

**Communauté urbaine de Caen la Mer**

commune de **BRETTEVILLE SUR ODON**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**PLU approuvé le .... 8.11 / 2004**

Modification n° 1 .....	06.10 /2008
Révision simplifiée n°1 .....	15.12 /2008
Révision simplifiée n°2 .....	(pas aboutie à ce jour)
Révision simplifiée n°3.....	14.09 /2009
Modification n° 2 .....	19.09 /2010
Modification simplifiée n°1 .....	24.02 /2014
Modification simplifiée n°2 .....	08.09 /2014
Révision allégée n°1 .....	23.02 /2015
Modification n°3 .....	07.09 /2015
Révisions allégées n°2 et 3 .....	14.03 /2016

**MODIFICATION N°3 (procédure simplifiée)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire  
en date du : **28 juin 2018**

Le Président  
Monsieur Joël Bruneau

**RÈGLEMENT**

**Caractère de la zone**

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

**ARTICLE A1 : Occupations du sol interdites**

- Lotissements ou groupes d'habitations.
- Les installations classées, y compris celles qui sont liées à l'agriculture ou à l'élevage.
- Les carrières,
- L'hébergement léger de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés
- Stationnement de plus de trois mois de caravanes.

De plus, dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

**ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions et bâtiments nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et des installations des équipements publics et des services d'intérêt collectif existants et la construction de leurs annexes.
- Les constructions et les installations des équipements publics ou d'intérêt général qui par leur nature ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou à l'activité agricole, sous réserve des dispositions prévues à l'article A13.

Dans les secteurs de bruit reportés sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux.

- Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

**ARTICLE A3 - Accès et voirie****I. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une route nationale ou d'une route départementale, ceux-ci doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

**II. Voirie**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvements des ordures ménagères.

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes:

Voies communales :

- largeur minimale de chaussée: 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Chemins ruraux :

- largeur minimale de chaussée: 4 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres

**ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux****I. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval ; le postulant devra en justifier par certificat du service concessionnaire du réseau. Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

**II. Assainissement**

A/ EAUX USÉES

Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ».

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau, l'assainissement individuel en conformité avec la législation en vigueur, concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, est autorisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

#### B/ EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

#### ARTICLE A5 : Superficie minimale des terrains

Néant

#### ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans les bandes de recul le long des voies à grande circulation qui sont indiquées sur le règlement graphique, les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ou aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Elles seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

Hors les espaces précédents, les constructions sont implantées à une distance de l'axe :

- Autres voies (y compris voies ferrées) : 15 m.
- Berges des cours d'eau et rivières : 10 m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures.

#### ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les autres types d'occupation du sol autorisés pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.

**ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Néant

**ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**ARTICLE A10 : Hauteur des constructions**

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non. Ne sont pas compris le ou les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de 0,40 m.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

**ARTICLE A11 : Aspects extérieurs**

**Objectif:** il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

**Esthétique générale:** Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

**Matériaux:** les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

A/ Façades:

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoise, etc.), devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint de tonalité claire: pierre de Caen ou blanc cassé terre de Sienne.

Sont interdits:

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois. .

B/ Couvertures :

Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile plate naturelle ou vieillie, la tuile mécanique petit moule à raison de 22 au m<sup>2</sup> l'ardoise rectangulaire, naturelle ou artificielle teintée dans la masse, et posée à pureau droit ou tout matériaux d'aspect similaire.

Les constructions à usage agricole ou les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

**Formes et volumes :**A/ Toitures :

Pas de disposition

B/ Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

C/ Bâtiment annexes sommaires:

Les constructions d'annexes, abris, appentis, etc., réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

**ARTICLE A12. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail.

Il pourra être exigé notamment :

- Uniquement dans les espaces d'envergure métropolitaine (quadrant Ouest du SCoT Caen Métropole), la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places (qu'elle qu'en soit sa vocation).
- Concernant les équipements publics des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

**ARTICLE A13. Espaces libres d'aires de jeux ou de loisirs et de plantations**

Rappel: L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, ... ).

La végétalisation devra s'inspirer de la végétation locale.

Les merlons seront plantés de plantes tapissantes, arbres et arbustes d'essences locales pour assurer leur insertion harmonieuse dans le paysage.

**ARTICLE A14. Densité**

Sans objet.

**ARTICLE A15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**ARTICLE A16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.