

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

Les zones **Ue** ont vocation d'activités.

Un indice **t** correspond à une fonction d'activité unique d'accueil du centre de dépôt et maintenance du tramway et de toutes constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif l'accompagnant.

Article Ue1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article Ue2.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ue.2 .
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article Ue2.
- L'hébergement léger de loisirs (terrains de camping et de caravanage, PRL...).
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, y compris la récupération automobile sur terrain spécialement conçu à cet effet. En secteur **Uet**, cette disposition ne fait pas référence aux véhicules en réparation ou en maintenance.
- Les établissements et constructions liés aux activités agricoles.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres par rapport au terrain naturel: les caves et sous-sols.

Article Ue2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions prévues par le caractère de la zone, notamment les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, sont autorisées.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et aménagements à usage d'activités.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sous réserve qu'ils soient intégrés dans un bâtiment d'activités.
- La reconstruction sur place à l'identique en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux équipements publics d'intérêt général et aux constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'apportent pas de gêne ou de danger pour le voisinage.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surface plancher prévoient leur construction sur au moins deux niveaux.
- Dans les secteurs d'existence de carrières souterraines, les constructions et occupations du sol définies ci-dessus peuvent être autorisées sous réserve que soient réalisées par un organisme spécialisé, les études de sous-sol et de travaux confortatifs éventuels susceptibles de parer aux risques liés à l'existence des carrières.
- Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier de recommandations techniques ».
- En secteur Uet, seules sont autorisées une fonction d'activité unique d'accueil du centre de dépôt et maintenance du tramway et toutes constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif l'accompagnant.
- Les bâtiments à usage d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² couvriront progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

Gestion des déchets ménagers et assimilés :

- Les projets d'aménagement et de constructions doivent prévoir l'emplacement d'une colonne à verre, intégrée au projet, par tranche pleine de 400 habitants, avec un minimum d'une colonne à verre pour tout projet compris entre 150 et 400 habitants.
- Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement doivent comporter des lieux de stockage des déchets, situés sur le domaine privé, dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs roulant nécessaires au bon fonctionnement du service public de collecte des déchets ménagers et assimilés (cf. cahier de recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés : Caen-la-Mer).

Article Ue3 : Accès et voirie

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 6m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II. Voirie

Les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules publics de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les plateformes de retournement en bout d'impasse auront une dimension minimale de 18 m x 22 m. Dans le cas de plateforme circulaire, le rayon intérieur sera au minimum de 5 m et le rayon extérieur au minimum de 13 m. La voirie concernée devra pouvoir résister au passage de véhicules de poids lourds (PTAC de 13 tonnes par essieu).

Les voies ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de chaussée de :

- Voie à sens unique : 3,70 m
- Voie à double sens : 3 m par voie

Article Ue4 : Desserte par les réseaux

I. Eau potable

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

II. Assainissement

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 ».

Dans les zones d'assainissement collectif: le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations 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.

L'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur dans la collectivité en charge de l'assainissement, notamment :

a) 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.

b) Eaux usées et eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement. Les eaux usées, les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles (après prétraitement s'il y a lieu) seront rejetées dans le réseau collectif après accord de raccordement de la part de la collectivité. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. »

III. Électricité, gaz, télécommunication

Les bâtiments et installations doivent être raccordés par des réseaux souterrains aux réseaux de distribution électricité, télécoms et gaz.

Les postes de transformation E.D.F. ou éventuellement les postes de détente de gaz nécessaires à la desserte des opérations pourront être intégrés au bâtiment en application de l'article R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Article Ue5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout point d'une construction (hors débords de toitures) doit être implanté à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, de la zone, ouvertes à la circulation automobile.

Les retraits exigés par rapport aux autres voies sont les suivants :

- Boulevard périphérique : 40 m de l'axe au minimum,
- Autres voies non automobile : 4 mètres de l'alignement minimum, sauf pour celles qui sont situées en limite avec une autre zone où les implantations seront en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou des pignons des dits bâtiments.

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

Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative (hormis le long des limites périmétrales de la zone).
- Soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite.

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

Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Ue9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

Article Ue10 : hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 5% de la surface du bâtiment.

Article Ue11 : Aspects extérieurs

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables.

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ; les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Tout dispositif technique de production d'énergie décarbonée (solaire, éolien, biomasse, géothermie...) est autorisé.

Les couvertures en tôle ondulée « traditionnelle » sont interdites.

L'installation des panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme qui devront s'intégrer au bâtiment.

Les stockages extérieurs se feront de préférence du côté des façades non visibles à partir des voies.

De plus, en secteur Uet, l'insertion architecturale du projet devra intégrer le futur caractère urbain du boulevard des Pépinières et la prise en compte de la préservation de l'image mentionnée au PADD.

Article Ue12 : Stationnement

Il doit être aménagé sur les parcelles une aire couverte pour vélos, cyclomoteurs et motocyclettes, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, tant pour le personnel que pour les visiteurs, 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 (quelle qu'en soit la 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 :

Pour les constructions à destination de bureaux dont le terrain d'assiette est situé, intégralement, dans la zone 3 du périmètre d'attractivité des transports en commun, doit être créée une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les constructions à destination 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 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher.

d) Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

e) Pour les établissements commerciaux :

Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² 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.

Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

Article Ue13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies seront plantés et convenablement entretenus.

10% de la superficie des parcelles devront être traités en espace vert.

Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings.

De plus, en secteur **Uet**, l'insertion paysagère du projet devra intégrer le futur caractère urbain du boulevard des Pépinières et la prise en compte de la préservation de l'image mentionnée au PADD. L'insertion du projet dans l'environnement proche et l'environnement lointain fera l'objet d'une attention particulière.

Article Ue14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ue15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ue16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.