

PIÈCE N° **3a**

# RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal  
en date du 12 avril 2021

le maire, Xavier MADELAINE

POS élaboration	–	approuvée le 07 septembre 1981
PLU élaboration	–	approuvée le 02 mars 2007
Modification n°1	.....	30.10/2009
Modification simplifiée n°1	.....	23.11/2015

## Comment prendre en compte le règlement ?

1. Prendre connaissance du **règlement graphique** ;
2. Prendre connaissance de l'introduction au règlement écrit qui rappelle les **dispositions particulières applicables sur le territoire communal et comprend un lexique** qui précise le sens donné aux termes employés ;
3. Prendre connaissance du corps de **règles spécifiques à la zone dans laquelle se situe l'unité foncière** ;
4. Prendre connaissance **des dispositions communes à l'ensemble des zones** en fin de règlement.

Aux règles applicables à la parcelle s'ajoutent :

5. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce 2b du PLU) ;
6. Les **Servitudes d'Utilité Publique** et des **annexes documentaires** (pièces 4a et 4b du PLU) ;
7. Les explications du choix des règles, dans le rapport de présentation.

## I. INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

### ■ Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de **AMFREVILLE (14)**.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L.151.1 et suivants et R.151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

### ■ Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

#### > *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la pièce 4a **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE** et **ANNEXES DOCUMENTAIRES** du PLU qui précise leur contenu ou lieu de consultation et pour celles le nécessitant, elles sont reportées sur le plan 4b dit **PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE** et **ANNEXES DOCUMENTAIRES** du PLU.

#### > *Les articles "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme*

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Article R.111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R.111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R.111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R.111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, sites et paysages ;

#### > *Adaptations mineures*

- Articles L.152-3, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme ;

#### > *Autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale*

- Principe : Article L.111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R.111-23 et R.111-24 du Code de l'urbanisme ;

#### > *Réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers*

- Article L.111-3 du Code Rural ;

#### > *Reconstruction après sinistre*

- En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la **reconstruction** à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, qui a été détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf lorsque le règlement ci-après en dispose autrement, dans les zones de risques.

## Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

### > *Édification et modification de clôtures*

- La délibération du 30 novembre 2020 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

### > *Droit de Préemption urbain*

- Le droit de préemption est applicable sur les zones U et AU du règlement graphique en application de la délibération du 12 avril 2021.

### > *Permis de démolir*

Il est obligatoire :

- dans les périmètres de protection de monuments historiques et sites (classés ou inscrits) ;
- pour les constructions et ensemble de constructions désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété

### > *Application de l'article R.151-21*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division (en propriété ou en jouissance), sauf mention contraire dans le règlement de la zone.

## ARTICLE 4 : Lexique

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de la révision N°1 du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

**Abattage (voir coupe) :** action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

**Accès :** entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ; elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

**Acrotère :** Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture ;

**Affouillements et exhaussements de sol :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

**Alignement :** limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** construction isolée dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, ou abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc. ;

# Introduction au règlement

**Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : les professions libérales (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale, toutes les prestations de service qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location, les showrooms, les agences de vente des services de téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spas, ...

**Artisanat** (voir commerce de détail) : on distinguera l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services nécessitant une boutique (boulangerie, boucherie, cordonnerie, salon de coiffure,...) qui sera assimilée au commerce de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier,... ) qui seront assimilées pour ce règlement, aux activités industrielles.

**Attique (étage en attique)** : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5 m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;

**Baie** : ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

**Bâtiment** : un bâtiment est une construction couverte et close ;

**Caravane** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme) ;

**Clôture** : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclôser un espace ;

**Combles** : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

**Commerces (de détail / de gros)** : sont appelés "commerces de détail" les magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Ainsi, entrent dans cette catégorie, les commerces de proximité, supermarchés et hypermarchés mais aussi, les points de retraits par la clientèle, d'achats effectués par internet ou organisés pour l'accès automobile ("drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, ...) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, ...).

**Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

**Coupe** : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

**Défrichage** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés ;

**Démolition** : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

**Densité** (R.111-21 du code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Égout du toit** : ligne basse du pan de toiture ;

# Introduction au règlement

**Emprises publiques (voir voies) :** espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public (voies ferrées ou de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins ou parcs publics, places publiques, ...);

**Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Équipement public ou d'intérêt collectif :** on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui permettent d'assurer à une population les services collectifs dont elle a besoin. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments à usage collectif ;
- **Les équipements d'infrastructures** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de l'énergie ou de l'hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières ou le traitement des déchets.

**Espaces communs ou espaces non privatifs :** sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

**Extension :** agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante;

**Extension limitée :** inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

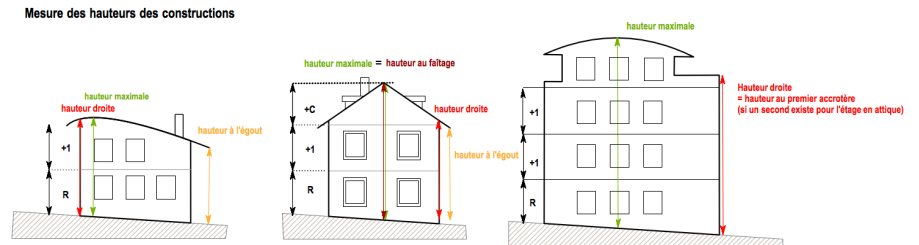
**Existant(e) :** qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du présent PLU. Ainsi, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Faitage :** ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

**Hauteur des constructions (mode de calcul) :**

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande (sauf dispositions particulières dans le règlement). Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation, ou à la sécurité comme des garde-corps en toiture) sont exclues du calcul.

Mesure des hauteurs :



**Hauteur droite :** Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ;

# Introduction au règlement

**Héberge** : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale ;

**Hôtel** (article R.311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière", les hôtels qui louent des appartements ;

**Immeuble d'habitation collectif** : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

**Limite séparative de propriétés** : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

**Local accessoire** : il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

**Logement collectif, individuel ou intermédiaire** : est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif (ou logement collectif), tout bâtiment

dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Est considéré comme un bâtiment d'habitation intermédiaire (ou logement intermédiaire) un bâtiment où se jouxtent et se superposent plus de deux logements distincts, sans parties communes bâties ;

Les autres sont dits bâtiments de logements individuels (ou logement individuel) ;

**Lot** : parcelle issue d'un terrain loti ;

**Lotissement** (article L.442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

*Nota : l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

**Résidence mobile de loisirs (Mobil Home)** (R.111-33 du Code de l'urbanisme) :

est regardé comme une résidence mobile de loisirs, un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler ;

**Résidence service** :

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

**Surface de plancher** (R.111-22 du code de l'urbanisme) : " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

**Sol naturel ou terrain naturel** : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

**Unité foncière ou terrain** : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

**Véranda** : construction légère, largement vitrée accolée à une façade ;

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



## **II. RÈGLES SPÉCIFIQUES PAR ZONES**

## Présentation de la zone

*La zone UP est destinée à l'accueil d'établissements liés aux activités portuaires en bordure du canal.*

*Elle pourra ainsi recevoir, dans le prolongement des établissements et aménagements présents sur la zone d'activités de Ranville, des activités des secteurs secondaires ou tertiaires ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la destination du secteur.*

*Elle est divisée en deux secteurs :*

- *le secteur UPc est aménageable et constructible pour les besoins des établissements, dans le respect de la Loi Littoral,*
- *le secteur UPa n'est qu'aménageable. Il prend en compte les aménagements existants en extension du précédent. Il est en effet inscrit dans le fuseau réservé au passage d'une infrastructure routière pour le franchissement de l'Orne.*

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la **Loi Littoral**, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE dès son approbation.

## Règlement de la zone

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

**Article UP1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article UP2*

*I = Interdit ; A = autorisé ; sc = sous conditions*

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UPc	UPa
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	I
Restauration	I	I
Hébergement hôtelier	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	I
Entrepôt	A	I
Commerces de gros	A	I
Bureau / centre de congrès et d'exposition	I	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I

### Sont de plus interdits :

- tout changement au profit de destination ou sous-destination non autorisé dans le secteur ;
- le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisir.

### **Article UP2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

#### Sont autorisés dans les conditions suivantes :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- les stockages extérieurs de matériels ou matériaux sont autorisés sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies ouvertes au public ;

Ils le sont sous réserve de la délimitation des zones humides et de leur compensation en application de la réglementation.

### **Article UP3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions particulières

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

### **Article UP4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de dispositions particulières.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de dispositions particulières, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pas de dispositions particulières, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Pas de dispositions particulières, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

### Article UP5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### **VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

Pas de dispositions particulières, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

#### **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 :

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes ses façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

*Nota : Les 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 environnant.
  - Les teintes vives sont strictement proscrites.
  - Les façades des constructions de grande dimension présenteront des teintes rabattues.

#### **CLOTURES**

> voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Elles seront faites de grillages rigides sur potelets, de teinte neutre. Elles seront doublées de plantations (haies basses taillées, alignement d'arbres de haute tige, haie bocagère, ...) pour faciliter l'insertion dans le paysage et l'environnement naturel des constructions et installations.

Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

#### **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

Aucune disposition spécifique.

#### **PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition spécifique.

**Article UP6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **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 :

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

#### *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.*

### **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE**

Aucune disposition spécifique.

### **III - Équipements et réseaux**

*> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement*

## Présentation de la zone

*La zone urbaine dite "UR" regroupe les quartiers à dominante résidentielle au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec la présence de logements ou d'hébergements, peuvent être accueillis (sous réserve des dispositions de la Loi Littoral précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme).*

*Ainsi, on y distingue :*

- **des secteurs URp**, correspondant au pourtour du plain, où les enjeux paysagers et patrimoniaux justifient une stricte maîtrise urbanistique, architecturale et paysagère ;
- **des secteurs URh**, correspondant à des "**secteurs déjà urbanisés**" au sens de la Loi Littoral où s'appliquent les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

*Lors de la révision du PLU, seules peuvent être autorisées des constructions et installations "à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti."*

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, les principes d'urbanisation qui résultent de la **Loi Littoral**, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables, ainsi que les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE dès son approbation.

## Règlement de la zone

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

**Article UR1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article UR2*

*A = autorisé ; I = Interdit ; sc = sous conditions*

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	URh	URp	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A
Restauration	I	A	A
Hébergement hôtelier	I	A	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	I	A	A
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	A
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I
Entrepôt	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I
Bureau / centre de congrès et d'exposition	I	A	A
Exploitation agricole ou forestière	I	Asc	Asc



### Sont de plus interdits :

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitation du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, flux de poids lourds, ...), qui leur seraient associés ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ;
- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L.113-1 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 affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- Dans les secteurs "de parcs et espaces verts à conserver" localisés sur le règlement graphique : tout ce qui n'est pas autorisé en UR2 ;

### Article UR2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'extension limitée des constructions agricoles existantes, est autorisée, sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation des risques ou nuisances pour les constructions voisines.

Dans les périmètres de protection de forage : toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), 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. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones exposées 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 terrains où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter les constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (fondations / structures), à la nature des sols.

Dans les zones de risques aux abords du pipeline : tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (*voir la pièce 4a SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE et ANNEXES DOCUMENTAIRES*).

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

Dans les zones où existent un risque d'inondation ou de submersion : les dispositions du plan de prévention multi-risques de la basse vallée de l'Orne seront opposables dès son approbation. Dans l'attente, les dispositions du règlement en projet joint en annexe documentaire seront appliquées ;

Dans les secteurs "de parcs et espaces verts à conserver" localisés sur le règlement graphique :

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

### Article UR3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 10 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 (de logements ou de parcelle) ou de type de logements.

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

- Les logements aidés c'est-à-dire bénéficiant pour la location ou l'accession à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA ;
- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces.

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

### Article UR4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions auront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur maximale au plus égale à 10m.

De plus en URp, elles présenteront une hauteur et une volumétrie similaire à celles des constructions vernaculaires d'intérêt patrimonial présentes autour du plain, afin de s'insérer dans le paysage sans rupture et d'en renforcer la cohérence urbanistique et paysagère.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

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

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- RD514, rue de la basse Écarde, rue Morice, route de Sallenelles, rue de Dolton, rue du Bac du Port : au moins égale à 5m ;
- des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 3m ;  
Cependant, 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. Cet espace de stationnement pourra être couvert d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation.
- Des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique : au moins égale à 2m ;

Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
- En URp : l'implantation à l'alignement le long du plain, sera autorisée pour les constructions (dont les extensions) qui contribuent à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### En URp :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m.

#### Sur le reste de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m. Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative :

- pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin, et ce dans la limite du même nombre d'étages ;
- si la hauteur de la construction ou partie de construction située dans une bande de 3 m comptée par rapport à la limite, reste inférieure à 4 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage ;

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

- L'extension limitée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés ;
- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

### 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. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m 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 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### Article UR5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### **VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

Sauf en URp : L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

#### **CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

*Voir les gammes colorées / OAP pièce 2b*

Chaque construction ou installation, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la plaine de Caen ou au Pays d'Auge est interdit ;
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades ;
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature,

etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble ;

- Les façades seront principalement de couleur claire. Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes. Ces dispositions ne s'opposent pas à la rénovation des constructions en colombages ;
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.

*> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.*

### PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les constructions ou ensemble de constructions désignées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt architectural et paysager, et/ou les constructions comprises dans le secteur URp, font l'objet de mesures supplémentaires :

- Les aménagements ou les extensions et annexes des constructions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes. Les modifications apportées à leur architecture préserveront la qualité de l'ordonnancement des façades, lorsqu'elle existe, l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers existants (parcs, alignements, etc.).
- Autour du Plain, les nouvelles constructions s'implanteront en cohérence avec les implantations traditionnelles, pour renforcer l'harmonie urbaine ; Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.

*> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;*

*> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;*

### Article UR6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### CLOTURES

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails, ni les clôtures réalisées par l'aménageur, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural global et de qualité.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

# ZONE UR

## RÈGLEMENT

### Dans tous les cas :

- en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;
- Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures sur rue et en limites séparatives autorisées dans le cadre fixé par les dispositions ci-dessus et les OAP (pièce 2b du PLU). Ils prendront en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

### Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins.
- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être préservé et respecté par les nouvelles constructions, nonobstant les dispositions précédentes ;
- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

### **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.*

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat, 15% pour les autres destinations. Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...).

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

### **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 la Déclaration préalable.*
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques et paysagères.

En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie, à la restauration écologique ou à la lutte contre les risques naturels. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité (dont routière).

Les talus et fossés qui doublent les haies en limite séparative de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors de

l'élargissement ou de la création d'une voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

*> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

### **III - Équipements et réseaux**

*> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement*

## Présentation de la zone

La zone **US** regroupe les secteurs que le projet réserve à des espaces, équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de leur rôle au cœur ou en bordure des quartiers d'habitat ainsi que, au centre du village, à des commerces ou activités de services dont touristiques.

C'est une zone équipée, dont une partie contribue à la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Elle est divisée en secteurs :

- **un secteur USp** correspondant au Plain, au sein duquel est érigée l'église, ainsi qu'à la fenêtre paysagère qui le prolonge à l'est ;
- **un secteur USc** correspondant au principal pôle d'équipements et d'activités de services (dont des commerces) du village ;
- **un secteur USt** correspondant au PRL présent aux Dumonts ;
- **des secteurs USv** correspondant aux sites d'espaces sportifs ou récréatifs faiblement bâtis.

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Règlement de la zone

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

**Article US1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article US2*

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	USt	USp	USc	USv
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	Asc	A	A	Asc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Restauration	I	I	A	I
Hébergement hôtelier / camping / PRL	A	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	I	I	A	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I	A	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I
Bureau / centre de congrès et d'exposition	I	I	A	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I	I



### Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ;
- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- La destruction de zones humides ;
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs, sauf en USt.

### **Article US2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif sont autorisés si elles sont compatibles avec l'occupation principale du secteur.

Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des zones humides.

En USc : La création d'un local accessoire à usage de logement est autorisée sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;

### DE PLUS :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), 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

projetent à la nature des sols. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones exposées 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 projetent à la nature des sols.

### **Article US3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de dispositions particulières

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

### **Article US4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En USc, les constructions auront une hauteur maximale de 7 m à l'égout ou au premier acrotère (dans le cas d'un étage en attique) et une hauteur totale au plus égale à 11 m ;

En USt, les constructions auront une hauteur maximale de 4 m à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur totale au plus égale à 6 m.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de dispositions particulières, ce qui ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont implantées à une distance des limites de secteur, au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Pas de dispositions particulières, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

## Article US5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En USc : pas de dispositions ;

En USt : L'emprise au sol des constructions et des résidences mobiles de loisir ou des habitations légères de loisir est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière dans la zone ;

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

*Voir les gammes colorées / OAP 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 :

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes ses façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- Les toitures seront de teinte sombre (ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.  
*Nota : Les 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'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant.
- Les teintes vives sont interdites.

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

En USp : Le caractère des façades sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions préserveront l'harmonie paysagère du site. Ils présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale. Ils feront l'objet d'un traitement paysager d'accompagnement pour leur insertion dans le site.

Sur le reste de la zone : une attention particulière sera portée à l'insertion des nouvelles constructions ou installations dans le paysage du village, en particulier depuis les lointains.

### PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

### Article US6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### CLOTURES

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel (ce qui n'inclut pas le Plain): les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans tous les cas : en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

#### Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de

bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins.

- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe le long d'une voie, il devra être préservé et respecté par les nouvelles constructions, nonobstant les dispositions précédentes ;
- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

### 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.*

Des haies, des bosquets ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'insertion dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, sauf en USp, où le paysagement sera adapté au site.

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

### 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 la Déclaration préalable.*

- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.

En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation, à la restauration écologique ou à la lutte contre les risques naturels. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité (dont routière).

Les talus et fossés qui doublent les haies en limite séparative de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors de l'élargissement ou de la création d'une voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la 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.*

### III - Équipements et réseaux

> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement

## Présentation de la zone

La zone « à urbaniser » dite **1AU** compte les secteurs destinés à être urbanisés (ou réurbanisés) du fait de l'existence ou de la disponibilité à court terme, sur leur périphérie, des voies et réseaux nécessaires à leur desserte.

Ils sont destinés à la création de nouveaux quartiers d'habitation, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, afin d'assurer la cohérence de leur viabilisation, l'atteinte des objectifs de programmation et la mise en œuvre des orientations d'aménagement, telles qu'elles sont détaillées dans la pièce 2b du PLU.

Leur règlement est commun. Cependant, pour indiquer l'ordre d'urbanisation retenu en application des Orientations du SCOT, le nom de chaque secteur est indicé : "a" pour la première phase d'urbanisation, "b" pour la deuxième, "c" pour la troisième. On distingue ainsi 3 secteurs qui bénéficieront chacun d'un projet aménagement d'ensemble :

- **un secteur 1AUa**, au nord du village, sur lequel la construction ne sera possible que lorsque la capacité d'assainissement collectif nécessaire au quartier sera disponible (elle est prévue pour 2022) ;
- **un secteur 1AUb**, au sud de la rue Dolton dont l'urbanisation intégrera une section de la future voie cyclable est/ouest et prendra en compte les zones potentiellement humides,
- **un secteur 1AUc**, en coeur d'ilot au sud du village où la cohérence de la desserte et de l'aménagement seront assurés à l'échelle du coeur de l'ilot et non de chaque foncier

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Règlement de la zone 1AU

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

**Article 1AU1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article 1AU2*

*interdites. A = autorisé ; I = Interdit ; sc = sous conditions*

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AU (tous secteurs)
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A
Logements / hébergements	A
Restauration	A
Hébergement hôtelier	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	A
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Activités industrielles et autres activités artisanales	I
Entrepôt	I
Commerces de gros	I
Bureau / centre de congrès et d'exposition	A
Exploitation agricole ou forestière	I

### Sont de plus interdits :

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitation du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ; Les constructions sur sous-sol, du fait de la remontée de la nappe phréatique à faible profondeur.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone (dont la création de zones humides) ;
- Dans les secteurs de "lisières urbaines à préserver" localisés sur le règlement graphique: tout ce qui n'est pas autorisé en 1AU2 ;

### Article 1AU2 – 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 PLU).

Une opération d'aménagement ou de constructions qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur, ne pourra être autorisée, que si elle s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble et qu'elle 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(s) construction(s) qui ne contribuerait pas à la viabilisation du secteur.

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

Dans les secteurs de "lisières urbaines à préserver" localisés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux) ;
- les voies pédestres ou cyclables non imperméabilisées ;
- les aménagements paysagers ;
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales qui participent à une gestion douce des eaux, s'ils sont intégrés au projet paysager de la zone ;
- l'aménagement de zones humides ;
- les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation du secteur ;

### De plus, sur l'ensemble de la zone :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), 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. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones exposées 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.

### Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

#### DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les opérations d'aménagement ou de constructions conduisant à la création de plus de 10 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 (de logements ou de parcelle) 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 ;

- Les logements jumelés, groupés, intermédiaires ou collectifs ;
- Les logements de moins de 4 pièces.

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

#### **Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions auront une hauteur droite au plus égale à 10 m et une hauteur maximale au plus égale à 13 m (soit au plus deux niveaux droits et un niveau sous combles ou en attique).

Cependant dans une bande de 15 m comptée par rapport aux limites séparatives qui sont des limites de secteur, la hauteur droite des constructions sera limitée à 6,5 m et la hauteur maximale à 10 m (soit au plus un niveau droit et un niveau sous combles ou en attique).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- des rues existantes avant l'aménagement du secteur : au moins égale à 5m ;
- des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 3m ;

Cependant, 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. Cet espace de stationnement pourra être couvert

d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation.

- des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique : au moins égale à 2m ;

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le long des limites séparatives de propriété qui ne sont pas des limites de secteur :

- les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2 m.

Le long des limites séparatives de propriété qui sont des limites de secteur :

- les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

*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.*

##### **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. Cette distance peut être réduite sans



# ZONE 1AU

## RÈGLEMENT

pouvoir être inférieure à 2 m 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 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

*Voir les gammes colorées / OAP pièce 2b*

Chaque construction ou installation, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural environnant. Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la plaine de Caen est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.)

donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Les façades seront principalement de couleur claire. Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes.
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.
- Les toitures terrasses ne seront autorisées que pour des annexes ou la couverture de volumes secondaires adjoints à la construction principale.
- 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.

*Rappel : en application des articles L.111-16 et R.111-23 et R.111-24 du Code de l'urbanisme, nonobstant les dispositions précédentes, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les toitures transparentes ou translucides et les toitures végétalisées sont autorisés.*

#### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

#### PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans l'environnement sonore et visuel (adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

### Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

#### CLOTURES

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures sur rue et en limites séparatives autorisées dans le cadre fixé par les dispositions ci-après et les OAP (pièce 2b). Ils prendront en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails, ni les clôtures réalisées par l'aménageur, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural global et de qualité.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans tous les cas : en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Cependant :

- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

#### 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.*

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat, 15% pour les autres destinations. Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...).

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

#### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Aucune disposition spécifique.

### III - Équipements et réseaux

*> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement*

## Présentation de la zone

*La zone 2AU est réservée à l'extension future de la commune d'Amfreville, dans le cadre fixé par le PADD.*

*Elle sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure adaptée, lorsque les voies publiques et les réseaux existants en périphérie de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les projets à venir.*

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent restent en particulier applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Règlement de la zone

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

**Article 2AU1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Sont interdits** tous les usages, constructions et destinations susceptibles de compromettre la destination future de la zone, et en particulier :

- Toutes constructions à l'exception de celles autorisées en 2AU2 ;
- Tous affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés en 2AU2 ;
- Toutes activités de camping et d'hébergement de loisirs ;
- Tout dépôt de déchets.

**Article 2AU2** – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Sont autorisés sous les conditions suivantes :**

- Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination à venir de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessités par des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

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

Aucune disposition spécifique.

### ***III - Équipements et réseaux***

> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement

## Présentation de la zone

*La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont destinés à la mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.*

*Y sont autorisées, les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, dans les conditions fixées par le règlement ci-après et par exception, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et annexes des entreprises ou des logements existants, , dès lors qu'elles ne seront pas incompatibles avec l'exercice d'activités agricoles et qu'elles ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Pour la mise en œuvre des orientations du PADD, on distingue du reste de la zone où les terres agricoles seront protégées de toute nouvelle construction :*

- **des secteurs Aa**, constructibles et aménageables pour les besoins des exploitations agricoles, dans le cadre fixé par la loi Littoral ;
- **des secteurs Ah** correspondant à la zone d'implantation des annexes et extensions des bâtiments à usage de logement qui existaient lors de l'approbation de la révision du PLU ;
- **des secteurs Ae**, de taille et de capacité d'accueil limitée, prenant en compte l'existence d'artisans ou PME dans l'espace rural.

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, restent applicables les principes d'urbanisation qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## Règlement de la zone

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

**Article A1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article A2  
A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions*

Destinations et constructions	A	Aa	Ah	Ae
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	Asc	Asc	Asc
Hébergements hôteliers	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail / cinéma	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I	I	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I	Asc
Exploitations agricole ou forestière	I	A	Asc	Asc

### Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Toute construction ou installation dans les zones humides (au sens du code de l'Environnement) ;
- L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues en A6 ;
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides ;
- Tous dépôts de déchets.

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

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines (*voir les arrêtés préfectoraux dans la pièce 4a – Servitudes d'utilité publique et Annexes documentaires*).

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), 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. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones exposées 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 terrains où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter les constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (fondations / structures), 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 zones de risques aux abords du pipeline : tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (*voir les documents en annexes documentaires*)

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole et la qualité des paysages, s'ils sont nécessaires aux équipements d'infrastructures, à la protection contre les risques, à la restauration de zones humides, ou à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à leur fréquentation par le public et ceux dans le respect des dispositions de la Loi Littoral.

### **De plus, sont autorisés**

#### En Ah et Ae :

- Le changement de destination au profit de l'activité agricole (à l'exclusion de tout autre) ;
- Les annexes et les extensions des logements ou activités qui existaient lors de l'approbation de la révision du PLU. Elles peuvent être créées en

une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, sur l'unité foncière, à compter de l'approbation du PLU, elles n'excèdent pas :

- pour les annexes et extensions à usage de logements : 50 m<sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher ou d'emprise au sol (en l'absence de surface de plancher) par unité foncière ; les annexes ne pourront être transformées (ou cédées) en logement.
- pour les annexes et extensions à usage d'activités : 100 m<sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher ou d'emprise au sol (en l'absence de surface de plancher) par unité foncière ;

*Nota : ces deux dispositions ne peuvent donc pas se cumuler sur la même unité foncière.*

#### En Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions\* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Elles le sont sous réserve des dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, prises en application de la Loi Littoral ;
- Les logements indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 100 m de constructions agricoles préexistantes sur le site d'exploitation.

*\* elles sont soumises en application de l'article L151-11 à l'avis de la CDPENAF*

### **Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune disposition spécifique.

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

### **Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### En Ah et Ae :

- Les constructions auront une hauteur droite au plus égale à 7 m et une hauteur maximale au plus égale à 10 m.
- Cependant, les annexes des constructions ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES**

En Aa : Les constructions ou extensions de constructions existantes sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 m ;

En Ah et Ae : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Construction agricole (hors logement) : Une construction agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci n'est pas une limite de zone ou une limite de secteur Ah ou UR.

Dans les autres cas, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le



point le plus proche de la limite séparative de propriété ; Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Autres constructions : elles sont implantées, soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Aucune disposition spécifique.

### **Article A5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

#### **VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

En Ah et Ae : la densité des constructions résultent des dispositions de l'article A2 ;

#### **CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

*Voir les gammes colorées / OAP pièce 2b*

Chaque construction ou installation, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la plaine de Caen est interdit;
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades ;

- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- En toiture : les matériaux seront de teintes sombres (gris moyen, bleu ardoise, brun, etc.) ; ils présenteront des teintes proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes, les matériaux ne pourront être ni brillants, ni réfléchissants, (sauf pour les vérandas, serres ou panneaux solaires et photovoltaïques) ;
- Les façades seront principalement de couleur claire sauf pour les constructions agricoles de grande dimension qui présenteront des teintes rabattues pour s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant ; Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes. Ces dispositions ne s'opposent pas à la rénovation des constructions en colombages
- Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes ;
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

#### **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

Aucune disposition.

#### **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans 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, ...).

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

**CLOTURES** (ces dispositions ne s'appliquent pas à la clôture des parcelles agricoles)

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans tous les cas :

- en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins.
- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

### 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.*

Des haies, des bosquets ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

### 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 la Déclaration préalable.*
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation, à la restauration écologique ou à la lutte contre les risques naturels. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé

sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité (dont routière).

Les talus et fossés qui doublent les haies en limite séparative de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors de l'élargissement ou de la création d'une voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

*> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la 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.*

### **III - Équipements et réseaux**

*> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement*

### Présentation de la zone

*La zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité de leurs sites, milieux naturels et paysages.*

*Elle comprend ainsi des milieux naturels remarquables et protégés à ce titre, dont des zones humides, des terres agricoles ou boisées, et des sites bâtis ou non, aménagés ou non, que le PADD préserve de l'urbanisation du fait de leur intérêt paysager et/ou écologique au sein de la trame verte et bleue ou du fait de l'application de la Loi Littoral.*

*Elle restera protégée de tout développement de l'urbanisation. Y seront seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne seront pas incompatibles avec l'exercice d'activités agricoles ou forestières et qu'elles ne porteront pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*On distingue de plus :*

- **un secteur Nr**, qui prend en compte l'espace à l'intérieur duquel pourra s'inscrire la nouvelle voie prévue par la DTA en franchissement de l'Orne et du canal ;
- **des secteurs Nh**, correspondant à la zone d'implantation des annexes et extensions des bâtiments à usage de logement qui existaient lors de l'approbation de la révision du PLU ;
- **des secteurs Nv**, qui prennent en compte des espaces naturels aménagés pour l'accueil de pratiques récréatives ou à (ré)aménager pour de telles pratiques du fait de leur intérêt paysager ou écologique.

Il est rappelé aux pétitionnaires qu'au-delà des dispositions du règlement qui suivent, les principes d'urbanisation qui résultent de la **Loi Littoral**, tels qu'ils sont précisés aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables, ainsi que les dispositions du PLAN DE PRÉVENTION MULTI-RISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE dès son approbation.

## Règlement de la zone

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

**Article N1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

***Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites. Pour les autorisations avec ou sans conditions : voir l'article N2***  
*A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions*

Destinations	Nh	Nr	Nv	N
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	Asc	I	I	I
Hébergements hôteliers	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail /cinéma	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I	I	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I	I
Exploitations agricole ou forestière	Asc	I	I	I

### Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Toute construction ou installation dans les zones humides (au sens du code de l'Environnement) ;
- L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues en N6 ;
- Les affouillements, exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone, dont un projet de restauration ou de création de zones humides ou de lutte contre les inondations ;
- Tous dépôts de déchets ;
- En zone inondable, submersible, ou de débordement de la nappe phréatique, tout nouveau bâtiment (à l'exception des extensions sans emprise au sol supplémentaire) ;
- Tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, ...) ou terrain de camping, y compris les aires naturelles sauf dispositions particulières prévues en N2.

### De plus, en Nr :

- Tout usage ou affectation des sols qui empêcherait ou renchérirait la réalisation de la voie ;
- Toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues en N2.

## **Article N2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines (*voir les arrêtés préfectoraux dans la pièce 4a – Servitudes d'utilité publique et Annexes documentaires*).

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), 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. Ainsi, seuls les sous-sol adaptés à l'aléa pourront être autorisés.

Dans les zones où existent un risque d'inondation ou de submersion : les dispositions du plan de prévention multi-risques de la basse vallée de l'Orne seront opposables dès son approbation. Dans l'attente, les dispositions du règlement en projet joint en annexe documentaire seront appliquées ;

Dans les zones exposées 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 terrains où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique) : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter les constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (fondations / structures), 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 zones de risques aux abords du pipeline : tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (*voir les documents en annexes documentaires*)

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'activité agricole et la qualité des paysages. Ils le sont, s'ils sont nécessaires à des équipements d'infrastructures, à la protection contre les risques, ou à la mise en valeur des sites et paysages et en particulier à leur fréquentation par le public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, aires de stationnement, aires de pique-nique, etc.). Ils devront respecter les dispositions de la Loi Littoral.

### **De plus, sont autorisés :**

En Nr : les installations et aménagements nécessaires à la réalisation de la nouvelle voie ;

En Nv : Les aménagements ou installations pour des activités sportives ou ludiques ;

En Nh :

- Le changement de destination au profit de l'activité agricole (à l'exclusion de tout autre) ;
- Les annexes et les extensions des logements qui existaient lors de l'approbation de la révision du PLU. Elles peuvent être créées, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, sur l'unité foncière, à compter de l'approbation du PLU, elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher ou d'emprise au sol (en l'absence de surface de plancher) par unité foncière ; les annexes ne pourront être transformées (ou cédées) en logement.

### **Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune disposition spécifique.

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

### **Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En Nh :

- Les constructions auront une hauteur droite au plus égale à 7 m et une hauteur maximale au plus égale à 10 m.
- Cependant, les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau droit.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement :

- RD514, rue de la basse Écarde : au moins égale à 5 m ;
- des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 3 m ;  
Cependant, 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 5 m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Cet espace de stationnement pourra être couvert d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation ;
- des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique : au moins égale à 2 m.

Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
- Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions sont implantées, soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques.

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Aucune disposition spécifique.

**Article N5** - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### **VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

En Nh : la densité des constructions résulte des dispositions de l'article N2.

### **CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

*Voir les gammes colorées / OAP pièce 2b*

Chaque construction indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la plaine de Caen est interdit ;
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades ;
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- En toiture : les matériaux seront de teintes sombres (gris moyen, bleu ardoise, brun, etc.) ; ils présenteront des teintes proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes, les matériaux ne pourront être ni brillants, ni réfléchissants, (sauf pour les vérandas, serres ou panneaux solaires et photovoltaïques) ;
- Les façades seront principalement de couleur claire sauf pour les constructions agricoles de grande dimension qui présenteront des teintes rabattues pour s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant ; Des teintes foncées (non vives) complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les façades des extensions ou des annexes. Ces dispositions ne s'opposent pas à la rénovation des constructions en colombages
- Les toitures seront de teinte sombre (couleur ardoise, gris moyen, brun, etc.) ; Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

### **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

Aucune disposition.



### PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet de mesures pour leur insertion judicieuse dans 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, ...).

### Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**CLOTURES** (ces dispositions ne s'appliquent pas à la clôture des parcelles agricoles)

En bordure de voies et dans la zone de recul le long de l'alignement : la hauteur des clôtures restera limitée à 1,5 m (tout dispositif compris), sauf pour les haies dont la hauteur maximale est portée à 2 m. Les murs ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,8 m. Cette disposition ne vise pas les ouvrages pour les portails.

En lisière avec l'espace agricole ou naturel : les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur sombre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

Dans les autres cas (autres limites séparatives) : la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Dans tous les cas :

- en l'absence de clôtures pleines, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;

Cependant :

- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou

briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins.

- Leurs clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

### 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.*

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Des haies, des bosquets ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

**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 la Déclaration préalable.*

- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il sera globalement conservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie ou d'une unité d'exploitation, à la restauration écologique ou à la lutte contre les risques naturels. Dans ce cas, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité (dont routière).

Les talus et fossés qui doublent les haies en limite séparative de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors de l'élargissement ou de la création d'une voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la 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.*

**III - Équipements et réseaux**

> voir les dispositions communes à l'ensemble des zones en fin de règlement

### **III. RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

# Règles communes à l'ensemble des zones

## III - Équipements et réseaux

### Article 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités 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 L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Logements : Il est requis 2 places de stationnement par logement. Dans ce calcul ne sont pas pris en compte les garages fermés non collectif.

Les places privatives seront aménagées sur un (ou des) espace(s) extérieur(s) non-clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuelle clôture et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Hôtel, hébergement hôtelier ou hébergement d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou 2 unités d'hébergement.

Autres destinations : Les surfaces de stationnement seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations. Elles seront dès que possible mutualisées entre elles ou avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

*> voir en annexe la notice sur le stationnement des vélos dans les espaces privés*

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou d'opérations de construction de logements collectifs ou intermédiaires 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.

### Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### ACCÈS

Pour être constructible, une unité foncière 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 50 m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-après).

L'accès sera conçu pour apporter la moindre gêne à la circulation publique (visibilité ; sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière ; etc.).

Lorsque l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité ou de préservation des qualités de l'environnement ou des paysages.

#### VOIRIE

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'importance et à la nature du trafic qu'elles engendrent, soit en particulier à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers.

# Règles communes à l'ensemble des zones

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6 m (y compris le passage des piétons).

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

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile qui serait 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 pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

## Article 9 - Desserte par les réseaux

### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

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

### EAUX USÉES

En application du zonage 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 la communauté de communes.*

### EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

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

### ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

### COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les opérations d'aménagement à vocation d'habitation ou de commerces et activités de services disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit.

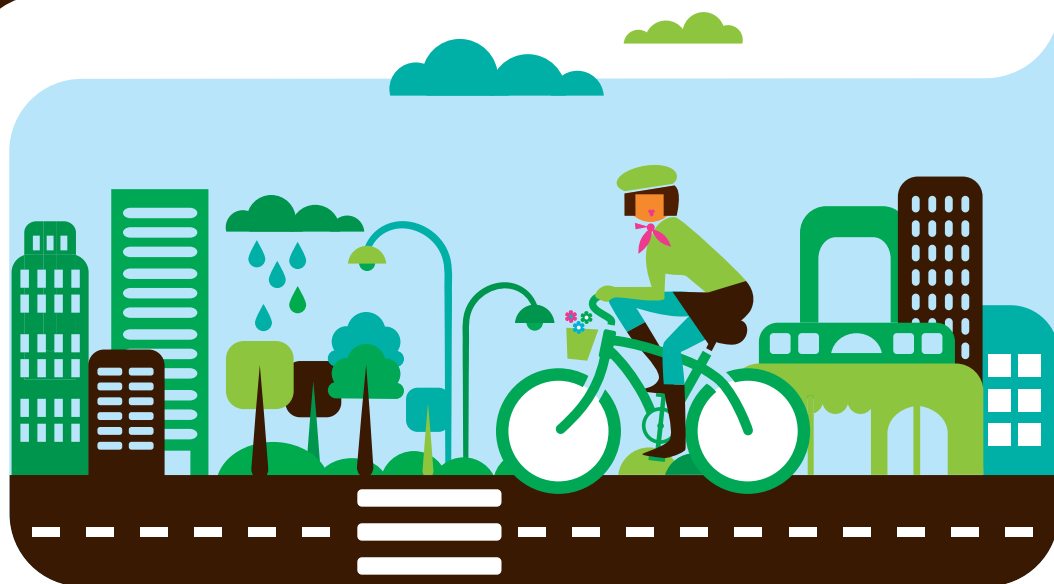
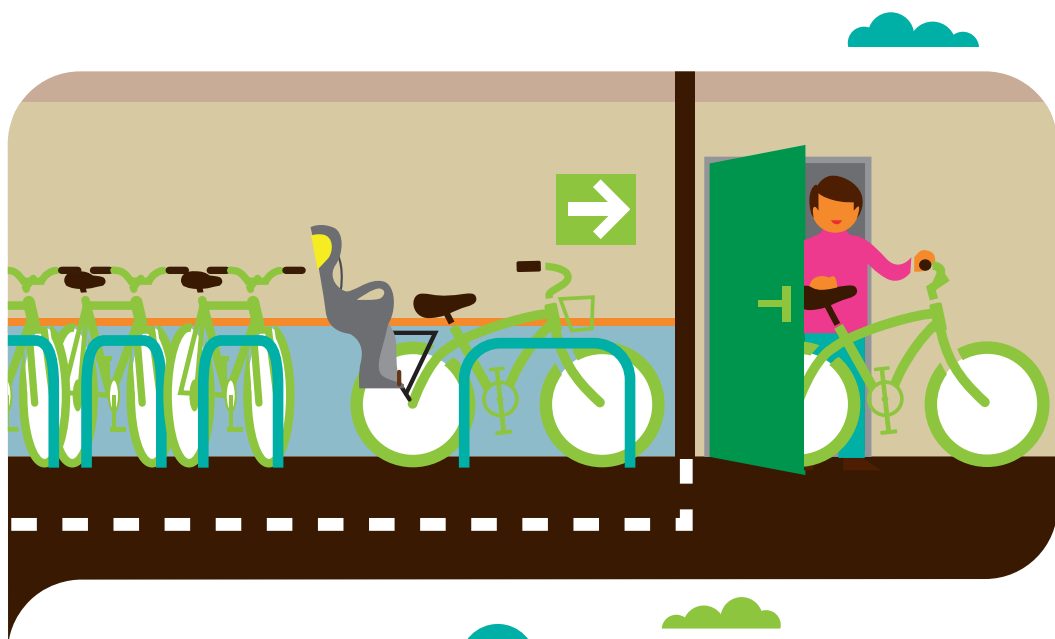
## Article 10 – Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement de construction conduisant à la création de plus de vingt logements prévoiront, pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur. Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Les opérations de construction de logements collectifs comprendront de plus un espace équipé pour le compostage collectif.

- **STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES ESPACES PRIVÉS : dimensions et caractéristiques – Ministère de l'égalité des territoires et du logement / Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Novembre 2013**

# STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES ESPACES PRIVÉS : dimensions et caractéristiques



## PREFACE

---

**P**erformant sur le plan environnemental, socialement utile, le vélo présente également un vrai intérêt économique pour la société. Favoriser son utilisation quotidienne s'inscrit parfaitement dans la politique de transition écologique du Gouvernement.

Le vol étant l'un des premiers obstacles au développement de la pratique du vélo il est primordial que les cyclistes puissent disposer d'un garage sécurisé à leur domicile comme dans les entreprises.

De meilleures possibilités de stationnement encourageront le développement de l'usage du vélo, aidant à réduire le recours à la voiture particulière. Elles concourront ainsi à la baisse globale des besoins de stationnement automobile et donc des surfaces construites qui y sont consacrées.

Au-delà des obligations réglementaires nationales ou locales, c'est dans cet esprit que ce guide, élaboré par un groupe comprenant à la fois des usagers et des techniciens, est mis à disposition des professionnels.



**Jean-Marc MICHEL**

**Directeur général de  
l'aménagement, du logement  
et de la nature**



# SOMMAIRE

---

<b>Préface .....</b>	<b>3</b>
<b>Sommaire .....</b>	<b>4</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte .....	6
1.2. Précisions de vocabulaire .....	7
1.3. Champ d'application.....	7
<b>2. Dimensions et caractéristiques.....</b>	<b>9</b>
2.1. Implantation et accessibilité.....	9
2.1.1. Localisation, implantation .....	9
2.1.2. Accessibilité.....	9
2.2. Circulations (avec vélos) .....	10
2.2.1. Hauteur .....	10
2.2.2. Largeur des circulations.....	10
2.2.3. Portes.....	10
2.2.4. Rampes et ressauts.....	12
2.3. Équipement des emplacements.....	13
2.3.1. Emplacements pour cycles à deux roues.....	13
2.3.2. Emplacements pour cycles à 3 roues et remorques .....	13
2.3.3. Éclairage et alimentation électrique .....	14
2.4. Dimensions des allées et des emplacements .....	14
2.4.1. Largeur des allées de circulation interne .....	15
2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation .....	15
2.4.3. Disposition en épi.....	20
2.4.4. Disposition longitudinale.....	21
2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos.....	22
2.4.6. Pente des emplacements.....	22
2.4.7. Hauteurs.....	22
2.4.8. Cycles à 3 roues et remorques .....	24
<b>3. Nombre de places de stationnement.....</b>	<b>25</b>
3.1. Cas des bâtiments d'habitation .....	25
3.2. Cas des autres bâtiments.....	26

## Table des illustrations

Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant.....	11
Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant.....	11
Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant.....	12
Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant.....	12
Figure 5 : Disposition classique "en bataille".....	16
Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé.....	17
Figure 7 : Principe de disposition des vélos avec recouvrement des roues avant.....	17
Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant.....	18
Figure 9 : Principe de disposition des vélos avec surélévation alternée de la roue avant.....	19
Figure 10 : Disposition par paires.....	20
Figure 11 : Disposition en épi à 45°.....	21
Figure 12 : Disposition longitudinale.....	21
Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation).....	22
Figure 14 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée.....	23

## PREAMBULE

---

Ce document constitue une aide à la conception de garages privés destinés au stationnement des vélos. Seuls les paragraphes encadrés sont d'application réglementaire pour les bâtiments visés par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos.

### 1.1. Contexte

Élaboré à la demande du Coordonnateur Interministériel pour le Développement de l'Usage du Vélo, le présent document constitue un outil d'aide à la conception sur le thème des dimensions et caractéristiques techniques des garages privés destinés au stationnement des vélos.

Sa réalisation s'inscrit dans un mouvement général de promotion de l'usage du vélo notamment comme mode de transport courant, ainsi que dans le prolongement des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de stationnement privé des vélos :

- l'article 57 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui a créé les articles L.111-5-2 et L.111-5-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments et aux infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos, qui a créé les articles R.111-14-4, R.111-14-5 et R.136-4 du CCH,
- l'arrêté du 20 février 2012, relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du CCH.
- En complément, il est rappelé que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), peuvent prévoir en leur l'article 12 des dispositions plus exigeantes concernant le stationnement des vélos.

La conception de ce document s'appuie sur des principes qui visent à en faciliter l'application :

- Les dimensions spécifiées font référence aux minimums réglementaires issus des textes en vigueur, ainsi qu'à des valeurs standards déjà utilisées dans le bâtiment. Il s'ensuit pour toute la chaîne d'acteurs de la construction des facilités de conception, d'approvisionnement en matériaux et de réalisation, et donc des coûts maîtrisés.

- Dans le même esprit et pour améliorer le confort de tous, il est fait référence chaque fois que possible à la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
- Enfin, les principes et les valeurs indiqués s'inspirent des pratiques et recommandations des pays où la pratique du vélo est plus développée qu'en France et qui ont donc un retour d'expérience sur les usages.

## 1.2. Précisions de vocabulaire

Dans ce document :

- Le terme **cycle** désigne indifféremment les cycles et les cycles à pédalage assisté (communément appelés vélos à assistance électrique), tels qu'ils sont définis dans le code de la route<sup>1</sup>.
- Le terme **vélo** est utilisé comme synonyme usuel de cycle.
- Le terme **garage** désigne un lieu qui sert d'abri aux cycles en stationnement.

## 1.3. Champ d'application

Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent :

- aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble (R. 111-14-4 du CCH) ;
- aux bâtiments neufs à usage principal de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés (R.111-14-5 du CCH).

Les obligations relatives à ces bâtiments sont repérées dans la suite du texte par un encadré.

Le présent document vise donc directement ces bâtiments, mais aussi de façon plus générale tous les garages à usage privé et ayant vocation à desservir des immeubles d'habitation ou d'activités au sens large, indifféremment situés à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments principaux. Il ne vise pas, dans cette première version, les lieux recevant du public (gares, commerces, loisirs, etc.).

---

<sup>1</sup> Article R311-1 :

« 6. 10. Cycle : véhicule ayant au moins deux roues et propulsé exclusivement par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles ;

6. 11. Cycle à pédalage assisté : cycle équipé d'un moteur auxiliaire électrique d'une puissance nominale continue maximale de 0,25 kilowatt, dont l'alimentation est réduite progressivement et finalement interrompue lorsque le véhicule atteint une vitesse de 25 km / h, ou plus tôt si le cycliste arrête de pédaler. »

S'agissant de lieux privés :

- Les caractéristiques des modes de rangement des vélos et celles des circulations prennent en compte les effets de l'accoutumance aux lieux sur le comportement des usagers. Il sera donc admis que les habitués des lieux ne seront pas notablement gênés par des espaces de taille modeste mais qu'ils connaissent bien.
- Les dimensions des circulations se réfèrent à celles relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et des locaux d'activité, et non pas à celles des établissements recevant du public.

Le présent document fournit des dispositions standardisées à l'usage des divers intervenants concernés par la conception des projets de construction. Il aborde notamment :

- les dimensions minimales (dimensions horizontales et hauteurs libres), pour les emplacements et les voies de circulation ;
- la pente des planchers et des rampes.

Il fournit en outre les principes de calcul permettant de définir le nombre de places de stationnement nécessaires en fonction de la destination du bâtiment concerné, pour les cas non visés par la réglementation nationale ou dans le cadre d'une démarche volontaire pour aller au-delà.

Il ne donne aucune indication pour les rangements automatiques, ni pour les ascenseurs. Il ne traite pas des emplacements individuels fermés (consignes, box ou locaux privés).

## 2. DIMENSIONS ET CARACTERISTIQUES

---

### 2.1. Implantation et accessibilité

Il est recommandé que le garage à vélos soit situé à un emplacement facile d'accès :

- depuis la voie publique,
- depuis les bâtiments desservis.

Il doit permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.

#### 2.1.1. Localisation, implantation

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du CCH doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Si le garage est situé à l'extérieur du bâtiment qu'il dessert, il est recommandé de le placer à moins de 50 m d'une entrée piétonne du bâtiment (distance de marche à pied), de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes qui se rendent dans ce bâtiment.

Le garage est réalisé de préférence en rez-de-chaussée. Si les circonstances l'exigent, il pourra être réalisé en totalité ou en partie en sous-sol ou en étage.

Dans tous les cas, son positionnement par rapport à l'ensemble bâti sera choisi de manière à limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo. Un maximum de 3 portes à ouverture manuelle est recommandé.

En conséquence, son implantation sera prévue de préférence à l'interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

#### 2.1.2. Accessibilité

Le cas échéant, le garage peut avoir des accès distincts pour les piétons seuls et pour les usagers accompagnés de leurs cycles.

Quoiqu'il en soit, il est entièrement accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap<sup>2</sup>. Ainsi, il doit exister au moins un cheminement accessible, dans le respect des textes réglementaires relatifs à l'accessibilité, entre le garage et les espaces liés aux bâtiments qu'il dessert.

---

<sup>2</sup> Il faut en effet permettre, notamment, aux personnes handicapées l'usage de cycles adaptés ou l'accompagnement d'un usager (un enfant par exemple.)

À contrario, les éventuels cheminements supplémentaires destinés aux cycles n'ont pas vocation à avoir obligatoirement le même niveau d'accessibilité : ils sont destinés aux circulations des cyclistes et de leur cycle. Leurs caractéristiques, pour de bonnes conditions d'usage, sont précisées ci-dessous.

Enfin, à défaut d'accès distincts pour les cycles, les cheminements respectent à la fois les textes réglementaires relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et les caractéristiques précisées ci-dessous.

## **2.2. Circulations (avec vélos)**

Les caractéristiques ci-dessous sont celles destinées à la circulation entre la voie publique et chaque emplacement de stationnement, par tous les types de cycles dont les dimensions sont inférieures à 0,80 m de large et 2,40 m de long.

Ces dimensions englobent tous les vélos classiques avec des accessoires courants. Toutefois, il est recommandé de prévoir des aménagements pour les cycles plus grands (triporteurs par exemple) chaque fois que possible : jusqu'à 1,20 m de large et 2,60 m de long. En revanche, les remorques trop longues pourront être dételées et déplacées à la main jusqu'à leur emplacement de stationnement.

Les caractéristiques ci-dessous visent à assurer dans de bonnes conditions le cheminement à pied de l'utilisateur poussant son vélo à la main, à l'intérieur du domaine privé. Toutefois, il est recommandé de prendre par ailleurs toutes les précautions nécessaires pour faciliter la circulation des personnes handicapées sur leur cycle (souvent à trois roues), notamment en termes d'implantation du garage et de largeur des circulations.

### **2.2.1. Hauteur**

Pour être fonctionnelles, les circulations (avec vélos) offrent un passage libre de tout obstacle d'une hauteur minimale de 2,00 m sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement en tout point du sol.

### **2.2.2. Largeur des circulations**

Pour un bon usage, la largeur des circulations (avec vélos), libre de tout obstacle, est au moins de 1,20 m.

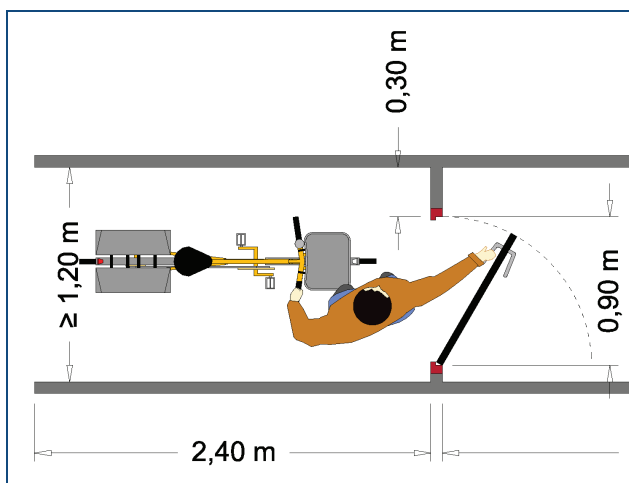
### **2.2.3. Portes**

Il est recommandé que chaque porte possède une largeur minimale de 0,90 m, avec une largeur de passage minimale de 0,83 m lorsque le ventail est ouvert à 90°. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, il faut prendre en compte le ventail couramment utilisé.

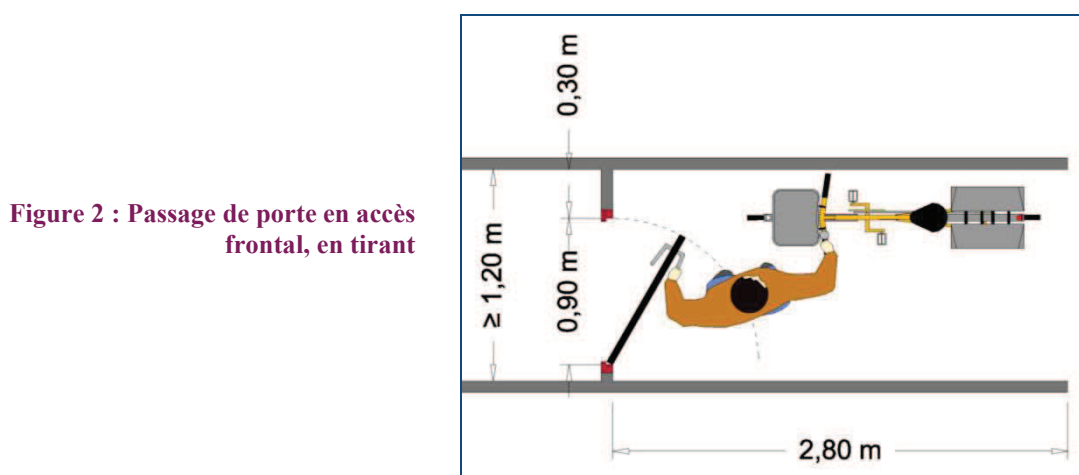
Remarque : l'emploi de portes à plusieurs vantaux est une solution convenable pour améliorer l'accessibilité des cycles à trois roues et des vélos avec remorque.

Les dégagements suivants permettent de faciliter le passage des portes :

- Porte battante : il est recommandé d'aménager une surface libre de tout obstacle ; ses dimensions minimales sont de 1,20 x 2,80 m du côté où le vantail s'ouvre, et de 1,20 x 2,40 m de l'autre côté.
- Porte coulissante : cette surface libre est d'au moins 1,20 x 2,40 m de part et d'autre de la porte. (Une porte coulissante est considérée comme une porte poussée.)

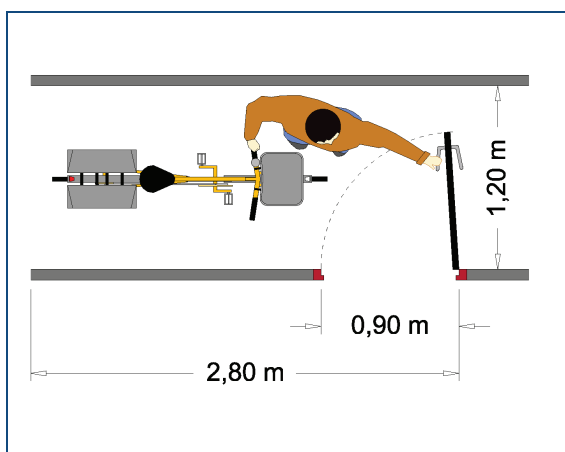


**Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant**

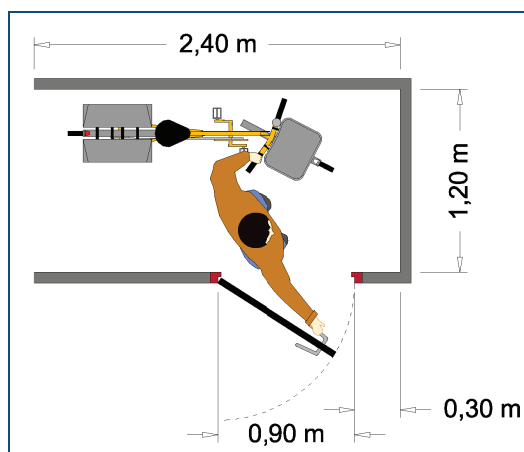


**Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant**





**Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant**



**Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant**

#### **2.2.4. Rampes et ressauts**

Les valeurs définies ci-dessous prennent en compte l'éventualité d'un chargement standard des vélos, inférieur à 20 kilogrammes (par exemple : des bagages, des courses ou un enfant dans un siège adapté).

##### **A. Rampes**

Pour qu'un cheminement soit praticable aisément par un usager accompagné de son cycle, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée (accès au sous-sol ou au premier étage par exemple), il est recommandé d'aménager un plan incliné (rampe) de pente égale ou inférieure à 12 % afin de la franchir.

Quand la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement, libre de tout obstacle, est de préférence d'au moins 1,40 m.

Les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement :

- jusqu'à 16 % sur une longueur inférieure ou égale à 4 m ;
- jusqu'à 20 % sur une longueur inférieure ou égale à 1 m.

##### **B. Ressauts**

Le recours à des ressauts doit être exceptionnel. Un ressaut dont la hauteur est supérieure à 2 cm se traite comme une dénivellation, y compris au niveau du passage des portes. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33 %.

## 2.3. Équipement des emplacements

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Les dispositifs de stationnement doivent être adaptés à la plus large part de la population et donc à la plus large variété des morphologies, des âges et des conditions physiques. En particulier, le vélo pourra être amené sur le lieu de stationnement et y être rangé sans avoir à être porté.

Les systèmes permettant d'attacher les cycles seront conçus pour offrir une bonne résistance à l'effraction (le matériel par lui-même et sa fixation au bâti).

### 2.3.1. Emplacements pour cycles à deux roues

Un mobilier adapté équipe les espaces de stationnement pour vélos standard. Ces dispositifs permettent pour chaque vélo :

- de stabiliser fermement le vélo par appui ou maintien du cadre, afin par exemple de pouvoir le charger ou le décharger sans risque ;
- d'attacher le vélo à un point fixe solidaire du bâti : ils offrent la possibilité d'y attacher le cadre et chaque roue<sup>3</sup>, à l'aide d'antivols en U. À cette fin et de manière à être compatible avec toutes les tailles courantes des vélos pour adultes et pour enfants, au moins un point d'accrochage sera disponible pour chaque emplacement à une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m.

*Point de repère : Le matériel de base satisfaisant à ces conditions est par exemple un arceau de type U inversé, d'une longueur comprise entre 65 cm et 1 m, d'une hauteur de 80 cm, comportant une entretoise horizontale à une hauteur de 60 cm.*



Pour être opérationnels, les dispositifs ne laissant pas le vélo au niveau du sol (hauteurs décalées, mobilier pour rangement sur deux étages...) doivent pouvoir être actionnés sans demander un effort de plus de 100 N.<sup>4</sup>

### 2.3.2. Emplacements pour cycles à 3 roues et remorques

Des aires libres de tout mobilier au sol peuvent être organisées pour le stationnement des cycles à 3 roues et des remorques. Elles comportent en

<sup>3</sup> Ce type de mobilier est aussi recommandé pour l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH.

<sup>4</sup> Communément, une force de 100 newtons permet de lever une charge de 10 kg.

périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...)

### 2.3.3. Éclairage et alimentation électrique

Le garage doit comporter un éclairage suffisant. À cette fin, il est recommandé que le dispositif d'éclairage artificiel permette, lorsque l'éclairage naturel n'est pas suffisant, d'assurer une valeur d'éclairage mesurée au sol d'au moins 100 lux en tout point du garage.

Une alimentation électrique peut être pré-installée en vue de la recharge des cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

## 2.4. **Dimensions des allées et des emplacements**

L'agencement du garage a pour objectif de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. Diverses organisations sont possibles :

- rangement perpendiculaire à l'allée de desserte (stationnement dit « en bataille »),
- rangement en diagonale (stationnement dit « en épi »),
- rangement le long de l'allée de desserte (stationnement longitudinal).

En outre, le matériel de maintien des cycles peut permettre plusieurs dispositions déterminant les espacements entre cycles, comme détaillé et illustré dans les pages suivantes. Les principales valeurs sont résumées dans le tableau simplifié ci-dessous, sachant que pour les emplacements :

- la largeur est mesurée parallèlement à l'allée de desserte,
- la profondeur est mesurée perpendiculairement à l'allée de desserte,
- ces dimensions sont comptées à partir du nu des parois ou des protections périmétriques.

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
perpendiculaire	0,60 m	2 m	1,80 m
en épi à 45°	0,80 m*	1,40 m	1,20 m
longitudinal	2 m	0,60 m	0,90 m

\* 1,40 m pour le 1<sup>er</sup> vélo

### **2.4.1. Largeur des allées de circulation interne**

Pour être fonctionnelles, les allées de desserte des places de stationnement ont une largeur d'au moins :

- Pour un rangement au sol :
  - \* 1,80 m pour des stationnements perpendiculaires,
  - \* 1,20 m pour des stationnements en épi à 45°,
  - \* 0,90 m pour des stationnements longitudinaux.
- Pour un stationnement sur 2 niveaux : 2,00 m en face des matériels concernés. (cf. § 2.4.7)

Ces largeurs prennent en compte la circulation dans l'allée et l'espace nécessaire au dégagement des cycles.

Une allée peut desservir des stationnements situés sur ses deux côtés. Si les vélos ne sont pas disposés sur le même mode de rangement de chaque côté, la largeur minimale de l'allée sera celle de la plus grande largeur demandée pour chacun de ces modes.

### **2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation**

Pour qu'un rangement perpendiculaire à la circulation soit opérationnel, la profondeur pour une rangée de vélos doit être d'au moins 2 m, quelle que soit la disposition choisie.

#### **A. *Disposition classique des cycles***

Pour la fonctionnalité de cette disposition, l'entraxe entre deux vélos disposés côte à côte doit être au moins de 60 cm. Il est toutefois recommandé d'adopter si possible un entraxe d'au moins 65 cm car les vélos « de ville » ont généralement un guidon de plus de 60 cm de large.

De même, la distance entre l'axe de chaque vélo et un obstacle latéral (mur, poteau, garde-corps...) doit être au moins de 30 cm.

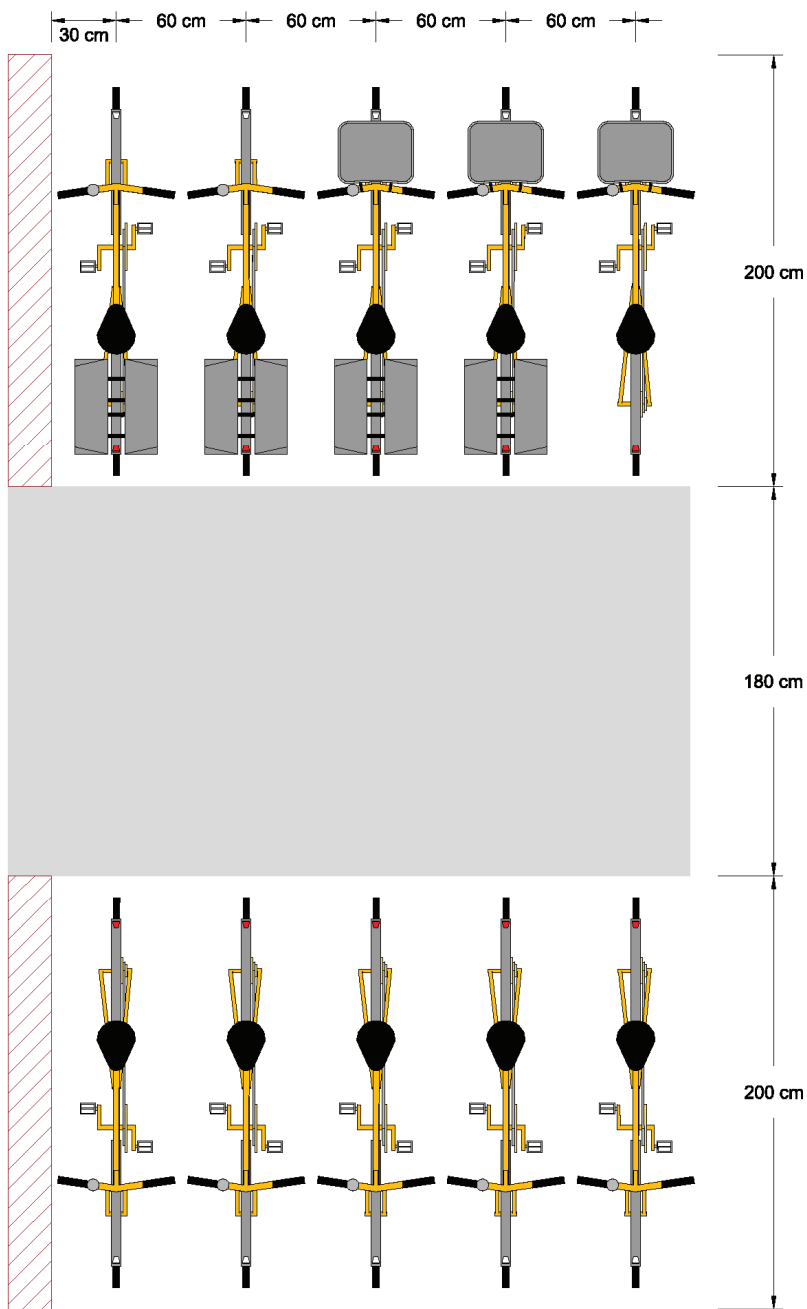
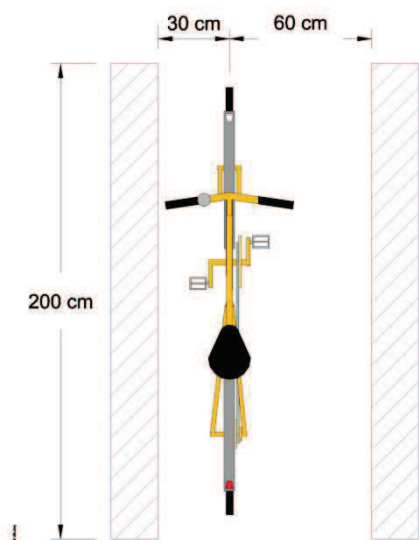


Figure 5 : Disposition classique "en bataille"

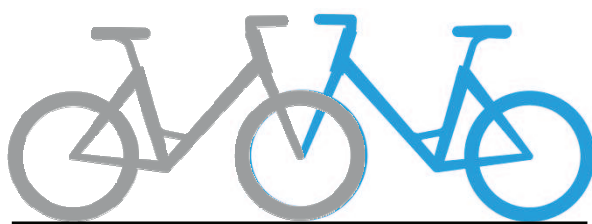
Pour être fonctionnel, un emplacement pour un vélo seul disposé entre deux obstacles (murs, poteaux, garde-corps...) respecte un minimum de 90 cm de large et 2 m de profondeur.



**Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé**

### **B. Disposition avec recouvrement des roues avant**

Dans le cas où deux rangées de cycles sont comprises entre deux allées de circulation, avec l'emploi de supports spécifiques adaptés à cette disposition, les cycles peuvent être rangés selon la disposition illustrée par les deux schémas suivants.



**Figure 7 : Principe de disposition des vélos avec recouvrement des roues avant**

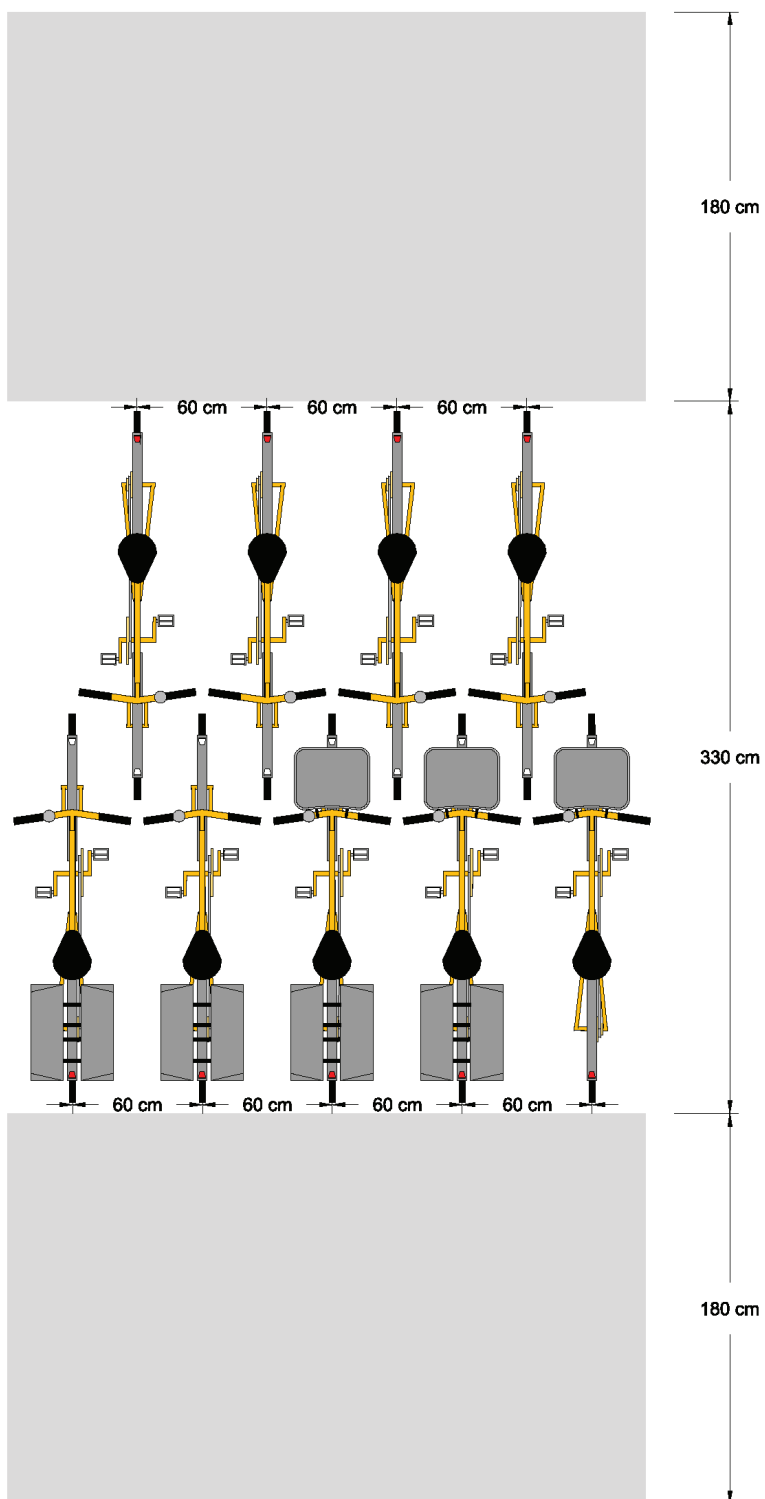


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

### C. Dispositions resserrées

Une diminution de l'écartement entre deux cycles est acceptable avec l'emploi de dispositifs resserrés tels que ceux qui sont présentés ci-dessous.

Néanmoins, ces modes de rangement sont essentiellement destinés aux vélos sans accessoires encombrants (sièges pour enfants, paniers, sacoques latérales, etc.) ou aux cycles les moins fréquemment utilisés.

L'emploi de dispositifs resserrés sera donc limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un garage.

- Dispositions avec surélévation alternée de la roue avant

Il s'agit de dispositifs permettant un décalage en hauteur de la roue avant, alternativement d'un cycle sur deux. Ce mode de rangement permet le passage du guidon au-dessus ou en dessous de ceux des cycles contigus.

Pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'entraxe de deux vélos doit être d'au moins 50 cm.



*Figure 9 : Principe de disposition des vélos avec surélévation alternée de la roue avant*

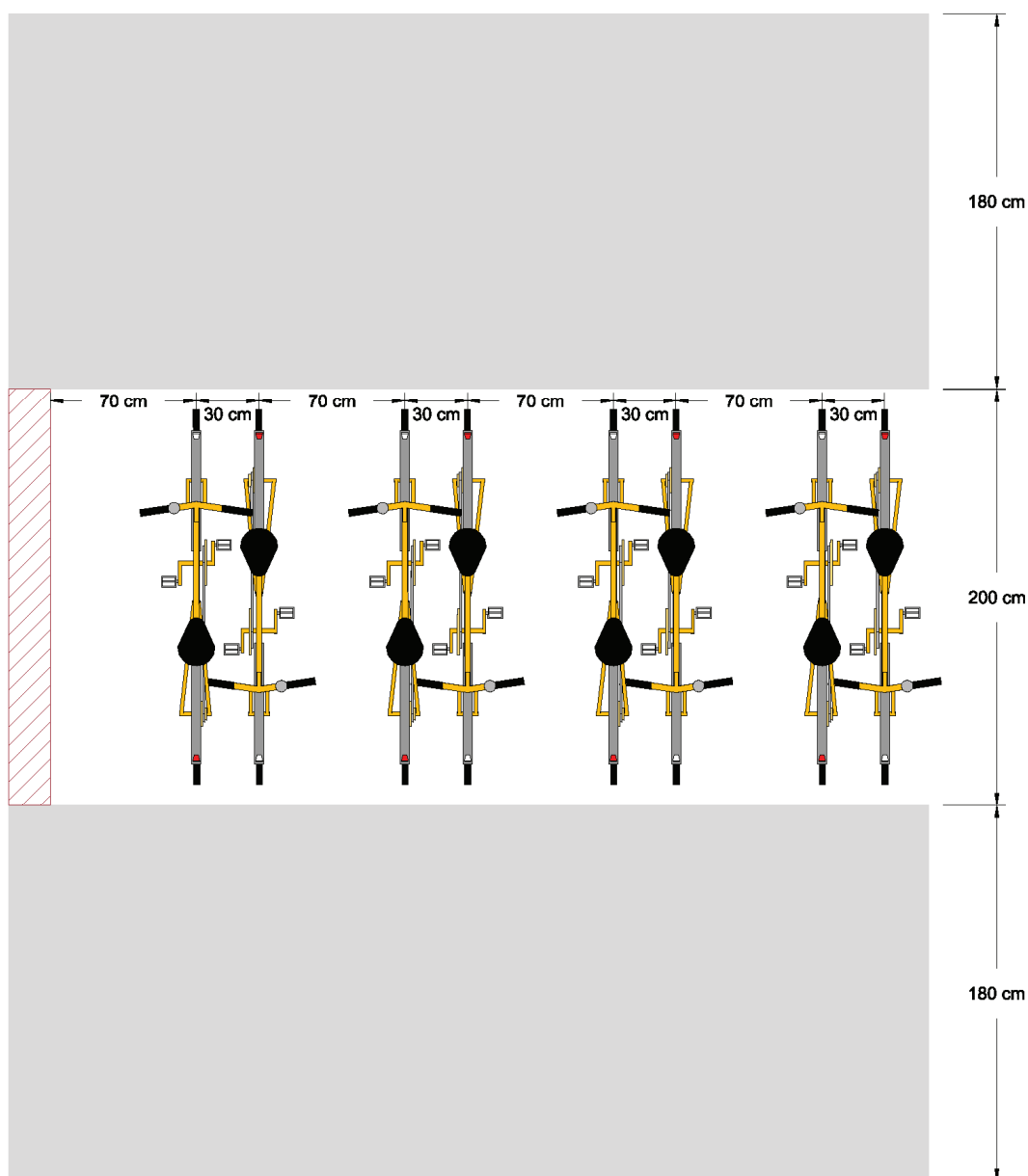
- Disposition en rapprochant les vélos par paires

Il s'agit d'une disposition réservée au cas d'une rangée de vélos comprise entre deux allées de circulation. Elle se caractérise par des intervalles alternés 30 cm / 70 cm entre cycles :

- \* Les vélos sont rapprochés par paire, à priori tête-bêche comme sur le schéma ci-dessous. Le cycliste n'accède plus à son vélo que d'un côté.
- \* Pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'intervalle entre les deux vélos d'une paire est d'au moins 30 cm, et un vélo d'une paire est espacé d'au moins 70 cm du vélo d'une autre paire ou d'une cloison.

Le maintien des cycles peut être réalisé par des supports conçus pour recevoir un cycle de chaque côté et dont l'épaisseur assure l'écartement des vélos, ou par deux supports individuels rapprochés.





*Figure 10 : Disposition par paires*

### 2.4.3. Disposition en épi

Pour qu'un rangement en épi à 45° soit opérationnel, la profondeur des emplacements est d'au moins 1,40 m. En largeur, il est prévu les dimensions minimales suivantes (mesurées sur le bord de l'allée) :

- pour le premier vélo : 1,40 m,
- pour chaque vélo suivant : 0,80 m,
- pour le dernier vélo, s'il est configu à une paroi : 0,90 m.

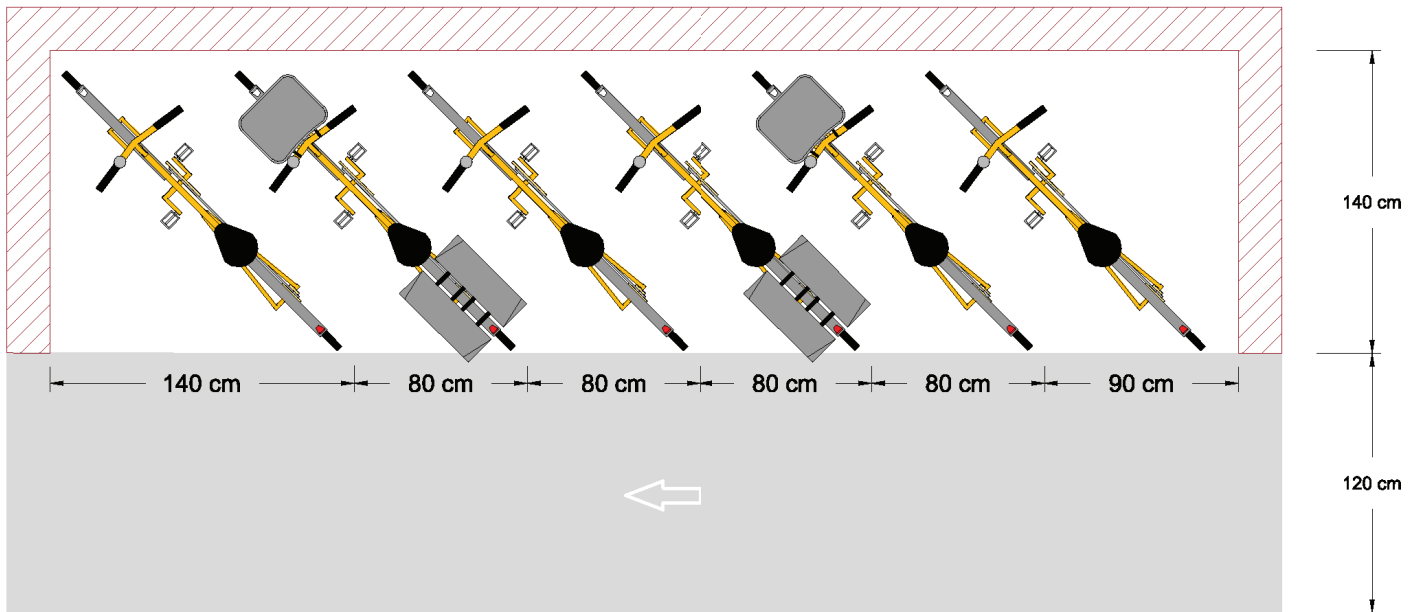


Figure 11 : Disposition en épi à 45°

#### 2.4.4. Disposition longitudinale

Pour une disposition longitudinale, le long d'une voie de circulation, un espace d'au moins 2 m de long et 60 cm de large est à prévoir.

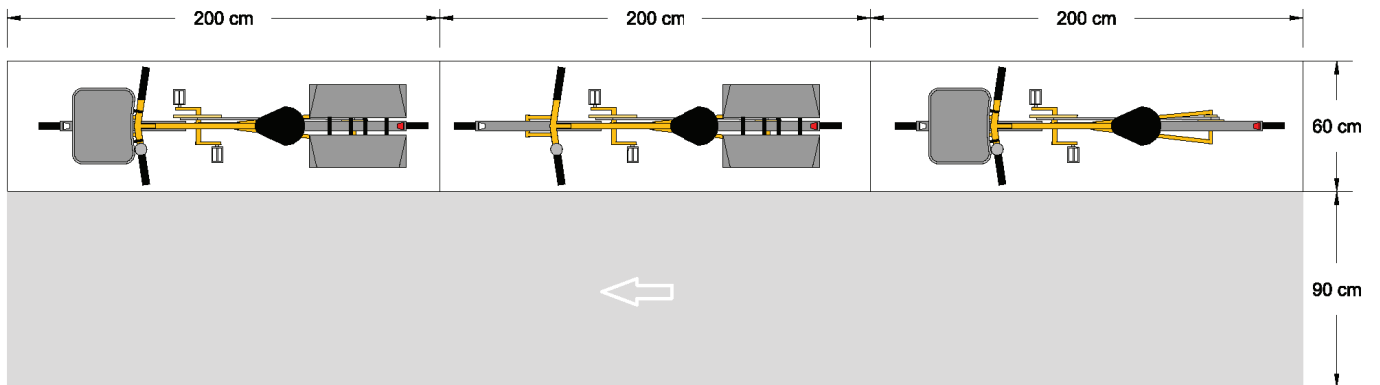


Figure 12 : Disposition longitudinale

#### 2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévus aux articles R.111-14-4 et R.11-14-5 du CCH est un espace réservé et couvert, qui comporte un système de fermeture sécurisé.

L'espace de stationnement des vélos est protégé de tout espace accessible aux véhicules motorisés :

- par une paroi ou un garde-corps d'au moins un mètre de haut,
- ou bien par un recul supplémentaire d'au moins 90 cm.

#### 2.4.6. Pente des emplacements

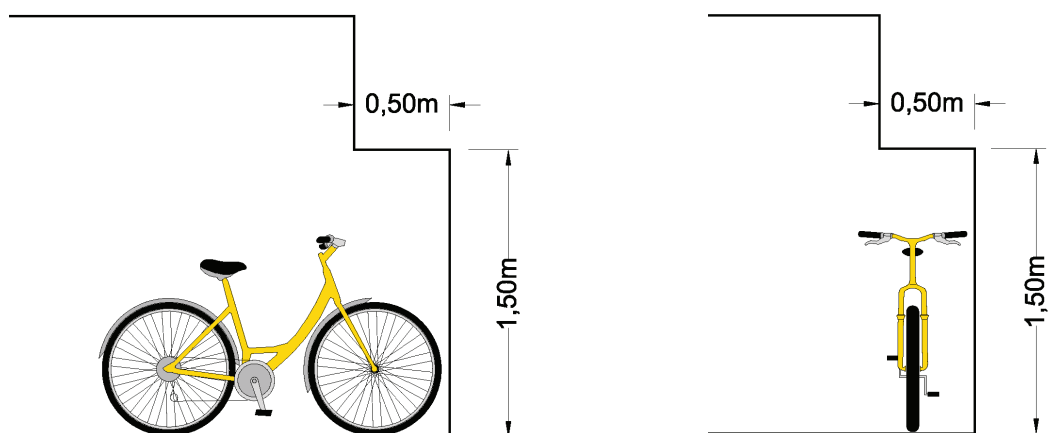
Il est recommandé que la pente du sol d'un emplacement n'excède pas :

- 5 % selon son axe longitudinal. La disposition et les aménagements des lieux sont conçus, de préférence, pour recevoir le vélo avec la roue avant vers le haut de la pente afin de permettre la mise sur béquille des cycles qui en sont équipés.
- 2 % selon l'axe perpendiculaire.

#### 2.4.7. Hauteurs

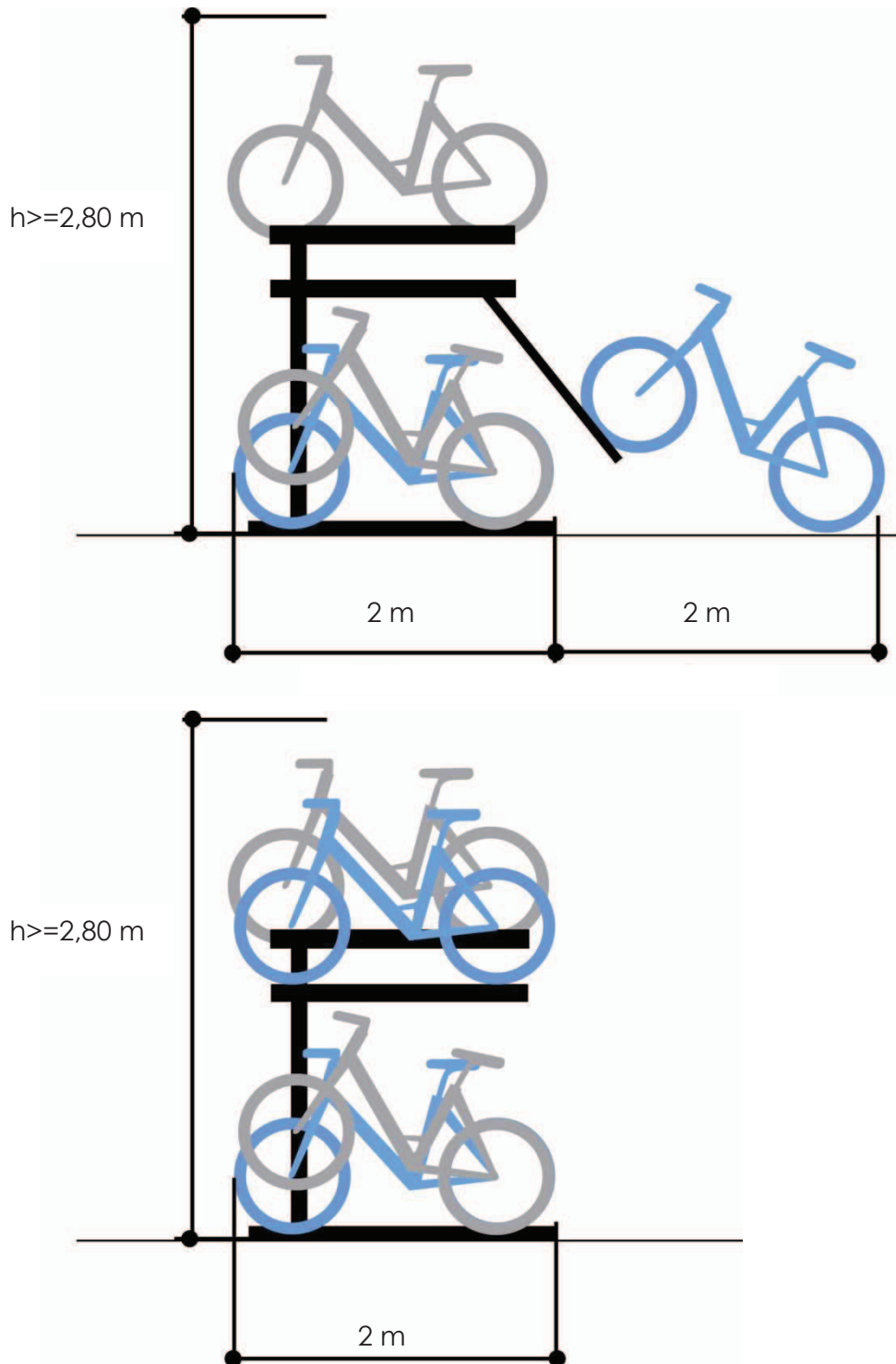
Il est recommandé que la hauteur libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements de stationnement soit d'au moins 2,00 m.

Néanmoins, le fond des emplacements de stationnement peut s'en affranchir s'il maintient dégagé le gabarit défini par la figure ci-dessous :



*Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)*

Il est recommandé que la hauteur libre pour l'installation de matériels permettant le stationnement des vélos sur 2 étages soit au moins de 2,80 m.



**Figure 14 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée**

Remarque : Dans l'exemple illustré ci-dessus, l'entraxe entre vélos est ramené à 50 cm par surélévation alternée des vélos. En rappel du 2.4.2.C, l'ensemble des

*dispositifs resserrés resteront, de préférence, dans la limite de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un garage.*

#### **2.4.8. Cycles à 3 roues et remorques**

Pour être opérationnel, chaque emplacement destiné au stationnement des cycles à 3 roues et des remorques mesure au moins :

- Cas de plusieurs emplacements côte à côte, sans séparateur :
  - \* longueur : 2,50 m,
  - \* largeur : 1,00 m.
- Cas d'un emplacement isolé :
  - \* longueur : 2,50 m,
  - \* largeur : 1,20 m.

### 3. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

---

Le nombre de places de stationnement à prévoir est déterminé en fonction de la vocation de l'immeuble. Les encadrés ci-dessous rappellent les minimums nationaux réglementaires ; cependant, les documents de planification et notamment les plans locaux d'urbanisme peuvent exiger des quantités supérieures à ces valeurs, compléter ces dispositions et les étendre à d'autres catégories de bâtiments.

Les approches proposées ci-dessous visent à aider l'ensemble des acteurs concernés (collectivité territoriale qui rédige les prescriptions réglementaires, maître d'ouvrage qui spécifie ses exigences et ses souhaits, architecte qui dessine le projet, etc.) à déterminer les valeurs qui conviennent à leur territoire et à leur projet immobilier.

#### 3.1. Cas des bâtiments d'habitation

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.111-14-4 du CCH, doit avoir une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Le nombre de places de stationnement est calculé pour l'habitat en fonction de la prévision du nombre moyen de vélos à disposition des résidents à terme : 1 vélo = 1 place de stationnement.

*Point de repère* : la moyenne nationale française observée était proche de 0,5 vélo par personne en 2008. Elle dépasse 1 vélo par personne aux Pays-Bas.

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement dans l'habitat a vocation à tenir compte de tous les types de cycles. Il s'ensuit que les espaces supplémentaires pour cycles à 3 roues et pour remorques seront relativement généreux. On peut prévoir un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà.

*Point de repère* : il est recommandé de prévoir en général un garage dont la surface représente au moins 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation.

### 3.2. Cas des autres bâtiments

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas général, en dehors de l'habitat, les besoins de stationnement sont fonction de l'importance l'usage du vélo pour se rendre sur le site concerné. Le nombre de places de vélos standard sera calculé en fonction de la part modale ciblée :

$$N = E \times PV \times CF$$

Avec :

N : Nombre de places de stationnement vélos

E : nombre d'emplois ou de personnes fréquentant quotidiennement le site

PV : part modale vélo ciblée

CF : coefficient de foisonnement<sup>5</sup> (En première approximation, il pourra être retenu une valeur provisoire de 80 %, à préciser par enquêtes)

*Point de repère* : de grandes villes françaises visent pour 2020 des objectifs de parts modales vélos de 15 à 20 %.

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement non résidentiel à vocation à tenir essentiellement compte du type de cycles adapté à la destination. Il s'ensuit que les espaces supplémentaires pour cycles à 3 roues et pour remorques seront moins nombreux que dans l'habitat. On peut par exemple prévoir un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

*Exemple* : pour une part modale vélo de 15 %, un immeuble de bureaux pour 200 employés (soit généralement près de 4 000 m<sup>2</sup> surface de plancher) accueille 30 cyclistes. Si leur coefficient de foisonnement est de 80 %, les besoins sont de 24 places pour des vélos ordinaires plus un emplacement pour cycle à 3 roues ou remorque.

---

<sup>5</sup> Foisonnement : Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un accès dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Le « coefficient de foisonnement » d'un garage est égal au rapport entre la valeur maximale du nombre de vélos présents simultanément et le nombre total de cyclistes ayant accès à ce garage.



*Garage de la Communauté Urbaine de Strasbourg  
Photo: Jérôme Dorkel / Ville de Strasbourg*

Document réalisé à la demande de la **Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo** et sur la base des contributions d'un groupe de travail composé de :

- Frédéric HERAN IFRESI-CNRS
- Thomas JOUANNOT CERTU
- Isabelle LESENS Journaliste spécialisée
- Claude LIEVENS FUB
- Dominique RIOU IAURIF FNAU
- François TIROT Architecte EPA Sénart
- Corinne VERDIER Altinova

Par : **Thierry DELVAUX**  
SARECO - 221 rue La Fayette - 75010 PARIS



**Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement**  
**Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie**

Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo

Tour Pascal B  
92055 La Défense cedex

Tél. 01 40 81 27 07

[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr) – [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)