

Département du Calvados

VILLE DE BRETTEVILLE SUR ODON

Révision simplifiée n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

I – Rapport de présentation de la
révision simplifiée n°1

*Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
en date du 24 juillet 2008*

Le Maire

Pierre ESTRADE

Modification n°1 : en cours
P.L.U. initial : Approuvé le 8 novembre 2004

A m é n a		
urbanisme - bureau d'études VRD		
Géo		
Gervais DOLIGEZ		
Géomètre Expert		
Urbaniste OPQU		
amenageo@amenageo.fr		
9 rue de l'Hippodrome 14130 Pont-l'Évêque	Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

1. Historique

Le plan local d'urbanisme de la commune de Bretteville sur Odon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 novembre 2004. Il n'a pas fait l'objet de modification depuis lors.

2. Motifs de la révision simplifiée n°1

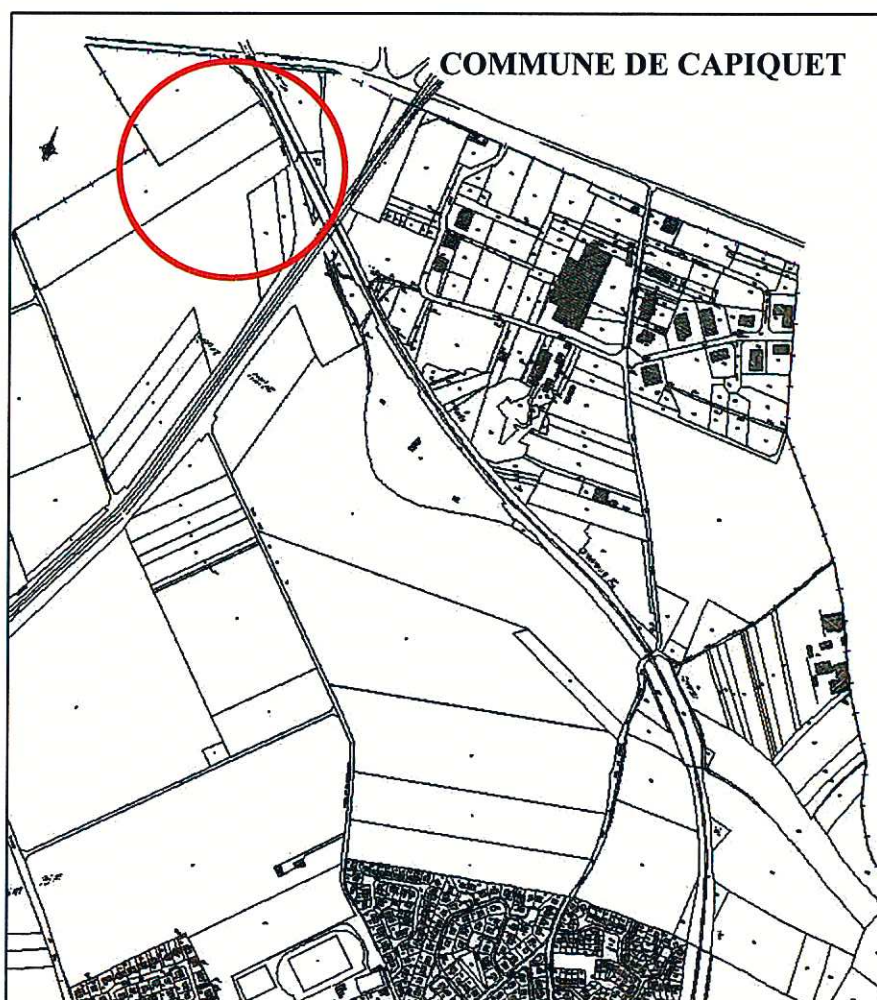
La présente révision simplifiée n°1 est motivée par la volonté du Conseil Municipal de permettre au parc d'attraction *Festiland* d'évoluer.

Au regard de l'intérêt général que représente cet équipement pour la commune et l'agglomération caennaise tant sur les plans culturel, ludique et touristique qu'au plan des emplois qu'il génère, il apparaît nécessaire que des adaptations futures puissent se réaliser.

En l'état actuel, le parc d'attraction est situé en zone Nex et les parkings qui lui sont dédiés en zone Ax.

3. Localisation du projet de révision simplifiée n°1

Le secteur concerné par la révision simplifiée n°1 est situé au nord de la commune près de la voie de chemin de fer et le long de la RD514.

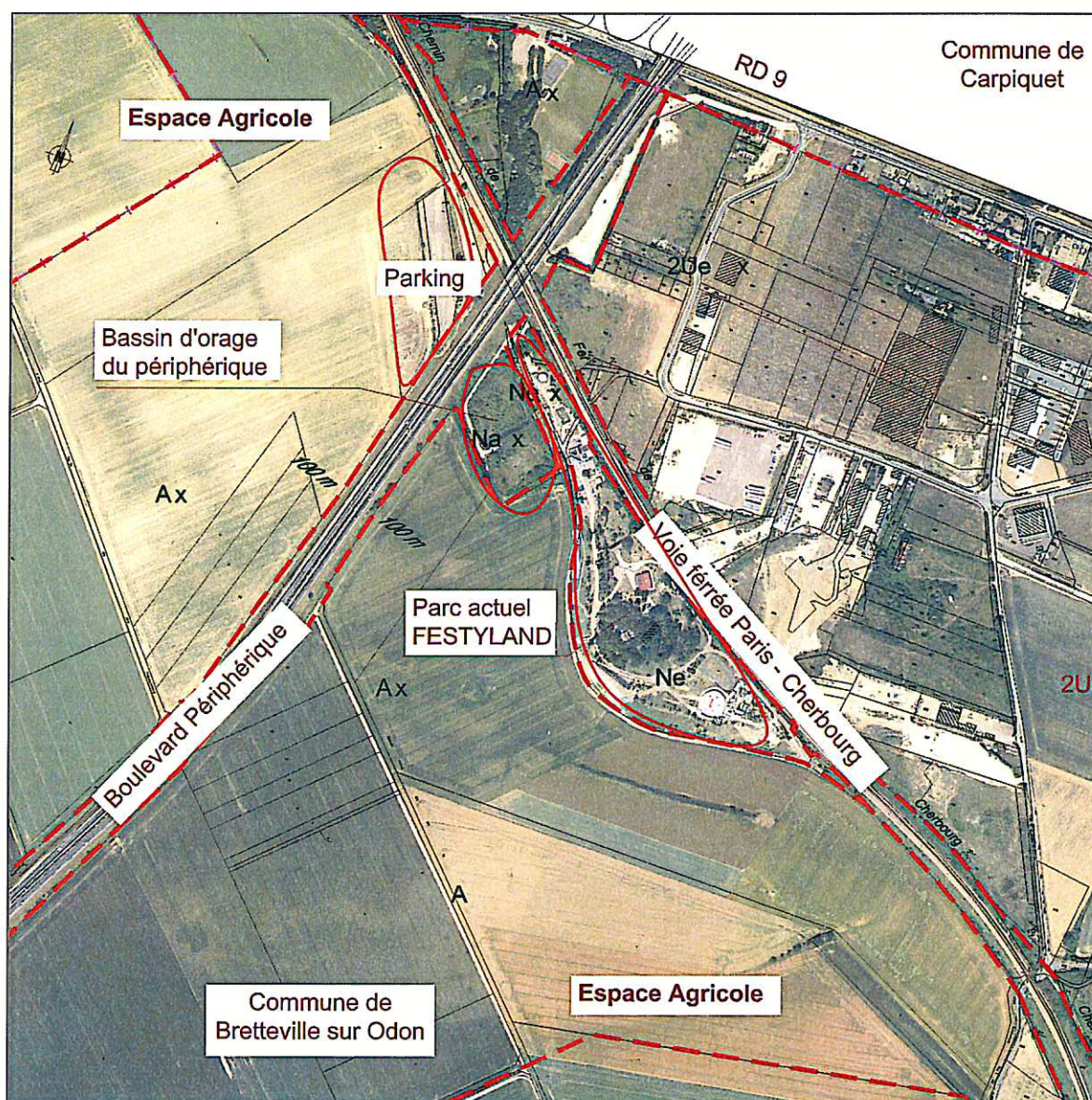


4. Etat actuel des lieux

Le parc Festyland créé il ya 20 ans, s'est développé au fil des années jusqu'à acquérir une dimension régionale. Le développement, jusqu'à ce jour, est assuré à l'est du boulevard périphérique et, depuis l'origine, le parking se situe à l'ouest de cet axe de communication.

La zone d'étude occupe une superficie de 23.500 m². Elle est constituée par les voies d'accès, deux parkings bitumés et aménagés, un espace de restauration aménagé comportant un abri léger permettant aux visiteurs de s'abriter, deux espaces situés à la périphérie sont en friche.

Le secteur concerné bien que classé en zone Ax n'est pas occupé par des cultures ou des activités agricoles, mais par un parking et un espace en friche pouvant servir de parking supplémentaire en cas d'affluence importante.



La zone concernée par le projet présente des caractéristiques topographiques simples :

- une zone basse, dans laquelle est aménagée un espace pique-nique et permet d'accéder, par le tunnel sous la RD 514, au parc de loisirs.
- au dessus, se situent les parkings, légèrement en pente afin de permettre des écoulements.

Au delà de ces espaces, se trouvent des terres agricoles sur lesquelles sont cultivées des céréales.



Aire de pique-nique



Vue général du parking nord



Vue général du parking sud

La zone basse, en bordure de la ligne SNCF Paris-Cherbourg et de la RD514 est composée d'un parking, d'une aire de pique-nique et d'un abri.

Le parking nord est constitué d'un vaste espace bitumé pouvant accueillir de nombreux véhicules dont des autobus. Il est bordé en limite par des haies plantées sur des merlons.

Le parking sud présente des caractéristiques similaires au parking nord. Une ligne moyenne tension passe au milieu.



Vue générale sur l'espace en friche au sud



Haies bocagères



Voies d'accès

La zone en friche est composée d'un espace en herbe qui sert de parking d'appoint et d'un secteur gravillonné. L'ensemble de cette zone est accessible depuis le parking. Elle a fait dernièrement l'objet d'un traitement paysager.

L'espace environnant est composé d'un vaste plateau destiné aux cultures céréalières. L'absence de haies favorise les vues lointaines, cependant afin de limiter ce type de vue, des haies bocagères ont été plantées dernièrement sur des merlons. Elles participent d'un traitement paysager de l'ensemble du secteur. Leur aspect est celui de plantations nouvelles, elles ne comportent pas d'arbres de hauts jets.

La voie d'accès au parc de loisirs Festiland longe la voie ferrée sans protection visuelle particulière.

5. Situation future

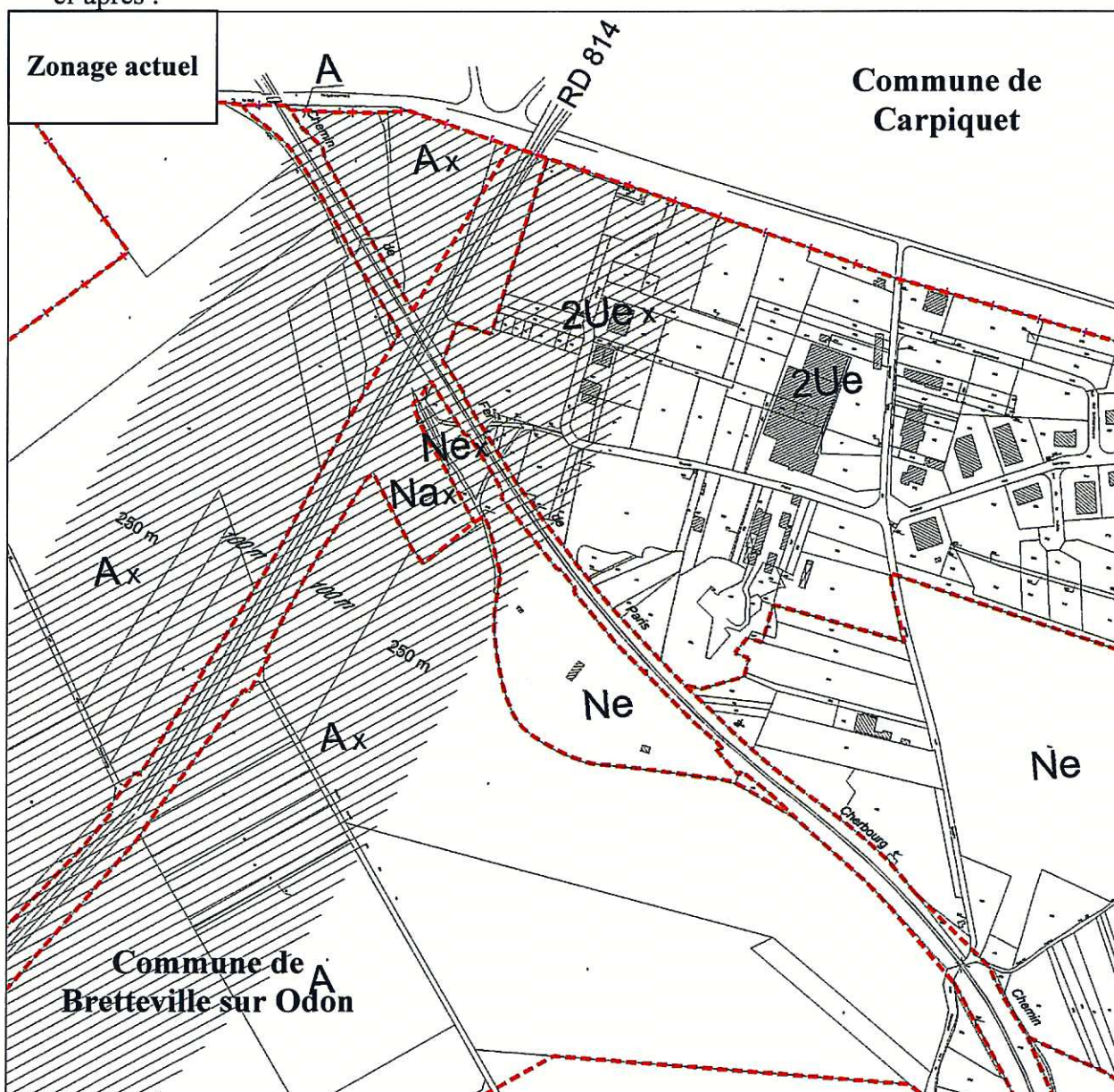
La présente révision n°1 consiste à permettre la création d'un projet de l'ordre de 1000 à 2000m² de surface hors d'œuvre, aux seules fins d'évolution du parc de loisirs. Le projet défini aura pour vocation de recevoir des groupes de visiteurs, afin de compléter le service culturel et de loisir que le parc offre à ses visiteurs. Des activités telles que des expositions temporaires, un marché d'antiquité hebdomadaire et diverses activités ludiques et culturelles seront associées sur cet espace afin d'en faire un véritable lieu de vie.

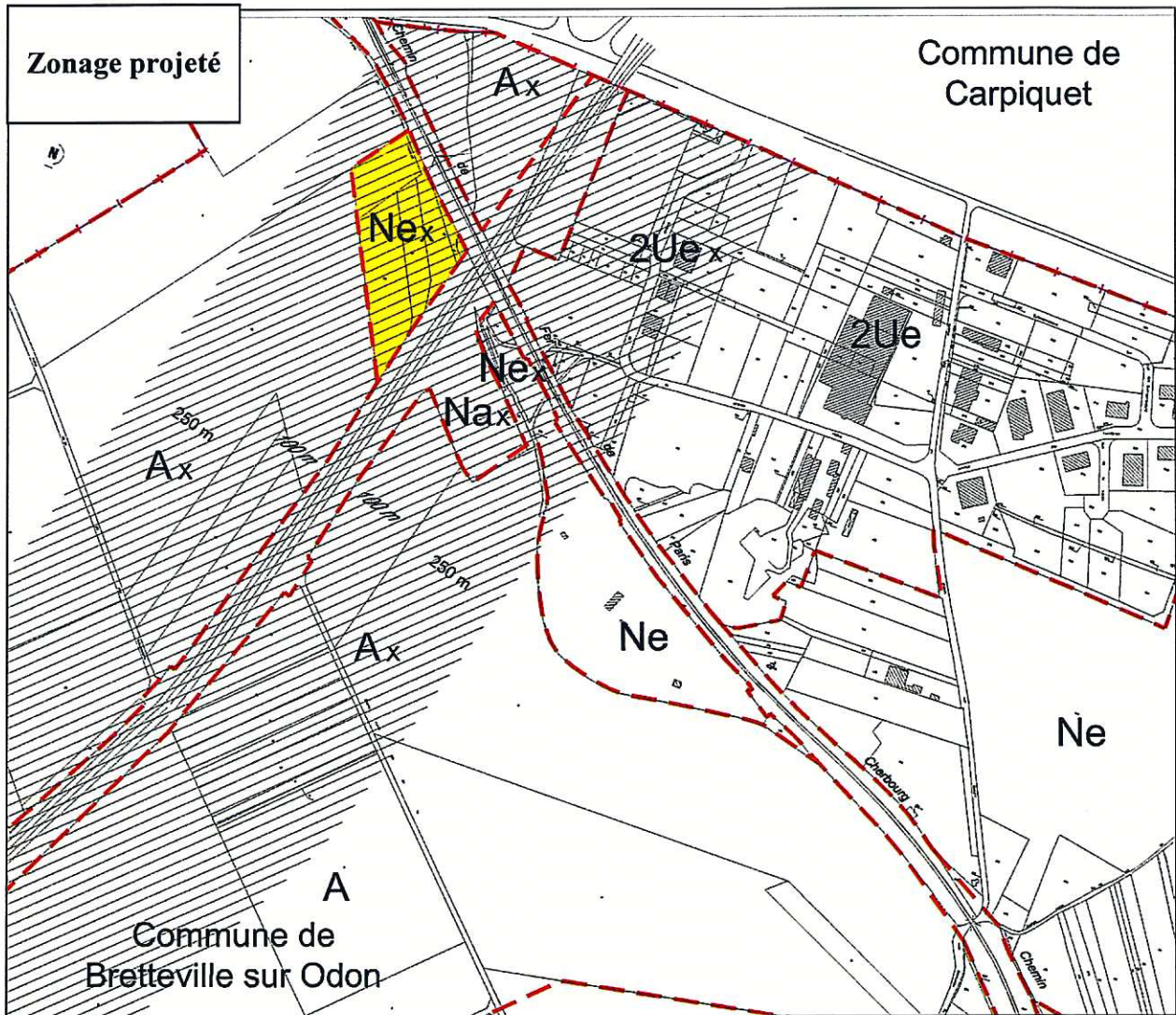
La zone incluant l'espace de stationnement des véhicules des visiteurs du parc sera ainsi classé en zone Ne selon les règles actuelles du Plan Local d'Urbanisme.

6. Objet de la révision simplifiée n°1

La présente révision simplifiée n°1 consiste ainsi à :

1. Sur le plan de zonage, créer une zone Nex d'une superficie d'environ 23500 m², selon le plan ci-après :





7. Tableau des surfaces des zones

Tableau de superficie des zones (en hectares)

Zones	Situation actuelle		Situation future	
	Superficie	%	Superficie	%
1U	8ha	1.2	8ha	1.2
2U	32.5ha	5	32.5ha	5
3U	77.5ha	12.0	77.5ha	12.0
1Ue	18ha	2.8	18	2.8
2Ue	35ha	5.5	35	5.5
Uf	65ha	10.1	65	10.1
Total des zones urbanisées	236	36.6	236	36.6
AU	27ha	4.0	27ha	4.0
1AU	8ha	1.5	8ha	1.5
Total des zones naturelles urbanisables	35ha	5.5	35ha	5.5
A	100ha	15.5	98ha	15.2
Np	104ha	16.1	104ha	16.1
Ne	44ha	6.8	46ha	7.1
Ns	2.5	0.3	2.5ha	0.3
Na	124	19.2	124	19.2
Total des zones naturelles protégées	374.5	57.9	374.5	57.9
Total général	645.5	100	645.5	100