



RÈGLEMENT DE LA ZONE UT

La zone UT correspond au périmètre de la ZAC de la Presqu'île de la Touques.

Cette zone a vocation à être mixte : habitat, hébergement touristique, équipements, services, activités économiques non nuisantes.

Elle comprend 2 secteurs :

- secteur UT-F : tous types de destinations, à l'exception de celles interdites à l'article UT1 ; Ce secteur comprend 4 sous-secteurs (UT-Fa, UT-Fb, UT-Fc, et UT-Fd), aux hauteurs différentes.

- secteur UT-P : activités de service public et d'intérêt collectifs, dont certains liés à l'activité maritime. Une partie de ce secteur se situe dans le Domaine Public Maritime : les constructions et aménagements y seront compatibles avec les règles qui y sont en vigueur.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination,
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à vocation d'entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- La transformation de matériaux de récupération ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;



- Les abris de fortune.

ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - Qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone ;
 - Et que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,...) et du risque créé.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)
- Les ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (transformateurs, etc.), voiries et stationnements, à condition :
 - que toute disposition soit prévue pour assurer leur insertion dans l'environnement et pour préserver la santé publique des populations.

ARTICLE UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Tout projet de construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les cheminements piétonniers.
- Tout accès doit être adapté à l'opération, être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.



3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.2.1. DISPOSITION GENERALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies telles que définies au Titre I, présentant des les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
 - avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3 mètres.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
 - d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.

ARTICLE UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en limite de propriété sous le domaine public, et dirigées vers le réseau public. Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

4.1.1. EAUX USEES

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que les eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, dont les eaux de piscine et les eaux vannes prétraitées et conformes aux normes de rejet.
- Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux usées dans le réseau public, soit gravitairement, soit par des dispositifs de relèvement conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.



4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet quantitatives et qualitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, soit gravitairement, soit par des dispositifs de relèvement. Ils doivent être conformes aux normes en vigueur dans la Communauté de Communes.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les surfaces de stationnement imperméabilisées de plus de 100 m² doivent être équipées de déboureur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

4.2. ÉLECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Les réseaux et raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions (sauf impossibilité technique).
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DECHETS

- Toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher doit prévoir la réalisation d'une aire ou d'un local aménagé pour la collecte des ordures ménagères. Ils seront soit accessibles depuis l'espace public, soit intégrés à l'architecture de la construction.

ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé



ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - à l'alignement,
 - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres, si une clôture est réalisée à l'alignement.
- Les saillies au-dessus des emprises publiques sont autorisées :
 - dans la limite de 0,80 m de débord ;
 - et à partir de 3,50 m au-dessus du sol fini.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les avancées et auvents devant les entrées principales, au-dessus des emprises publiques sont autorisés dans la limite de :
 - 5 mètres de profondeur ;
 - et 10 mètres de longueur.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
 - en limites séparatives ;
 - ou avec un retrait à condition que la distance, comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres en tout point de chaque élément des façades.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les hauteurs des constructions seront mesurées au nu de la façade, entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

10.1. DANS LE SECTEUR UT-F

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - Dans le secteur UT-Fa :
 - 8 mètres maximum,
 - et 3 niveaux (R+1+1 comble)
 - Dans le secteur UT-Fb :
 - 11 mètres maximum,
 - et 5 niveaux (R+2+2 combles)
 - Dans le secteur UT-Fc :
 - 14 mètres maximum,
 - et 6 niveaux (R+3+2 combles)
 - Dans le secteur UT-Fd :
 - 17 mètres maximum,
 - et 6 niveaux (R+4+1 comble)

10.2. DANS LE SECTEUR UT-P

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 8 mètres maximum,
 - et 3 niveaux (R+1+1 comble)



10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les commerces en rez-de-chaussée, la création d'un niveau en mezzanine sur 50% de la surface du rez-de-chaussée est autorisée mais n'est pas considérée comme un niveau supplémentaire.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1. FAÇADES

- Les façades sur bâtiments (neufs et anciens) doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région de Deauville.
- Les pans de bois ainsi que les garde-corps doivent être réalisés dans les règles de l'art (appareillage – qualité des bois – remplissage). Notamment, les pans de bois doivent être en chêne massif de 55 mm d'épaisseur minimum et les entre colombages doivent être réalisés soit en maçonnerie traditionnelle soit en panneaux de particules de bois agglomérées au ciment dont les fixations ne peuvent rester apparentes.

11.1.1. MATERIAUX

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées et essentages d'ardoise ou de bois) doivent recevoir un enduit teinté dans la masse.
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les façades secondaires des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour assurer l'harmonie du bâtiment.
- Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Les annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'utilisation de matériaux s'inscrivant dans les politiques de développement durable (performances énergétiques, utilisation des énergies renouvelables, matériaux à haute valeur environnementale,...) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale avec le paysage environnant.



- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings d'agglomérés,..., et les imitations telles que fausses briques et fausses pierres.
- Le béton et les enduits de ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.
- Les menuiseries de toutes les baies seront en bois, peintes ou vernies, en aluminium ou en métal inoxydable.
- Les verrières sont autorisées en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale.

11.1.2. LOGGIAS

- La fermeture des loggias, balcons et escaliers extérieurs est interdite.

11.1.3. MOULURES

- Les moulures devront être conçues pour écarter l'eau des façades. Elles comprendront impérativement un larmier et seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

11.2. TOITURES

11.2.1. MATERIAUX

- Les toitures inclinées doivent être obligatoirement :
 - soit en tuile plate de terre cuite : minimum 50 unités au m² ;
 - soit en ardoise naturelle ;
 - soit en zinc.
- Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales doivent être réalisés en métal : zinc, cuivre ou fonte.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de la qualité de leur insertion dans l'environnement et l'architecture des constructions, et de l'application des dispositions architecturales et paysagères précisées plus haut (voir 11.1.1).

11.2.2. FORMES ET VOLUMES

- La pente des toits sera comprise entre 50° et 65° (120% et 215%).
- Les toitures à la Mansart sont autorisées à condition que la pente des brisis soit comprise entre 70° et 80° et la pente de terrassons entre 30° et 45°.
- Les ouvrages de superstructure tels que les mécanismes d'ascenseur ou de traitement d'air, les antennes, les paraboles, etc. seront intégrés à l'architecture des constructions pour ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les toitures-terrasses accessibles et inaccessibles pourront être autorisées sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations, acrotère.
- Les édicules et locaux techniques en toiture terrasse sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.



- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. seront construits en brique apparente, pierre ou moellon et en recul de 2 mètres au moins du nu des façades, sauf celles formant pignon.
- Les lucarnes ou chiens assis devront être couverts avec les mêmes matériaux que l'ensemble de la construction ou en zinc. Leurs largeurs cumulées à l'égout du toit ne pourront excéder, sur une même rangée, les 2/3 de la longueur de la couverture mesurée à l'égout.
- Ne sont pas soumis à cette règle : les croupes des combles à la Mansart, les signaux et points forts architecturaux.
- Les lucarnes, châssis éclairants et tous types de jours ne sont autorisés sur deux rangées que si la projection du toit est au minimum de 7,50 mètres (sauf pour les maisons individuelles). La longueur cumulée de ces deux rangées ne doit pas excéder la longueur de la façade.
- Les débords des toitures servent à éviter les effets de ruissellement. Ils débordent au maximum de 0,80 mètre par rapport au nu des façades.

11.3. ANTENNES ET OUVRAGES DE TELECOMMUNICATION

- Les antennes et ouvrages ne seront pas visibles depuis le domaine public et seront intégrés à l'architecture de la construction.
- Les paraboles seront intégrées avec soin à leur environnement et à l'architecture de la construction (couleur adaptée, masques architecturaux, etc.).

11.4. CLOTURES

- Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue. Leur hauteur maximale est de 2 mètres sauf pour les piles de portail, pour lesquels la hauteur maximale est portée à 2,50 mètres.

11.4.1. CLOTURES SUR LES LIMITES ENTRE EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

- Les clôtures seront constituées :
 - en partie basse : de murets d'une hauteur maximum de 0,80 mètre ;
 - et en partie haute : d'une grille de fer forgé ou d'une clôture bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, en limite séparative de propriétés.
- La hauteur de l'ensemble (muret et grille) sera donc au maximum de 2 mètres (sauf les piles de portail en maçonnerie qui n'excéderont pas 2,50 mètres).
- Les grilles en fer forgé ou les clôtures bois resteront à claire voie pour préserver les vues sur les jardins.
- Les clôtures pleines pourront être autorisées sur toute leur hauteur de part et d'autre des entrées, sur 2 mètres maximum de largeur, pour le support des vantaux de portes et le logement des coffrets de gaz, d'électricité et d'autres ouvrages nécessaires au service public.



11.4.2. CLOTURES SUR LES LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES (ENTRE DEUX EMPRISES PRIVEES)

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Elles pourront être de quatre types :
 - Type 1 Clôtures minérales : elles seront constituées de murs en matériaux nobles (pierres, briques)
 - Type 2 Clôtures mixtes : elles seront constituées, en partie basse, de murets d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et, en partie haute, d'une grille de fer forgé d'une hauteur maximum de 1,20 mètres.
 - Type 3 Clôtures végétales : elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales (liste des espèces recommandée en annexe), doublées, ou non d'un grillage vert foncé, maintenu par des piquets métalliques de même couleur.
 - Type 4 Clôtures en bois : elles seront d'aspect simple, inspirées du style régional, peintes ou lazurées, pleines ou en claustra.

ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que les places soient dans le bâti : enterrées ou en garage, sauf en cas d'impossibilité dans le bâti existant.
- Le résultat en nombre de places découlant des normes définies ci-après sont arrondis à l'unité supérieure.
- Sauf impossibilité technique (la nécessité de recourir à un cuvelage des sous-sols ne peut pas être retenue au titre des impossibilités techniques), les places de stationnement exigées doivent être réalisées dans le volume de la construction ou en sous-sol (enterrées, semi-enterrées ou en garage).
- Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Pour toute nouvelle construction, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par logement ;
- Et 0,5 m² par logement pour les deux-roues.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher



CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- 1 place jusqu'à 300 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche supplémentaire de 60 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les cœurs d'îlot privatifs doivent faire l'objet d'une mise en valeur par des aménagements paysagers.

13.2. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement souterrains doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,50 cm et être aménagés en jardins et plantés.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places.

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.