

## Présentation de la zone

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

**On distingue :**

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

**Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :**

- **qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**
  - **qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier les dispositions des Plans de Prévention des Risques,**
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

## Règlement de la zone

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

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

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

Sur le reste de la zone, sont interdits :

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

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

Sont seulement autorisés en UTa :

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

Sont seulement autorisés en UTb :

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

Sont seulement autorisés en UTc :

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

Sur le reste de la zone, sont autorisés :

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

- Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont les équipements d'infrastructures ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers public ou d'intérêt collectif.

**DE PLUS :**

- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains, ...) : 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.

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

#### UT3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune autre règle.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UT4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### UT 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions seront implantées à une distance :

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

Les dispositions de cet article :

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

#### UT 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

*Rappel pour prise en compte :*

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

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

Aucune règle particulière.

### UT5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### UT 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Aucune règle particulière.

#### UT 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un ensemble bâti, présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au site, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
  - Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les toitures à faible pente (inférieure à 30°) seront masquées par des acrotères.
  - Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant, lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
- Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.*
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

### UT 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

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

#### Patrimoine de niveau 2 :

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

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

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

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

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

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

#### Patrimoine de niveau 3 :

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

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

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

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

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

### UT 5.4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

### UT 6.1 - CLOTURES

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

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

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

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

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

> *La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.*

#### Obligation de planter :

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

Rappel pour prise en compte :

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

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

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

Font l'objet de mesures spécifiques :

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

### UT7 – Stationnement

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

### STATIONNEMENT DES CYCLES :

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

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

## III - Équipements et réseaux

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

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

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

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

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

### UT9 - Desserte par les réseaux

#### UT 9.1 - EAU POTABLE

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

#### UT 9.2 - EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de BAYEUX INTERCOM.*

**UT 9.3 - EAUX PLUVIALES**

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

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

Ces dispositions s'appliquent :

- à toute opération d'aménagement qui conduit à l'imperméabilisation d'une superficie supérieure à 500m<sup>2</sup> (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<sup>2</sup> ; 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.

**UT 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES**

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

**UT 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

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

**UT10 – Ordures ménagères**

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