Présentation de la zone

La zone A comprend les parties du territoire communautaire, équipés ou non, destinées à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production (dont le stockage et l'entretien du matériel agricole), ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées, en cohérence avec les orientations du PADD.

On y distingue :

- **des secteurs Ap** où les nouvelles constructions agricoles sont interdites afin de préserver le paysage et l'environnement arrière-littoral ;
- **un secteur Ab,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) réservé à l'accueil d'activités de services recevant du public et/ou d'activités d'hébergement hôtelier.
- **des secteurs Ac** où des carrières peuvent être exploitées et des mises en valeur d'intérêt écologique, environnemental et /ou paysager, peuvent être réalisées après l'exploitation.
- **des secteurs Ae,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant de nouvelles constructions et installations pour des activités économiques ou des équipements collectifs en complément de celles qui s'y trouvent (artisans, coopératives agricoles, stations d'épuration, …) ;
- **un secteur Af,** aménageable du fait des installations d'intérêt collectif qu'il reçoit ;
- **des secteurs Ah** où pourront être créées des annexes et extensions pour les logements qu'ils contiennent ;
- **des secteurs At** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) réservés à l'accueil d'aires de campings ou d'hébergements légers de loisirs, et des installations sportives ou récréatives qui leur sont liées.

Il est rappelé aux pétitionnaires :

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

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

Règlement de la zone

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

A1 - *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 l'article A2.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	**Ac**	**Ab STECAL**	**Ae STECAL**	**Af**	**Ah**	**At STECAL**	**Ap**	**Reste de la zone**
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	Asc	Asc	I	Asc	I	I	Asc*
Hébergements hôteliers	I	Asc	I	I	Asc*	Asc	I	Asc*
Restauration	I	Asc	I	I	Asc*	I	I	Asc*
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail, cinéma	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	Asc	I	Asc*	Asc	I	Asc*
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	Asc	I	I	I	I	Asc*
Autres activités artisanales ou industrielles	Asc	I	Asc	I	I	I	I	Asc*
Exploitations agricoles Exploitations forestières	I	I	Asc* I	Asc* I	Asc* I	Asc* I	I	A I

** dans le cadre d'un changement de destination*

De plus sont interdits :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- L'arrachage des haies ou la destruction des arbres identifiés sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues en A6 ;
- Les changements de destination qui ne sont pas autorisées en A2 ;
- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation, une submersion ou un glissement de terrain ;
- En zone inondable : tout nouveau bâtiment ; les exhaussements de sol ;
- Sauf en At : les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, …) ; Cependant, les aires naturelles de camping qui participent à la mise en valeur d'une exploitation agricole sont autorisées sur l'ensemble de la zone.
- Sauf en Ac : 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 ;
- Sauf en Ac et Ae : tout dépôt de déchets ou matériaux ;

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.

A2 – *Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

Constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- ils sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- de plus en Ap, les plantations, aménagements et installations ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à leur fréquentation par le public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, etc.) et ce, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

Constructions agricoles ou liées à l'activité agricole autorisées sous conditions :

- les logements sont autorisés, sauf en Ab, Ac, Af, Ap et At, s'ils sont indispensables à l'exploitation agricole et sous réserve qu'ils soient implantés *à moins* de 100m de constructions agricoles préexistantes sur le site d'exploitation.
- les constructions à usage agricole (abris pour animaux, serres, …), qui font moins de 20m^2 d'emprise au sol et sont des annexes ou non de logements, sont autorisées, sauf en Ap, si elles ne conduisent pas à la création de surface de plancher et qu'elles sont implantées à au moins 25m d'une limite séparative de propriété ; elles ne pourront alors ultérieurement, ni être agrandie ni changer d'usage.

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités qui sont liées à l'exploitation agricole, dont les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole (dans les conditions fixés par l'article R151-23 du Code de l'urbanisme), sont autorisées, sauf en Ap : aire naturelle de camping, accueil à la ferme, vente ou transformation des productions de l'exploitation, etc.) ; elles le sont sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article L121-10 du Code de l'urbanisme (Loi Littoral).

- En Ac, sont seulement autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation de carrières sous réserve qu'elles s'accompagnent des aménagements et plantations nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles pour les quartiers proches, le cas échéant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs ;
- Les dépôts de matériaux inertes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la nature du site, soit en particulier les installations de production d'énergie photovoltaïque (ferme solaire). Ils le sont sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité des exploitations en activités et qu'ils ne soient pas de nature à créer de nouvelles sources de bruit ou de nuisances pour les quartiers riverains (le cas échéant).
- Les aménagements paysagers et installations de sports ou de loisirs permettant la valorisation des carrières en fin d'exploitation ainsi que les petites constructions nécessaires à l'accueil du public ou de la clientèle (installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, objets mobiliers, poste d'observation, cheminements aménagés dont pistes cyclables, etc.) ; Ils le sont sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité des exploitations en activités et qu'ils ne soient pas de nature à créer de nouvelles sources de bruit ou de nuisances pour les quartiers riverains (le cas échéant).

De plus, sous réserve que la capacité des réseaux et voies et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité, sont autorisées :

- Changement de destination des bâtiments, il est autorisé,

- au profit d'une occupation agricole s'il est compatible avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe (il ne nécessite pas alors d'étoilage) ;
- ***pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique :*** au profit d'activités d'entreposage ou d'artisanat compatibles avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- ***pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique :*** au profit de logement, d'activités de restauration ou de service ainsi que d'hébergement hôtelier ou touristique.

- En Ab :

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé pour des activités de services recevant du public, de restauration et d'hébergements touristiques ou hôteliers, ainsi que la création de leurs annexes et extensions,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

<u>De plus, dans les SECTEURS "D'ESPACES VERTS À CONSERVER"</u> localisés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- les constructions et ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés au projet paysager de l'ensemble ;
- les aires de stationnement : elles seront plantées d'arbres, et leur imperméabilisation réduite autant que possible *(voir 6.2)*,
- les installations pour les sports ou les loisirs sous réserve qu'elles ne conduisent pas à l'imperméabilisation du site,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales ou des eaux usées : ils devront être intégrés dans le paysage de bocage environnant grâce à des plantations d'arbres et d'arbustes.

- En Ae :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens (> *voir le lexique*), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entrepôt,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.
- Le renforcement de la capacité d'accueil existante lors de l'approbation du PLUI, est autorisée s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère des constructions, aménagements et installations nouvelles (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, recul et implantation judicieuse des constructions et installations pour la protection contre les risques et les nuisances, dont le bruit, etc.) ;

- En Af :

- Les aménagements paysagers et installations pour des activités de sports ou de loisirs ;

- En Ah et Ae,

- la création d'annexes ou d'extensions pour les logements existants lors de l'approbation du PLUI, est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

  > dans les communes littorales (= toutes les communes ayant une façade maritime) :

  - Pour les annexes : 30m^2 d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
  - Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 30m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m^2 d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher,

  > dans les autres communes :

  - Pour les annexes : 50m^2 d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ;
  - Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ou 30m^2 d'emprise au sol pour les constructions où l'on ne décompte pas de surface de plancher,

- En At :

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de service pour camping-car ;
- Les aménagements paysagers et installations pour des activités de sports et les petites constructions nécessaires à l'accueil du public ou de la clientèle des constructions et installations qu'ils complètent (installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, objets mobiliers, poste d'observation, cheminements aménagés dont pistes cyclables, etc.) ;

Ils sont autorisés s'ils sont compatibles avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage, et si des dispositions sont prises pour leur insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, etc.).

DE PLUS :

Dans les zones de recul le long des lignes électriques haute tension portées sur le règlement graphique : seules les constructions qui ne sont pas destinées à recevoir une occupation continue qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla sont autorisées.

Dans les zones inondables sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions, s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;
- Les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs.

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,…), les constructeurs et aménageurs prendront toutes dispositions préventives pour se prémunir de ces risques.

Ainsi, ils réaliseront les études géotechniques indispensables à la connaissance des sols afin de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Nota : L'autorité compétente en matière d'urbanisme devant s'assurer, avant de délivrer l'autorisation, du respect de ces conditions, fera application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

RAPPEL

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés 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 périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines *(voir les arrêtés préfectoraux dans la pièce 4a – Servitudes d'utilité publique)*.

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 reculs et de protection en cohérence avec les études de danger *(voir la pièce 4a – Servitudes d'utilité publique)*.

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

Dans les zones de remontée de nappe, 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.

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.

Radon : les communes de Agy et Subles sont comprises dans la zone 3 de la carte des zones ou des émanations potentielles de RADON existent. La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, leurs constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation *(> voir la notice d'information dans les annexes documentaires)*.

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En Ab : les constructions (extensions ou annexes) ne pourront avoir une hauteur droite supérieure à la hauteur droite des plus hautes constructions existantes.

En, Af et Ah :

- la hauteur à l'égout ou l'acrotère est limitée à 7m ; la hauteur au faitage est limitée à 11m ;
- les extensions ne peuvent porter la hauteur des constructions à plus de deux niveaux droits et un niveau sous combles ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit ; leur hauteur est limitée à 6m au faitage et 3,5m à l'égout ou l'acrotère ;

En Ac, Ae et At : la hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère est limitée à 7m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :
- ni aux constructions et installations à usage d'activités agricoles ou liées à l'exploitation agricole (coopératives)
- ni aux constructions et installations liées à l'exploitation de carrières

- ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1- Les constructions sont implantées le long des voies suivant les dispositions suivantes :

- RN13, RD613 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- RD572, RD13 et RD6 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- RD153 (route des sables) : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe, sauf en Ac et Ae ;
- Autres routes départementales : avec un recul au moins égal à 35m de l'axe ; Ce recul est réduit à 10m de l'axe de la voie dans les secteurs Ae, Af, Ah, et At ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : avec un recul au moins égal à 10m de leur axe ;
- Chemins ruraux qui ne reçoivent pas de circulation automobile autre qu'agricole ainsi que le long des voies cyclables et/ ou pédestres : avec un recul au moins égal à 5m de leur axe, sauf pour les constructions destinées à des activités économiques pour lesquelles le recul sera au moins égal à 10m.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante ou à l'ajout de ses annexes, au sein d'une unité foncière déjà bâtie, si elle se fait sans réduction des reculs préexistants ;
- ni aux serres agricoles, aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

2- Les constructions sont implantées le long des berges de cours d'eau avec un recul au moins égal à 10m sauf pour les constructions et installations d'élevage, pour lesquelles le recul est porté à 35m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée d'un bâtiment existant si elle se fait sans réduction des reculs préexistants.

A 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière dédiée au logement. Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) de leur hauteur totale (pour les installations) sans qu'elle puisse être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Logements (dont annexes et extensions) :

Une nouvelle construction peut être implantée :

- soit en limite séparative de propriété si elle ne compte pas plus d'un niveau droit (avec ou non un niveau sous combles) dans une bande de 3m comptée par rapport à la limite ou si elle vient en adossement à une construction implantée en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout ou à l'acrotère avec un minimum de 3m.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

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.

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

Sauf en Ap : une annexe de moins de 20m^2 d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de surface de plancher (type abris pour animaux) pourra être implantée à une distance du logement dont elle dépend au plus égale à 150m ; elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination. Elle sera de plus implantée à au moins 25m d'une limite séparative de propriété.

A5 *- Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère*

A 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En Ab : la densité des constructions est limitée à 0,15.

En Ae : la densité des constructions est limitée à 0,20 ;

En Ah : la densité des constructions résulte des dispositions de l'article A2 ;

En Af et At : la densité des constructions est limitée à 0,10.

La densité se calcule en prenant en compte la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans le secteur d'accueil .

A 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

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

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes 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 une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.

- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Elles présenteront des teintes proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits (sauf pour les vérandas, serres ou panneaux solaires et photovoltaïques). 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 ;
- 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. Sa teinte ne sera ainsi ni trop claire ou trop vive, mais dans les nuances des enduits traditionnels du secteur. Les façades des constructions de grande dimension présenteront des teintes rabattues.

> 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.

A 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 identification comme "patrimoine bâti remarquable" (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.

A 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 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, …).

***A6 -** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

A 6.1 - CLOTURES (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles)

Leur hauteur est limitée à 2m. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de teinte neutre ;
- un ouvrage de type "clôture de haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de teinte neutre ;
- une palissade aspect bois naturel ou vieilli.

Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limites séparatives avec une autre propriété bâtie ou dans la zone d'accès à l'unité foncière.

Dans les zones inondables, elles devront être aménagées en partie basse pour permettre l'évacuation des eaux si besoin.

Les portails sont de plus autorisés jusqu'à une hauteur de 2m ; ils s'intégreront harmonieusement avec le reste de la clôture.

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.

A 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.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Des haies vives ou des arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions, soit en particulier les constructions des activités économiques.

En Ab : Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle), réalisées dans les "secteurs d'espaces verts à conserver" seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Seules les voies d'accès pourront être imperméabilisées.

En Ae : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En Af et Ah : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.

En At : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 80% de la superficie de l'unité foncière.

Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, …).

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

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
  > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.
- Les espaces paysager ou écologique remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : Ils seront préservés ; 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.

***A7** - Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Ainsi, en particulier en Ah, Ae et At, le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

III - Équipements et réseaux

***A8 -** 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.

***A9 -** Desserte par les réseaux*

A 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.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

Nota : Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des implantations existantes situées en aval.

A 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.

A 9.3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maitrise de l'écoulement des eaux pluviales en aval (vers le réseau enterré ou les fossés). Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

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

A 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

A 9.5 - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune règle particulière.

A10 – *Ordures ménagères*

Aucune règle particulière.