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,

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, d'anciennes carrières, …) : 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.

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.

  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 (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.

<u>Obligation de planter :</u>

- 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 :

- <u>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.</u> Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- <u>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</u> : 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.
- <u>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.</u> 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.
- <u>Les mares identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme</u> 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 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.