Présentation de la zone

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

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

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

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

Règlement de la zone

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

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

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

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

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

Sont de plus interdits :

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

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

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

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

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

RAPPEL :

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

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

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

1AUEa3 - *Mixité fonctionnelle et sociale*

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

Maitrise de l'implantation des commerces de détail

Pas d'autres règles.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUEa4 - *Volumétrie et implantation des constructions*

1AUEa 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- les constructions auront une hauteur maximale de 15m ;

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

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

Les constructions sont implantées :

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappel pour prise en compte :

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

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

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

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

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

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

1AUEa 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Pas de règle.

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

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

En conséquence :

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

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

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.

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

Sans objet.

1AUEa 5.4 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

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

1AUEa 6.1 - CLOTURES

> voir les O.A.P. Pièce 2b

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

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

De plus :

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

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

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

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

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

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

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

Rappel pour prise en compte :

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

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

Font l'objet de mesures spécifiques :

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

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

***1AUEa7** – Stationnement*

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

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

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

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

STATIONNEMENT DES CYCLES :

> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos

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

III - Équipements et réseaux

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

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

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5 m.

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

Voirie :

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

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

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

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

1AUEa9 - *Desserte par les réseaux*

1AUEa 9.1 - EAU POTABLE

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

1AUEa 9.2 - EAUX USÉES

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

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

1AUEa 9.3 - EAUX PLUVIALES

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

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

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

1AUEa 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

1AUEa 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

1AUE10 – *Ordures ménagères*

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