

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.....	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
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	27.09 / 2018
Modification simplifiée n°3	27.09 / 2018
Modification n°4	21.12/2023
Révision allégée n°4	en cours

MODIFICATION N°5 PLAN LOCAL D'URBANISME ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté
du Président
en date du :

Le Président
Nicolas JOYAU

1h - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°5

1. INTRODUCTION

1.1. Objet de la procédure

Cette procédure met à jour le règlement du PLU communal, dans l'attente de celui du PLUi-HM de CAEN LA MER, pour clarifier ou simplifier le contenu des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans le cadre fixé par le PADD en application.

1.2. Historique de la planification

La commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON dispose d'un PLU depuis novembre 2004. Il a fait depuis l'objet de nombreuses procédures d'adaptation, vu l'ampleur des projets sur la commune.

Elle a délégué sa compétence "Plan local d'urbanisme" à la communauté urbaine de CAEN LA MER depuis le 1er janvier 2017. Celle-ci élabore un PLUi-HM (valant PLH et PDU) dont le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 6 juillet 2023 et dont le cadre réglementaire est en cours de définition en 2025.

Cette procédure est conduite parallèlement à la procédure de révision allégée qui permettra l'extension du parc d'attraction Festyland, et qui a fait l'objet d'un arrêt projet le 19 décembre 2024.

Rappel des différentes procédures réalisées :

08-11-2004	élaboration du PLU
06-10-2008	modification N°1
15-12-2008	révision simplifiée N°1
14-09-2009	révision simplifiée N°2
13-09-2010	modification N°2
24-02-2014	modification simplifiée N°1
08-09-2014	modification simplifiée N°2
07-09-2015	modification N°3
23-02-2015	révision allégée N°1
14-03-2016	révision allégée N°2
14-03-2016	révision allégée N°3
27-09-2018	modification simplifiée N°3
27-09-2018	déclaration de projet avec mise en compatibilité
21-12-2023	modification N°4
<i>En cours</i>	<i>révision allégée N°4</i>

NOTA : La modification étant engagée alors que la procédure de révision allégée n'est pas terminée, le règlement annoté pour l'enquête publique mentionne (en texte bleu) les modifications proposées par la révision allégée.

1.3. La procédure retenue

La présente modification ne comprend que des ajustements, mise en cohérence ou corrections du règlement (principalement le règlement des zones urbaines).

Elles sont compatibles avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations du PADD, et contribuent à la mise en compatibilité avec le SCOT ;

- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection, mais clarifient les règles qui autorisent l'évolution du tissu urbanisé de la commune ;

Elles justifient une procédure avec enquête publique, vu les modifications apportées à la constructibilité dans les zones urbaines.

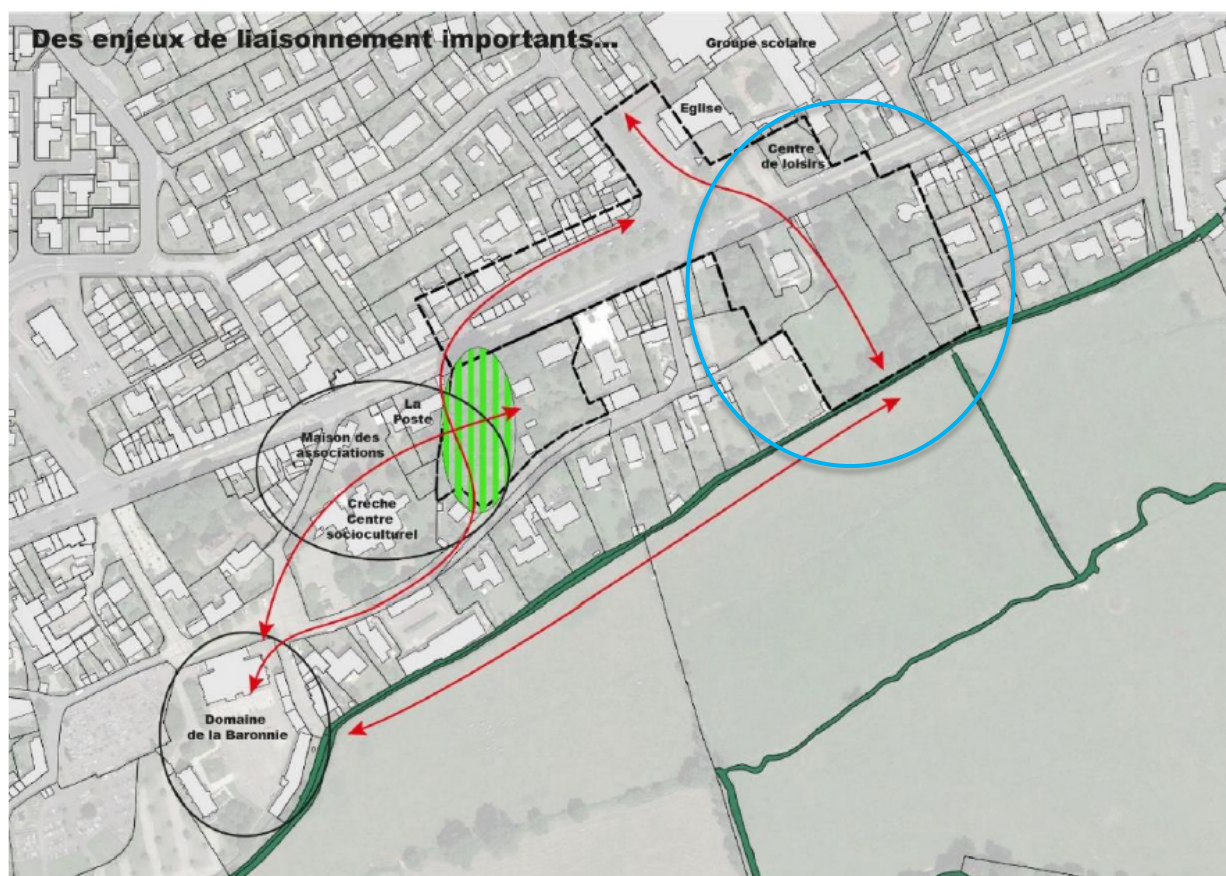
Le dossier fait l'objet d'une demande de « cas-pas-cas » auprès de la MRAE.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 du PLU

2.1. Mise en cohérence du règlement de la zone 1U avec l'OAP sectorielle N°2

Le PLU comprend une OAP sectorielle N°2 pour l'urbanisation d'une unité foncière au 63 route de Bretagne, qui vise à organiser la densification d'une unité foncière de grande taille occupée par une villa. Elle prévoit la création de bâtiments en R+2 + combles au sud de la parcelle le long de l'Odon. Or cette possibilité n'était pas prévue par le règlement de la zone 1U qui n'autorise le R+2+ C que le long de la route de Bretagne.

Extrait de l'OAP secteur 2



Le règlement graphique est complété avec un secteur 1Ua ;

Le règlement de la zone est mis en cohérence avec l'OAP de secteur 2 :

- Le sous-secteur 1Ua est mentionné en introduction,
- L'article 2 est complété pour renvoyer à l'application de l'OAP de secteur 2,
- L'article 10 est complété :
« Cependant dans le sous-secteur 1Ua, les bâtiments auront une hauteur compatible avec les OAP secteur 2. Celle-ci ne pourra pas excéder trois niveaux droits et 10m, avec une hauteur maximale limitée à 13m (soit (R+2+1C)). »

2.2. Clarifications sur les règles applicables

Les modifications suivantes sont introduites pour faciliter la lecture du règlement et clarifier les règles applicables. Elles concernent :

- **Des modifications pour faciliter la lecture du règlement ;**

Ainsi en zone agricole, pour lever toutes ambiguïtés sur l'application des articles L151-11 et suivants du code de l'urbanisme ,

- l'article A1 sur les interdictions est précisé, :

~~« Lotissements ou groupes d'habitations.~~

~~Toutes les constructions et installations, à l'exception des exploitations agricoles et des équipements publics ou d'intérêt collectif (en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) »~~

- les articles A2 et N2 aussi :

~~« 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.~~

~~les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »~~

- **La suppression des règles sur « la reconstruction après sinistre »**, dès lors que des règles d'ordre public sont applicables,

- **La suppression des règles qui n'ont pas d'application dans la zone ou des propos qui ne relèvent pas de règles mais de recommandations,**

~~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).~~

- **La suppression des règles de recul concernant les éoliennes, apparues ni utiles ni pertinentes.**

~~« Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, si elles ne représentent pas un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois le plus haut niveau des pâles par rapport au terrain naturel. »~~

- **Le renvoi au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques » de CAEN LA MER** dans les articles 2 du règlement,

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

- **Le renvoi aux orientations du SCOT modifié**, en ce qui concerne :

- les bâtiments d'au moins 10 000m² de surface de plancher, pour le recours aux énergies renouvelables, ou les conditions applicables aux commerces en fonction de leur surface de vente :

~~« Les bâtiments à usage d'activités économiques (dont les commerces) et les équipements collectifs, portant sur une surface de plancher d'au moins de plus de 10 000 m² respecteront les orientations du SCOT en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables pour leurs besoins énergétiques. couvriront progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025, »~~

○ les commerces (ou ensembles commerciaux) de plus de 300m² de surface de vente,
« Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 300m² de surface de vente sont interdits, sauf dans le cadre des dispositions particulières prévues par le SCOT de Caen Métropole et plus particulièrement de son DAAC. ~~de 10 000 m² de surface plancher prévoient leur construction sur au moins deux niveaux de 10 000 m² de surface de plancher prévoient leur construction sur au moins deux niveaux.~~ »

- le stationnement à prévoir pour les espaces commerciaux

Pour les établissements commerciaux (sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le SCOT) :

- Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.
~~Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devra 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.~~

2.3. Mise à jour des règles sur l'assainissement / Articles 4

Le renvoi au zonage d'assainissement et au règlement d'assainissement de Caen la mer est mis à jour :

« Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter **le zonage d'assainissement de Caen la mer ainsi que** les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer. Ce règlement est **consultable sur le site internet de CAEN LA MER** »

« 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.~~ »

Il est rappelé la nécessité de l'accord du SPANC pour le recours à des assainissements individuels :

« l'accord du SPANC est requis pour le recours à un dispositif individuel d'assainissement ».

2.4. Modification des règles d'implantation en zone U

Le règlement est apparu complexe à appliquer et peu transparent quant aux objectifs recherchés, aussi est-il proposé d'en revoir les règles de la façon suivante :

1- Secteurs 1U :

- a- Les règles d'implantation sont revues de façon à préciser le statut particulier des constructions en façade sur la Route de Bretagne, avec pour objectif d'y préserver la cohérence de la forme urbaine. Ainsi :
 - Le respect de l'alignement est la règle. Seuls des reculs ponctuels à 2m sont autorisés ; Ils sont imposés à au moins 5 m devant les portes de garages pour la sécurité routière.
 - Dans une bande de 20m comptée par rapport à l'alignement, l'implantation en limite séparative est autorisée, mais les reculs sont possibles et proportionnés aux besoins d'éclairement des pièces de vie.
 - L'emprise au sol peut être maximale, dans la bande des 20m, mais est limitée au-delà pour éviter une sur-densification en second plan, vu le tissu existant, et les besoins de stationnement ;
 - La règle de hauteur est simplifiée : des immeubles sont possibles dans la bande des 20m (3 niveaux droits + 1 étage sous combles ou en attique) ; Au-delà, pour prendre en compte le tissu existant en second plan, la hauteur maximale autorisée est maintenue réduite d'un niveau.

- b- Les règles sont aussi précisées pour les unités foncières qui ne sont pas en bordure de la Route de Bretagne, afin qu'elle présente une forme cohérente avec le tissu pavillonnaire riverain. Ainsi :
 - Les constructions peuvent être implantées ou non à l'alignement : le recul est alors de 4m (sauf pour les garages : il est comme précédemment de 5m) ;
 - Les constructions ou parties de construction implantables en limites séparatives voient leur hauteur limitée à 4m, dans une bande de 4m ;
 - L'emprise au sol est limitée à 50% (comme en 2U), pour encadrer la densification horizontale ;
 - La règle de hauteur est simplifiée mais reste similaire : des immeubles sont possibles (2 niveaux droits + 1 étage sous combles ou en attique).

2- Secteurs 2U :

Ils correspondent aux quartiers pavillonnaires (qui peuvent être de génération différentes) dans lesquels il est souhaité des adaptations sans changement structurel de la forme urbaine, ainsi :

- Le recul à l'alignement reste à 4m avec la possibilité d'implantation à l'alignement (pour faciliter l'adaptation des constructions) sauf devant les portes de garage (recul 5m) ;
- La limitation des implantations en limite séparative de propriété est maintenue, elle est ajustée pour faciliter les extensions ponctuelles (aux normes actuelles) en autorisant les bâtiments de 4m de hauteur (et non plus 3m) dans une bande de 4m (et non plus 3m) comptée par rapport à la limite séparative.
- L'emprise au sol maximale n'est pas modifiée : 50%. La règle de limitation des longueurs de bâtiment, peu efficace et complexe, est supprimée ;
- La hauteur maximale des constructions n'est pas modifiée sur le fond (seule la formulation de la règle l'est).

2.5. Modification des règles d'aspect / articles 11

- Les dispositions imprécises ou illégales sur les matériaux (article 11) sont supprimées :

B/ Couvertures :

~~Les matériaux de couverture autorisés sont : la tuile plate naturelle ou vieillie, la tuile mécanique petit moule à raison de 22 au m², l'ardoise rectangulaire, naturelle ou artificielle teintée dans la masse, et posée à pignon droit. D'autres matériaux de couverture sont autorisés s'ils répondent à une recherche architecturale affirmée ou à un objectif de développement durable.~~

~~Dans tous les cas, sont interdits :~~

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

- Les règles de volumétrie sont en grande partie supprimées : elles ne correspondent plus aux typologies des constructions (et attentes) actuelles. Il est cependant repris des obligations de préservation de la typologie existante dans un quartier :

« La forme des toitures des nouvelles constructions respectera la typologie de celles des constructions existantes dans le quartier (toiture à deux pans, quatre pans, plates, ...). »

C/ Volume :

~~En secteur 2U, les constructions principales s'organiseront en rez-de-chaussée + combles aménagés ou non, ou, en rez-de-chaussée + étage droit + combles aménagés ou non. Toutefois et uniquement dans le secteur indicé « s », les toits plats sont autorisés dans la limite d'un seul étage droit. De plus, l'évolution des constructions existantes, dans leurs caractéristiques initiales, est autorisée.~~

~~**Vérandas :** Sauf recherche architecturale particulière, les vérandas vues de l'espace public devront rester un volume mineur par rapport à la construction, leur pente devra être la plus proche possible de celle de la toiture. Les vérandas, sas d'entrée et serres ne sont pas soumises aux règles édictées par les dispositions du présent article.~~

~~Dans le cadre d'une recherche architecturale particulière, certains matériaux, formes ou volumes pourront être autorisés.~~

~~**Abris de jardins :** Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 16 m² sont autorisés dès lors et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15 à 20°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci avant, soit de shingle.~~

~~Leur implantation est autorisée sur toute l'emprise de la parcelle à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal. Au delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.~~

~~Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.~~

2.6. Modification des règles sur le stationnement / articles U12- Uf12

- Les dispositions imprécises sont supprimées ; Le seuil est revu pour le nombre de places de stationnement, dans les immeubles, vu les enjeux de stationnement dans le tissu existant.

~~« 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. »~~

~~« Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées »~~

~~« Pour les constructions à usage d'habitation collective :~~

- ~~Une place par tranche de 60 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement auxquelles s'ajoutent 20% de places non affectées sur les espaces communs (avec l'accord de la ville, ces places pourront être réalisées sur le domaine public au droit de l'opération) si possibilité technique. »~~

- Pour la création de places de stationnement sur les unités foncières occupées par des maisons individuelles, vu le besoin de « désengorger » l'espace public, les places « théoriques » dans les garages ne sont pas prises en compte.

De plus en Uf :

- des règles de stationnement sont ajoutés pour mieux prendre en compte les besoins, lors des changements de destination et densifications sur le secteur.

2.7. Modification des règles les plantations / articles U13- UE13 -Uf13

- Les dispositions imprécises sont supprimées :

~~« La végétation existante doit être respectée préservée. 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 hautes tiges et de même essence à planter sur la parcelle.~~

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

- La règle suivante est ajoutée (pour rappeler les évolutions récentes de la réglementation) :
« Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre pour 6 places, sous réserve des dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme pour les parcs de stationnement de plus de 500m². »