

COMPLEMENTS A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION EVENTUELLE D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

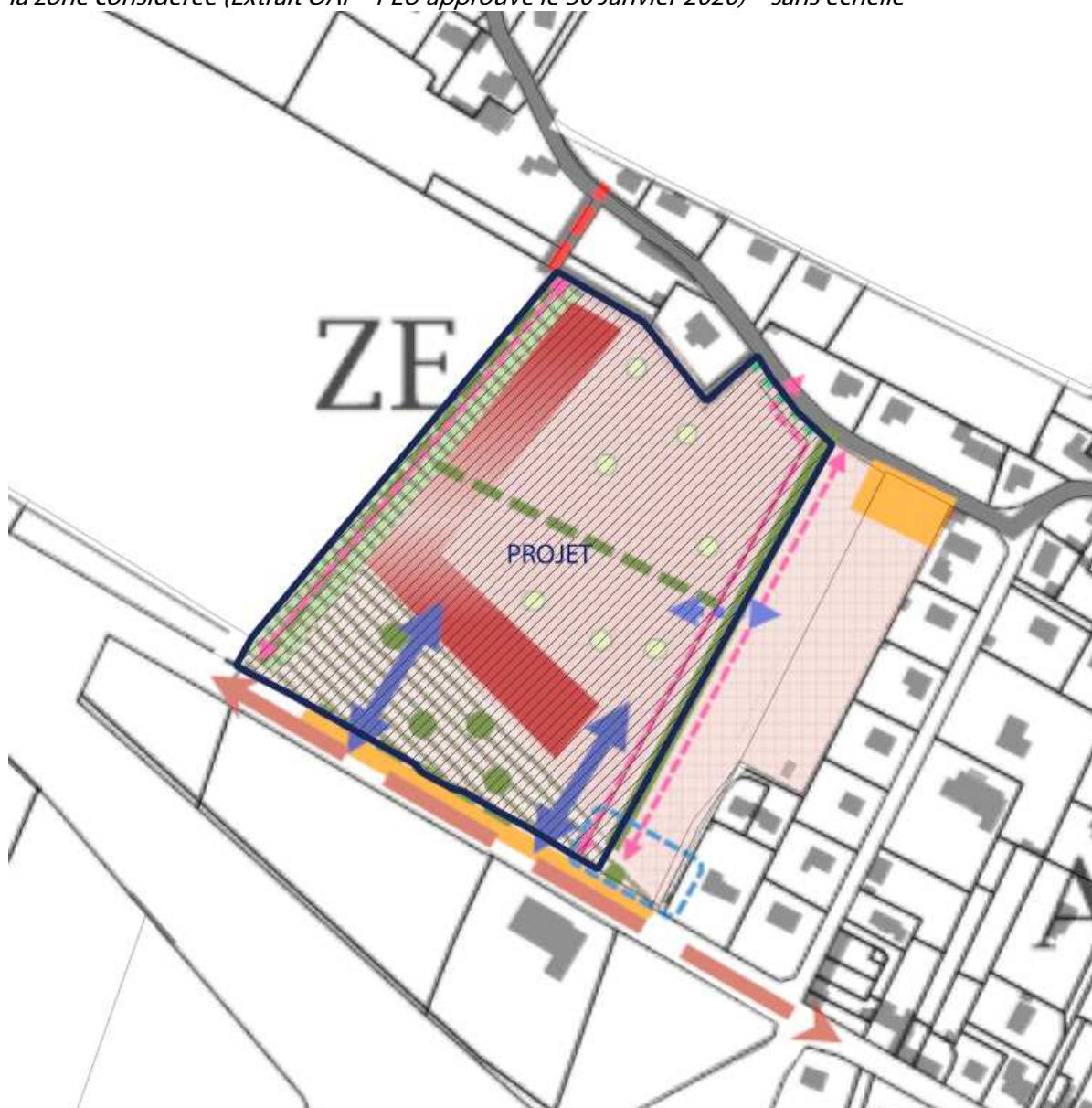
ZONE 1AU DU PLU DE BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE – THUE-ET-MUE (14)

Densité de logements prévue sur le projet

La zone 1AU sur laquelle vient s'insérer le projet s'étend sur 5.2 ha, les OAP du PLU applicables sur le secteur indiquant que la surface réelle constructible sur l'ensemble de la zone 1AU est de 4.18 ha.

Le projet porté par la société Foncim s'étend sur 3.75 ha en partie Ouest de cette zone 1AU, suivant l'emprise ci-dessous figurée sur le schéma opposable des OAP.

Emprise du projet reportée sur le schéma opposable des orientations d'aménagement relatives à la zone considérée (Extrait OAP - PLU approuvé le 30 Janvier 2020) – sans échelle



Sur la totalité du projet représentant une emprise de 3.75 ha, 1.59 ha seront réservés aux espaces communs (espaces plantés, voiries, etc.), et 2.16 ha seront affectés aux surfaces cessibles.

Les OAP relatives à la zone prévoient une *densité minimum de 30 log / ha conformément au PLH*.

Celui-ci définit, pour Bretteville l’Orgueilleuse classée en pôle principal, pour toute opération supérieure à 5 000m², une densité nette résidentielle minimale moyenne de 30 logements / ha.



*Extrait du programme d’actions
PLH 2019-2024
Caen la mer*

Objectifs poursuivis

- ▶ Limiter la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers
- ▶ Contribuer à un aménagement et un habitat de qualité durable et attractif
- ▶ Favoriser des formes urbaines innovantes conciliants densité et aspiration des ménages
- ▶ Intégrer de la souplesse dans la définition des formes urbaines

Déclinaison opérationnelle

1.4.1 Appliquer les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant

Le respect d’une enveloppe foncière maximale à vocation d’habitat de 45 hectares par an, nécessite de fixer des règles de densité différenciées selon les territoires, en fonction de l’armature urbaine. Les communes devront respecter les règles de densité en extension urbaine et en tissu urbain existant présentées dans le tableau ci-dessous :

	Densité nette résidentielle minimale moyenne pour toute opération supérieure à 5 000 m ² (en extension urbaine et en tissu urbain existant)
Centre urbain métropolitain	52 logements à l’hectare
Couronne urbaine	35 logements à l’hectare
Pôle de proximité d’agglomération	30 logements à l’hectare
Pôle principal	30 logements à l’hectare
Pôle relais	30 logements à l’hectare
Couronne périurbaine proche	20 logements à l’hectare
Commune côtière	20 logements à l’hectare
Espace rural ou périurbain	15 logements à l’hectare
CAEN LA MER	30 logements à l’hectare

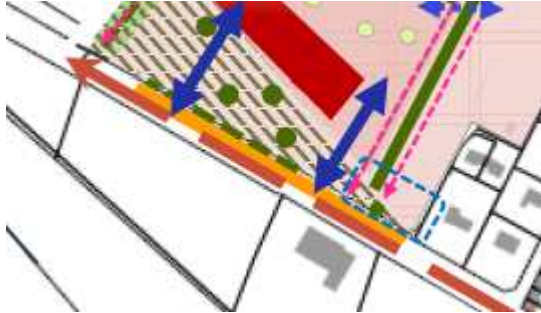
Carte de l’armature urbaine en annexe

La densité nette appliquée sur les surfaces cessibles du projet, conformément aux objectifs du PLH, s’élève donc à 90 logements / 2.16 ha, soit environ 41 logements / ha.

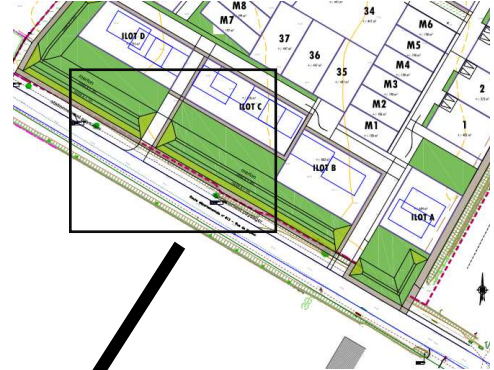
Stationnement commun groupé

Le schéma de principe du projet prévoit, en limite sud de l'opération, des espaces de stationnement paysager aménagés de manière perméable, conformément aux principes définis aux OAP. Ils comprendront 0,5 place / logement créé.

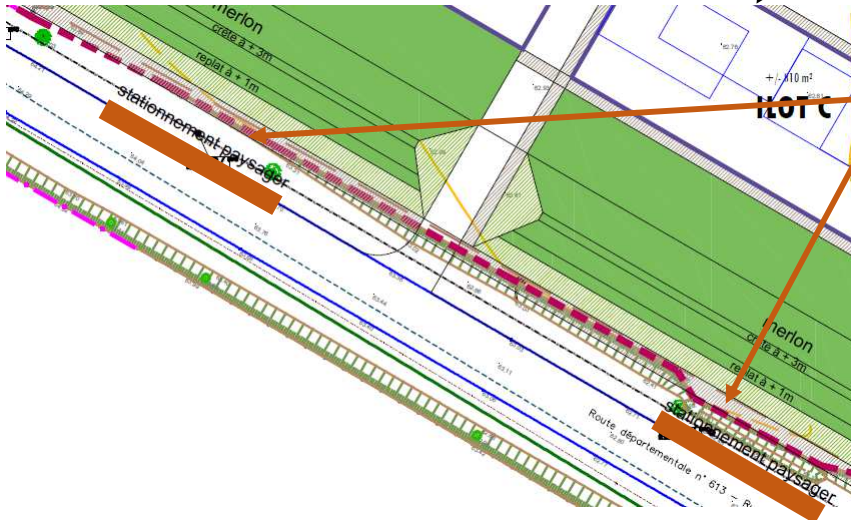
Extrait du schéma opposable – OAP PLU – sans échelle



Extrait de l'esquisse du projet



 Stationnement paysager (emprise et tracé à titre indicatif)

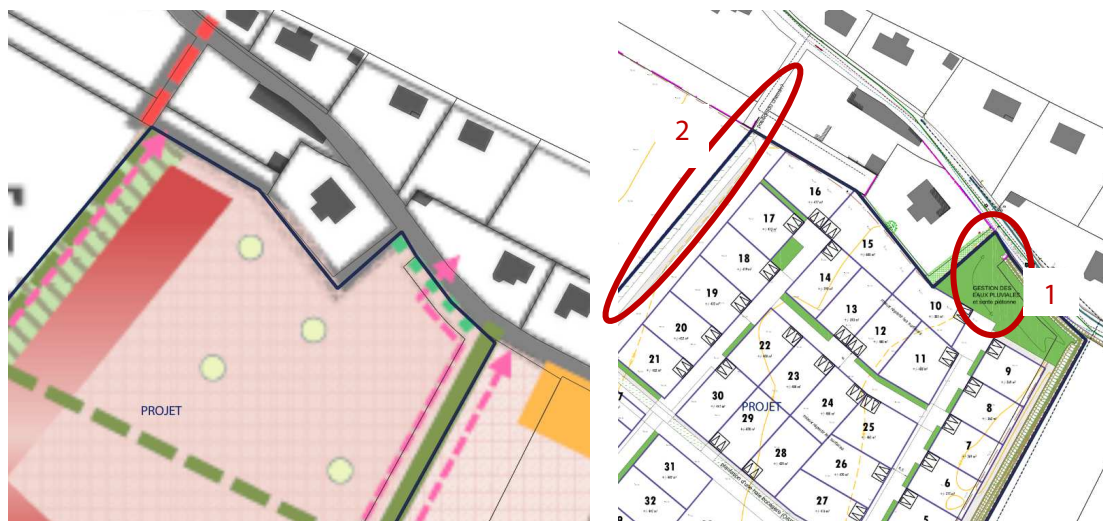


Espaces de stationnement paysager en limite sud de l'opération

Extrait esquisse du projet – sans échelle

Liaisons vers la rue de la Bergerie

1 - Un cheminement est bien prévu en partie nord-est de l'opération, vers la rue de la Bergerie. Son tracé sera précisé en parallèle de l'avancement des études relatives notamment au dimensionnement et aux caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales.



Principe de liaison douce à créer de type multifonctionnelle et dévolue aux usages mixtes récréatifs et techniques, irriguant l'ensemble du quartier

Extrait esquisse projet

2 - Un espace avec liaison douce de type multifonctionnelle, aux usages mixtes récréatifs et techniques, est positionné en limite Ouest de l'opération. Cette liaison douce n'aura pas vocation à recevoir des véhicules motorisés (**hormis si nécessaire le passage ponctuel du personnel en charge de l'entretien des espaces verts**). Son tracé est prévu de manière à permettre le raccord vers l'emprise de l'emplacement réservé n°1 (*Création d'un accès à long terme entre la zone AU et les secteurs nord-ouest de la commune et talus planté*), lorsque cette emprise sera maîtrisée par la collectivité.

Nuisances sonores

L'étude acoustique relative à la mise en place d'un écran, jointe à la demande d'examen au cas par cas, vise à protéger les espaces extérieurs publics ou privés.

Les bâtiments d'habitation à construire sur le projet seront par ailleurs soumis au minimum aux dispositions réglementaires applicables, et notamment celles issues de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit.

Lors des études de conception des bâtiments, la constitution des façades, des parties vitrées, et les performances de ces parties vitrées devront être étudiées en fonction de la position du bâtiment considéré vis-à-vis des voies environnantes et des isolements réglementaires à respecter.