

Modification n°5 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire
en date du **27 juin 2024**

le Président **Patrick GOMONT**

53a

RÈGLEMENT ÉCRIT

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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 démolit, 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 m², 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, garage avec réparation automobile, 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-cœuvre ;

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.

Faitage : 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) :

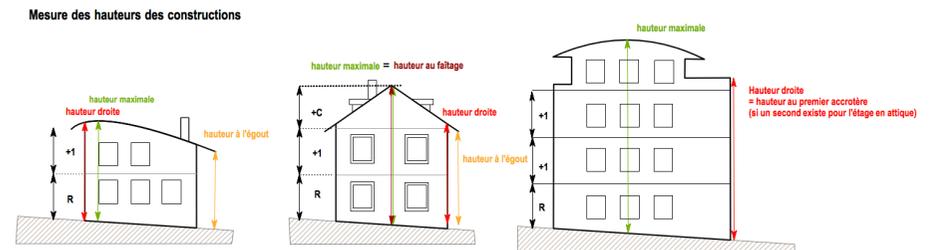
La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande sauf :

- 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.

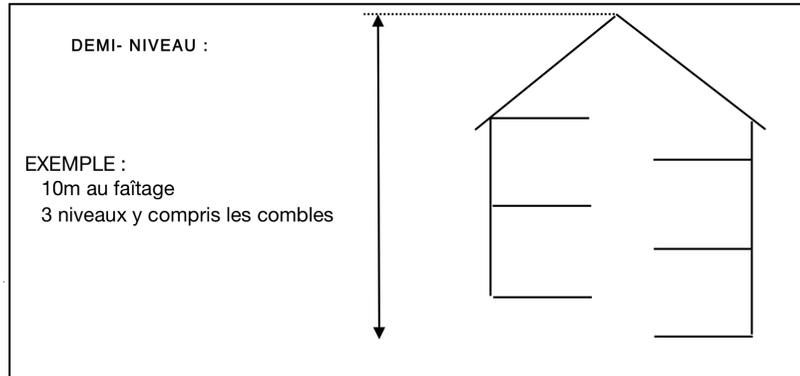
Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

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'exerce 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 ;

Ombrière : construction destinée à fournir de l'ombre et qui reçoit des panneaux photovoltaïques en toiture, pour la production d'énergie solaire ; elle est composée d'une toiture posée sur un ou plusieurs poteaux ou suspendue en porte-à-faux sur un bâtiment.

Ne rentre dans cette catégorie que les constructions dont au plus un côté est plein.

Un carport qui répond à cette définition est assimilé à une ombrière.

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, seniors, 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 <i>dont pour un seul vélo</i>	2,0 x 0,6 m <i>2,0 x 0,9 m</i>	0,90 m
en épi à 45° <i>dont pour le 1^{er} vélo</i>	0,8 x 1,4 m <i>1,4 x 1,4 m</i>	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 contient 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 « 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 :

1- que les dispositions qui résultent de la Loi Littoral (articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), s'appliquent selon les modalités d'application prévues par le SCOT DU BESSIN ;

2- que les dispositions 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

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. Ainsi lorsqu'un phasage d'urbanisation est inscrit, une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si elle le respecte.

De plus, 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 40m² 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, 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

A - 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 termes de gamme, de taille ou de type de logements.

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

- o 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,
- o les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs,
- o les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m² de surface de plancher;

B - 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 termes de gamme, de taille ou de type de logements.

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

- o 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,
- o les logements groupés, intermédiaires ou collectifs,

Cependant, pour le secteur 1AUGc visé par l'OAP 03, sur Port en Bessin, l'objectif de 30% de logements au service de la diversification de la production de logements du secteur sera totalement assuré par la création de logements locatifs sociaux.

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 150m², et leur surface de plancher est au plus égale à 200m² 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.

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.

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 ; ce recul ne s'applique pas aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière.

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile créées à l'intérieur 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,
 - o 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 ;
 - o une aire de stationnement pourra être couverte d'une ombrière, d'une pergola ou d'un "carport" implanté à l'alignement ; il ne pourra alors être fermé d'une porte côté voie.

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 :
 - o soit de s'adosser à une construction présente ou prévue sur le fonds voisin,
 - o 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.

Elles ne s'appliquent pas aux ombrières qui sont implantées avec un recul au moins égal à 2m.

Rappel pour prise en compte :

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 12m²;
- aux ombrières ou 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.
- ni aux ombrières de parking.

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 privées).

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 60m² ;
- au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m² ;

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) :

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

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

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

Restaurant :

- o 1 place de stationnement par tranche entière de 10m² 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) :

- o au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m² de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m² 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 :

- o au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m² de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m² 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 minimale d'emprise 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 piédestre 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.

Rappels :

- le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les demandes d'autorisation justifieront de la prise en compte des dispositions prévues par le SDAGE et les SAGE en application, en ce qui concerne le dimensionnement des ouvrages.

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.