

**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

Cette zone naturelle non-équipée, est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en termes d'équipements que de forme urbaine) des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Son aménagement respectera les principes définis dans le PADD, en particulier en ce qui concerne le choix dans l'organisation des futurs réseaux, dans la mesure où le futur développement se réalisera en grande partie sur le coteau orienté vers le nord-est, la fin de l'urbanisation actuelle se situant en ligne de crête.

Un secteur 1AU est destiné à être aménagé avant la création du boulevard des pépinières. Des secteurs AU correspondent à des secteurs d'urbanisation à plus long terme.

### ARTICLE AU1 : Occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non stationnement de plus de trois mois de caravanes
- Hébergement léger de loisirs
- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, sont interdites.

### ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés:

- Les constructions techniques d'intérêt général: postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Toutes les autres occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Nécessité préalable d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation de type ZAC ou lotissement, et, sauf en secteurs 1AU, d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.
- Sauf en secteur 1AU, nécessité d'ouvrir un autre accès vers Caen et sur le périphérique avant toute opération d'aménagement. Le boulevard des Pépinières est donc une condition sine qua non.

De plus, en secteur 1 AU doivent être respecté les principes suivants :

- Conformité avec l'esprit du schéma produit dans l'étude Caen la Mer, notamment en ce qui concerne la création d'environ 200 logements selon une typologie diversifiée (lots libres, habitat intermédiaire, collectifs).
- Respect du principe d'un minimum de 25% de logements sociaux.
- Prise en compte des contraintes relatives aux réseaux telles que mentionnées dans l'étude CaenlaMer.
- Prise en compte de l'impact du bruit en intégrant l'obligation d'isolation phonique sur l'ensemble du secteur.

Dans la mesure où ces conditions sont respectées, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ou toute autre activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante (commerces, services, équipements collectifs,...).
- Les établissements à vocation artisanale ou de service sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévoiront leur construction sur au moins deux niveaux.
- Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ».

Les bâtiments à usage d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10000 m<sup>2</sup> couvriront progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

## Article AUE : 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. Ils doivent 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.

### 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'opération d'aménagement de type ZAC ou lotissement. Elles doivent permettre l'approche et l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvements des ordures ménagères.

## Article AU4 : Desserte par les réseaux

### I. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

### II. Assainissement

L'assainissement devra être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur dans la commune, notamment :

#### A/ EAUX USÉES :

Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer.

*Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : <http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp>*

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

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toutes constructions nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer et de son cahier de prescriptions techniques.

Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté d'Agglomération.

#### **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 AU5 : Superficie minimale des terrains**

Néant.

#### **Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, le long des voies douces (voies non-ouvertes à la circulation automobile) les implantations des constructions pourront s'effectuer jusqu'à l'alignement.

Spécifiquement, les retraits exigés, par rapport à la RD 220, pour les secteurs ayant connu une étude dite « d'entrées de ville » (Loi Barnier), sont de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement (secteurs 1AUx et 1AU). Le long de cette même voie, dans les autres secteurs, les retraits exigés seront de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de cette voie classée à grande circulation.

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

#### **Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative de propriété ou à une distance de celle-ci au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

#### Article AU9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

#### Article AU10 : Hauteur des constructions

Néant.

#### Article AU11 : Aspects extérieurs

Objectif: il s'agit, au travers des opérations d'aménagement, de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du 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.

#### Article AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit respecter les dispositions réglementaires contenues dans le Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer.

Il pourra être exigé notamment :

- A. 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).
- B. 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.
- C. Pour les constructions à usage de bureaux dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, le nombre de places

de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**D. Pour les établissements commerciaux :**

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m<sup>2</sup> devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

**E.** La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

**F.** Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

En l'application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.

**Article AU13 : Espaces libres, d'aires de jeux et 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 végétation existante doit être respectée. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle.

Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé.

La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.

**Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

**Article AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.