ZONE A

Département du CALVADOS
Commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON

PLAN LOCAL D'URBANISME
RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2 ET N°3

APPROBATION

B – REGLEMENT ECRIT MODIFIÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2016.

Le Maire
Patrick LECAPLAIN

MAIRIE DE BRETTEVILLE-SUR-ODON (CALVADOS)

Modification n°3	*approuvée le 7 septembre 2015*
Révision Allégée n°1	*approuvée le 23 février 2015*
Modification Simplifiée n°2	*approuvée le 8 septembre 2014*
Modification Simplifiée n°1	*approuvée le 24 février 2014*
Modification n°2	*approuvée le 13 septembre 2010*
Révision Simplifiée n°3	*approuvée le 14 septembre 2009*
Révision Simplifiée n°2	*non aboutie*
Révision Simplifiée n°1 du PLU	*approuvée 15 décembre 2008*
Modification n°1 du PLU	*approuvée 6 octobre 2008*
PLU initial	*approuvé le 8 novembre 2004*

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

TABLE DES MATIERES

Zone U 3

Zone Ue 16

Zone Uf 24

Zone AU 29

Zone A 35

Zone N 41

Zone A

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 liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

Un indice x désigne les secteurs où s'appliquent les dispositions réglementaires relatives à l'exposition aux bruits au voisinage des aérodromes et/ou des infrastructures terrestres.

Article A1 : Occupations et utilisations 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, affouillements et exhaussements de sol.
- 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.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et bâtiments liés et 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 établissements existants et la construction des annexes.
- La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces habitations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants.
- Le changement d'affectation des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle présentant un intérêt architectural en habitation dans la stricte limite du volume existant.
- Les installations et équipements publics d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

- 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 d'intérêt général ou à l'activité agricole.

- En secteur Ax : Toutes utilisations du sol autorisées devront respecter les dispositions de la loi 85-696 du 11 juillet 1985 et du plan d'exposition au bruit relatif à l'aérodrome de Caen-Carpiquet approuvé le 17 mars 2008.

- Tout projet se réfèrera 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

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être branchée à une canalisation d'eau potable publique.

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

Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Boulevard périphérique : 40 m.
- Grands itinéraires, routes assimilées et routes à grande circulation : 35 m.
- Autres RN et RD : 25 m.
- Autres voies : 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 la parcelle. 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.

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 toiture.

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

Article 11 : 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 crée 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), 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^2, l'ardoise rectangulaire, naturelle ou artificielle teintée dans la masse, et posée à pureau droit.

Sont interdits :

- la tuile grand moule et modèle « losange »
- la tôle ondulée « traditionnelle »
- les couvertures fibrociment en plaques ondulées ou en ardoises posées en diagonale
- les bardeaux d'asphalte imitation ardoise, imitation tuile ou autre teinte

Certaines tolérances seront accordées pour les bâtiments agricoles nécessitant l'emploi de matériaux autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Formes et volumes :

A/ Toitures :
Les toitures à un seul versant ou à quatre pans de faible pente (inférieur à 30°) sont interdites. Pour les constructions avec comble, les toitures à deux pans, d'une pente de 40° à 60° sont obligatoires. Toutefois, sont admises les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

B/ Clôtures :
Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative et 1,20 m sur rue. 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 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.

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

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

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.