

Présentation de la zone

La zone « **urbaine générale** » dite **UG** regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des objectifs retenus pour l'évolution des paysages et formes urbaines ainsi que des densités d'occupation :

- **Les secteurs UGa** regroupent des quartiers de constructions anciennes dans les villes et villages de Bayeux Intercom. Les maisons et immeubles y forment des fronts bâtis (souvent sur trois niveaux droits) dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence urbaine.
Ils sont situés dans la partie de la ville ancienne de Bayeux non couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dans les quartiers qui se prolongent sur Saint-Vigor-le-Grand, ainsi que le centre ancien des villes d'Arromanches-les-Bains et de Port-en-Bessin-Huppain.
- **Les secteurs UGb** regroupent aussi des quartiers de constructions anciennes, mais les maisons et immeubles y sont moins hauts et les formes urbaines peuvent y être plus multiples. Le règlement organise le maintien de leur caractère urbanistique et architectural.
- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement y favorise la densification "douce" et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle c'est-à-dire, de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remise en cause, la qualité du cadre de vie qui les caractérise.
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation et de leurs formes urbaines. Ils se différencient des autres quartiers, par la diversité des destinations qu'ils accueillent, par la hauteur de leurs immeubles, la variabilité de leur densité d'urbanisation et de modes d'implantation. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.
- **Les secteurs UGm** regroupent les « secteurs déjà urbanisés » désignés par le SCOT du Bessin pour l'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme.
- **Les secteurs UGt** regroupent de grandes propriétés d'intérêt architectural et paysager où les activités hôtelières et touristiques sont autorisées pour conforter la mise en valeur de ce patrimoine.

Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, mentionnés sur le règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec leurs orientations.

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

UG1 - 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 UG2 et UG3.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UGa	UGb	UGc	UGd	UGm	UGt
Équipements d'intérêt coll. ou publics	A	A	A	A	Asc	A
Logements / hébergements	A	A	A	A	Asc	A
Hébergements hôteliers	A	A	A	A	Asc	A
Restauration	A	A	A	A	I	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail Cinéma	A sc	A sc	A sc	A sc	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	I	A
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	A	I	A
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I	I
Autres activités artisanales ou industrielles	A sc	A sc	A sc	A sc	I	A sc
Exploitations agricole et forestière	I	I	I	I	I	I

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation, une submersion ou un glissement de terrain ;
- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur;

- Les changements d'usage au sein des éléments paysagers remarquables (qui sont 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 ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, ...), pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés, soit en particulier, les constructions destinées à des activités d'entreposage ou de commerce de gros ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- La création ou l'extension de dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères sur des sites autorisés et équipés à cet effet.

DE PLUS :

Dans les secteurs UGm, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé en UG2.

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 (pour celle où l'on ne décompte pas de surface de plancher), au total par unité foncière existante.

Dans les SECTEURS "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" localisés sur le règlement graphique : les constructions sont interdites à l'exception :

- d'annexes aux logements existants, si elles présentent au plus 20m² d'emprise au sol (au total) par unité foncière existante. Elles ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures ;
- des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;

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 UG2 ;

Dans les autres ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT (indiquées sur le règlement graphique > Ville d'ARROMANCHES LES BAINS) :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui présentent un rez-de-chaussée à un niveau inférieur à la côte de référence sont interdits sauf si elles ne conduisent pas à l'augmentation de la capacité d'accueil ou si elles contribuent à la réduction du risque dans les niveaux inondables ;
- Toute nouvelle construction ou extension de construction présentera un rez-de-chaussée à un niveau au moins égal à celui de la côte de référence.
- La côte de référence est définie comme étant celle du niveau supérieur, du trottoir (de la chaussée qu'emprunte le ruissellement) devant la construction, auquel on ajoutera 0,20m.

Dans les autres ZONES INONDABLES ou de DÉBORDEMENT DE NAPPE (indiquées sur le règlement graphique) :

- les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc.).
- les constructions sur sous-sols et les exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux bâtiments;

Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.

SUBMERSION MARINE / REcul DU TRAIT DE COTE :

- 1- 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.
- 2- sur la ville de Port : les nouvelles constructions sont interdites dans les zones situées en-dessous du niveau marin de référence (reportées pour information sur le règlement graphique) ;

UG2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination

Dans les secteurs UGm sont seulement autorisés, en application des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, des constructions et installations destinées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Lorsqu'une unité foncière est comprise dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet (de construction, d'aménagement, d'usage ou d'activité, ...) devra être compatible avec ces orientations.

Les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat, ainsi :

- les constructions et installations agricoles : les annexes (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole, existantes lors de l'approbation du présent PLUI, sont autorisées sous réserve du respect de la condition précédente ;
- les dépôts de déchets et matériaux usagers ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances) avec le voisinage et de leur insertion environnementale et paysagère.

Dans les SECTEURS "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" localisés sur le règlement graphique :

- les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux), les aires de stationnement non imperméabilisées, les ou les voies pédestres ou cyclables sont autorisés, s'ils restent ponctuels, qu'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols, et qu'ils ne supposent pas la destruction des arbres d'intérêt paysager ;
- les plantations et espaces paysagers (dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement),

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, 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 :

- o l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- o 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 ;
- o les aménagements et les installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantées ailleurs ;
- o les clôtures pleines si elles sont aménagées en partie basse pour l'évacuation des eaux (en tant que besoin).

Ainsi, le niveau du plancher bas des constructions (dont annexes et extensions) sera établi au moins 0,2m au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées ; si cette cote est méconnue, il le sera à au moins 1m ;

- SUBMERSION MARINE : > voir le PPRL

- 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.

- 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.

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. Des sous-sols ne seront autorisés que s'ils se justifient du fait de leur capacité de stockage (au moins une dizaine de véhicules ; locaux techniques ; etc.) que par la pénurie d'espaces pour le stationnement en centre-ville ou la densité urbaine ; ils seront alors techniquement adaptés au risque.

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 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 – Servitude 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 documents dans les annexes documentaires 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.

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)

UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 15 logements devront comprendre au moins 20% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création d'au moins 40 logements (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases, sur un secteur ouvert à l'urbanisation) devront comprendre au moins 30% de lots et/ou logements qui contribuent à la diversité de l'offre en terme de gamme, de taille ou de type de logements.

Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA,
- les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs,
- les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m² de surface de plancher;

MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES

Dans les secteurs de "centralité urbaine commerciale" de l'agglomération de Bayeux et des villes de Port-en-Bessin, et d'Arromanches-les-Bains tels qu'ils sont définis par les O.A.P. :

- si elle est compatible avec les OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail* est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 300m² et que leur surface de plancher est au plus égale à 400m² à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUI ;
- l'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLUI, est autorisée si elle ne conduit pas la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire, avec un maximum de 300m² de surface de vente et de 400m² de surface de plancher ;

Sur le reste du territoire :

- si elle est compatible avec les OAP, la création de commerces de détail ou ensembles de commerces de détail * est autorisée dès lors que leur surface de vente est au plus égale à 150m², et leur surface de plancher est au plus égale à 200m² à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUI.
- l'extension des commerces existants est autorisée, si elle ne conduit pas la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLUI, avec un maximum de 150m² de surface de vente et de 200m² de surface de plancher.

*au sens de l'article L752-3 du Code du commerce

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

UG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les hauteurs maximales autorisées sont :

En UGa:

Dans une bande de 20m comptée par rapport à l'alignement des voies publiques* ouvertes à la circulation automobile, les constructions comprendront au maximum **trois niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau de sol de plus d'un mètre et un niveau sous comble ou en attique.

Dans les autres cas et au-delà de la bande de 20m, les nouvelles constructions comprendront au maximum **deux niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau de sol de plus d'un mètre et un niveau sous comble ou en attique.

Les voies publiques* visées ne comprennent pas sur Bayeux : la rue du cimetière Saint-Exupère, le Chemin de Cremel, la rue Saint-Georges, et l'Impasse des Capucins.

En UGb, UGc et UGm :

Les constructions comprendront au maximum **deux niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Cependant, sur Saint Come-de-Fresné, dans la ZONE DE HAUTEUR MAXIMALE portée sur le règlement graphique, les constructions ou extensions de construction comprendront au maximum **un niveau droit** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 4m) et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique ; les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol naturel de plus d'un mètre ne sont pas compris dans ce calcul.

En UGd et UGt :

Les constructions comprendront au maximum **trois niveaux droits** (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'un mètre et un niveau supplémentaire sous combles ou en attique.

Cependant, sur l'ensemble de la zone : une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une construction (ou une extension de construction) implantée en continuité d'une autre 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 des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe ;
- pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ; le dépassement de hauteur ne pourra concerner plus de 20% de l'emprise au sol.

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.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique 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 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.

Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les suivantes s'appliquent :

Sur l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- à une distance des berges de cours d'eau : à une distance au moins égale à 10m ;
- à une distance de l'alignement de l'emprise ferroviaire, au moins égale à 3m ;
- à une distance de l'axe des chemins pédestres ou cyclables au moins égale à 2m ;
- à une distance de l'alignement (ou de la limite) d'une propriété publique ou collective (espace vert, aires de stationnement, etc.) au moins égale à 2m ;

De plus en UGm, l'extension ou l'implantation de constructions ou installations ne peut pas conduire à l'extension du périmètre bâti existant lors de l'approbation de la Modification N°4 du PLUi.

DE PLUS :

En UGa :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) **seront** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ; des retraits partiels seront possibles pour assurer la sécurité des changes et servir la qualité architecturale de la construction. Seules des annexes peuvent alors être implantées en second plan.

Si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une des clôtures précisées ci-après, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Seules les clôtures suivantes sont prises en compte :

- un mur de maçonnerie traditionnelle en pierre de Caen d'une hauteur supérieure à 2m ;

- un mur surmonté de ferronnerie traditionnelle (dispositif à claire-voie principalement composé d'un barreaudage vertical) sur une hauteur au moins égale à 1,6m.

En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 3m.

En UGb, UGc, UGd et UGt :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m, sauf lorsque le long d'une voie ou au sein d'un quartier, une identité urbaine ou un patrimoine paysager résultent soit :

- de fronts bâtis (continus ou non) implantés à l'alignement (ou en retrait de l'alignement),
- d'un mode particulier d'implantation des constructions (implantation des pignons à l'alignement, implantation le long d'une cour ou d'une place, etc.).

Dans ces conditions, les constructions à venir devront la respecter.

Cependant, en ce qui concerne les nouvelles constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie : elles seront implantées avec un recul au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

UG 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En UGa et UGb :

- Dans une bande 20m comptée par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés. Sinon, elles le sont avec un retrait au moins égal à 2m.
- Au-delà de la bande de 20m, les constructions sont implantées :
 - o soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m,
 - o soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGc et UGm, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m,
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGd et UGt :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront 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. Ce recul sera au minimum de 2m.
- soit en limite séparative de propriété et sous réserve :
 - o soit de s'adosser à une construction présente ou prévue sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge,
 - o soit d'être une construction ou partie de construction dont la hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Sur l'ensemble de la zone :

- L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est aussi autorisée pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge.

- 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 devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

UG 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.

UG 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, ...).

UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UG 6.1 - CLOTURES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m ;
Sur rue, les clôtures pleines (hors dispositifs d'accès) auront une hauteur maximale de 0,8m ; elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie jusqu'à concurrence de 2m, sauf dispositions particulières prévues ci-après ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée présentée dans les OAP) ;
- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de clôtures pleines ;
- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse ;
- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier, existe le long d'une voie, il devra être respecté ;
- Lorsqu'un type de clôture contribue 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.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il

pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de cet article). Si la clôture est démolie ponctuellement, les dispositions précédentes peuvent s'appliquer.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif ou aux clôtures des sites et quartiers d'intérêt patrimonial, lorsque les dispositions de l'article 5.3 s'appliquent.

UG 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 ;
- La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à :
 - en UGa, UGb et UGt : pas de disposition ;
 - en UGm, UGc et UGd : 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;

Dans ce calcul, seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.

- En UGm, UGc et UGd : les opérations d'aménagement ou de construction de logements, réalisées sur une unité foncière de plus de 5000m², comprendront un ou des espaces verts communs plantés dont la superficie sera au moins égale à 5 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de deux mètres 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.

UG 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, ...) 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 : 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, 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 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.
- 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'avérerait indispensable.
> Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

UG7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'ensemble des besoins des constructions, installations ou aménagements doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Constructions à usage de logement :

- au moins 1 place de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est au plus égale à 60m² ;

- au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m² ;

Pour être prise en compte dans ce quota, les nouvelles places de stationnement en aérien devront être non closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique et les nouvelles places en parking collectif sous construction ne pourront être closes dans des "boxes".

Hébergement (dont résidence-service) :

- au moins 1 place de stationnement par unité d'hébergement ;

Hôtels et structures d'hébergement hôtelier (dont résidence de tourisme ou résidence hôtelière) :

- au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement ;

Restaurants :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m² de salle de restaurant ;
> Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.

Bureaux et activités de services (publics ou privés) :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m² de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m² 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 100m² de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m² de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Ces aires de stationnement pourront être pour partie (à raison d'une place de stationnement par logement) mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

Dans tous les cas, les surfaces de stationnement exigibles pourront être réduites pour prendre en compte la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m. De même, dans les villes littorales ou en UGa sur l'agglomération Bayeusaine, elles pourront être réduites pour prendre en compte la densité de l'urbanisation existante et le report du stationnement touristique sur les aires de stationnement publics aménagées à l'écart du littoral ou du centre-ville.

STATIONNEMENT DES CYCLES

*> voir en annexe la notice
sur le stationnement des vélos*

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou de la construction d'immeubles de plus de 10 logements, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, elle sera proportionnée aux besoins des usagers de la construction.

III - Équipements et réseaux

UG8 - 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 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 3m. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

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.

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole).

Ainsi en particulier, aucune création d'accès privatif automobile ne sera possible :

- à AGY, sur le CR3 dit Chemin de la Ronce
- à SAINT VIGOR LE GRAND, en UGc, sur l'avenue Colden Common (RD126a)
- à SUBLES, sur le CR6, dit chemin de la Laronnesse ;
- à VIENNE-EN-BESSIN, sur l'Allée des Longuets ;
- à VAUX SUR SEULLES (La Haizerie), en UGc, sur la VC100 ;

Voirie :

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront adaptées au type et à l'importance du trafic à venir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Elles comprendront un espace aménagé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes ainsi que, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises de voirie (en espace commun) à raison d'au moins une place pour 3 logements ;

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

Une voie en impasse ne pourra desservir plus de 30 logements. Elle sera aménagée dans sa partie terminale si cela est nécessaire aux véhicules de services ou de secours.

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.

UG9 - Desserte par les réseaux

UG 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.

UG 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.

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.

UG 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 500m² (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 500m² ; 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).

- 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.

UG 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

UG 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.

UG10 – 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.