

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du **30 JANVIER 2020**

le Président Patrick GOMONT

3a

RÈGLEMENT ÉCRIT

Bayeux Intercom
4 place Gauquelin Despallières
14400 Bayeux

www.bayeux-intercom.fr

02 31 51 63 00



1.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, notwithstanding 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 Prémption 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) ;

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

Annexe : 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 : pour cette notion qui n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, on prendra en compte les constructions et installations concernant :

- 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 locaux pour associations, salles des fêtes, etc.) financés par des fonds publics,
- les lieux de culte,
- les parcs d'expositions, locaux pour foire, etc.
- les infrastructures de réseaux ou les services urbains (dont logistiques),

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

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, ni d'équipement public (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 permettent d'assurer à une population les services collectifs dont elle a besoin. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Les équipements de superstructure que sont les bâtiments à usage collectif.
- 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 l'énergie ou de l'hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières ou 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 : 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 la surface de plancher 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 :

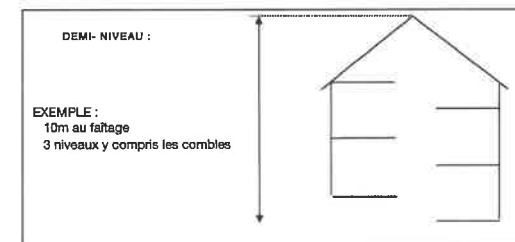
- si des dispositions particulières sont prévues par le règlement de zone ou qu'une cote de niveau minimale de plancher est retenue par un Plan de Prévention des Risques ou une carte d'aléa, elle s'apprécie alors par rapport à ces données.
- dans le cas de terrains naturels fortement décaissés par rapport 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 cote 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, ...

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 contiguës 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, 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 2,0 x 0,9 m	0,90 m
en épi à 45° <i>dont pour le 1^{er} vélo</i>	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 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 ;

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 adaptées au passage des piétons et des cyclistes.