

### Présentation de la zone

La zone « à urbaniser » dite **1AUG** regroupe 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.

Elle est destinée à la création de nouveaux quartiers d'habitat. Ses différents secteurs sont ouverts à l'urbanisation sous réserve que les opérations d'aménagement et de constructions projetées soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b), qui complètent le règlement.

Ainsi, les constructions y seront autorisées, comme en dispose les O.A.P. de chaque secteur, 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.

**Elle se divise en secteurs, dont le règlement découle de celui de la zone UG :**

- **les secteurs 1AUGb ou 1AUGc** visent à l'extension de secteurs UGb ou UGc ;
- **les secteurs 1AUGd** visent à l'extension de secteurs UGd ou la création d'urbanisations de même type ;

**S'y ajoutent :**

- **des secteurs 1AUGv**, aménageables mais non constructibles, dont les atouts écologiques et/ou paysagers sont mis au service de la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers.

**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

#### 1AUG1 - 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 1AUG2 et 1AUG3.

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

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

#### Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés sont interdits, soit en particulier, les constructions destinées à des activités d'agriculture, d'entreposage, de commerce de gros ou d'industrie.

#### Sont de plus interdits :

- 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 ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ; cette disposition ne vise pas les aires de dépôt des ordures ménagères (article 10) ;
- En 1AUGv : toutes constructions à l'exception 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.

#### 1AUG2 – 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) pour être autorisée. L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si une opération d'aménagement qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur, n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur ; ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur ou toute construction qui ne contribuerait pas à la viabilisation du secteur.

Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisées que s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone ou son occupation, si son urbanisation a commencé.

En 1AUGv, seuls des espaces et installations d'intérêt collectif peuvent être aménagés ;

#### Sont de plus autorisés sous les conditions suivantes :

- Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination à venir de la zone ;
- L'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes avant urbanisation, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de plus de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, lorsque ces dernières ne sont pas compatibles avec les O.A.P. du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessités par des ouvrages publics ou d'intérêt collectif d'intérêt sécuritaire, écologique ou paysager ;
- Les sous-sol enterrés, s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur ;
- 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 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 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 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.

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).

## 1AUG3 - 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 :

- o 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 ;
- o Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- o Les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

### MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES

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 150m<sup>2</sup>, et leur surface de plancher est au plus égale à 200m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUI.

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

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

### 1AUG4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AUG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les hauteurs maximales autorisées sont :

En 1AUGb et 1AUGc :

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.

En 1AUGd :

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 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.

#### 1AUG 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.

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'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 :

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile qui bordent la zone :

- Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de leur l'alignement, au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie ;

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile créées à l'intérieure de la zone :

- Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 2m.
- Cependant,
  - o les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie 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 ;
  - o une aire de stationnement pourra être couverte d'une pergola ou d'un "carport" implanté à l'alignement ; il ne pourra alors être fermé d'une porte côté voie, cette installation ne pourra

### 1AUG 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En 1AUGb et 1AUGc, 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 ; Cependant, pour des constructions mitoyennes prévues par une opération d'aménagement ou de construction, cette limitation de hauteur en limite séparative n'est pas applicable.

En 1AUGd : 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 fonds voisin,
  - 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.

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

*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.*

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux.

- En 1AUGb et 1AUGc : cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

- En 1AUGd : cette distance peut être réduite de la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin ) dont l'emprise au sol fait moins de 12m<sup>2</sup> ;
- 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.

## 1AUG5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### 1AUG 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, alors une répartition différenciée de l'emprise au sol autorisée à l'échelle de l'unité foncière d'origine est autorisée. Le projet précise alors la répartition.

L'emprise au sol des constructions recevant d'autres destinations est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur) ou aux terrasses surélevées (de moins d'un niveau),
- ni 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.

### 1AUG 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 à proximité, le long d'une voie ou 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.). 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 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.

### 1AUG 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Sans objet.

### 1AUG 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, ...).

## 1AUG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1AUG 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 ; si 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 lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique ;
- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être respecté.

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.

### 1AUG 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.
- Les opérations d'aménagement ou de construction de logements comprendront un ou des espaces verts communs plantés, dont la superficie sera au moins égale à 10 % 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.

Dans ce quota sont prises en compte : les lisières d'aménagement d'au moins 3m de largeur en espace commun, ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc. ), ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...) réalisées sur les espaces communs (= non privatives).

Ils pourront être réalisés en 1AUGv à l'exception des aires de stationnement.

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.

### 1AUG 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 seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des OAP. 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 un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé est 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'avérait indispensable.  
> *Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.*

### 1AUG 7 – 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 60m<sup>2</sup> ;
- au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m<sup>2</sup> ;

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 ;

##### Restaurant :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m<sup>2</sup> 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 35m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m<sup>2</sup> 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

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**

**1AUG 8 - 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 ou s'il a plus de 50m de longueur, 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.

**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.

Leur tracé et leur profil respecteront les principes et proportions prévus par les OAP.

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 piétonnier ou cyclable), en espace commun, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

**1AUG 9 - Desserte par les réseaux**

**1AUG 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.

**1AUG 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*

Rappel :

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

**1AUG 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.

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

**1AUG 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES**

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

**1AUG 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.

### 1AUG 10 – 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.