

Département du Calvados

**Communauté urbaine
Caen la mer**



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

Notice de présentation

Dossier de consultation



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

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 déléguée 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.

➤ 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

La présente procédure de modification simplifiée vise à :

- Modifier le règlement graphique afin de régulariser le zonage des parcelles classées en zone AU et Ne au niveau du secteur de La Maslière et ainsi répondre à l'injonction évoquée dans le jugement du tribunal administratif en date du 7 novembre 2025 à l'encontre de la Communauté Urbaine de Caen la mer.

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 Venoux 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.

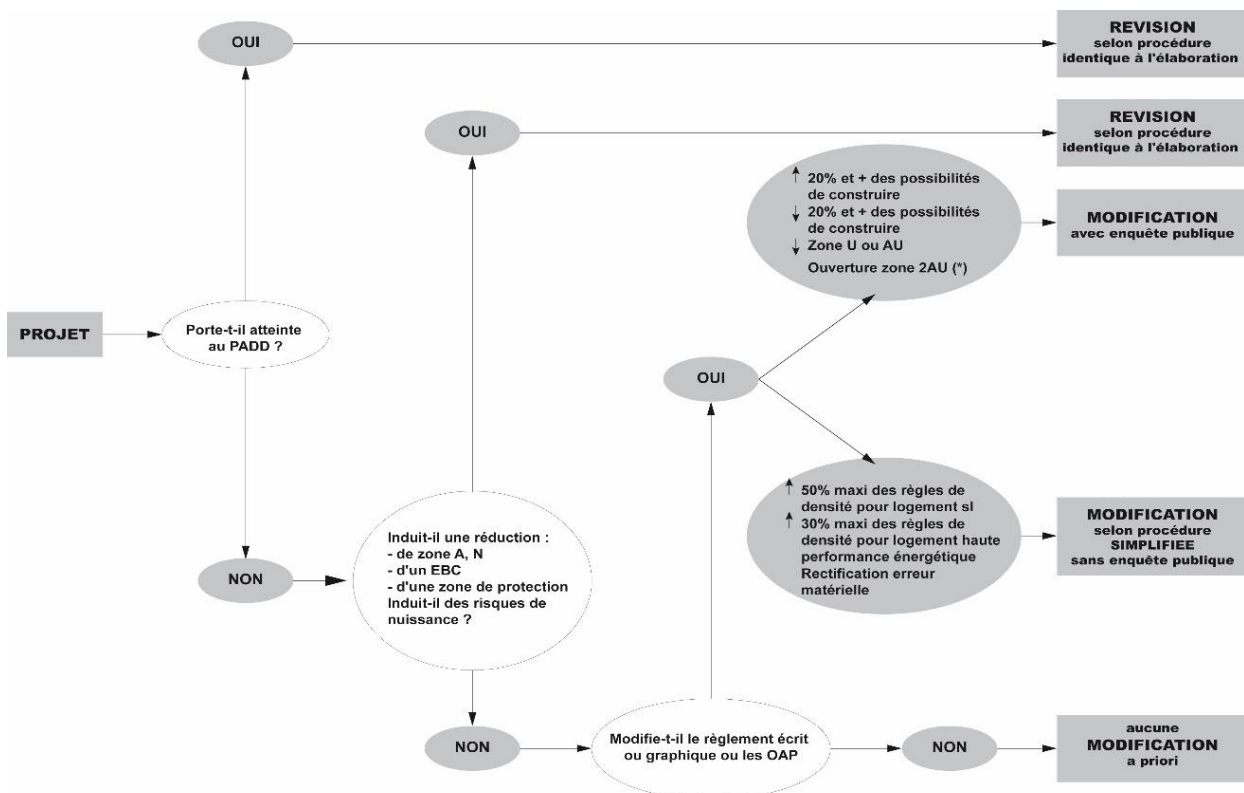
La modification aujourd'hui envisagée vise à :

- modifier les dispositions du règlement graphique pour transformer des secteurs AU/Ne en zone naturelle Na.

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 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

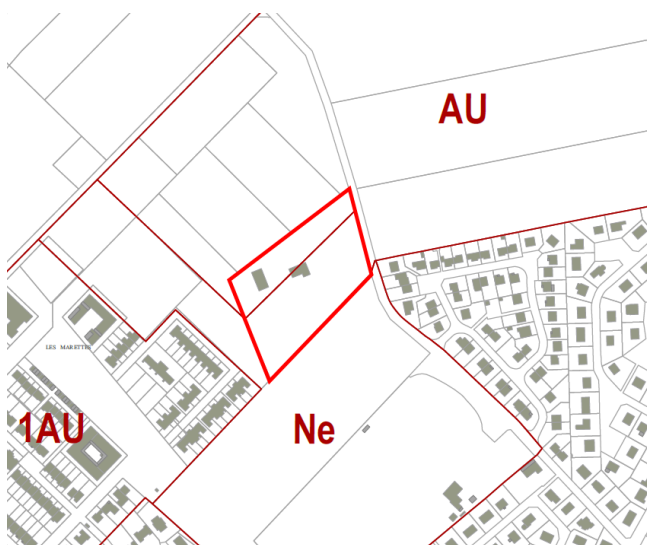
1. Modification du règlement graphique pour reclasser des parcelles en zone naturelle

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 modifications 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 de zonage.

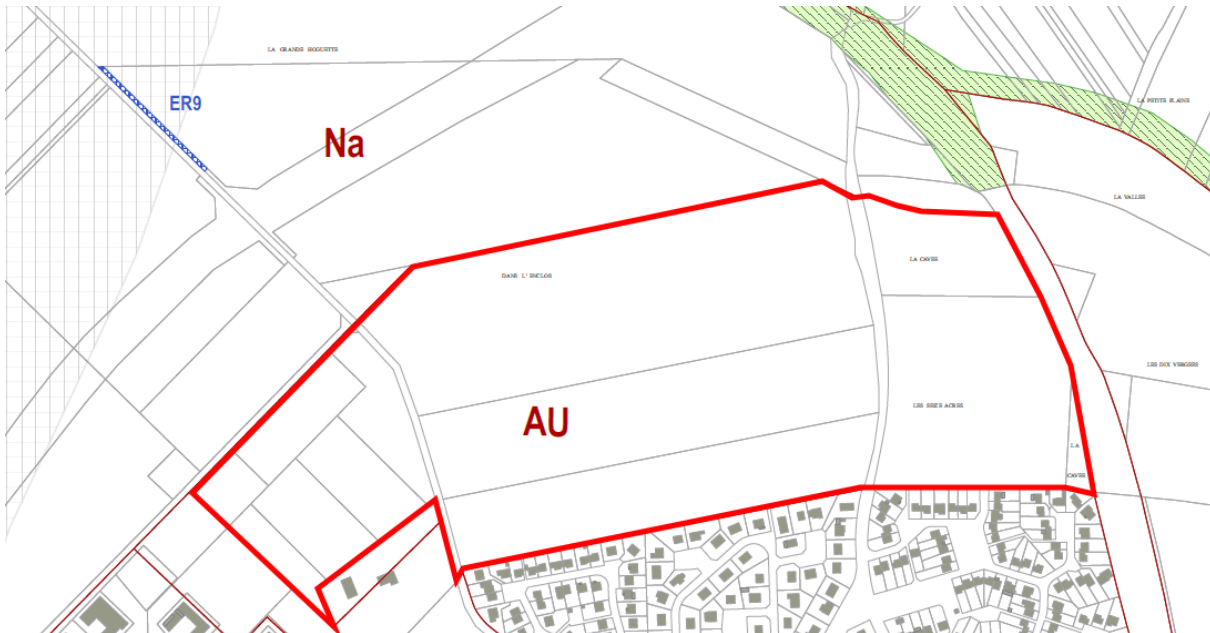
Pour pallier cette incohérence, le tribunal administratif de Caen a délibéré le 7 novembre 2025 sur cette situation et a demandé à la collectivité de se questionner sur le classement de cette parcelle afin de clarifier la situation et d'apporter de la cohérence à la zone (ce dans un délai de 3 mois).

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 prévoit une limitation 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.



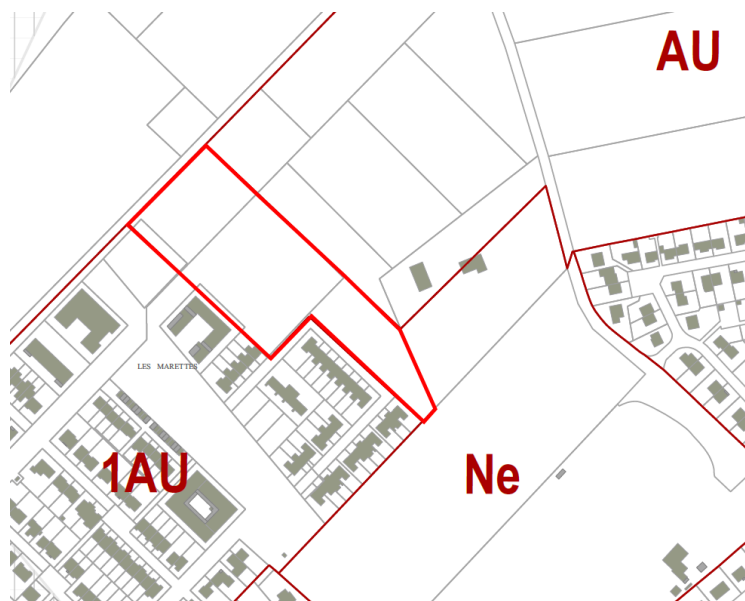
Extrait du règlement graphique en vigueur permettant d'observer la zone AU qui passera en zone Na.

- 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.

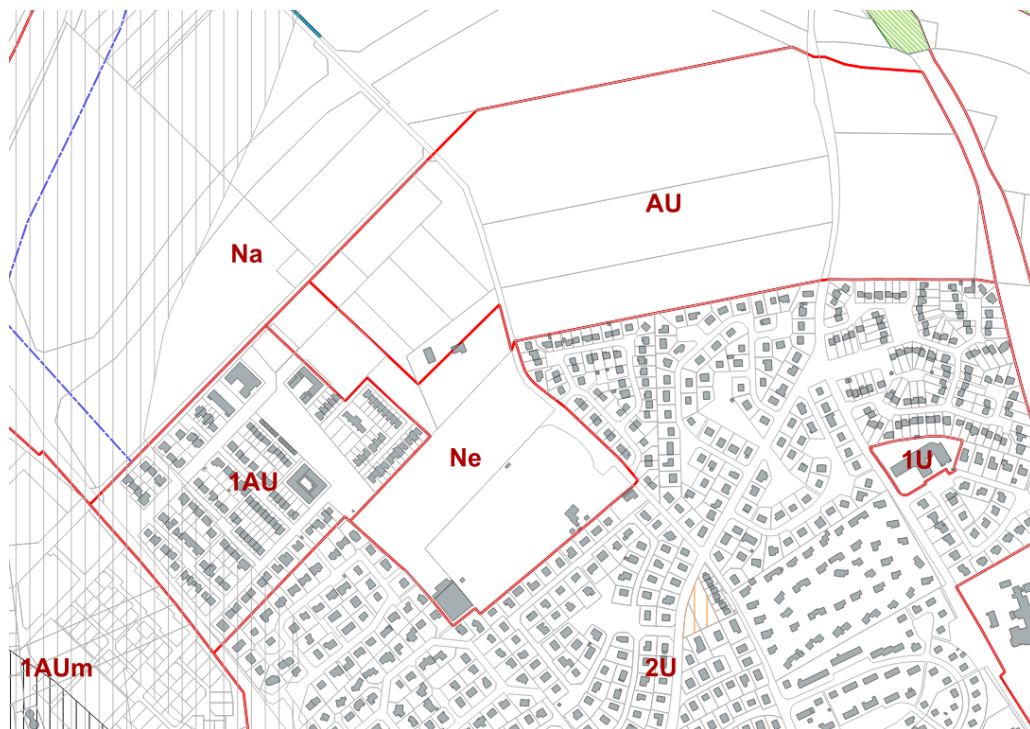
Il convient donc de modifier le zonage dans le cadre de cette modification simplifiée.



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 :

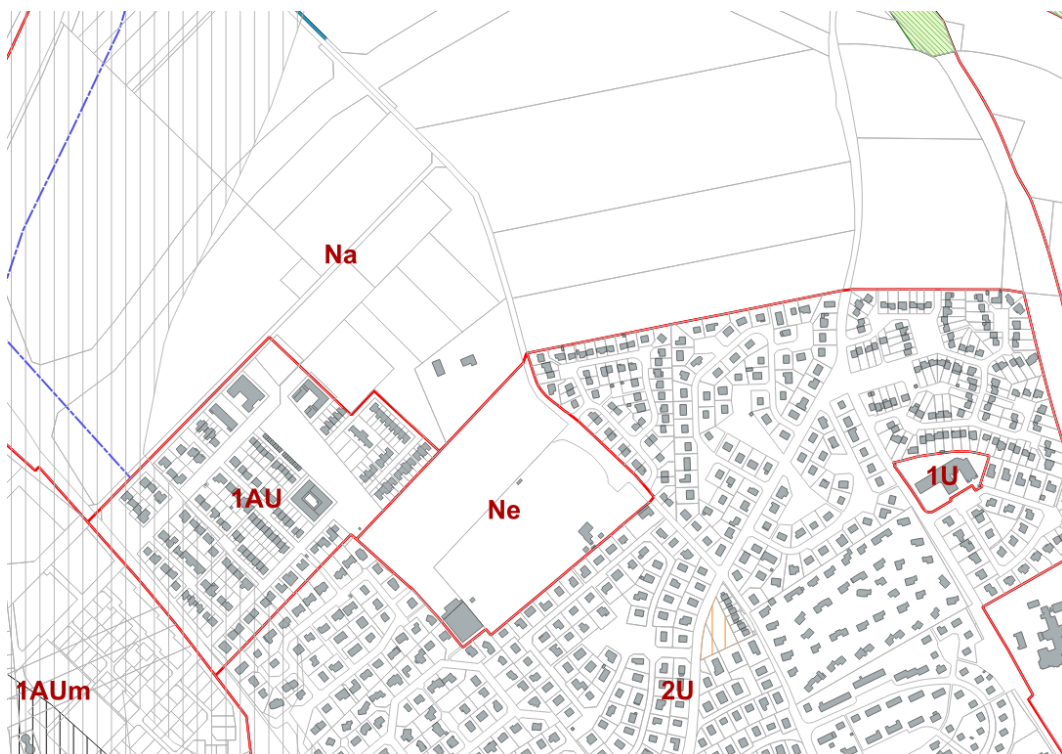


Tableau d'évolutions des surfaces des sous-secteurs concernés pour l'ensemble du territoire de Bretteville-sur-Odon :

	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 donc 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 a pour objectif global de conforter les atouts paysagers en bordure du périphérique. Le projet étant de restaurer une coupure verte et d'effectuer une compensation environnementale à l'échelle de l'agglomération.

Les secteurs changeant de zone ne sont pas soumis à d'orientation spécifique, hormis la zone AU qui est désormais caduque pour recevoir une urbanisation.

Le PADD arrêté du PLUi-HM de Caen la mer intégrera ces modifications dans quelques mois.

1.4 ANALYSE DE LA MODIFICATION

Motif pour lequel ce point de modification a été retenu	Besoin de modifier le zonage pour répondre à la caducité des zones AU et de la mise en cohérence des limites de zonage.
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.