

ZAC
LE GRAND CLOS



BRETTEVILLE SUR LAIZE

DOSSIER DE CRÉATION



SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	5
A. Processus	5
B. Bilan de la concertation	6
II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	6
A. Définition des besoins	6
B. Opportunité du site retenu	8
III. PERIMETRE RETENU	9
IV. DESCRIPTION DU SITE	10
A. Etat initial et environnement	10
a. Situation géographique :	10
b. Caractéristiques paysagères et architecturales	10
c. Cadre physique et hydrologique	11
d. Biodiversité.	11
B. Cadre réglementaire	12
a. SCOT (schéma de cohérence territoriale)	12
b. PLU (plan local d'urbanisme)	12
V. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER DANS LA ZONE	15
VI. CHOIX RETENUS AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'ENVIRONNEMENT	16
A. Scenarii issus des études préalables	16
a. Scenarii 1 : "De la vallée à la plaine"	16
b. Scenarii 2 : "Des Jardins habités"	16
B. Synthèse des scenarii : parti d'aménagement	17
a. Démographie et logement :	17
b. Circulations :	17
c. Paysages et biodiversité :	17
d. Gestion des eaux de pluie	18
e. Offre en services et équipements.	18
f. Architecture	18
C. Plan de composition actualisé	19



1 | PREAMBULE

A PROCESSUS

Implantée au sud de l'agglomération caennaise, au centre du Département du Calvados, la Commune de Bretteville-sur-Laize affiche un dynamisme démographique continu, et sa proximité de l'aire d'attractivité de l'agglomération caennaise, ainsi que son niveau d'équipements et de services, en font un animateur du territoire essentiellement rural qui l'entoure.

Forte d'une réserve foncière d'une contenance d'environ 30 hectares, acquise du fait d'une opportunité au début des années 2000, l'équipe municipale a mené une réflexion en vue d'une ouverture à l'urbanisation du secteur nord-est de son territoire. Il s'agissait notamment de maintenir sa dynamique démographique, et pérenniser ses équipements municipaux et son attractivité économique à l'échelle locale.

Pour ce faire, la Commune de Bretteville-sur-Laize a lancé des études en 2012, afin d'analyser la faisabilité et le potentiel d'une opération d'aménagement sur le secteur susvisé. Ces études ont permis d'aboutir à la définition d'une stratégie globale, autour de deux grands secteurs :

- Une partie dédiée à l'activité économique, au Nord de l'emprise d'étude, correspondant à l'extension de la zone d'activités des Hautes Varendes, portant sur une superficie d'environ 9 hectares et relevant de la compétence de la Communauté de communes Cingal - Suisse Normande ;
- Une partie à vocation d'habitat, objet des présentes, qui relève de la compétence communale : ce secteur porte sur une emprise d'environ 22 hectares, et a fait l'objet d'études spécifiques complémentaires de la part de la Commune, qui ont abouti à la définition de scénarii d'aménagement pour la création du futur quartier amené à s'appeler "Le Grand Clos".

Compte-tenu de la superficie importante de ce développement, la Commune a privilégié une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), lui permettant de conserver la maîtrise des choix stratégiques qui seront faits. Ainsi le Conseil municipal a-t-il délibéré le 26 novembre 2015 pour valider les conclusions de l'étude de faisabilité portant sur le secteur nord-est à vocation d'habitat, et inscrire son aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

Le parti a été pris de choisir l'aménageur avant la création de la ZAC, afin que celui-ci s'approprie et complète les études de programmation.

A l'issue d'une procédure de consultation lancée en janvier 2016, la Commune a choisi la SAS FONCIM comme concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC du Grand Clos.

En vertu du Traité de concession signé en date du 18 juillet 2016, l'aménageur a pris en charge la constitution du présent dossier de création soumis à l'approbation du Conseil municipal, et se chargera également du dossier de réalisation.

B BILAN DE LA CONCERTATION

Par la délibération du 26 novembre 2015, le Conseil municipal avait également défini les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC, à savoir :

- Réalisation d'un dossier d'information au sein du Bulletin municipal ;
- Création d'une adresse mail dédiée pour recueillir les observations du public ;
- Mise à disposition en Mairie dudit Bulletin municipal et d'un registre d'observations.

Le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation le 23 mars 2016, et en vertu du Traité de concession, l'aménageur était tenu de mettre en œuvre une concertation publique durant les phases de création et de réalisation. A cette fin, la SAS FONCIM a organisé, de concert avec le programmiste et la Commune, deux réunions publiques d'information, respectivement les 12 décembre 2016 et 22 mars 2018. Ces réunions, organisées à partir de 18h en la salle des fêtes communale, ont attiré une quinzaine de personnes pour la première, et une trentaine pour la seconde.

Lors de la première réunion, l'aménageur a présenté les ambitions globales du projet, ainsi que la procédure et la chronologie. Le projet à vocation d'habitat a reçu un avis globalement favorable et n'a pas soulevé de questions particulières de la part de l'assemblée. En revanche, le développement d'une nouvelle activité commerciale à proximité de la ZAC, dans la zone d'activités, a suscité quelques inquiétudes de la part des commerçants déjà installés dans le bourg de Bretteville-sur-Laize. En effet, face à la supérette située le long de la RD 23, la zone d'activités prévoit l'implantation de quelques commerces. Il s'agira de veiller à ne pas concurrencer les commerces déjà existants, étant entendu que ce point relève de la compétence intercommunale.

La seconde réunion publique a quant à elle été l'occasion de présenter une esquisse du projet. Les questions ont principalement émané de riverains du futur quartier, et ont porté sur la typologie des constructions à venir, sur les engagements en matière de développement durable, et la qualité des espaces paysagers ainsi que leur gestion, notamment en raison de la suppression des produits phytosanitaires.

2 | OBJET & JUSTIFICATION DE L'OPERATION

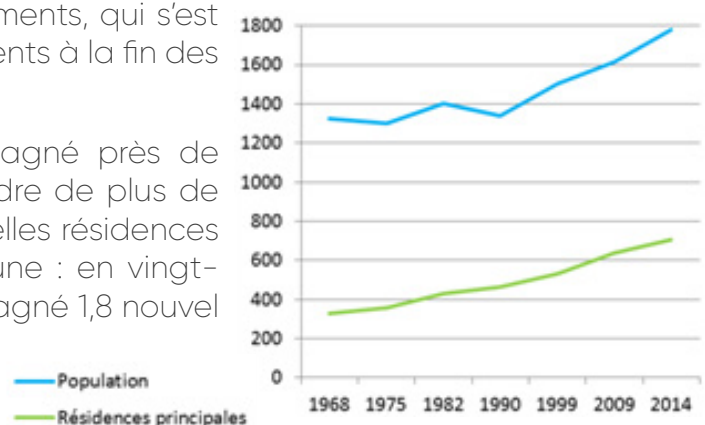
A DEFINITION DES BESOINS

Située en troisième couronne de l'agglomération caennaise, la Commune de Bretteville-sur-Laize bénéficie depuis la fin des années 1990 d'une dynamique favorable liée à cette proximité avec l'agglomération, renforcée par une facilité d'accès vers la ville-centre.

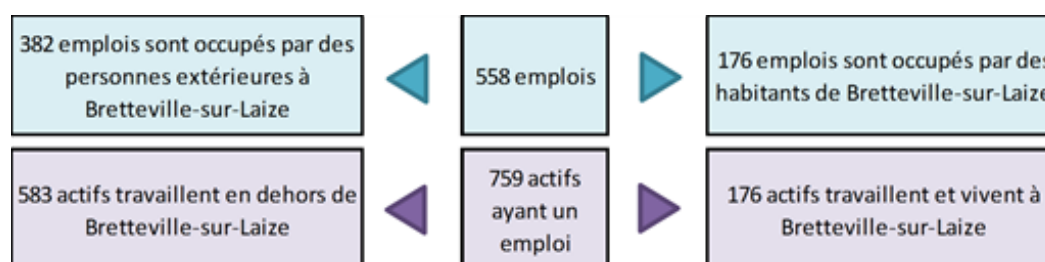
Cette proximité a notamment suscité l'installation de nouvelles familles sur la Commune et, par conséquent, une forte demande en logements, qui s'est traduite par la création de nouveaux lotissements à la fin des années 1990 et au début des années 2000.

Ainsi, entre 1990 et 2014, la Commune a gagné près de 450 habitants, soit une augmentation de l'ordre de plus de 30 %. Sur la même période, près de 245 nouvelles résidences principales ont été construites sur la Commune : en vingt-quatre années, Bretteville-sur-Laize a donc gagné 1,8 nouvel habitant par logement construit.

Évolution de la population et des résidences principales entre 1968 et 2014 (Source : INSEE)



Cette proximité se traduit également par les trajets domicile-travail effectués chaque jour. En effet, 77 % des actifs brettevillais sortent chaque jour de la Commune pour se rendre à leur travail (soit 583 personnes), tandis que 382 des emplois proposés sur le territoire communal (soit 68 %) sont occupés par des personnes extérieures à la Commune. Au total, ce sont ainsi plus de 1900 trajets (allers et retours) qui sont effectués quotidiennement au titre de l'emploi.



Répartition des emplois et des actifs à Bretteville-sur-Laize en 2014 (Source : INSEE)

L'objectif est ainsi de permettre aux actifs travaillant sur la Commune de pouvoir également y vivre, afin de limiter au maximum les flux automobiles quotidiens et recentrer ainsi le dynamisme sur Bretteville-sur-Laize, conformément à son statut de "pôle relais" sur le territoire.

La Commune est désireuse de **poursuivre cette dynamique** : l'aménagement du projet de ZAC "Le Grand Clos" s'inscrit dans une démarche d'extension urbaine maîtrisée sur la commune de Bretteville-sur-Laize, dans une logique de développement durable du territoire.

A l'échelle du territoire intercommunal, la Commune de Bretteville-sur-Laize constitue un pôle d'attractivité, en raison d'une **offre diversifiée de commerces et de services**, et de la présence de sa **zone d'activités** à proximité de l'échangeur "La Jalousie" sur la commune voisine de Cintheaux, qui relie la route nationale n°158 (axe *Caen-Falaise*).

Le **développement et la pérennisation de cette identité** par l'accueil de nouveaux habitants constituent par conséquent un enjeu majeur pour la Commune, qui souhaite ainsi renforcer son rôle de pôle relais, tel que l'identifie le SCoT de Caen Métropole.

L'objet de l'aménagement du secteur du Grand Clos est la création d'une zone à vocation d'habitat dans la continuité du tissu urbain actuel, qui s'accompagne du projet parallèle d'extension de la Zone d'Activités (ZA) "Hautes Varendes" en partie nord du périmètre.

Cette dernière constitue l'un des secteurs le plus récemment urbanisés sur la commune. Afin d'**impulser sa reconnexion avec le bourg**, tout en **mettant en valeur l'espace boisé** de Quilly, la Commune a ainsi porté ses intentions de développement autour de ce secteur, qui permet d'allier potentialité d'homogénéiser le territoire communal et conservation d'un cadre de vie privilégié.

Les études préalables de faisabilité ont fait ressortir la nécessité de développer une offre diversifiée de logements (*principalement autour de maisons de ville, terrains à bâtir, logements intermédiaires*), tant sur le marché privatif que social.

La réalisation du projet d'aménagement du Grand Clos sera également l'occasion pour la Commune de pérenniser ses équipements communaux : scolaires (*école primaire, école maternelle, collège*), socio-culturels (*service d'aide aux demandeurs d'emploi, foyer communal, médiathèque, salle polyvalente, cinéma, etc.*) et sportifs (*gymnase, terrains de sport*), et de renforcer son offre par la réalisation d'un nouvel équipement public socioculturel de type "maison de quartier" ou "maison des associations" au sein de la ZAC.

B OPPORTUNITÉ DU SITE RETENU

Lors de l'élaboration de son PLU, approuvé en 2008, la Commune de Bretteville-sur-Laize a souhaité mettre l'accent sur la poursuite de la densification du centre-bourg et sur l'évitement de l'étalement urbain, préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagements, et, ce, notamment en restreignant les possibilités d'extensions urbaines au regard des contraintes environnementales, particulièrement prégnantes sur le territoire communal (zones inondables, sites classés, ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

Elle a ainsi limité à trois le nombre de zones 1AU destinées à l'habitat :

- Une première zone située au Sud-Ouest du centre-bourg, d'une superficie de 1,5 hectare, est réservée à la réalisation de logements sociaux à destination des personnes âgées. Un emplacement réservé (ER 7) y a été défini afin de garantir cette destination ;
- Une deuxième zone située au Sud-Est du centre-bourg, à proximité des équipements scolaires et sportifs, d'une superficie d'environ 5,5 hectares. L'urbanisation de cette zone à vocation d'habitat (lotissement des Bruyères) est presque achevée : la construction des trois parcelles restantes, représentant environ 1 hectare, sera réalisée par leur propriétaire dans le cadre d'une opération privée.
- Enfin, une troisième zone, d'une superficie d'environ 3 hectares, située au Nord du centre-bourg (lieu-dit la Moissonnière). Cette zone est en partie réservée aux constructions liées au service à la personne et aux équipements d'intérêt général. Elle a été divisée en un sous-secteur 1AUe lors de la modification du PLU intervenue en 2011 et accueille depuis 2013 l'EHPAD des Chanterelles.

La Commune a, par ailleurs, créé une zone AU, au Nord-Est du centre-bourg, afin d'en faire une réserve foncière destinée à la mise en œuvre et à la maîtrise du développement urbain communal sur le long terme, et ce, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les zones urbanisées destinées à l'habitat, UB et UC, n'offrent quasiment plus de potentialités foncières : la quasi-totalité des parcelles disponibles dans le tissu aggloméré ont été construites, et les parcelles restantes ne sont pas suffisantes pour mettre en œuvre un projet urbain d'envergure.

Par conséquent, la zone AU se présente aujourd'hui comme la dernière opportunité foncière pour permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat et son développement futur.

La Commune a acquis les terrains correspondant à cette zone AU en septembre 2007, sur proposition du vendeur. La Commune avait en effet identifié les potentialités de développement sur ce secteur, du fait notamment des possibilités qu'il offre en matière de reconnexion entre la ZA et le centre-bourg. De plus, cette zone présente un potentiel d'aménagement qualitatif, du fait des nombreux espaces verts qui l'entourent, qui pourront être mis en valeur afin d'asseoir l'identité verte du territoire communal.

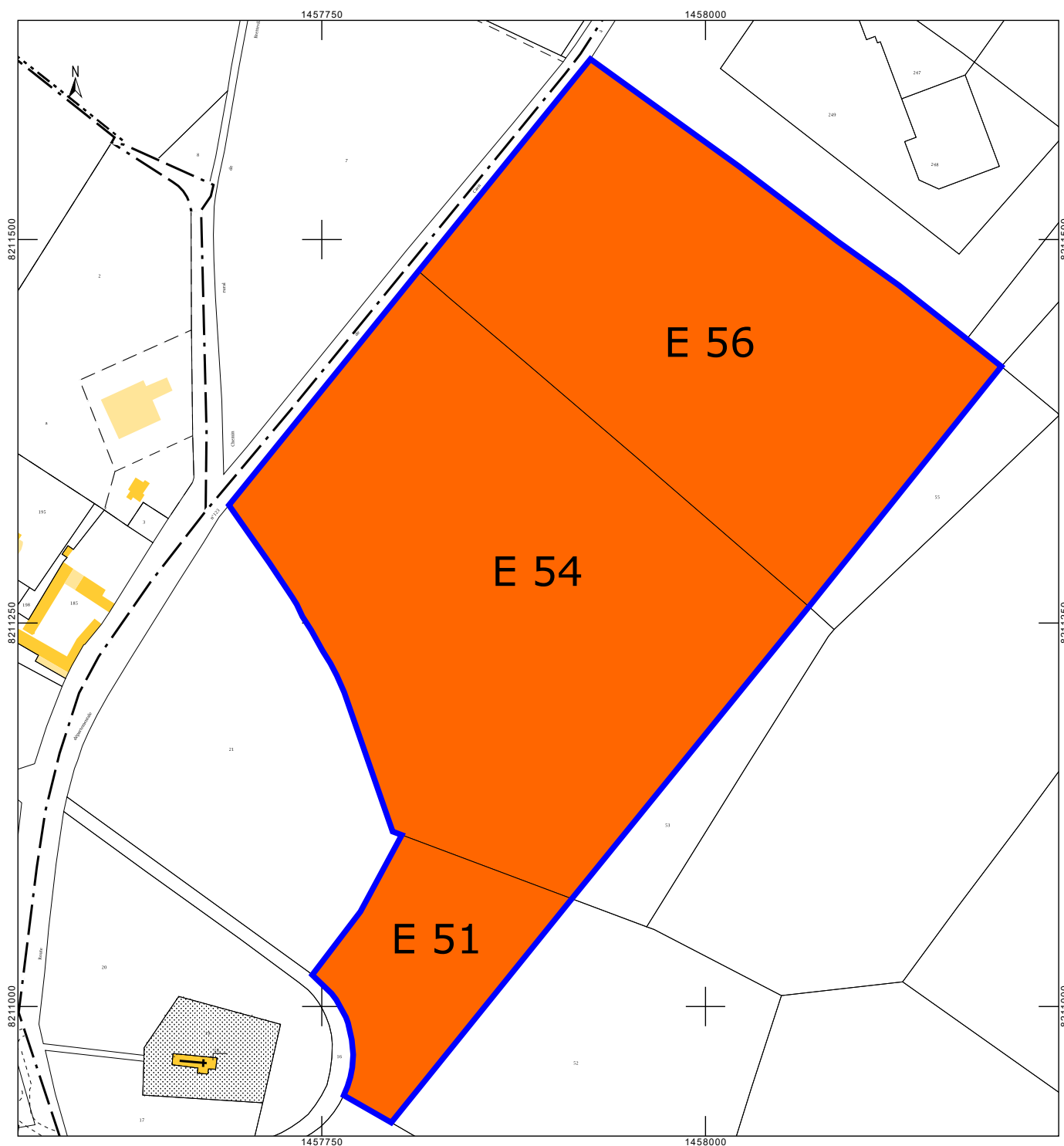
L'exploitation de ces terres agricoles a pu perdurer jusqu'au lancement opérationnel de la ZAC (sondages géotechniques, diagnostic archéologique, etc.) en 2016. En outre, une étude de l'impact du projet sur la filière agricole a été lancée, dans le but de définir une stratégie pour en compenser l'incidence sur ladite filière.

3 | PÉRIMÈTRE RETENU

 Périimètre ZAC

Propriétaires :

 Commune de BRETTEVILLE SUR LAIZE



4 | DESCRIPTION DU SITE

A ÉTAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT

a. Situation géographique

Bretteville-sur-Laize est localisée dans le département du Calvados à une vingtaine de kilomètres de Caen. Elle est limitrophe des communes de Fresney-le-Puceux, Boulon, Cintheaux, Gouvix, Barbery, et membre de la Communauté de communes Cingal-Suisse Normande.

Au nord-est du périmètre d'étude, la route départementale (RD) n° 23 relie Cintheaux et l'échangeur de "La Jalousie", qui permet de rejoindre Caen ou Falaise via la Route nationale (RN) n°158.

Cette proximité de la RN158 permet également un accès aisé aux autoroutes A13 (vers Paris) et A88 (vers Le Mans).

b. Caractéristiques paysagères et architecturales

Patrimoine culturel

Le secteur du Grand Clos se situe dans le périmètre de co-visibilité de bâtiments classés au titre des Monuments historiques (Eglise et Ancien Manoir de Quilly), et est impacté au sud par la mise en protection au titre des sites classés "Terres et bois du Hameau de Quilly et Bois des Riffets". Ces protections se traduiront notamment par des prescriptions spécifiques, les projets de construction devant faire l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs, le site est recensé comme présentant un intérêt archéologique : un diagnostic a été prescrit par le Préfet de la Région Normandie dans le cadre de l'aménagement de la zone. Cette opération s'est déroulée à partir du mois d'août 2018.

Cette opération de diagnostic archéologique de la ZAC Le Grand Clos à Bretteville-sur-Laize a permis d'identifier un pôle principal de vestiges concentré dans la partie sud de la parcelle E51 à une altitude comprise entre 95 et 91 m NGF. Ces vestiges groupés sur une surface d'environ 1,3 ha se composent de trous de poteaux et des fossés ayant livré des tessons de céramique du premier Âge du Fer, de probables fosses de plantation comblées dans le courant du II^e siècle de notre ère, un ensemble de sépultures des IV^e et VI^e siècles, des dépotoirs illustrant les combats qui se sont déroulés en août 1944.

Cadre paysager

La Commune de Bretteville-sur-Laize marque la frontière entre, à l'ouest, le Cinglais, territoire constituant un interfluve boisé entre les vallées de l'Orne et de la Laize, et dont les reliefs sont agrémentés de vastes clairières, et à l'est, la campagne de Caen méridionale, plaine aux vastes horizons qui se déploie le long de l'axe Caen-Falaise.

Le périmètre de ZAC s'inscrit dans un paysage à dominante agricole : au nord et à l'est, les terres sont cultivées, mais l'exploitation du site a quant à elle cessé depuis le lancement des études préalables à l'aménagement, soit depuis plus de deux ans.

La zone est bordée au sud par un boisement au sein duquel sont implantés l'Eglise et le Château de Quilly, et à l'ouest par la route départementale n°23, qui relie la zone d'activités "Hautes Varendes" au nord.

La zone d'étude se compose actuellement d'un vaste champ. Il s'agit d'un terrain globalement plat, en légère pente (< 1%) vers le sud-ouest, qui ne comporte aucune anomalie topographique particulière. L'altitude du terrain d'assiette est comprise entre 107m au nord et 85m au sud.

L'un des enjeux de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur est de réconcilier l'entrée nord de la ville avec le centre-bourg. En effet, la Vallée de la Laize, qui passe au sud du territoire communal, a déterminé l'urbanisation du centre-bourg. Au nord, la présence du patrimoine bâti ancien et des espaces boisés qui l'englobent font office de frontière avec les activités agricoles qui s'étendent jusqu'en limite communale, et la zone d'activités implantée stratégiquement par rapport aux grands axes routiers.

c. Cadre physique et hydrologique

Nature du sol

L'étude géotechnique préalable n'a pas révélé d'anomalie remarquable. Les sondages font apparaître un sol majoritairement calcaire, recouvert d'une couche de terre végétale plus ou moins épaisse. Seule, la présence supposée d'un ancien puits d'extraction de silex au nord-est de la zone a été mise en lumière, et devra faire l'objet de sondages complémentaires lors de la réalisation.

Hydrologie

Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection de captage des eaux, mais il existe à proximité, des périmètres de protection :

- à 2 km au Sud, les "Mines de Gouvix" sont utilisées pour des prélèvements pour l'alimentation en eau potable ;
- à 3,8 km au Nord, les "Mines de May" à Fontenay-le-Marmion font l'objet d'un projet de prélèvements pour l'alimentation en eau potable.

D'après les données de la DREAL de Normandie, le projet n'est pas soumis à un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux. On précisera cependant que la bordure sud du projet peut présenter des risques de remontée de nappe entre 0 et 1 m de profondeur, mais cela concerne les points bas du secteur occupés actuellement par les voiries existantes et leurs accotements, et les fossés les longeant.

d. Biodiversité

Le terrain d'assiette du futur quartier n'est pas concerné par un zonage environnemental ou toute autre mesure contractuelle de ce type. En revanche, des zones de protection sont présentes sur le territoire communal et aux abords immédiats du périmètre du projet, auxquelles il conviendra de porter une attention particulière :

- Zone Natura 2000 Directive "habitats" de la Vallée de l'Orne et ses affluents ;
- ZNIEFF de Type II Bassin de la Laize ;
- ZNIEFF de Type I Coteau de Jacob-Mesnil ;
- ZNIEFF de Type I Forêt de Cinglais et Bois de l'Obélisque ;
- ZNIEFF de Type I La Laize et ses affluents.

Les études menées ont permis de faire valoir le peu d'incidence que le projet de ZAC est susceptible de porter sur son milieu. Il n'en demeure pas moins que des mesures préventives ont été prises lors de la conception, et le seront pour l'ensemble de la réalisation.

Les forêts, espaces boisés, et zones humides sont fortement implantés aux alentours du périmètre, et participent à l'identité territoriale. Aussi, afin de préserver les continuités écologiques auxquelles ces éléments contribuent, le projet de ZAC s'inscrit dans une logique environnementale forte, par le biais de choix paysagers et techniques favorables à l'épanouissement de la faune et de la flore locales.

B CADRE REGLEMENTAIRE

a. SCOT (schéma de cohérence territoriale) :

Le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011 et modifié les 06 février 2014 et 16 décembre 2016.

Bretteville-sur-Laize est identifiée comme **l'un des quatre pôles relais** sur le territoire du SCOT. Son niveau d'équipements et de services en fait un **animateur** de son territoire immédiat, dans lequel elle joue un rôle économique structurant. Le SCoT définit les pôles relais comme sites préférentiels pour l'accueil d'activités, d'équipements et de services publics, leur développement économique devant porter plus spécifiquement sur les activités artisanales, commerciales ou de services nécessaires aux besoins de l'espace rural qu'ils structurent. En ce sens, l'extension de la ZA "Hautes Varendes", portée parallèlement par la Communauté de communes Cingal-Suisse Normande, répond à cet objectif.

En tant que pôle relais, la Commune de Bretteville-sur-Laize est destinée à accueillir un développement résidentiel conséquent, dans le respect des règles de densité et des formes urbaines suivantes :

- Densité minimale moyenne nette supérieure ou égale à 20 logements par hectare.
- Proportion de logements collectifs et/ou intermédiaires supérieure ou égale à 40% des logements construits.
- Proportion de logements sociaux supérieure ou égale à 25% des logements construits.

b. PLU (plan local d'urbanisme)

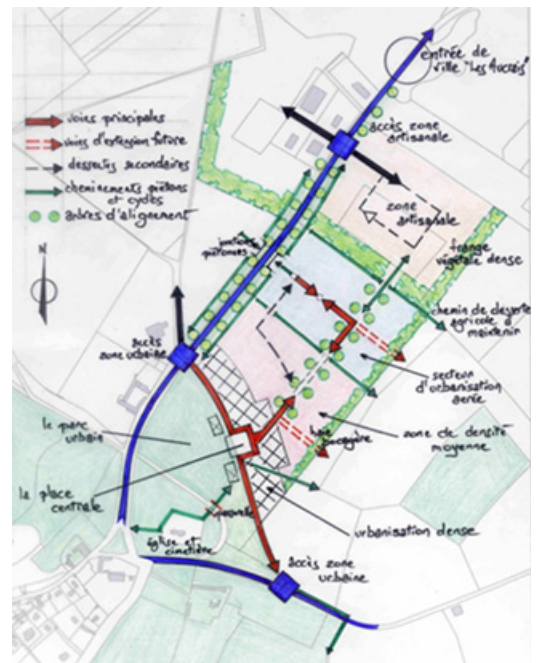
Dès 2008, le secteur du Grand Clos a été inscrit dans un objectif global d'urbanisation à long terme. Les orientations particulières d'aménagement (OAP) inscrites au PLU indiquent en effet que "la Commune dispose d'une réserve foncière importante et homogène située au Nord du bois de Quilly. Cette réserve lui permet d'envisager la maîtrise de son développement urbain. [...] Par ailleurs, compte-tenu des différentes contraintes (zones inondables, sites 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..."

Il était alors prévu que la création de ce nouveau secteur d'habitat serait faite en corrélation et en cohérence avec un projet plus global prévoyant à la fois l'extension des activités au Nord et la création d'un "pôle vert" sur le site de Quilly.

En ce sens, l'orientation particulière d'aménagement ci-contre a alors été définie sur l'ensemble du secteur Nord de la Commune.

Cette orientation d'aménagement globale a été définie afin de permettre un projet de développement d'ensemble cohérent, devant répondre aux enjeux suivants :

- Sécuriser l'axe principal de circulation (RD 23),
- Aménager sur le plan paysager la nouvelle zone afin de conserver l'image "d'écrin vert" de la commune,
- Assurer des liaisons avec les autres secteurs et les équipements de la commune par le biais de voies de déplacements réservées aux automobiles, piétons et vélos,
- Créer une offre de services au sein du secteur,



- Développer une offre de logements répondant à des besoins différents : accession, location, individuel, collectif..
- Aménager en pôle vert le secteur de l'église de Quilly.

L'orientation particulière précise également que le **développement de ce secteur, en corrélation avec les objectifs du PADD**, se traduit dans un schéma exposant les orientations d'aménagement et permettant une articulation avec les autres secteurs urbanisés de la commune.

Le PADD, en effet, s'articule autour des trois axes majeurs suivants :

- AXE 1 - Structurer la croissance urbaine ;
- AXE 2 - Renouveler l'espace urbain en préservant l'image et la cohérence du territoire communal ;
- AXE 3 - Préserver les ressources et valoriser les paysages naturels.

Au titre de l'AXE 1, le PADD identifie le secteur au Nord du bois de Quilly comme **secteur d'intervention prioritaire**, où une importante opportunité foncière permet à la commune d'envisager la maîtrise de 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.

C'est donc dans le cadre de ces orientations que la Commune a engagé en 2012 les études de faisabilité d'une opération d'aménagement sur le secteur au Nord de Quilly. Ces études ont abouti au projet défini dans le présent dossier de création.

En décembre 2016, afin de permettre la réalisation de ce projet, la Commune de Bretteville-sur-Laize a lancé la procédure de modification de son PLU visant à rendre compatibles les dispositions du document d'urbanisme et le projet.

Au 1er janvier 2017 est intervenue la fusion entre la Communauté de Communes du Cingal et la Communauté de Communes de Suisse Normande : la nouvelle intercommunalité issue de cette fusion, la Communauté de Communes Cingal - Suisse Normande (CCCSN), est ainsi devenue compétente en matière de PLU.

Cette dernière a approuvé le 17 octobre 2018 la modification n° 3 du PLU de Bretteville-sur-Laize qui a eu pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU correspondant au périmètre de la ZAC du Grand Clos et d'adapter les dispositions réglementaires du document d'urbanisme pour la mise en œuvre du projet d'aménagement.

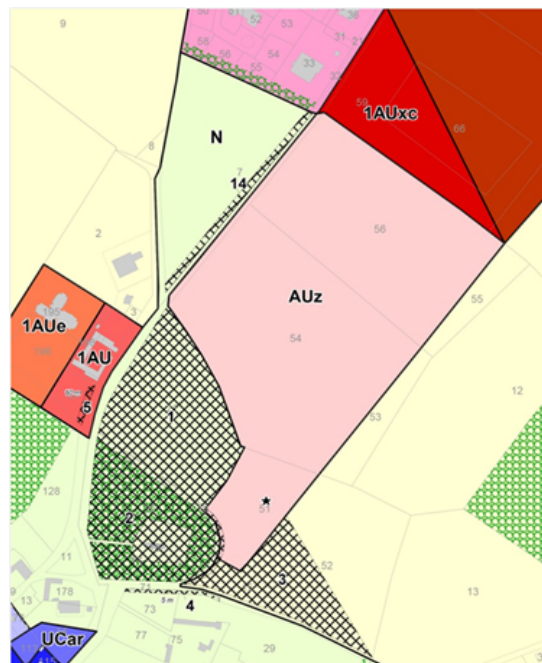
Ainsi, **le site du projet est désormais classé au PLU en zone AUz, c'est-à-dire en zone ouverte à l'urbanisation, réservée principalement à l'habitat et correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Clos.**

Le site de la ZAC est concerné par plusieurs emplacements réservés situés à proximité immédiate :

- ER 1 "Renforcement de boisements et cimetière" ;
- ER 2 "Jardin public-Arborétum" ;
- ER 3 "Emprise pour voie publique" ;
- ER 14 "Création de haie".

Ces emplacements réservés sont situés en dehors du périmètre de la ZAC, et la mise en œuvre du projet n'est pas de nature à porter atteinte à leur destination.

Extrait du zonage applicable à la ZAC du Grand Clos
Source : PLU de Bretteville-sur-Laize modifié le 18 octobre 2018



Par ailleurs, le périmètre de la ZAC est concerné par les servitudes suivantes, avec lesquelles le projet compose :

- Passage de la ligne THT La Dornière-Flers
- Périmètre de protection de l'Ancien Manoir de Quilly
- Périmètre de protection de l'Eglise de Quilly

Il est à noter que le réseau THT a été amélioré par le changement du matériel, renforçant les mesures de protection pour l'environnement proche.

Le schéma directeur issu des OAP prend en compte les contraintes environnementales et réglementaires précitées, et les traduit en objectifs, que la ZAC "Le Grand Clos" intègre dans leur totalité en tant qu'objectifs stratégiques :

- Maintenir la dynamique démographique ;
- Développer une offre variée de logements ;
- Sécuriser l'axe principal de circulation (RD 23) ;
- Aménager l'entrée principale de la ville ;
- Maîtriser les flux de circulations des RD23 et 235 liées aux nouvelles infrastructures routières ;
- Aménager sur le plan paysager la nouvelle zone afin de conserver l'image "d'écrin vert" de la commune ;
- Assurer les liaisons avec les autres secteurs et les équipements de la commune par le biais de voies de déplacements réservées aux automobilistes, piétons et cyclistes ;
- Créer une offre de services au sein du secteur ;
- Développer une offre de logements répondant à des besoins différents : accession, location, individuel, collectif, etc. ;
- Aménager en pôle vert le secteur de l'Eglise de Quilly.

Ainsi le périmètre de la ZAC a été adapté en vue d'être parfaitement en phase avec ces ambitions.

Par conséquent :

➔ Le projet de ZAC du Grand Clos est compatible avec l'orientation d'aménagement définie au PLU dans la mesure où il prévoit :

- La requalification de l'entrée de ville et la création d'accès sécurisés sur la RD 23 ;
- La réalisation d'un réseau de circulations hiérarchisés et adaptés aux usages ;
- Une offre en chemins et liaisons douces, réservés aux piétons et cyclistes, la plus efficace et sécurisée possible, afin de permettre une véritable alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- La création d'un paysage généreux, donnant l'impression de pénétrer dans un "quartier-jardin", et reprenant notamment l'ambiance patrimoniale du bois de Quilly ;
- Le développement d'une offre de logements diversifiés et adaptés aux différents besoins de la population.

→ La ZAC du Grand Clos est conforme à la destination prévue au règlement écrit et graphique du PLU :

- Elle est à vocation principale d'habitat ;
- Elle prévoit la réalisation d'environ 360 logements sur les dix à quinze prochaines années :
 - › Dont une part d'environ 25% d'habitat collectif et d'environ 20% de logements groupés ou intermédiaires, soit au global près de 45% des logements à destination de l'habitat collectif ou intermédiaire, et plus généralement de l'habitat dit "dense" ;
 - › Dont une part de près de 25% de logements locatifs sociaux et d'environ 15% de logements en accession dite "maîtrisée", soit environ 40% des logements dédiés à la mixité sociale ;
- Le programme prévoit également la réalisation d'un petit équipement public à vocation socio-culturelle, de type "maison des associations", qui aura vocation à rayonner à l'échelle de la ZAC et qui constituera un lieu de vie et d'échanges au sein du nouveau quartier ;
- Le projet prévoit la mise en œuvre d'une densité "nette" d'environ 30 logements par hectare, calculée sur la surface cessible de l'opération (hors VRD et espaces paysagers).

5 | PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL

Environ 25 % d'habitat petit collectif et intermédiaire.

Le projet de ZAC prévoit une typologie variée de formes urbaines, de types de logements, et de statuts d'occupation. Il s'agit de maintenir la diversité sociale et générationnelle qui caractérise aujourd'hui Bretteville-sur-Laize.

Le programme global prévisionnel est la suivant :

- Environ 360 logements, pour un total prévisionnel d'environ 50 500 m² de surface de plancher, répartis selon :
 - › Une soixantaine d'unités à destination de l'habitat locatif social (*habitat collectif et intermédiaire, et maisons de ville sur des parcelles d'environ 200 m²*),
 - › Un petit programme d'une quinzaine d'unités sera réalisé en locatif social à destination des jeunes actifs, apprentis, etc. ayant besoin d'un petit logement (*environ 25 m² de surface habitable par unité*) ;
 - › Une cinquantaine de maisons individuelles seront proposées en accession maîtrisée, sur des terrains d'assiette de 200 m² en moyenne ;
 - › Le reste du programme, environ 250 unités, sera proposé en accession libre sous forme de logements collectifs, de maisons groupées et de terrains à bâtir de 400 à 500 m² en moyenne.
- Un petit équipement socioculturel communal de type "maison de quartier" ou "maison des associations".

En termes de typologies bâties, le programme prévisionnel est réparti selon :

- Environ 25 % d'habitat collectif,
- Environ 20 % de maisons de ville ou maisons groupées,
- Environ 55 % de logements individuels libres.

Le programme s'appuie sur une surface cessible prévisionnelle d'environ 120 000 m².

6 | CHOIX RETENUS AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'ENVIRONNEMENT

A SCENARIIS ISSUS DES ÉTUDES PRÉALABLES

Les études préalables à la création de la ZAC ont abouti à la proposition de deux scénarii d'aménagement, ci-dessous présentés.

a. Scénario 1 : "De la vallée à la plaine : un nouveau quartier à Bretteville sur Laize"

Les ambiances paysagères comme fondement du projet



Le scénario n°1 présente une bonne intégration de la zone d'activités par rapport à la zone habitée. Les logements sont confinés dans un écrin vert à l'écart de la route départementale grâce à leur implantation en retrait par rapport à celle-ci, tout en étant connectés, grâce à un maillage interne efficace, aux cheminements reliant le bourg, au sud.

b. Scénario 2 : "Des jardins habités à bretteville-sur-laize"

Les formes urbaines comme fondement du projet



Le scénario n°2 présente une séparation nette entre activités et zone habitée, laquelle est connectée par des accès directs à la route départementale.

B SYNTHÈSE DES SCENARII : PARTI D'AMENAGEMENT

Suite à une étude comparative de ces deux scénarii, la Commune s'est orientée vers le premier, dont le retrait par rapport à la Route départementale, la meilleure conservation du caractère verdoyant du site, et la bonne accroche à la zone d'activités au nord, en font des avantages non négligeables en termes d'impact du projet sur son environnement, et vis-à-vis des objectifs énoncés dans le cadre du PLU notamment.

De plus, la voie centrale plantée et arborée structure le quartier, et permet une respiration essentielle pour la qualité de vie au sein du quartier et sa connexion avec la trame verte qui l'avoisine.

Sur la base de ce choix, et tirant parti de l'étude comparative, un plan directeur faisant la synthèse du scénario n°1 additionné des bonnes idées du scénario n°2, et des enjeux identifiés à l'appui des caractéristiques environnementales du site et des règles d'urbanisme en vigueur sur ce périmètre, a pu être établi par l'aménageur, de concert avec la Commune.

Ce plan directeur prend en compte les partis d'aménagement suivants :

a. Démographie et logement

Dans l'objectif de **maintenir la croissance démographique** dans laquelle s'inscrit la Commune, tout en proposant une variation de l'offre en matière de logements, le projet de ZAC est **compatible avec les ambitions communales et métropolitaines** inscrites dans le SCoT et prévoit :

- une densité de 22 logements par hectare
- environ 150 logements collectifs et/ou intermédiaires
- environ 110 logements sociaux

b. Circulations

Afin de développer le secteur nord-est de la commune tout en traitant l'**entrée de ville** de manière qualitative et **en sécurisant** l'axe principal de circulation, et assurer une **connexion** du nouveau quartier avec le tissu urbain existant, la ZAC du Grand Clos prévoit une **hiérarchisation des voies** conformément au plan directeur issu des OAP du PLU. La distinction de typologies de voiries permettra d'assurer la bonne accessibilité au quartier depuis l'extérieur, tout en favorisant en interne, des flux multimodaux efficaces, sécurisés et apaisés.

L'ensemble du quartier sera desservi par un réseau de liaisons douces, piétonnes et cyclables, afin d'offrir une véritable **alternative à l'usage de l'automobile**, notamment pour les déplacements vers les équipements communaux structurants tels que les écoles ou les commerces du centre-bourg.

c. Paysages et biodiversité

Le paysage constitue un élément majeur du projet : il s'agit d'**intégrer de manière respectueuse le nouveau quartier** à son environnement immédiat et lointain.

Les espaces boisés classés au PLU ainsi que les emplacements réservés pour boisement ou création de jardin sont protégés d'un point de vue réglementaire, et destinés à être maintenus en espaces publics (le cas échéant), et pourraient être mis en valeur par un traitement paysager qualitatif. Ces espaces, qui se situent en dehors du périmètre de ZAC, pourraient contribuer à la **qualité de vie** dans le nouveau quartier.

Le "poumon vert" au sud du projet se prolongera dans la ZAC grâce à des **plantations systématiques** le long des voies de circulation interne, et la présence d'un **axe nord-sud végétalisé**, colonne vertébrale de l'opération en matière de paysage et de maillage urbain.

Les études préalablement menées ont permis de faire valoir le peu d'incidence que le projet est susceptible de porter sur son milieu. Néanmoins, des mesures préventives ont été prises pour la conception, et le seront pour l'ensemble de la réalisation de la ZAC. De ce fait, le projet participe à l'objectif de **préservation de la flore et de la faune** fréquentant les sites protégés à proximité immédiate (Natura 2000, ZNIEFF I et II), pour maintenir une trame qualitative sur l'ensemble du territoire communal et au-delà.

Le traitement de la biodiversité dans le cadre des aménagements prévus fait l'objet d'un dossier spécifique à travers la procédure d'autorisation environnementale. Ce dossier a été déposé à la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer) du Calvados le 06 mars 2018.

d. Gestion des eaux de pluie

Le projet prévoit, conformément au SCoT, une **gestion alternative des eaux pluviales par infiltration**, par la création de plusieurs espaces verts généreux permettant de tamponner les eaux pluviales, et d'éviter au mieux l'imperméabilisation des sols. Ces ouvrages de rétention/infiltration permettront par ailleurs un abattement de la pollution.

Cette gestion devrait permettre de ne pas accentuer les ruissellements et par là même, les risques naturels, parmi lesquels les risques d'inondation. Un dossier spécifique sur les incidences du projet en matière de gestion de l'eau est en cours d'instruction auprès de la DDTM. Ce dossier est inclus dans le dossier d'autorisation environnementale évoqué ci-avant.

e. Offre en services et équipements

Le projet d'extension de la ZA "Hautes Varendes", concomitant au présent projet de ZAC d'habitat, répond pleinement à l'objectif métropolitain de renforcement de l'attractivité économique des pôles relais.

f. Architecture

L'objectif communal réside dans un développement urbain qui n'en soit pas moins **respectueux du patrimoine bâti existant**, en particulier des monuments et sites protégés ou classés.

Ces protections imposent le recours à l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour l'instruction des demandes de permis de construire.

Au-delà de cette consultation obligatoire, une attention particulière sera portée lors de la rédaction du cahier des prescriptions architecturales, afin d'**intégrer au mieux les constructions nouvelles** et préserver les abords de ces monuments historiques, et favoriser l'insertion du projet dans son environnement grâce à des **partis pris architecturaux à la fois ambitieux d'un point de vue écologique, et respectueux d'un point de vue patrimonial**.

C PLAN DE COMPOSITION ACUALISE

BRETTEVILLE-SUR-LAIZE

Maitre d'Ouvrage :
FONCIM
2 bis, boulevard Georges Pompidou
14000 CAEN
Tel : 02.31.38.94.94



Paysagiste Concepteur :
Atelier Vert-Latitude
39, avenue du Six Juin
14000 CAEN
Tel : 02.31.26.94.68



76, rue d'Alleray
75015 PARIS
Tel : 01.45.87.04.90

avant Projet
en tranches
an masse

2018 Echelle : 1/1000 Indice 0 - première diffusion

Bosquet Nord > secteur 3
50 logements
27 libres
23 structurés
0 maisons de ville
0 intermédiaires

Bosquet Sud > secteur 1
52 logements
42 libres
10 structurés
0 maisons de ville
0 intermédiaires

Périmètre MH
Château de Quilly

Parcelle OE 21
Site classé
Abords du château

Eglise ND
de Quilly

Bois des Rifflets

Limite de la ZAC

Bois Sud > tranche 5
18 logements
7 libres
0 structurés
11 maisons de ville
0 intermédiaires

TRANCHE 1
32.949 m²

TRANCHE 2
35.479 m²

TRANCHE 5
32.694 m²

TRANCHE 3
31.554 m²

TRANCHE 4
23.479 m²

Plaine Nord > sect
105 logements
30 libres
12 structurés
11 maisons de ville
52 intermédiaires

Plaine Sud > secteur 2
118 logements
47 libres
9 structurés
16 maisons de ville
38 intermédiaires
8 logts jeunes travailleurs
Maison de quartier

Lots libres = 450m² moyens
2 VL sur la parcelle

Lots libres structurés
1 VL sur la parcelle + garage

Maisons de ville / maison en bande R+C
poche de stationnement

Intermédiaire R+1+C / R+2
poches de stationnement

203 Numéro de lot libre

H Numéro de macro lot

Voie A RD23 - Frange Ouest

Voie B Voie d'entrée dans le quartier





BRETTEVILLE SUR LAIZE
DOSSIER DE CRÉATION

2

**PLAN DE
SITUATION**



BRETTEVILLE SUR LAIZE
DOSSIER DE CRÉATION

3
PÉRIMÈTRE



BRETTEVILLE SUR LAIZE
DOSSIER DE CRÉATION

4
ÉTUDE D'IMPACT



BRETTEVILLE SUR LAIZE
DOSSIER DE CRÉATION

5

**REGIME DE LA ZONE
AU REGARD DE LA TAXE
D'AMENAGEMENT**

→ Rappel de la réglementation

Les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté au sens de l'article L.311-1 alinéa 1^{er} du Code de l'urbanisme sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement, conformément à l'article L.331-7 alinéa 5 du Code de l'urbanisme, lorsque le coût des équipements (dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État) est mis à la charge des constructeurs.

→ Régime applicable à la Zone d'Aménagement Concerté Le Grand Clos

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées au sein de la ZAC Le Grand Clos seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

2 bis boulevard Georges Pompidou 14000 Caen

☎ **02 31 38 94 94**  **FONCIM.FR**

Foncim | SAS au capital de 500 000 €
Siège social : 2 bis boulevard Georges Pompidou 14000 Caen | RCS Caen 345 124 655 00035

