

Présentation de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est divisée en secteurs où les règles, destinations et sous-destinations autorisées, varient en fonction de la desserte, de la localisation du secteur au sein de l'armature urbaine de BAYEUX INTERCOM et du voisinage :

- **Les secteurs UEa** correspondent aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles, du commerce de gros et des entrepôts ; dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population ;
- **Les secteurs UEb** se distinguent des précédents par une dominante d'activités de services à la population ou aux entreprises (dont de l'hôtellerie). Pour préserver la vocation de ces secteurs (en cohérence avec les Orientations du SCOT) l'implantation de nouveaux commerces de détail y est interdite (le commerce de gros reste autorisé) ;
- **Les secteurs UEc** sont à l'inverse dédiés aux commerces et activités de services en cohérence avec les orientations du SCOT ainsi qu'à des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **Les secteurs UEd** ont vocation à maintenir des commerces de proximité ou des artisans, au cœur de villages ou de quartiers, en cohérence avec les orientations du SCOT ; ils pourront aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **Le secteur UEg**, autour de la gare de Bayeux a vocation à accueillir des activités, et commerces et services de proximité en cohérence avec les orientations du SCOT ; il pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **Le secteur UEp** correspondent à la zone d'activités de COMMES – PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN ; elle reçoit les entreprises et équipements collectifs liés au port mais aussi ceux nécessaires à la dynamique économique de ce pôle relais du Bessin. Elle n'a pas vocation à recevoir les activités liées à la fréquentation touristique (hôtellerie, restauration, ...) qui participent à l'animation des autres secteurs urbanisés, de la commune.

RAPPEL : 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 de plus 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

UE1- 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 UE2 et UE3.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UEa	UEb	UEc	UEd	UEg	UEp
Équipements d'intérêt coll. ou publics	A	A	A	A	A	A
Logements / hébergements	I	I	I	I	I	I
Hébergements hôteliers	I	A	A	I	I	I
Restauration	A	A	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail-Cinéma	I	A sc	A sc	A sc	A sc	A sc
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	A
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	I	A	A
Commerces de gros	A	A	A	I	I	A
Entrepôts	A	A	I	I	I	A
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	A	I	I	I	A
Exploitations agricoles et forestière	A	I	I	I	I	I

Sont de plus interdits :

- tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- les stockages ou dépôts de matériel visibles depuis les voies publiques, sous réserve des dispositions de l'article UE2 ;
- SUBMERSION MARINE : > voir le PPRL ;

- dans les ZONES INONDABLES ou les zones de remontée de la nappe à faible profondeur : les constructions sur sous-sols et les exhaussements de sols qui ne sont pas liés aux bâtiments ;
- 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 ;
- Dans les SECTEURS DE "VALORISATION PAYSAGÈRE" localisés sur le règlement graphique sont interdites :
 - o les constructions et installations à l'exception de celles prévues en UE2
 - o les aires de stationnement imperméabilisées
 - o les aires de stockage ou d'exposition de matériels ou matériaux.
- Dans les "SECTEURS NON-AEDIFICANDI" délimités sur le règlement graphique : toutes constructions.
- Dans la zone de danger reportée sur le règlement graphique (secteur UEa au sud de la gare de Bayeux) : les établissements recevant du public ;

UE2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Sauf en UEd et UEG : la création d'un local accessoire à usage de logement, s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement ; elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- En UEG : la création d'une annexe ou d'une extension d'au plus 20m² de surface de plancher (ou s'il n'en est pas décompté, d'emprise au sol) pour les logements existants.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux autorisés le long des voies ne le sont que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public (haie basse taillée, alignement d'arbres, ...). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagers ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- L'extension limitée des constructions recevant des activités qui ne sont plus autorisées par l'article UE1, reste possible sous deux réserves :
 - o pour les commerces : de l'application des dispositions de l'article UE3 ;
 - o pour les autres activités que l'extension ne soit pas de nature à remettre en cause l'accueil des destinations autorisées dans la zone ou à renforcer les risques et nuisances sur les fonds voisins.
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat sont autorisés (lors de la création ou lors d'un changement de destination). Cette

compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, ...);

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, et aires de stationnement non imperméabilisées (type evergreen)
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

DE PLUS :

Dans les zones inondables (dont par débordement de nappe) : 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 ;

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 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 zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de recul et de protection en cohérence avec les études de danger (voir 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 : En UEp, 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)

Dans la zone de danger reportée sur le règlement graphique (secteur UEa au sud de la gare de Bayeux) : les nouvelles constructions ou installations seront adaptées à la zone d'effet irréversible (voir les annexes documentaires).

UE3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat : la création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone ; seule la création d'un local accessoire à usage de logement, dans les conditions fixées à l'article UE2 est autorisée.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail :

En UEa : la création ou l'extension de commerces est interdite (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant).

En UEb : les nouveaux commerces sont interdits que cette création résulte d'un changement de destination ou de la division d'un bâtiment existant.
Seule l'extension des commerces 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 ;

En UEc et UEp : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300m² est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

En UEd et UEq : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail dont la surface de vente est supérieure à 300 m² est interdite.

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

Rappel : l'implantation de commerces est encadrée en application des orientations du SCOT du Bessin. Il est rappelé que pour l'obtention de l'autorisation d'aménagement commercial, des objectifs à atteindre concernant la desserte par les modes doux de transports et les performances environnementales des constructions sont prévues par le DOO du SCOT du Bessin.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE4 - Volumétrie et implantation des constructions

UE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

En UEb, UEc, UEd et UEg : les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m ;

En UEa et UEp : les constructions auront une hauteur maximale de 15m ;

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux et que l'extension ne conduise pas à une augmentation des nuisances pour les quartiers d'habitat qui existeraient alentours.

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

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

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

Les constructions sont implantées :

- le long de la voie ferrée : à une distance de son alignement au moins égale à 3m ;
- le long des chemins et pistes cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m ;
- le long de la Rue de la Résistance (Bayeux) et de l'avenue du Général de Gaulle pour sa section au sud de la RD514 (Port-en-Bessin-Huppain) : à une distance de leur alignement au moins égale à 10m ;
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m ; ce recul ne s'applique pas aux ombrières sous réserve des conditions nécessaires à la sécurité routière, et le long du by-pass, du respect des OAP.

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure 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. Cette exception ne s'applique pas à la section de la RD6 située au nord de la rue de la Résistance.

UE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat :

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

Le long des autres limites séparatives :

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

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

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

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières qui sont implantées avec un recul au moins égal à 2m. 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 aux limites.

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.

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

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

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

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

UE5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

UE 5.1 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UEc : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif, ni aux ombrières de parking.

UE 5.2 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un parc d'activités présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) en donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les toitures à deux pans de faible pente (inférieure à 30°), visibles depuis les voies suivantes : By-pass, RN13, RD5, RD613, RD572, RD94, RD94a et RD94b, seront masquées par des acrotères.
- Les matériaux de toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

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

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

- 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 séquence sera créée.

UE 5.3 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Sans objet.

UE 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, ...).

UE6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE 6.1 - CLOTURES

> voir les O.A.P. Pièce 2b

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m, sauf en bordure du by-pass où elles auront une hauteur maximale de 1,20m.

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

De plus :

- Les clôtures masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limite séparative et au-delà de la bande de recul obligatoire le long des voies (pour la qualité paysagère / voir UE 4.2).
- Si des murs de clôture en maçonnerie de pierres traditionnelles existent, ils pourront être prolongés avec la même facture et les mêmes proportions (nonobstant les autres dispositions de cet article).
- Sur rue, ou en bordure des espaces naturels, les clôtures seront faites :
 - soit de grillages rigides sur potelets, de teinte sombre (sauf en bordure du by-pass et avenue Raymond Triboulet) ;
 - soit de clôtures type haras de couleur blanche ;Ces dispositifs seront doublés soit de haies basses taillées, d'un alignement d'arbres de haute tige ou, en bordure de l'espace naturel, d'une haie bocagère.
- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évaluation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse.

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

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

> voir les O.A.P. - Pièce 2b

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

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

OBLIGATION DE PLANTER :

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

Rappel pour prise en compte :

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

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

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

UE7 – Stationnement

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

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

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- Hôtels et hébergements (dont résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) : 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement.
- Bureaux et activités de services (publics ou privés) avec l'accueil d'une clientèle : 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.

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

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

III - Équipements et réseaux

UE8 - 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 5 m.

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

Aucune création d'accès privatif ne sera possible :

- sur le CR4 dit de la Cachette sur Monceaux-en-Bessin ;
- sur le CR5 dit des carreaux à Saint-Côme-de-Fresné ;
- sur le CR dit des Pelles / de la Haie des Saules à Saint-Martin-des-Entrées (en bordure de la RN13) ;
- sur la RD572 à Saint-Loup-Hors et Bayeux ;
- sur la RD613 à Bayeux ou Saint-Martin-des-Entrées ;

Voirie :

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

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

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

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

UE9 - Desserte par les réseaux

UE 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.

UE 9.2 - EAUX USÉES

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

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

UE 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). Il sera justifié par une étude de sol précisant les capacités d'infiltration des sols.
- à toute aire de stationnement conduisant à l'imperméabilisation de plus de 9 places de stationnement.

Rappels :

- le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les demandes d'autorisation justifieront de la prise en compte des dispositions prévues par le SDAGE et les SAGE en application, en ce qui concerne le dimensionnement des ouvrages.

UE 9.4 - ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

UE 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.

UE10 – 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.