



Commune de Bretteville-sur-Laize

Département du Calvados (14)



Modification simplifiée du PLU

Modification du règlement graphique

Création d'un secteur 1AUxc

Suppression de deux emplacements réservés

Modification du règlement écrit

Modification du règlement de la zone 1AU (secteur 1AUx)

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

SOMMAIRE

1 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	1
2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE	3
2.1 Le territoire.....	3
2.2 Paysages et zones sensibles	5
2.3 Des risques naturels identifiés	10
2.4 Population et logements	15
2.5 Réseaux et servitudes	19
3 - LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	21
3.1 Le PLU de la commune	21
3.2 Le SCoT de Caen Métropole	24
3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d’urbanisme ...	26
4 - CREATION D’UN SOUS-SECTEUR 1AUXC AU SEIN DU SECTEUR 1AUX.....	27
4.1 Objet et contexte	27
4.2 Présentation du projet.....	28
5 - MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU SECTEUR 1AUX	35
5.1 Objet et contexte	35
5.2 Présentation du projet.....	35
6 - SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°13 ET N°15	46
6.1 Objet et contexte	46
6.2 Présentation du projet.....	47

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » n°2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n°2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Articles L151-1 et L.153-8 à L153-11).

Dans les conditions définies par l'article L.153-31 à L153-35, le PLU peut faire l'objet d'une évolution par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Il est ainsi précisé que la modification avec enquête publique pour les changements portant sur des modifications du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent :

- hors du champ de la révision générale, soit à l'exclusion des changements portant sur les orientations du PADD,
- hors du champ de la révision menée selon des modalités simplifiées, soit à l'exclusion des changements qui, ne portant pas atteinte aux orientations du PADD, sont relatifs à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière, ou à la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou constituant une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L153-41 précise par ailleurs que la procédure de modification encadre les évolutions du PLU ayant pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ces dispositions demeurent sous réserve que les évolutions ne soient pas une conséquence des cas des majorations des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 ainsi qu'aux articles L.153-45 à L153-48 qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée.

La loi précise que le projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ».

Cette formule précise que tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin, la loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé la nécessité de justifier l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

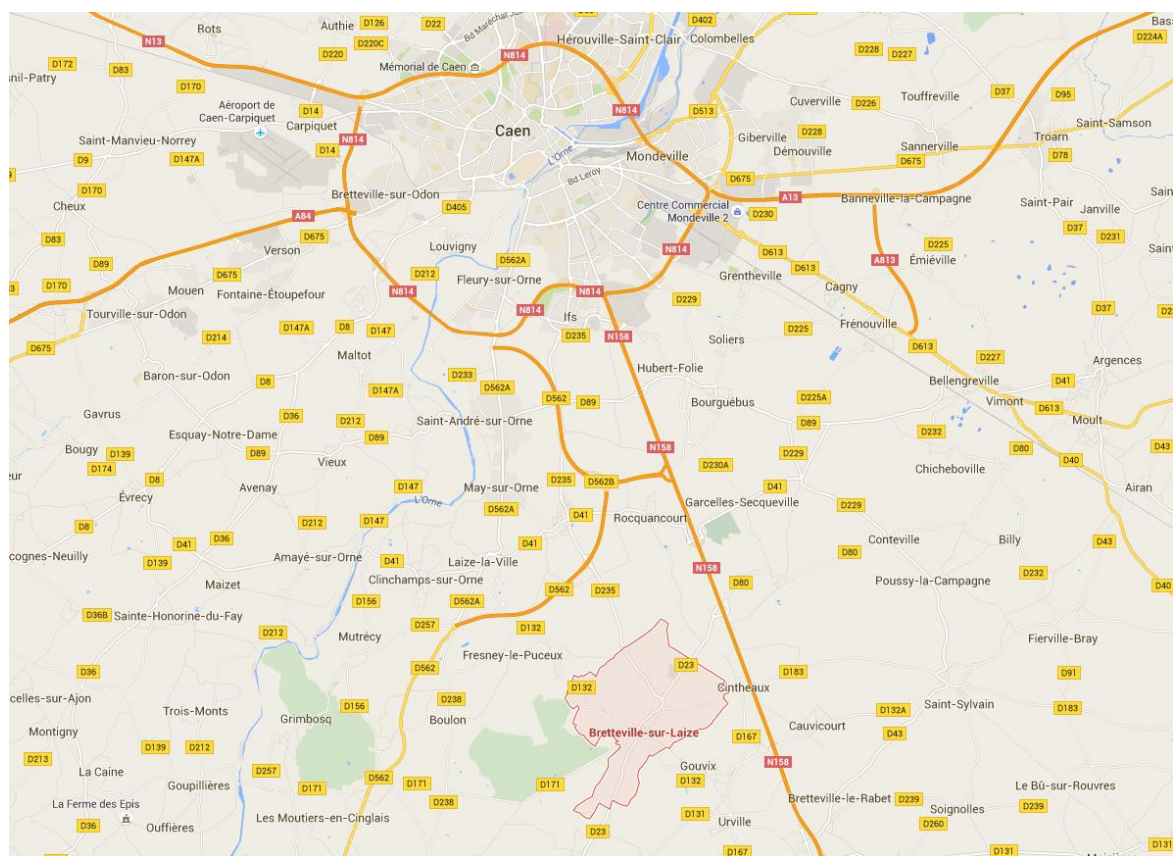
Ainsi, l'article L 153-38 ajoute à la modification du PLU, l'obligation d'une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

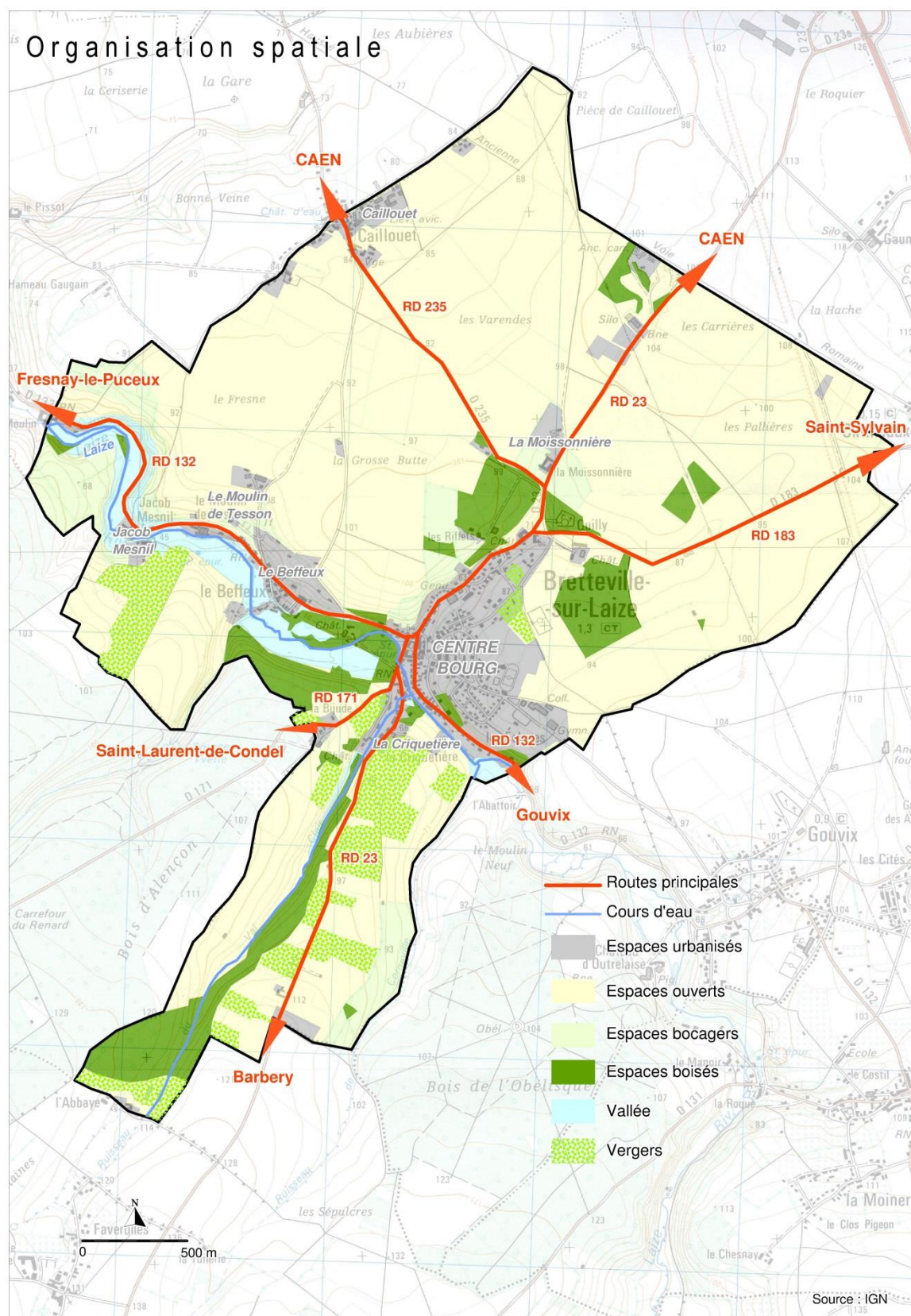
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE

2.1. Territoire

La commune :

- ➞ située dans le département du Calvados, à 17 km au Sud de Caen (par la RN158, 24 min.)
- ➞ intégrée à la Communauté de Communes du Cingal créée le 17 juin 1988 (10 403 hab. en 2013 pour 17 communes)
- ➞ Intégrée au SCoT Caen Métropole, approuvé le 20 octobre 2011
- ➞ 968 ha, territoire présentant un relief plus accentué sur les coteaux de part et d'autres des vallées qui le découpent. Le plateau qui occupe le Nord de la commune est dominé par les terres cultivées. Le bourg se situe en fond de vallée.





2.2. Paysages et zones sensibles

Les entités paysagères :

Bretteville-sur-laize se situe dans une région de transition entre la plaine de Caen et le bocage correspondant à la limite Nord-Est du Cinglais. Cette entité constitue la limite méridionale de la Plaine de Caen. Ainsi on retrouve sur le territoire communal l'aspect général de cette région représenté par des massifs boisés, des coteaux bordant les vallées et de vastes espaces de champs ouverts. L'organisation spatiale de la commune s'effectue par une succession de paysages d'Est en Ouest.

Deux unités paysagères peuvent être identifiées :

- Le Plateau et les zones de campagnes découvertes

Ce paysage prédomine sur une grande partie Nord de la commune. Il se caractérise par un relief de pentes douces avec des espaces très majoritairement utilisés par l'agriculture. Les parcelles cultivées sont de grandes tailles et destinées aux labours. Elles sont rarement séparées par des haies. Des bois comme celui du Rifflet ou de Quilly viennent rompre ce paysage de champs ouverts.



Vue depuis la RD235

- La Vallée de la Laize

La Laize qui traverse la commune depuis « Les Ecluses » au Sud-est jusqu'à « Jacob Mesnil » vers Fresney le Puceux au Nord-Ouest, laisse une empreinte importante dans le paysage. La vallée constitue une « rupture » naturelle majeure dans le territoire communal avec des terrains vallonnés au Sud-Ouest et un plateau plus homogène au Nord-Est.

La vallée, en majorité classée en zone inondable, est parfois encaissée avec des altitudes variant de 50 mètres en fond de vallée à plus de 100 mètres dans la partie sommitale des coteaux. Elle forme une coulée boisée d'un grand intérêt paysager. Cet intérêt est renforcé par l'inscription du bassin de la Laize en ZNIEFF de type II et de certaines parties de la commune en ZNIEFF de type I.

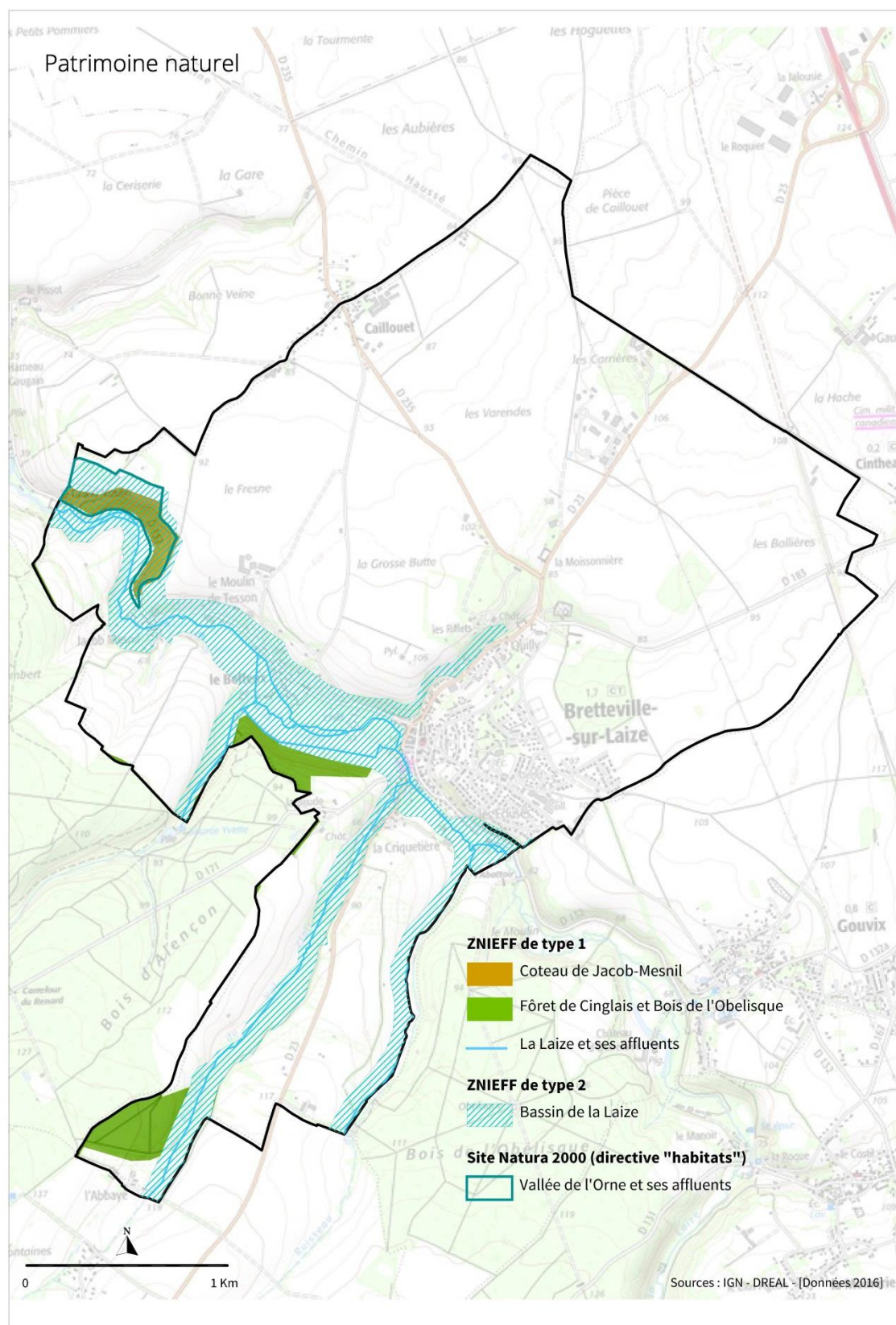
Les « vallons » des affluents rejoignant la Laize comme la Source Yvette, le ruisseau du Val Claire et le ruisseau de Corneville sont localisés sur la partie la plus vallonnée de la commune. Ils se caractérisent par une végétation composée de haies et boisements

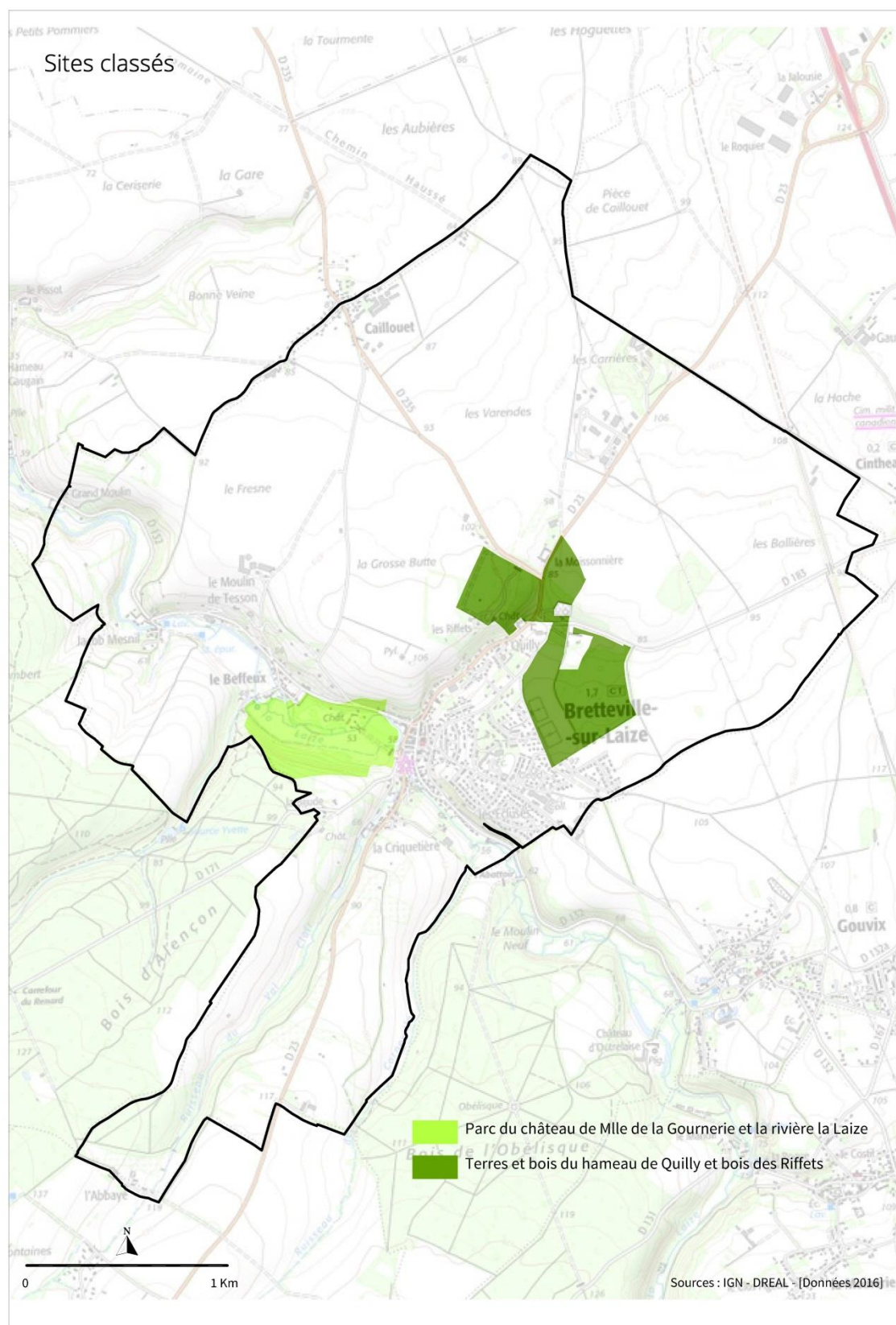


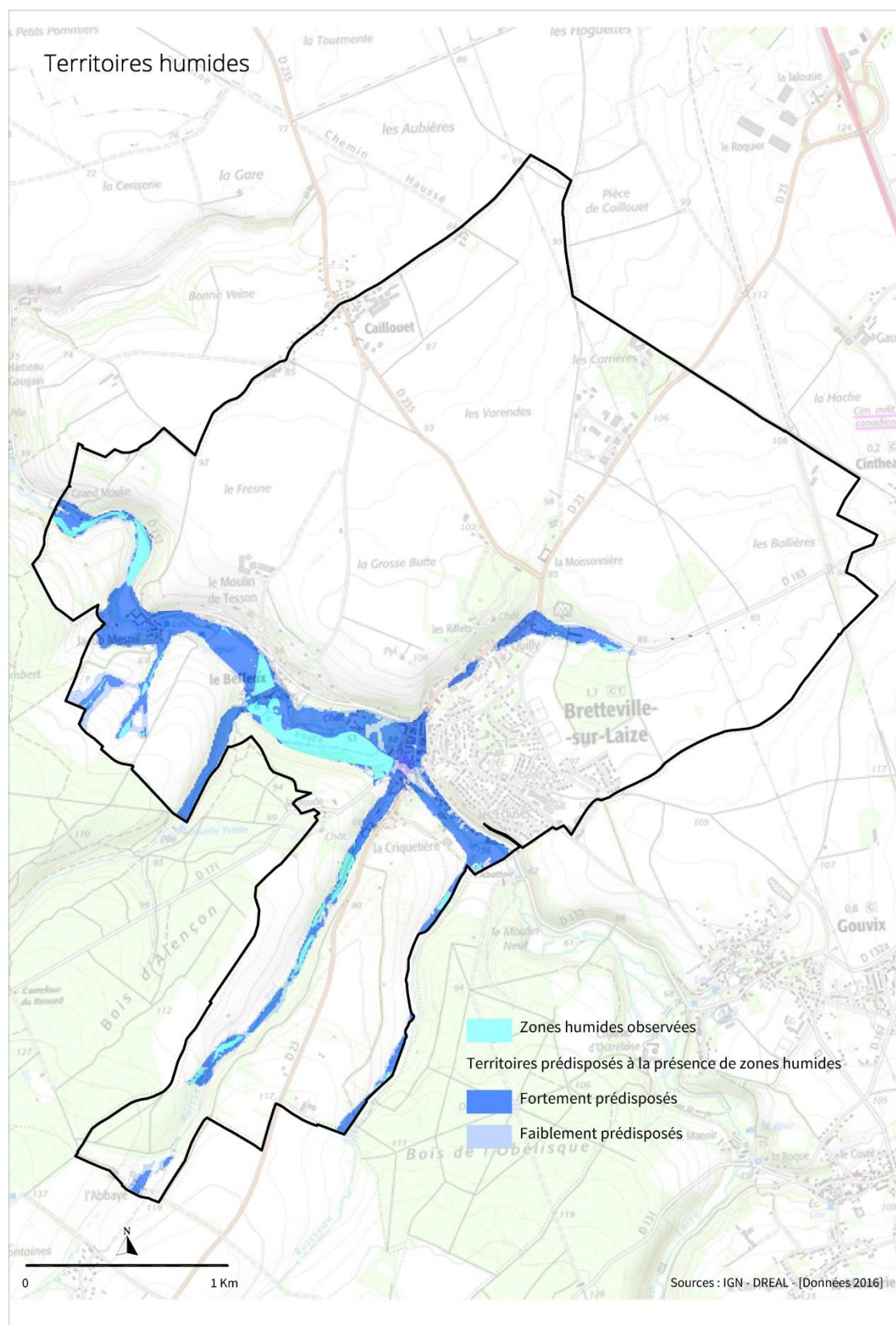
Vue depuis la RD132 (au « Moulin de Tesson »)

Un patrimoine naturel sensible :

- Trois ZNIEFF de type 1 : « Coteau de Jacob-Mesnil », à l'Ouest de la commune, « Forêt de Cinglais et Bois de l'Obélisque » au Sud de la commune, et « La Laize et ses Affluents »,
- Une ZNIEFF de type 2 : « Bassin de la Laize »,
- Un site NATURA 2000 (directive habitat) « Vallée de l'Orne et ses affluents » à l'Ouest de la commune,
- Deux sites classés : Le « Parc du château de Mlle de la Gournerie et la rivière la Laize », et les « Terres et bois du hameau de Quilly et bois des Rifflets », à proximité du bourg,
- De fortes prédispositions à la présence de zones humides.

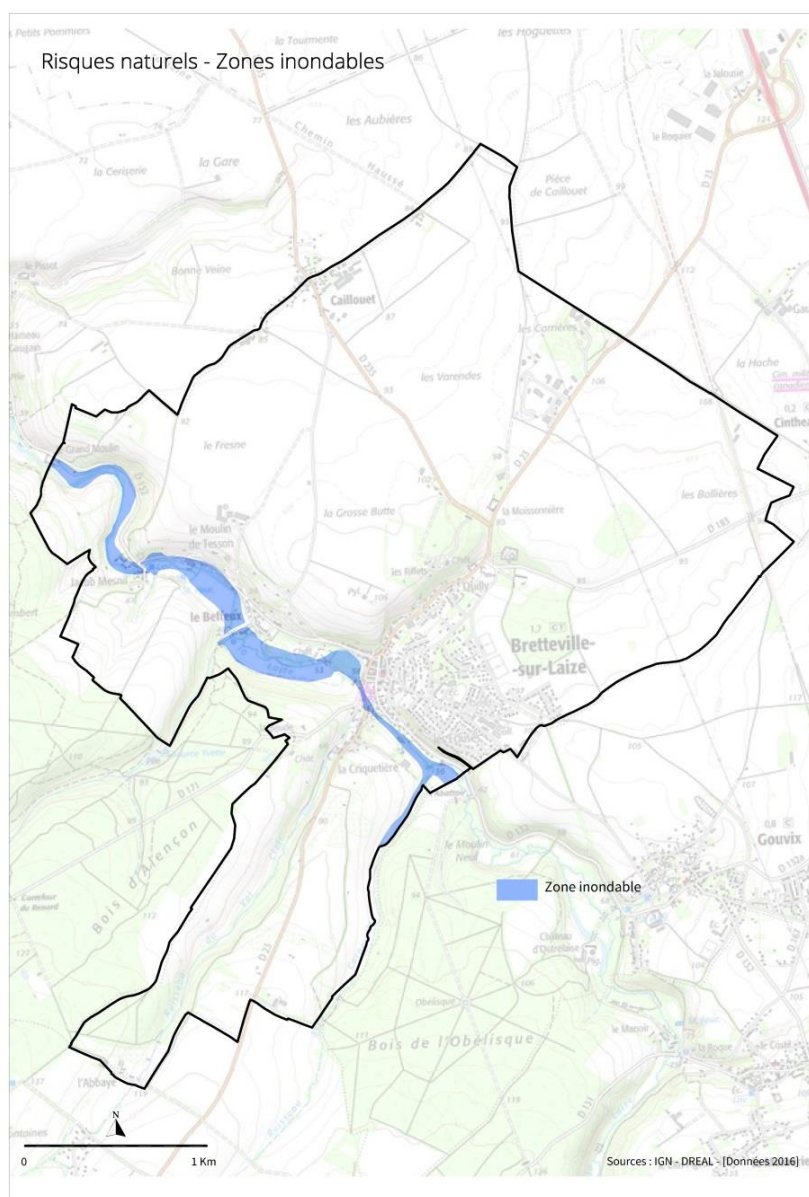


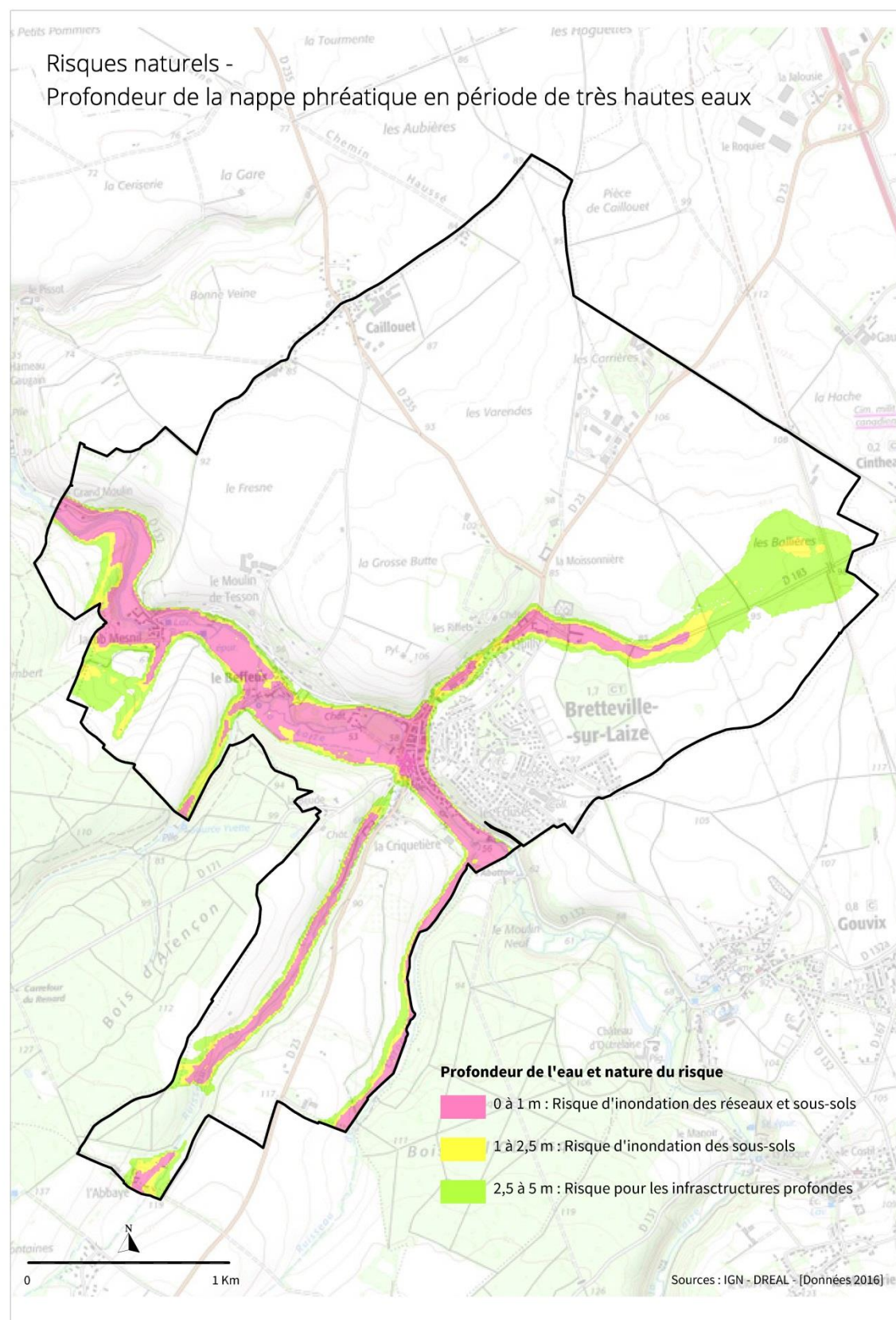


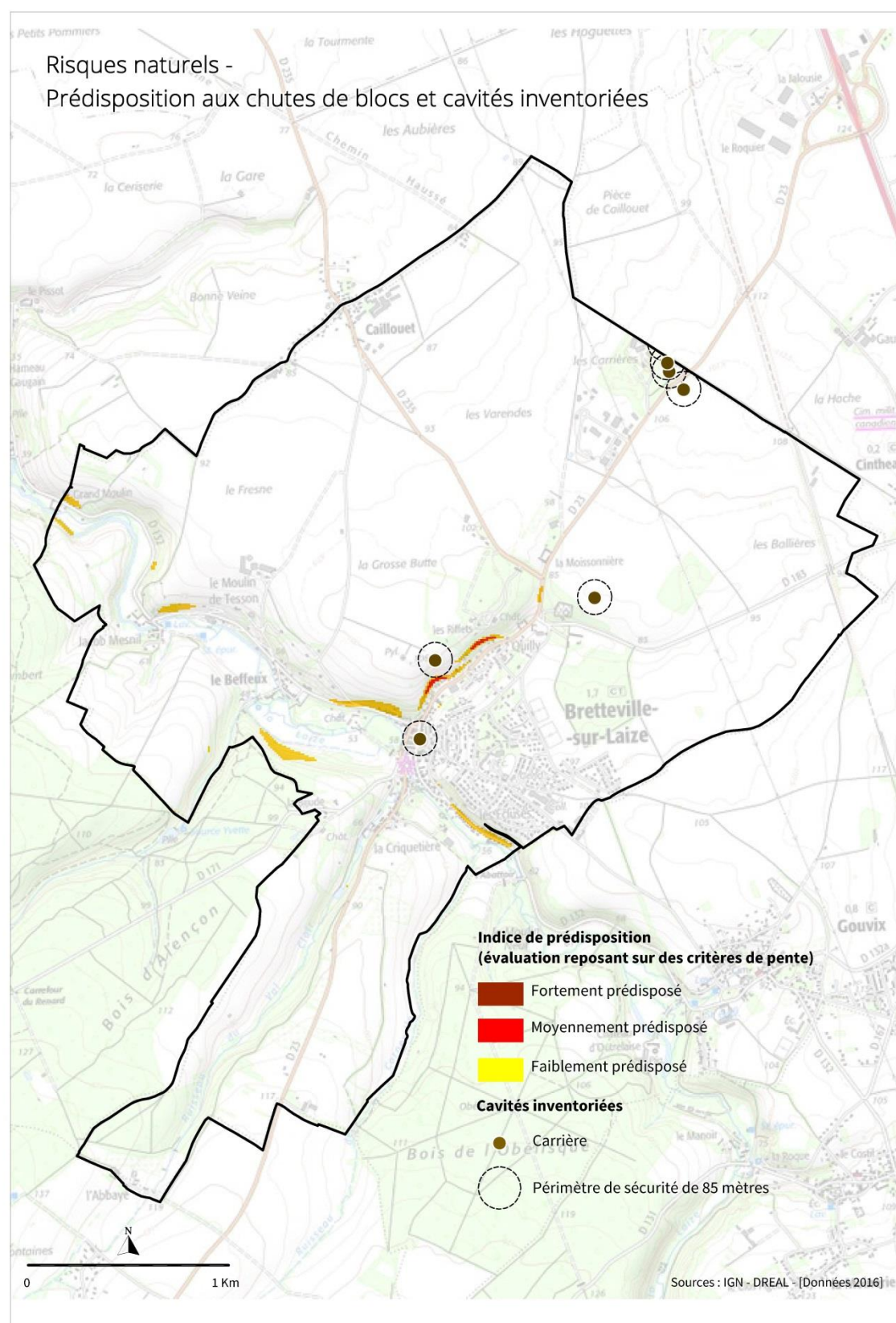


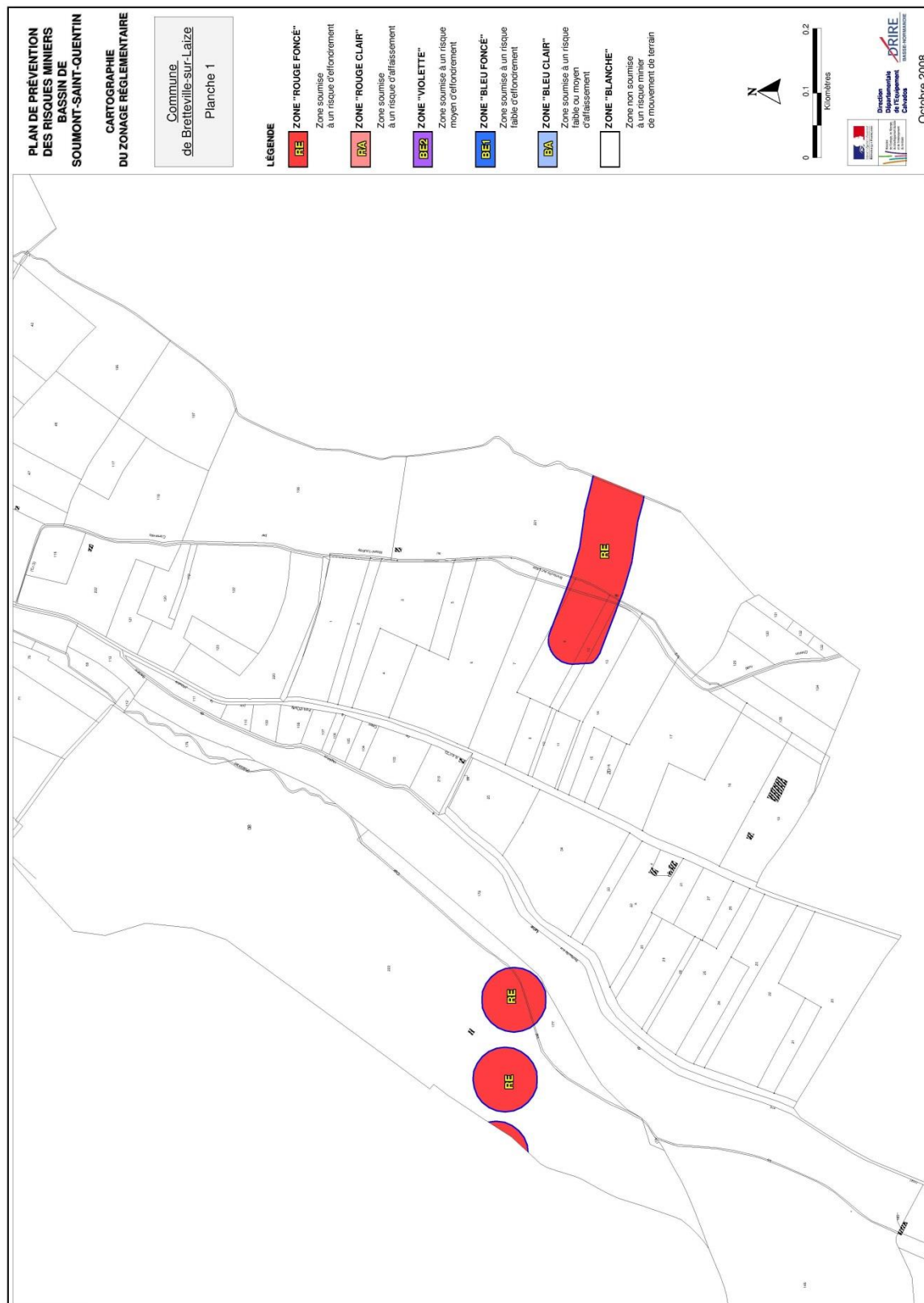
2.3. Des risques naturels identifiés

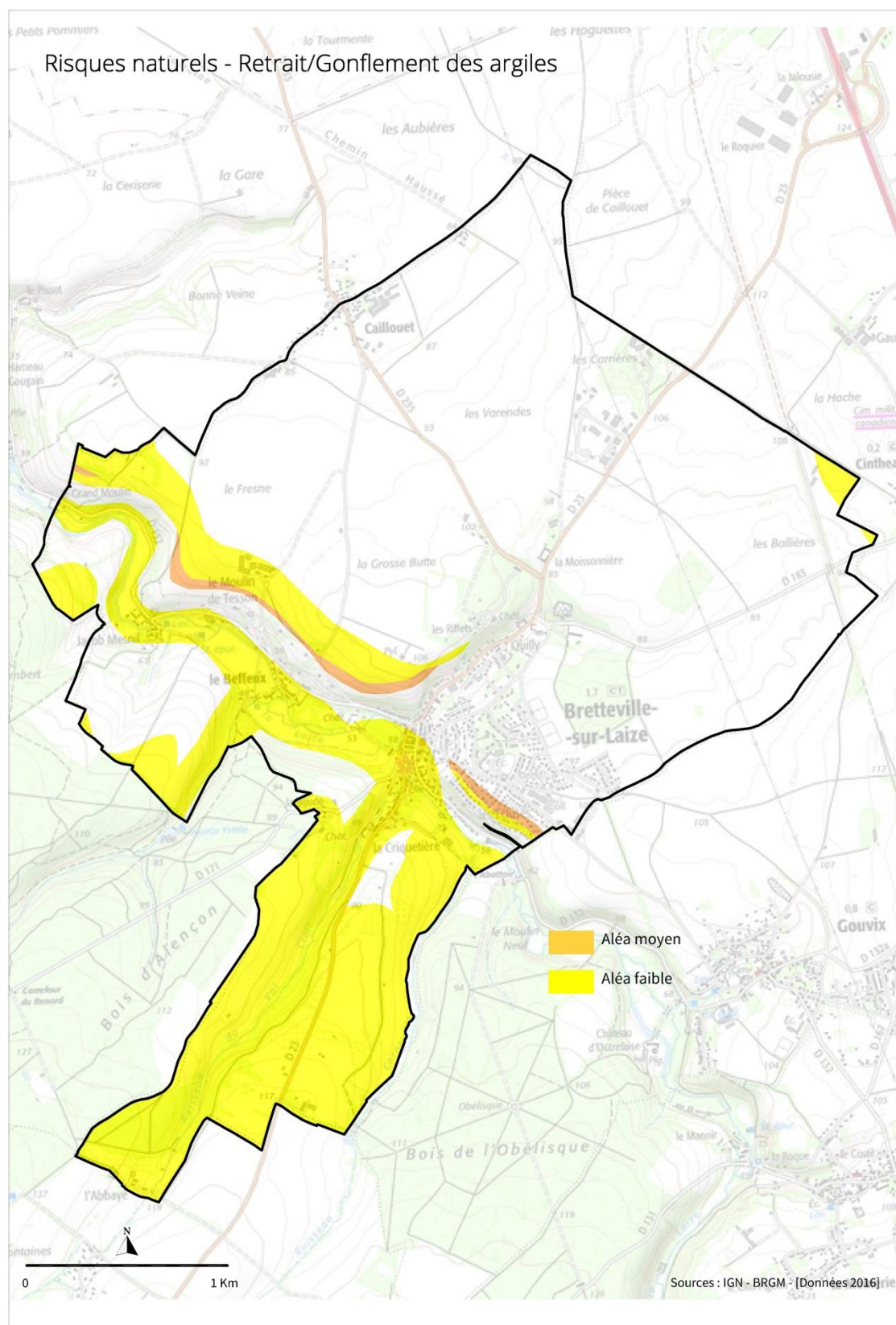
- Des zones inondables et des risques de remontées de la nappe phréatique en fond de vallées,
- Des risques de chutes de blocs sur les coteaux Nord du Bourg ainsi que dans la vallée de la Laize,
- Des cavités souterraines (Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du Bassin de Soumont-Saint-Quentin approuvé par arrêté préfectoral du 06 janvier 2009),
- Un risque de retrait et gonflement des argiles moyen à faible sur la moitié Sud de la commune,
- Une commune classée en sismicité faible.





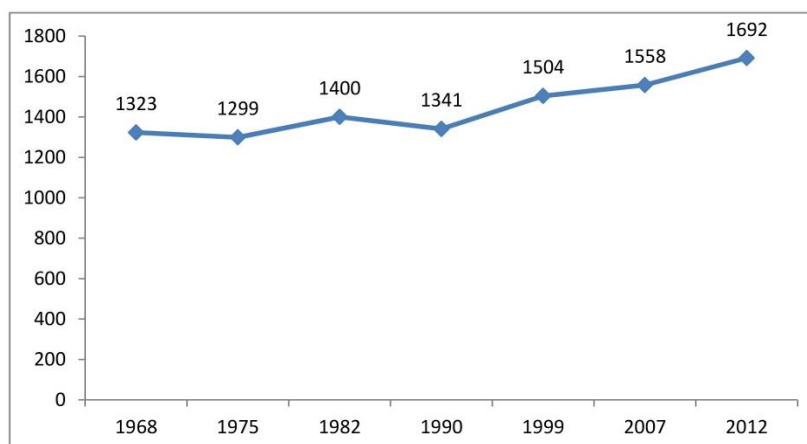






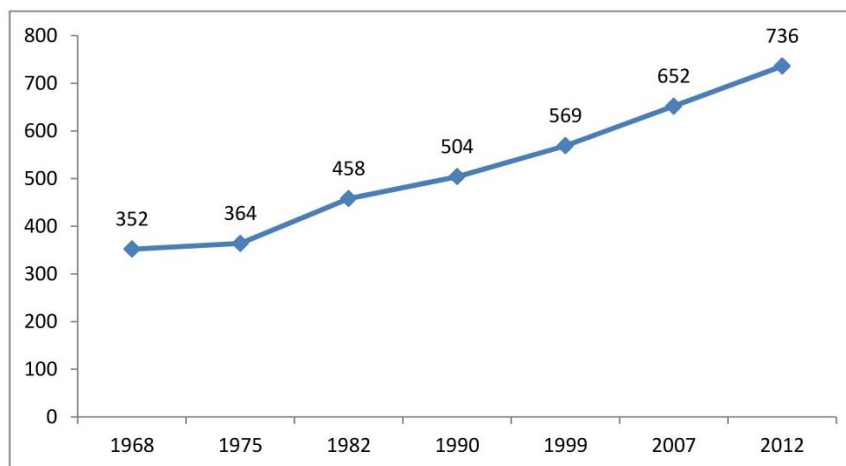
2.4. Population et logements (source INSEE)

Démographie



- Une croissance démographique forte depuis les années 70 soutenue par un solde naturel continuellement positif (+0,5% en 2012) et un solde migratoire irrégulier mais largement positif ces dernières années (+1,2% en 2012)
- Un léger vieillissement de la population
- 2.5 personnes par ménage, indicateur en baisse depuis 1968 (4)

Logements



- Une forte croissance du nombre de logements ces dernières décennies (+110% entre 1968 et 2012)
- 91% de résidences principales et 1% de résidences secondaires
- 213 logements locatifs soit près de 32% des résidences principales, dont 14% de logements sociaux
- 44,5% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, 30% ont 4 pièces, 19% ont 3 pièces, 5,5% ont 2 pièces et 1% ont une pièce

- 52% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans, 12% depuis moins de 2 ans.
- Le bourg de Bretteville-sur-Laize s'est développé, après la seconde guerre mondiale lors de la période de reconstruction, à partir de la place centrale (« ancien noyau historique »), le long de la Laize en direction de Gouvix (RD.132) et vers le plateau. Les zones d'habitat récent, (lotissements ou groupes de pavillons, isolés ou en bandes), se concentrent en amont du bourg.

La structuration de ces espaces urbanisés s'est faite autour des équipements : le groupe scolaire, le collège et la nouvelle gendarmerie

Les hameaux Le Beffeux, le Moulin de Tesson et Jacob Mesnil situés en aval de la Laize, abritent majoritairement un bâti ancien, bien que quelques habitations récentes se soient implantées le long de la RD 132. On retrouve cette même typologie de constructions en direction de Gouvix au lieu-dit les Ecluses. L'installation de ces hameaux le long du cours d'eau principal correspond en grande partie aux anciennes activités liées aux moulins. Enfin, le hameau de Caillouet constitue une entité à part puisqu'il a la particularité d'être coupé en deux parties, l'une se situant sur Bretteville-sur-Laize et l'autre sur Fresney-le-Puceux

Economie et services

- Une situation privilégiée à seulement 20 km de Caen et sur l'axe Caen-Falaise : Bretteville-sur-Laize est une commune recherchée par les ménages qui souhaitent à la fois acquérir une maison individuelle et accéder facilement à leur lieu de travail
- Présence de commerces de proximité
- Tissu associatif dynamique
- Taux de chômage de 9,9% en 2012, contre 8,8% en 2007
- 23% de la population travaille dans la commune, et 74% dans une autre commune du département
- Commune rurale comptant 15 exploitations agricoles en 2010 (16 en 2000 et 21 en 1988)
- Plusieurs équipements : Un collège, une école maternelle, une école primaire, une garderie, une micro-crèche, une résidence pour personnes âgées, une poste, une gendarmerie, une médiathèque, un cinéma, des terrains de sports, deux gymnases, des salles de sport, des espaces culturels, le siège de la CDC, une caserne de pompiers et une agence d'insertion pour l'emploi.



Le centre bourg



Mairie et cinéma



Rue commerçante



*Eglise Notre-Dame de Quilly
(espace culturel)*



Micro-crèche



Ecole élémentaire



Salle de sports



Salle de tennis de table



Gendarmerie



Collège



Terrains de sports



*Zone d'activités
(au Nord de la commune)*



Médiathèque



Siège de la CDC



Agence d'insertion pour l'emploi



Maison de retraite



2.5. Réseaux et servitudes

Assainissement

- Assainissement collectif dans le bourg, le hameau du Beffeux et le hameau de Jacob-Mesnil.
- Gestion du réseau assurée par Véolia.
- Station d'épuration de type boues activées à aération prolongée, d'une capacité de 2 000 EH, implantée en fond de Vallée entre le hameau de Beffeux et celui de Jacob-Mesnil.

Eau potable

- L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le S.I.A.E.P de la Laize regroupant 29 communes. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la SAUR.
- Le Syndicat de la Laize compte en ressources propres les captages en nappe souterraine de Tournebu dis « les Houilles » et d'Urville, et en importation les eaux d'Ussy et du Syndicat de production Sud Plaine de Caen (il n'existe pas de point de captage sur la commune).
- La protection incendie est assurée par la présence de poteaux incendie répartis entre le hameau de Caillouet, la Zone d'activités, le secteur de Quilly, le Bourg (la gendarmerie, le lotissement de Rougemont, le lotissement Caroline, le collège, le lotissement des Bruyères, la cité des Clos), et par des poteaux bleus (la Criquetière, le Val Clair, le Poney-Club, le hameau de Beffeux, le hameau de Jacob-Mesnil)

Déchets

- La commune fait partie du SMICTOM de la Bruyère dont la vocation est la collecte des déchets ménagers et assimilés. Il assure ainsi la collecte et le traitement des ordures ménagères, déchets verts, encombrants, déchets « propres et secs » valorisables par recyclage et des déchets issus des soins médicaux à domicile.
- Il existe aussi une collecte et valorisation de tout textile par un atelier chantier d'insertion pour l'emploi créé en 2010 (Vétifer du Cingal)

Servitudes d'Utilité Publique

- A5 : Servitude relative aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- AC2 : Servitude relative aux sites inscrits et classés
- EL7 : Servitude d'alignement des voies publiques
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PT2 : Télécommunication – protection contre les obstacles
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunications
- Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) du Bassin de Soumont-Saint-Quentin



3 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

3.1 Le PLU de la commune

Les objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bretteville-sur-Laize a été approuvé le 18 décembre 2008.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur trois orientations générales:

➞ Structurer la croissance

- Favoriser le développement démographique de la commune en créant une offre de logements diversifiée
- Tirer parti de la situation géographique de la commune dans l'aire d'attractivité de l'agglomération Caennaise
- Maintenir et développer l'activité économique et commerciale
- Assurer une cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et la vocation résidentielle de la commune

➞ Renouveler l'espace urbain en préservant l'image et la cohérence du territoire communal

- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et la valorisation de Bretteville-sur-Laize
- Organiser et sécuriser les déplacements
- Veiller à l'adéquation entre les ressources, les équipements et les prévisions de développement

➞ Préserver les ressources et valoriser les paysages

- Protéger les sols, les ressources en eau et la qualité des cours d'eau
- Préserver les sites sensibles
- Gérer les risques naturels
- Permettre la découverte des sites naturels

L'évolution de la commune depuis la mise en œuvre du PLU

Depuis la mise en œuvre du PLU, la principale zone 1AU, pour une surface de 5,6 ha, à l'Est du bourg, a été entièrement urbanisée. Il ne reste plus qu'une seule zone 1AU, pour une surface de 1 ha, à l'Ouest du bourg, qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Les zones UB/UC n'offrent pratiquement plus de potentiels à urbaniser, la plupart des parcelles vierges ayant été construites.

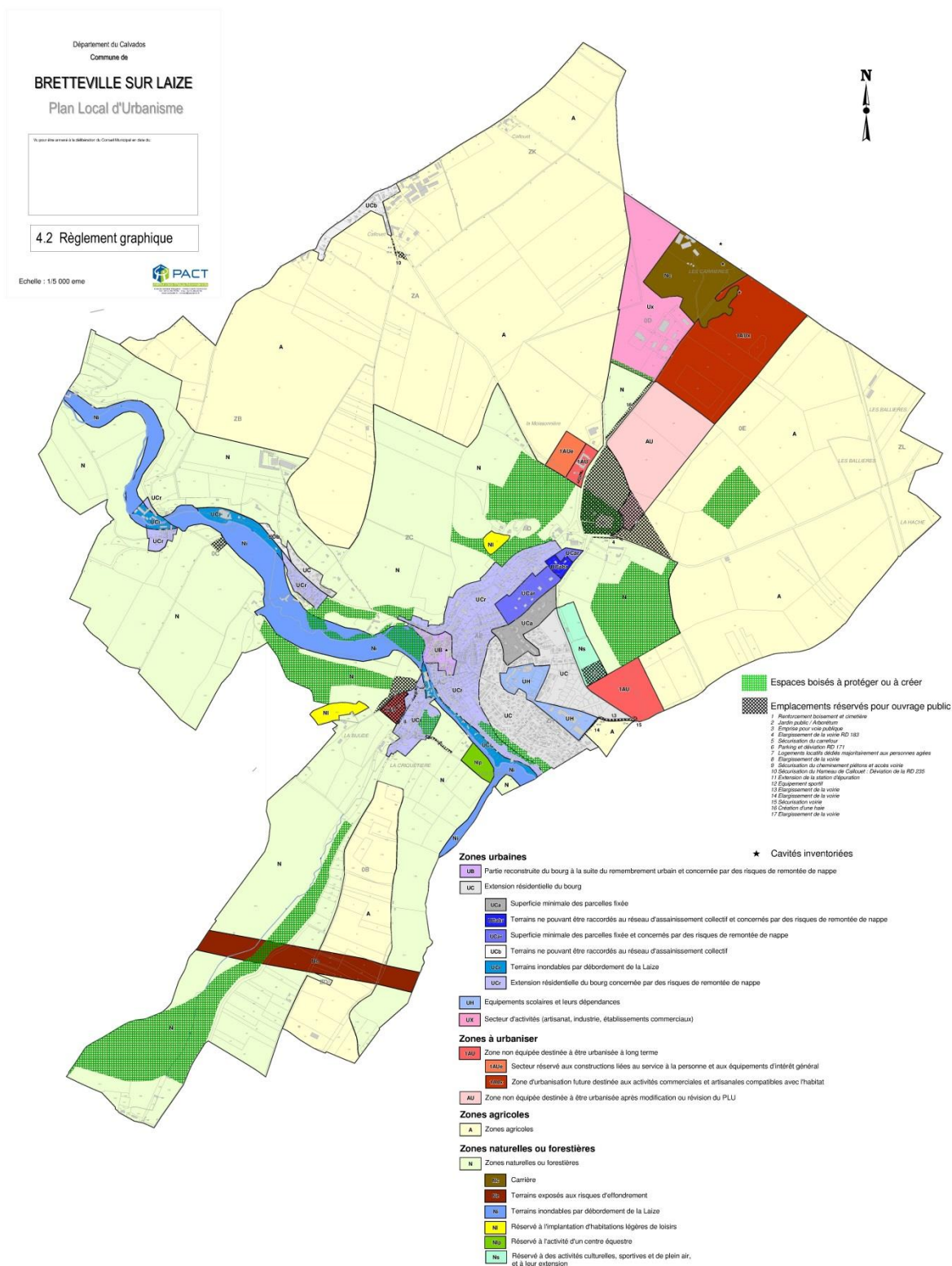
Concernant les activités, la zone Ux a fait l'objet d'implantation d'entreprises depuis la date d'approbation du PLU, tandis que la zone urbanisable 1Aux doit accueillir prochainement une zone d'activité.

Enfin concernant les équipements, la zone 1AUe, réservée aux constructions liées au service à la personne et aux équipements d'intérêt général, a permis le déplacement de la maison de retraite.

A noter que le PLU, depuis son approbation, a fait l'objet de plusieurs modifications :

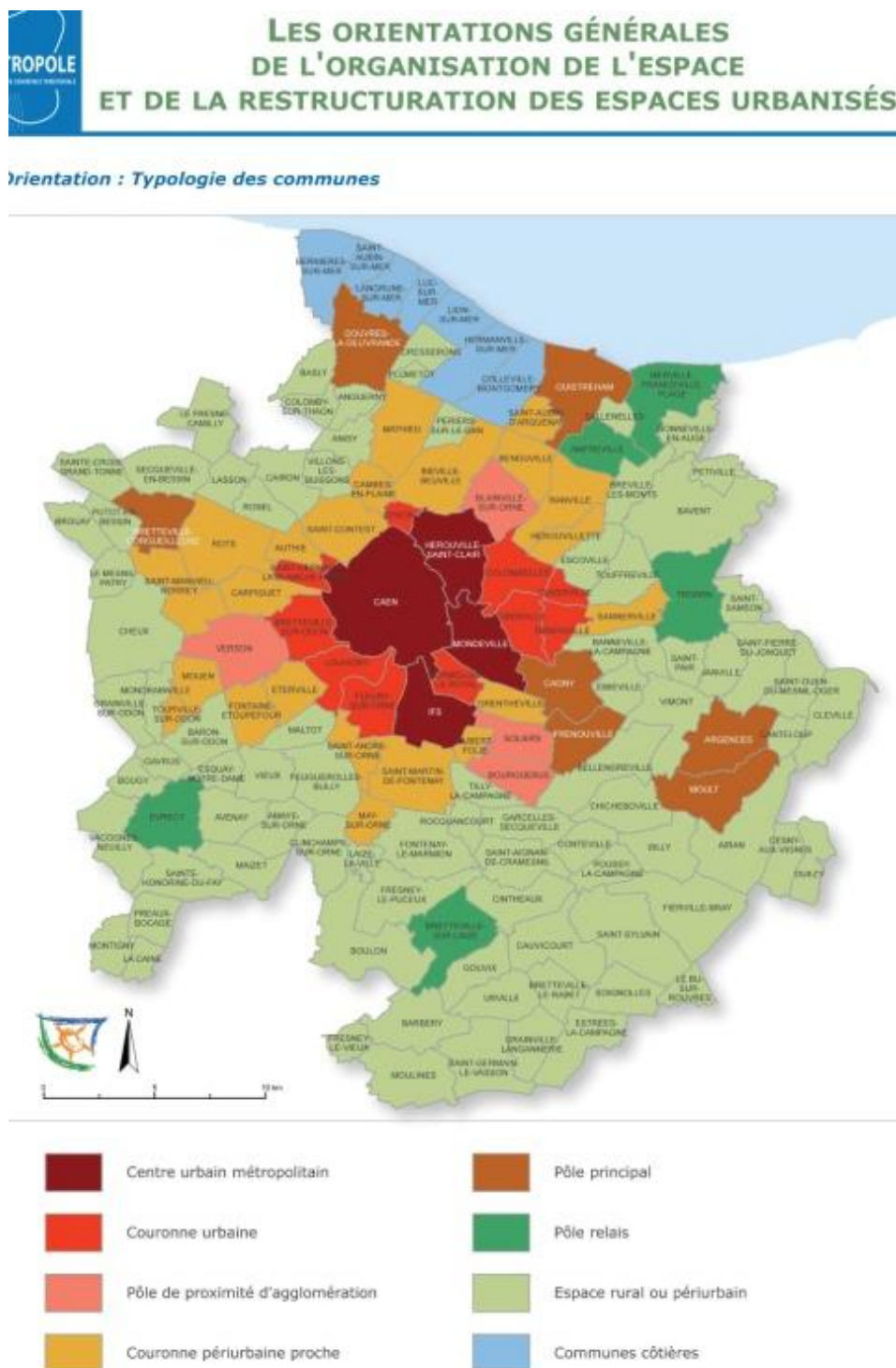
- Une première modification en 2010, pour modifier le règlement écrit des zones UC, UB, 1AU et A, afin de permettre dans ces zones l'utilisation de la tuile mécanique.
- Une deuxième modification en 2011, afin de permettre l'implantation d'une maison de retraite par la création d'un secteur 1AUe
- Enfin, une révision simplifiée en 2010, afin de permettre l'implantation d'un centre équestre par la création d'un secteur Nlp (et d'un emplacement réservé pour l'élargissement de l'accès)

ZONE U	UB	2,39 ha
	UC	23,20 ha
	UCa	4,04 ha
	UCb	3,22 ha
	UCr	26,81 ha
	UCar	3,76 ha
	UCabr	0,75 ha
	UCi	5,36 ha
	UH	4,73 ha
	UX	17,48 ha
ZONE AU	1AU	7,83 ha
	1AUe	2 ha
	1AUX	22,59 ha
	AU	16,47 ha
ZONE N	N	354,98 ha
	Nc	11,08 ha
	Ne	10,47 ha
	Ni	26,62 ha
	Nl	2,36 ha
	Nlp	1,42 ha
	Ns	4,04 ha
ZONE A	A	428,70 ha



3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Caen Métropole

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le SCOT de Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011.



Le Document d'Orientations Générales (DOG) fait état des grandes orientations pour le territoire.

Il s'articule autour des orientations suivantes :

➔ Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :

- L'armature urbaine de Caen Métropole
- Les espaces de projets d'envergure métropolitaine

➔ Les espaces et sites naturels à protéger :

- Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection
- Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture
- Préserver la biodiversité
- Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs
- Prendre en compte les effets cumulatifs de l'aménagement de la Basse Vallée de l'Orne sur la ZPS de l'estuaire de l'Orne

➔ Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux :

- Réduire la consommation d'espace
- Respecter les spécificités des espaces littoraux
- Intégrer l'activité agricole dans un contexte métropolitain

➔ Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

➔ Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs :

- L'organisation des transports sur le territoire de Caen-Métropole
- La cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement

➔ Les objectifs relatifs aux activités économiques :

- L'équipement commercial et la localisation préférentielle des commerces
- L'aménagement numérique du territoire
- Les activités logistiques
- Les activités touristiques
- Les activités incompatibles avec l'habitat
- Les autres activités économiques

➔ Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville :

- La protection des paysages

- Les espaces et sites urbains à protéger
- La mise en valeur des entrées de ville
- ➞ La prise en compte des risques :
 - Les risques naturels
 - Les risques technologiques
 - Les nuisances sonores
- ➞ Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCoT
- ➞ Le plan climat énergie territorial de Caen-Métropole

3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

Outre les documents supracommunaux, un certain nombre de lois et articles du Code de l'Urbanisme encadrent la réalisation des documents d'urbanisme et leur évolution notamment :

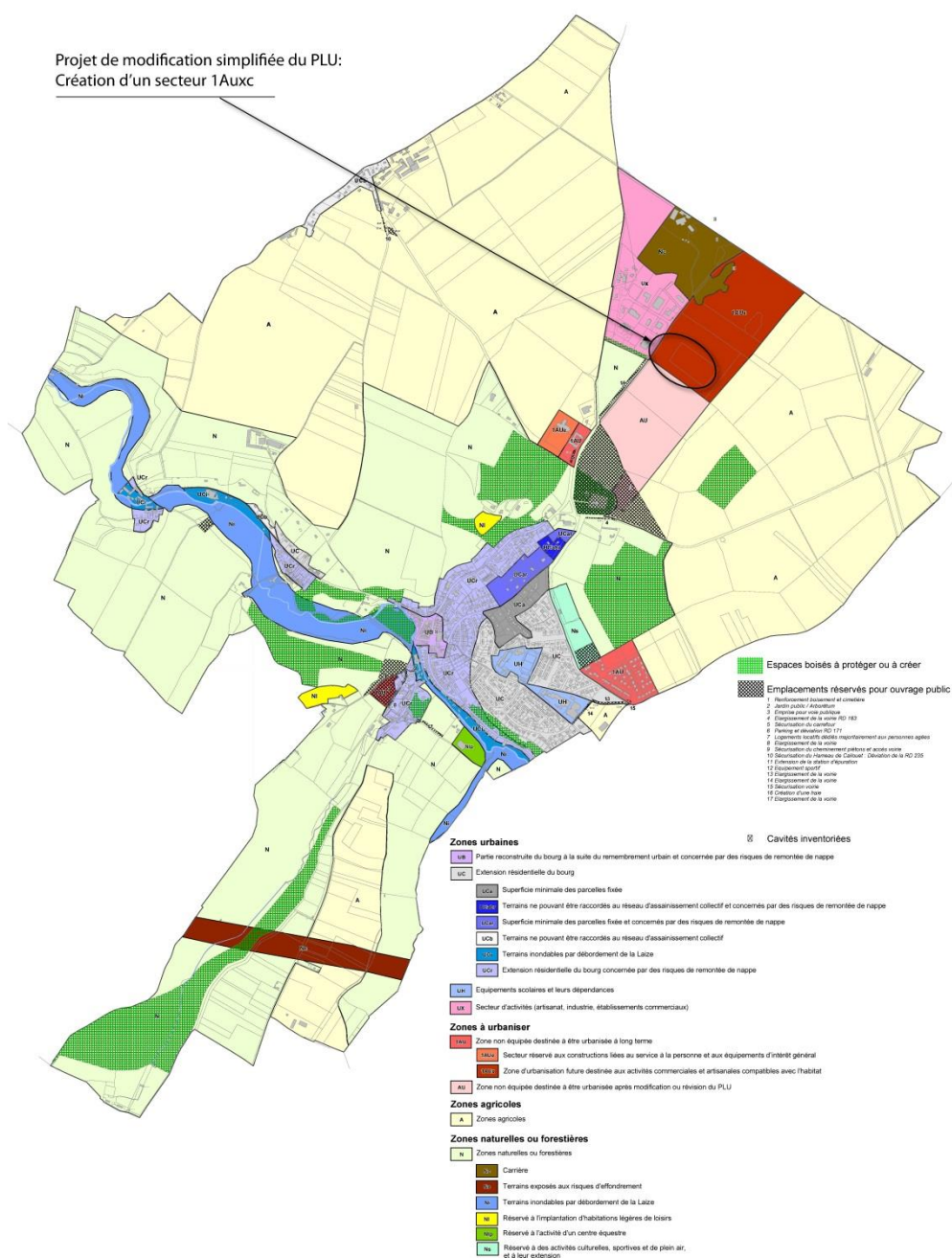
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)
- La loi Paysage
- La loi Barnier
- La loi sur l'eau
- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

Le projet de modification simplifiée visant la création d'un secteur 1AUxc, au sein du secteur 1AUx, afin de créer un espace de qualité et compatible avec les futurs logements de la zone AU, et la suppression de deux emplacements réservés, ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel. Il intègre également la prise en compte de l'environnement et la préservation des ressources et espaces naturels.

4. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR 1AUXC AU SEIN DU SECTEUR 1AUX

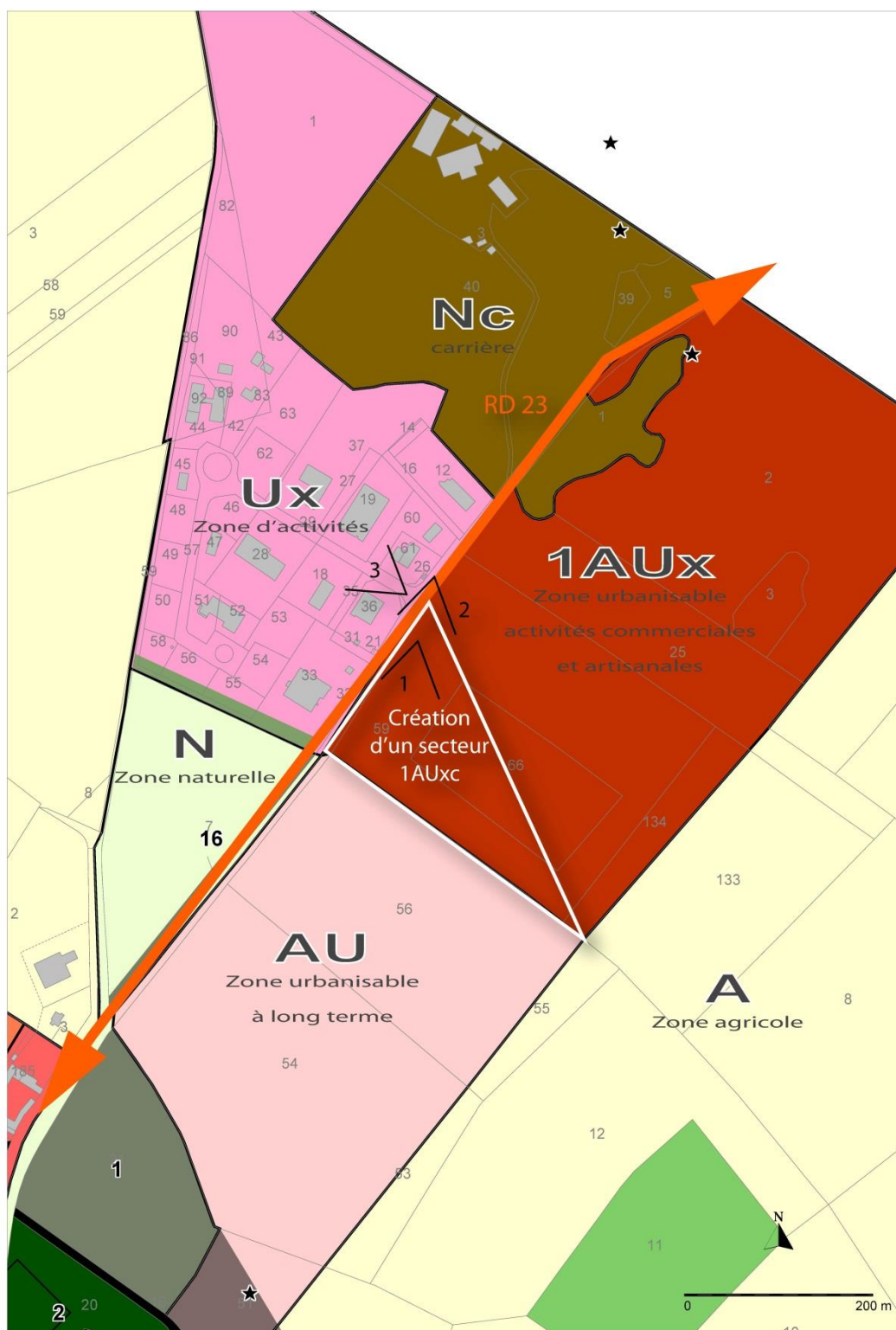
4.1. Objet et contexte

Le projet de modification simplifiée vise à créer un secteur 1AUxc au Sud du secteur 1AUx afin de limiter le type d'activités autorisées en bordure de la zone AU.



4.2. Présentation du projet

La Communauté de Communes du Cingal, qui a la compétence en matière économique, a pour projet la création d'une zone d'activités au Sud du secteur 1AUx, en face de la zone Ux, sur les parcelles OE59, OE66 et OE134.





1 – Sud du secteur 1AUx (à droite on peut distinguer les entreprises de la zone Ux)



2 – A gauche le secteur 1AUx, à droite la zone Ux, les deux zones séparées par la RD 23



3 – Entrée de la zone Ux

Le **secteur 1AUx** est un secteur réservé aux activités artisanales, commerciales ou de services.

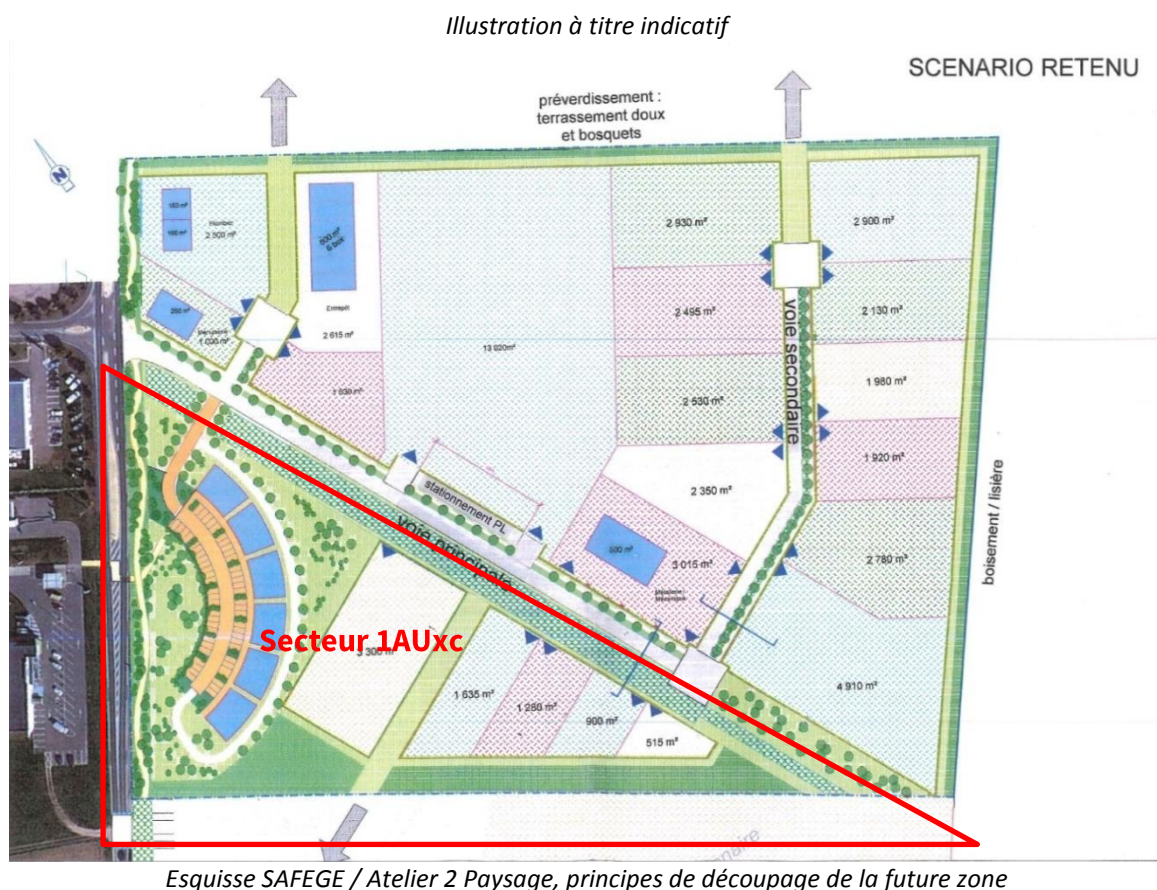
La Commune de Bretteville-sur-Laize a pour projet l'urbanisation du Sud du secteur 1AUx.

Cependant, afin de limiter l'urbanisation à proximité directe de la zone AU à vocation habitat à long terme, il est donc décidé d'inscrire une partie du secteur 1AUx, délimitée par la RD23, la zone AU et la future voirie de desserte à la zone d'activités (correspondant au tracé d'une ligne électrique Haute Tension), en **secteur 1AUxc**, à vocation uniquement commerciale, de service et d'équipement. Ce secteur étant inexistant au PLU actuel, celui-ci sera intégré au règlement du PLU, au sein de la zone 1AU.

Le projet de zone d'activités d'intérêt communautaire se situe au Sud du secteur 1AUx. La majorité des lots est destinée à accueillir des entreprises artisanales, dont la surface parcellaire moyenne avoisine les 2 000 m². Cependant la mairie et la Communauté de Communes du CINGAL souhaitent créer une « zone tampon » entre la zone d'activités et le futur aménagement de la zone AU en s'assurant d'un aménagement qualitatif avec des activités compatibles avec l'habitat à proximité sous forme de parcelles commerciales et/ou de service, avec une réserve foncière pour un éventuel futur équipement intercommunal.

Ce souhait se matérialise par la création d'un sous-secteur 1AUxc réservé uniquement à des commerces, services et équipements, permettant ainsi de garantir une zone de transition de qualité entre l'habitat et les activités. De plus, cette future offre de services se trouve à proximité directe des futures habitations. En effet, la zone d'activités sera accessible via la RD23, avec une voirie secondaire et le maintien de deux accès au Nord afin d'anticiper un futur développement de la zone d'activités plus au Nord. La partie classée en secteur 1AUxc, devant accueillir des commerces et des équipements, sera connectée avec la future zone d'habitat (actuellement classé en zone AU), permettant ainsi d'éviter les déplacements sur la RD23 et favorisant les déplacements doux.

Le projet s'accompagne d'un verdissement de la zone, avec des haies plantées sur le pourtour de la zone, et des alignements d'arbres le long des voiries. Ce principe est renforcé en secteur 1AUxc par la création d'espaces verts et divers plantations permettant d'optimiser l'intégration paysagère des futures constructions, et garantissant un cadre agréable pour les futurs logements qui viendront s'implanter à proximité, en zone AU.



Le projet de modification simplifiée porte donc sur la transformation partielle d'une partie d'un secteur 1AUx en 1AUxc afin de garantir une urbanisation compatible avec la future zone d'habitat classée en AU.

Le futur secteur 1AUxc a une superficie d'environ 3 ha, ce qui représente 14% de la surface totale du secteur 1AUx.

Le secteur 1AUxc n'existant pas dans le PLU actuel, plusieurs articles de la zone 1AU sont ainsi modifiés. Le règlement proposé pour le secteur 1AUxc s'attache donc à correspondre uniquement à des projets commerciaux, de services et d'équipements.

Les principales modifications règlementaires concernent :

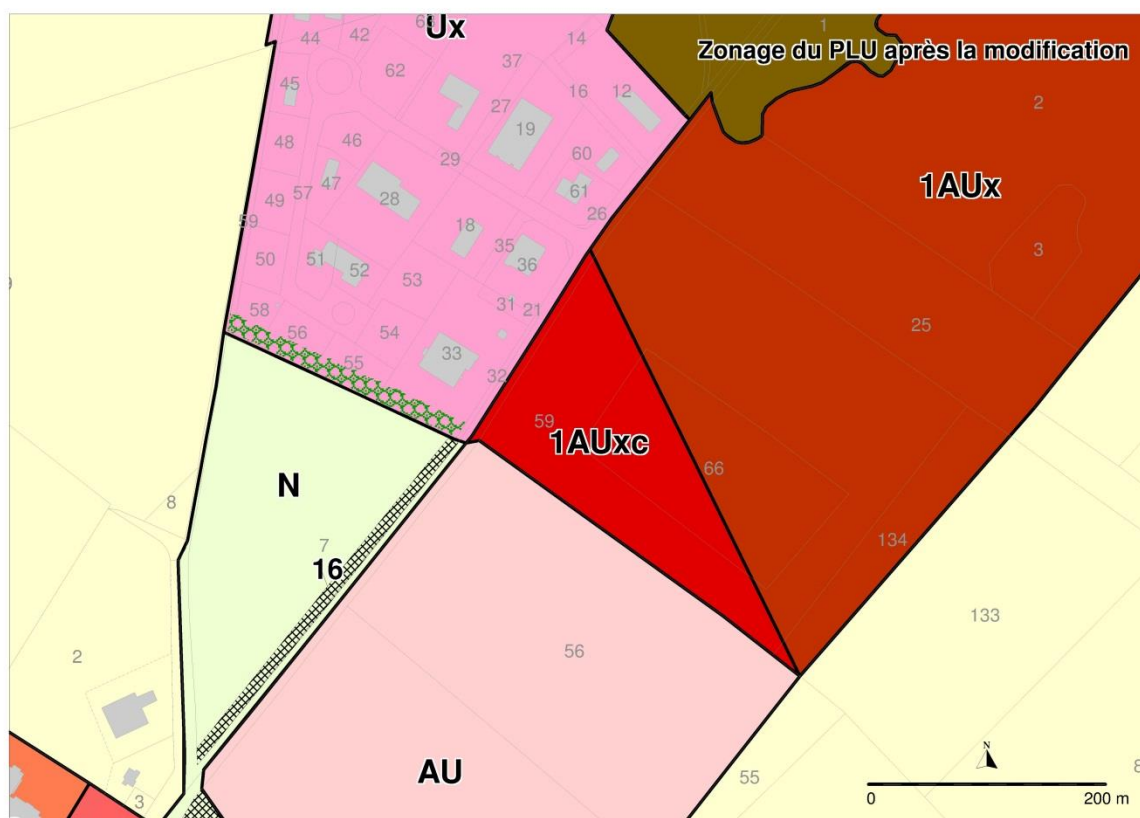
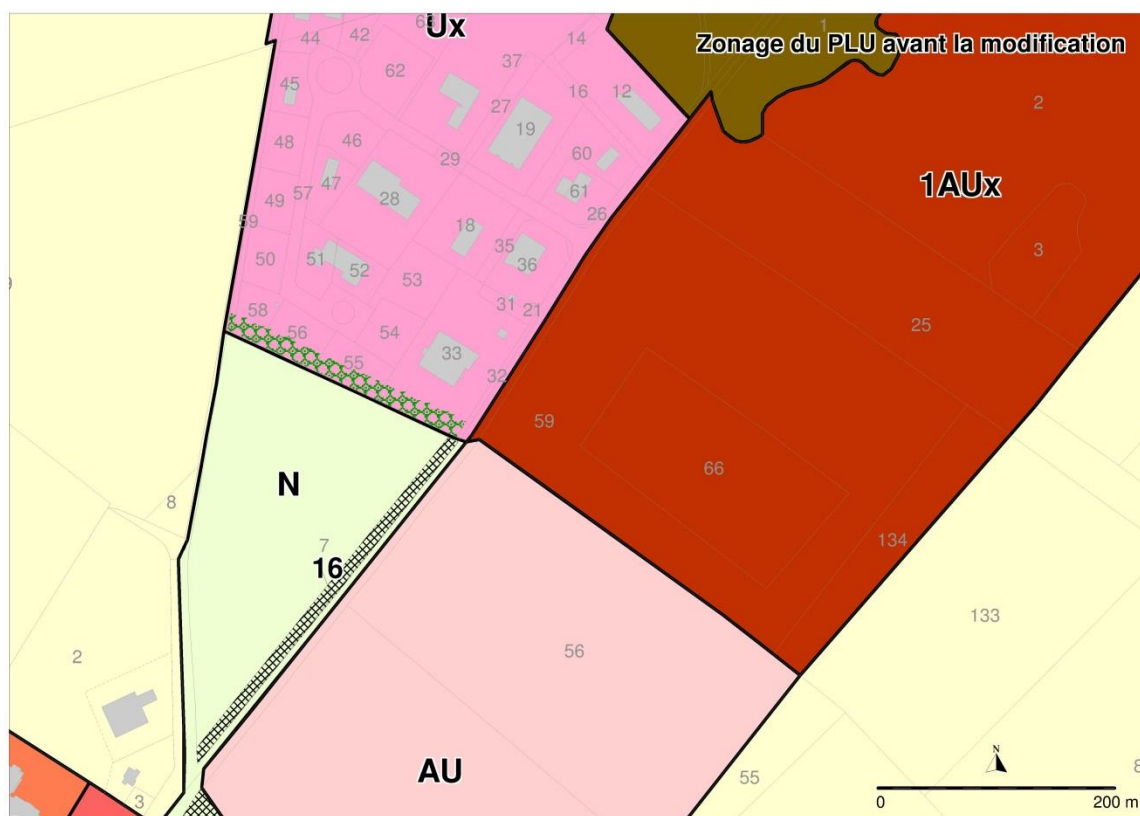
- L'article 2 : En secteur 1AUxc, sont uniquement autorisées les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, et d'équipements, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 500 m² par bâtiment et d'être compatibles avec la proximité des zones habitées.
- L'article 6 : les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'emprise publique. En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à 20 mètres pour la RD23 et à 15 mètres pour les autres routes départementales (des implantations différentes pourront être admises pour les installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif)
- L'article 7 : Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (des implantations différentes seront admises dans le cas de bâtiments de moins de 3 mètres de haut ou d'annexes qui pourront être implantés selon un retrait de 1 mètre).
- L'article 10 : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux.
- L'article 12 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, équipements, installations et activités devra être assuré en dehors des voies affectées à la circulation. Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif. (l'emploi de matériaux perméables est préconisé). Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

- Les articles 15 et 16 ont été introduits par le Grenelle et portent sur les performances énergétiques et environnementales, et les infrastructures et réseaux de communications numériques. Ainsi, les bâtiments à usages d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront couvrir progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025, et tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.

Si la commune se caractérise par un patrimoine naturel riche et un certain nombre de risques naturels sur son territoire, le secteur 1AUxc demeure à l'écart de ces sites sensibles.

Cette requête permet de répondre aux besoins du territoire en matière d'activités et d'équipements, tout en s'assurant d'un aménagement qualitatif en continuité d'une future zone d'habitations.

Modification du zonage





5. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU SECTEUR 1AUX

5.1. Objet et contexte

Au-delà de la création d'une zone tampon entre la future zone d'activités et la future zone d'habitat, matérialisée par le secteur 1AUxc avec un règlement spécifique, la commune souhaite profiter de cette modification simplifiée pour modifier certains articles de la zone 1AUx afin d'être conforme aux orientations du SCoT Caen-Métropole en matière d'activités économiques.

5.2. Présentation du projet

Le Document d'Orientation Générales du SCoT Caen-Métropole indique que les projets de développement des équipements commerciaux devront s'inscrire dans les principes suivants :

- Assurer l'équilibre de l'aménagement du territoire métropolitain : les projets autorisés doivent conduire à structurer les pôles de vie aux différentes échelles de l'organisation du territoire (capitale régionale, agglomération, intercommunalités, bourgs, quartiers, ...). Ils ne doivent pas conduire, par leur taille et leur localisation, à affaiblir la structuration du territoire.
- Avoir un impact mesuré en matière de déplacement automobile. Les implantations commerciales devront contribuer d'une manière générale au maintien de la fluidité et de la sécurité des déplacements. Une attention particulière devra être apportée à la question de la maîtrise de la circulation automobile, de la desserte en transports en communs et de la longueur et du nombre des déplacements motorisés pour des achats relevant de la proximité.
- Respecter le cadre de vie des habitants en prenant notamment en compte des préoccupations liées à la consommation d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement des déchets, le respect du cycle de l'eau.

Pour les équipements commerciaux à créer dont la SHON excèderait 10 000 m², il conviendrait de veiller à la mise en place de systèmes ou processus permettant d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des productions de déchets, ainsi qu'à l'amélioration du traitement des eaux de ruissellement.

La possibilité d'utiliser la toiture des bâtiments pour implanter des équipements de production d'énergie solaire devra faire l'objet d'une attention particulière.

- Être économe en matière de consommation d'espace, notamment en limitant les surfaces destinées au stationnement automobile.
- Privilégier le renouvellement sur eux-mêmes des équipements existants en milieu urbain plutôt que la création d'équipements nouveaux ex nihilo en périphérie des zones bâties.
- Rechercher la qualité architecturale, l'insertion urbaine et paysagère et éviter les « nappes » de parkings en façades.

En ce qui concerne les entrées d'agglomération, la recherche de l'effet vitrine ne doit pas compromettre la qualité des aménagements et de l'architecture des bâtiments.

Ainsi, selon les orientations du SCoT, les documents d'urbanisme devront prévoir que :

- L'implantation des commerces de détail ou ensembles commerciaux se fera prioritairement au sein des zones urbanisées ou, à défaut, en continuité de celles-ci.
- Seront définies, pour les zones dans lesquelles les implantations commerciales sont possibles, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement dans un souci de limitation de la consommation d'espace.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON de bâtiment de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.
- Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une SHON de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.
- Comme le stipule l'article L752-4 du Code de Commerce actuellement en vigueur, dans les communes de moins de 20 000 habitants, le Président du Syndicat proposera à son organe délibérant d'examiner les dossiers de permis de construire, concernant un projet commercial compris entre 300 et 1000m² dans la perspective de saisir la CDAC
- Les nouvelles zones pourront accueillir des activités logistiques, dans la limite de 30% de leur superficie

Les modifications proposées aux pages suivantes concernent donc la zone 1AUx, ainsi que le secteur 1AUxc vu précédemment en partie 4 du présent rapport.

Certains points rédactionnels ont aussi été revus afin de gagner en clarté et d'être conforme avec les derniers textes de lois, comme par exemple la suppression de l'article 14 ou l'instauration des articles 15 et 16 portant sur les performances énergétiques et environnementales et les réseaux de communications numériques.

Modification du règlement écrit (en rouge les modifications)**Dispositions applicables à la zone 1AU**

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée sous forme de lotissements ou d'opérations groupées. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

- 1AUe : Secteur réservé aux constructions liées au service à la personne et aux équipements d'intérêt général

- 1AUxc : Secteur destiné à l'accueil de petits commerces, services, équipements d'intérêt collectif

~~- 1AUx : Secteur réservé aux activités artisanales, commerciales ou de services.~~

- 1Aux : Secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales, commerciales de plus grande ampleur. Des activités logistiques pourront également être accueillies dans la limite de 30% de la superficie du secteur.

Article 1AU 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Pour l'ensemble de la zone 1AU (y compris les secteurs 1AUe, 1Aux, et 1AUxc) sont interdits :

- Les constructions et installations pour l'exploitation agricole et forestière
- ~~— Les constructions et lotissements destinés à des usages autres que ceux mentionnés à l'article 1NA2 ;~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ~~soumises à déclaration et à autorisation~~ ; hormis les cas mentionnés à l'article 2 du présent règlement
- Les carrières, ~~affouillements et exhaussements de sols autres que ceux mentionnés à l'article 1NA2 ;~~
- Les terrains destinés à des hébergements légers de loisirs ;
- Le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, des caravanes ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- ~~— Les constructions destinées à une activité professionnelle, lorsque les locaux réservés à cette activité ne sont pas intégrés dans le corps du bâtiment d'habitation ou lorsque cette activité est susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.~~

En secteurs 1Aux et 1AUxc :

- Les constructions à usage d'habitation ~~autres que celles visées à l'article 1AU2~~

Article 1AU 2 : Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone 1AU (y compris les secteurs 1AUe, 1Aux, et 1AUxc) sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans la zone.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif
- ~~— Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.~~

~~— Sous réserve que le pétitionnaire réalise la viabilité interne et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, conformément aux dispositions de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.~~

- Les projets réalisés par tranches, même pour une seule construction, doivent être compatibles avec l'aménagement du reste de la zone.

En zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées.
- Les constructions destinées à une activité professionnelle, sous réserve que les locaux destinés à cette activité soient intégrés dans le corps du bâtiment d'habitation ou que cette activité ne soit pas susceptible de causer une gêne pour les habitations voisines.

En secteur 1AUxc :

- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, et d'équipements, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 500 m² par bâtiment et d'être compatibles avec la proximité des zones habitées. ~~dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des lotissements ou ensemble de constructions groupées, et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.~~

En secteur 1AUx :

- ~~— Les constructions à usage de logements de gardien, bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités du secteur.~~
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclarations sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité des ~~l'habitat~~ zones habitées et ~~dans la mesure où sont prises toutes les dispositions nécessaires pour~~ qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances ~~incompatibles avec celles-ci~~ pour la population.

En secteur 1AUe :

- Les constructions liées au service à la personne et les équipements d'intérêt général
- Les constructions de logements individuels adaptés au vieillissement et au handicap

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations autorisées dans cette zone devront être en compatibilité avec un aménagement cohérent de la zone.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures...

La desserte en raquette est interdite. Toutefois, en secteur 1AUx, elle pourra être autorisée sous réserve d'espace suffisant permettant le retournement sans manœuvre.

Les cheminements doux, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liasion avec les cheminements doux existants (le cas échéant).

En secteur 1AUe :

Afin de garantir un accès sécurisé à la zone, un aménagement de la section concernée de la RD235 sera réalisé afin de supprimer le merlon séparateur des voies et porter la largeur de la nouvelle chaussée à 6 mètres avec un accotement de 1,5 m de part et d'autre de la voie et un fossé.

Article 1AU 4 : Réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

~~En secteur 1AUx :~~

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement sera exigé.

b) Eaux pluviales :

~~Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.~~

~~Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées au dit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.~~

~~Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.~~

~~Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'infiltration directe des eaux pluviales sur ledit terrain sans jamais faire obstacle à leur libre écoulement, ni augmenter le ruissellement et les nuisances par rapport à la situation initiale.~~

~~Des aménagements différents pourront être acceptés :~~

- ~~- S'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou induisent des nuisances pour des tiers,~~
- ~~- S'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.~~

(...)

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~En zone 1AU et pour les secteurs 1Aux et 1AUxc :~~

~~Toute construction nouvelle doit être implantée :~~

- ~~- soit à l'alignement des voies publiques de l'emprise publique~~

~~— soit dans le prolongement des constructions existantes.~~

- ~~Soit avec un retrait minimum de 5 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et aux alignements futurs des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement. à l'emprise publique~~

En secteur 1AUe :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies publiques
- soit dans le prolongement des constructions existantes.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètre par rapport à l'alignement des voies et aux alignements futurs des voies lorsque celles-ci doivent faire l'objet de travaux de redressement ou d'élargissement.

~~En secteur 1AUx :~~

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

- ~~— Route Départementale 142 : 15 mètres~~
- ~~— Voirie interne : 9 mètres~~

~~Toutefois, pour les équipements de volume réduit, nécessaires à l'entrée de chaque établissement, tels que poste d'accueil ou de contrôle, transformateurs, etc., cette distance pourra être réduite en fonction des besoins.~~

Toutefois, quelque soient les secteurs (1AU, 1AUe, 1Aux, 1AUxc) :

- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'axe au moins égale à 20 mètres pour la RD23, et 15 mètres pour les autres.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif
- Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles n'entraînent pas de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU et pour le secteur 1AUxc :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

Des implantations différentes seront admises dans le cas de bâtiments de moins de 3 mètres de haut ou d'annexes (abris de jardin, carport,...) qui pourront être implantés selon un retrait minimal d'1 mètre.

En secteur 1AUe :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, d'un côté ou des deux côtés, ou en retrait de celles-ci.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en limites séparatives, elles doivent s'implanter à une distance du point de la limite parcellaire la plus proche au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Sont également autorisées sur les limites séparatives :

a) Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, telles que garages ou annexes, ou les extensions d'une activité existante.

b) Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en contigu, sans en excéder la hauteur ni la longueur.

En secteur 1AUx :

Les constructions **nouvelles** doivent être implantées **soit en limite séparative, soit** à une distance **d'au moins minimale de** 5 mètres des limites séparatives.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance suffisante doit toujours être ménagée entre deux bâtiments, pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.~~

~~Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres (la surface hors oeuvre maximum de ces locaux ne devant pas dépasser 6 m²).~~

Sans objet

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

~~L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de la parcelle.~~

En zone 1AU, et en secteurs 1AUe et 1AUxc :

Sans objet

En secteur 1AUx :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie ~~totale de la parcelle~~ de l'unité foncière. Des emprises supérieures seront tolérées en cas de toitures végétalisées ou de murs végétaux, à l'équivalence de ces superficies créées.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

En zone 1AU et pour le secteur 1AUe :

Le nombre maximal de niveaux de constructions à usage d'habitation **individuelle** est fixé à trois, y compris les combles aménageables ou non, non compris les sous-sols.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteurs 1AUx et 1AUxc:

Point le plus haut : 12 mètres

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres au point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux)

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de 10 000 m² devront prévoir leur construction sur au moins deux niveaux.

Au dessus des hauteurs maximales fixées dans le présent article, seuls peuvent être autorisés des installations techniques (cheminée, antenne, éolienne, etc...) et/ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

En zone 1AU et pour le secteur 1AUe :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants et le site.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.

La restauration des constructions présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Tout pastiche d'une architecture régionaliste est interdit.

Façades et pignons :

Les matériaux de construction non destinés par nature à rester apparents tel que parpaings, brique creuse, carreau de plâtre etc. doivent être recouverts d'un enduit en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Les enduits ou peintures doivent être de tonalité soutenue à l'exception des revêtements blancs.

Les imitations de matériaux tels que fausse brique peinte, faux pans de bois... sont interdites.

Toitures:

D'une façon générale pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux ou quatre pans symétriques d'une pente de 40 à 60°. Les toitures à une seule pente faible sont interdites. Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite de propriété, dans les conditions de hauteur définies à l'article UC 7.

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes en tuile plate naturelle ou vieillie, ou en ardoise. Les matériaux d'aspect similaire (tuile béton de petite dimension teintée dans la masse, fibro teinté) sont autorisés. L'ardoise modèle carré posée en diagonale, les plaques de fibro-ciment ondulé et les matériaux métalliques non dissimulés sont interdits.

Les plaques de fibre-ciment ondulées, teintées tuile, sont autorisées pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.

Les lucarnes sont autorisées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout. Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclaircissements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Clôtures :

Elles peuvent être constituées de murs en pierre, de murs enduits, de haies vives d'essences régionales et doublées, côté intérieur de la parcelle, d'un grillage sur poteaux métal, bois ou ciment 8x8, à l'exclusion de tout matériau de récupération.

Elles sont implantées à 0,50 m de l'alignement.

Cette clôture en façade, ainsi que sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade du bâtiment, aura une hauteur maximale de 1,20 m.

Le surplus en limite arrière aura une hauteur maximale de 1,80 m.

Annexes :

La construction d'annexes telles que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal (formes, volumes et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

En secteurs 1AUx et 1AUxc:

~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence auto lavables.~~

Composition générale

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

Pignons et façades

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

Les couleurs claires sont à n'utiliser que de façon mesurée.

Ouvertures

Les ouvertures en saillies devront être intégrées à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales et pourront être doublées d'une clôture grillagée. Les portails seront choisis en harmonie avec la teinte des bâtiments et des clôtures le cas échéant.

Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules

~~Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle.~~

~~Une place de stationnement par logement sera en outre créée sur la voie publique à répartir sur l'ensemble de l'opération.~~

~~Des équipements pour le stationnement des vélos doivent être prévus devant les établissements publics et sportifs.~~

~~En secteur 1AUx :~~

~~Il doit être aménagé, sur les parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, équipements, installations et activités devra être assuré en dehors des voies affectées à la circulation.

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement (excepté pour les logements locatifs financé avec un prêt aidé par l'Etat (en vertu des articles L151-34 à L151-36 du Code de l'Urbanisme))

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

Pour les projets de construction de logements collectifs et intermédiaires d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m² de surface, la création d'un espace spécifique et adapté de parking pour les vélos sera exigé.

Les équipements d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments à usage principal de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, répondant à leurs besoins.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations**Pour l'ensemble de la zone 1AU (y compris les secteurs 1AUe, 1Aux, et 1AUxc) :**

Les talus et haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les parties non construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts, plantés **ou non** d'arbres d'essences régionales.

En secteurs 1AUx **et** 1AUxc:

Les espaces libres, en particulier les marges de recul en bordure des voies, doivent être **traités en espaces verts**, plantés **ou non d'arbres d'essences locales**, et convenablement entretenus.

Des rideaux d'arbres ou haies doivent masquer le stockage extérieur ~~et les parkings à raison d'un arbre de haute tige par cinq places de stationnement.~~ Les parkings feront l'objet de plantations à raison d'un arbre ou arbuste pour cinq places de stationnement. Ces plantations, composées d'essences locales, seront de préférence groupées pour former un bosquet.

~~En bordure des limites séparatives, il est fait obligation de planter, sur une épaisseur d'au moins deux mètres, un rideau d'arbres complété d'espèces buissonnantes assurant un masque opaque.~~

Article 1AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

~~Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme, applicable à la zone 1AU, est fixé à 0.40.~~

~~Pour les lotissements et groupes d'habitations, le C.O.S. applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne, on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.~~

~~Les constructions d'intérêt général et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle du C.O.S.~~

~~En secteur 1AUx :~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées aux articles 1AU 3 à 1AU 13.~~

Sans objet

Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

~~Les bâtiments à usages d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront couvrir progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.~~

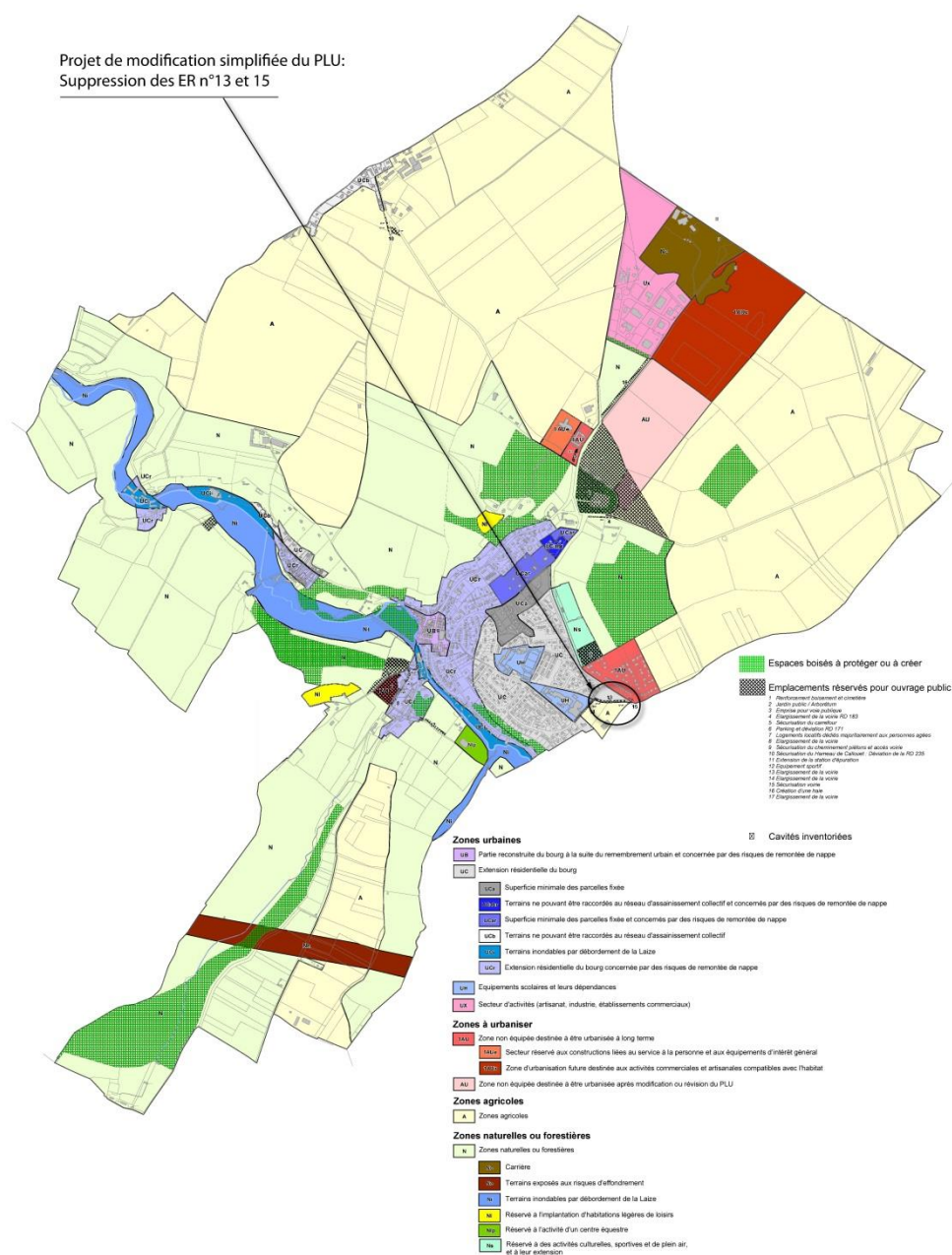
Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

~~Tout aménagement de nouvelle voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications électroniques.~~

6. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°13 ET N°15

6.1. Objet et contexte

Le projet de modification simplifiée a pour objet la suppression des emplacements réservés n°13 et n°15, situés à l'Est du bourg, principalement en zone UC, prévus à l'origine pour l'élargissement de la voirie (ER n°13) et la sécurisation de la voirie (ER n°15), ceux-ci n'ayant plus d'utilité pour l'urbanisation projetée sur la parcelle ZH 289.



6.2. Présentation du projet

L'emplacement réservé n°13, d'une largeur de 12 mètres et d'une emprise de 1 519 m², situé en zone UC (zone urbaine), avait pour objet d'élargir la voie afin de favoriser les déplacements automobiles au sein des futures zones constructibles.

L'emplacement réservé n°15, d'une emprise de 355 m², situé en zones 1AU (zone urbanisable) et A (zone agricole), avait pour objet de créer une zone de retournement pour les automobilistes.



1 – A gauche les constructions récentes de la zone UC, puis le chemin faisant l'objet d'un emplacement réservé (n°13), à droite le collège et gymnase situés en zone UH



2 – Chemin faisant l'objet de l'ER n°13, bordant la parcelle ZH 289



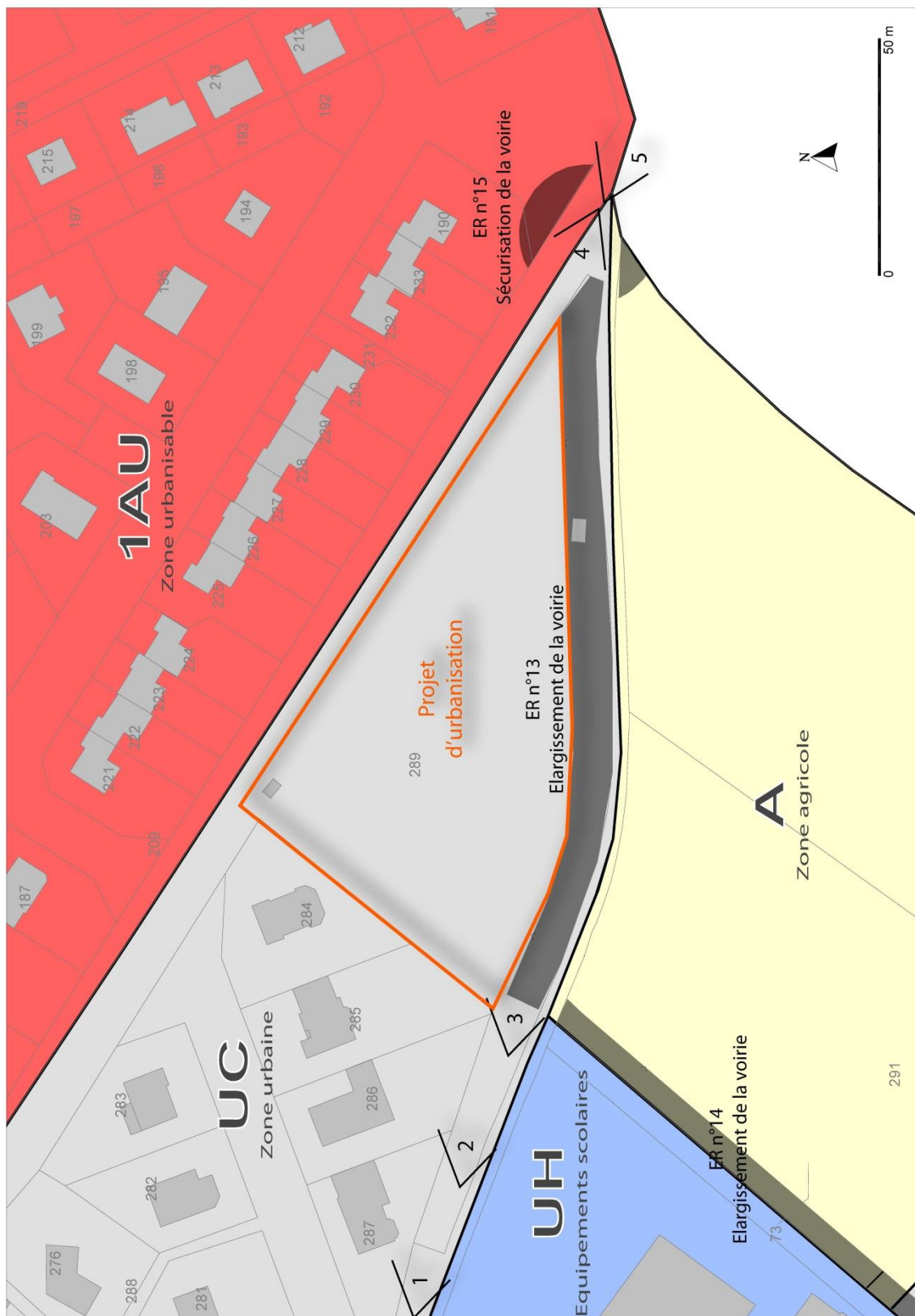
3 – A gauche la parcelle ZH 289 devant être urbanisée, à droite le chemin faisant l'objet de l'ER n°13 (au fond on peut distinguer l'urbanisation récente de la zone 1AU)



4 – Emprise de l'ER n°15 – En face la parcelle ZH 289, à droite les nouvelles constructions de la zone 1AU



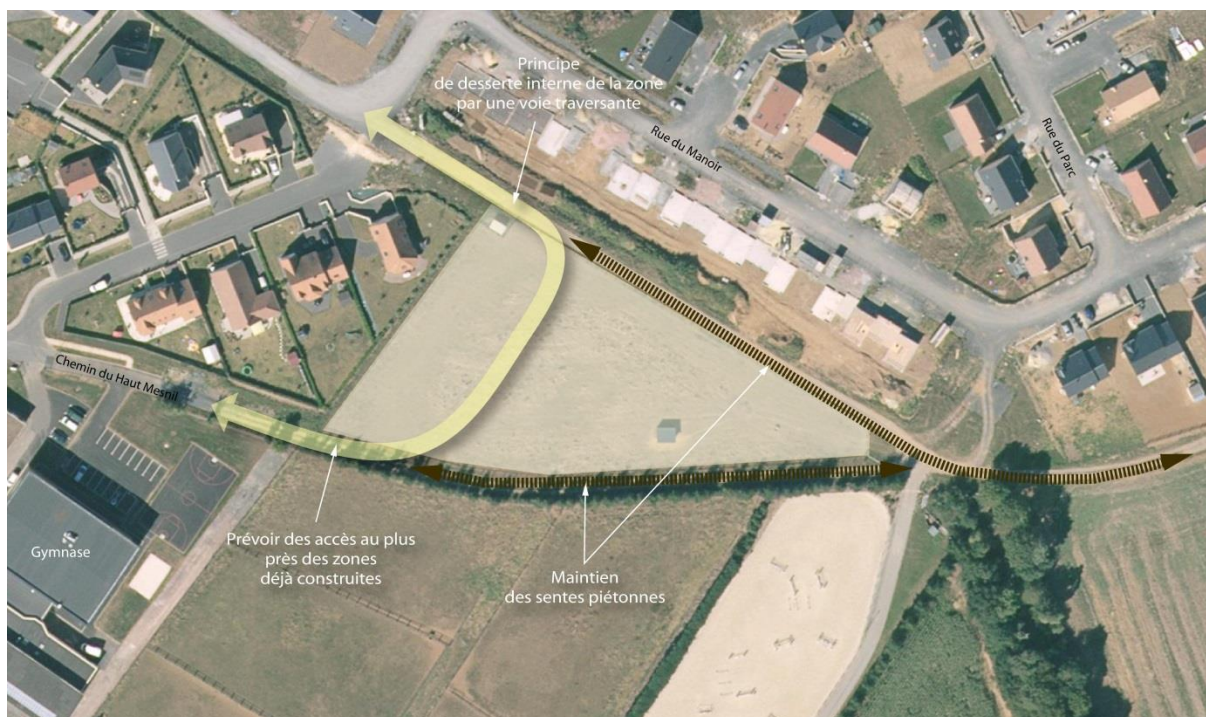
5 – Prolongement du chemin après avoir dépassé l'ER n°15 (hors commune)

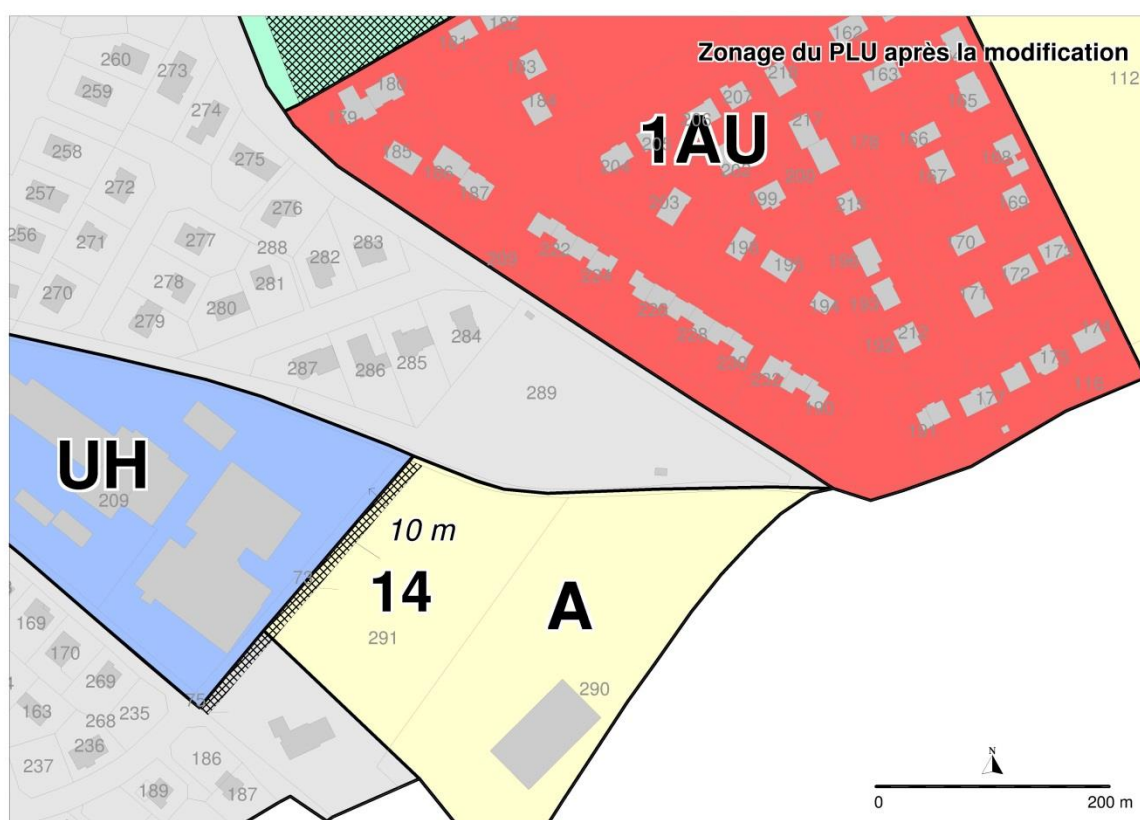
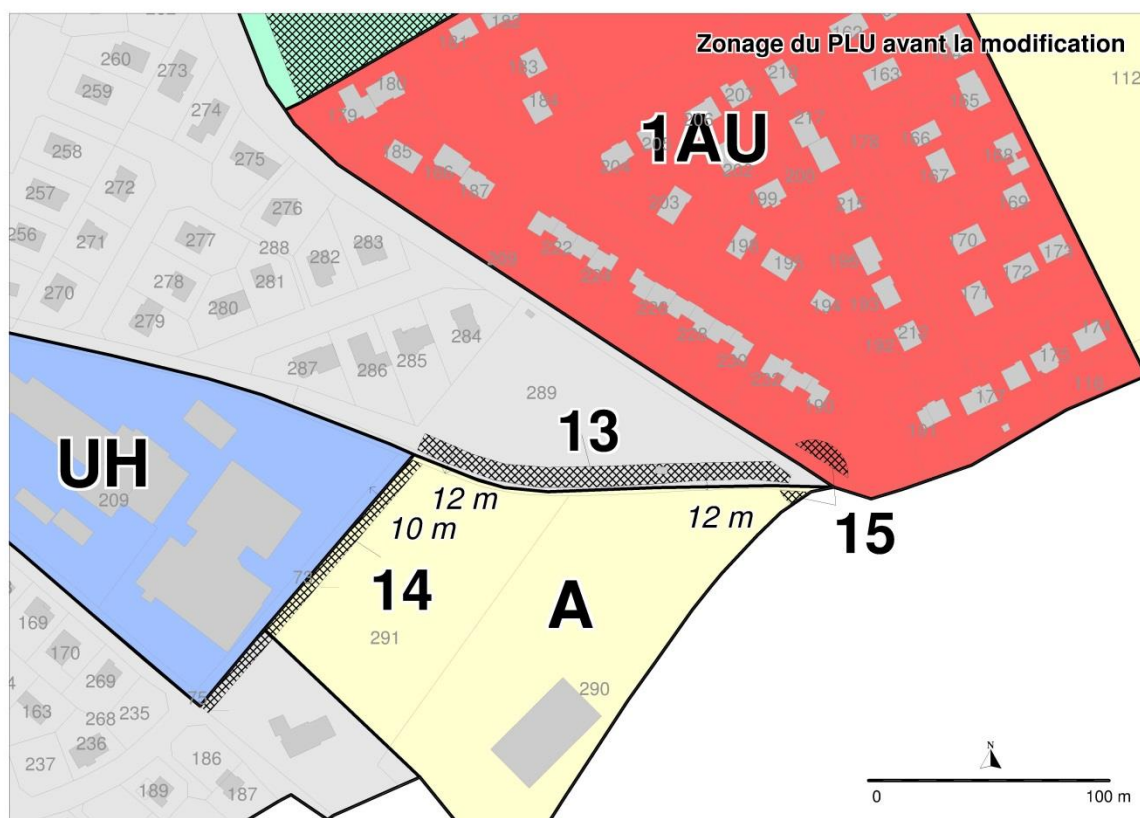


La commune a pour projet d'urbaniser la parcelle ZH 289 afin de réaliser une opération venant finaliser l'urbanisation de ce secteur. La parcelle est bordée par deux chemins, que la municipalité souhaite préserver au maximum. En effet, ces voies sont empruntées par les riverains pour les promenades.

La mairie souhaite donc rapprocher les accès à la parcelle ZH 289 au plus près des parcelles déjà urbanisée afin de pouvoir conserver au mieux ces deux sentes piétonnes.

L'élargissement de la voirie et la création d'une placette de retournement n'étant plus prévues dans les futurs aménagements, il n'est donc pas nécessaire de maintenir ces deux emplacements réservés.





CONCLUSION

La commune de Bretteville-sur-Laize engage cette procédure de modification simplifiée de son PLU afin de créer une « zone tampon » entre la future zone d'activité (1AUx) et la future zone d'habitation (AU). Cet espace qualitatif se matérialise par un secteur 1AUxc avec un règlement spécifique permettant uniquement d'accueillir les petits commerces, services, équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat situé à proximité. Ce secteur fera par ailleurs l'objet d'un aménagement paysagé soigné afin d'optimiser l'intégration des constructions et d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

Cette création d'un secteur 1AUxc avec un règlement spécifique vient s'intégrer dans une relecture plus globale de plusieurs dispositions de la zone 1AU, secteur 1Aux, afin d'être en conformité avec le SCoT Caen Métropole, mais aussi d'apporter une clarification sur certains points règlementaires.

Enfin, le dernier objet de la modification simplifiée concerne la suppression de deux emplacements réservés destinés à l'origine à l'aménagement de voiries. Cependant, dans le cadre de l'urbanisation d'une parcelle située en zone urbaine, la commune souhaite préserver les sentiers piétons existants en favorisant les accès à la parcelle au plus près des routes déjà existantes.

Ce projet de modification simplifiée ne remet pas en cause l'équilibre général du PLU puisqu'il porte essentiellement sur la volonté de maintenir et garantir un cadre de vie optimal aux habitants de la commune par la création d'une zone de qualité entre deux futures zones d'activités/habitat, la mise en conformité du secteur 1AUx avec les objectifs du SCoT Caen Métropole, et par le maintien des sentes piétonnes aux seins des espaces urbanisés.

Les différents points de la modification simplifiée s'intègrent par ailleurs dans les grands objectifs du PADD du PLU que sont la poursuite de l'amélioration du cadre de vie des habitants et la valorisation de Bretteville-sur-Laize, le développement de l'activité économique et commerciale, et l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Répartition des zones – PLU après la modification simplifiée

ZONE U	UB	2,39 ha	2,39 ha
	UC	23,20 ha	23,20 ha
	UCa	4,04 ha	4,04 ha
	UCb	3,22 ha	3,22 ha
	UCr	26,81 ha	26,81 ha
	UCar	3,76 ha	3,76 ha
	UCabr	0,75 ha	0,75 ha
	UCi	5,36 ha	5,36 ha
	UH	4,73 ha	4,73 ha
	UX	17,48 ha	17,48 ha
ZONE AU	1AU	7,83 ha	7,83 ha
	1AUe	2 ha	2 ha
	1AUX	22,59 ha	19,48 ha
	1AUxc		3,11 ha
	AU	16,47 ha	16,47 ha
ZONE N	N	354,98 ha	354,98 ha
	Nc	11,08 ha	11,08 ha
	Ne	10,47 ha	10,47 ha
	Ni	26,62 ha	26,62 ha
	Nl	2,36 ha	2,36 ha
	Nlp	1,42 ha	1,42 ha
	Ns	4,04 ha	4,04 ha
ZONE A	A	428,70 ha	428,70 ha

Liste des emplacements réservés – PLU après la modification simplifiée

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Renforcement de boisements et cimetière	Commune	34 520 m ²
2	Jardin public - Arborétum	Commune	29 795 m ²
3	Emprise pour voie publique	Commune	4 800 m ²
4	Aménagement piétonnier	Commune	802 m ²
5	Sécurisation du carrefour	Commune	540 m ²
6	Parking	Commune	8 926 m ²
7	Logements locatifs dédiés aux personnes âgées	Commune	9 266 m ²
8	Elargissement de la voirie	Commune	900 m ²
9	Sécurisation du cheminement piétons et accès voirie	Commune	110 m ²
10	Sécurisation du hameau de Caillouet	Commune	1 446 m ²
11	Extension de la station d'épuration	Commune	3 107 m ²
12	Equipement sportif	Commune	8 035 m ²
13	Elargissement de la voirie	Commune	1 519 m ²
14	Elargissement de la voirie	Commune	750 m ²
15	Sécurisation de la voirie	Commune	355 m ²
16	Création de haie	Commune	3 330 m ²