Bayeux intercom
l'entente commune

Modification n°3
ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté
du président
en date du

le Président **Patrick GOMONT**

33a

RÈGLEMENT ÉCRIT

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

agence schneider architectes & urbanistes · CERESA · safer

INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

1.1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de BAYEUX INTERCOM (14).

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L.151.1 et suivants et R.151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 3a) que complète une liste des emplacements réservés (pièce 3b), et d'un règlement graphique (pièces 3c).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, sauf mention expresse.

1.2 Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la pièce 4a dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE du PLUI qui précise leur contenu ou lieu de consultation ; celles le nécessitant, sont reportées sur les plans 4d des Servitudes d'Utilité Publique et Annexes documentaires du PLUI.

Les articles "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du règlement du PLUI :

- Article R111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R111-20 à R111-25 : définitions et procédures
- Article R111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, des sites et des paysages ;

Les adaptations mineures

- Articles L152-3, L152-4 et L152-5 du Code de l'urbanisme ;

Les autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale

- Principe : Article L111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R111-23 et R111-24 du Code de l'urbanisme ;

Réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers

- Article L111-3 du Code Rural ;

Reconstruction après sinistre

- En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, qui a été détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf lorsque le règlement ci-après en dispose autrement, dans les zones de risques.

1.3 Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire de BAYEUX INTERCOM

Permis de démolir

Il est établi :

- dans les périmètres de protections de monuments historiques et sites (classés ou inscrits) ;
- et, par la délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2020, pour les constructions et ensemble de constructions désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Rappel : il est aussi établi sur le périmètre du PSMV.

Édification et modification de clôtures

- La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2020 prise en application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures ;

Ravalement de façades sur Bayeux

- La délibération du conseil municipal du 30 septembre 2015, soumet à la procédure de déclaration de travaux, les travaux de ravalement de façades sur la commune, hors le PSMV.

Droit de Préemption urbain

- Le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du PLUI (U et AU). Il est de la compétence de BAYEUX INTERCOM pour les zones U et AU à vocation économique et des communes pour les autres.

Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété

> Article R151-21- alinéa 3

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, alors les règles édictées par le P.L.U.I. sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance, sauf si des règles particulières prévues dans le règlement ci-après permettent une appréciation au regard de l'unité foncière avant division.

Lexique

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition (dans le Code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLUI est rappelée ci-après.

Pour les autres termes, la définition ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

Abattage *(voir coupe)* : action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

Accès : entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ; elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

Acrotère : rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture ;

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : les professions libérales (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale, toutes les prestations de service qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location, les showrooms, les agences de vente des services de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa, …

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m^2, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ; ils sont soumis au régime de la déclaration préalable (R421-23) ;

Albédo : part du rayonnement solaire réfléchi par une surface vers l'atmosphère. Les surfaces noires (qui se réchauffent rapidement) ont un albédo proche de 0, les surfaces blanches (qui se réchauffent plus lentement) ont un albédo proche de 100.

Alignement : limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

Annexe *(voir local accessoire)* : construction secondaire, qui apporte un complément à la fonctionnalité de la construction principale. Elle a vocation à accueillir des usages secondaires dans le cadre de la destination principale. Elle doit être implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage.
Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.

Artisanat *(voir commerce de détail)* : on distinguera l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services nécessitant une boutique (boulangerie, boucherie, cordonnerie, salon de coiffure, …) qui sera assimilé au commerce de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier,…) qui seront assimilées pour ce règlement, aux activités industrielles.

Attique (étage en attique) : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5 m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;

Baie : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close ;

By-pass : est ainsi désigné le boulevard urbain qui cerne le centre-ville de Bayeux et Saint-Vigor-le-Grand. Cette désignation prévaut dans les documents au numéro réglementaire de ces différentes sections (RD5, RD572, RD613) ; à l'inverse lorsque ces routes sont désignées par leur numéro, la section comprise sur le by-pass, n'est pas concernée.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du Code de l'urbanisme) ;

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et /ou de délimiter un terrain ;

Clôture à claire voie : clôture composée de tout dispositif (lisses horizontales, balustres, barreaudages verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue en limite de propriété est dit à claire-voie si les jours représentent au moins un tiers de la surface du plan de la clôture ;

Clôture perméable : sont ainsi qualifiées, les clôtures qui ne s'opposent pas à la continuité des milieux naturels et donc au passage des espèces qui les habitent (fore / petite faune).

Combles : ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris entre le dernier plancher haut et la toiture ;

Commerce de détail / commerce de gros : sont appelés "commerces de détail" les magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Ainsi, entrent dans cette catégorie, les commerces de proximité, supermarchés et hypermarchés mais aussi, les points de retraits par la clientèle d'achats effectués par internet ou organisés pour l'accès automobile ("drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, …) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, …).

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Cette notion intègre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres, etc.) et ce qui se distingue des bâtiments tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement (=carport), piscines, sous-sol non compris dans un bâtiments, etc.)
En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : *voir ci-après "Équipement public ou d'intérêt collectif "*

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés ;

Démolition : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

Densité (R111-21 du Code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

Emprises publiques *(voir voies)* : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (voies ferrées ou de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins ou parcs publics, places publiques, …) ;

Emprise au sol (article R420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et les terrasses de plain-pied.

Équipement public ou d'intérêt collectif : on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui reçoivent les services que la collectivité destine à la population.
On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Les équipements de superstructure que sont les bâtiments recevant les services d'intérêt collectif. Sont ainsi visés, les constructions publiques ou financés (pour tout ou partie) sur fonds publics recevant :
- les administrations publiques,
- les services d'incendie, de secours, de sécurité,
- l'accueil collectif des enfants (temps scolaire ou périscolaire),
- l'enseignement collectif (y compris les locaux affectés à la recherche),
- la justice, la police, la santé, l'action sociale, l'aide à l'emploi,
- les structures d'hébergements financées par l'État (foyer-logement pour différents publics),
- les équipements sportifs, culturels, ou récréatifs (dont les locaux pour associations, salles des fêtes, etc.),
- les lieux de culte,
- les parcs d'expositions, locaux pour foire, etc.

Ainsi, en font partie : une maison de retraite, mais pas une résidence-sénior privée, une maison médicale, mais pas un cabinet médical, etc.

- **Les équipements d'infrastructure** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de la production ou distribution d'énergies ou de la production, distribution ou gestion hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, …) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières, le traitement des déchets, ...

Épannelage : En matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée qui résulte des masses bâties d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » est le document d'urbanisme qui définit l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Espaces communs ou non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

Extension *(voir local accessoire)* : agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLUI. Ainsi, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

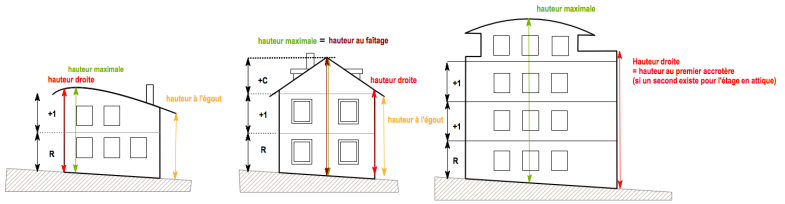
Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

Front bâti : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur au moins égale à 2m, servant de référence pour l'implantation de nouvelles constructions ;

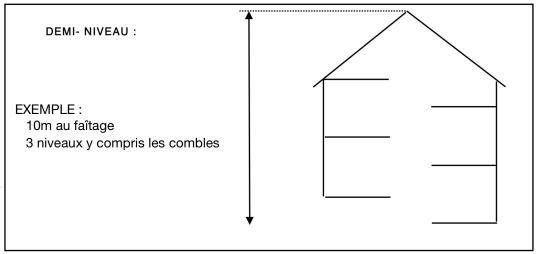
Hauteur des constructions (mode de calcul) :
La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande sauf :
- si des dispositions particulières sont prévues par le règlement de zone ou qu'une côte de niveau minimale de plancher est retenue par un Plan de Prévention des Risques ou une carte d'aléa, elle s'apprécie alors par rapport à ces données.
- dans le cas de terrains naturels fortement décaissés par rapport aux terrains environnant, pour s'inscrire dans l'épannelage général du secteur, elle s'apprécie par rapport au niveau des terrains voisins ou de la côte de fil d'eau de la chaussée.

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.
Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, le chauffage, la climatisation, ou la sécurité comme des garde-corps en toiture,…) sont exclues du calcul.

Mesure des hauteurs :



Expression en nombre de niveaux: on désigne par "niveau" toute différence de hauteur qui existe dans l'enveloppe de la construction et qui est supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ;



Hauteur droite :
Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ;

Héberge : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale ;

Hôtel (article D311-5 du Code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.
On désignera par "résidence hôtelière", les hôtels qui louent des appartements ;

Immeuble d'habitation collectif : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

Installations : elles se distinguent des constructions. Ce sont des structures dans lesquelles on ne vit ou n'exercent d'activité : telles que pilonnes, éoliennes, cheminées, silos, chaufferies ou postes de transformations électriques, canalisations, etc.

Limite séparative de propriétés : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

Limite de secteur / limite de zone : le PLU compte quatre types de zones (U, AU, A et N), dont chacune fait l'objet d'un règlement. Elles peuvent être divisées en secteurs : UGa, UGb, UGc, UEa, UEb, etc.

Local accessoire : il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, salle de sport d'un hôtel, local de vente pour une ressourcerie, …

Logement collectif, individuel ou intermédiaire : est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif (ou logement collectif), tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.
Est considéré comme un bâtiment d'habitation intermédiaire (ou logement intermédiaire) un bâtiment ou se jouxtent et se superposent plus de deux logements distincts, sans parties communes bâties ;
Les autres sont dits bâtiments de logements individuels (ou logement individuel) ;

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement *voir l'article L442-1 du Code de l'urbanisme* : constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;
Nota : l'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLUI ;

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) (R.111-33 du Code de l'urbanisme) :
est regardé comme une résidence mobile de loisirs, un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler ;

Résidence service :
La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

Résidence de tourisme (article D321-1 du Code du tourisme) :
"*La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale*".
Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

Stationnement (taille des places de stationnement) :

POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES LÉGERS :
Pour être prise en compte dans le quota prescrit par le règlement,
- une place de stationnement ne pourra avoir une dimension inférieure à 5m x 2,5m rectangulaire y compris dans les aires de stationnement sous-bâtiment. Cette emprise nette pourra être au maximum réduite de 0,1m du fait de la présence d'un obstacle et ce sur un maximum de 10% de sa longueur.
- La part du quota de stationnement mutualisable devra être librement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.
Ces dispositions ne préjugent pas de la dimension des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

POUR LES CYCLES : leur stationnement prendra en compte les dispositions du document porté en annexe en particulier en ce qui concerne les dimensions des couloirs d'accès nécessaire à du stationnement sous-construction.

Mode de rangement	par vélo	largeur allée
perpendiculaire	0,6 x 2,0 m	1,80 m
longitudinal *dont pour un seul vélo*	2,0 x 0,6 m *2,0 x 0,9 m*	0,90 m
en épi à 45° *dont pour le 1er vélo*	0,8 x 1,4 m *1,4 x 1,4 m*	1,20 m

Les aires ou locaux de stationnement devront être facilement accessibles depuis la voie publique (et le réseau cyclable environnant). Les aires seront équipées de dispositifs de fixation ; les aires extérieures seront couvertes.

Surface de plancher / article R111-22 du Code de l'urbanisme :

" *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. "

Sol naturel ou terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

Teinte

Teinte claire : c'est une teinte à forte luminosité mais à faible saturation, comme un pastel. Elle continent une proportion importante de blanc.

Teinte rabattue (= éteinte) : c'est une teinte à laquelle on a enlevé une partie de son éclat en ajoutant du noir, du gris ou sa teinte complémentaire.

Teinte vive : c'est une teinte saturée et lumineuse, sans noir.

Unité foncière ou terrain : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

Véranda : construction légère, largement vitrée accolée à une façade ; Pour l'application du règlement, les dispositions concernant la couleur des matériaux de toiture ne leurs sont pas applicables. Pour autant, elles doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ou des constructions environnantes.

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des véhicules.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique sur l'espace public ou des espaces communs. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les voies cyclo-pédestres désignent les voies dont la largeur et le revêtement de sol sont adaptés au passage des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'il est fait mention d'une largeur minimale d'emprise, celle-ci s'entend comme la largeur minimale de l'emprise foncière, et non comme la largeur minimale de la chaussée.

Présentation de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est divisée en secteurs où les règles, destinations et sous-destinations autorisées, varient en fonction de la desserte, de la localisation du secteur au sein de l'armature urbaine de BAYEUX INTERCOM et du voisinage :

- **Les secteurs UEa** correspondent aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles, du commerce de gros et des entrepôts ; dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population ;
- **Les secteurs UEb** se distinguent des précédents par une dominante d'activités de services à la population ou aux entreprises (dont de l'hôtellerie). Pour préserver la vocation de ces secteurs (en cohérence avec les Orientations du SCOT) l'implantation de nouveaux commerces de détail y est interdite (le commerce de gros reste autorisé) ;
- **Les secteurs UEc** sont à l'inverse dédiés aux commerces et activités de services en cohérence avec les orientations du SCOT ainsi qu'à des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **Les secteurs UEd** ont vocation à maintenir des commerces de proximité ou des artisans, au cœur de villages ou de quartiers, en cohérence avec les orientations du SCOT ; ils pourront aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **Le secteur UEg**, autour de la gare de Bayeux a vocation à accueillir des activités, et commerces et services de proximité en cohérence avec les orientations du SCOT ; il pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **Le secteur UEp** correspondent à la zone d'activités de COMMES – PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN ; elle reçoit les entreprises et équipements collectifs liés au port mais aussi ceux nécessaires à la dynamique économique de ce pôle relais du Bessin. Elle n'a pas vocation à recevoir les activités liées à la fréquentation touristique (hôtellerie, restauration, …) qui participent à l'animation des autres secteurs urbanisés, de la commune.

RAPPEL : Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mentionnés sur le règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement devra de plus être compatible avec leurs orientations.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, des Plans de Prévention des Risques, annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

UE1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir les articles UE2 et UE3.
LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	**UEa**	**UEb**	**UEc**	**UEd**	**UEg**	**UEp**
Équipements d'intérêt coll. ou publics	A	A	A	A	A	A
Logements / hébergements	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**
Hébergements hôteliers	**I**	A	A	**I**	**I**	**I**
Restauration	A	A	A	A	A	**I**
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail-Cinéma	**I**	A sc	A sc	A sc	A sc	A sc
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	A
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	**I**	A	A
Commerces de gros	A	A	A	**I**	**I**	A
Entrepôts	A	A	**I**	**I**	**I**	A
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	A	**I**	**I**	**I**	A
Exploitations agricoles et forestière	A	**I**	**I**	**I**	**I**	**I**

Sont de plus interdits :

- tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- les stockages ou dépôts de matériel visibles depuis les voies publiques, sous réserve des dispositions de l'article UE2 ;
- SUBMERSION MARINE : > voir le PPRL ;
- dans les ZONES INONDABLES ou les zones de remontée de la nappe à faible profondeur : les constructions sur sous-sols et les exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux bâtiments ;
- Le défrichement des ESPACES BOISÉS CLASSÉS en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Dans les "SECTEURS DE PROJET" délimités sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les nouvelles constructions à l'exception d'une construction ou extension de construction représentant **au plus 20 m2** de surface de plancher ou d'emprise au sol, au total par unité foncière existante ;
- Dans les SECTEURS DE "VALORISATION PAYSAGÈRE" localisés sur le règlement graphique sont interdites :
  - les constructions et installations à l'exception de celles prévues en UE2
  - les aires de stationnement imperméabilisées
  - les aires de stockage ou d'exposition de matériels ou matériaux.
- Dans les "SECTEURS NON-AEDIFICANDI" délimités sur le règlement graphique : toutes constructions.
- Dans la zone de danger reportée sur le règlement graphique (secteur UEa au sud de la gare de Bayeux) : les établissements recevant du public ;

UE2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Sauf en UEd et UEg : la création d'un local accessoire à usage de logement, s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement ; elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux autorisés le long des voies ne le sont que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public (haie basse taillée, alignement d'arbres, …). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagers ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- L'extension limitée des constructions recevant des activités qui ne sont plus autorisées par l'article UE1, reste possible sous deux réserves :
  - pour les commerces : de l'application des dispositions de l'article UE3 ;
  - pour les autres activités que l'extension ne soit pas de nature à remettre en cause l'accueil des destinations autorisées dans la zone ou à renforcer les risques et nuisances sur les fonds voisins.

- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés (lors de la création ou lors d'un changement de destination). Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, …) ;

Dans les secteurs de "VALORISATION PAYSAGÈRE" localisés sur le règlement graphique sont seuls autorisés :

- les plantations et aménagements en compatibilité avec la typologie paysagère présentée dans les OAP ;
- Les voies, accès, voies pédestres ou cyclables, et aires de stationnement non imperméabilisées (type evergreen)
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

DE PLUS :

Dans les zones inondables (dont par débordement de nappe) : le niveau du plancher bas des construction (dont annexes et extensions) sera établi au moins 0,2m au-dessus de la côte des plus hautes eaux estimées ; si cette côte est méconnue, il le sera à au moins 1m ;

~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~

~~*Il sera* fait *application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de recul et de protection en cohérence avec les études de danger *(voir documents dans les annexes documentaires du PLUI).*

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : En UEp, lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

Radon : les communes de Agy et Subles sont comprises dans la zone 3 de la carte des zones ou des émanations potentielles de RADON existent. La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, leurs constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation. *(> voir la notice d'information dans les annexes documentaires)*

Dans la zone de danger reportée sur le règlement graphique (secteur UEa au sud de la gare de Bayeux) : les nouvelles constructions ou installations seront adaptées à la zone d'effet irréversible (voir les annexes documentaires).

UE3 *- Mixité fonctionnelle et sociale*

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat : la création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone ; seule la création d'un local accessoire à usage de logement, dans les conditions fixées à l'article UE2 est autorisée.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail :

En UEa : la création ou l'extension de commerces est interdite (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant).

En UEb : les nouveaux commerces sont interdits que cette création résulte d'un changement de destination ou de la division d'un bâtiment existant.
Seule l'extension des commerces existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLUI est autorisée, si elle ne conduit pas la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire, avec un maximum de 300m^2 de surface de vente et de 400m^2 de surface de plancher ;

En UEc et UEp : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail dont la surface de vente *est inférieure ou égale à 300m^2* est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

En UEd et UEg : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail dont la surface de vente *est supérieure à 300 m^2* est interdite.

** au sens de l'article L752-3 du Code du commerce*

Rappel : l'implantation de commerces est encadrée en application des orientations du SCOT du Bessin. Il est rappelé que pour l'obtention de l'autorisation d'aménagement commercial, des objectifs

à atteindre concernant la desserte par les modes doux de transports et les performances environnementales des constructions sont prévues par le DOO du SCOT du Bessin.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE4 *- Volumétrie et implantation des constructions*

UE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique des Dispositions Générales

Dans la ZONE DE HAUTEUR MAXIMALE portée sur le règlement graphique (sur Bayeux et Monceau en Bessin), les installations, constructions ou extensions de construction auront une hauteur limitée à 10m.

Sur le reste de la zone, les dispositions suivantes s'appliquent :

En UEb, UEc, UEd et UEg : les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m ;

En UEa et UEp : les constructions auront une hauteur maximale de 15m ;

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux et que l'extension ne conduise pas à une augmentation des nuisances pour les quartiers d'habitat qui existeraient alentours.

Ces dispositions ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique ; en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions sont implantées :

- le long de la voie ferrée : à une distance de son alignement au moins égale à 3m ;
- le long des chemins et pistes cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m ;
- le long de la Rue de la Résistance (Bayeux) et de l'avenue du Général de Gaulle pour sa section au sud de la RD514 (Port-en-Bessin-Huppain) : à une distance de leur alignement au moins égale à 10m ;
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ;

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement. Cette exception ne s'applique pas à la section de la RD6 située au nord de la rue de la Résistance.

UE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale ***à la différence d'altitude*** entre tout point de la construction et le point et le plus proche des limites séparatives de propriétés, avec un minimum de 3m.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale ***à la moitié de la différence d'altitude*** entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés, avec un minimum de 3m.

  Cependant l'implantation en limite séparative sera autorisée sur les limites séparatives internes à la zone sous réserve soit :
  - de s'adosser à une construction présente sur le fond voisin ;
  - de présenter sur la limite séparative (et dans la bande de recul), une hauteur totale inférieure à 6m ;

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux limites.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

UE 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques ou des reculs prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

UE5 *- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

UE 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UEc : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif.

UE 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un parc d'activités présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) en donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les toitures à deux pans de faible pente (inférieure à 30°), visibles depuis les voies suivantes : By-pass, RN13, RD5, RD613, RD572, RD94, RD94a et RD94b, seront masquées par des acrotères.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture :

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquence sera créée.

UE 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Sans objet.

UE 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

UE6 *- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

UE 6.1 - CLOTURES

> voir les O.A.P. Pièce 2b

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, sauf en bordure du by-pass où elles auront une hauteur maximale de 1,20m.

Elles seront choisies pour s'insérer sans rupture dans le paysage environnant. Ainsi, lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un parc d'activités existe, il devra être respecté.

De plus :

- Les clôtures masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limite séparative et au-delà de la bande de recul obligatoire le long des voies (pour la qualité paysagère / *voir UE 4.2).*
- Si des murs de clôture en maçonnerie de pierres traditionnelles existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions (nonobstant les autres dispositions de cet article).
- Sur rue, ou en bordure des espaces naturels, les clôtures seront faites :
  - soit de grillages rigides sur potelets, de teinte sombre (sauf en bordure du by-pass et avenue Raymond Triboulet) ;
  - soit de clôtures type haras de couleur blanche ;

  Ces dispositifs seront doublés soit de haies basses taillées, d'un alignement d'arbres de haute tige ou, en bordure de l'espace naturel, d'une haie bocagère.

- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évaluation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse.

Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article, pour des raisons sécuritaires.

UE 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

> voir les O.A.P. - Pièce 2b

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Des haies vives ou des bosquets arbres d'essences locales doivent masquer les aires de travail et de stockage extérieurs et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.
- Les secteurs de "VALORISATION PAYSAGÈRE" devront être plantés de haies, ou d'alignement d'arbres sur une surface engazonnée, en cohérence avec les OAP.
- Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Elles sont masquées depuis les voies ouvertes à la circulation publique par des talus (d'environ 0,7m de hauteur) plantés de bosquets d'arbres ou de haies basses d'essences locales. Cet aménagement pourra se situer dans les secteurs de "VALORISATION PAYSAGÈRE".
- Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …), et les toitures végétalisées.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés d'arbres ou d'arbustes.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

UE 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) ainsi que les secteurs de valorisation paysagère, qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : ils seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des *O.A.P. - Pièce 2b.*

  Cette préservation n'interdit pas, ponctuellement, la création d'accès, un aménagement de sécurité, ou le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie.

***UE7** – Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manœuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation (personnel, clientèle, fournisseurs).

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Hôtels et hébergements (dont résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) : 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.
- Bureaux et activités de services (publics ou privés) avec l'accueil d'une clientèle : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.
- Autres activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

STATIONNEMENT DES CYCLES

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

Les activités et services publics ou équipements d'intérêt collectif prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles dont la taille sera proportionnée à leur capacité d'accueil.

III - Équipements et réseaux

UE8 *- Desserte par les voies publiques ou privées*

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

Accès :

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 5 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière. Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Aucune création d'accès privatif ne sera possible :

- sur le CR4 dit de la Cachette sur Monceaux-en-Bessin ;
- sur le CR5 dit des carreaux à Saint-Côme-de-Fresné ;
- sur le CR dit des Pelles / de la Haie des Saules à Saint-Martin-des-Entrées (en bordure de la RN13) ;
- sur la RD572 à Saint-Loup-Hors et Bayeux ;
- sur la RD613 à Bayeux ou Saint-Martin-des-Entrées ;

Voirie :

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une ~~largeur~~ emprise minimale de 3 m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

UE9 *- Desserte par les réseaux*

UE 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

UE 9.2 - EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

UE 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Ces dispositions s'appliquent :

- à toute opération d'aménagement qui conduit à l'imperméabilisation d'une superficie supérieure à 500m^2 (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération d'aménagement modifiant le régime d'infiltration des eaux pluviales en augmentant la surface imperméabilisée de plus de 20% (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération de réaménagement urbain ou de réhabilitation de constructions, dès lors que la surface imperméabilisée sur le terrain d'assiette ou le périmètre d'opération est supérieure à 500m^2 ; le volume à tamponner sera calculé par différence entre le volume d'eaux pluviales reçu sur le terrain vierge de tout aménagement ou construction et le volume pouvant être infiltré du fait des aménagements prévus (abstraction faite de la situation actuelle). Il sera justifié par une étude de sol précisant les capacités d'infiltration des sols.
- à toute aire de stationnement conduisant à l'imperméabilisation de plus de 9 places de stationnement.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

UE 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

UE 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

UE10 – *Ordures ménagères*

Lorsqu'une aire ou un local est aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions, Il devra être localisé pour minimiser les nuisances aux riverains, facilement accessible depuis la voie publique et sera intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de la construction.

Présentation de la zone

La zone **UF** regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.

C'est une zone équipée, dont les secteurs peu bâtis ont vocation à le rester, du fait de leur contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire.

Ils pourront ainsi recevoir :

- des équipements et services (publics ou privés) d'intérêt sportif, récréatif, mémoriel, scolaire, sanitaire, etc.
- des parcs et jardins (dont des jardins familiaux),
- des aires de stationnement, de jeux ou de sports,
- des aires d'accueil pour les gens du voyage.

On distingue au sein de la zone :

- **des secteurs UFa**, plus largement construits, qui reçoivent des structures d'accueil socio-sanitaire ou d'hébergement d'intérêt collectif (hôpital, EHPAD, MAS, IME, …) ;
- **un secteur UFm** accueillant ou pouvant accueillir, à Longues sur mer, commune littorale, des équipements d'intérêt collectif (public ou privé) en lien avec la valorisation touristique et mémoriel du territoire ainsi que les aménagements nécessaires à l'accueil du public.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques, annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

UF1 *- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Sont interdits :

- Les logements, sous réserve des dispositions de l'article UF2 ;
- Les commerces et activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, à l'exception des cinémas et des centres de congrès ou d'exposition ;
- Les constructions agricoles à l'exception des serres ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- Les changements d'usage au sein des éléments paysagers remarquables (repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager du site ;
- DANS LES SECTEURS DE VALORISATION PAYSAGÈRE localisés sur le règlement graphique : toute aire de stationnement, de stockage ou d'exposition de matériels ou matériaux ainsi que les constructions ou installations, à l'exception de celles prévues en UF2 ;
- DANS LES SECTEURS DE PROJET inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les nouvelles constructions à l'exception d'une construction ou extension de construction représentant **au plus 20m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol, au total par unité foncière existante lors de l'approbation du PLUI.

De plus en UFa et UFm est interdit tout ce qui n'est pas autorisé en UF2.

SUBMERSION MARINE / RECUL DU TRAIT DE COTE : sur les communes de d'Arromanches, de Saint Côme de Fresné et de Tracy sur mer, les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX DU BESSIN, prévalent sur le présent règlement.

UF2 *– Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

En UFa, les aménagements, installations et constructions suivants sont seuls autorisés :

- Les équipements et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation scolaire, socio-sanitaire, hospitalière ou d'hébergement (pour celles qui sont financées par l'État ou les collectivités locales) ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs ;

En UFm, les aménagements, installations et constructions suivants sont seuls autorisés ; Ils le sont sous réserve de leur compatibilité avec les dispositions de la Loi Littoral :

- Les aménagements et objets mobiliers nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur du site historique : aires de stationnement non imperméabilisées, chemins aménagés dont piste cyclable, objets mémoriels dont stèles, poste d'observation, etc.
- Les nouvelles constructions nécessaires à l'accueil du public, dans le cadre de la vocation muséale et mémorielle d'un site ;
- L'extension limitée des constructions existantes ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

SUR LE RESTE DE LA ZONE :

LOGEMENT :

- Sauf en UFm : la création d'un local accessoire à usage de logement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement. Elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage de services ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;

Dans les SECTEURS DE JARDINS FAMILIAUX :

- Seules les petites constructions de type "Abris de jardin" sont autorisées. Elles le sont sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 12m² et une hauteur totale inférieure à 3m. Elles ne pourront bénéficier d'aucune extension ultérieure ;

Dans les SECTEURS DE "VALORISATION PAYSAGÈRE" localisés sur le règlement graphique, sont seuls autorisés :

- Les plantations et aménagements en compatibilité avec la typologie paysagère présentée dans les OAP ;
- Les voies d'accès, voies pédestres ou cyclables,
- Les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif

et autour du cimetière militaire britannique, sous réserve de leur insertion paysagère :

- les ouvrages, installations et aménagements récréatifs s'ils sont compatibles avec la proximité du site mémoriel ;
- les ouvrages, installations et aménagements en lien avec le site mémoriel ;

DE PLUS :

Dans les zones inondables (indiquées sur le règlement graphique): les occupations et utilisations du sol autorisées le sont sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ainsi :

- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, sont autorisés à condition que ne soient pas créés de nouveaux locaux recevant du public, dans les niveaux inondables ;
- Les travaux permettant la mise en conformité avec les normes et règles de sécurité des constructions et des installations existantes ;
- Les travaux et installations destinés à la protection contre les inondations des constructions existantes à condition qu'ils n'aggravent pas ce risque par ailleurs ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être édifiés ailleurs ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol qui leur sont liés ;

~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que~~

~~les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~

~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

UF3 - *Mixité fonctionnelle et sociale*

Aucune autre règle.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UF4 *- Volumétrie et implantation des constructions*

UF 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
Voir le lexique en introduction du règlement

Les constructions auront une hauteur maximale de 15m.

En UFa et UFm, cette hauteur maximale est réduite à 11m et deux niveaux droits.

Pour les constructions présentes dans les secteurs de jardins familiaux, elle est réduite à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UF 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne s'opposent pas à l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent :

- Le recul minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile sera de 5m ; Le long du by-pass, ce recul minimal est porté à 10m ;
- Le recul minimal par rapport à l'alignement des autres voies (chemins pédestres ou cyclables) sera de 3m ;
- Le recul minimal par rapport à l'alignement de l'emprise ferroviaire sera de 3m ;
- Le recul minimal par rapport aux berges des cours d'eau sera de 10m ;

> Le recul par rapport aux emprises publiques, qui ne sont pas des emprises de voies est déterminé par les règles de l'article UF4.3.

UF 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont implantées soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété, avec un minimum de 2m, soit en limite séparative de propriété, si cette limite n'est pas une limite avec une zone UG ou 1AU.

Elles sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

L'extension limitée d'une construction qui ne satisfait pas aux dispositions précédentes est cependant autorisée, si cette extension ne réduit pas la distance avec la limite de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

UF 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune règle.

***UF5** - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

UF 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à :

- En UFa : 35 % de celle de l'unité foncière dans la zone ;
- En UFm : 5% de celle de l'unité foncière dans la zone ;
- Sur le reste de la zone : 10% de l'unité foncière dans la zone. Cependant, la création d'au plus 40m^2 supplémentaires de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher), restera autorisée pour une extension ou une annexe sur une unité foncière où l'emprise au sol des constructions, à la date d'approbation du PLUI serait supérieure à 10%.

UF 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant un identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

UF 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques :

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état.

La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les clôtures (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque leur état sanitaire le nécessite, ils pourront être remplacés.

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui déterminent son ~~identité paysagère~~ identification comme "patrimoine bâti remarquable", (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les

fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1). Si elles sont démolies, totalement ou ponctuellement, les dispositions de l'article 6.1 s'appliquent.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;
> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;
> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

Nota : le patrimoine de niveau 1 correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique.

UF 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***UF6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

UF 6.1 - CLOTURES

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, sauf en bordure du by-pass où elles auront une hauteur maximale de 1,20m.

Les dispositifs de clôtures seront choisis pour s'intégrer judicieusement dans le paysage environnant. Ainsi, lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe, il devra être respecté.

De plus :

- Les clôtures masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service.
- Sur rue, ou en bordure des espaces naturels, elles seront faites :
  - soit de grillages rigides sur potelets, de teinte sombre (sauf en bordure du by-pass),
  - soit de clôtures type haras de couleur blanche.

  Ces dispositifs seront doublés soit de haies basses taillées, d'un alignement d'arbres de haute tige ou, en bordure de l'espace naturel, d'une haie bocagère.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limite séparative de propriété et au-delà de la bande de recul le long des voies. Dans les zones inondables, elles devront être aménagées en partie basse pour permettre l'évacuation des eaux si besoin.
- Si des murs de clôture en maçonnerie de pierres traditionnelles existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions (nonobstant les autres dispositions de cet article).
- Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article, pour des raisons sécuritaires.

UF 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous,…) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

- Sauf en UFa, la surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 80% de la superficie de l'unité foncière. Dans ce calcul, seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …), mais pas les toitures végétalisées.

  En UFa, ce quota est réduit à 50%.
- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions. Seront en particulier requises des plantations d'accompagnement en transition avec le paysage préservée de l'entrée de ville, à Port en Bessin Huppain
- Les constructions et installations s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés d'arbres ou d'arbustes.
- Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

UF 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) ainsi que les secteurs de valorisation paysagère, qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : ils seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des *O.A.P. - Pièce 2b*. Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins ou petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.

- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Il sera globalement préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

  Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

- Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

  > Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

UF7 *– Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manœuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation.

STATIONNEMENT DES CYCLES :

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

III - Équipements et réseaux

UF8 *- Desserte par les voies publiques ou privées*

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Ainsi, aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD56 à Ellon, pour le secteur UFa.

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une ~~largeur~~ emprise minimale de 3 m.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

UF9 - *Desserte par les réseaux*

UF 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

UF 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM
  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.
  Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

UF 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Ces dispositions s'appliquent :

- à toute opération d'aménagement qui conduit à l'imperméabilisation d'une superficie supérieure à 500m^2 (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération d'aménagement modifiant le régime d'infiltration des eaux pluviales en augmentant la surface imperméabilisée de plus de 20% (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération de réaménagement urbain ou de réhabilitation de constructions, dès lors que la surface imperméabilisée sur le terrain d'assiette ou le périmètre d'opération est supérieure à 500m^2 ; le volume à tamponner sera calculé par différence entre le volume d'eaux pluviales reçu

sur le terrain vierge de tout aménagement ou construction et le volume pouvant être infiltré du fait des aménagements prévus (abstraction faite de la situation actuelle). Il sera justifié par une étude de sol précisant les capacités d'infiltration des sols ;

- à toute aire de stationnement conduisant à l'imperméabilisation de plus de 9 places de stationnement.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

UF 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

UF 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition.

UF10 – *Ordures ménagères*

Lorsqu'une aire ou un local est aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions, Il devra être localisé pour minimiser les nuisances aux riverains, facilement accessible depuis la voie publique et sera intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de la construction.

Présentation de la zone

La zone **« urbaine générale » dite UG** regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des objectifs retenus pour l'évolution des paysages et formes urbaines ainsi que des densités d'occupation :

- **Les secteurs UGa** regroupent des quartiers de constructions anciennes dans les villes et villages de Bayeux Intercom. Les maisons et immeubles y forment des fronts bâtis (souvent sur trois niveaux droits) dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence urbaine.

  Ils sont situés dans la partie de la ville ancienne de Bayeux non couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dans les quartiers qui se prolongent sur Saint-Vigor-le-Grand, ainsi que le centre ancien des villes d'Arromanches-les-Bains et de Port-en-Bessin-Huppain.
- **Les secteurs UGb** regroupent aussi des quartiers de constructions anciennes, mais les maisons et immeubles y sont moins hauts et les formes urbaines peuvent y être plus multiples. Le règlement organise le maintien de leur caractère urbanistique et architectural.
- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement y favorise la densification "douce" et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle c'est-à-dire, de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remise en cause, la qualité du cadre de vie qui les caractérise.
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines. Ils se différencient des autres quartiers, par la diversité des destinations qu'ils accueillent, par la hauteur de leurs immeubles, la variabilité de leur densité d'urbanisation et de modes d'implantation. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.
- **Les secteurs UGt** regroupent de grandes propriétés d'intérêt architectural et paysager où les activités hôtelières et touristiques sont autorisées pour conforter la mise en valeur de ce patrimoine.

Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, mentionnés sur le règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec leurs orientations.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques, annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

UG1 *- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir les articles UG2 et UG3.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	**UGa**	**UGb**	**UGc**	**UGd**	**UGt**
Équipements d'intérêt coll. ou publics	A	A	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A	A	A
Hébergements hôteliers	A	A	A	A	A
Restauration	A	A	A	A	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail Cinéma	A sc	A sc	A sc	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	A	A
Commerces de gros	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I
Autres activités artisanales ou industrielles	A sc	A sc	A sc	A sc	A sc
Exploitations agricole et forestière	I	I	I	I	I

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation, une submersion ou un glissement de terrain ;
- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur;
- Les changements d'usage au sein des éléments paysagers remarquables (qui sont repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager du site ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, …), pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés, soit en particulier, les constructions destinées à des activités d'entreposage ou de commerce de gros ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- La création ou l'extension de dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères sur des sites autorisés et équipés à cet effet.

DE PLUS :

Dans les SECTEURS DE PROJET inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les nouvelles constructions, à l'exception d'une construction ou extension de construction représentant au plus 20m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celle où l'on ne décompte pas de surface de plancher), au total par unité foncière existante.

Dans les SECTEURS "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" localisés sur le règlement graphique : les constructions sont interdites à l'exception :

- d'annexes aux logements existants, si elles présentent au plus 20m^2 d'emprise au sol (au total) par unité foncière existante. Elles ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures ;
- des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;

Dans les SECTEURS DE "VALORISATION PAYSAGÈRE" localisés sur le règlement graphique : toute aire de stationnement, de stockage ou d'exposition de matériels ou matériaux ainsi que les constructions ou installations, à l'exception de celles prévues en UG2 ;

Dans les autres ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT (indiquées sur le règlement graphique > Ville d'ARROMANCHES LES BAINS) :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui présentent un rez-de-chaussée à un niveau inférieur à la côte de référence sont interdits sauf si elles ne conduisent pas à l'augmentation de la capacité d'accueil ou si elles contribuent à la réduction du risque dans les niveaux inondables ;
- Toute nouvelle construction ou extension de construction présentera un rez-de-chaussée à un niveau au moins égal à celui de la côte de référence.
- La côte de référence est définie comme étant celle du niveau supérieur, du trottoir (de la chaussée qu'emprunte le ruissellement) devant la construction, auquel on ajoutera 0,20m.

Dans les autres ZONES INONDABLES ou de DÉBORDEMENT DE NAPPE (indiquées sur le règlement graphique) :

- les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc.).
- les constructions sur sous-sols et les exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux bâtiments;

Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.

SUBMERSION MARINE / RECUL DU TRAIT DE COTE :

1- sur les communes de d'Arromanches, de Saint Côme de Fresné et de Tracy sur mer, les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX DU BESSIN, prévalent sur le présent règlement.

2- sur la ville de Port : les nouvelles constructions sont interdites dans les zones situées en-dessous du niveau marin de référence (reportées pour information sur le règlement graphique) ;

UG2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination*

Lorsqu'une unité foncière est comprise dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet (de construction, d'aménagement, d'usage ou d'activité, …) devra être compatible avec ces orientations.

Les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat, ainsi :

- les constructions et installations agricoles : les annexes (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes lors de l'approbation du présent PLUI, sont autorisées sous réserve du respect de la condition précédente ;
- les dépôts de déchets et matériaux usagers ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances) avec le voisinage et de leur insertion environnementale et paysagère.

Dans les SECTEURS "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" localisés sur le règlement graphique :

- les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux), les aires de stationnement non imperméabilisées, les ou les voies pédestres ou cyclables sont autorisés, s'ils restent ponctuels, qu'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols, et qu'ils ne supposent pas la destruction des arbres d'intérêt paysager ;
- les plantations et espaces paysagers (dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement),

Dans les SECTEURS DE "VALORISATION PAYSAGÈRE" localisés sur le règlement graphique sont seuls autorisés :

- les plantations et aménagements en compatibilité avec la typologie paysagère présentée dans les OAP ;
- Les voies, accès, voies pédestres ou cyclables,
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif

et autour du cimetière militaire britannique, sous réserve de leur insertion paysagère :

- les ouvrages, installations et aménagements récréatifs s'ils sont compatibles avec la proximité du site mémoriel ;
- les ouvrages, installations et aménagements en lien avec le site mémoriel ;

DE PLUS :

- Dans les zones inondables :
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
  - les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions, s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;
  - les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs ;
  - les clôtures pleines si elles sont aménagées en partie basse pour l'évacuation des eaux (en tant que besoin).

  Ainsi, le niveau du plancher bas des construction (dont annexes et extensions) sera établi au moins 0,2m au-dessus de la côte des plus hautes eaux estimées ; si cette côte est méconnue, il le sera à au moins 1m ;

- SUBMERSION MARINE : > voir le PPRL

- ~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~
  ~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

  Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

  Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla sont autorisées.

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols. Des sous-sols ne seront autorisés que s'ils se justifient du fait de leur capacité de stockage (au moins une dizaine de véhicules ; locaux techniques ; etc.) que par la pénurie d'espaces pour le stationnement en centre-ville ou la densité urbaine ; ils seront alors techniquement adaptés au risque.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les périmètres de protection de forage : toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines *(voir les arrêtés préfectoraux dans la pièce 4a – Servitude d'utilité publique).*

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger *(voir documents dans les annexes documentaires du PLUI).*

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

Radon : les communes de Agy et Subles sont comprises dans la zone 3 de la carte des zones ou des émanations potentielles de RADON existent. La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, leurs constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation. *(> voir la notice d'information dans les annexes documentaires)*

UG3 *- Mixité fonctionnelle et sociale*

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 15 logements devront comprendre au moins 20% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création d'au moins 40 logements (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un secteur ouvert à l'urbanisation) devront comprendre au moins 30% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA,
- les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs,
- les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m2 de surface de plancher;

MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES

Dans les secteurs de "centralité urbaine commerciale " de l'agglomération de Bayeux et des villes de Port-en-Bessin, et d'Arromanches-les-Bains tels qu'ils sont définis par les O.A.P. :

- si elle est compatible avec les OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail* est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 300m2 et que leur surface de plancher est au plus égale à 400m2 à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUI ;
- l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLUI, est autorisée si elle ne conduit pas la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire, avec un maximum de 300m2 de surface de vente et de 400m2 de surface de plancher ;

Sur le reste du territoire :

- si elle est compatible avec les OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail * est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 150m^2, et leur surface de plancher est au plus égale à 200m^2 à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUI.
- l'extension des commerces existants est autorisée, si elle ne conduit pas la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLUI, avec un maximum de 150m^2 de surface de vente et de 200m^2 de surface de plancher.

**au sens de l'article L752-3 du Code du commerce*

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UG4 *- Volumétrie et implantation des constructions*

UG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique des Dispositions Générales

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les hauteurs maximales autorisées sont :

En UGa:

Dans une bande de 20m comptée par rapport à l'alignement des voies publiques* ouvertes à la circulation automobile, les constructions comprendront au maximum ***trois niveaux droits*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau de sol de plus d'un mètre et un niveau sous comble ou en attique.

Dans les autres cas et au-delà de la bande de 20m, les nouvelles constructions comprendront au maximum ***deux niveaux droits*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau de sol de plus d'un mètre et un niveau sous comble ou en attique.

Les voies publiques* visées ne comprennent pas sur Bayeux : la rue du cimetière Saint-Exupère, le Chemin de Cremel, la rue Saint-Georges, et l'Impasse des Capucins.

En UGb et UGc :

Les constructions comprendront au maximum ***deux niveaux droits*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Cependant, sur Saint Come-de-Fresné, dans la ZONE DE HAUTEUR MAXIMALE portée sur le règlement graphique, les constructions ou extensions de construction comprendront au maximum ***un niveau droit*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 4m) et un niveau

supplémentaire sous comble ou en attique ; les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol naturel de plus d'un mètre ne sont pas compris dans ce calcul.

En UGd et UGt :

Les constructions comprendront au maximum ***trois niveaux droits*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous combles ou en attique.

Cependant, sur l'ensemble de la zone : une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe ;
- pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ; le dépassement de hauteur ne pourra concerner plus de 20% de l'emprise au sol.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UG 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Sur l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées:

- à une distance des berges de cours d'eau : à une distance au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire, au moins égale à 3m ;
- à un distance de l'axe des chemins pédestres ou cyclables au moins égale à 2m ;
- à une distance de l'alignement (ou de la limite) d'une propriété publique ou collective (espace vert, aires de stationnement, etc.) au moins égale à 2m ;

DE PLUS :

En UGa :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) ***seront*** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; des retraits partiels seront possibles pour assurer la sécurité des changes et servir la qualité architecturale de la construction. Seules des annexes peuvent alors être implantées en second plan.

Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une des clôtures précisées ci-après, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Seules les clôtures suivantes sont prises en compte :

- un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre de Caen d'une hauteur supérieure à 2m ;
- un mur surmonté de ferronnerie traditionnelle (dispositif à claire-voie principalement composé d'un barreaudage vertical) sur une hauteur au moins égale à 1,6m.

En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3m.

En UGb, UGc, UGd et UGt :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m, sauf lorsque le long d'une voie ou au sein d'un quartier, une identité urbaine ou un patrimoine paysager résultent soit :

- de fronts bâtis (continus ou non) implantés à l'alignement (ou en retrait de l'alignement),
- d'un mode particulier d'implantation des constructions (implantation des pignons à l'alignement, implantation le long d'une cour ou d'une place, etc.).

Dans ces conditions, les constructions à venir devront la respecter.

Cependant, en ce qui concerne les nouvelles constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

UG 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En UGa et UGb :

- Dans une bande 20m comptée par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés. Sinon, elles le sont avec un retrait au moins égal à 2m.
- Au-delà de la bande de 20m, les constructions sont implantées :
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m,
  - soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGc, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGd et UGt :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Ce recul sera au minimum de 2m.
- soit en limite séparative de propriété et sous réserve :
  - soit de s'adosser à une construction présente ou prévue sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge,
  - soit d'être une construction ou partie de construction dont la hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Sur l'ensemble de la zone :

- L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est aussi autorisée pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge.

- L'implantation en limite séparative est autorisée sur les limites créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans les conditions fixées par son règlement.
- L'extension limitée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

UG 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux.

- en UGb et UGc : cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;
- en UGa, UGd et UGt : cette distance peut être réduite de la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal,
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m^2,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

***UG5** - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

UG 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UGa et UGb :

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 20m comptée par rapport à l'alignement des voies publiques* ouvertes à la circulation automobile.

Au-delà de cette bande et dans une bande de 20m le long des autres voies publiques, elle est de 15% de la superficie restante de l'unité foncière. Cependant, sur les unités foncières construites lors de l'approbation du PLUI, l'ajout d'un maximum de 20m^2 d'emprise au sol supplémentaire (pour une annexe ou une extension) est autorisé, nonobstant la règle précédente.

Les voies publiques visées ne comprennent pas à BAYEUX : la rue du cimetière Saint-Exupère, la Rue de Cremel, la rue Saint-Georges, et l'Impasse des Capucins.*

En UGt :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière en UGt.

Sur le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière. Cependant, la création d'une seule extension ou annexe d'au plus 20m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher), restera autorisée à toute unité foncière sur laquelle l'emprise au sol des constructions, à la date d'approbation du PLUI, ne permettrait pas de nouvelles constructions.

L'emprise au sol des constructions recevant d'autres destinations est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas d'une unité foncière sur plusieurs zones, la règle d'emprise au sol la plus favorable sera prise en compte.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur) ou aux terrasses surélevées (de moins d'un niveau),
- ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UG 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

UG 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques :

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état.

La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les clôtures (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque leur état sanitaire le nécessite, ils pourront être remplacés.

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui déterminent son ~~identité paysagère~~ identification comme "patrimoine bâti remarquable", (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;

> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

Nota : le patrimoine de niveau 1 correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique.

UG 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***UG6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

UG 6.1 - CLOTURES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m ;

  Sur rue, les clôtures pleines (hors dispositifs d'accès) auront une hauteur maximale de 0,8m ; elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie jusqu'à concurrence de 2m, sauf dispositions particulières prévues ci-après ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée présentée dans les OAP) ;
- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de clôtures pleines ;
- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse ;
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier, existe le long d'une voie, il devra être respecté ;
- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il

pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article). Si la clôture est démolie ponctuellement, les dispositions précédentes peuvent s'appliquer.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif ou aux clôtures des sites et quartiers d'intérêt patrimonial, lorsque les dispositions de l'article 5.3 s'appliquent.

UG 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions ;
- Les constructions et installations, s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés d'arbres ou d'arbustes ;
- Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement ;
- La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à :
  - en UGa, UGb et UGt : pas de disposition ;
  - en UGc et UGd : 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;

  Dans ce calcul, seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …), mais pas les toitures végétalisées.
- En UGc et UGd : les opérations d'aménagement ou de construction de logements, réalisées sur une unité foncière de plus de 5000m^2, comprendront un ou des espaces verts communs plantés dont la superficie sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

UG 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration Préalable.
- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) ainsi que les secteurs de valorisation paysagère, qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : ils seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des *O.A.P. - Pièce 2b*. Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins, petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Il sera globalement préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

  Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

  > Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

***UG7** – Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant à l'ensemble des besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Constructions à usage de logement :

- au moins 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est au plus égale à 60m^2 ;

- au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m^2 ;

Pour être prise en compte dans ce quota, les nouvelles places de stationnement en aérien devront être non closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique et les nouvelles places en parking collectif sous construction ne pourront être closes dans des "boxes".

Hébergement (dont résidence-service) :

- au moins 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;

Hôtels et structures d'hébergement hôtelier (dont résidence de tourisme ou résidence hôtelière) :

- au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement ;

Restaurants :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m^2 de salle de restaurant ;
  > Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.

Bureaux et activités de services (publics ou privés) :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Autres activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Ces aires de stationnement pourront être pour partie (à raison d'une place de stationnement par logement) mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

Dans tous les cas, les surfaces de stationnement exigibles pourront être réduites pour prendre en compte la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m. De même, dans les villes littorales ou en UGa sur l'agglomération Bayeusaine, elles pourront être réduites pour prendre en compte la densité de l'urbanisation existante et le report du stationnement touristique sur les aires de stationnement publics aménagées à l'écart du littoral ou du centre-ville.

STATIONNEMENT DES CYCLES

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

III - Équipements et réseaux

UG8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

Accès :

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 3m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière.

Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Ainsi en particulier, aucune création d'accès privatif automobile ne sera possible :

- à AGY, sur le CR3 dit Chemin de la Ronce
- à SAINT VIGOR LE GRAND, en UGc, sur l'avenue Colden Common (RD126a)
- à SUBLES, sur le CR6, dit chemin de la Laronnesse ;
- à VIENNE-EN-BESSIN, sur l'Allée des Longuets ;
- à VAUX SUR SEULLES (La Haizerie), en UGc, sur la VC100 ;

Voirie :

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront adaptées au type et à l'importance du trafic à venir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Elles comprendront un espace aménagé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes ainsi que, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises de voirie (en espace commun) à raison d'au moins une place pour 3 logements ;

Les chemins pédestres ou cyclables auront une ~~largeur~~ emprise minimale de 3 m.

Une voie en impasse ne pourra desservir plus de 30 logements. Elle sera aménagée dans sa partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

UG9 *- Desserte par les réseaux*

UG 9.1 -EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

UG 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM
  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.
  Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

UG 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Ces dispositions s'appliquent :

- à toute opération d'aménagement qui conduit à l'imperméabilisation d'une superficie supérieure à 500m² (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération d'aménagement modifiant le régime d'infiltration des eaux pluviales en augmentant la surface imperméabilisée de plus de 20% (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération de réaménagement urbain ou de réhabilitation de constructions, dès lors que la surface imperméabilisée sur le terrain d'assiette ou le périmètre d'opération est supérieure à 500m² ; le volume à tamponner sera calculé par différence entre le volume d'eaux pluviales reçu sur le terrain vierge de tout aménagement ou construction et le volume pouvant être infiltré du fait des aménagements prévus (abstraction faite de la situation actuelle).
- à toute aire de stationnement conduisant à l'imperméabilisation de plus de 9 places de stationnement.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

UG 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

UG 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

UG10 *– Ordures ménagères*

Lorsqu'une aire ou un local est aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions, Il devra être localisé pour minimiser les nuisances aux riverains, facilement accessible depuis la voie publique et sera intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de la construction.

Présentation de la zone

La **zone UT** regroupe des secteurs destinés à des hébergements hôteliers et touristiques. Présentant un intérêt majeur pour l'économie du territoire, ils bénéficient d'un règlement spécifique.

On distingue :

- **un secteur UTa** qui prend en compte la résidence de tourisme existante en bordure du Golf d'Huppain ;
- **un secteur UTb** qui prend en compte le Parc Résidentiel de Loisirs existant sur Huppain ;
- **un secteur UTc** qui prend en compte le camp de toile autorisé par une déclaration de projet, qui complète l'hébergement de luxe présent sur le site de la Chènevière, à Commes et ne peux en être dissocié.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques, , annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

UT1 *- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

En UTa, UTb et UTc : tout ce qui n'est pas autorisé en UT2 est interdit ;

Sur le reste de la zone, sont interdits :

- l'habitation ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- les commerces et activités de services ainsi que les activités des secteurs secondaire et tertiaire, à l'exception de l'hébergement hôtelier et de la restauration.

UT2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Sont seulement autorisés en UTa :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de la résidence d'hôtelière existante, sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'occupation précédente ;

Sont seulement autorisés en UTb :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du parc résidentiel de loisirs existant, sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'occupation précédente ;

Sont seulement autorisés en UTc :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des hébergements en camp de toile liés à l'exploitation de l'hôtel ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'occupation précédente ;

Sur le reste de la zone, sont autorisés :

- La création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement ; elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- L'extension limitée ou la création d'une annexe pour un logement existant, dès lors qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement paysager du site ;
- Les installations et locaux accessoires nécessaires à des activités récréatives ;
- Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont les équipements d'infrastructures ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers public ou d'intérêt collectif.

DE PLUS :

~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~
~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises, en comptabilité avec les OAP de secteur, le cas échéant.

UT3 *- Mixité fonctionnelle et sociale*

Aucune autre règle.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT4 - *Volumétrie et implantation des constructions*

UT 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique en introduction du règlement

En UTa : la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faitage.

En UTb : la hauteur des constructions est limitée à 9m.

En UTc : la hauteur des tentes est limitée à 3m

Sur le reste de la zone : la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faitage. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour un bâtiment (ou une extension de bâtiment) implantés en continuité d'un bâtiment de plus grande hauteur et ce dans la limite de celle-ci et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial de la construction préexistante, s'il existe.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UT 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation au moins égale à 5m ;
- de l'alignement des autres voies (pédestres ou cyclables) ou emprises publiques au moins égale à 3m ;

Les dispositions de cet article :

- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UT 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont implantées soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété, avec un minimum de 2m, soit en limite séparative de propriété, si cette limite n'est pas une limite avec une zone UG ou 1AU.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

UT 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune règle particulière.

UT5 *- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

UT 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Aucune règle particulière.

UT 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction ou installations, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un ensemble bâti, présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au site, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les toitures à faible pente (inférieure à 30°) seront masquées par des acrotères.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

UT 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques :

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état.

La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les clôtures (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 5.3).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque leur état sanitaire le nécessite, ils pourront être remplacés ;

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui déterminent son ~~identité paysagère~~ identification comme "patrimoine bâti remarquable" (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;

> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

Nota : le patrimoine de niveau 1 correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique.

UT 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***UT6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

UT 6.1 - CLOTURES

Les clôtures seront choisies pour s'intégrer judicieusement dans le paysage environnant. Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires ou les cours de service.

Leur hauteur est limitée à 2m. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront composées de haies, doublées ou non de grillage ou lisses horizontales.

De plus, les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions précédentes). Si elles sont démolies ponctuellement, les dispositions précédentes peuvent s'appliquer.

UT 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.
- Les constructions et installations, s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés d'arbres ou d'arbustes.
- Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

UT 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) ainsi que les secteurs de valorisation paysagère, qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : Elles seront préservées ; Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins ou petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

  Les talus et fossés qui doublent les haies seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

  > Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

***UT7** – Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manœuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation.

STATIONNEMENT DES CYCLES :

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

Les établissements prévoiront, sur les espaces communs, une aire stationnement équipée pour le stationnement des cycles dont la taille sera proportionnée à la nature de leur activité et à leur capacité d'accueil.

III - Équipements et réseaux

***UT8** - Desserte par les voies publiques ou privées*

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ainsi :

- le jumelage des accès pourra être imposé pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement ;
- Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

***UT9 -** Desserte par les réseaux*

UT 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

UT 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM
  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.
  Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

UT 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adaptées à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Ces dispositions s'appliquent :

- à toute opération d'aménagement qui conduit à l'imperméabilisation d'une superficie supérieure à 500m^2 (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération d'aménagement modifiant le régime d'infiltration des eaux pluviales en augmentant la surface imperméabilisée de plus de 20% (y compris voies et aires de stationnement imperméabilisées) ;
- à toute opération de réaménagement urbain ou de réhabilitation de constructions, dès lors que la surface imperméabilisée sur le terrain d'assiette ou le périmètre d'opération est supérieure à 500m^2 ; le volume à tamponner sera calculé par différence entre le volume d'eaux pluviales reçu sur le terrain vierge de tout aménagement ou construction et le volume pouvant être infiltré du fait des aménagements prévus (abstraction faite de la situation actuelle). Il sera justifié par une étude de sol précisant les capacités d'infiltration des sols ;
- à toute aire de stationnement conduisant à l'imperméabilisation de plus de 9 places de stationnement.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

UT 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

UT 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

UT10 – *Ordures ménagères*

Lorsqu'une aire ou un local est aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions, Il devra être localisé pour minimiser les nuisances aux riverains, facilement accessible depuis la voie publique et sera intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de la construction.

Présentation de la zone

La zone « ***à urbaniser*** » dite **1AUEa** correspond à des espaces naturels ou à réurbaniser ouverts à l'urbanisation du fait de la disponibilité sur leur périphérie, des voies et réseaux nécessaires à leur desserte. Ses secteurs forment l'extension de secteurs UEa.

Ils sont destinés à la réalisation de parcs d'accueil pour des activités économiques ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b), avec lesquels tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible. Ainsi, les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qu'elles prévoient en complément des dispositions du règlement.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques (annexées au PLUi) seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1AUEa1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit précisent les destinations et sous destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir les articles 1AUE2 et 1AUE3.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	**1AUEa**
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc
Logements / hébergements	I
Hébergements hôteliers	I
Restauration	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail ; cinéma	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A
Commerces de gros	A
Entrepôts	A
Autres activités artisanales ou industrielles	A
Exploitations agricole et forestière	A

Sont de plus interdits :

- Tout changement de destination au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- Les stockages ou dépôts de matériel visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique ;

1AUEa2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce 2b du PLUI).

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

- La création d'un local accessoire à usage de logement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement ; elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagers ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de recul et de protection en cohérence avec les études de danger *(voir pièce 4a – Servitudes d'utilité publique du PLUI).*

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

1AUEa3 - *Mixité fonctionnelle et sociale*

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat : la création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone ; seule la création d'un local accessoire à usage de logement, dans les conditions fixées à l'article 1AUE2 est autorisée.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail

Pas d'autres règles.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUEa4 - *Volumétrie et implantation des constructions*

1AUEa 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique des Dispositions Générales

Dans la ZONE DE HAUTEUR MAXIMALE portée sur le règlement graphique (sur Bayeux et Monceau en Bessin), les installations et constructions auront une hauteur limitée à 10m.

Sur le reste de la zone, les dispositions suivantes s'appliquent :

- les constructions auront une hauteur maximale de 15m ;

Ces dispositions ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AUEa 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées :

- le long des voies ouvertes à la circulation publique : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ;
- le long des chemins et pistes cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m ;

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AUEa 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale ***à la moitié de la différence d'altitude*** entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche des limites séparatives de propriétés, avec un minimum de 3m.

Cependant l'implantation en limite séparative sera autorisée sur les limites séparatives internes à la zone sous réserve soit :

- de s'adosser à une construction présente sur le fond voisin ;
- de présenter sur la limite séparative (et dans la bande de recul), une hauteur totale inférieure à 6m ;

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

1AUEa 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques ou des reculs prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

1AUEa5 *- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

1AUEa 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Pas de règle.

1AUEa 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un parc d'activités présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Les teintes

vives sont strictement limitées à des éléments de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.

1AUEa 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Sans objet.

1AUEa 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***1AUEa6 -** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

1AUEa 6.1 - CLOTURES

> voir les O.A.P. Pièce 2b

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Elles seront choisies pour s'insérer sans rupture dans le paysage environnant. Ainsi, lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un parc d'activités existe, il devra être respecté.

De plus :

- Les clôtures masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service ;
- Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limite séparative et au-delà de la bande de recul obligatoire le long des voies (pour la qualité paysagère) ;
- Sur rue, ou en bordure des espaces naturels, les clôtures seront faites :
  - soit de grillages rigides sur potelets, de teinte sombre,
  - soit de clôtures type haras de couleur blanche ;

  Ces dispositifs seront doublés soit de haies basses taillées, soit d'un alignement d'arbres de haute tige ou, en bordure de l'espace naturel, d'une haie bocagère.

Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article, pour des raisons sécuritaires.

1AUEa 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

- Des haies vives ou des bosquets arbres d'essences locales doivent masquer les aires de travail et de stockage extérieurs et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.
- Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Elles sont masquées depuis les voies par des talus plantés (d'environ 0,7m de hauteur) de bosquets d'arbres ou des haies basses d'essences locales.
- Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …).
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés d'arbres ou d'arbustes.

Rappel pour prise en compte :

> *Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*
>
> *Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

1AUEa 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) ainsi que les secteurs de valorisation paysagère, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : ils seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des OAP *> pièce 2b du PLUI*.

  Cette préservation n'interdit pas, ponctuellement, la création d'accès, un aménagement de sécurité, ou le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou à la création d'une voie.

***1AUEa7** – Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manœuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation (personnel, clientèle, fournisseurs).

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Bureaux et activités de services (publics ou privés) avec l'accueil d'une clientèle : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.
- Autres activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif : au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

STATIONNEMENT DES CYCLES :

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

Les activités et services publics ou équipements d'intérêt collectif prévoiront, sur les espaces communs, une aire stationnement équipée pour le stationnement des cycles dont la taille sera proportionnée à leur capacité d'accueil.

III - Équipements et réseaux

1AUEa8 *- Desserte par les voies publiques ou privées*

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

Accès :

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 5 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière. Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Voirie :

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une ~~largeur~~ emprise minimale de 3 m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

1AUEa9 - *Desserte par les réseaux*

1AUEa 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

1AUEa 9.2 - EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

1AUEa 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adaptées à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

1AUEa 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

1AUEa 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

1AUE10 – *Ordures ménagères*

Lorsqu'une aire ou un local est aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions, Il devra être localisé pour minimiser les nuisances aux riverains, facilement accessible depuis la voie publique et sera intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de la construction.

Présentation de la zone

La zone « **à urbaniser** » dite **1AUG** regroupe des espaces naturels ou à réurbaniser, ouverts à l'urbanisation du fait de la disponibilité sur leur périphérie, des voies et réseaux nécessaires à leur desserte.

Elle est destinée à la création de nouveaux quartiers d'habitat. Ses différents secteurs sont ouverts à l'urbanisation sous réserve que les opérations d'aménagement et de constructions projetées soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b), qui complètent le règlement.

Ainsi, les constructions y seront autorisées, comme en dispose les O.A.P. de chaque secteur, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone qu'elles prévoient.

Elle se divise en secteurs, dont le règlement découle de celui de la zone UG :

- **les secteurs 1AUGb ou 1AUGc** visent à l'extension de secteurs UGb ou UGc ;
- **les secteurs 1AUGd** visent à l'extension de secteurs UGd ou la création d'urbanisations de même type ;

S'y ajoutent :

- **des secteurs 1AUGv,** aménageables mais non constructibles, dont les atouts écologiques et/ou paysagers sont mis au service de la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques, , annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1AUG1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir les articles 1AUG2 et 1AUG3.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	**1AUGb 1AUGc 1AUGd**	**1AUGv**
Équipements d'intérêt coll. ou publics	A	Asc
Logements / hébergements	A	I
Hébergements hôteliers, Restauration, cinéma	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	I
Commerces de gros	I	I
Entrepôts	I	I
Autres activités artisanales ou industrielles	A sc	I
Exploitations agricole et forestière	I	I

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés sont interdits, soit en particulier, les constructions destinées à des activités d'agriculture, d'entreposage, de commerce de gros ou d'industrie.

Sont de plus interdits :

- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol, qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ; cette disposition ne vise pas les aires de dépôt des ordures ménagères (article 10) ;
- En 1AUGv : toutes constructions à l'exception des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble.

1AUG2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce 2b du PLUI) pour être autorisée. L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si une opération d'aménagement qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur, n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur ; ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur ou toute construction qui ne contribuerait pas à la viabilisation du secteur.

Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisées que s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone ou son occupation, si son urbanisation a commencé.

En 1AUGv, seuls des espaces et installations d'intérêt collectif peuvent être aménagés ;

Sont de plus autorisés sous les conditions suivantes :

- Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination à venir de la zone ;
- L'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes avant urbanisation, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de plus de 40m^2 de surface de plancher, lorsque ces dernières ne sont pas compatibles avec les O.A.P. du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessités par des ouvrages publics ou d'intérêt collectif d'intérêt sécuritaire, écologique ou paysager ;
- Les sous-sol enterrés, s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur ;
- ~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~
  ~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~
- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de

terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Radon : les communes de Agy et Subles sont comprises dans la zone 3 de la carte des zones ou des émanations potentielles de RADON existent. La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, leurs constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation. (> voir la notice d'information dans les annexes documentaires).

1AUG3 - *Mixité fonctionnelle et sociale*

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 15 logements devront comprendre au moins 20% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.
- Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création d'au moins 40 logements (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un secteur ouvert à l'urbanisation) devront comprendre au moins 30% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- Les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m2 de surface de plancher ;
  - ;

MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES

Si elle est compatible avec les OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail * est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 150m^2, et leur surface de plancher est au plus égale à 200m^2 à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUI.

** au sens de l'article L752-3 du Code du commerce*

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUG4 *- Volumétrie et implantation des constructions*

1AUG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique des Dispositions Générales

Les hauteurs maximales autorisées sont :

En 1AUGb et 1AUGc :

Les constructions comprendront au maximum ***deux niveaux droits*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En 1AUGd :

Les constructions comprendront au maximum ***trois niveaux droits*** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous combles ou en attique.

Cependant, sur l'ensemble de la zone : une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ; le dépassement de hauteur ne pourra concerner plus de 20% de l'emprise au sol ;

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AUG 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Sur l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées:

- à une distance des berges de cours d'eau : à une distance au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'axe des chemins pédestres ou cyclables au moins égale à 2m ;

- à une distance de l'alignement (ou de la limite) d'une propriété publique ou collective (espace vert, aires de stationnement, etc.) au moins égale à 2m.

DE PLUS :

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile qui bordent la zone :

- Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de leur l'alignement, au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie ;

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile créées à l'intérieure de la zone :

- Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 2m.
- Cependant,
  - les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie ;
  - une aire de stationnement pourra être couverte d'une pergola ou d'un "carport" implanté à l'alignement ; il ne pourra alors être fermé d'une porte côté voie, cette installation ne pourra

1AUG 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En 1AUGb et 1AUGc, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage ; Cependant, pour des constructions mitoyennes prévues par une opération d'aménagement ou de construction, cette limitation de hauteur en limite séparative n'est pas applicable.

En 1AUGd : les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Ce recul sera au minimum de 2m.
- soit en limite séparative de propriété et sous réserve :
  - soit de s'adosser à une construction présente ou prévue sur le fonds voisin,
  - soit d'être une construction ou partie de construction dont la hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

1AUG 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux.

- En 1AUGb et 1AUGc : cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;
- En 1AUGd : cette distance peut être réduite de la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m^2 ;
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

***1AUG5** - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

1AUG 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, alors une répartition différenciée de l'emprise au sol autorisée à l'échelle de l'unité foncière d'origine est autorisée. Le projet précise alors la répartition.

L'emprise au sol des constructions recevant d'autres destinations est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur) ou aux terrasses surélevées (de moins d'un niveau),
- ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

1AUG 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes à proximité, le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble ;
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit ;
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin ;
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant ;
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

1AUG 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Sans objet.

1AUG 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***1AUG6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

1AUG 6.1 - CLOTURES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m ;

  Sur rue, les clôtures pleines (hors dispositifs d'accès) auront une hauteur maximale de 0,8m ; elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie jusqu'à concurrence de 2m, sauf dispositions particulières prévues ci-après.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée présentée dans les OAP) ;
- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de clôtures pleines ;
- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse ;
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies, doublées ou non de grillage ou lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique ;
- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être respecté.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif ou aux clôtures des sites et quartiers d'intérêt patrimonial, lorsque les dispositions de l'article 5.3 s'appliquent.

1AUG 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.
- Les constructions et installations, s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés d'arbres ou d'arbustes.
- Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les opérations d'aménagement ou de construction de logements comprendront un ou des espaces verts communs plantés, dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.

  Dans ce quota sont prises en compte : les lisières d'aménagement d'au moins 3m de largeur en espace commun, ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils

font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.), ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées (type EVERGREEN, …) réalisées sur les espaces communs (= non privatives).

Ils pourront être réalisés en 1AUGv à l'exception des aires de stationnement.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

1AUG 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration Préalable.
- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) ainsi que les secteurs de valorisation paysagère, qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des OAP. Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins, petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Il sera globalement préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé est replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

  Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

  > Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

1AUG 7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'ensemble des besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Constructions à usage de logement :

- au moins 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est au plus égale à 60m^2 ;
- au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m^2 ;

Pour être prise en compte dans ce quota, les nouvelles places de stationnement en aérien devront être non closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique et les nouvelles places en parking collectif sous construction ne pourront être closes dans des "boxes".

Hébergement (dont résidence-service) :

- au moins 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;

Hôtels et structures d'hébergement hôtelier (dont résidence de tourisme ou résidence hôtelière) :

- au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement ;

Restaurant :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m^2 de salle de restaurant ;
  > Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.

Bureaux et activités de services (publics ou privés) :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Autres activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m^2 de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m^2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

STATIONNEMENT DES CYCLES :

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

III - Équipements et réseaux

1AUG 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

Accès :

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 3m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière.

Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Voirie :

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront adaptées au type et à l'importance du trafic à venir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Leur tracé et leur profil respecteront les principes et proportions prévus par les OAP.

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Elles comprendront un espace aménagé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes ainsi que, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises de voirie (en espace commun) à raison d'au moins une place pour 3 logements ;

Les chemins pédestres ou cyclables auront une ~~largeur~~ emprise minimale de 3 m.

Une voie en impasse ne pourra desservir plus de 30 logements. Elle sera aménagée dans sa partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace commun, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

1AUG 9 - Desserte par les réseaux

1AUG 9.1 -EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

1AUG 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM
  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.
  Rappel

Rappel :

- *le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

1AUG 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

1AUG 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

1AUG 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

1AUG 10 *– Ordures ménagères*

Lorsqu'une aire ou un local est aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions, Il devra être localisé pour minimiser les nuisances aux riverains, facilement accessible depuis la voie publique et sera intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de la construction.

Présentation de la zone

La zone « ***à urbaniser*** » dite **2AU** sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le PADD, lorsque les voies et réseaux nécessaires à sa desserte, seront disponibles à sa périphérie.

Ainsi en particulier, les secteurs à destination d'habitat seront ouverts à l'urbanisation dans des conditions qui préservent l'équilibre de la programmation de logements prévu par le SCOT. La justification en sera apportée dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation, prévue à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations du PADD, la zone comprend deux types d'espaces : des espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation ou des sites à réurbaniser, quelle qu'en soit la destination.

Pour distinguer les secteurs non destinés à des quartiers d'habitat, on nomme :

- **2AUt,** les secteurs où sont pressentis des projets touristiques,
- **2AUe,** les secteurs où sont pressentis des projets d'accueil d'activités économiques.

En conséquence le règlement ci-après s'applique aux seuls aménagements, constructions et installations autorisés dans l'attente de la mise en œuvre de la procédure qui permettra leur urbanisation ou réurbanisation.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques, , annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

2AU1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Sont interdits tous les usages, constructions et destinations susceptibles de compromettre la destination future de la zone, et en particulier :

- Toutes constructions à l'exception de celles autorisées en 2AU2 ;
- Tout affouillement et exhaussement de sol à l'exception de ceux autorisés en 2AU2 ;
- Toute activité de camping et d'hébergement de loisirs ;
- Tout dépôt de déchets ;

2AU2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations nécessités par des services publics ou des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec l'urbanisation ou la réurbanisation à venir de la zone et la prise en compte des zones inondables ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qu'ils nécessitent ;
- Les serres agricoles ;
- L'extension ou la création d'une annexe pour les constructions existantes dans la limite de 20m^2 d'emprise au sol et de surface de plancher, par unité foncière.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~
~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU3 à 2AU6

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

2AU 7 *– Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manœuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation (personnel, clientèle, fournisseurs).

III - Équipements et réseaux

2AU8 *- Desserte par les voies publiques ou privées*

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Ainsi aucune création d'accès privatif ne sera autorisée, sur la RD5 à Campigny et sur la RD6 à Ellon.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

2AU9 *- Desserte par les réseaux*

2AU 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

2AU 9.2 - EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

2AU 9.3 - EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Les eaux pourront être reçues dans le réseau de collecte sous réserve que le débit de fuite maximal en sortie du terrain soit de 3 litres par seconde et par hectare. Pour les surfaces de moins d'un hectare, il sera de 3 litres par seconde et par terrain.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

2AU 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

2AU 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

2AU10 – *Ordures ménagères*

Aucune disposition spécifique.

Présentation de la zone

La zone A comprend les parties du territoire communautaire, équipés ou non, destinées à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production (dont le stockage et l'entretien du matériel agricole), ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées, en cohérence avec les orientations du PADD.

On y distingue :

- **des secteurs Ap** où les nouvelles constructions agricoles sont interdites afin de préserver le paysage et l'environnement arrière-littoral ;
- **un secteur Ab,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) réservé à l'accueil d'activités de services recevant du public et/ou d'activités d'hébergement hôtelier.
- **des secteurs Ac** où des carrières peuvent être exploitées et des mises en valeur d'intérêt écologique, environnemental et /ou paysager, peuvent être réalisées après l'exploitation.
- **des secteurs Ae,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant de nouvelles constructions et installations pour des activités économiques ou des équipements collectifs en complément de celles qui s'y trouvent (artisans, coopératives agricoles, stations d'épuration, …) ;
- **un secteur Af,** aménageable du fait des installations d'intérêt collectif qu'il reçoit ;
- **des secteurs Ah** où pourront être créées des annexes et extensions pour les logements qu'ils contiennent ;
- **des secteurs At** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) réservés à l'accueil d'aires de campings ou d'hébergements légers de loisirs, et des installations sportives ou récréatives qui leur sont liées.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :
- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier des Plans de Prévention des Risques, , annexées au PLUi
seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

A1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir l'article A2.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ac	Ab STECAL	Ae STECAL	Af	Ah	At STECAL	Ap	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	Asc	Asc	I	Asc	I	I	Asc*
Hébergements hôteliers	I	Asc	I	I	Asc*	Asc	I	Asc*
Restauration	I	Asc	I	I	Asc*	I	I	Asc*
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail, cinéma	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	Asc	I	Asc*	Asc	I	Asc*
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	Asc	I	I	I	I	Asc*
Autres activités artisanales ou industrielles	Asc	I	Asc	I	I	I	I	Asc*
Exploitations agricoles Exploitations forestières	I	I	Asc* I	Asc* I	Asc* I	Asc* I	I	A I

** dans le cadre d'un changement de destination*

De plus sont interdits :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- L'arrachage des haies ou la destruction des arbres identifiés sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues en A6 ;
- Les changements de destination qui ne sont pas autorisées en A2 ;
- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation, une submersion ou un glissement de terrain ;
- En zone inondable : tout nouveau bâtiment ; les exhaussements de sol ;
- Sauf en At : les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, …) ; Cependant, les aires naturelles de camping qui participent à la mise en valeur d'une exploitation agricole sont autorisées sur l'ensemble de la zone.
- Sauf en Ac : les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- Sauf en Ac et Ae : tout dépôt de déchets ou matériaux ;

SUBMERSION MARINE / RECUL DU TRAIT DE COTE : sur les communes de d'Arromanches, de Saint Côme de Fresné et de Tracy sur mer, les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX DU BESSIN, prévalent sur le présent règlement.

A2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- de plus en Ap, les plantations, aménagements et installations ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à leur fréquentation par le public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, etc.) et ce, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

Constructions agricoles ou liées à l'activité agricole autorisées sous conditions :

- les logements sont autorisés, sauf en Ab, Ac, Af, Ap et At, s'ils sont indispensables à l'exploitation agricole et sous réserve qu'ils soient implantés *à moins* de 100m de constructions agricoles préexistantes sur le site d'exploitation.
- les constructions à usage agricole (abris pour animaux, serres, …), qui font moins de 20m^2 d'emprise au sol et sont des annexes ou non de logements, sont autorisées, sauf en Ap, si elles ne conduisent pas à la création de surface de plancher et qu'elles sont implantées à au moins 25m d'une limite séparative de propriété ; elles ne pourront alors ultérieurement, ni être agrandie ni changer d'usage.

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités qui sont liées à l'exploitation agricole, dont les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole (dans les conditions fixés par l'article R151-23 du Code de l'urbanisme), sont autorisées, sauf en Ap : aire naturelle de camping, accueil à la ferme, vente ou transformation des productions de l'exploitation, etc.) ; elles le sont sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article L121-10 du Code de l'urbanisme (Loi Littoral).

- En Ac, sont seulement autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation de carrières sous réserve qu'elles s'accompagnent des aménagements et plantations nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles pour les quartiers proches, le cas échéant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la nature du site, soit en particulier les installations de production d'énergie photovoltaïque (ferme solaire). Ils le sont sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité des exploitations en activités et qu'ils ne soient pas de nature à créer de nouvelles sources de bruit ou de nuisances pour les quartiers riverains (le cas échéant).
- Les aménagements paysagers et installations de sports ou de loisirs permettant la valorisation des carrières en fin d'exploitation ainsi que les petites constructions nécessaires à l'accueil du public ou de la clientèle (installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, objets mobiliers, poste d'observation, cheminements aménagés dont pistes cyclables, etc.) ; Ils le sont sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité des exploitations en activités et qu'ils ne soient pas de nature à créer de nouvelles sources de bruit ou de nuisances pour les quartiers riverains (le cas échéant).

De plus, sous réserve que la capacité des réseaux et voies et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité, sont autorisées :

- Changement de destination des bâtiments, il est autorisé,

- au profit d'une occupation agricole s'il est compatible avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe (il ne nécessite pas alors d'étoilage) ;
- ***pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique :*** au profit d'activités d'entreposage ou d'artisanat compatibles avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- ***pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique :*** au profit de logement, d'activités de restauration ou de service ainsi que d'hébergement hôtelier ou touristique.

- En Ab :

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé pour des activités de services recevant du public, de restauration et d'hébergements touristiques ou hôteliers, ainsi que la création de leurs annexes et extensions,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

De plus, dans les SECTEURS "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" localisés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- les constructions et ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés au projet paysager de l'ensemble ;
- les aires de stationnement : elles seront plantées d'arbres, et leur imperméabilisation réduite autant que possible *(voir 6.2)*,
- les installations pour les sports ou les loisirs sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'imperméabilisation du site,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales ou des eaux usées : ils devront être intégrés dans le paysage de bocage environnant grâce à des plantations d'arbres et d'arbustes.

- En Ae :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens (> *voir le lexique*), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entrepôt,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.
- Le renforcement de la capacité d'accueil existante lors de l'approbation du PLUI, est autorisée s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère des constructions, aménagements et installations nouvelles (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, recul et implantation judicieuse des constructions et installations pour la protection contre les risques et les nuisances, dont le bruit, etc.) ;

- En Af :

- Les aménagements paysagers et installations pour des activités de sports ou de loisirs ;

- En Ah et Ae,

- la création d'annexes ou d'extensions pour les logements existants lors de l'approbation du PLUI, est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

  > dans les communes littorales (= toutes les communes ayant une façade maritime) :

  - Pour les annexes : 30m^2 d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
  - Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 30m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m^2 d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher,

  > dans les autres communes :

  - Pour les annexes : 50m^2 d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
  - Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m^2 d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher,

- En At :

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de service pour camping-car ;
- Les aménagements paysagers et installations pour des activités de sports et les petites constructions nécessaires à l'accueil du public ou de la clientèle des constructions et installations qu'ils complètent (installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, objets mobiliers, poste d'observation, cheminements aménagés dont pistes cyclables, etc.) ;

Ils sont autorisés s'ils sont compatibles avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage, et si des dispositions sont prises pour leur insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, etc.).

DE PLUS :

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla sont autorisées.

Dans les zones inondables sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions, s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;
- Les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs.

~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~
~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines *(voir les arrêtés préfectoraux dans la pièce 4a – Servitudes d'utilité publique)*.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger *(voir la pièce 4a – Servitudes d'utilité publique)*.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

Radon : les communes de Agy et Subles sont comprises dans la zone 3 de la carte des zones ou des émanations potentielles de RADON existent. La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, leurs constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation *(> voir la notice d'information dans les annexes documentaires)*.

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique en introduction du règlement

En Ab : les constructions (extensions ou annexes) ne pourront avoir une hauteur droite supérieure à la hauteur droite des plus hautes constructions existantes.

En, Af et Ah :

- la hauteur à l'égout ou l'acrotère est limitée à 7m ; la hauteur au faitage est limitée à 11m ;
- les extensions ne peuvent porter la hauteur des constructions à plus de deux niveaux droits et un niveau sous combles ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit ; leur hauteur est limitée à 6m au faitage et 3,5m à l'égout ou l'acrotère ;

En Ac, Ae et At : la hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 7m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux constructions et installations à usage d'activités agricoles ou liées à l'exploitation agricole (coopératives)
- ni aux constructions et installations liées à l'exploitation de carrières
- ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions sont implantées le long des voies suivant les dispositions suivantes :

- RN13, RD613 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- RD572, RD13 et RD6 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- RD153 (route des sables) : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe, sauf en Ac et Ae ;
- Autres routes départementales : avec un recul au moins égal à 35m de l'axe ; Ce recul est réduit à 10m de l'axe de la voie dans les secteurs Ae, Af, Ah, et At ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : avec un recul au moins égal à 10m de leur axe ;
- Chemins ruraux qui ne reçoivent pas de circulation automobile autre qu'agricole ainsi que le long des voies cyclables et/ ou pédestres : avec un recul au moins égal à 5m de leur axe, sauf pour les constructions destinées à des activités économiques pour lesquelles le recul sera au moins égal à 10m.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante ou à l'ajout de ses annexes, au sein d'une unité foncière déjà bâtie, si elle se fait sans réduction des reculs préexistants ;
- ni aux serres agricoles, aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

2- Les constructions sont implantées le long des berges de cours d'eau avec un recul au moins égal à 10m sauf pour les constructions et installations d'élevage, pour lesquelles le recul est porté à 35m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée d'un bâtiment existant si elle se fait sans réduction des reculs préexistants.

A 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière dédiée au logement. Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) de leur hauteur totale (pour les installations) sans qu'elle puisse être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Logements (dont annexes et extensions) :

Une nouvelle construction peut être implantée :

- soit en limite séparative de propriété si elle ne compte pas plus d'un niveau droit (avec ou non un niveau sous combles) dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite ou si elle vient en adossement à une construction implantée en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 3m.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

A 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sauf en Ap : une annexe de moins de 20m^2 d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de surface de plancher (type abris pour animaux) pourra être implantée à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150m ; elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination. Elle sera de plus implantée à au moins 25m d'une limite séparative de propriété.

A5 *- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

A 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En Ab : la densité des constructions est limitée à 0,15.

En Ae : la densité des constructions est limitée à 0,20 ;

En Ah : la densité des constructions résulte des dispositions de l'article A2 ;

En Af et At : la densité des constructions est limitée à 0,10.

La densité se calcule en prenant en compte la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans le secteur d'accueil .

A 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Elles présenteront des teintes proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits (sauf pour les vérandas, serres ou panneaux solaires et photovoltaïques). Cependant :
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Sa teinte ne sera ainsi ni trop claire ou trop vive, mais dans les nuances des enduits traditionnels du secteur. Les façades des constructions de grande dimension présenteront des teintes rabattues.

> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

A 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques :

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les clôtures (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque leur état sanitaire le nécessite, ils pourront être remplacés.

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui déterminent son ~~identité paysagère~~ identification comme "patrimoine bâti remarquable" (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;

> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

Nota : le patrimoine de niveau 1 correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique.

A 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***A6 -** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

A 6.1 - CLOTURES (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles)

Leur hauteur est limitée à 2m. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de teinte neutre ;
- un ouvrage de type "clôture de haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de teinte neutre ;
- une palissade aspect bois naturel ou vieilli.

Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limites séparatives avec une autre propriété bâtie ou dans la zone d'accès à l'unité foncière.

Dans les zones inondables, elles devront être aménagées en partie basse pour permettre l'évacuation des eaux si besoin.

Les portails sont de plus autorisés jusqu'à une hauteur de 2m ; ils s'intégreront harmonieusement avec le reste de la clôture.

De plus, les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures

et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions précédentes). Si elles sont démolies ponctuellement, les dispositions précédentes peuvent s'appliquer.

A 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions, soit en particulier les constructions des activités économiques.

En Ab : Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle), réalisées dans les "secteurs d'espaces verts à conserver" seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Seules les voies d'accès pourront être imperméabilisées.

En Ae : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En Af et Ah : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.

En At : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 80% de la superficie de l'unité foncière.

Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …).

A 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : Ils seront préservés ; Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins ou petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

  Les talus et fossés qui doublent les haies seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

  > Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

A7 - Stationnement

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

Ainsi, en particulier en Ah, Ae et At, le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

III - Équipements et réseaux

A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ainsi :

- le jumelage des accès pourra être imposé pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement ;
- Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Rappel : l'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

A9 - Desserte par les réseaux

A 9.1 - EAU POTABLE:

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

Nota : Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des implantations existantes situées en aval.

A 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM

  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

  Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

A 9.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maitrise de l'écoulement des eaux pluviales en aval (vers le réseau enterré ou les fossés). Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

A 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

A 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune règle particulière.

A10 – *Ordures ménagères*

Aucune règle particulière.

Présentation de la zone

La zone N comprend les parties du territoire communautaire, équipées ou non, à protéger du fait de l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturels et/ou du fait de la présence de zones de risques naturels.

Elle peut intégrer des secteurs bâtis dont on souhaite limiter strictement l'expansion.

On y distingue ainsi :

- **des secteurs Np** protégés de toute urbanisation ou extension de construction, du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager, de leur situation dans une commune où s'applique la Loi Littoral ou de la présence de risques ;
- **des secteurs Na** où existent des sites d'exploitation agricole mais où l'intérêt des milieux naturels, sites ou paysages, justifie l'encadrement de la constructibilité agricole ;
- **un secteur Nce** qui repère le site de l'ancien centre d'enfouissement technique au sein des carrières d'Esquay-sur-Seulles ;
- **des secteurs Nf** correspondant à des espaces aménagés pour l'accueil de pratiques sportives, récréatives, mémorielles ou touristiques, ou à (ré)aménager pour de telles pratiques du fait de leur intérêt paysager ou écologique ; **les sous-secteurs Nfm** sont concernés par l'application de la Loi Littoral ;
- **des secteurs Ne** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant de nouvelles constructions et installations pour des activités économiques, en complément de celles qui s'y trouvent ;
- **des secteurs Nh** où pourront être créés des annexes et extensions pour les bâtiments à usage d'habitation qu'ils contiennent ;
- **un secteur Nt,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) recevant un camping.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier des Plans de Prévention des Risques, , annexées au PLUi

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

N1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Le tableau ci-contre et le texte qui suit, précisent les destinations et sous destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir l'article N2.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Na	Nce	Ne STECAL	Nf Nfm	Nh	Np	Nt STECAL	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	Asc	I	Asc	I	Asc	I	I	I
Hébergements hôteliers	I	I	I	I	Asc*	I	Asc	Asc*
Restauration	I	I	I	I	Asc*	I	I	Asc*
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail cinéma	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I	Asc	I	Asc*	I	I	Asc*
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	Asc	I	Asc	I	I	I	I	Asc*
Autres activités artisanales ou industrielles	I	Asc	Asc	I	I	I	I	Asc*
Exploitations agricole et forestière	Asc	I	Asc*	I	I	I	I	I

- *dans le cadre d'un changement de destination*

De plus sont interdits :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- L'arrachage des haies ou la destruction des arbres identifiés sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues en N6 ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées en N2 ;
- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation, une submersion ou un mouvement de terrain ;
- Tout dépôt de déchets ou matériaux ;
- Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement sauf en Nce;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- Tout nouvel hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, …) ou terrain de camping à compter de la date d'approbation du PLUI ;
- Sauf en Na et Ne : toute nouvelle construction ou installation agricole ou conchylicole ;
- En zone inondable : tout nouveau bâtiment ; les exhaussements de sol ;

SUBMERSION MARINE / RECUL DU TRAIT DE COTE : sur les communes de d'Arromanches, de Saint Côme de Fresné et de Tracy sur mer, les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX DU BESSIN, prévalent sur le présent règlement.

N2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils devront être compatibles avec les dispositions de la Loi Littoral.

Constructions liées à l'exploitation agricole

- sont autorisés seulement en Na :
  - les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils devront être compatibles avec les dispositions de la Loi Littoral.
  - les logements sous réserve d'être indispensables à l'exploitation agricole et d'être implantés à moins de 100m de constructions agricoles préexistantes sur le site d'exploitation.
- sont autorisés sauf en Np, Nt, Nce, Nfm et Nf : les constructions à usage agricole (abris pour animaux, serres, …), qui font moins de 20m^2 d'emprise au sol et sont des annexes ou non de logements, si elles ne conduisent pas à la création de surface de plancher et qu'elles sont

implantées à au moins 25m d'une limite séparative de propriété ; elles ne pourront ultérieurement, ni être agrandie, ni changer d'usage.

En Np, seuls sont autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs, et ce dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (le cas échéant). Sont ainsi en particulier autorisés, les ouvrages nécessaires à la protection contre la submersion, les éboulements ou les inondations, sous réserve d'aménagements qui assureront leur insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants.

En Nce, seuls sont autorisés :

- Les installations et aménagements liés au fonctionnement et à l'insertion paysagère et environnementale du centre d'enfouissement technique des déchets, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la nature du site, soit en particulier les installations de production d'énergie photovoltaïque (ferme solaire). Ils le sont sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité des exploitations en activités et qu'ils ne soient pas de nature à créer de nouvelles sources de bruit ou de nuisances pour les quartiers riverains (le cas échéant).

En Nf :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve, qu'elles soient nécessaires à des activités sportives, culturelles, touristiques ou récréatives, à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à leur fréquentation par le public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, etc.) et pour les constructions, qu'elles aient moins de 20m2 d'emprise au sol.

En Nfm :

- Seuls les installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs sont autorisées, et ce dans le respect de la loi littoral ;
- Les plantations, aménagements et installations liées à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à l'organisation de leur fréquentation par le public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement non imperméabilisées, aires de pique-nique, etc.), sous réserve qu'ils soient réversibles et qu'ils respectent les dispositions de la Loi Littoral ;

- En Nt, seules sont autorisées :

- Les extensions de constructions nécessaires à l'activité du camping existant.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

De plus, sous réserve que la capacité des réseaux et voies et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité ;:

- Changement de destination des bâtiments : il est autorisé,

- ***pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique :*** au profit d'activités d'entreposage ou d'artisanat compatibles avec le voisinage résidentiel s'il existe ;
- ***pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique :*** au profit de logement, d'activités de restauration ou de service ainsi que d'hébergement hôtelier ou touristique.

- En Ne :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens > *voir le lexique*), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entrepôt,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités précédentes ;
- Le changement de destination au profit des activités et équipements précédents.
- Le renforcement de la capacité d'accueil existante lors de l'approbation du PLUI, est autorisé s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises en tant que besoin pour l'insertion environnementale et paysagère (plantations d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.) des constructions, aménagements et installations nouvelles ;

- **En Nh et Ne**, les annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas

  > dans les communes littorales (au sens de la Loi Littoral) :

  - Pour les annexes : 30m^2 d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
  - Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 30m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m^2 d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher ;

  > dans le reste du territoire communautaire :

  - Pour les annexes : 50m^2 d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
  - Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m^2 d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher ;

DE PLUS :

Dans les zones inondables sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions, s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;
- Les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs.

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla sont autorisées ;

~~Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.~~
~~*Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.*~~

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL :

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines *(voir les arrêtés préfectoraux dans la pièce 4a – Servitude d'utilité publique)*.

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger *(voir documents dans la pièce 4a – Servitude d'utilité publique)*.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides repérées par l'atlas de la DREAL, sont impactées par une demande d'autorisation d'urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront prises.

Radon : les communes de Agy et Subles sont comprises dans la zone 3 de la carte des zones ou des émanations potentielles de RADON existent. La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, leurs constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation. *(> voir la notice d'information dans les annexes documentaires)*

N3 - *Mixité fonctionnelle et sociale*

Aucune règle particulière.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N4 - *Volumétrie et implantation des constructions*

N 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
Voir le lexique en introduction du règlement

En Nf et Nt :

- La hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faitage ;

En Ne et Nh :

- La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ;
- Les extensions ne peuvent porter la hauteur des constructions à plus de deux niveaux droits et un niveau sous combles ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit ; leur hauteur est limitée à 6m au faitage et 3,5m à l'égout ou l'acrotère ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

N 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées le long des voies suivant les dispositions suivantes :

- RN13, RD613 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- RD572, RD13 et RD6 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- Autres routes départementales : avec un recul au moins égal à 35m de l'axe ; Ce recul est réduit à 10m de l'axe de la voie dans les secteurs Ne, Nf, Nh, et Nt ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : avec un recul au moins égal à 10m de leur axe ;

- Chemins ruraux qui ne reçoivent pas de circulation automobile autre qu'agricole ainsi que le long des voies cyclables et/ ou pédestres : avec un recul au moins égal à 5m de leur axe.

Les constructions sont implantées le long des berges de cours d'eau avec un recul au moins égal à 10m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée d'un bâtiment existant si elle se fait sans réduction des reculs préexistants.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante ou à l'ajout de ses annexes, si elle se fait sans réduction des reculs préexistants,
- ni aux serres agricoles, ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

N 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière dédiée au logement. Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) de leur hauteur totale (pour les installations) sans qu'elle puisse être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Logements (dont annexes et extensions) :

Une nouvelle construction peut être implantée :

- soit en limite séparative de propriété si elle ne compte pas plus d'un niveau droit (avec ou non un niveau sous combles) dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite ou si elle vient en adossement à une construction implantée en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 3m.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

Rappel pour prise en compte :

> *En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou créer une ouverture dans une construction ou une clôture situées en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fonds voisin.*

N 4.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sauf en Np : Une annexe de moins de 20m^2 d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de surface de plancher (type abris pour animaux) pourra être implantée à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150m ; elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination. Elle sera de plus implantée à au moins 25m d'une limite séparative de propriété.

***N5** - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

N 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En Ne : la densité des constructions est limitée à 0,20 ;

En Nh : la densité des constructions résulte des dispositions de l'article N2.

En Nt : la densité et l'emprise au sol des constructions sont limitées à 0,03

N 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Elles présenteront des teintes proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits (sauf pour les vérandas, serres ou panneaux solaires et photovoltaïques). Cependant :
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Sa teinte ne sera ainsi ni trop claire ou trop vive, mais dans les nuances des enduits traditionnels du secteur. Les façades des constructions de grande dimension présenteront des teintes rabattues ;
  - *Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.*

N 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques :

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état.

La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les clôtures (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque leur état sanitaire le nécessite, ils pourront être remplacés.

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui déterminent son ~~identité paysagère~~ identification comme "patrimoine bâti remarquable" (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;

> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

Nota : le patrimoine de niveau 1 correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique.

N 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, …).

***N6 -** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

N 6.1 - CLOTURES

Leur hauteur est limitée à 2m. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de teinte neutre ;
- un ouvrage de type "clôture de haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de teinte neutre ;
- une palissade aspect bois naturel ou vieilli.

Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou dans la zone d'accès à l'unité foncière.

Dans les zones inondables, les clôtures devront être aménagées en partie basse pour permettre l'évacuation des eaux, si besoin.

Les portails sont de plus autorisés jusqu'à une hauteur de 2m ; ils s'intégreront harmonieusement avec le reste de la clôture.

Les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions précédentes). Si elles sont démolies ponctuellement, les dispositions précédentes peuvent s'appliquer.

N 6.2 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, …) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions, soit en particulier les constructions des activités économiques.

Dans les secteurs Nfm, les aires de stationnement feront l'objet d'un projet paysager, afin que des aménagements et plantations assurent leur insertion dans le paysage littoral.

De plus :

- **En Ne :** la surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.
- **En Nh : l**a surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.
- **En Nf : l**a surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 80% de la superficie de l'unité foncière.

Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …).

N 6.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : Ils seront préservés ; Cette préservation n'interdit pas la création d'accès, chemins ou petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.

- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Il sera globalement préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

  Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

- Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait.

  > Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

***N7** - Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies. Ainsi, en particulier en Nh et Ne, le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

III - Équipements et réseaux

***N8** - Desserte par les voies publiques ou privées*

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ainsi :

- le jumelage des accès pourra être imposé pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement ;
- Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

Rappel : aucun accès automobile privatif ne peut être créé sur les chemins ruraux.
L'autorisation du gestionnaire de la voie est requise pour tout aménagement ou prise d'accès.

***N9 -** Desserte par les réseaux*

N 9.1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

Nota : Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des implantations existantes situées en aval.

N 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM

  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

N 9.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maitrise de l'écoulement des eaux pluviales en aval (vers le réseau enterré ou les fossés). Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

Rappel : le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

N 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Aucune règle particulière.

N 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune règle particulière.

***N10 –** Ordures ménagères*

Aucune règle particulière.

ANNEXES AU RÈGLEMENT

- **Liste des éléments bâtis remarquables repérés**

- **Notice sur le stationnement des vélos dans les espaces privés** : dimensions et caractéristiques – Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie