

Département du calvados  
Communauté de Communes  
Les Rives de l'Odon  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification n°2



**C – Règlement écrit zone 1AU modifié**

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire en date du 20 Décembre 2012*

**Approbation**

*Le Président*

*M. Michel MARIE*

Modification n°1 : Approuvée le 20/05/2010  
P.L.U. : Approuvé le 28/02/2008

### **Caractère de la zone**

Sont classées en zone à urbaniser AU des zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: artisans, commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elles comprennent un secteur 1AUa à Tourville sur Odon qui est destiné à recevoir, en continuité du centre bourg, une opération mixte regroupant habitat, activités, services et équipement (et plus particulièrement une offre de logements et services adaptée à l'accueil de personnes âgées).

Elles doivent respecter les principes d'aménagement figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

## **ARTICLE 1AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **1-Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

a) que les études d'aménagement du secteur, actées par la commune soient respectées dans leur principe.

b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.

c) que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha (sauf s'il existe une étude préalable d'aménagement fixant d'autres principes) et respecte le phasage qui sera imposé par la collectivité; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique.

d) que soient respectés les principes de délai, de typologie de logement et d'organisation urbaine prévus, dans les Orientations Particulières d'Aménagement issues d'une l'étude préalable validée.

e) que chaque projet (ou que l'ensemble de la zone, si les conditions de répartition des typologies de logements sont prévues préalablement au démarrage du 1er projet) intègre les dispositions prévues au programme local de l'habitat (PLH)

f) que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux

## **2- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou à la mise en valeur du milieu naturel.

### **ARTICLE 1AU.3 : Accès et voirie**

#### **I – ACCES :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront 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'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Elles seront aménagées, en plus de la chaussée et d'éventuelles places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée.

La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

### **ARTICLE 1AU.4 : Desserte par les réseaux**

#### **I -EAU POTABLE:**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant

#### **II -ASSAINISSEMENT :**

##### **a. Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement.

##### **b. Eaux Pluviales :**

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

## **ARTICLE 1AU.5 : Superficie minimale des terrains**

Cet article n'est pas réglementé

## **ARTICLE 1AU.6 : Implantations des constructions par rapport aux voies**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies existantes et des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m. Pour le secteur 1AUa, l'implantation peut également se faire à l'alignement de la voie existante.

L'organisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies nouvelles créées est libre si aucune précision n'est fournie dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

En l'absence de précisions, le projet établi devra s'intégrer dans la logique d'aménagement général du secteur.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Sur toutes les limites créées dans le cadre des projets :

- Les implantations joignant les limites séparatives peuvent être autorisées ; elles sont recommandées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres. Si le projet le justifie, des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Sur toutes les limites périphériques des projets :

- la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.
- Sont toutefois autorisées sur les limites séparatives :
  - les constructions présentant une verticale droite en limite séparative d'une hauteur de 4 mètres et une oblique maximale de 60° à laquelle peuvent échapper les pignons implantés en limite séparative. Lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon, la hauteur, sur une largeur minimale de 3 mètres depuis la limite, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout.
  - en cas d'adossement à un bâtiment voisin existant si, dans la distance telle que déterminé ci-dessus, le bâtiment nouveau ne dépasse pas le gabarit du bâtiment voisin existant et sous réserve du respect des jours existants.

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,

-ni à l'extension mesurée d'une construction existante dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.

L'implantation des abris de jardin est autorisée sur toute la partie de la parcelle située à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

#### **ARTICLE 1AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Cet article n'est pas réglementé

#### **ARTICLE 1AU.9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Dans le cadre des Orientations Particulières d'Aménagement, ou de l'étude préalable approuvée par le conseil municipal, il pourra être préconisé des dispositions particulières en matière d'emprise au sol.

#### **ARTICLE 1AU.10 : Hauteur des constructions**

Sauf justification particulière dans le cadre des Orientations Particulières d'Aménagement ou de l'étude préalable approuvée par le conseil municipal, qui pourront préconiser des dispositions particulières, le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3 non compris le ou les sous-sols, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.

- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Sur les voies et terrains en pente, cette hauteur pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

- Compte-tenu de la nature du sol dans des secteurs identifiés (affleurement des nappes), la réalisation de sous-sol y est expressément déconseillée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux constructions existantes dans leur volumétrie actuelle, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article 1AU.11 : Aspect extérieur**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

#### **Formes et volumes :**

- Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.

- D'autres organisations de toitures (toiture-terrace ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

### **Matériaux :**

#### **a) Façades :**

-Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.C.V. bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses ...) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

#### **b) Couvertures :**

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures rapprochées dans le cas de recherche d'expression architecturale contemporaine.

### **Bâtiments annexes sommaires :**

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

### **Abris de jardins :**

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 15°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de shingle.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

### **Equipements relatifs aux nouvelles technologies :**

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

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

### **Clôtures sur rues et voies :**

Les clôtures constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie, leur nature et couleur devront être définie en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants.

### **ARTICLE 1AU.12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sauf en secteur 1AUa, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement ; étant précisé qu'un minimum de 2 places extérieures non closes jouxtant la voie publique pourra être exigé par logement.

En secteur 1AUa, le stationnement relatif à l'habitat non spécifique respectera les principes ci-avant ; pour les autres vocations, il fera l'objet d'une adaptation en fonction des besoins réels.

### **ARTICLE 1AU.13 : Espaces libres et plantations**

L'aménagement des espaces libres ainsi que la réalisation des plantations devront être conformes à un schéma d'organisation paysagère qui définira les principes de traitements des espaces publics et privés qui figureront soit dans les Orientations Particulières d'Aménagement, soit dans l'étude préalable approuvée par le conseil municipal.

Ce schéma pourra préciser les pourcentages d'espaces verts communs à respecter.

En secteur 1AUa, les espaces libres de toute construction, comprenant notamment les espaces verts, devront représenter au moins 30% de la superficie de l'opération.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE 1AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Cet article n'est pas réglementé.