



**BRETTEVILLE
SUR ODON**



Département du Calvados
Communauté urbaine Caen la Mer
Ville de BRETTEVILLE SUR ODON

« Le Triangle des Crêtes »

4.1 RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire en date du

4.1.1 PREAMBULE

La présente mise en compatibilité a pour objet de prendre en compte la déclaration de projet relative au projet d'urbanisation « Le Triangle des Crêtes » dont l'intérêt général fait l'objet d'une justification.

Ce projet, qui s'inscrit dans les dispositions du SCOT en vigueur, nécessite diverses adaptations du PLU.

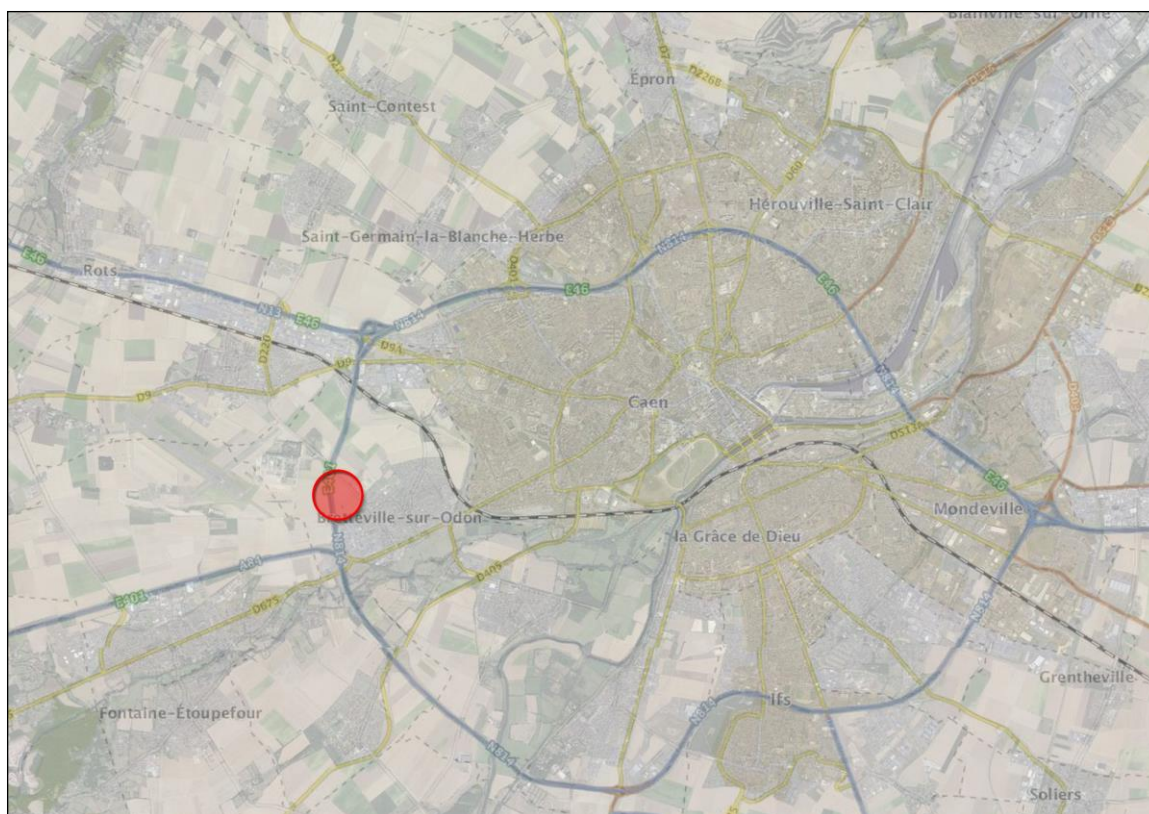
4.1.2 HISTORIQUE DU PLU

Adopté le 08 Novembre 2004, le PLU a depuis, fait l'objet de différentes modifications et modifications simplifiées, de trois révisions simplifiées puis, récemment, de trois révisions allégées, dont les deux dernières concernaient, pour l'une, le Quartier Koenig afin d'adapter le zonage au périmètre de l'étude d'aménagement de celui-ci et, pour l'autre, la ZAC de la Maslière afin d'y réduire le périmètre d'une zone naturelle pour étendre la zone constructible et de prendre en compte les possibilités offertes par la Loi Barnier afin de réduire la distance d'inconstructibilité le long de la RD 220.

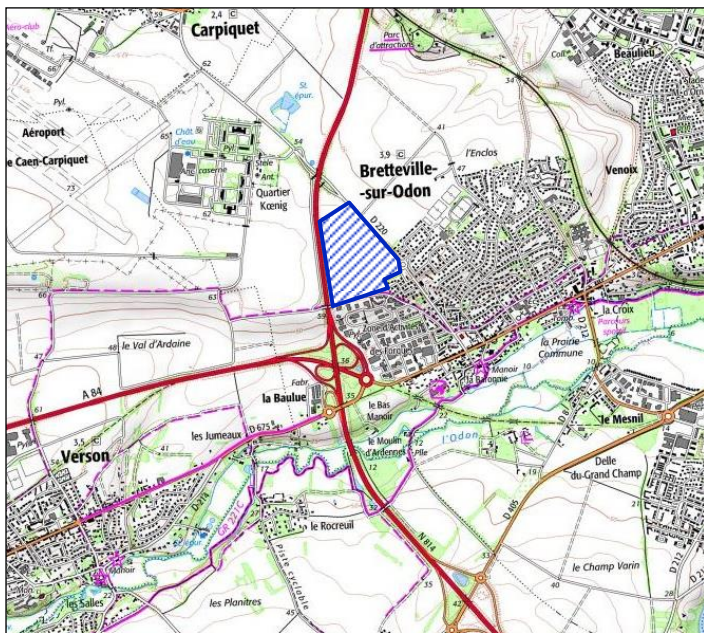
4.1.3 LE CONTEXTE DU PROJET

4.1.3.1 LE SITE

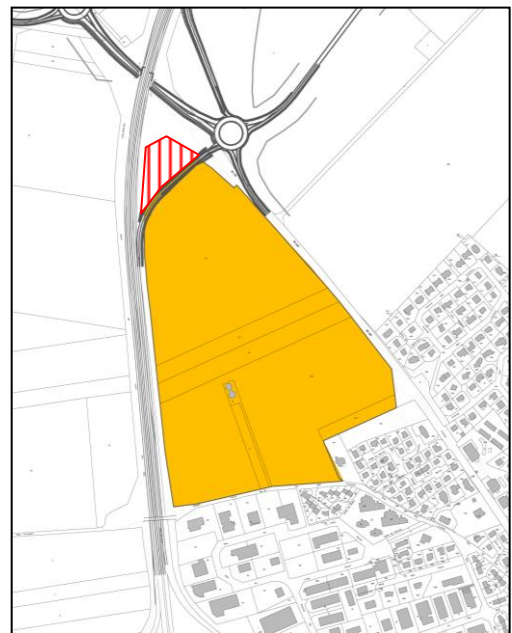
Le périmètre concerné par l'adaptation du document d'urbanisme est situé entre le Boulevard Périphérique et la RD 220 (Route de Carpiquet) au Nord de la Route des Crêtes et de la zone des Forques. La superficie de l'espace est de l'ordre de 17.5 hectares. Cette superficie exclut l'espace au Nord destiné à la réalisation d'une bretelle de sortie du Boulevard Périphérique.



Localisation du Triangle des Crêtes à l'échelle de Caen la Mer - Aménagéo - 2017



Carte IGN – source Géoportail – Juin 2016

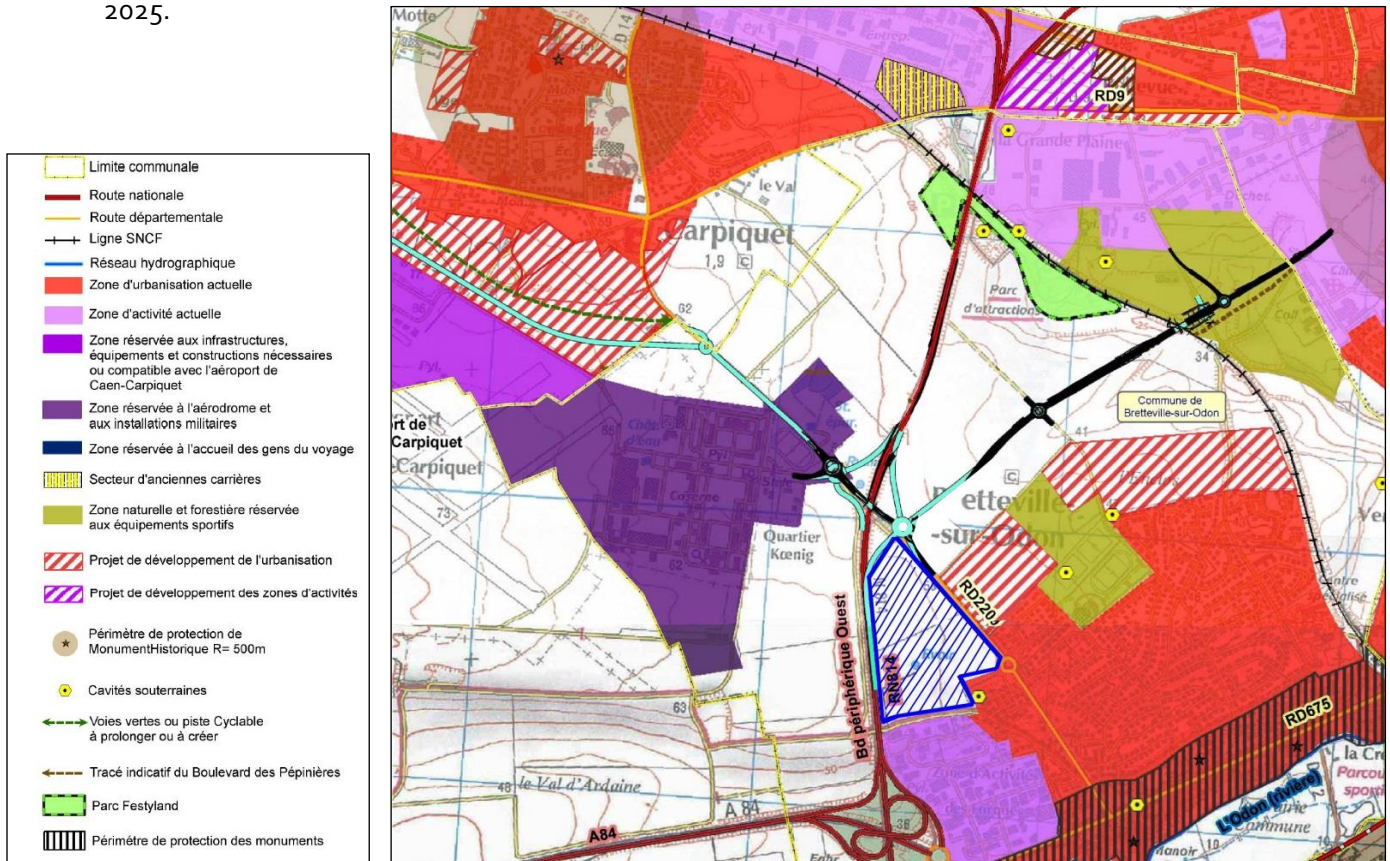


Localisation parcellaire

4.1.3.2 LE CADRE GENERAL

Le projet présente un intérêt général car il permet de compléter l'offre spatiale destinée à l'implantation d'activités en complément de l'évolution du Quartier Koenig ; cette offre est justifiée par le fait que l'espace des Forques est totalement occupé et que le secteur de la Grande Plaine ne pourra évoluer qu'avec la réalisation du Boulevard Périphérique.

Il permet par ailleurs de prolonger l'accueil de l'habitat, notamment la création de logements sociaux, dans la continuité de la réalisation de la ZAC de la Maslière, alors que l'ouverture de l'actuelle zone AU prévue à cet effet à l'Est de la ZAC est conditionnée par la réalisation du Boulevard des Pépinières. A ce jour, la réalisation de ce boulevard n'est pas programmée avant 2025.



Espace étude d'impact - Ingérop - Juin 2016

4.1.3.3 L'ÉTAT INITIAL DU SITE

En complément de l'analyse du site telle qu'elle figure dans le dossier de la déclaration de projet (partie 2), il y a lieu de noter que les parcelles impliquées ne sont pas concernées :

- Par des prédispositions majeures aux risques naturels,
- Par des phénomènes de ruissellement de surface identifiés,
- Par la présence de zone inondable,
- Par l'existence de carrières souterraines,
- Par des phénomènes de gonflement d'argiles,
- Par la présence de zones humides présumées.

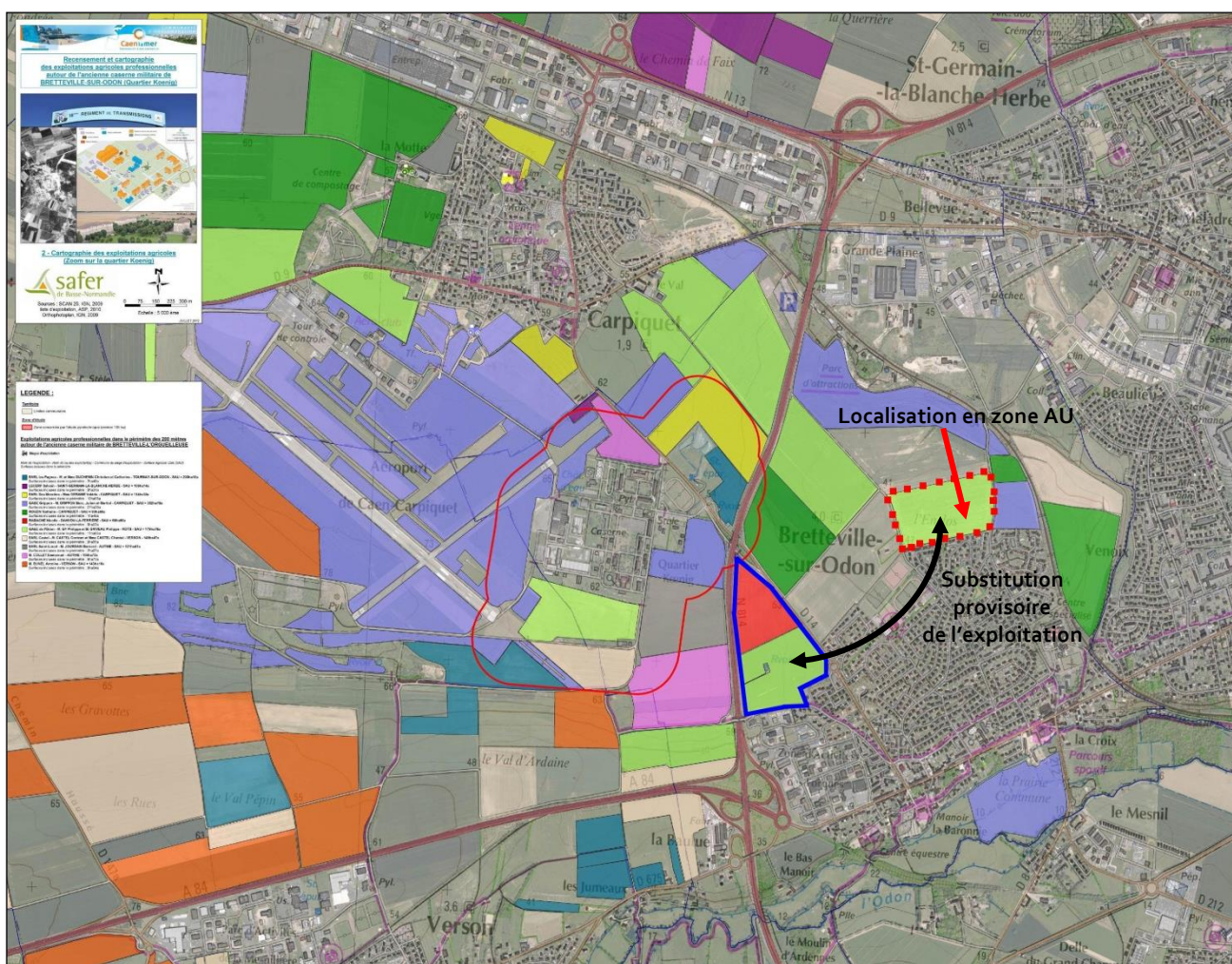
Sous l'angle patrimonial, le secteur, objet du dossier, se situe en dehors de tout périmètre de protection particulier.

4.1.3.4 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le projet se situe sur un ensemble de parcelles qui, hormis le réservoir d'eau potable et la bâche, est occupé par l'activité agricole.

Deux agriculteurs se répartissent l'espace concerné :

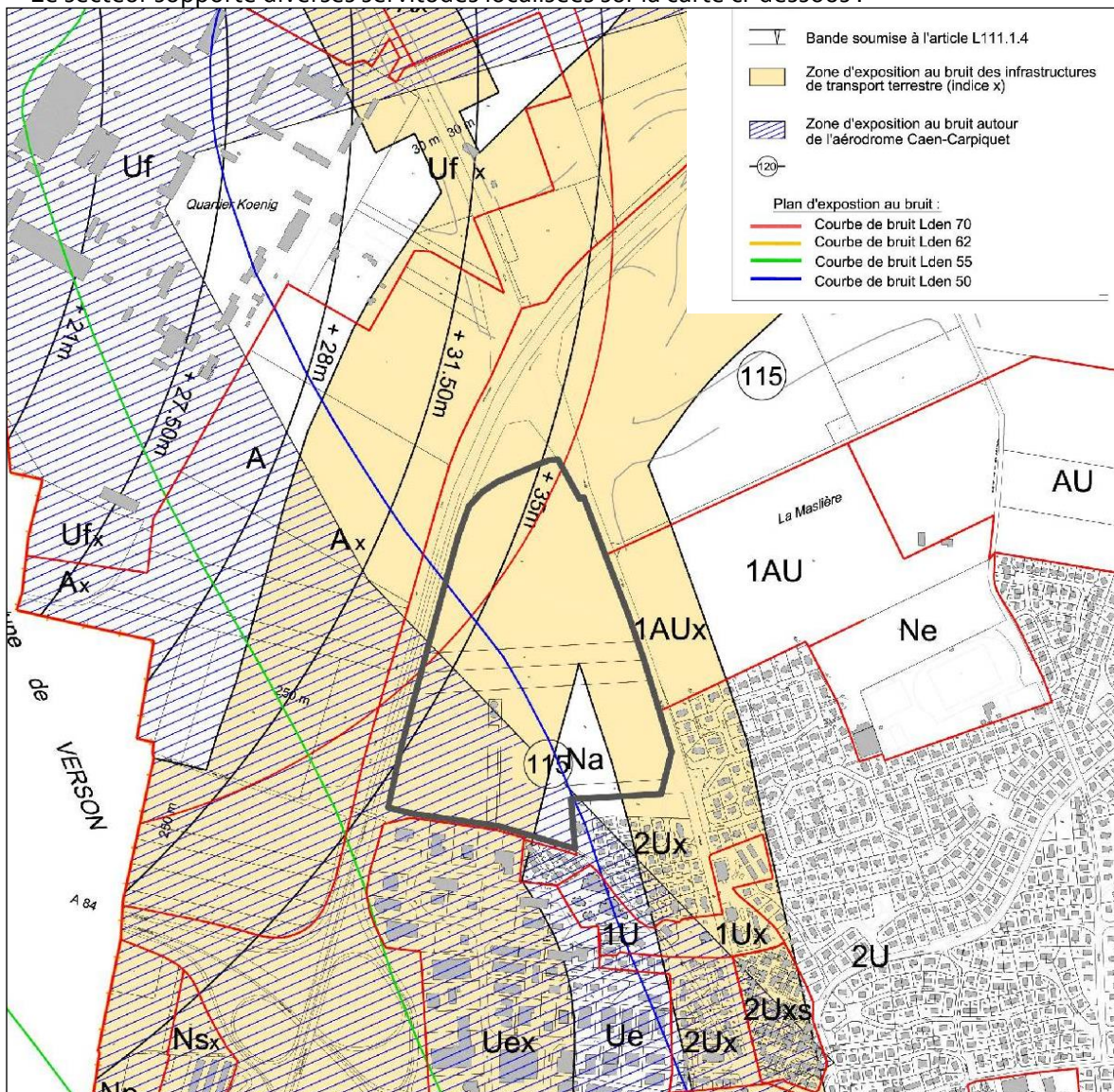
- Il s'agit, pour le triangle Nord, du propriétaire du terrain, domicilié à Danvou la Ferrière qui exploite lui-même les 8 hectares de sa parcelle. Âgé de 70 ans, il dispose, selon une étude de la SAFER de 2011, d'une ferme d'environ 70 hectares située en majorité à proximité du siège d'exploitation. Par son accord avec le porteur de projet, il a renoncé à exploiter à terme la partie nord du site.
- La partie située au Sud, pour une superficie d'environ 11 hectares, est exploitée par un jeune agriculteur de Rots. Ainsi que le montre la carte ci-dessous, le même exploitant occupe d'autres parcelles sur Bretteville Sur Odon, notamment une parcelle d'environ 12 à 13 hectares, située dans l'actuelle zone AU située à l'Est de l'opération « La Maslière ». L'urbanisation ne pouvant s'y réaliser, en l'absence du Boulevard des Pépinières, cette dernière parcelle conservera encore, pour de nombreuses années, sa vocation agricole. Il y a, par ailleurs lieu de noter que cette zone AU ayant été créée depuis plus de 9 ans, une procédure de révision devra être mise en œuvre pour envisager l'urbanisation. Il s'agit de ce fait d'un transfert de l'espace urbanisé avec un impact identique pour la globalité de l'exploitation. L'agriculteur concerné a, par ailleurs, accepté de renoncer à exploiter cette partie Sud. Il est d'ores et déjà compensé par une attribution Safer à Ducy Ste Marguerite en raison notamment de l'impact d'autres projets tels que le futur Bd des Pépinières



Cartographie activités agricoles - Ingérop - Juin 2016

4.1.3.5 LES SERVITUDES DIVERSES

Le secteur supporte diverses servitudes localisées sur la carte ci-dessous :



Plan des servitudes

Il s'agit :

- De la zone d'exposition au bruit de l'aéroport dans le triangle Sud-Ouest du site, qui impacte l'angle sud-ouest du projet. Ce secteur est situé en zone « d » du PEB dans laquelle le niveau sonore moyen pondéré par jour se situe entre 50 et 55 db. Dans cette zone, les constructions sont autorisées sous réserve de prescriptions acoustique.
- De la zone d'exposition au bruit des infrastructures routières : 100 mètres le long de la RD 220 et 250 mètres le long du Boulevard Périphérique.

Ces deux servitudes génèrent des contraintes en matière d'isolation phonique des bâtiments.

- De servitudes aéronautiques de dégagement,
- De servitudes radio-électriques liées à l'aéroport.

Ces deux dernières servitudes peuvent limiter la hauteur des constructions. Cependant les cônes de protection ainsi créés sont, du fait de leur hauteur, sans incidence pour les constructions de hauteur habituelle qui seront réalisées dans le futur projet.

4.1.3.6 LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE CAEN MÉTROPOLE

Bretteville Sur Odon fait partie de la couronne urbaine de l'agglomération mais elle est également concernée par l'un des espaces de projet d'envergure métropolitaine dont le périmètre a été défini par une modification simplifiée approuvée le 06 février 2014.

Le projet est inclus à l'intérieur de ce périmètre.



SCOT Caen Métropole

À l'intérieur de ces secteurs, à partir de trois principes affichés :

- Une priorité aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile
- Un développement polarisé
- Une ambition architecturale et urbanistique

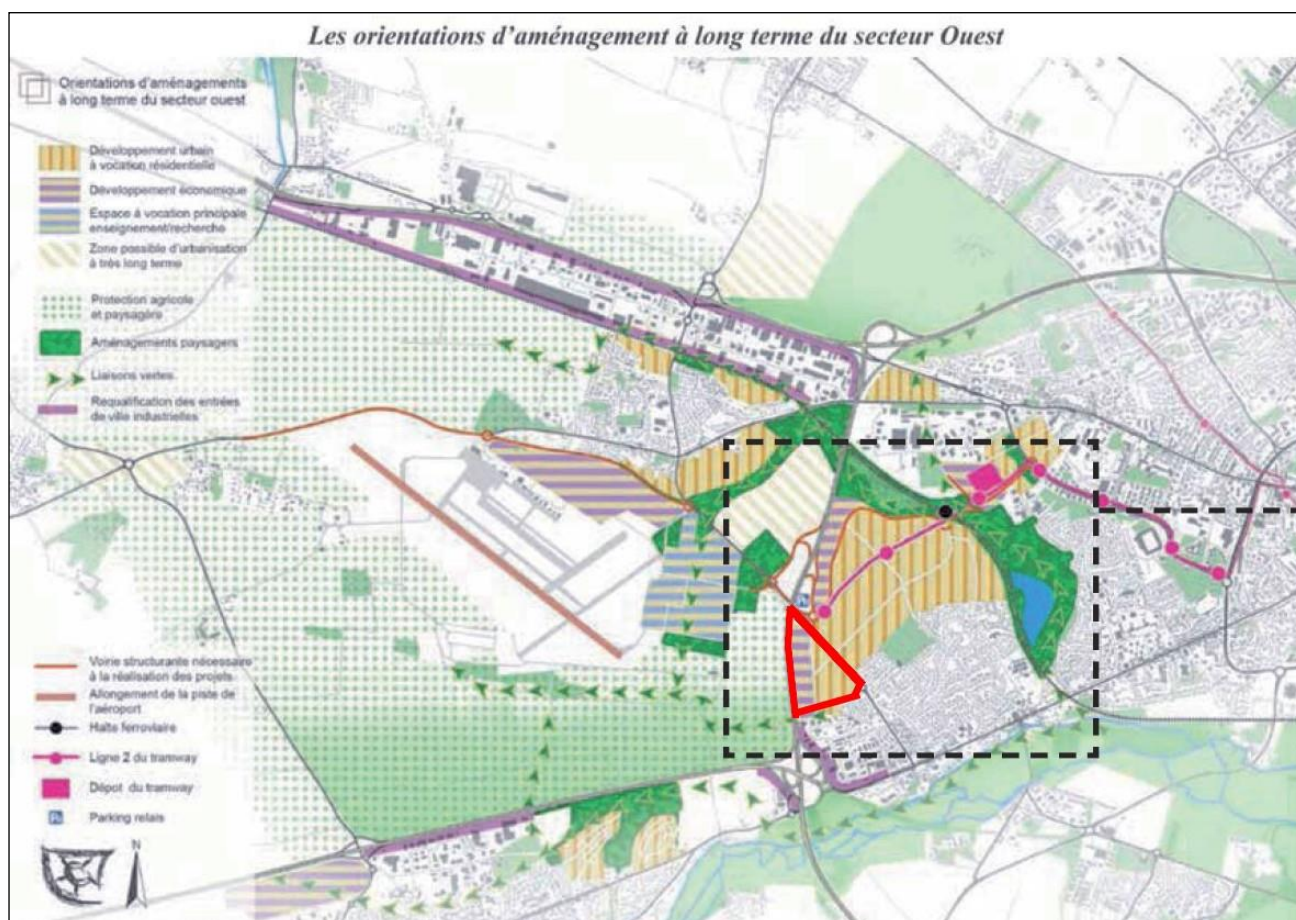
Des règles générales sont applicables à tous ces espaces dont la vocation éminemment urbaine est affichée :

- a. La mixité des fonctions urbaines excluant le zonage monofonctionnel,
- b. La mixité sociale dans l'habitat avec un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 25%
- c. L'utilisation économe de l'espace,
- d. La limitation du trafic automobile,
- e. La recherche de la qualité architecturale et urbaine.

Par sa composition urbaine et sa localisation, le projet répond aux cinq règles générales évoquées. Ainsi :

- a. Par l'interprétation des secteurs majoritairement d'habitat ou d'activités et par la réversibilité envisageable d'une partie des espaces, **la mixité des fonctions urbaines** sera assurée,
- b. La mixité sociale sera mentionnée dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- c. Pour répondre à l'utilisation économe de l'espace, outre la densité affichée de l'habitat (30 à 40 logements à l'hectare), l'espace d'activité est projeté en affirmant une façade bâtie relativement proche du Boulevard Périphérique (à 35 mètres de l'axe). Par ailleurs, la mutualisation des espaces de stationnement confortera cet objectif. et en permettant la mutualisation des espaces de stationnement,
- d. La limitation du trafic automobile est effective en rendant relativement proches et facilement accessibles les lieux d'activités et d'habitat, en offrant des services et des commerces de proximité à destination de l'ensemble du secteur et en bénéficiant de la proximité du bus urbain qui se rendra jusqu'au Quartier Koenig,
- e. La recherche de la qualité architecturale et urbaine est traduite dans la composition urbaine exprimée dans les OAP ; elle concernera notamment le traitement en voie urbaine de l'Avenue de Woodbury et un traitement des façades des bâtiments le long du Boulevard Périphérique. La qualité paysagère sera également gérée par une conception d'ensemble.

Par ailleurs, le principe d'organisation du futur quartier s'inscrit dans l'esprit des études menées par l'Aucame en 2014, sur l'ensemble du quadrant Ouest :



Aucame 2014

S'agissant du SCOT, une modification en cours d'étude concernant la réécriture du volet commerce du DOG et l'intégration d'un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) est susceptible d'avoir un impact sur le projet.

L'esprit de cette modification, sous réserve de son approbation finale précisera notamment concernant le présent projet que l'équipement commercial, dans les nouvelles zones d'activités devra être réalisée de manière proportionnée et pour répondre aux besoins courants des usagers de celle-ci.

4.1.3.7 LA PRISE EN COMPTE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

L'évolution envisagée répondra, en matière d'habitat, aux objectifs rappelés ci-après concernant notamment la couronne urbaine dans laquelle s'inscrit la ville de Bretteville Sur Odon.

		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 % <i>Une attention particulière sera portée à la commune de Bretteville sur Odon soumise à l'article L302-5 et suivants du CCH.</i>	Au moins 25 % de Logement Locatif Social
COURONNE PÉRIURBAINE	TYPOLOGIE	Collectif : 40 % Intermédiaire : 50 % Individuel : 40 %	Au moins 60 % de collectif ou intermédiaire
	DENSITES	20 logements/ha	20 logements/ha
	GAMME	Privé : 50 % Accession sociale : 25 % Locatif Social : 25 % <i>Conformément aux dispositions particulières du document d'orientation, les règles applicables en matière de gamme des logements sur les communes de Périers-sur-le-Dan et Villons-les-buissons pourront être assouplies.</i>	Au moins 20 % de Logement Locatif Social

PLH de Caen la Mer

4.1.3.8 LE RESPECT DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU

Même si, dans l'esprit, le PADD adopté en 2004 est respecté, il est nécessaire de « revisiter » chacune des quatre thématiques qui y sont mentionnées : les déplacements, l'environnement et aménagement, l'urbanisation et la note technique.

a. Les déplacements :

La réalisation du Boulevard des Pépinières en est l'élément structurant. Il vise à favoriser l'accès vers Caen en créant une nouvelle entrée de ville et à établir une connexion avec le Boulevard Périphérique. Cet objectif devrait voir le début de sa réalisation avec la création de l'échangeur vers 2018-2020.

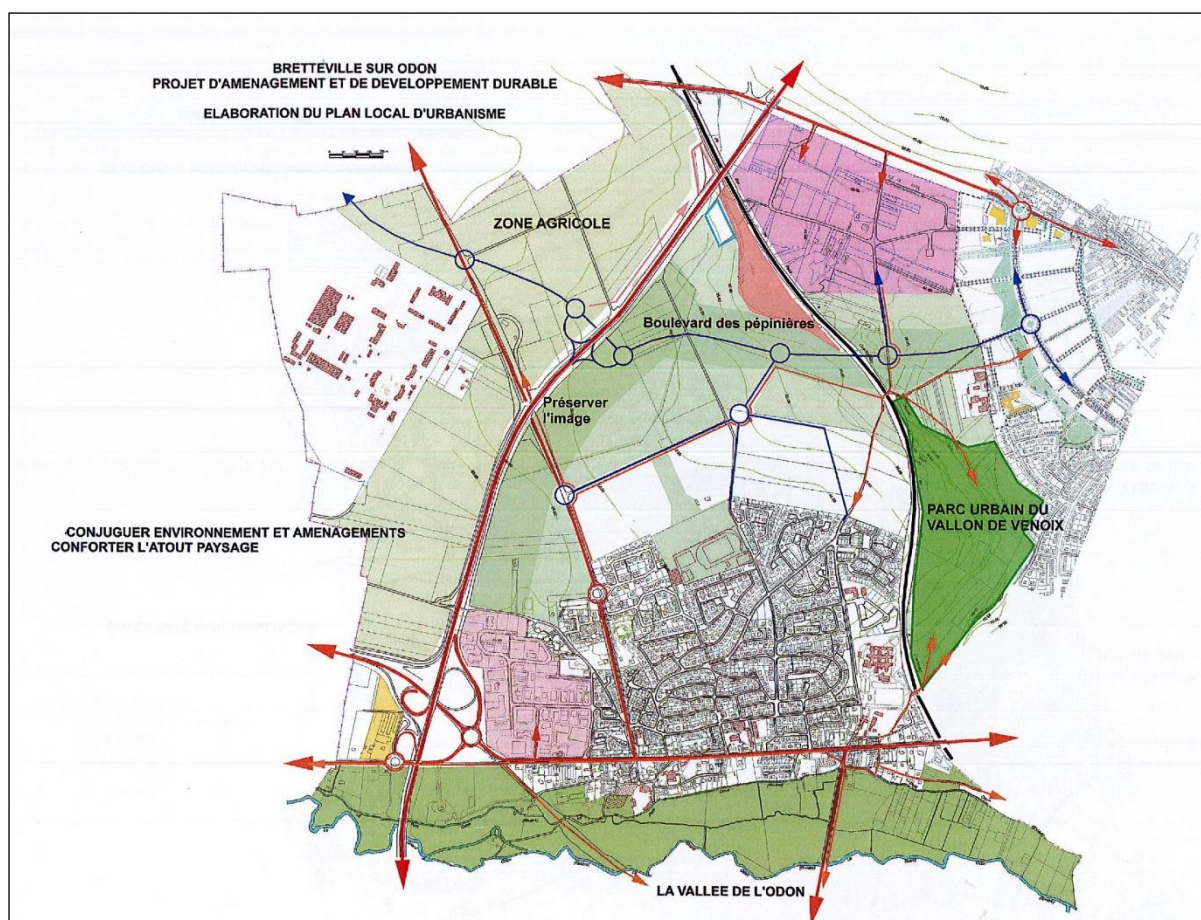
S'agissant des axes structurants il est évoqué qu'ils devront être aménagés dans une ambiance plus urbaine. Le prolongement de l'Avenue Woodbury s'inscrit dans cette logique.

Afin de favoriser le développement des autres modes de transports, l'aménagement de l'Avenue Woodbury réservera une emprise pour création d'une voie cyclable et de déplacement en mode doux en direction de Koenig et de Carpiquet.

Par ailleurs, le nouveau quartier est implanté le long de la ligne de bus qui desservira le Quartier Koenig. Il pourra bénéficier de la proximité du futur tramway si, un jour, celui-ci rejoignait le Quartier Koenig.

b. Environnement et aménagement :

Trois sites présentant un atout paysage sont identifiés, un site agricole (à l'extérieur du Boulevard Périphérique), la Vallée de l'Odon, le parc urbain du Vallon : Aucun d'eux n'est concerné par le projet.



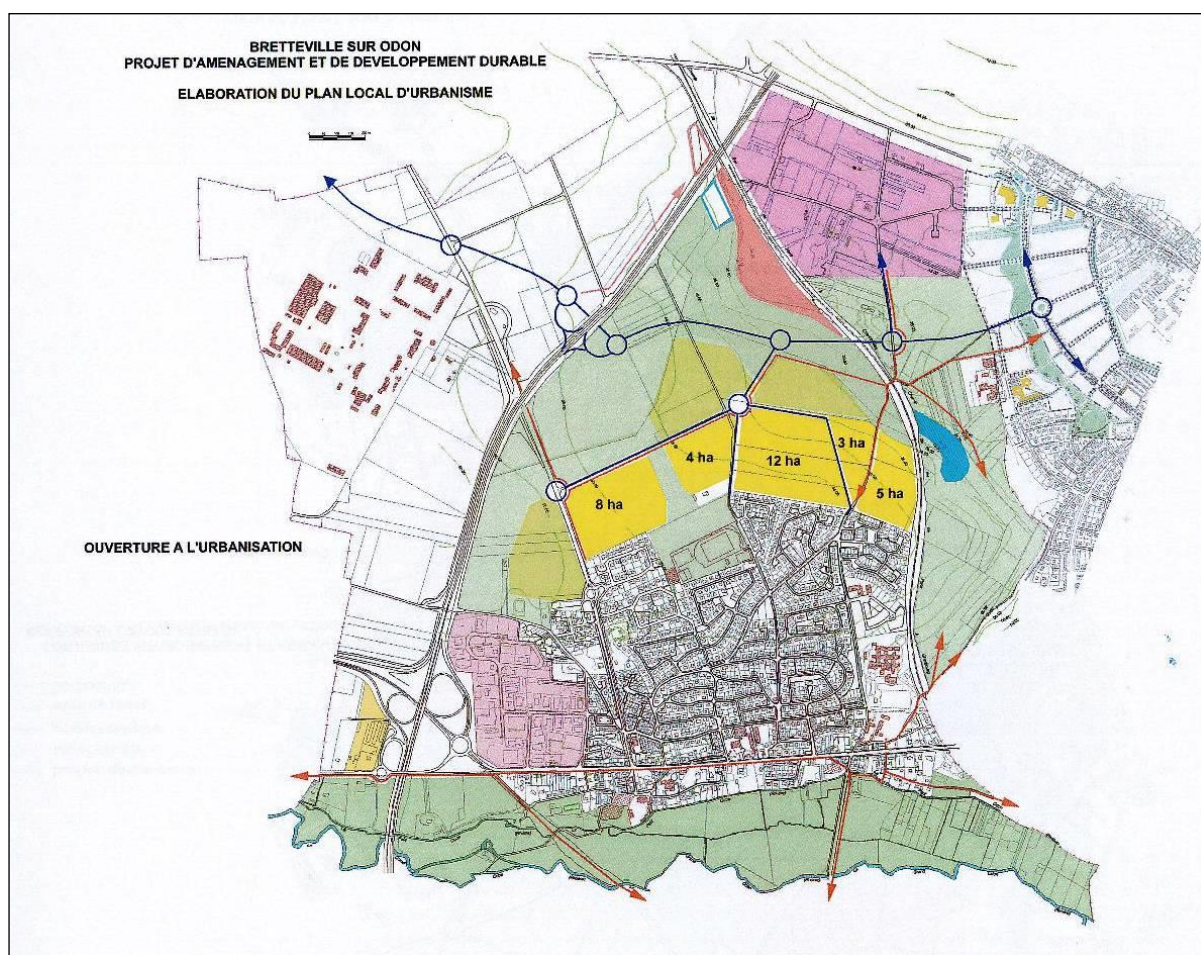
PADD du PLU 2004

S'agissant du confortement de l'atout paysage, il est évoqué, le maintien d'une frange verte au niveau du Boulevard Périphérique en préservant l'image ainsi que la nécessité de « travailler la nouvelle entrée de ville ». Le premier principe sera intégré dans la bande de 35 mètres de l'axe du périphérique ainsi que dans les corridors perpendiculaires, le deuxième principe sera intégré le long de la RD220.

L'atout paysage sera affirmé pour une organisation urbaine et architecturale structurée le long du Boulevard périphérique alternant avec des ouvertures plantées vers le grand paysage. S'agissant de la RD220, la nouvelle entrée de ville sera assurée à partir de l'échangeur par l'aménagement d'une avenue urbaine.

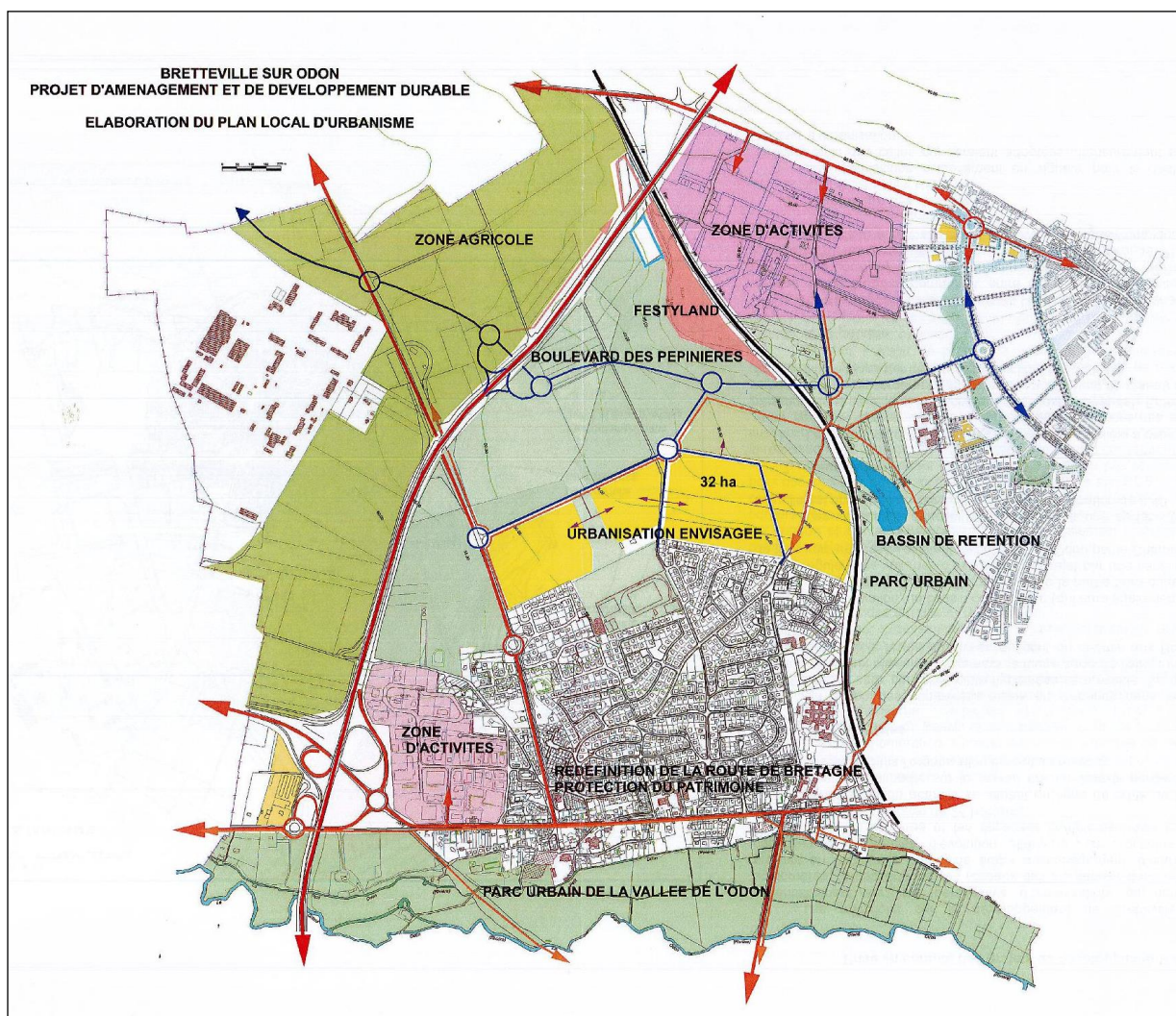
c. L'urbanisation

Dans le PADD, Il est mentionné que l'ouverture à l'urbanisation est possible sur une surface de 32 hectares et parallèlement la carte qui est annexée fait état d'excroissances notamment sur le secteur concerné par le projet du triangle des Crêtes; sur les 32 hectares évoqués, aujourd'hui seuls 7 peuvent être aménagés en l'absence du Boulevard des Pépinières. De ce fait, les 8 hectares à vocation principale d'habitation prévus dans le projet et correspondant à l'une des excroissances, permettent de compenser cette impossibilité provisoire (le principe de l'urbanisation à terme en est cependant maintenu sur le surplus).



PADD du PLU 2004

La carte ci-dessus, issue du dossier du PADD du PLU de 2004, fournit les précisions graphiques relatives à l'urbanisation envisagée au nord de la zone urbaine actuelle. Elle met en évidence les espaces qui ont été identifiés en zone AU (en jaune) ainsi que les excroissances envisagées tant à l'ouest (qui concerne le projet) qu'au nord. La carte ci-dessous, également issue du dossier du PADD, mentionne la zone agricole à l'extérieur du Bd Périphérique ainsi que les espaces naturels tels que la vallée de l'Odon et le vallon de Bretteville; aucun de ces espaces ne concernent le site.



PADD du PLU 2004

d. Note technique

Sur ce point, les capacités de desserte prévus pour alimenter le secteur situé à l'Est de la Maslière qui ne se réalisera pas immédiatement sont mobilisables sur le présent projet.

En matière d'eaux pluviales, la localisation du projet ne le conditionne pas à l'aménagement du bassin de rétention du Vallon.

A l'analyse de ces éléments, il apparaît que le PADD ne nécessite pas d'adaptation particulière.

Complémentairement aux principes fixés au PADD, il y a lieu de préciser que les réseaux seront gérés de la façon suivante :

- Eaux pluviales : elles seront gérées sur site de façon à accueillir une pluie d'occurrence **centennale** par des dispositifs en surface et enterrés permettant l'infiltration. Une mise au point technique aura lieu avec Caen la Mer et la police de l'Eau.
- Eaux usées : elles seront évacuées gravitairement pour partie vers le réseau du Chemin des Crêtes et pour partie aux abords du giratoire actuel sur la RD220. En cas de constatation de limitation de la capacité du poste de refoulement à l'aval des dispositions seront adoptées en relation avec Caen la Mer.
- Eau potable : les canalisations présentes sur site permettant le raccordement du projet après un éventuel déplacement des tronçons qui ne situeraient pas sous voirie. Par ailleurs, un espace pourra être réservé pour permettre une extension de l'emprise du réservoir et de la

bâche (par compensation de celle de la voie d'accès). Ce besoin d'espace ainsi que le dévoiement des réseaux par le porteur de projet feront l'objet d'une mise au point avec le réseau.

- Les autres réseaux n'appellent pas d'observations particulières.

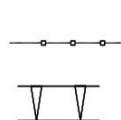
4.1.4 MODIFICATION DES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

4.1.4.1 Modifications apportées au règlement graphique

L'espace concerné est actuellement classé en secteur naturel Na et Nax avec mention des zones de retrait de 100 et 75 mètres par rapport respectivement au Boulevard Périphérique et à la RD220. Dans le cadre du projet, ce terrain (à l'exclusion de l'emprise de la future bretelle) est classé en secteur 1AUm et 1AUMx et la mention des zones de retrait est supprimée.

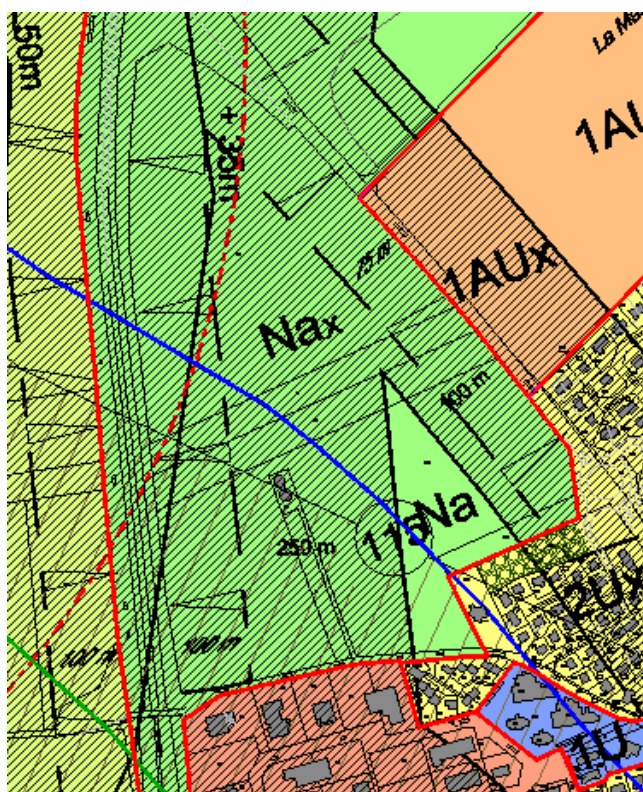
En vertu de l'étude relative à la constructibilité le long des axes à grande circulation objet de la partie 3 du dossier, le périmètre du PIG relatif au projet de demi-contournement sud de Caen qui s'appliquait à une partie de l'assiette du projet a été réduit par un arrêté préfectoral du 8 décembre 2016 et ne concerne plus le site.

L'indice X correspond au secteur où des normes acoustiques s'imposent pour les bâtiments.

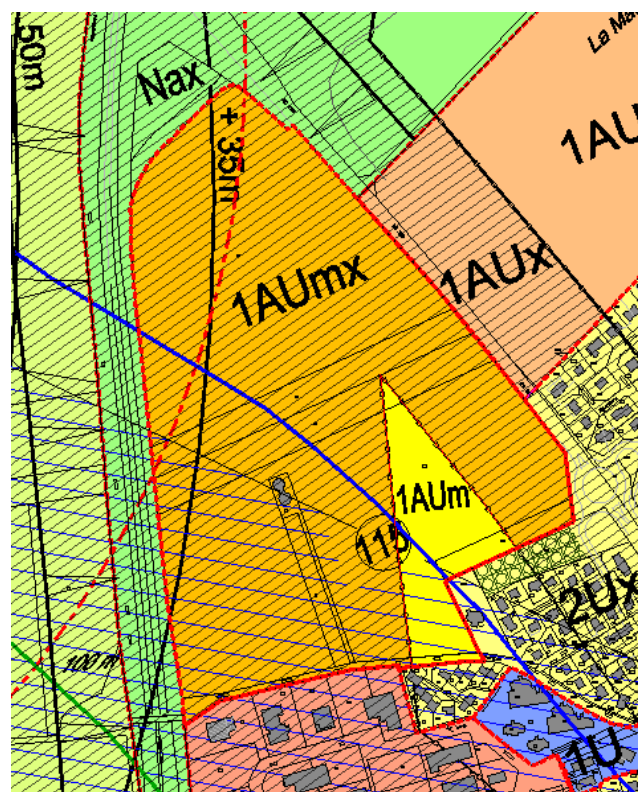


Limite zone d'exposition au bruit des infrastructures terrestres

Bande soumise à l'art. L.111-1-4



PLU actuel - Octobre 2017



PLU projeté

La surface de la zone à urbaniser 1AU est ainsi augmentée de 17,5 hectares aux dépens de la zone N.

4.1.4.2 Modifications apportées au règlement écrit

L'adaptation du règlement consiste à intégrer un secteur 1AUm (à vocation mixte) à la zone 1AU et d'insérer à différents articles des dispositions adaptées. Les textes de couleur rouge et souligné sont les modifications apportées au PLU.

Article	État actuel	État projeté
Caractère de la zone	Cette zone naturelle non-équipée, est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en termes d'équipements que de forme urbaine) des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc... Son aménagement respectera les principes définis dans le PADD, en particulier en ce qui concerne le choix dans l'organisation des futurs réseaux, dans la mesure où le futur développement se réalisera en grande partie sur le coteau orienté vers le nord-est, la fin de l'urbanisation actuelle se situant en ligne de crête. Un indice x indique les secteurs pour lesquels s'appliquent les dispositions réglementaires relatives à l'exposition aux bruits, au voisinage des aéroports et/ou des infrastructures terrestres. Un secteur 1AUx et 1AU est destiné à être aménagé avant la création du boulevard des pépinières. Des secteurs AU correspondent à des secteurs d'urbanisation à plus long terme.	Cette zone naturelle non-équipée, est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en termes d'équipements que de forme urbaine) des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc... Son aménagement respectera les principes définis dans le PADD, en particulier en ce qui concerne le choix dans l'organisation des futurs réseaux, dans la mesure où le futur développement se réalisera en grande partie sur le coteau orienté vers le nord-est, la fin de l'urbanisation actuelle se situant en ligne de crête. Un secteur 1AUx et 1AU est destiné à être aménagé avant la création du boulevard des pépinières <u>dont un sous-secteur 1AUm et 1AUmx relatif au projet du Triangle des Crêtes qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.</u> L'indice x indique les secteurs pour lesquels s'appliquent les dispositions réglementaires relatives à l'exposition aux bruits, au voisinage des aéroports et/ou des infrastructures terrestres. Des secteurs AU correspondent à des secteurs d'urbanisation à plus long terme.
AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier : Les nouvelles installations industrielles ou agricoles Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non stationnement de plus de trois mois de caravanes Hébergement léger de loisirs Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, sont interdites.	Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier : Les nouvelles installations industrielles ou agricoles Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non stationnement de plus de trois mois de caravanes Hébergement léger de loisirs Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, sont interdites. <u>De plus, à l'exception du secteur 1AUm, toute construction, hormis celles visées à l'article AU2, est interdite tant que le Boulevard des Pépinières n'est pas réalisé.</u>

AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Sont autorisés : Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone Toutes les autres occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - Nécessité préalable d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation de type ZAC ou lotissement, et, sauf en secteurs 1AUx et 1AU, d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature. - Sauf en secteur 1AUx et 1AU, nécessité d'ouvrir un autre accès vers Caen et sur le périphérique avant toute opération d'aménagement. Le boulevard des Pépinières est donc une condition sine qua non. De plus, en secteur 1AUx et 1AU doivent être respectés les principes suivants : - Conformité avec l'esprit du schéma produit dans l'étude Caen la Mer, notamment en ce qui concerne la création d'environ 200 logements selon une typologie diversifiée (lots libres, habitat intermédiaire, collectifs). - Respect du principe d'un minimum de 25% de logements sociaux. - Prise en compte des contraintes relatives aux réseaux telles que mentionnées dans l'étude Caen la Mer. - Prise en compte de l'impact du bruit en intégrant l'obligation d'isolation phonique sur l'ensemble du secteur. Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies à forte circulation ou de l'aérodrome peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur Dans la mesure où ces conditions sont respectées, sont autorisés : - Les constructions à usage d'habitation ou toute autre activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante (commerces, services, équipements collectifs,...). - Les établissements à vocation artisanale ou de service sous réserve qu'ils ne soient	Sont autorisés : 2-1) Sur l'ensemble de la zone AU : les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone <u>2-2) En secteur 1 AU :</u> <u>Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous les conditions suivantes :</u> 2-2-1) Sur l'ensemble du secteur 1 AU : <u>Elles sont admises si elles respectent les conditions ci-après :</u> - <u>Nécessité préalable d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation de type ZAC ou permis d'aménager.</u> - <u>Respect du principe d'un minimum de 25% de logements sociaux.</u> - Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies à forte circulation ou de l'aérodrome peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur - Les constructions à usage d'habitation ou toute autre activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante (commerces, services, équipements collectifs,...). - Les établissements à vocation artisanale ou de service sous réserve qu'ils ne soient pas
---	--	--

	pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone. - Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de plancher prévoiront leur construction sur au moins deux niveaux. - Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ». Les bâtiments à usage d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² couvriront progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025	susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone. - Les commerces de détail ou ensembles commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de plancher prévoiront leur construction sur au moins deux niveaux. - Tout projet se référera au « Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés » ainsi qu'au « Cahier des recommandations techniques ». - Les bâtiments à usage d'activités et d'équipements portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² couvriront progressivement leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025 <u>2-2-2) Sur le secteur 1AU, à l'exclusion du secteur 1AUm :</u> - <u>Conformité avec l'esprit du schéma produit dans l'étude Caen la Mer, notamment en ce qui concerne la création d'environ 200 logements selon une typologie diversifiée (lots libres, habitat intermédiaire, collectifs).</u> - <u>Prise en compte des contraintes relatives aux réseaux telles que mentionnées dans l'étude Caen la Mer.</u> - <u>2-2-3) Sur le secteur 1AUm</u> <u>En complément du présent règlement, respect des principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation</u>
AU3 : Accès et voirie	I. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Ils doivent apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. II. Voirie Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération d'aménagement de type ZAC ou lotissement. Elles doivent permettre l'approche et l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvements des ordures ménagères.	I. Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Ils doivent apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. II. Voirie Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'opération d'aménagement de type ZAC ou lotissement. Elles doivent permettre l'approche et l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvements des ordures ménagères.
AU4 : Desserte par les réseaux	I. Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être	I. Eau potable Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies

	desservies en eau ne sont pas admises. II. Assainissement L'assainissement devra être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur dans la commune, notamment : A/ EAUX USÉES : Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer. <i>Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp</i> Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ». Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toutes constructions nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols. Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer et de son cahier de prescriptions techniques. Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté d'Agglomération. B/ EAUX PLUVIALES : Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.	en eau ne sont pas admises. II. Assainissement L'assainissement devra être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur dans la commune, notamment : A/ EAUX USÉES : Toute construction nouvelle, aménagement ou raccordement au réseau d'assainissement devra respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement de Caen la Mer. <i>Ce règlement est disponible notamment à l'adresse suivante : http://www.caenlamer.fr/dea-telecharger.asp</i> Tout projet se référera au « Règlement d'assainissement collectif ». Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toutes constructions nouvelles. Dans le cas d'une impossibilité de raccordement de toute nouvelle construction au réseau d'assainissement collectif, les solutions les plus adaptées en matière d'assainissement non collectif devront être recherchées. Pour cela, le pétitionnaire devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif, pour validation du système d'assainissement individuel, au préalable de tout dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols. Dans le cadre de création de réseaux destinés à être classés dans le domaine public, il sera exigé le respect de tous les articles du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Caen la Mer et de son cahier de prescriptions techniques. Les travaux sur le réseau d'assainissement doivent faire l'objet d'une programmation par la Communauté d'Agglomération. B/ EAUX PLUVIALES : Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée: à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux. Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par le zonage d'assainissement. Dans le cas d'une opération d'aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.
AU5 : Superficie minimale des terrains	Néant	Néant
AU6 : Implantation des constructions 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.	<u>Sauf le long de la RD220 et du Boulevard Périphérique</u> , 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.	<u>En secteur 1AUm, cette disposition ne s'applique pas le long des voies nouvelles créées dans l'opération.</u> Les retraits exigés, 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, 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. <u>En secteur 1AUm, les retraits minimum exigés à l'issue de l'étude Loi Barnier sont de :</u> - <u>16.00 mètres par rapport à l'axe de la RD220</u> - <u>35 mètres par rapport à l'axe du Boulevard Périphérique</u> - <u>de 5 mètres par rapport à l'alignement de la bretelle d'accès à l'échangeur.</u> Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont soumis à aucune règle d'implantation.
AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative de propriété ou à une distance de celle-ci au moins égale à 4 mètres. Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures. Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative de propriété ou à une distance de celle-ci au moins égale à 4 mètres. <u>En secteur 1AUm, pour des raisons d'organisation urbaine, cette distance pourra être réduite.</u> Ces dispositions ne tiennent pas compte des débords de toitures. Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.	La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 mètres lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.
AU9 : Emprise au sol des constructions	Néant	Néant
AU10 : hauteur des constructions	Néant	<u>Sauf en secteur 1AUm : Néant</u> <u>En secteur 1AUm : La hauteur maximale des constructions est fixée dans les orientations d'aménagement.</u>
AU11 : Aspects extérieurs	Objectif : il s'agit, au travers des opérations d'aménagement, de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage Esthétique générale : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Matériaux : les constructions devront être	Objectif : il s'agit, au travers des opérations d'aménagement, de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage Esthétique générale : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Matériaux : les constructions devront être

	réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.	réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
AU12 : Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Tout projet de construction ou d'aménagement doit respecter les dispositions réglementaires contenues dans le Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer. Il pourra être exigé notamment : A. <u>Uniquement dans les espaces d'envergure métropolitaine</u> (quadrant Ouest du SCoT Caen Métropole), la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places (qu'elle qu'en soit sa vocation). B. <u>Concernant les équipements publics</u> des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace. C. <u>Pour les constructions à usage de bureaux</u> dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher. D. <u>Pour les établissements commerciaux :</u> Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes. E. La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables. F. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées. En l'application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.	Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Tout projet de construction ou d'aménagement doit respecter les dispositions réglementaires contenues dans le Plan de Déplacement Urbain de Caen la Mer. Il pourra être exigé notamment : A. <u>Uniquement dans les espaces d'envergure métropolitaine</u> (quadrant Ouest du SCoT Caen Métropole), la réalisation de stationnement en ouvrage pour toute opération nécessitant un parc de stationnement de plus de 500 places (qu'elle qu'en soit sa vocation). B. <u>Concernant les équipements publics</u> des dispositions spécifiques d'aménagement et d'organisation du stationnement devront être prévues dans un souci de limitation de la consommation d'espace. C. <u>Pour les constructions à usage de bureaux</u> dont le terrain d'assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 2 du périmètre d'attractivité des transports en commun, le nombre de places de stationnement créées, adaptés aux besoins de la construction et de son usage, ne peut être supérieur à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, ni inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher. D. <u>Pour les établissements commerciaux :</u> Tout bâtiment destiné au commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 5000m² devront prévoir le stationnement en ouvrage et la justification d'une desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes. E. La règle applicable aux constructions non prévues est celle applicable aux établissements auxquels ces constructions sont le plus directement assimilables. F. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées. En l'application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il pourra être dérogé aux dispositions visées ci-avant.
AU13 : Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Rappel : L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...) La végétation existante doit être respectée. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.	Rappel : L'autorisation de travaux, le permis de construire peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...) La végétation existante doit être respectée. Toutefois, si pour des raisons techniques dûment reconnues, des arbres doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige et de même essence à planter sur la parcelle. Les aires de stationnement seront obligatoirement paysagées.

	Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé. La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.	Il sera de même fait usage de végétation chaque fois qu'un équipement devra être en tout ou partie dissimulé. La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale.
AU14 : Coefficient d'occupation du sol	Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.	Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.
AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	Sans objet.	Sans objet.
AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet.	Sans objet.

4.1.5 Tableau des surfaces des zones

	Situation actuelle		Situation future	
Zones	Superficie	%	Superficie	%
Total des zones U	242 ha	37.5	242 ha	37.5
1U	31.1 ha	4.8	31.1 ha	4.8
2U	87.2 ha	13.5	87.2 ha	13.5
Ue	53 ha	8.2	53 ha	8.2
Uet	6 ha	0.9	6 ha	0.9
Uf	65 ha	10.1	65 ha	10.1
Total des zones AU	45.4 ha	7	62.9 ha	9.7
AU	36.4 ha	5.6	36.4 ha	5.6
1AU	9 ha	1.4	9.0 ha	1.4
1AUm			17.5 ha	2.7
Total des zones N et A	358.1 ha	55.4	340.6 ha	52.8
A	85.6 ha	13.2	85.6 ha	13.2
Np	99.5 ha	15.4	99.5 ha	15.4
Ne	43.5 ha	6.7	43.5 ha	6.7
Ns	2.5 ha	0.3	2.5 ha	0.3
Na	124 ha	19.2	106.5 ha	16.7
Nv	3 ha	0.5	3.0 ha	0.5
Total général	645.5 ha	100.0	645.5 ha	100.0