'une modification simplifiée (L153-45 du code de l'urbanisme).



(*) Depuis le 1er juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU créée depuis plus de 9 ans donne lieu à une révision générale du PLU

Diagramme des nouvelles procédures

Le dossier a fait l'objet d'une demande au « cas-par-cas » auprès de la MRAe, qui a exempté le dossier d'une évaluation environnementale par avis délibéré en date du 5 mars 2026.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLU concernées par la présente modification

Pièces du PLU	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	/
OAP	NON	/
Règlement écrit	NON	/
Règlement graphique	OUI	Dans le secteur de la Maslière, transformation des zones Ne et AU en zone Na.
Annexes	NON	/

5) Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLU de Bretteville-sur-Odon :

	Date d'approbation	Compatibilité avec la procédure de modification
Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine	2006	Oui
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie 2010-2015	2009	Oui
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles	2013	Oui
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole	2019	Oui
Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer	2020	Oui
Charte de Parc Naturel Régional (PNR)	/	/
PPR (Plan de prévention des risques)	/	/
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015	Oui
Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	Oui
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Normandie	28/05/2024	Oui
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Basse Normandie	29/07/2014. Intégré dans le SRADDET	Oui

B. LES MODIFICATIONS APPORTEES ET LEURS JUSTIFICATIONS

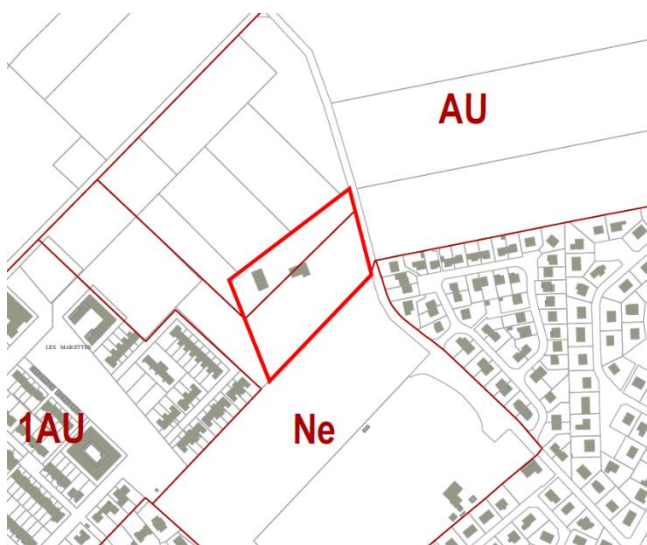
1. Modification du règlement graphique pour reclasser des parcelles en zone naturelle

1.1 PRESENTATION DU POINT DE MODIFICATION

Le point de modification consiste à modifier le zonage de quelques parcelles dans le Nord de la commune de Bretteville-sur-Odon. Ces modification au règlement graphique sont :

- Reclassement de la parcelle ZM0223 de AU/Ne à Na :

Lors de la modification n°3 du PLU approuvée le 7 septembre 2015, la parcelle ZM0223 a été classée pour sa partie Nord en zone AU et pour sa partie Sud en zone Ne. Cette limite de zone traverse la construction édifiée sur la parcelle.



Extrait du règlement graphique en vigueur permettant d'observer la séparation de zone au travers du bâtiment.



Parcelle ZM0223 concernée par cette modification du zonage.

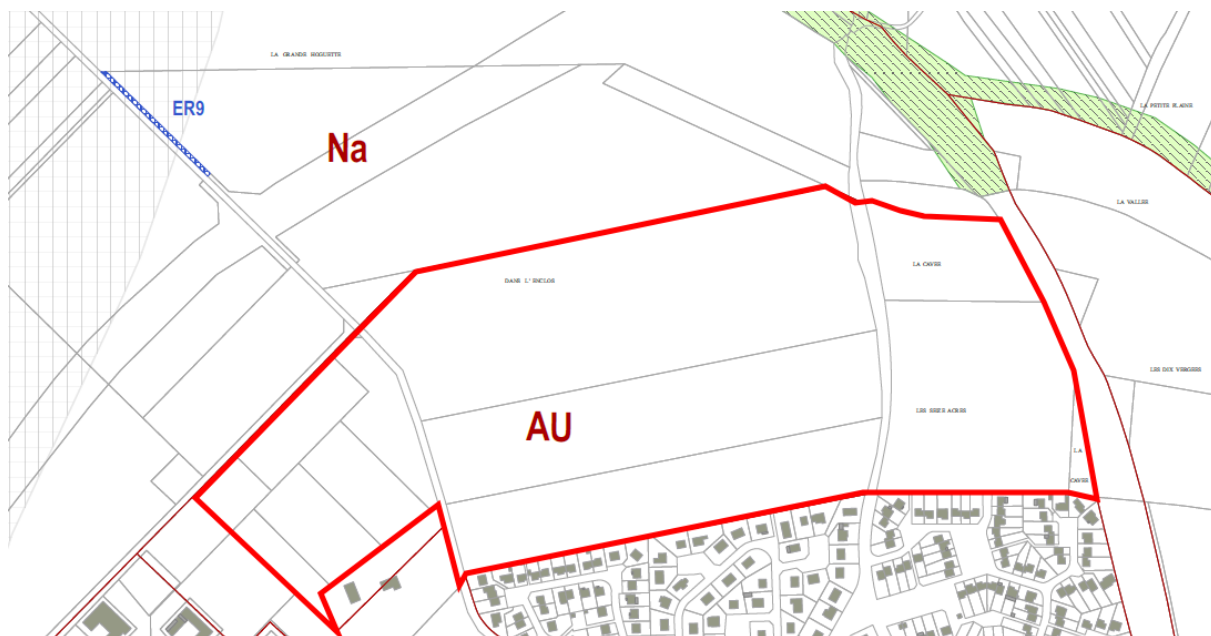
Pour pallier cette incohérence, le tribunal administratif de Caen a délibéré le 7 novembre 2025 sur cette situation et a demandé à la collectivité de se questionner sur le classement de cette parcelle afin de clarifier la situation et d'apporter de la cohérence à la zone (ce dans un délai de 3 mois).

La zone AU étant caduque, la zone Ne n'étant pas destinée à recevoir des équipements d'intérêt général ou des services publics, il a été choisi de passer la parcelle ZM0223 en zone Na dans sa totalité. Ce sous-secteur n'étant pas ciblé pour recevoir du développement de l'urbanisation.

- Reclassement de la zone AU en zone Na :

Lors de l'élaboration du PLU approuvée le 8 novembre 2004, une large zone AU située à proximité a été créée. Ces parcelles étant inscrites au PLU depuis plus de 9 ans, elles sont désormais caduques.

Il convient alors de changer de zonage. En cohérence avec le zonage dédié sur les parcelles plus au nord et leur usage agricole, il est décidé de reclasser en zone Na ces parcelles. Ce nouveau classement s'inscrit dans un projet de restauration de coupure verte et de compensation environnementale à l'échelle de l'agglomération, dont Caen la mer est déjà propriétaire pour partie.



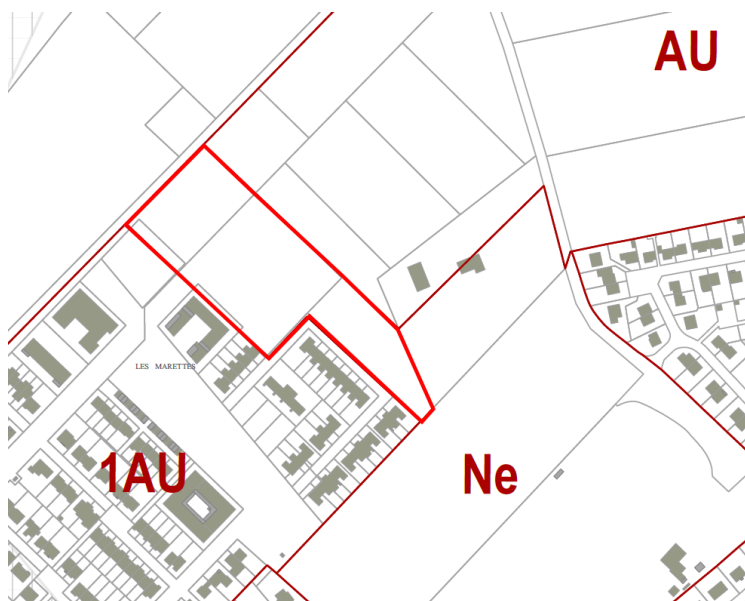
Extrait du règlement graphique en vigueur permettant d'observer la zone AU qui passera en zone Na.

- Reclassement des parcelles ZM0447, ZM0440, ZM0439, ZM0488 et ZM0489 de Ne à Na :

Afin de mettre en cohérence le secteur, les parcelles ZM0447, ZM0440, ZM0439, ZM0488 et ZM0489 passeront d'un zonage Ne à Na.

Il s'agit ici de parcelles situées entre la nouvelle zone Na et la zone construite « La Maslière » en 1AU qui n'auront plus vocation à accueillir des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, mais plutôt s'inscrire dans un projet de restauration de coupure verte et de compensation environnementale à l'échelle de l'agglomération.

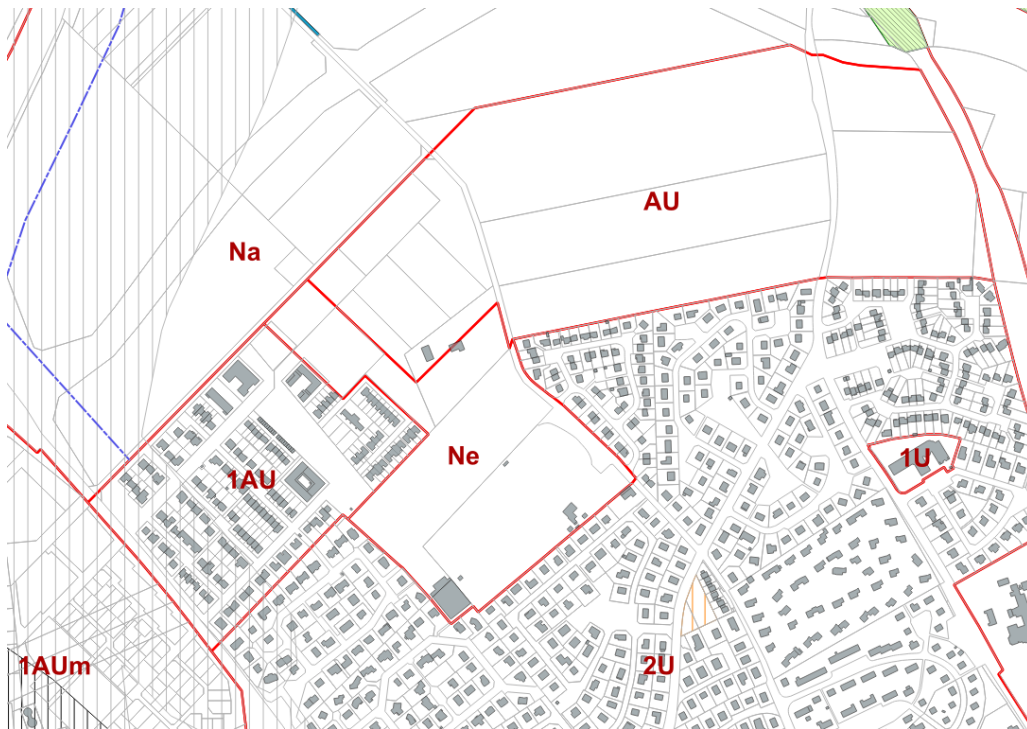
Il convient donc de modifier le zonage dans le cadre de cette modification simplifiée.



Extrait du règlement graphique en vigueur permettant d'observer les parcelles qui passeront en zone Na.

1.2 PRESENTATION DU POINT DE MODIFICATION

Avant modification :



Après modification :

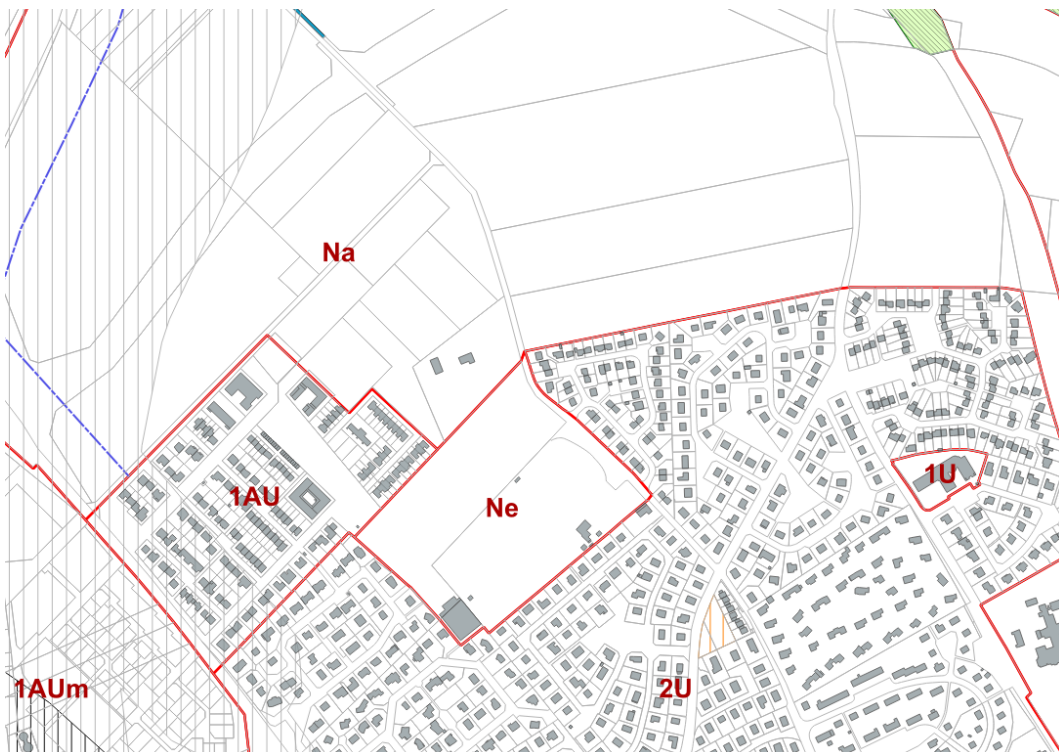


Tableau d'évolutions des surfaces des sous-secteurs concernés pour l'ensemble du territoire de Bretteville-sur-Odon :

	Avant la modification simplifiée n°4	Après la modification simplifiée n°4	Evolution
AU	34,968 ha	9,437 ha	-25,53 ha
Ne	36,148 ha	33,593 ha	-2,55 ha
Na	96,824 ha	124,909 ha	+28,08 ha

Tableau d'évolutions des surfaces de zones pour l'ensemble du territoire de Bretteville-sur-Odon :

Superficie totale (en hectares)	647,9 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	248,7 ha	38,4 %	248,7 ha	38,4 %
zones AU	69,0 ha	10,6 %	43,5 ha	6,7 %
zones A	86,7 ha	13,4 %	86,7 ha	13,4 %
zones N	243,5 ha	37,6 %	269 ha	41,5 %
Total	647,9 ha	100%	647,9 ha	100%

1.3 COHERENCE AVEC LE PADD

Cette modification simplifiée consiste à reclasser des parcelles en zone Naturelle, ce qui est en cohérence avec les orientations du PADD de Bretteville-sur-Odon.

En effet, le PADD relève du PLU approuvé en 2004 et repose sur 3 axes :

I - Les déplacements :

- Un projet d'agglomération : le boulevard des Pépinières
- Une recherche de cohérence entre les déplacements et stratégie de renouvellement urbain
- Favoriser le développement des autres modes de transport

II – Environnement et aménagement

- Le maintien d'une frange verte au niveau du périphérique
- La mise en valeur de la vallée de l'Odon
- Le traitement du parc urbain du vallon de Venoix au niveau la zone située entre le boulevard des Pépinières et le CES. Cet espace pourrait devenir, à terme une véritable zone d'équipements, dans un cadre environnemental attrayant
- Travailler la nouvelle entrée de ville qui s'appuie sur le boulevard des Pépinières tout en mettant l'accent, là encore, sur les qualités paysagères et identitaires de la commune

III – L'urbanisation

- Ouvrir des terrains à l'urbanisation
- Stopper le développement de la zone d'activités de Bretteville et conforter la possibilité de son renouvellement
- Donner des possibilités de développement économique pour le Site Ouest. Ce Site Ouest est localisé essentiellement sur Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Carpiquet et Bretteville-sur-Odon, aux abords des échangeurs du Bessin et de Carpiquet sur la RN13, marquant l'entrée Ouest de l'agglomération.

Dans sa cartographie de synthèse page 10, le PADD approuvé en 2004 précise que les terrains concernés par cette modification simplifiée doivent accueillir une urbanisation de logements. Cependant, plusieurs éléments empêchent aujourd'hui de mener à bien cette urbanisation :

- Les zones AU restantes sont aujourd'hui légalement caduques car n'ayant pas été urbanisées dans les 9 ans suivant leur création (le PLU datant d'avant janvier 2018). Il ne s'agit donc pas de réduire une zone à urbaniser en tant que telle, puisque n'existant plus, mais de mettre à jour une situation où aucune urbanisation ne peut voir le jour. En outre le PADD spécifie dans une note technique page 9 que l'ouverture à l'urbanisation doit tenir compte de la mise en œuvre de réseaux, sans cela il n'y a pas de développement possible.
- La loi Climat et Résilience de 2021 limite désormais les possibilités d'ouverture à l'urbanisation et de consommation d'espace agricole et naturel au regard de l'objectif du ZAN.

Ainsi, la modification simplifiée ne contrevient pas aux orientations du PADD puisque celles-ci ne sont plus atteignables.

En outre, la modification s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du PADD du PLUi-HM de Caen la mer, débattu le 6 juillet 2023, et en convergence avec le projet de zonage qui prévoit d'utiliser ces espaces afin d'initier une ceinture verte au nord de Bretteville-sur-Odon. Celle-ci permettra d'établir un masque paysager et végétal entre les zones d'habitat récemment construites et les infrastructures routières telles que le boulevard périphérique et le nouveau boulevard des Pépinières.

L'orientation n°2 de l'axe A. Identités paysagères, va en ce sens en insistant sur la préservation des espaces agricoles et naturels qui composent les coupures entre les espaces urbanisés.

1.4 ANALYSE DE LA MODIFICATION

Pour résumer, la présente Modification Simplifiée permet :

- **D'une part** de répondre au jugement du tribunal pour la parcelle ZM 223 en uniformisant son zonage pour ne pas classer un bâtiment sur 2 types de zones différentes. Elle rend cohérent le zonage du secteur où un zonage de type Na et son règlement écrit associé apparaît le plus pertinent au regard des dispositions du PLU en vigueur. En effet, celui-ci vise à une limitation des constructions en raison de la proximité du Boulevard périphérique et du Boulevard des Pépinières. La zone Ne n'étant pas destinée à recevoir des équipements d'intérêt général ou des services publics.

Les terres sont actuellement cultivées et l'Occupation du Sol à Grande Echelle (OCS GE) les décompte en zones non-artificialisées. Seule la zone au plus proche des constructions de la parcelle ZM 223 est classée en artificialisée (voir cartographie ci-dessous).

- **D'autre part** de procéder à la mise à jour des secteurs AU ne pouvant plus accueillir d'urbanisation en raison de leur caducité.



Source : Institut national de l'Information géographique et Forestière – CEREMA

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	En priorité, la modification simplifiée est motivée par l'injonction du Tribunal ayant pour conséquence de réfléchir à une mise en cohérence du zonage tout en intégrant la caducité des zones AU et l'absence de besoin de développer des équipements au sud de la parcelle ZM 223.
Incidences	La nature de ce point n'induit pas d'incidences négatives particulières pour l'environnement. Des terrains ne seront plus constructibles.
Mesures	La nature de ce point n'induit pas la mise en place de mesures.

1.5 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC

AVIS	OBSERVATIONS
Direction Régionale des Affaires Culturelles	Pas de remarques à apporter.
Conseil Départemental du Calvados	Avis favorable sans remarque.
Chambre d'Agriculture du Calvados	Avis favorable sans remarque.
Institut National de l'Origine et de la Qualité	Pas de remarques à apporter.
SCoT Caen-Métropole	Avis favorable sans remarque.
DDTM Calvados	Avis favorable sans remarque.
M. Barbanchon et Mme. Baron (propriétaires de la parcelle ZM223)	Observations défavorables à la modification simplifiée n°4

ANNEXE 1 : JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CAEN**

EB

N° 2302360

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Aldéric BARBANCHON
Mme Ingrid BARON

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Laurence Fanget
Rapporteure

Le tribunal administratif de Caen

(3^{ème} chambre)

Mme Justine Remigy
Rapporteure publique

Audience du 14 octobre 2025
Décision du 7 novembre 2025

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 6 septembre 2023 et le 18 avril 2024, M. Aldéric Barbanchon et Mme Ingrid Baron, représentés par Me Gorand, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la décision de la communauté urbaine de Caen la mer refusant implicitement de modifier partiellement le plan local d'urbanisme de Breteville-sur-Odon afin que leur parcelle cadastrée ZM223 soit classée dans son intégralité en zone AU ;

2°) d'enjoindre à la communauté urbaine de Caen la mer de modifier le plan local d'urbanisme afin que leur parcelle soit classée dans son intégralité en zone AU, dans le délai d'un mois à compter du jugement à intervenir, sous astreinte de 150 euros par jour de retard ;

3°) subsidiairement, d'enjoindre à la communauté urbaine de Caen la mer, après réexamen de leur demande, de prendre une nouvelle décision, dans le délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte de 150 euros par jour de retard ;

4°) de mettre à la charge de la communauté urbaine de Caen la mer la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la décision attaquée repose sur des faits matériellement inexacts, dès lors qu'elle n'a pas pris en compte le bâti existant ;
- le classement de la partie Sud de leur parcelle cadastrée ZM223 en zone « Ne » est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire en défense enregistré le 18 mars 2024, la communauté urbaine de Caen la mer conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge de M. Barbanchon et de Mme Baron une somme de 729,60 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Fanget,
- les conclusions de Mme Remigy, rapporteure publique,
- et les observations de Me Sanson, représentant M. Barbanchon et Mme Baron, et de Mme Bataille, représentant la communauté urbaine de Caen la mer.

Considérant ce qui suit :

1. M. Aldéric Barbanchon et Mme Ingrid Baron sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZM223 située sur le territoire de la commune de Breteville-sur-Odon. Le 22 juin 2023, ils ont mis en demeure la communauté urbaine de Caen la mer de modifier partiellement le plan local d'urbanisme de la commune Breteville-sur-Odon afin que leur parcelle soit classée, dans son intégralité, en zone AU. Par la présente requête, M. Barbanchon et Mme Baron demandent au tribunal d'annuler la décision par laquelle la communauté urbaine de Caen la mer a implicitement rejeté leur demande.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme : « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. / Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire* ». Aux termes de l'article R. 151-24 du même code : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : / 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; / 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; / 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; / 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* ».

3. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation

existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. A cet effet, ils peuvent être amenés à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés par les dispositions citées ci-dessus, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation.

4. Aux termes du règlement de la zone N du plan local d'urbanisme de Breteville-sur-Odon : *« Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non : (...) Où l'activité agricole non dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », notamment des espaces naturel récréatif, aire d'étape de camping-car adaptée ...et les constructions, extensions et installations correspondantes et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Les secteurs Ne regroupent déjà des équipements de ce type »*. Aux termes de l'article N1 relatif aux occupations du sol interdites : *« (...) En secteurs Ne et Np : Sont interdits les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants : Les constructions à usage d'habitation (...) »*.

5. Il ressort des pièces du dossier que la partie Nord de la parcelle cadastrée ZM223 est classée en zone AU du plan local d'urbanisme de Breteville-sur-Odon et la partie Sud en zone « Ne », correspondant à un secteur regroupant, notamment, des espaces naturels récréatifs et des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Il ressort également des pièces du dossier que la limite séparative entre ces deux secteurs traverse la construction édifiée sur la parcelle, qui se trouve ainsi pour partie en zone AU et pour partie en zone Ne. Contrairement à ce que fait valoir la communauté urbaine de Caen la mer, il ne ressort pas de l'étude dont elle se prévaut, réalisée dans le cadre d'un projet de création d'une zone d'aménagement concerté à Breteville-sur-Odon, que la partie Sud de la parcelle des requérants, qui jouxte un secteur qui accueille des équipements sportifs de plein air, serait destinée à être préservée pour maintenir des espaces naturels récréatifs ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Par ailleurs, si la communauté urbaine de Caen la mer fait également valoir que le classement de la parcelle en zone « Ne » s'inscrit en réponse aux ambitions du projet de son territoire, il ressort des objectifs fixés par le projet d'aménagement et de développement durables que, sur la base d'un diagnostic faisant apparaître un accroissement de la démographie de la commune de Breteville-sur-Odon impliquant la construction de vingt à trente logements par an, en moyenne, les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu ouvrir à l'urbanisation une zone de 32 hectares au Nord de la commune, au sein de laquelle a été classée la parcelle des requérants à l'exception de sa partie Sud. Enfin, si la partie Sud de la parcelle jouxte un équipement sportif de plein air et des espaces verts existants, classés en zone Ne, aucune caractéristique de la partie Sud de la parcelle ne justifie qu'elle soit également classée dans cette zone Ne, la parcelle ne comprenant, au demeurant, aucun équipement collectif ou nécessaire à un service public. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la communauté urbaine de Caen la mer a commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de modifier partiellement le plan local d'urbanisme en tant qu'il classe la partie Sud de la parcelle cadastrée ZM223 en zone « Ne ». Par suite, le moyen invoqué par les requérants doit être accueilli.

6. Il résulte de tout ce qui précède que M. Barbanchon et Mme Baron sont fondés à demander l'annulation de la décision par laquelle la communauté urbaine de Caen la mer a refusé de modifier le plan local d'urbanisme pour classer leur parcelle intégralement en zone AU.

Sur les conclusions à fin d'injonction :

7. Eu égard au motif d'annulation retenu par le présent jugement, il y a lieu d'enjoindre au président de la communauté urbaine de Caen la mer d'inscrire à l'ordre du jour du conseil communautaire la question de la modification du plan local d'urbanisme de Breteville-sur-Odon,

en tant qu'il classe une partie de la parcelle ZM223 en zone « Ne ». Un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement lui est imparti pour y procéder, sans qu'il y ait lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte.

Sur les frais liés au litige :

8. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la communauté urbaine de Caen la mer la somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Barbanchon et Mme Baron et non compris dans les dépens. Ces dispositions font, en revanche, obstacle à ce qu'il soit mis à leur charge la somme que demande la communauté urbaine de Caen la mer au même titre.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La décision par laquelle la communauté urbaine de Caen la mer a refusé de modifier le plan local d'urbanisme pour classer la parcelle ZM223 intégralement en zone AU est annulée.

Article 2 : Il est enjoint au président de la communauté urbaine de Caen la mer d'inscrire à l'ordre du jour du conseil communautaire la question du classement de la partie Sud de la parcelle ZM223 dans le délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Article 3 : La communauté urbaine de Caen la mer versera à M. Barbanchon et à Mme Baron la somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 5 : Les conclusions de la communauté urbaine de Caen la mer présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de l'urbanisme sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié à M. Aldéric Barbanchon et Mme Ingrid Baron, à la communauté urbaine de Caen la mer et à la commune de Breteville-sur-Odon.

Délibéré après l'audience du 14 octobre 2025 à laquelle siégeaient :

- Mme Macaud, présidente,
- Mme Fanget, conseillère,
- Mme Kremp-Sanchez, conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 7 novembre 2025.

La rapporteure,

SIGNÉ

L. FANGET

La présidente,

SIGNÉ

A. MACAUD

La greffière,

SIGNÉ

E. BLOYET

La République mande et ordonne au préfet du Calvados en ce qui le concerne, et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
La greffière,

E. BLOYET