



**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

Extrait du Registre des Délibérations

Du Bureau SOCLE

Séance du vendredi 10 juin 2022

DBS07-2022

Le 10 juin 2022, à 12h, le Bureau Syndical "SOCLE", régulièrement convoqué le 3 juin 2022, s'est réuni, salle du Bureau de la CU Caen la mer, à Caen, sous la présidence de Monsieur Joël BRUNEAU, Président.

Nombre de délégués en exercice

: 42

Quorum requis (1/3) : 14

Présents : 19

Présents en visio : 10

Pouvoirs : 3

Votants : 32

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Geneviève ANGOT, M. Christian DELBRUEL, M. Michel LAFONT, M. Benoît LEREVEREND, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Olivier GUILLEMETTE, M. Jacky LEHUGEUR

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Thierry LEFORT

Communauté de Communes Pays de Falaise : M. Gérard KEPAP, M. Jacques LEBRET, M. Jean-Philippe MESNIL

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Alain GOBE, M. Hubert PICARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Ann BAUGAS, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à M. Joël BRUNEAU), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Michel LAFONT)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Rémy GUILLEUX (pouvoir à M. Hubert PICARD)

Étaient présents en visioconférence :

Communauté d'Agglomération Caen la mer : M. Romain BAIL, Mme Hélène BURGAT, M. Christian CHAUVOIS, M. Christian DELRUEL, M. Fabrice DEROO, M. Dominique GOUTTE, Mme PITOIS Dorothee

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Sophie DE GIBON

Communauté de communes Pays de Falaise : Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Hervé MAUNOURY

Étaient excusés :

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Henri GIRARD

**AVIS SUR LA MODIFICATION
N°1 DU PLU DE BRETTEVILLE-
L'ORGUEILLEUSE**

AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BRETTEVILLE-L'ORGUEILLEUSE

Le Pôle métropolitain a reçu, le 29 avril 2022, la consultation sur le projet de Modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse.

Éléments de diagnostic communal :

La commune appartient à la typologie « des communes de l'espace rural ou périurbain », identifié dans le SCoT. Bretteville-l'Orgueilleuse est devenue commune déléguée de Thue et Mue en 2017. Le PLU de la commune a été approuvé le 20 janvier 2020.

Exposé - Objet :

➤ Objets de la procédure de Modification n°1

- Précision sur la nature des matériaux et sur les couleurs des clôtures.
- Modification sur la réglementation de l'emprise au sol des annexes.
- Modification sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelles.
- Ajout des références au cahier de recommandations techniques de Caen la mer pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et des réseaux dans les projets d'aménagement.
- Précision des règles relatives au stationnement.
- Harmonisation des règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.

Synthèse des modifications

Précision sur la règle de la hauteur

- Suppression de la représentation graphique relative à la notion de hauteur et au faîtage.
- Suppression de la règle de prospect.
- Harmonisation des possibilités de hauteurs des constructions au sein des zones du PLU.
- Hauteur des constructions limitée à 11 mètres maximum en zone 1AU (contre 10 mètres).

Zones U et UB – Volumétrie

(...)

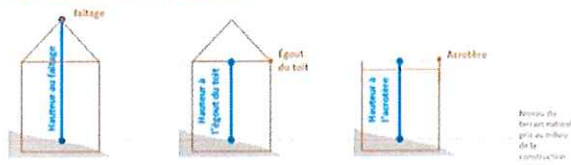
Gabarit possible des constructions

En secteur UB (hors secteur d'OAP) et zone U

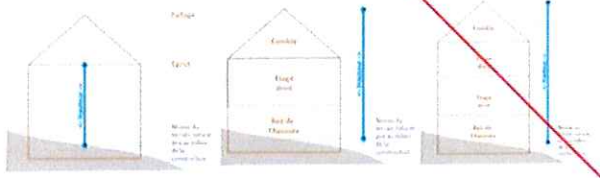
La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3 niveaux maximum y compris les combles aménageables à hauteur de 11 m maximum

~~Règle de prospect : La hauteur d'une construction principale (hors volumes secondaires et annexes) doit rester en harmonie avec celles des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout de toit devra donc être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles. Lorsque la construction principale s'implantera dans une dent creuse, ou en cas de démolition-reconstruction, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra~~

Représentation graphique illustrative



Notion de hauteur au faîtage, à l'égout du toit ou acrotère



Zone 1AU – Volumétrie
La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3 niveaux maximum y compris les combles aménageables à hauteur de 40 m 11m maximum.
Zone A – Volumétrie
En zone A et secteur AS Toute nouvelle construction ne devra pas dépasser 40 m 11 m maximum.

Précision sur les modalités de stationnements

- 2 places non-closes seront demandées pour toutes créations de logements en zone 1AU.
- Le règlement précise que les garages peuvent être considéré comme un local vélo.
- 0,5 place de stationnement est imposé pour les habitats collectifs.
- En zone A et N, les règles de stationnement en cas de changement de destination ou de division de logement sont complétées.

Zone 1AU – Stationnement
1AU II.4.1 Le stationnement des véhicules (autres que vélos)
HABITAT INDIVIDUEL Il est demandé un minimum de deux places non-closes par logement créé.
Dans le cadre d'un lotissement résidentiel ou groupe d'habitations, des places de stationnement devront être créées : 0,5 place par logement créé <i>réparti de façon diffuse ou groupée</i> au sein de l'opération.
HABITAT COLLECTIF Pour les habitations collectives, il sera demandé une place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ainsi que 0,5 places par logements créés pour les visiteurs (ce chiffre devra être arrondi au supérieur).

Zones U et UB – Stationnement	Zones U et UB – Stationnement
du personnel et des visiteurs, <ul style="list-style-type: none"> • Habitat individuel : Il sera demandé 2 places par logement créé, • Habitat collectif : Il sera demandé 1 place minimum par logement créé + 0.5 place par visiteur. La même règle s'applique aux logements sociaux. <p>U II.4.2 Le stationnement des vélos Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute opération de construction à vocation principale de logements. - toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos). <p>Cet espace doit respecter les caractéristiques fixées par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat individuel : Il sera demandé 2 places non-closes par nouvelles constructions par logement créé, • Habitat collectif : Il sera demandé 1 place minimum par logement créé + 0.5 place par visiteur. La même règle s'applique aux logements sociaux. • Création de logement par division, avec ou sans augmentation de surface de plancher : il sera demandé 2 places non-closes par logement créée. <p>U II.4.2 Le stationnement des vélos Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute opération de construction à vocation principale de logements. Le garage pouvant être considéré comme local vélo. - toute opération de construction avec une autre vocation et comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Zone A – Stationnement	Zone A – Stationnement
A II.4. STATIONNEMENT	A II.4. STATIONNEMENT
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété sauf en cas de constructions à destination de commerces et de services. Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété sauf en cas de constructions à destination de commerces et de services . Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Ces dispositions s'appliquent en cas de construction, de changement de destination et de division de logement avec ou non augmentation de la surface de plancher. Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

<i>Zone N – Stationnement</i>	<i>Zone N – Stationnement</i>
N II.4. STATIONNEMENT	N II.4. STATIONNEMENT
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent en cas de construction, de changement de destination et de division de logement avec ou non augmentation de la surface de plancher.</p> <p>Dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.</p>

Modification des modalités de mise en œuvre des clôtures

- Autorisation des murs pleins en limites séparatives ou en fond de parcelle. Cette modification ne portera pas aggravation du risque d'inondation (clôtures faisant entrave aux écoulements interdites).
- Le règlement concernant la couleur des clôtures sera basé sur la notion de « gamme chromatique » afin de favoriser une meilleure intégration paysagère des clôtures.
- Les articles portant la réglementation des clôtures en zone U, 1AU, A et N sont modifiés.

Zone U – Clôtures et murs
<p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en évitant la multiplicité des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et des structures, - en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes. <p>En bordure de l'espace public :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'harmoniser avec celles de même alignement ou de la rue.</p> <p>Elles ne pourront dépasser 1,60 m de hauteur totale. Cette disposition ne s'applique pas aux haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2m.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les couleurs vives ne respectant pas l'ambiance chromatique de la rue, - Les clôtures en matériaux souples. - En limites séparatives ou en fond de parcelles ou avec un espace agricole ou naturel - Elles seront des haies composées d'essences locales (Cf. U II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m. - Les arbres seront plantés à une distance de la limite séparative ou moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. - En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences locales (Cf. U II.3.2). <ul style="list-style-type: none"> • En limites séparatives ou en fond de parcelles - Les clôtures en matériaux souples et hétérocrites sont interdites - Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés. - Les matériaux non destinés à rester apparents devront obligatoirement être enduit dans l'ambiance chromatique de la rue - Elles pourront être des haies composées d'essences locales (Cf. U II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m, doublées ou non d'un grillage ne pouvant dépasser la hauteur de la haie, - Les arbres seront plantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Zone 1AU – Clôtures et murs
<p>1AU II.2.3 Clôtures et murs</p> <p>Principes généraux</p> <p>Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en évitant la multiplicité des matériaux, • en recherchant la simplicité des formes et des structures, • en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes. <p>En bordure de l'espace public :</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Elles devront s'harmoniser avec celles de même alignement ou de la rue.</p> <p>Elles ne pourront dépasser 1,60 m de hauteur totale. Cette disposition ne s'applique pas aux haies plantées à 0,5m en recul de l'alignement, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2m.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les couleurs vives ne respectant pas l'ambiance chromatique de la rue, - Les clôtures en grillage souples. <ul style="list-style-type: none"> • En limites séparatives ou en fond de parcelles ou avec un espace agricole ou naturel - Elles seront préférentiellement des haies composées d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 1,80 m. - Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative ou moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. - En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2). <ul style="list-style-type: none"> • En limites séparatives ou en fond de parcelles - Les clôtures en matériaux souples et hétérocrites sont interdites - Les murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés.

Zone 1AU – Clôtures et murs
<ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux non destinés à rester apparents devront obligatoirement être enduit dans l'ambiance chromatique de la rue - Elles pourront être des haies composées d'essences locales (Cf. 1AU II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m, doublées ou non d'un grillage ne pouvant dépasser la hauteur de la haie, - Les arbres seront plantés à une distance de la limite séparative au moins égale à 2m. La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte. <p>Pour les constructions moyennes : il pourra être réalisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur maximum de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en harmonie avec la construction principale. Sa hauteur n'excedera pas 1,80m.</p> <p>La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.</p>
Zones A et N – Clôtures et murs
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les couleurs vives ne respectant pas l'ambiance chromatique de la rue, - Les clôtures en matériaux souples. <p>En limites séparatives ou en fond de parcelles Elles seront des haies composées d'essences locales (Cf. A II.3.2), et ne pourront pas dépasser les 2 m. Les haies seront doublées ou non d'un grillage ne pouvant dépasser la hauteur de la haie.</p>

Modification de l'emprise au sol des annexes

- Les nouvelles annexes pourront dépasser la surface de 130 m² d'emprise au sol du bâtiment et ce dans un seuil limite de 30 à 40% de l'emprise du bâtiment principal initial.

Après modification

Zones U et UB – Volumétrie
<p>Annexes :</p> <p>La hauteur des annexes aux habitations ne devra excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit. L'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100 m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux, ou ne devra pas dépasser 40 % de l'emprise au sol du bâtiment initial, quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.</p>

Zone UB – Prescriptions architecturales
<ul style="list-style-type: none"> • En secteur UB, de part et d'autre de la RD613, les menuiseries extérieures anciennes seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves respectant l'ambiance chromatique de la rue, • Les volets anciens en bois ou en acier doivent être conservés, ils seront peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres. Les volets roulants, sont tolérés à la condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade. Tout dispositif de volets intérieurs est autorisé sous réserve de ne pas modifier la dimension des baies, • Pour les extensions et annexes, si le matériau de couverture n'est pas identique à celui de la construction principale, il devra être de même teinte. Les extensions et annexes de type verrières ne sont pas concernées.

Modification des prescriptions architecturales pour les bâtiments existants

- Les prescriptions concernant les châssis de toiture sont élargies aux secteurs couverts par des OAP en zone UB.
- En secteur UB, les prescriptions concernant les toitures sont précisées.
- Celles concernant les constructions d'Architecture Contemporaine ne s'appliquent plus aux zones UB.

Zone U, UB – Prescriptions architecturales
<p>Toiture :</p> <p>En secteur UB (hors secteur OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront principalement couvertes de toitures à deux pans appuyés sur le même faîtage, d'une pente comprise entre 40° et 55°. Cette disposition ne s'applique que pour les constructions ou parties de constructions qui bordent les rues où le motif de « règle architecturale particulière » est porté sur le règlement graphique. Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture. <p>En secteur UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les châssis de toiture seront implantés dans le plan de la toiture. <p>Constructions d'architecture contemporaine :</p> <p>En zone U (hors secteur UB) (...)</p>

Limitier l'interprétation du règlement écrit, notamment en indiquant des données chiffrées

- Le pourcentage d'espace libre en zone U et UB a été fixé au seuil minimal de 20%, dans le but de limiter l'imperméabilisation du sol (concerne les projets d'ensemble et secteurs d'OAP).
- Les prescriptions architecturales en zone U et B concernent l'ensemble des constructions existantes (et non seulement celle datant d'avant 1945).
- Les dimensions des aires de retournements des engins des collectes des déchets en zone U et UB ont été précisées.
- La Référence au cahier des recommandations techniques concernant les déchets et au règlement d'assainissement de la CU figure désormais dans le règlement.

Zone U et UB – Projets d'ensemble et secteurs d'OAP
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces libres au moins 20 % d'espaces libres devront être intégrés au projet et faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan de composition devra préciser le schéma des plantations. Les essences seront précisées dans le permis de construire, <p>(...)</p>

Zone U et UB – Prescriptions architecturales
<ol style="list-style-type: none"> • Réhabilitation ou extension de constructions existantes anciennes (datant d'avant 1945) : <p>(...)</p>

Zone U – Dessertes des terrains par les voies publiques ou privées
<p>(...)</p> <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, collecte des déchets et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s). Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. le retournement des véhicules. Lorsqu'il est prévu le passage des engins de collecte des déchets dans la nouvelle impasse, une placette de retournement de 18 mètres minimum devra être aménagée.</p> <p>(...)</p>

Toutes zones- Collecte des déchets ménagers et assimilés
<p>Pour toutes constructions autorisées, il est obligatoire de disposer d'un lieu ou d'un local destiné au stockage des déchets suffisamment dimensionnés et localisés pour assurer la bonne gestion des conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés.</p> <p>⇒ Voir le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets au sein de la Communauté Urbaine Caen la mer.</p> <p>(...)</p>

Proposition :

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 2 juin 2022, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse.

Vote :

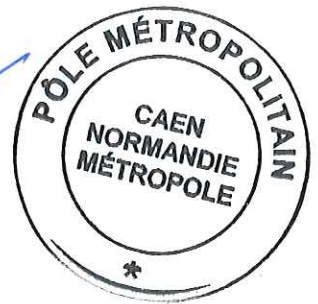
- Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés au titre du SCOT,
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°1 du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse.
 - **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 014-251403184-20220610-DBS07_2022-DE



Le Préfet
MÉTROPÔLE