



BRETTEVILLE-SUR-ODON

Département du CALVADOS
Commune de BRETTEVILLE-SUR-ODON

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

APPROBATION

A2 – RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE N°3

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

**Le Maire
Patrick LECAPLAIN**

*Modification n°3
Révision Allégée n°1
Modification Simplifiée n°2
Modification Simplifiée n°1
Modification n°2
Révision Simplifiée n°3
Révision Simplifiée n°2
Révision Simplifiée n°1 du PLU
Modification n°1 du PLU
PLU initial*

*approuvée le 7 septembre 2015
approuvée le 23 février 2015
approuvée le 8 septembre 2014
approuvée le 24 février 2014
approuvée le 13 septembre 2010
approuvée le 14 septembre 2009
non aboutie
approuvée 15 décembre 2008
approuvée 6 octobre 2008
approuvé le 8 novembre 2004*

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

Table des matières

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME ET DE LA ZAC DE LA MASLIERE.....	3
CONTEXTE DE LA REVISION ALLEE DU PLU	5
LE SECTEUR D'ETUDE.....	6
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC SECTORIEL.....	8
1. IDENTITE, SITE, SITUATION	8
2. CONTEXTE MORPHOSTRUCTURAL	8
3. HYDROGEOLOGIE	8
4. CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR	9
5. RISQUES NATURELS	9
6. ACTIVITE AGRICOLE	12
7. INTERET NATUREL ET ACTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA ZAC.....	13
8. INTERET CULTUREL ET PATRIMONIAL	15
9. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT.....	15
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	19
RESPECT DE L'ECONOMIE GENERALE DU PLAN, COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE	21
1. ABSENCE D'ATTEINTE AUX OBJECTIFS DU PADD.....	21
2. COMPTABILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE CAEN METROPOLE	22
3. PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN	23
4. LA PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CAEN LA MER	26
5. L'ETUDE D'AMENAGEMENT DE CAEN LA MER	27
6. LA PRISE EN COMPTE DU SDAGE ET DU SAGE	27
LA CAPACITE DES RESEAUX	29
L'OBJECTIF DE LA PROCEDURE.....	29
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	29
1. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	29
2. DEVENIR DES ACTIVITES	29
3. AMENAGEMENT ET STRUCTURATION DU CADRE DE VIE.....	30
4. GESTION DES DEPLACEMENTS.....	30
5. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU PATRIMOINE PAYSAGER.....	31
6. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	31
7. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES	32
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS	33

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME ET DE LA ZAC DE LA MASLIERE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) initial de BRETTEVILLE-SUR-ODON a été approuvé le 8 novembre 2004.

Une **Modification n°1** du PLU a été approuvée le 6 octobre 2008, puis une **1^{ère} Révision Simplifiée** approuvée le 15 décembre 2008.

Une **2^{ème} Révision Simplifiée**, relative à l'extension de la zone d'activités de la Grande Plaine, n'a pas aboutie à ce jour. Une **3^{ème} Révision Simplifiée**, relative à la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage, a été approuvée le 14 septembre 2009.

Une Modification n°2, adaptant le règlement du secteur Uf, a été approuvée le 13 septembre 2010.

Une **Modification Simplifiée n°1**, adaptant la rédaction du secteur Ue, a été approuvée le 24 février 2014. Une **Modification Simplifiée n°2**, précisant la rédaction de l'article Ue6, a été approuvée le 8 septembre 2014.

Une **Révision Allégée n°1** a été approuvée le 23 février 2015. Elle avait pour vocation de réduire une zone naturelle, permettant les équipements sportifs et de détente au profit d'une zone urbaine, à vocation d'activité unique (Centre de Dépôt et Maintenance liée une éventuelle évolution du réseau de tramway).

Une **Modification n°3** a été approuvée le 7 septembre 2015. Elle avait pour objet d'organiser les évolutions urbaines en définissant des volumétries spécifiques par secteur et en assurant une gestion adaptée des covisibilités et du voisinage, d'intégrer le schéma d'aménagement de la ZAC de la Maslière, d'instituer de nouveaux emplacements réservés sécurisant la circulation, de mettre à jour l'emprise du tracé envisagé pour la création du boulevard des Pépinières, d'encourager l'installation d'équipements complémentaires et de procéder à des actualisations réglementaires.

Une **Révision Allégée n°2**, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2015, est menée concomitamment à la présente procédure. Elle a pour objectif d'adapter le zonage du quartier Koenig au périmètre d'une étude d'aménagement ayant fait l'objet d'une étude d'impact environnementale en 2015.

Par ailleurs,

Une **étude d'impact environnementale**, dans le cadre de la création de la ZAC de la Maslière, a été établie en juin 2010. En **mars 2015, une notice complémentaire à l'étude d'impact** a été établie : ZAC de la Maslière – Bretteville sur Odon – Dossier de Réalisation.

La notice complémentaire de mars 2015 s'inscrit dans le cadre de l'avancement technique du dossier. Elle s'attachait à analyser spécifiquement les modifications apportées au projet depuis l'élaboration de l'étude d'impact de 2010.

En 2012, Normandie Aménagement, acteur du développement économique et social en Basse-Normandie, s'est vu attribuer la concession d'aménagement pour la poursuite des études opérationnelles sur la ZAC de la Maslière et la conduite des travaux nécessaires à l'aménagement du futur quartier d'habitat.

Les études d'avant-projet conduites entre 2013 et 2014 ont permis d'aboutir à un nouveau plan d'aménagement, élaboré sur la base des principes de l'esquisse présentée dans le dossier de

création de 2010. Inscrit au dossier de réalisation de la ZAC, ce plan permet de visualiser le projet dans le cadre d'une esquisse et de mesurer sa faisabilité en dégagant, outre une image, des coûts d'aménagement, un programme et des surfaces constructibles. Enfin, il définit plus précisément la composition des espaces publics et la conception paysagère du projet.

Aujourd'hui, la commercialisation est en cours.

A l'occasion de la Modification n°3 du PLU, Normandie Aménagement et la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer ont sollicité la Commune pour adapter les règles du PLU au dossier de réalisation de la ZAC. La procédure de Modification n°3, par sa nature, n'a pu donner satisfaction qu'à une partie des demandes.

La délibération du Conseil Municipal approuvant la Modification n°3 a, néanmoins, signifié qu'une autre procédure, menée ultérieurement, permettrait de répondre aux attentes exprimées : **la Révision Allégée n°3**.

La Révision Allégée n°3 a pour objectif de réduire le secteur **Ne** pour adapter le périmètre **1AU** à celui du dossier de réalisation de la ZAC (ayant connue une étude d'impact environnementale) et de **réduire et adapter la distance de recul depuis la RD 220** (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme) pour intégrer également les éléments du dossier de réalisation de la ZAC et l'étude d'entrée de ville répondant aux dispositions de la Loi Barnier.



Vue vers l'Ouest depuis le CR n°18 dit des Carrières.

CONTEXTE DE LA REVISION ALLEE DU PLU

L'ordonnance du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et le décret du 23 août 2012, entré en vigueur le 1^{er} février 2013, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ont modifié les procédures applicables aux documents d'urbanisme.

La procédure de révision selon des modalités allégées ou accélérées peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire :

- Un espace boisé classé,
- Une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

Ou,

- Est de nature à induire de graves risques de nuisance,

Sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La procédure engagée s'inscrit dans ce cadre unique. Elle a pour objectifs de :

- **Réduire une zone naturelle (secteur Ne) au profit d'une zone à urbaniser (1AU)**, selon le périmètre de la ZAC de la Maslière ; ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact environnementale en 2010, complétée d'une notice en 2015.
- **Adapter**, en fonction des spécificités locales, **les règles de recul, depuis la RD 220**, suivant l'étude d'entrée de ville intégrant la Loi Barnier (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

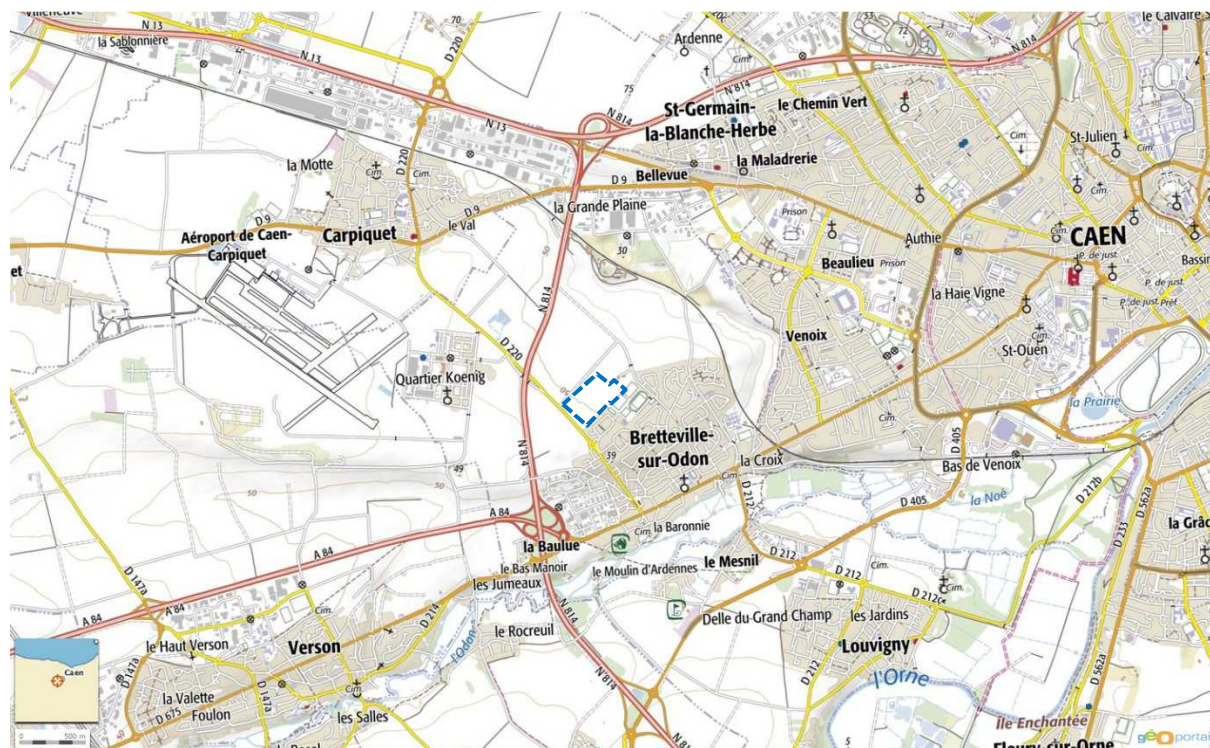


Vue vers le Nord, bordant la RD220

LE SECTEUR D'ETUDE

Le secteur d'étude s'inscrit à l'Ouest de l'agglomération caennaise, au centre du territoire de BRETTEVILLE-SUR-ODON, en frange Nord de la ville, le long de l'Avenue de Woodbury (RD 220), en entrée de ville.

Il est compris dans le quartier de la Maslière et dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Maslière.

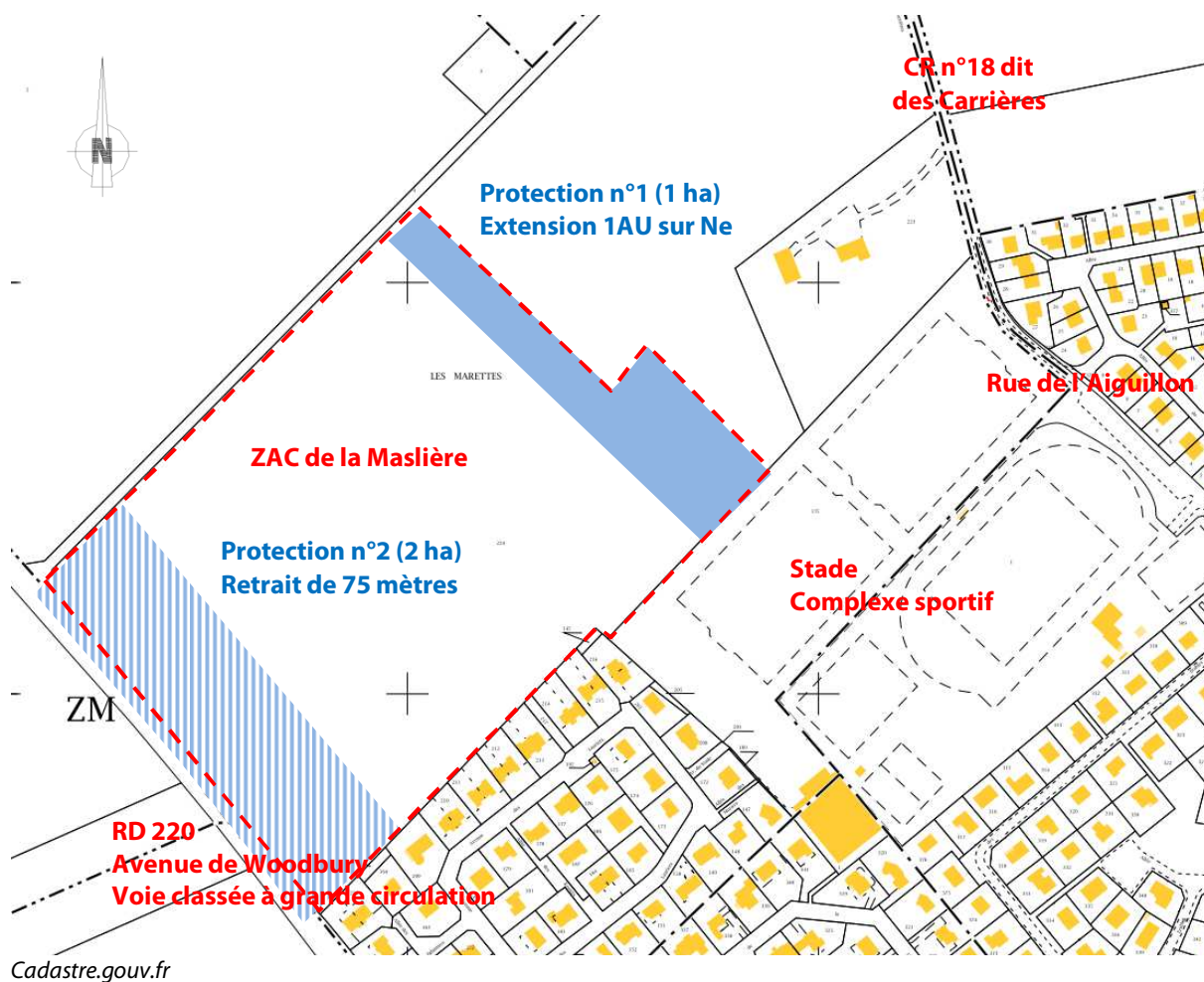


Carte IGN Géoportail.fr

Il s'appuie à l'Ouest, sur l'emprise de la RD 220, au Nord, sur une voie à caractère rural, au Sud, sur la zone urbaine de BRETTEVILLE SUR ODON, soit sur le périmètre de la ZAC de la Maslière.



Vue vers le Sud, ville de Bretteville en fond de tableau



Les deux mesures de protection concernées par la procédure couvrent près de 3 hectares compris dans le périmètre de la ZAC de la Maslière.



1. IDENTITE, SITE, SITUATION

En 2012, l'INSEE identifie 3900 habitants à BRETTEVILLE-SUR-ODON. Ils se répartissent sur un territoire de 645 hectares situés à l'Ouest de la ville de CAEN. BRETTEVILLE-SUR-ODON est membre de la Communauté d'Agglomération de Caen-la-Mer. Le Schéma de Cohérence Caen Métropole l'identifie comme un territoire de la Couronne Urbaine et lui confère, pour partie, une orientation spécifique : le Quadrant Ouest.

2. CONTEXTE MORPHOSTRUCTURAL

La Commune est organisée sur un **plateau** légèrement ondulé : *la Campagne Caennaise*. Placé sur le versant Ouest de la vallée de l'Orne et, plus particulièrement, au Nord de son affluent l'Odon, le plateau atteint 62 mètres, à l'Ouest de BRETTEVILLE SUR ODON, au niveau du quartier Koenig, et s'abaisse jusqu'à la vallée de l'Odon, au Sud, pour s'établir à 6 mètres d'altitude.

Le secteur d'étude s'établit à une quarantaine de mètres d'altitude (IGN 69). Sa déclivité, vers l'Est, est très faible. Il est **quasiment plan**.

3. HYDROGEOLOGIE

Le périmètre d'étude ne présente pas d'écoulement superficiel. Il s'inscrit dans le bassin versant de l'Odon. La zone d'étude se situe sur des formations aux potentialités aquifères. Cependant, elle ne présente pas sensibilité du point de vue de l'alimentation.



Carte IGN Géoportail

Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Maslière : « Aucun réseau hydrographique superficiel ne traverse le site de la [...] ZAC. Le cours d'eau le plus proche se situe à moins d'un kilomètre au Sud-Est. Il

s'agit de « l'Odon » qui prend sa source à Ondefontaine et rejoint « l'Orne » à Caen. Le site se situe en rive gauche de l'Odon et de l'Orne. L'évacuation des eaux au niveau de la zone de projet se fait par ruissellement vers le vallon de Venoix (vers le Nord-Est du projet) avant de se jeter dans la rivière l'Odon ».

4. CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR

Le secteur jouit d'un climat de type océanique.

Informations issues de relevés de la météorologie nationale pour une période de 10 ans à la station de Caen-Carpiquet (1993-2002).

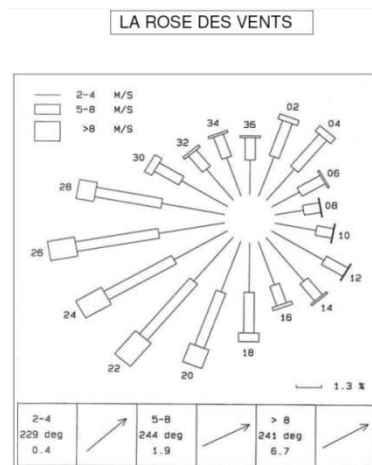
La moyenne annuelle de pluviométrie est de 780 mm. Il pleut en moyenne un jour sur 3 (130 jours). Le maximum pluviométrique est atteint en décembre (95 mm) et le minimum en juillet (48 mm). La plupart du temps, les pluies ne dépassent guère 48 mm en 24 heures.

Les températures moyennes les plus élevées sont relevées en aout avec 18,4 °C et les plus basses en janvier avec 5,9 °C. La période des gelées s'étend généralement d'octobre à mars. Les chutes de neige sont rares et ne dépassent pas les 9 jours par an en moyenne.

Les brouillards sont présents toute l'année avec une fréquence plus forte en automne et en hiver.

Le vent est présent 92 % du temps et d'intensité moyenne. Les vents les plus calmes sont orientés Est – Nord-Est. Les vents les plus fréquents et les plus forts sont orientés Sud - Sud-Ouest.

Suivant l'étude d'impact de la ZAC de la Maslière : « La qualité de l'air au niveau de la future ZAC de Bretteville sur Odon est équivalente à celle mesurée à la station d'Ifs. Le site d'implantation de la ZAC est situé en milieu urbain et donc soumis aux pressions anthropiques (axe de circulation, etc.). Cependant, hormis quelques dépassements des concentrations en particules ultrafines, la qualité de l'air dans la région de Caen est globalement bonne ».



5. RISQUES NATURELS

Le secteur d'étude n'apparaît **pas soumis à des prédispositions majeures aux risques naturels**.

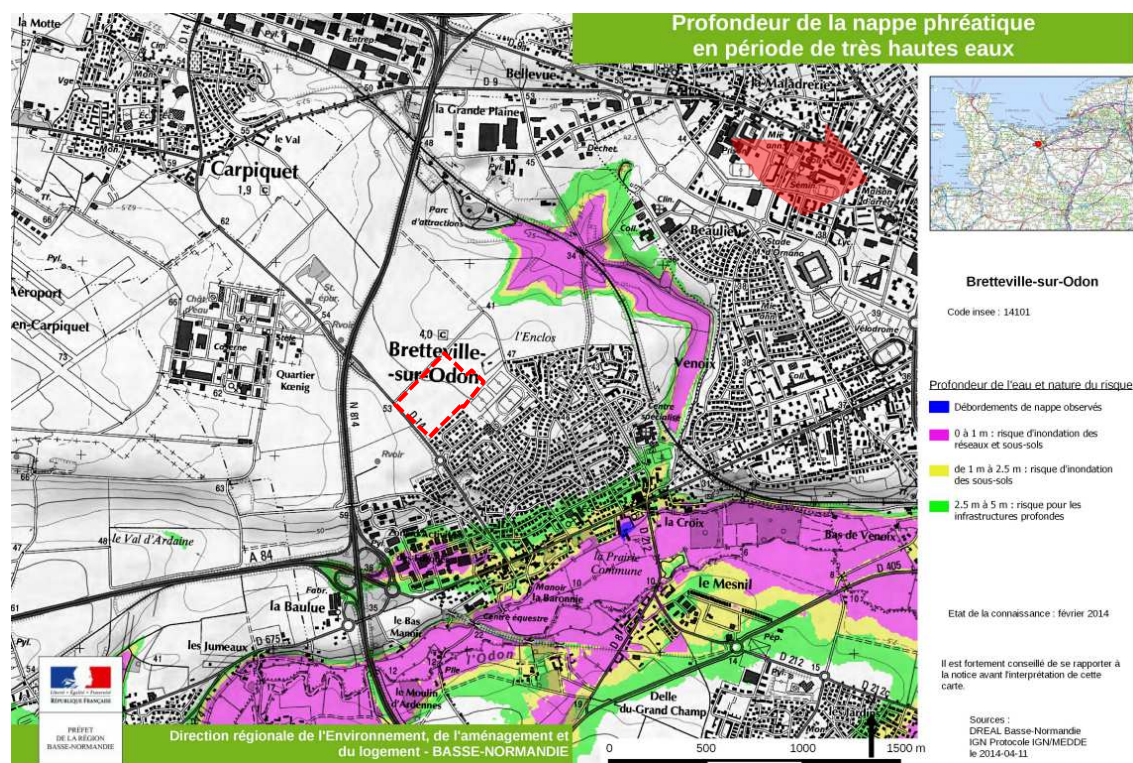
La cartographie DREAL de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux n'indique pas de sensibilité identifiée. Le risque d'inondation par débordement de cours concerne les abords de l'Odon. Le secteur d'étude n'est pas impacté. Aucun risque lié à des mouvements de terrain ou à des chutes de bloc n'est recensé sur le secteur d'étude. La DREAL n'identifie pas d'indice de cavité souterraine spécifique dans le périmètre d'étude.

Sur le secteur d'étude, il n'existe pas de phénomène de ruissellement de surface identifié.

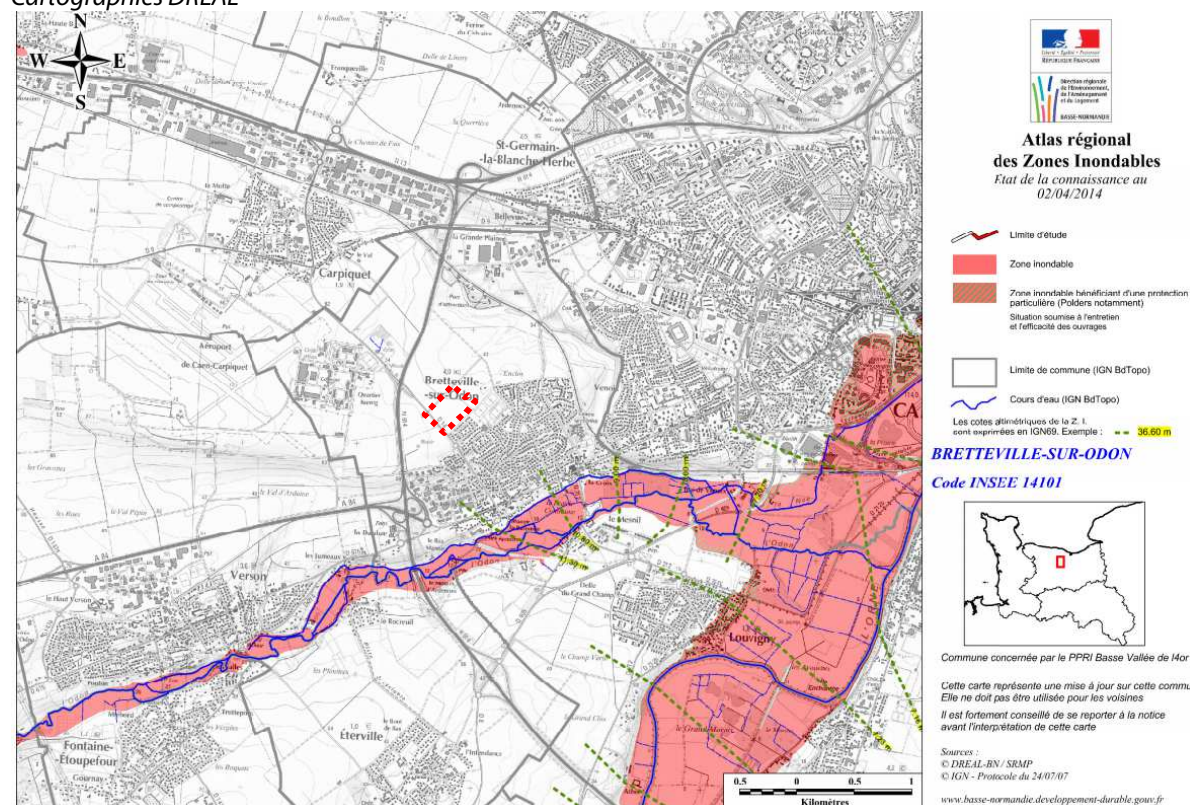
Le secteur se situe en zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Dans les zones de retrait / gonflement des sols argileux aléa moyen, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la Commune en zone sismicité faible (niveau 2). Le classement soumet les bâtiments, équipements et installation de catégories III et IV aux règles de constructions parasismiques (eurocode 8).

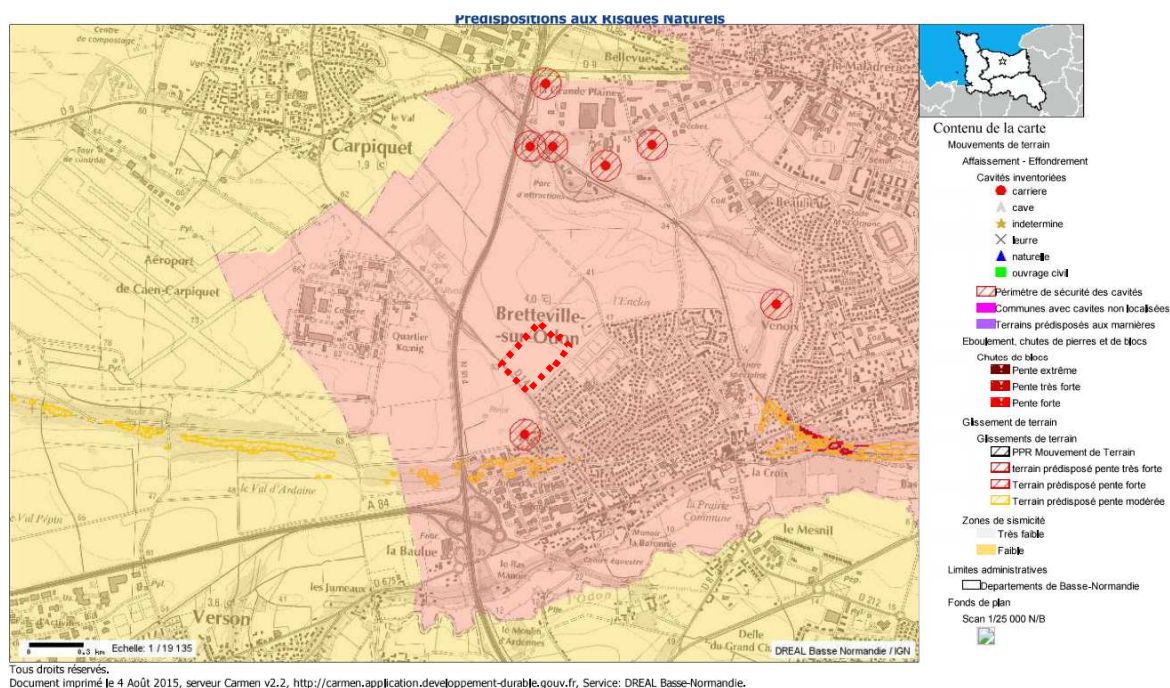
L'article R.563-5 du code de l'environnement impose que « [...] des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques soient appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal situées dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 [...] ».



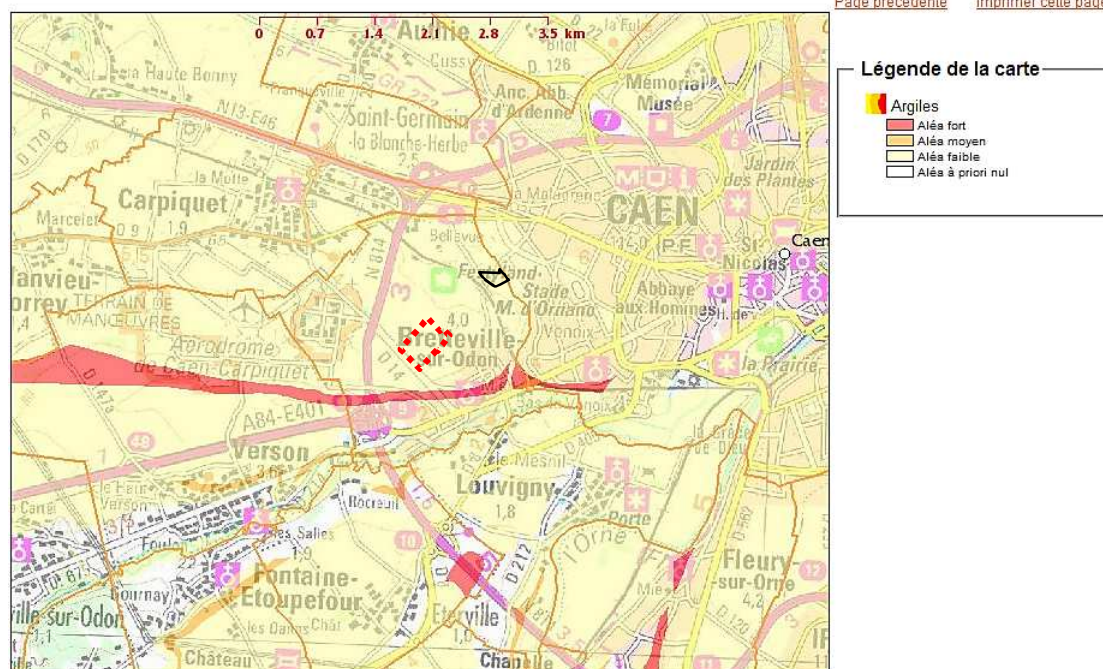
Cartographies DREAL



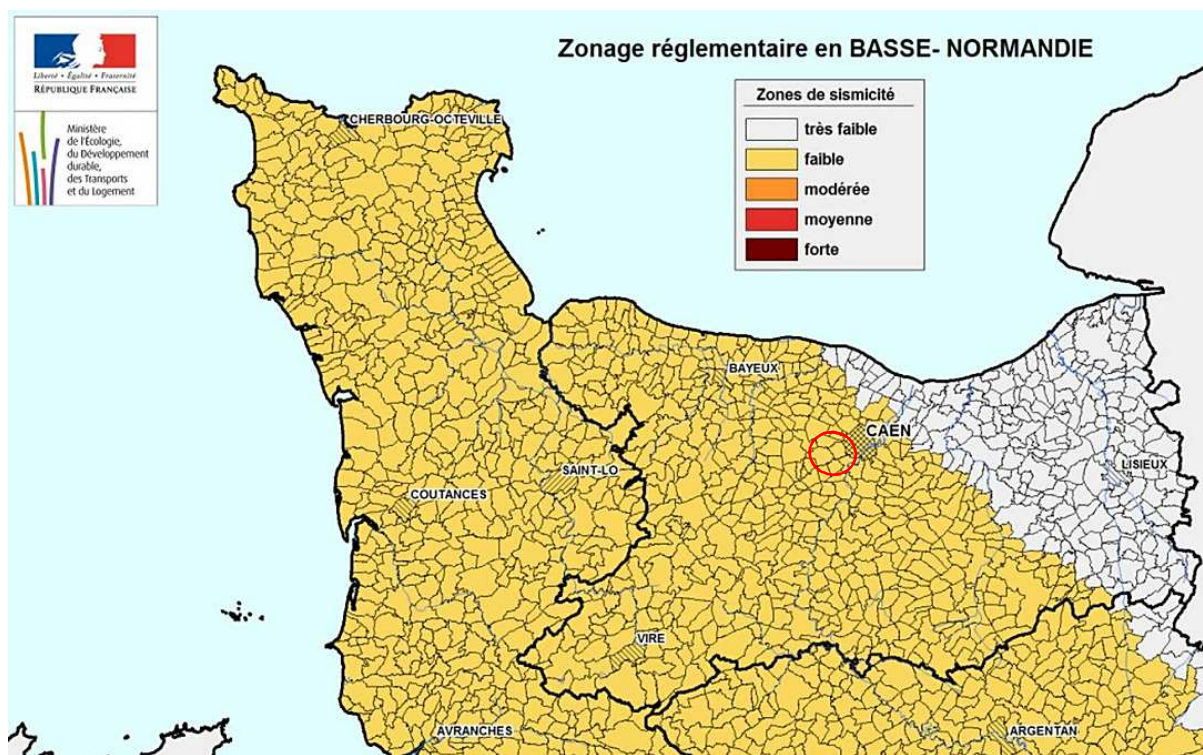
Aucune cavité souterraine recensée au niveau du secteur d'étude.



Cartographie DREAL



Cartographie DREAL



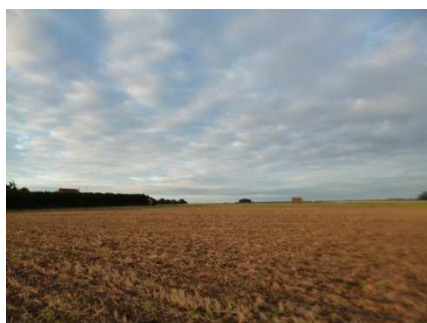
6. ACTIVITE AGRICOLE

La notice complémentaire de l'étude d'impact de la ZAC de la Maslière précise que « *Le projet conduit à la disparition de l'activité agricole sur une surface de 9 ha. Cet impact, permanent et irréversible, est atténué dans le sens où la parcelle concernée :*

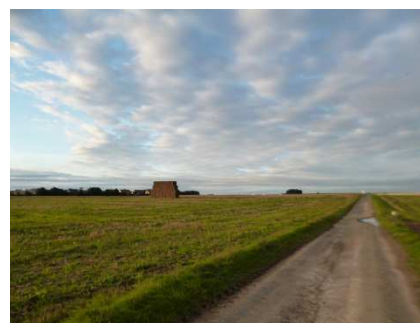
- *Est louée à un exploitant à titre précaire (prêt d'usage),*
- *Est utilisée en terres labourables (cultures intensives) et non en prairie permanente,*
- *N'est pas, par conséquent, rattachée à une exploitation d'élevage,*
- *Ne rentre pas dans les critères d'identification des espaces agricoles à protéger, elle n'est pas incluse dans un secteur agricole identifié comme durable par le SCoT »*

L'incidence de la procédure sur le secteur d'étude est très limitée car elle a déjà été prise en compte. L'incidence peut également apparaître nulle, car à ce stade la ZAC est en commercialisation et la procédure correspond davantage à une régularisation.

Le foncier sur le site de la Maslière est déjà totalement maîtrisé par l'EPF Normandie. Il sera progressivement acquis par Normandie Aménagement.



Vue vers l'Ouest depuis le CR n°8

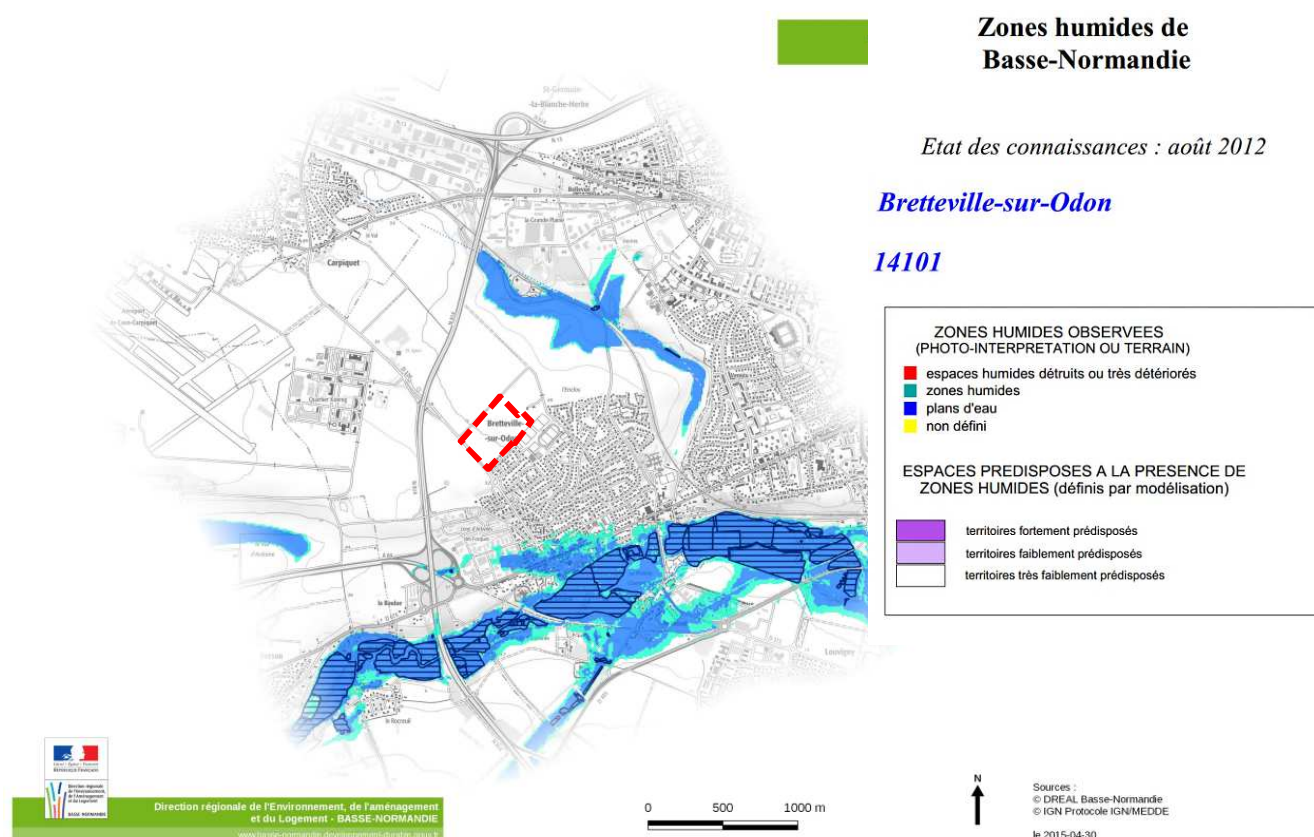


Vue vers l'Ouest depuis la voie à caractère rural

7. INTERET NATUREL ET ACTIONS ENVISAGEES DANS LE CADRE DE LA ZAC

Suivant les résultats de l'étude d'impact environnementale de la ZAC de la Maslière (rendue en 2010 et complétée en 2015), **le projet n'a pas d'impact significatif sur les zones naturelles réglementaires ou répertoriées** : « Le site pressenti pour la [...] ZAC se trouve en dehors de toute zone environnementale reconnue comme présentant un intérêt écologique que ce soit pour la faune ou pour la flore (ZNIEFF de type II au niveau de l'Odon) Aucune espèce d'intérêt patrimonial majeur n'est présente sur le site ».

Effectivement, l'inventaire des zones humides de la DREAL ne mentionne pas de prédisposition aux zones humides dans le secteur.



Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de la Maslière : « Aucune zone humide n'a été recensée au niveau de la zone d'étude »

La notice complémentaire à l'étude d'impact de la ZAC de la Maslière indique « Dans l'objectif d'intégrer la biodiversité dans le projet d'aménagement, certaines préconisations issues des nouvelles investigations effectuées sur le site en 2014, seront prises en compte :

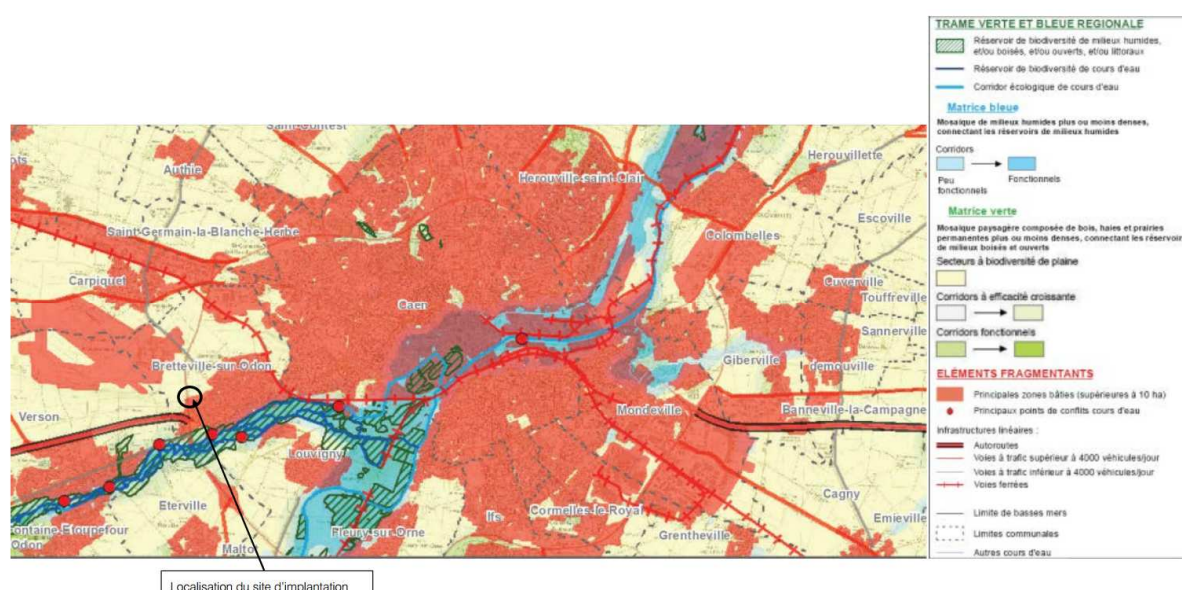
- Une homogénéité de traitement entre les espaces publics et privés pour élaborer des mesures en faveur de la biodiversité. Il convient de traiter une surface suffisamment importante et homogène en termes de fonctionnalité pour éviter d'isoler les populations d'espèces.
- Elaborer un réseau de parcs/jardins/haies que ce soit dans l'espace privé ou public à l'instar de ce qui a été réalisé dans les lotissements au Sud.
- Concevoir des noues et bassins d'orage favorables à la faune (pentes douces, végétation aquatique, zones exondées,...).

- Favoriser la plantation d'essences locales pour les espèces arbustives et arborées plus propices au développement de la faune indigène.
- Proposer un mode gestion des espaces verts en faveur de la biodiversité. La gestion pourrait être confiée à une association de gestion du lotissement, il sera conseillé les pratiques suivantes: Au niveau des pelouses, éviter une tonte inférieure à 8 cm. L'objectif est de permettre la floraison des espèces telles que les trèfles ou les pâquerettes butinées par les insectes pollinisateurs. Au niveau des espaces moins fréquentés par le public : fauche à la place de tonte, périodicité : 1 fois par an voire 1 fois tous les 2 ans en fin d'été, Bannir l'utilisation de pesticides ; Mise en place de dépôt de pierre ou gabions ou enrochement aux abords des noues/bassins d'orage propices pour le Lézard des murailles par exemple ou la flore des vieux murets.
- La pose de nichoirs à oiseaux et chauves-souris en fonction des possibilités
- L'entretien des noues et bassins d'orage par fauche une fois tous les deux ans durant l'hiver.

Enfin, à plus grande échelle, le projet va s'inscrire dans la constitution d'une trame verte et bleue depuis la vallée de l'Odon jusqu'à l'abbaye d'Ardenne : le site de la ZAC va en effet participer à la reconstitution du réseau en assurant une continuité écologique par la création d'un réservoir de biodiversité (choix pertinent d'essences, création d'habitats favorables), en rappelant que le site est à l'heure actuelle dépourvu de tout intérêt écologique (terre agricole dénudée de toute végétation naturelle)

Le projet va donc avoir un impact positif et permanent sur la faune et la flore locales (pour les espèces de milieux péri-urbains) ».

« Le site d'implantation est localisé au sein d'un secteur de biodiversité de plaine (cultures). La zone de projet est entourée par deux zones principales de bâties [...] conduisant ainsi un isolement d'un point de vue écologique. De plus, la zone de projet est séparée de la vallée de l'Odon, l'espace naturel le plus remarquable dans un périmètre rapproché, par un tissu urbain et une infrastructure de transport. Se reporter à la carte page ci-contre extraite du SRCE de Basse Normandie. Ainsi, la zone de projet présente des fonctionnalités écologiques faibles et semble peu connectée avec les grands ensembles naturels tels que la vallée de l'Odon (situé à près de 1km). »



« En l'absence de noyaux de biodiversité et de réseaux écologiques au droit du site d'implantation, la constitution à terme d'une trame verte et bleue depuis la vallée de l'Odon jusqu'à l'abbaye d'Ardenne, permettra d'apporter une réelle plus-value écologique. Effectivement, le site de la ZAC peut participer à la reconstitution de ce réseau en assurant une continuité écologique par la création d'un réservoir de biodiversité (mise en place de bassins, de noues, choix pertinent d'essences, création d'habitats favorables) qui pourra être colonisé par la faune commune des espaces péri-urbains. »

8. INTERET CULTUREL ET PATRIMONIAL

Le secteur d'étude est situé en dehors du périmètre de protection modifié des monuments historiques recensés et en dehors des sites classés.

La notice complémentaire du dossier de ZAC de la Maslière indique que *« un site archéologique est présent à proximité immédiate de la ZAC de la Maslière. Compte tenu de la surface du projet et de cette sensibilité avérée, la DRAC a été consultée et le préfet de Région a sollicité la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif avant le démarrage des travaux. Un diagnostic a été réalisé par l'INRAP en mai 2014. L'arrêté n°16-2014-132 du 2 septembre 2014 a prescrit une fouille d'archéologie préventive sur une emprise d'une superficie de 22 000 m². A la suite d'une mise en concurrence, l'INRAP a été désigné opérateur pour la réalisation de cette fouille d'archéologie préventive (arrêté d'autorisation de fouille n°16-2014-239 du 24 novembre 2014). Réalisées de février à avril 2015, ces fouilles feront l'objet d'un rapport final rendu sous les 24 mois suivant la fouille d'archéologie préventive. Toutes les mesures seront prises par la MOA pour que le projet n'ait pas d'impact (temporaire ou permanent) sur le patrimoine archéologique de la Commune. Les résultats de ces investigations, une fois connues, seront pris en compte dans le cadre du projet détaillé. »*

Suite à la réalisation de la fouille préventive, prescrite par l'arrêté n°16-2014-183 du 2 septembre 2014, la parcelle ZM224p ne fera pas l'objet de nouvelles interventions archéologiques, conformément à l'attestation rendue par la DRAC en date du 27 avril 2015.

Cette fouille archéologique a permis de mettre au jour un ensemble de trois fermes datées de l'époque gauloise.

9. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Vu l'occupation des sols actuelle (parcelle agricole), l'aménagement de la ZAC et aura inévitablement un impact sur le paysage et la végétation. Cependant ces impacts, notamment aux abords de la voie à grande circulation ont été pris en compte et atténués par la mise en valeur des espaces vert (surface engazonnée, haies, zone en eau...).

La notice complémentaire à l'étude d'impact de la ZAC de la Maslière indique *« les aménagements prévus dès la conception du projet vont contribuer à l'intégration paysagère du nouveau quartier compte tenu de la mise en valeur des espaces publics, avec notamment :*

- *De nombreuses plantations (arborées, arbustives) et/ou un engazonnement sur les espaces publics : le long des voies de desserte interne, le long des noues, sur le pourtour du périmètre (le long de la RD 220, du chemin des Carrières au nord),*

L'étude Loi Barnier jointe au dossier confirme la prise en compte de l'impact paysager et environnemental du projet. Elle précise la mise en œuvre des dispositions adaptées. Elle permet de justifier d'un nouveau recul adapté depuis la RD 220 (18 mètres de l'axe ou 15 mètres de l'alignement).



Figure 26 : Schéma de principe sur la gestion de l'eau définie au dossier de réalisation

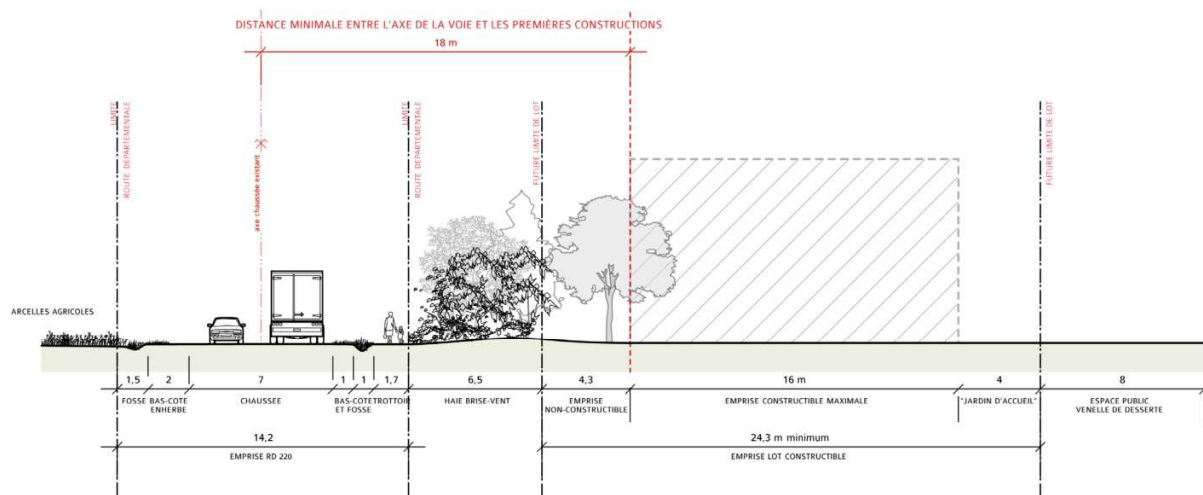


Document extrait de la notice d'impact complémentaire de la ZAC de la Maslière

Figure 30 : L'armature paysagère définie au stade réalisation



Document extrait de la notice d'impact complémentaire de la ZAC de la Maslière



Coupe indicative (AA') au droit de la RD 220, en section courante

Document extrait de l'étude d'entrée de ville Loi Barnier



Petits collectifs R+2+attique (max) avec façade donnant sur le parc



Maisons R+1 organisées autour de venelles très paysagées

atelier*ruelle* SCE SETEC ORGA

Document extrait de l'étude d'entrée de ville Loi Barnier



Document extrait de l'étude d'entrée de ville Loi Barnier

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

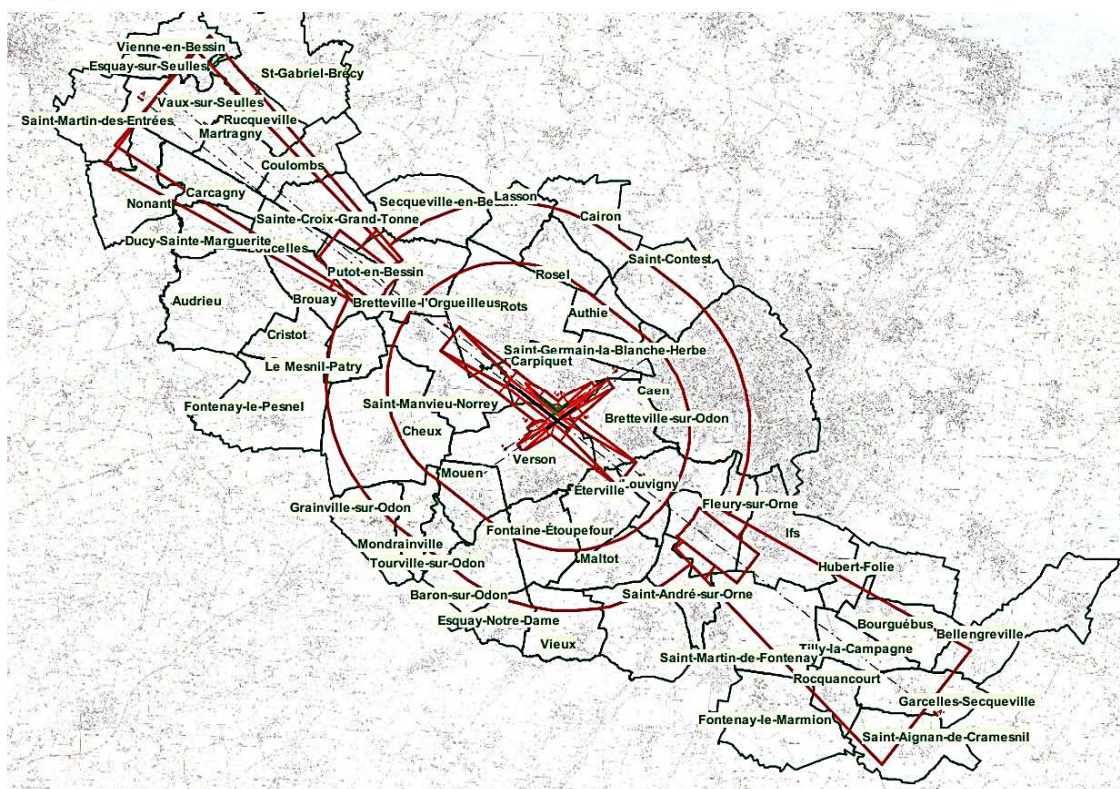
Le site est concerné par plusieurs servitudes :

- Zones d'exposition au bruit des infrastructures routières : 100 mètres de part et d'autre de la RD 220,
- Servitudes aéronautiques de dégagement (Arrêté du 29 avril 2014),
- Servitudes radioélectriques.

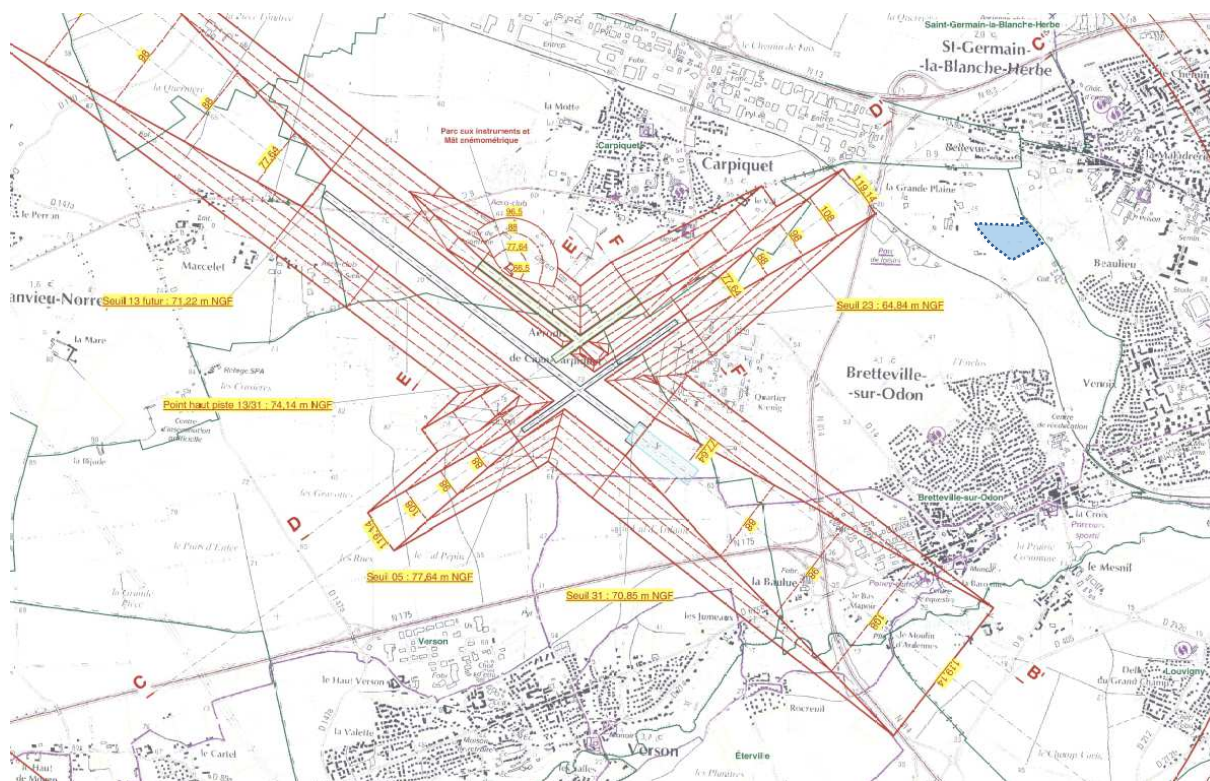
Ces servitudes posent des contraintes en matière de hauteur des constructions et d'isolation des bâtiments, qui devront être adaptées en conséquence.

Rq : Suivant l'étude d'impact environnementale, l'étude d'aménagement de Caen la Mer intègre les servitudes d'utilité publique.

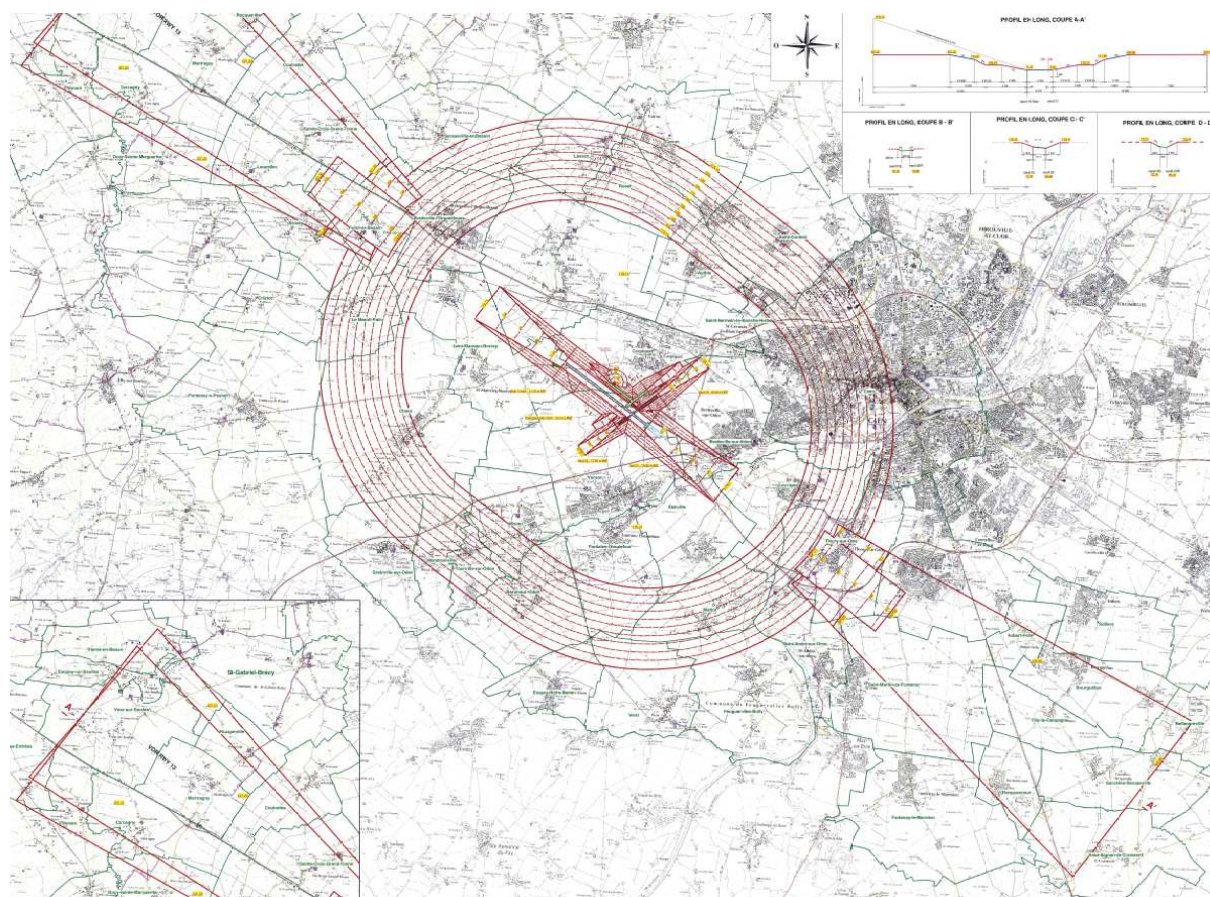
Enveloppe des dégagements



Périmètre de protection de monuments historiques, servitude liée à la voie ferrée, Plan de Prévention des risques d'inondation : ces servitudes impactent BRETTEVILLE SUR ODON mais ne couvrent pas le secteur d'étude.



Extrait plan servitude aéronautique de dégagement



Extrait plan servitude aéronautique de dégagement

1. ABSENCE D'ATTEINTE AUX OBJECTIFS DU PADD

Le PLU initial de BRETTEVILLE-SUR-ODON a été approuvé le 8 novembre 2004. Il comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'objectif de la Révision Allégée n°3 ne porte pas atteinte à son économie générale. La nouvelle traduction réglementaire qui pourra en résulter répond à des objectifs affichés.

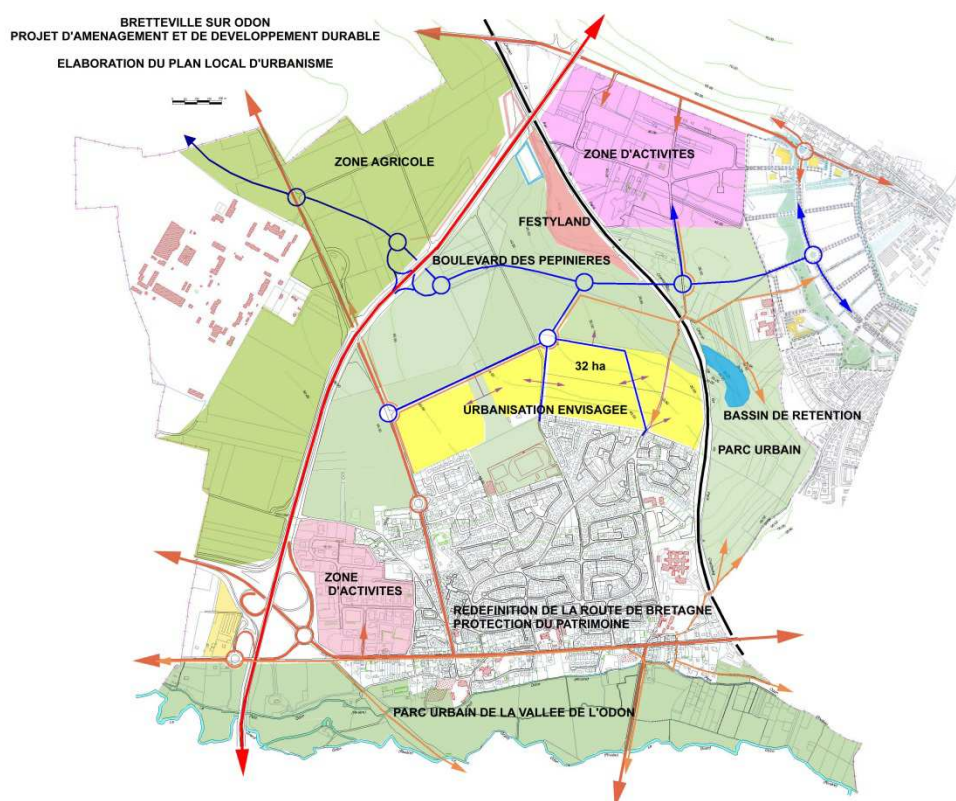
« En matière **d'habitat** :

- Offrir des solutions de décohabitations aux populations locales ainsi qu'un éventail plus large en terme de logements
- Ouvrir des terrains à l'urbanisation ».

« [...] De plus, il s'agit de parvenir à une plus grande mixité de la population en favorisant les logements locatifs grâce à des programmes de maison de ville, de petit collectif. Le Schéma Directeur de l'agglomération préconise d'ailleurs une offre de logements plus abondante, plus diversifiée et mieux adaptée à la demande. »

En adaptant deux mesures de protection, la procédure en cours permet de répondre aux objectifs affichés.

L'étude d'impact environnemental et le dossier d'entrée de ville Loi Barnier garantissent une image et un paysage préservé (« préserver l'image » : extrait du PADD) dans la réalisation de la ZAC de la Maslière. L'adaptation des mesures de protection ne remet pas non plus en compte cet objectif du PADD.

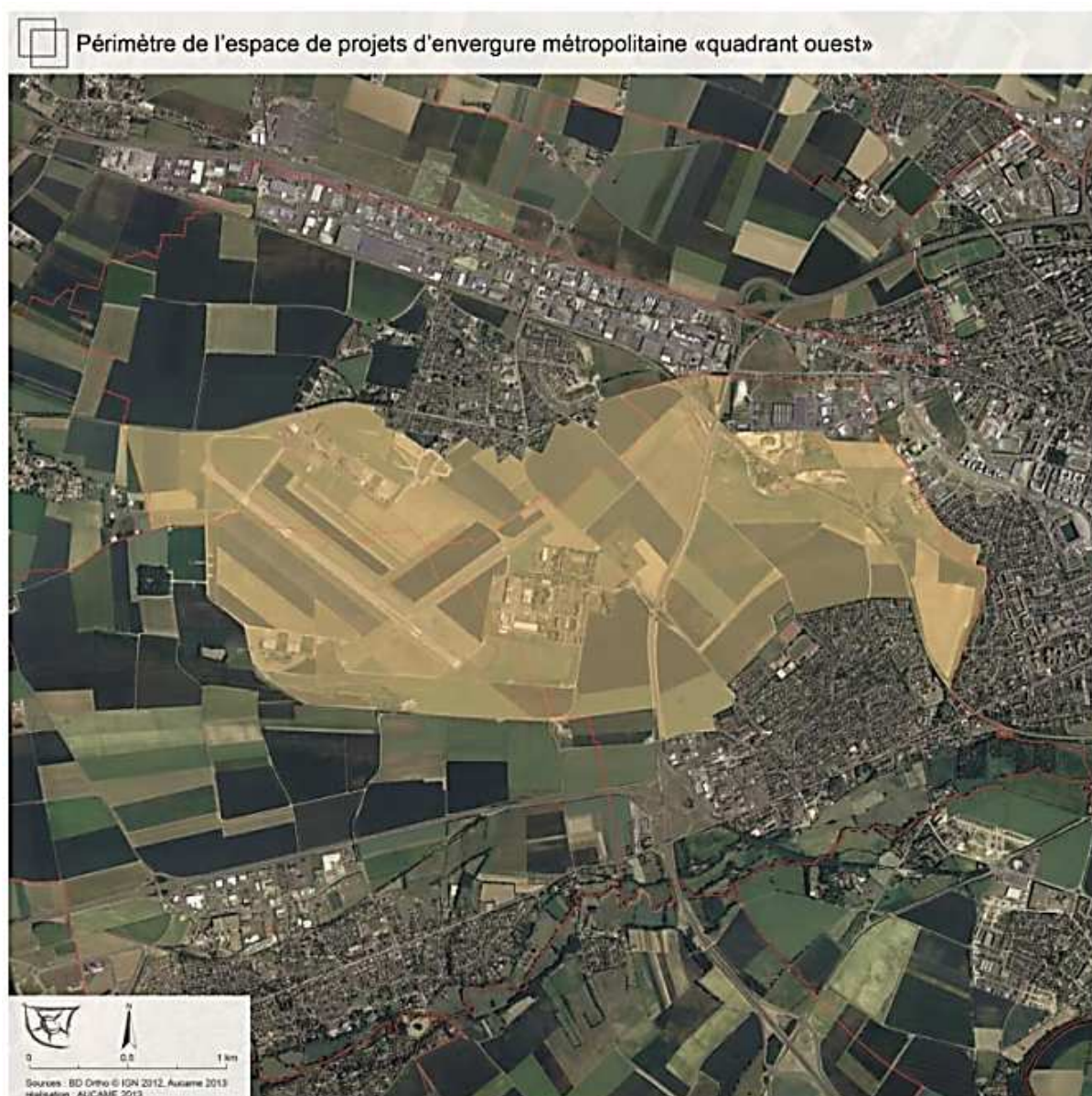


Plan PADD

2. COMPTABILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE CAEN METROPOLE

La Révision Allégée n°3 correspond aux orientations du SCoT Caen Métropole pour la Commune et, plus généralement, pour le quadrant Ouest de l'agglomération caennaise.

BRETTEVILLE SUR ODON fait partie de la couronne urbaine de l'agglomération. Elle constitue, avec le centre urbain métropolitain, son noyau dense. Elle a vocation **à renforcer la dynamique de construction et à développer l'offre de service et d'équipement**, en complémentarité, voire en réseau, avec ceux du centre urbain métropolitain. Elle peut accueillir des activités économiques et des équipements, y compris à caractère métropolitain.



Cartographie présentant le Quadrant Ouest du SCoT Caen Métropole

La procédure entre dans le champ des orientations supracommunales.

Bretteville-sur-Odon

1/2

Axe n°1 : Un développement urbain orienté vers une mobilité plus éco-responsable

"Faire la ville" autour des transports collectifs	1.1.1	Renforcer les capacités de construction et favoriser la mixité des fonctions dans les PLU à l'intérieur des corridors des lignes 1 et 2 de TCSP	Maître d'ouvrage
	1.1.4	Étudier la faisabilité de nouvelles dessertes ferroviaires à l'intérieur de l'agglomération, en lien avec des projets de développement urbain	Partenaire
Favoriser les déplacements courts en modes actifs	1.2.1	Préciser, dans les documents d'urbanisme, le maillage des chemins piétons	Maître d'ouvrage

Axe n°2 : Un système de transports collectifs performant et intermodal

Structurer le réseau de transports collectifs au moyen de TCSP	2.1.2	Réaliser une ligne 2 de TCSP sur un axe est-ouest	Partenaire
Améliorer le réseau de bus	2.2.1	Renforcer le réseau haute fréquence et mieux identifier les 3 fonctions du réseau	Partenaire
Sauvegarder le foncier ferroviaire	2.4.1	Préserver, dans les documents d'urbanisme, les emprises ferroviaires existantes	Maître d'ouvrage

Axe n°3 : Le stationnement, levier d'une politique de transport cohérente

Encadrer le stationnement privé	3.1.1	Respecter, dans les documents locaux d'urbanisme, les limites aux normes de stationnement privé des constructions neuves selon la destination des bâtiments	Maître d'ouvrage
Répondre à des besoins de stationnement spécifiques	3.3.2	Réserver des espaces de stationnement sur voirie pour les deux roues (motorisés et non motorisés)	Maître d'ouvrage
	3.3.5	Définir, dans le cadre des PAVE communaux, et réaliser des emplacements réservés au stationnement des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite	Maître d'ouvrage

Axe n°4 : Un usage intelligent de la voiture

Maîtriser les investissements routiers	4.1.1	Maîtriser la réalisation de nouvelles infrastructures routières appartenant au réseau routier principal d'agglomération	Partenaire
	4.2.1	Traiter les points noirs de circulation sur le réseau principal	Maître d'ouvrage
Optimiser le réseau existant	4.2.2	Mettre en place sur le réseau routier national un système de gestion dynamique du trafic	Partenaire
	4.2.3	Étudier la faisabilité d'une extension du système de gestion dynamique du trafic sur les principales pénétrantes des autres réseaux routiers et le développement de ses fonctionnalités	Maître d'ouvrage
Favoriser un usage raisonné de la voiture	4.3.1	Définir un schéma directeur d'implantation des P+R et aires de covoiturage, et entamer sa mise en œuvre dans le cadre de la réalisation des projets de lignes 1 et 2 de TCSP	Partenaire

Axe n°5 : Une voirie pour tous

Restructurer les entrées de ville	5.1.1	Aménager les principales entrées de ville supportant les lignes de bus à haute fréquence et express pour favoriser leur vitesse commerciale et leur régularité	Maître d'ouvrage
	5.1.2	Assurer, dans les traversées des principales entrées de ville, la continuité du cheminement pour les modes actifs et leur sécurité	Maître d'ouvrage
	5.1.3	Mettre en œuvre une régulation des flux automobiles sur les axes d'entrée de ville au service de la priorisation des transports collectifs et de l'urbanité	Maître d'ouvrage
Favoriser les modes actifs	5.2.1	Systématiser les mesures d'apaisement et de partage de la voirie sur le réseau secondaire	Maître d'ouvrage
	5.2.3	Aménager les abords des établissements scolaires pour garantir la sécurité des élèves et favoriser l'usage de la marche et du vélo	Maître d'ouvrage
	5.2.4	Améliorer l'accès des modes actifs aux arrêts de transports collectifs	Maître d'ouvrage

Axe n°6 : Le vélo, un mode de déplacement à part entière

Devenir une agglomération plus accueillante pour le vélo	6.1.1	Réaliser le réseau cyclable communautaire structurant défini dans le schéma directeur cyclable de Caen la mer	Maître d'ouvrage
	6.1.2	Assurer prioritairement la continuité et la sécurisation des itinéraires cyclables dans les communes	Maître d'ouvrage
	6.1.3	Veiller à l'homogénéité de traitement des aménagements et des jalonnements cyclables à l'échelle de l'agglomération	Partenaire
	6.1.4	Favoriser le vélo par rapport aux modes motorisés grâce à des aménagements spécifiques	Maître d'ouvrage
Soutenir la pratique du vélo	6.2.1	Respecter, dans les documents d'urbanisme, les normes minimales de stationnement prévues par le code de la construction et de l'habitation	Maître d'ouvrage
	6.2.3	Développer les espaces de stationnement sécurisés pour les vélos dans les établissements scolaire dès le primaire	Maître d'ouvrage
	6.2.4	Améliorer la complémentarité entre vélo et transports collectifs	Partenaire

Le règlement en vigueur du PLU intègre les dispositions du PDU.

Le dossier de réalisation de la ZAC précise les dispositions techniques de prises en compte du PDU.

La procédure en cours ne fait pas évoluer les règles en vigueur concernant le stationnement et les déplacements urbains.

4. LA PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CAEN LA MER

Le PLH de Caen la Mer classe BRETTEVILLE SUR ODON dans la couronne urbaine. Le PLH s'impose au document d'urbanisme communal dans un rapport de compatibilité. L'évolution en projet intègre les objectifs du PLH en permettant la réalisation de la ZAC de la Maslière.

		DISPOSITIONS GENERALES : Ce qui s'applique à l'échelle de la commune	DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour toute opération portant sur un terrain de plus d'un hectare en extension urbaine
CAEN	TYPOLOGIE	Collectif : 75 % Intermédiaire : 20 % Individuel : 5 %	Au moins 95 % de collectif ou intermédiaire
	DENSITES	78 logements/ha	78 logements/ha
	GAMME	Privé : 52 % Accession sociale : 15 % Locatif social : 33 %	Au moins 28 % de Logement Locatif Social
HEROUVILLE SAINT-CLAIR	TYPOLOGIE	Collectif : 60 % Intermédiaire : 25 % Individuel : 15 %	Au moins 85 % de collectif ou intermédiaire
	DENSITES	59 logements/ha	59 logements/ha
	GAMME	Privé : 52 % Accession sociale : 20 % Locatif social : 28 %	Au moins 23 % de Logement Locatif Social
CENTRES URBAINS	TYPOLOGIE	Collectif : 60 % Intermédiaire : 25 % Individuel : 15 %	Au moins 85 % de collectif ou intermédiaire
	DENSITES	52 logements/ha	52 logements/ha
	GAMME	Privé : 50 % Accession sociale : 20 % Locatif social : 30 %	Au moins 25 % de Logement Locatif Social
COURONNE URBAINE	TYPOLOGIE	Collectif : 30 % Intermédiaire : 40 % Individuel : 30 %	Au moins 70 % de collectif ou intermédiaire
	DENSITES	31 logements/ha	31 logements/ha
	GAMME	Privé : 45 % Accession sociale : 25 % Locatif social : 30 %	Au moins 25 % de Logement Locatif Social
		Une attention particulière sera portée à la commune de <u>Bretteville sur Odon</u> soumise à l'article L302-5 et suivants du CCH.	

Extrait synthèse PLH Caen la Mer

5. L'ETUDE D'AMENAGEMENT DE CAEN LA MER

L'adaptation des deux mesures de protection permet au document d'urbanisme d'intégrer la vision prospective de la Communauté d'Agglomération de Caen la Mer pour le secteur ouest ou quadrant ouest.

Une vision prospective du secteur ouest en 2040



Cartographie présentant le Quadrant Ouest et les réflexions menées par Caen la Mer

6. LA PRISE EN COMPTE DU SDAGE ET DU SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux (article L.212-1 du Code de l'Environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques (article L.211-1 du Code de l'Environnement) et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (article L.430-1 du Code de l'Environnement).

Introduits par la loi sur l'eau de 1992, qui a conduit à l'adoption du premier SDAGE en 1996, le contenu et la portée juridique du SDAGE ont évolué pour faire du présent schéma le plan de gestion du district hydrographique de la Seine au sens de la directive cadre sur l'eau de 2000. Cette dernière prévoit, pour chaque district hydrographique européen, la réalisation d'un plan de gestion qui fixe des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau du bassin (portions de cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, eaux côtières et eaux de transition) et définit les conditions de leur réalisation.

Ce plan de gestion est accompagné d'un programme de mesures, qui énonce les actions pertinentes, en nature et en ampleur, pour permettre l'atteinte des objectifs fixés.

Table des dispositions : Liste non-exhaustive :

- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales.
- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons.
- Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale.
- Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique.
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.
- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme.

Le détail des dispositions citées ci-avant est consultable sur le site internet de l'Agence de l'Eau Seine Normandie : www.eau-seine-normandie.fr.

Les principaux enjeux du SAGE intègrent les objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau :

- Restaurer et ne pas dégrader l'état qualitatif (bon état/bon potentiel) des masses d'eau souterraines et superficielles.
- Restaurer et ne pas dégrader le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines.
- Restaurer et ne pas dégrader la continuité écologique.

Dans ce cadre, le SAGE Orne Aval et Seulles a défini 9 principaux enjeux qui doivent être pris en compte lors de l'aménagement du territoire :

- « 1. Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable*
- 2. Sécuriser l'alimentation en eau potable*
- 3. Préserver les usages des eaux côtières et estuariennes*
- 4. Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et préserver le patrimoine des milieux aquatique*
- 5. Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage*
- 6. Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale du bassin*
- 7. Développer la gestion intégrée des espaces littoraux*
- 8. Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles pour maintenir les activités économiques*
- 9. Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisirs »*

Ces éléments ont été intégrés dans le projet de la ZAC de la Maslière.

LA CAPACITE DES RESEAUX

Des réseaux d'eau potable, électriques, de gaz et télécom passent actuellement à proximité du secteur d'étude.

Au vu de la capacité du réseau, du poste de refoulement et de la station d'épuration du Nouveau Monde, le raccordement de la future ZAC au réseau d'assainissement de BRETTEVILLE SUR ODON peut être envisagé.

Concernant l'évacuation des eaux pluviales, il n'est pas envisagé de rejeter un débit supplémentaire au réseau pluvial existant. Par conséquent, les ruissèlements seront tamponnés afin que le débit de pointe soit écrêté. Un rejet dans ce réseau est toutefois possible si les réseaux à l'aval ne sont pas saturés au moment de la vidange des bassins de rétention de la ZAC. Il est gardé une vanne permettant de relarguer, éventuellement, des eaux avec un débit de fuite une fois l'orage passé.

Les informations sur la capacité des réseaux ont été analysées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC. Les informations ci-dessus en sont extraites.

L'OBJECTIF DE LA PROCEDURE

La procédure engagée a pour objectifs de :

- **Réduire une zone naturelle (secteur Ne) au profit d'une zone à urbaniser (1AU)**, selon le périmètre de la ZAC de la Maslière ; ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact environnementale en 2010, complétée d'une notice en 2015.

Le secteur Ne est un secteur de la zone naturelle et forestière où sont autorisés spécifiquement les équipements publics.

- **Adapter**, en fonction des spécificités locales, **les règles de recul, depuis la RD 220**, suivant l'étude d'entrée de ville intégrant la Loi Barnier (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les risques naturels ne concernent pas particulièrement le secteur d'étude.

La réduction des deux mesures de protection (secteur **Ne** et **bande L.111-1-4**) accompagne la réalisation de la ZAC de la Maslière ayant connu une étude d'impact.

2. DEVENIR DES ACTIVITES

BRETTEVILLE SUR ODON est classée dans la couronne urbaine de l'agglomération caennaise. Les projets de développement de l'urbanisation, à vocation d'habitat et d'activités, sont destinés à s'inscrire dans ces espaces. Cette polarisation permet d'assurer une protection de l'activité agricole notamment dans l'espace rural et périurbain.

Dans le secteur d'étude, à l'intérieur du quadrant Ouest, l'agriculture présente est destinée à s'exercer dans d'autres espaces.

L'établissement public foncier est propriétaire des terrains objet des réductions de mesures de protection et de l'ensemble de la ZAC. La commercialisation de la ZAC est en cours et il n'y a plus, à ce stade, d'impact sur l'activité agricole.

3. AMENAGEMENT ET STRUCTURATION DU CADRE DE VIE

La requalification du zonage et de la distance de recul est nécessaire pour la commercialisation de la ZAC de la Maslière. Cette ZAC participe à l'attractivité du territoire, à la création d'emplois et de lieux de vie. Elle diversifie l'offre de logements et s'inscrit dans des orientations de cohérence supracommunales.

Il existe plusieurs niveaux pour la prise en compte du bruit le long de la RD 220 : les 100 mètres de l'indice « x » et de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 1999, les 60 mètres définissant la prépondérance de la source, les 40 mètres par rapport à la RD220 définissant les zones « calmes » et « moins calmes ». Ces différentes distances résultent des études acoustiques qui ont été menées.

La prise en compte du bruit depuis l'alignement de la RD220 n'intègre pas seulement des plantations, mais aussi un recul de 15 mètres et une haie bocagère dense. Il est précisé qu'une haie bocagère, à la différence d'une haie vive simple, s'organise sur talus. Ce talus planté participera aussi à la réduction des nuisances sonores.

De plus, le quartier de la Maslière viendra en prolongement des quartiers des Jardins du Stade et du Parc des Lys (au Sud) qui bordent la RD220 dans les mêmes conditions. On entrera dans une zone urbaine.

Par ailleurs, l'étude prospective menée par Caen la mer, figurée dans le rapport de présentation, présente de possibles nouveaux quartiers à l'Ouest de la RD 220 qui participeront à conforter le caractère de voie urbaine de la RD 220, et, à adapter en conséquence le bruit issu de cette voie ; les évolutions urbaines constitueront, par ailleurs, un écran avec le boulevard périphérique.

La Commune indique que la ZAC de la Maslière a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale où la thématique du bruit a été traitée, que le dossier de prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme met en évidence la prise en compte des nuisances par le projet et qu'une prise en compte des nuisances sonores en secteur 1AUx s'impose par l'intégration de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 1999 (100 mètres de part et d'autre de la chaussée).

Les aménagements de la RD 220 participeront à limiter le bruit : déplacement du panneau d'agglomération, tourne à gauche, borduration, éclairage, îlots d'axe. Il est à noter notamment le passage en zone 50 km/h et la réfection de la chaussée qui conforteront la qualité de vie du quartier.

4. GESTION DES DEPLACEMENTS

Les accès au secteur s'effectueront depuis la RD 220. Le dossier de réalisation de la ZAC et l'étude d'entrée de ville prennent en compte la sécurité des déplacements, des accès et des circulations.

Le quartier de la Maslière est destiné à s'étendre et à être relié plus directement à la ville de CAEN (boulevard de pépinière). Il s'inscrit dans un contexte urbain où les déplacements non-automobiles sont facilités.

La réduction des deux mesures de protection (Ne et recul depuis la RD 220) permet la réalisation d'un quartier urbain.

5. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU PATRIMOINE PAYSAGER

Le secteur d'étude s'accompagne de réflexions globales. Les dimensions paysagères et naturelles apparaissent confortées par les projets figurant dans l'étude d'impact environnementale et dans l'étude d'entrée de ville (loi Barnier).

Les eaux pluviales du projet seront prioritairement infiltrées dans le périmètre d'étude, après éventuel traitement approprié (débourbeur-déshuileur, décantation...). Après temporisation, elles pourront également être gérées par les réseaux et collecteurs présents ou envisagés.

La sensibilité naturelle du milieu a été analysée et décrite comme banale. L'aménagement du secteur 1AU en projet (étendu à l'issue de la procédure) ne portera pas atteinte à un milieu naturel riche ou sensible. Bien plus, l'étude d'impact indique que la qualité naturelle du site pourra en être confortée.

6. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

Suivant les orientations du SCoT Caen Métropole, l'utilisation économe de l'espace est traduite par :

- La préférence du renouvellement urbain ou de la densification des zones déjà urbanisées.

Le secteur d'étude se situe dans un délaissé agricole, compris à l'intérieur du périphérique. L'aménagement urbain du site apparaît appréhendé à l'échelle du quartier, du quadrant Ouest, de l'agglomération et du SCoT Caen Métropole.

Le secteur d'étude apparaît comme un secteur résiduel qui, à l'échelle de l'agglomération, correspond à un espace interstitiel non bâti, dont la mise en constructibilité correspond à une densification urbaine prônée par le SCoT Caen Métropole.

- Pour les opérations portant sur des terrains de plus 1 hectare, le respect d'une densité minimale moyenne de logements par hectare.

Le secteur en objet couvre plus d'un hectare. La ZAC de la Maslière intègre les densités préconisées. La réduction des deux mesures de protection vient permettre sa réalisation.

- L'adaptation des règles de stationnement

La procédure en cours ne fait pas évoluer ces dispositions. La ZAC de la Maslière a intégré les dispositions normatives qui s'appliquent.

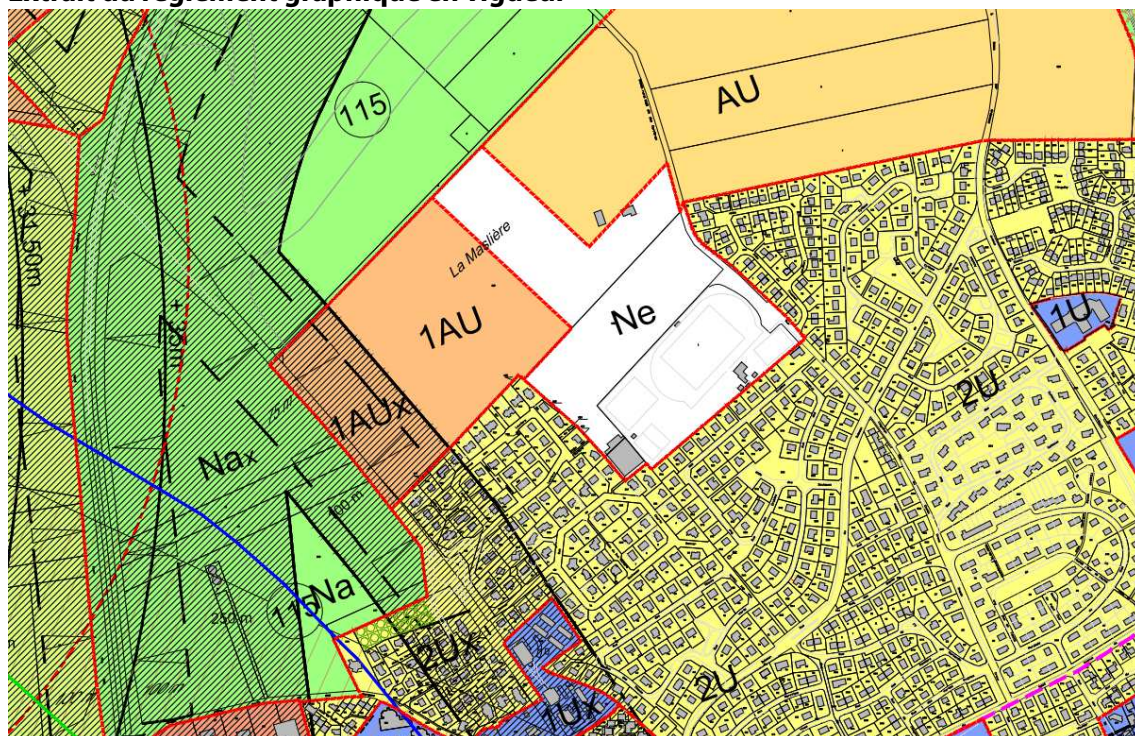
7. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES

Les servitudes pèsent peu sur le site au regard des vocations et volumes attendus par les réflexions d'aménagement.

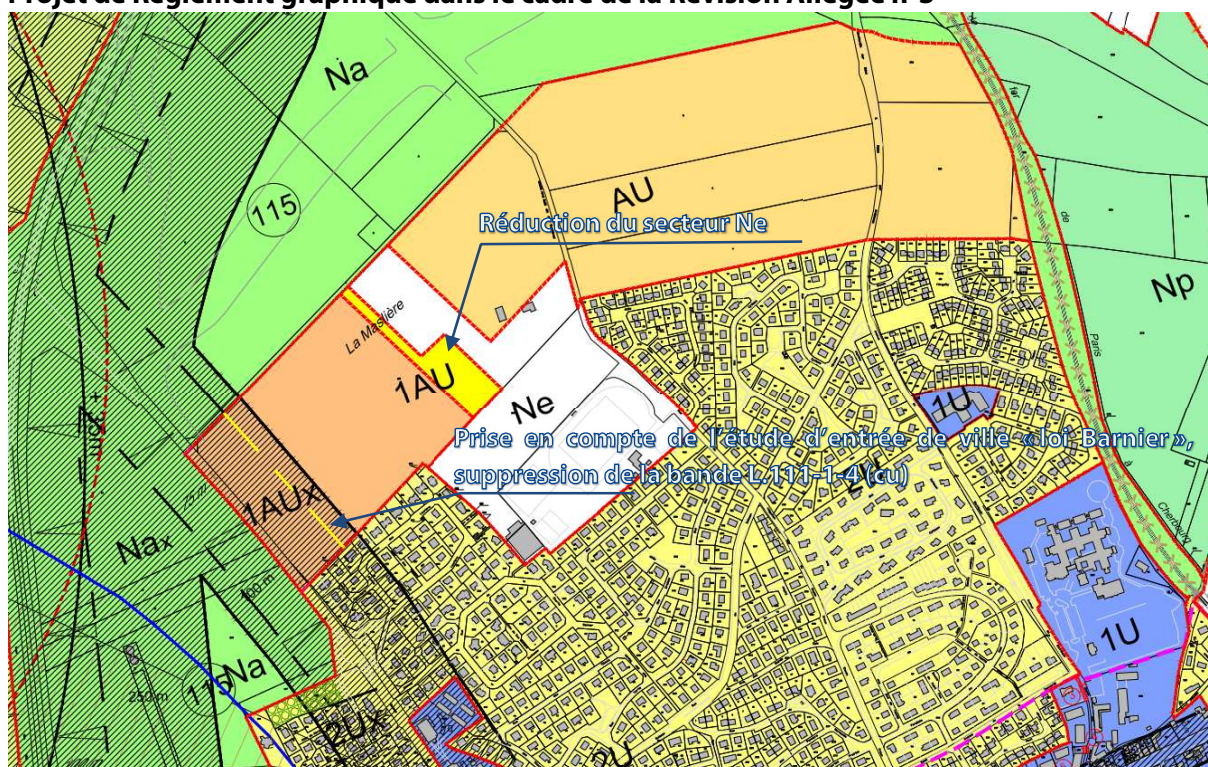
L'étude d'impact de la ZAC de la Maslière a intégré leurs dispositions. La réduction des deux mesures de protection (Ne et recul depuis la RD 220) entre dans son cadre et suit les mesures liées de l'étude d'impact.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS

Extrait du règlement graphique en vigueur



Projet de Règlement graphique dans le cadre de la Révision Allégée n°3



Reclassement de 1 hectare environ de secteur **Ne** en secteur **1AU**

Suppression de la bande de recul (art. L.111-1-4), au profit d'un article **AU6** définissant **une retrait à 15 mètres de l'alignement** (soit 18 m de l'axe).

Les 18 mètres de l'axe ou les 15 mètres à l'alignement correspondent à des distances de retrait équivalentes. Pour des facilités d'instruction, la valeur comptée depuis l'alignement sera retenue.

Dans le règlement écrit

Il est précisé que seul le secteur d'étude est une zone 1AU (ou 1AUx) constructible, que la zone n'est pas bordée par le boulevard périphérique, ni pas d'autre RD que la RD 220.

L'article **AU6** est adapté pour prendre en compte la présence ou l'absence « d'étude d'entrées » de ville (loi Barnier). A l'occasion de ces précision apportées, la distinction entre voies et voies douces est aussi apportées dans les secteurs d'habitations (articles **U6** et **AU6**) suivant les observations de nouvelle rédaction émises par les personnes publiques associées.

Par ailleurs, suite à une observation émise à l'occasion de la réunion d'examen conjoint, les articles **U12** et **AU12** sont également complétés d'une disposition qui s'applique *de facto* ou mis à jour pour la participation pour non-réalisation des places de stationnement.

Par ailleurs, la Modification n°3 du PLU avait adapté les dispositions de la zone U pour davantage prendre en compte l'évolution des formes urbaines. Néanmoins, une omission a maintenu une partie de la rédaction antérieure. Pour la corriger, les articles **U10** et **U11** sont ajustés et précisés.

Rédaction en vigueur <i>Approuvée par délibération du 7 septembre 2015</i>	Rédaction en projet
[...] Article U6 : implantations par rapport aux voies Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent : En secteur 1U : Les constructions sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2 mètres. En secteur 2U : Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures. Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou du pignon des dits bâtiments	[...] Article U6 : implantations par rapport aux voies Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent : En secteur 1U : Les constructions sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2 mètres. En secteur 2U : Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures. Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants dans le prolongement de la façade ou du pignon des dits bâtiments. De plus, le long des voies douces (voies non-ouvertes à la circulation automobile) les implantations des constructions pourront s'effectuer jusqu'à l'alignement.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation. 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. [...] Article U10 : Hauteur des constructions [...] En secteur 1U : Dans une bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 9 mètres à l'égout, la pente au comble devant être comprise entre 40° et 60° et 12 mètres au faîtage (au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques). En cas de comble mansardé, le pan supérieur (brisis) ne pourra être plan ni correspondre à une terrasse. Au-delà d'une bande de 15 mètres comptées depuis l'alignement, la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 6 m, la pente au comble devant être comprise entre 40° et 60°, et la hauteur maximale est limitée à 10 mètres. En cas de comble mansardé, le pan supérieur ne pourra être plan ni correspondre à une terrasse. La pente au comble peut être réduite à 20° entre la limite séparative et son recul à 4 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques. En secteur 2U : La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture, la pente au comble devant être comprise entre 40° et 60°, et la hauteur maximale est limitée à 10 mètres maximum. En cas de comble mansardé, le pan supérieur (brisis) ne pourra être plan ni correspondre à une terrasse. La	Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation. 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. [...] Article U10 : Hauteur des constructions [...] En secteur 1U, sous réserves des dispositions précitées : Dans une bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, avant aménagement, est limitée à 9 mètres à l'égout, la pente au comble devant être comprise entre 40° et 60° et 12 mètres au faîtage (au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques). En cas de comble mansardé, le pan supérieur (~~brisis~~ terrasson) ne pourra être plan ni correspondre à une terrasse. Au-delà d'une bande de 15 mètres comptées depuis l'alignement, la hauteur à l'égout de toiture est limitée à 6 m, la pente au comble devant être comprise entre 40° et 60°, et la hauteur maximale est limitée à 10 mètres. En cas de comble mansardé, le pan supérieur (terrasson) ne pourra être plan ni correspondre à une terrasse. La pente ~~au comble de toit~~ peut être réduite à 20° minimum entre la limite séparative et son recul à 4 m. Au-dessus de ~~cette limite~~ ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques. En secteur 2U, sous réserves des dispositions précitées : La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture, la pente au comble devant être comprise entre 40° et 60°, et la hauteur maximale est limitée à 10 mètres maximum. En cas de comble mansardé, le pan supérieur (~~brisis~~ terrasson) ne pourra être plan ni correspondre à une
---	---

penne au comble peut être réduite à 20° entre la limite séparative et son recul à 4 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques. [...] Article U11 : Aspects extérieurs des constructions Formes et volumes : <u>A/ Toitures :</u> Pour les constructions avec combles, 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. Des adaptations sont permises (sous réserve des dispositions relatives aux volumes : C/) : - Pour les ensembles présentant une recherche architecturale avec expression de volume pour les combles. - En cas d'extension en pignon d'un bâtiment existant pour respecter la pente de toiture du dit bâtiment - Pour les toitures terrasses si elles s'inscrivent dans un quartier dont elles composent d'ores et déjà l'environnement architectural principal. Les toitures végétalisées peuvent être autorisées dans le cadre d'une intégration paysagère et	terrasse. La pente ~~au comble de toit~~ peut être réduite à 20° ~~minimum~~ entre la limite séparative et son recul à 4 m. Au-dessus de ~~cette limite~~ ces limites, seuls peuvent être édiés les ouvrages indispensables et de faible emprise telles que souches de cheminée et de ventilation et locaux techniques. [...] Article U11 : Aspects extérieurs des constructions Formes et volumes : <u>A/ Toitures :</u> ~~Pour les constructions avec combles, 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.~~ Pour les constructions avec combles, seules sont autorisées : - Les toitures à deux pans d'une pente de toit comprise entre 40° à 60°, - Les toitures mansardées ayant une pente entre l'égout de toiture et la ligne de bris comprise entre 40° et 60° et un pan supérieur (terrasson) ne pouvant correspondre à une toiture terrasse ni être plan. - Les toitures à un seul versant de faible pente pour les constructions, extensions ou annexes implantées en limite séparative. - Entre 0 et 4 m de la limite séparative, les pentes de toit peuvent être réduites à 20° minimum. Des adaptations sont permises (sous réserve des dispositions relatives aux volumes : C/) : - Pour les ensembles présentant une recherche architecturale avec expression de volume pour les combles. - En cas d'extension en pignon d'un bâtiment existant pour respecter la pente de toiture du dit bâtiment - Pour les toitures terrasses si elles s'inscrivent dans un quartier dont elles composent d'ores et déjà l'environnement architectural principal. Les toitures végétalisées peuvent être autorisées dans le cadre d'une intégration paysagère et
---	---

architecturale justifiée ; dans ce dernier cas, la surface végétalisée pourra être prise en compte pour le respect du pourcentage d'espace vert.	architecturale justifiée ; dans ce dernier cas, la surface végétalisée pourra être prise en compte pour le respect du pourcentage d'espace vert.
Article U12 : Stationnement [...] <u>J/ Modalités d'application :</u> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Le constructeur peut satisfaire ses besoins par le versement d'une participation à la réalisation de surfaces de stationnement public. La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables. [...] [...]	Article U12 : Stationnement [...] <u>J/ Modalités d'application :</u> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. ~~Le constructeur peut satisfaire ses besoins par le versement d'une participation à la réalisation de surfaces de stationnement public.~~ La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables. [...] En l'application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant. [...]
Article AU6 : implantions par rapport aux voies Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation. Les retraits exigés par rapport à l'axe des autres voies sont les suivants :	Article AU6 : implantions par rapport aux voies Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. ~~Toutefois, le long des voies douces (voies non-ouvertes à la circulation automobile) les implantations des constructions pourront s'effectuer jusqu'à l'alignement.~~ Spécifiquement, les retraits exigés, par rapport à la RD 220, pour les secteurs ayant connu une étude dite « d'entrées de ville » (Loi Barnier), sont de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement (secteurs 1AUx et 1AU). Le long de cette même voie, dans les autres secteurs, les retraits exigés seront de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de cette voie classée à grande circulation. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation. ~~Les retraits exigés par rapport à l'axe des autres 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. [...] Article AU12 : Stationnement [...] [...]	~~—Boulevard périphérique.....40 m.~~ ~~—Grands itinéraires, routes assimilées et routes à grande circulation.....35 m.~~ ~~—Autres RN et RD 25 m.~~ [...] Article AU12 : Stationnement [...] En l'application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant. [...]
--	---