agence schneider architectes & urbanistes

biotope

safer

CHAMBRES D'AGRICULTURE NORMANDIE

PLU.i

VAL ÈS DUNES COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VAL ÈS DUNES

VAL ÈS DUNES
1, RUE GUÉRITOT
14370 ARGENCES
02 31 15 63 70
cdc@valesdunes.fr

ARRÊT PROJET

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à l'arrêté du président

EN DATE DU 5 JUIN 2025

LE PRÉSIDENT
PHILIPPE PESQUEREL

PIÈCE N° 4

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION AU REGLEMENT 3

1- Champs d'application 4

2- Application du règlement eu égard à d'autres réglementations 4

3- Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire 4

4 - Lexique 5

II - REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 10

ARTICLE 1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 11

ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 11

ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale 12

ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions 13

ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 13

ARTICLE 6 – Patrimoines 14

ARTICLE 7 – Stationnement 15

ARTICLE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 16

ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux 17

ARTICLE 10 – Ordures ménagères 18

III - REGLES PARTICULIERES PAR ZONES 19

ZONE UE 20

ZONE UF 25

ZONE UG 29

ZONE UT 36

IV - REGLES PAR ZONES : ZONES A URBANISER 40

ZONE AUE 41

ZONE AUG 46

ZONE AUM 52

V - REGLES PAR ZONES : ZONE AGRICOLE, ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 57

ZONE A 59

ZONE N 66

VI - ANNEXES AU REGLEMENT 71

Comment connaitre les règles applicables sur une parcelle où l'on prévoit une construction, une installation ou un aménagement ?

- **Prendre connaissance des différents atlas du règlement graphique :**
  4c -Prescriptions d'urbanisme ; 4d Prescriptions + Risques naturels EAU ; 3e Prescriptions + Risques naturels SOL ; 3f : Prescriptions + Patrimoines ;
- **Lire le chapitre I : « INTRODUCTION AU REGLEMENT » .**
  Il rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire de la communauté de communes du Val ès dunes et il comprend **un lexique** qui précise le sens donné aux termes employés ;
- **Lire le chapitre II : « REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES »** ;
- **Lire les chapitre III et suivants « REGLES PARTICULIÈRES A CHAQUE ZONE » en fonction de la localisation du projet** ;

A ces règles s'ajoutent :

- **Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pièce 3 du PLUi) :** Elles fixent des principes, par thèmes (OAP thématiques) et par secteurs (OAP sectorielles), avec lesquels le projet doit être compatible **;**
- **Les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (pièces 5a du PLUi)**
  Leurs dispositions s'imposent nonobstant le règlement du PLUI.

Le Rapport de Présentation (pièce 1) et les annexes documentaires (pièces 5b) permettent de comprendre les différentes règles et orientations retenues par le PLUi.

I - INTRODUCTION AU REGLEMENT

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes Val ès dunes (14).

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L151.1 et suivants et R151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 4a) que complètent une liste des emplacements réservés (pièce 4b1), une liste des éléments patrimoniaux repérés (4b2) et un règlement graphique réparti en plusieurs atlas (pièces 4c, 4d, 4e et 4f).

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

2- APPLICATION DU REGLEMENT EU EGARD A D'AUTRES REGLEMENTATIONS

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** dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE du PLUi qui précise leur contenu et/ou leur lieu de consultation. Celles le nécessitant, sont reportées sur les plans 4d du PLUI : « Servitudes d'Utilité Publique et Annexes documentaires ».

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 intercommunal, nonobstant les dispositions du règlement du PLUI. Ce sont :

- Article R111-2 : pour la sécurité et la salubrité publique ;
- Article R111-4 : pour la protection des vestiges archéologiques ;
- Article R111-20 à R111-25 : précisant des définitions et procédures ;
- Article R111-26 : pour la protection de l'environnement ;
- Article R111-27 : pour la protection du caractère et de l'intérêt des lieux, sites et paysages ;

Les adaptations mineures et dérogations

Celles qui sont possibles sont précisées aux articles L152-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale

- Principe : Article L111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R111-23 et R111-24 du Code de l'urbanisme ;

La réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers

- Article L111-3 du Code Rural ;

La reconstruction après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

L'article L152-4 précise qu'une dérogation aux règles du PLUi peut être accordée (par décision motivée) pour « *la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles* » ;

Rappel de quelques dispositions du code civil applicables

Article 675 du Code civil : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 678 du code civil : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (≥ 1,90m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 du code civil : On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680 du code civil : La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Article 681 du code civil : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

3- RAPPEL DE DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE Val ès dunes

L'application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété / Article R151-21- alinéa 3

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, alors les règles édictées par le P.L.U.I. **sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance**, sauf si des règles particulières prévues dans le règlement ci-après permettent une appréciation au regard de l'unité foncière avant division.

Le droit de Préemption urbain

Le droit de préemption est applicable sur les zones urbanisées et urbanisables du PLUi (U et AU), visé par le Plan joint à la délibération en date du **. Il est de la compétence de la communauté de communes.

L'édification et la modification de clôtures

La délibération du conseil communautaire en date du ** prise en application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

Le permis de démolir

Le permis de démolir s'applique aux constructions (dont l'emprise au sol est d'au moins 5m^2) qui sont situées :

- dans le périmètre des abords d'un monuments historiques, un site inscrit ou classé,
- identifiée pour sa protection par le PLUI au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme

Il s'applique de plus sur l'ensemble du territoire des communes de la communauté de communes qui ont pris une délibération en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

La taxe d'aménagement

Le taux de la taxe d'aménagement par commune est consultable dans chaque mairie.

4 - LEXIQUE

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition (dans le Code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLUI est rappelée ci-après.

Pour les autres termes, la définition ci-après précise l'acception retenue pour l'application du présent règlement.

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

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

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 santé et/ou 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 sport privées, les spas, …

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m^2, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ; Ils sont soumis au régime de la déclaration préalable (R421-23) ;

Accès : entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ouverte à la circulation générale ; Elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

Albedo : part du rayonnement solaire réfléchi par une surface vers l'atmosphère.
Les surfaces sombres (qui se réchauffent rapidement) ont un albédo proche de 0, les surfaces claires (qui se réchauffent plus lentement) ont un albédo proche de 100.

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

Aménagement : Ce terme (utilisé au singulier) comme dans les expressions « opération d'aménagement », « aménagement d'ensemble », « orientation d'aménagement et de programmation » désigne une façon d'urbaniser ou de construire.

Aménagements : ce terme (utilisé au pluriel) vise les modifications d'un sol (qui l'artificialisent ou non), comme un jardin, une carrière équestre, une aire de stationnement, une piste cyclable,…
Les aménagements se distinguent des « installations » ou des « constructions ».

Annexe *(voir local accessoire)* : construction secondaire, qui apporte un complément fonctionnel à la construction principale. Elle accueille donc des usages secondaires liés à la destination principale et est implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage (sauf dans le cas des annexes (de petite dimension) pour l'hébergement des animaux)
Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.

Artificialisé : désigne un sol dont les fonctions écologiques (biologiques, hydriques, …) ou agronomiques sont altérées. Il peut ainsi être imperméabilisé en raison d'un revêtement ou de constructions ou d'installations, et stabilisés et compactés avec des matériaux composites.
Non artificialisée : est ainsi désignée comme une surface qui est utilisée à usage de cultures ou qui constitue un habitat naturel, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée.
> *Voir l'article R101-1 du code* de l'urbanisme et son annexe

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 assimilé au commerce de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier, garagiste, …) 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 par au moins 3 murs ;

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 /ou de délimiter un terrain ;

Clôture à claire voie : clôture composée de tout dispositif (lisses horizontales, balustres, barreaudages verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue en limite de propriétés est dit à claire-voie si les jours représentent au moins un tiers de la surface du plan de la clôture ;

Clôture perméable : sont ainsi qualifiées, les clôtures qui ne s'opposent pas à la continuité écologique des milieux naturels et donc au passage des espèces qui les habitent (flore / petite faune).

Combles : ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris au sein de la charpente ; Nota : une toiture terrasse ne créée pas de combles.

Commerce de détail / commerce 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 (dits "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 : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Cette notion intègre les ouvrages en surplomb ou en sous-sol : bâtiments sur pilotis, cabane dans les arbres, sous-sol non compris dans un bâtiments, etc. ou non clos : pergolas, hangars, abris de stationnement (=carport), piscines etc.
En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics : *voir ci-après "Équipement public ou d'intérêt collectif "*

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

Défrichement : 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 au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (article L113-2) ;

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

Densité (R111-21 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 R332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Destination : les destinations et sous-destinations sont précisées aux articles L151-27 et L151-28 du code de l'urbanisme ;

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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

Emprise au sol (article R420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume d'une 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 et les terrasses de plain-pied.

Équipements d'intérêt collectif ou services publics : on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui reçoivent les services que la collectivité destine à la population.
On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Les équipements de superstructure que sont les bâtiments recevant les services d'intérêt collectif. Sont ainsi visés, les constructions publiques ou financés (pour tout ou partie) sur fonds publics recevant :
- les administrations publiques,
- les services d'incendie, de secours, de sécurité,
- l'accueil collectif des enfants (temps scolaire ou périscolaire),
- l'enseignement collectif (y compris les locaux affectés à la recherche),
- la justice, la police, la santé, l'action sociale, l'aide à l'emploi,
- les équipements sportifs, culturels, ou récréatifs (dont les locaux pour associations, salles des fêtes, musées, salles d'art et de spectacle),
- les lieux de culte,

- Les équipements d'infrastructure qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de la production ou distribution d'énergies (dont solaires ou thermiques) ou de la production, distribution ou gestion hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, …) ; Ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières, le traitement des déchets, ...

Épannelage : En matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée qui résulte des masses bâties d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » est le document d'urbanisme qui définit l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Espaces communs ou non privatifs : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : les espaces de voiries, les aires de stationnement et les espaces verts collectifs qui ne sont pas destinés à être utilisés par un seul foyer ;

Espace vert : espace planté qui peut être aménagé d'allées ou d'aires de jeux. Les aires de stationnement et leurs voies d'accès en sont exclues (sauf mention particulière dans le règlement).
Espace de pleine terre planté : espace qui n'est artificialisé, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Extension *(voir local accessoire)* : agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) ;
Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol qui, existe légalement à la date d'approbation du PLUI ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLUI. 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 n'est pas considérée comme une construction existante.

Façade : paroi extérieure d'une construction hors toiture. Elle intègre tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature ; Par extension : front bâti **;**

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

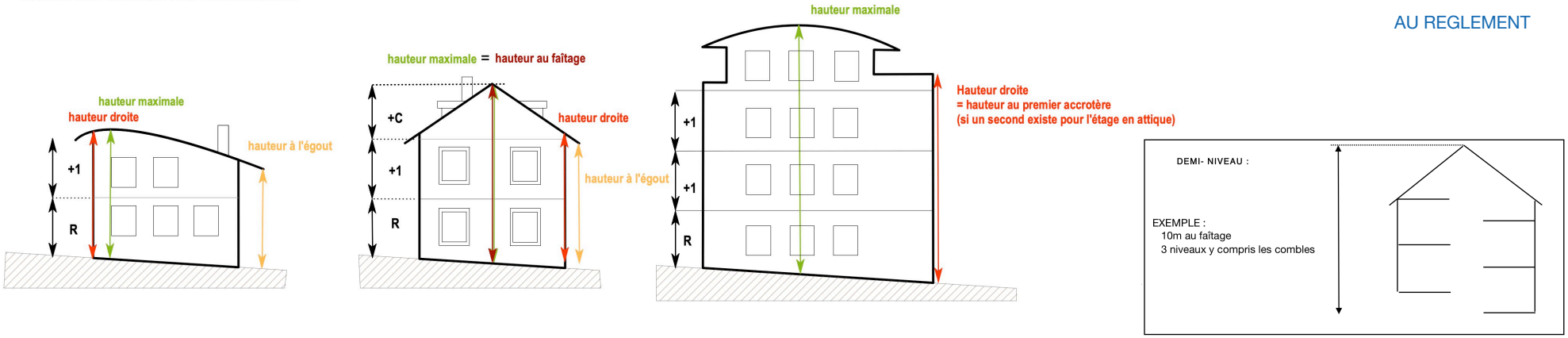
Friche : (L111-26 du CU) tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

Front bâti : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur au moins égale à 2m, servant de référence pour l'implantation de nouvelles constructions ;

Hauteur des constructions (mode de calcul) :
Mesure des hauteurs :
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 :
- si des dispositions particulières sont prévues par le règlement de zone ou qu'une côte de niveau minimale de plancher est retenue par un Plan de Prévention des Risques ou une carte d'aléa, la hauteur sera calculée par rapport à ces données.
- dans le cas de terrains naturels fortement décaissés par rapport aux terrains environnants, pour s'inscrire dans l'épannelage général du secteur, la hauteur sera calculée par rapport au niveau des terrains voisins, s'ils sont bâtis ou par rapport à la côte de fil d'eau de la chaussée.

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, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, le chauffage, la climatisation, ou la sécurité comme des garde-corps en toiture…) sont exclues du calcul.

Mesure des hauteurs des constructions



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 ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ;

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur qui existe dans l'enveloppe de la construction et qui est supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ;

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

Hébergement léger de loisir (*R111-37 du Code de l'urbanisme)* : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hôtel (article D311-5 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 sont superposés même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

Installations : ces ouvrages qui se distinguent des constructions sont des structures dans lesquelles on ne vit ou n'exercent pas d'activité, telles que clôtures*, pylônes, éoliennes, cheminées, silos, chaufferies ou postes de transformations électriques, canalisations, etc.
** un mur en clôture à partir de 2m est une construction*

Installations solaires ou photovoltaïques : on désigne ainsi les installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire (qui peuvent être produites sous forme photovoltaïque ou thermique).

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) ;

Limite de secteur / limite de zone : le PLUi compte quatre types de zones (U, AU, A et N), chacune fait l'objet d'un règlement. Elles peuvent être divisées en secteurs, disposant de règles particulières précisées au sein du corps de règles générales.

Local accessoire : Lié au fonctionnement de la construction principale, il en fait, soit partie intégrante 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 celle-ci.
Il peut correspondre à des constructions de nature très variée et être affecté à des usages multiples : garage d'une habitation, 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, local de vente pour une ressourcerie, …

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 (tous ou non) par des parties communes bâties.

Est considéré, par le présent PLUi, comme un bâtiment d'habitation intermédiaire (ou logement intermédiaire) un bâtiment où se jouxtent ***et*** se superposent plus de deux logements distincts, dont les accès sont indépendants.
Les autres logements (dont les logements groupés horizontalement) sont des bâtiments de logement individuel (dits logements individuels).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement (*L442-1 du Code de l'urbanisme)* : constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;
Nota : l'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLUI ;

Ombrière solaire : construction destinée à fournir de l'ombre ***et*** qui reçoit des panneaux en toiture, pour la production d'énergie solaire. Elle est composée d'une toiture posée sur un ou plusieurs poteaux ou suspendue en porte-à-faux sur un bâtiment. Ne rentre dans cette catégorie que les constructions dont **au plus** un côté est plein (qui ne sont donc pas des bâtiments).
Un carport pour le stationnement d'un véhicule léger, qui répond à cette définition est assimilé à une ombrière solaire.

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) (R111-33 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 (Article L631-13 du code de la construction et de l'habitation) **:**
« La résidence-services est un ensemble constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ».
Elle sera prise en compte dans la destination « hébergement » si elle comprend des locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). Sinon, elle sera prise en compte dans la destination « logement ».

Résidence de tourisme (article D321-1 du Code du tourisme) :
"*La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale*".
Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

Surface de plancher : article R111-22 du Code de l'urbanisme

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 ;

Solaire : voir installation solaire ;

Teinte
Teinte claire : c'est une teinte à forte luminosité mais à faible saturation, comme un pastel. Elle contient une proportion importante de blanc.
Teinte rabattue (= éteinte) : c'est une teinte à laquelle on a enlevé une partie de son éclat en ajoutant du noir, du gris ou sa teinte complémentaire.
Teinte vive : c'est une teinte saturée et lumineuse, sans noir.

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. Pour l'application du règlement, les dispositions concernant la couleur des matériaux de toiture ne leur sont pas applicables, lorsqu'elles sont couvertes de matériaux transparents ou translucides. Pour autant, elles doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ou des constructions environnantes.

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des différents types de véhicules.
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique sur l'espace public ou sur des espaces collectifs. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, la bordant et les fossés et talus la bordant.
Les voies pédestres sont réservées aux piétons, poussettes et trottinettes non motorisées.
Les voies cyclables sont réservées aux cycles et autres petits véhicules électriques ; elles peuvent être à simple ou double sens.
Les voies cyclo-pédestres (ou voie verte) désignent les voies dont la largeur est adaptée au passage conjoint des piétons et des cyclistes.

II - RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Rappel : les règles par zone les complètent

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

ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- **La reconstruction après un sinistre majeur** dû à un glissement de terrain, une inondation ou une submersion ;
- **Espaces boisés dont haies (existants ou à créer), classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme** : Le défrichement ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation, leur protection ou leur création (en application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme).
- **Zones de débordements de nappe repérées en zone agricole ou naturelle, zones inondables et zones submersibles :** les constructions sur sous-sol, l'augmentation de la capacité d'accueil, et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévues dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 3 du PLUI) ;
- **Dans les secteurs « non aedificandi »** porté sur le règlement graphique, toutes nouvelles constructions ou installations ;

Éoliennes terrestres : les éoliennes (nouvelles ou reconfigurées) qui seraient implantées en zones agricoles ou naturelles ne pourront l'être qu'aux conditions suivantes :

- Leur recul par rapport aux logements existants sera proportionné à leur hauteur (de l'ordre de 1 pour 5) avec un minimum de 800m ;
- Elles ne pourront être implantées au nord de la voie ferrée et à l'est de la RD813, vu l'intérêt écologique et paysager des zones potentielles ;
- Elles ne pourront augmenter la saturation visuelle au-delà des seuils suivants :
  a. L'indice d'occupation de l'horizon restera inférieur à 120°(= somme de tous les angles de vue, depuis le centre d'un village ou d'un ensemble de construction, occupés par des éoliennes) ;
  b. L'indice de respiration restera supérieur à 160° (= angle de vue d'un seul tenant hors éolienne).

> voir en annexe à ce règlement, la note sur la « Prise en compte des effets de la saturation visuelle liés aux projets éoliens terrestres »

POUR INFORMATION :

Dans les zones indiquées sur le règlement graphique comme inondable ou submersible en application des cartes établies par le service de l'État compétent, qui servent de référence au présent règlement, le pétitionnaire peut demander à ce que la délimitation des zones d'aléas soit revue, sur le terrain d'assiette de son projet, au regard de sa topographie naturelle ou légalement modifiée, s'il prouve par un relevé topographique dressé par un géomètre-expert à une échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,1m, que l'aléa n'est pas celui indiqué sur les documents graphiques.

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

Installations solaires ou photovoltaïques :

- sur construction ou sur ombrière, elles ne sont autorisées que si, par leur dimension et leur insertion dans le paysage, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- implantées sur des terrains non artificialisés, elles ne sont autorisées que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropres à l'agriculture ou la renaturation. Leur insertion dans le paysage devra être assurée par des plantations qui les masqueront à la vue du voisinage, en tant que besoin.

Dans les secteurs repérés comme pouvant présenter des sols pollués (indiqués pour information sur le règlement graphique) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études de pollutions leur permettant de préciser les zones de risques, de justifier des mesures de dépollution et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent, en conséquence.

Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf si la démonstration de l'absence de risque est produite lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans la zone de prévention aux abords des lignes électriques haute tension, reportée pour information sur le règlement graphique, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures d'éloignement ou d'isolement adaptées aux bâtiments qu'ils projettent pour des personnes ou des animaux, du fait des risques sur la santé dus à la présence de champs électromagnétiques. Ainsi, seuls les bâtiments qui ne sont pas destinées à recevoir le séjour continu de personnes qui seraient exposées à un champ magnétique supérieur à 0,4 micro-tesla, sont autorisés. *(voir les annexes documentaires dans la pièce 5b).*
En l'absence d'étude spécifique (à produire par RTE) justifiant de la mesure des champs électro-magnétiques aux abords de la ligne, dans les zones d'urbanisation future destinées à l'accueil de logements, hébergements ou équipements collectifs socio-sanitaire (crèches, hôpitaux, centre de soins, …), il sera préservé une zone « non aedificandi » qui recevra un espace vert classé dans les espaces communs (ou publics). Il aura une largeur, de chaque côté de la ligne aérienne de

20m pour les lignes à 90KV, 30m pour les lignes à 150 KV, de 40m pour les lignes à 225kv, 60m pour les lignes à 400Kv ;

Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols mentionnés sur le règlement graphique (présence de cavités, …) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques à mettre en œuvre (adaptation des fondations et des structures, confortement du sous-sol, gestion des eaux pluviales,…) à la nature des sols.

Il sera fait application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, sauf si la démonstration de l'absence de risque est produite lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans les zones submersibles sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les submersions, sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques sur les biens et les personnes, par ailleurs ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne puissent être implantées ailleurs ;

Dans les zones inondables sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations, sous réserve qu'ils n'aggravent pas les risques sur les biens et les personnes, par ailleurs ;
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil et qu'elle contribue, en tant que besoin, à la réduction de la vulnérabilité aux risques (création de zone refuge, sécurisation des accès, …)
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne puissent être implantées ailleurs,

Le niveau du plancher bas des constructions (dont annexes et extensions) sera établi au moins 0,5m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues ou estimées.

> voir en annexe à ce règlement, les recommandations pour la construction dans les zones inondables ou submersibles

Dans les secteurs pouvant comprendre des zones humides : un aménagement, une installation ou une construction qui conduirait à l'imperméabilisation (totale ou partielle) d'un secteur non artificialisé de plus de 1000m^2 et qui serait situé dans un secteur repéré par l'atlas de la DREAL comme potentiellement humide, devra faire l'objet d'une étude de délimitation/caractérisation des zones humides, sauf si le secteur a fait l'objet d'investigations lors d'études du PLUi.

Elle sera réalisée par un bureau d'étude compétent et précisera l'application du principe ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER conformément au Code de l'environnement.
Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs préservés en espace planté de pleine terre.

RAPPELS :

> voir les annexes documentaires / pièces 5b

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 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, sous réserve de dispositions plus restrictives prévues par les règlements de zones.

Dans la zone de prévention aux abords des canalisations de gaz haute pression, reportée pour information sur le règlement graphique, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises les mesures de reculs et de protection qu'il prévoit, en cohérence avec les études de danger *(voir les servitudes d'utilité publique dans la pièce 5a)*.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur, 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 présence d'eaux à faible profondeur. Lorsque le risque d'affleurement est inférieur à 2,5m, la construction de logements individuel sur sous-sol est interdite.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (et reportés 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 réseaux, installations et constructions, à la nature des sols.

> voir en annexe à ce règlement, les recommandations pour la construction sur sols argileux

ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

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

Rappel :

- *les parcs de stationnement de plus de 500m² respectent les dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.*
- *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières : les infrastructures de production d'énergie photovoltaïque ne pourront être implantées que sur des terrains ne pouvant plus recevoir de mise en valeur agricole (en particulier parce qu'ils sont pollués ou dégradés), en application des orientations du SRADDET et du SCOT.*
- *Les nouvelles constructions veilleront à leur orientation et leur position vis-à-vis de plantations (arbres, haies) pour la qualité de leur ensoleillement (favorisant l'énergie solaire passive), leur protection contre les vents et les ilots de chaleur.*

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

Pour les servitudes de vue : les articles 675 et suivants du code civil (rappelés dans l'introduction du règlement) s'appliquent ;

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

CLOTURES

Pas de règles communes à toutes les zones, voir les règles par zone.

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

Les espaces sans construction ou installations doivent faire l'objet de plantations pour contribuer à la qualité du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité urbaine. Le choix des essences sera adapté au caractère des lieux (en compatibilité avec la liste présente dans les OAP). L'imperméabilisation des sols sera limitée au strict nécessaire.

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

Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées. En zone urbaine ou à urbaniser, les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses de dimension au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions ;
- Les petits ouvrages ou installations tels que transformateurs électriques, citernes, etc., ainsi que les aires de stockages des déchets seront masqués depuis les voies par des plantations.
- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires seront densément plantés d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol
- Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées à minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières solaires ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement).

Rappel pour prise en compte :

Les aires de stationnement respecteront les dispositions de « verdissement » prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article 671 du code civil :

- Les haies ont au maximum deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.
- Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ;

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

III- Protection et mise en valeur du patrimoine urbain, architectural, environnemental ou paysager

En complément des O.A.P. thématiques – Pièce 3

ARTICLE 6 – Patrimoines

ARTICLE 6.1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 3

Les bâtiments et ensembles bâtis, désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que leurs abords, font l'objet de mesures spécifiques pour la préservation de leur intérêt.

Patrimoine de niveau 1 :

Il correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits. De même que leurs abords, ils sont gérés par une servitude d'utilité publique, et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Patrimoine de niveau 2 :

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état.

La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), ainsi que les lucarnes seront ainsi conservées et restaurées ou refaits dans le même esprit.

Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

Les aménagements ou extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, les associations de matériaux et de teintes.

Les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements d'arbres, etc.) seront globalement préservés. Nota : lorsque l'état sanitaire des plantations le nécessite, elles pourront être remplacées. Ainsi, les clôtures remarquables (composition végétale, murs en pierres, en terre ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions des articles 5.3).

A leurs abords, les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions de constructions, préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site.

Patrimoine de niveau 3 :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales et urbanistiques qui ont conduit à son repérage, (mode d'implantation des constructions, aspect et teinte de matériaux, forme et/ou teinte de toiture, types de clôtures, …), celles-ci seront reprises ou réinterprétées par les nouvelles constructions pour préserver ou renforcer l'harmonie de l'ensemble.

Les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, 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.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1). Si elles sont démolies, totalement ou ponctuellement, les dispositions de l'article 6.1 s'appliquent.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;
> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à un permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;
> Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de ces règles.

ARTICLE 6.2 - PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les éléments ou ensembles désignés ci-après et repérés sur le règlement graphique, font l'objet des mesures de protection suivantes :

1- **Les espaces boisés existants ou à créer (dont les haies) classés** en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont strictement protégés. Ils devront être confortés. S'ils ne portent pas atteinte à leur conservation sont autorisés :
   - les petites constructions (moins de 10m² d'emprise au sol) nécessaires à l'entretien, la gestion ou la fréquentation des lieux ;
   - les aménagements légers tels que chemins, mobiliers pour les sports ou les loisirs, ou signalétique.

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

2- **Les espaces boisés repérés sur le règlement graphique** (mais non classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme) sont préservés dans le cadre réglementaire fixé par le Code forestier. Tout défrichage devra faire l'objet d'une compensation *(> voir les OAP thématiques)*

3- **Le maillage de haies identifié** sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'urbanisme, sera globalement préservé et complété pour conforter

ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères, en compatibilité avec les dispositions des *O.A.P. thématiques et sectorielles*.
En conséquence, ces haies ne pourront être supprimées que si cela est indispensable :

- à la création d'un bâtiment agricole en zone A
- à la réorganisation de fonciers agricoles,
- à l'élargissement d'une voie,
- à la création d'un accès ponctuel,
- à l'amélioration de la sécurité routière,
- ou à la réalisation d'un aménagement public ou d'intérêt collectif.

Sauf lors de la création d'un accès ponctuel, la plantation supprimée sera compensée par une replantation en recul ou à proximité, dans le respect de ses fonctionnalités.

Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

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

> La compensation répondra aux obligations fixées par la réglementation. L'avis de la DREAL pourra être requis pour la quantification et la qualification de cette compensation.

4- **Les mares repérées** en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées et restaurées ou, si cela est indispensable à l'aménagement d'un secteur, remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique ***et*** écologique.

> Les projets de suppression sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.

5- **Les éléments de paysage, terrains cultivés, sites et secteurs, identifiés et localisés sur le règlement graphique** en application des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, confortés et mis en valeur dans les conditions suivantes, en compatibilité avec les dispositions des O.A.P. thématiques et sectorielles, le cas échéant (Pièce 3 du PLUi).
Cela concerne :

- des arbres isolés,
- des alignements d'arbres,
- des parcs, jardins, prairies ou espaces verts au sein des espaces urbains ou ruraux,

Les changements d'usage, constructions, installations ou aménagements, qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager ou écologique de ces sites ou éléments sont interdits. Leurs arbres et haies seront globalement préservés et confortés.

Cette préservation n'interdit pas (sous réserve des autres dispositions du règlement) :

- la création d'un accès ponctuel,
- la création d'un aménagement de sécurité,
- le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie, ou à la sécurité des déplacements ;
- la création de chemins et voies, s'ils ne portent pas atteinte à la protection des arbres,
- la création de petites constructions ou d'installations sportives ou récréatives si elle ne porte pas atteinte à la protection des arbres (dont à leur système racinaire), aux continuités écologiques ou à l'intérêt paysager du site. Elles seront éloignées des arbres d'au moins 3m.

L'abattage d'arbres pourra être autorisé s'il est indispensable à un projet d'intérêt collectif, qui ne peut être localisé ailleurs. Il sera alors compensé par la plantation d'un nombre équivalent de sujets, déjà grands (diamètre 20/25 cm à 1m du sol) dans des fosses de taille suffisante.

IV - Stationnement et voirie

ARTICLE 7 – Stationnement

Dans les zones urbaines ou à urbaniser

Le stationnement des véhicules correspondant à l'ensemble des besoins des constructions, installations ou aménagements d'une unité foncière doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat (à moins de 300m). En cas d'impossibilité technique, d'aménager les places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra répondre à ses obligations par l'achat des places manquantes dans un parc public de stationnement, ou par leur aménagement dans un espace situé à moins de 300m de son unité foncière. Cependant, pour les commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail, qui sont créés dans les zones bâties existantes, le stationnement nécessaire pourra être reporté sur l'espace public, si sa capacité le permet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (voir ci-après) et faciles d'accès. La part du quota de stationnement mutualisable devra être librement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

Dans les quartiers existants, pour pallier le déficit de stationnement ou le stationnement sur les voies et emprises publiques, lors de la modification d'une clôture ou de la réorganisation d'une propriété bâtie, la nouvelle clôture sera disposée de façon à permettre la création de places de stationnement non closes (sauf impossibilité technique).

Les aires de stationnement contribueront à la qualité paysagère par des plantations d'arbres et d'arbustes (voir les article 5.4 du règlement des zones) et à leur qualité environnementale par la limitation de l'imperméabilisation de leurs sols et la mise en place d'ombrières solaires (sous réserve des autres dispositions du règlement de chaque zone). Les revêtements de sol des aires de stationnement occasionnel (non utilisé quotidiennement) devront être perméables.

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 pour certaines activités économiques (articles L111-19, L111-20) ou pour les logements sociaux, les logements

intermédiaires ou les structures d'hébergements (articles L151-34, L151-35, L151-36). Il ne préjuge pas des dispositions spécifiques prévues pour les personnes à mobilité réduite ou l'alimentation des véhicules électriques.

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou d'ensembles 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, clients et/ou personnels. Il sera ajouté une place pour un vélo non standard (vélo cargo, …) par tranche entière de 10 places.

Rappel : Le stationnement des cycles respectera les dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Les quotas de stationnement automobile prévus ci-dessous pourront être revus (sur justification par une étude spécifique) pour prendre en compte la spécificité de l'établissement, la desserte par les transports en commun ou le stationnement mutualisable disponible à proximité.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET CYCLES ASSOCIÉS

Nouveau logement (par construction ou changement de destination) :

- pour un logement de 1 ou 2 pièces (et de moins de 65m²) : au moins 1 place de stationnement ;
- pour un logement d'au moins 3 pièces (et d'au moins 65m²) : au moins 2 places de stationnement ;

Hébergements collectifs, Hôtels et structures d'hébergement hôtelier (dont résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement ;

Artisanat, commerce de détail, restauration :

- 1 place par tranche entière de 50m² de surface de plancher
  et 1 emplacement pour vélo par tranche de 5 places de véhicules automobiles ;

Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.

Autres activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m² de surface de plancher et un emplacement pour vélo par tranche de 10 places de véhicules automobiles ;

Dans les zones agricoles ou naturelles et forestières

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces requis pour les véhicules automobiles ou les cycles (nombre de places, voies de desserte, aménagement et plantations) seront donc établis en fonction des destinations et de l'espace public disponible ou mutualisable à proximité, le cas échéant.

Forme des places de stationnement dans toutes les zones

POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS :

Pour être prise en compte dans le quota précédent :

- les nouvelles places de stationnement ne pourront avoir une dimension inférieure à 5m x 2,5m rectangulaire y compris dans les aires de stationnement sous-bâtiment. Cette emprise nette pourra être au maximum, réduite de 0,1m du fait de la présence d'un obstacle et ce sur un maximum de 10% de sa longueur. Pour le stationnement en épis la largeur est réduite au plus à 2,30m.
- elles devront être réalisées :
  - soit en aérien : elles seront alors non-closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique ;
  - soit en parking collectif sous construction : elles ne pourront alors être closes dans des "boxes".
- une place de stationnement ne pourra pas être commandée par une autre.

Ces dispositions ne préjugent pas de la dimension des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ou l'alimentation des véhicules électriques.

POUR LES CYCLES :

Les aires ou locaux de stationnement devront être facilement accessibles depuis la voie publique (et le réseau cyclable environnant). Les aires seront équipées de dispositifs de fixation avec arceaux. Les aires extérieures de plus de 5 places seront couvertes.

Leur stationnement prendra en compte les dispositions du document portées en annexe en particulier en ce qui concerne les dimensions des couloirs d'accès nécessaire à du stationnement sous-construction.

> voir la notice sur le stationnement des vélos dans les annexes du règlement

ARTICLE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la collecte des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Rappel : une permission de voirie doit être obtenue auprès du gestionnaire de la voie pour tout aménagement ou prise d'accès. Elle sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les servitudes de passage : voir les articles 682 et suivants du code civil.

Pour les servitudes d'accès le long des A13, RD813 : voir la servitudes d'utilité publique EL11

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou obtenu par

l'application de l'article 682 du code civil. Le passage devra être adapté à la nature et l'importance des flux ainsi qu'à la sécurité routière.

Ainsi :

- il aura une largeur minimale de 3m, sauf en zone UE ou AUE où cette largeur minimale est portée à 5m.
- S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).
- ses abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière.

Il pourra ainsi être imposé, en fonction du contexte :

- l'accès sur l'une d'elles, lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies ;
- le recul des porches et portails pour permettre le stationnement du véhicule en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie des unités foncières ;
- la création d'un nouvel accès justement dimensionné (pour que les véhicules se croisent sans stationner sur la voie publique) lors d'un changement de destination ou d'usage, dans les zones A ou N,
- la création de pans coupés à la sortie de la voie d'accès pour la visibilité et la facilité de manœuvre lors des entrées et sorties ;
- le regroupement des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Ainsi, la juxtaposition de plusieurs voies d'accès « en drapeaux » le long d'une voie sera interdite.

Dispositions géographiques particulières pour les accès :

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

Voirie :

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, compatibles avec le type et à l'importance du trafic engendrés par les constructions et les aménagements existants ou à venir.

Rappels : Les profils et emprises des nouvelles voies seront compatibles avec les OAP et les dispositions du schéma directeur cyclable.

Ainsi :

- Dans les nouveaux quartiers d'habitat ou ensemble de logements, les voies comprendront, des places de stationnement (en espace commun) réparties à raison d'au moins une place pour 4 logements ainsi qu'un espace aménagé et sécurisé pour le passage des piétons et des cyclistes.
- Les nouvelles voies en impasse, ayant plus de 50m de longueur ou desservant plus de quatre logements individuels, seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre le retournement de tous les véhicules amenés à les fréquenter (dont les véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères). Les impasses sans espace de retournement, seront équipées à leur entrée d'une plateforme de présentation des déchets.
- Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

LARGEUR MINIMALE D'EMPRISE :

- voie automobile à sens unique : 4,5m (chaussée + passage des piétons et des cycles) ;
- voie automobile à double sens : 6m (chaussée + passage des piétons et des cycles) ;

Ces largeurs minimales sont portées à 5m et 8m en zone d'activités économiques (UE/ AUE).

- chemins pédestres : 2m (chaussée) ;
- voies mixtes cyclables et pédestre : 3m (chaussée) ;
- voies cyclables à sens unique : 2m (chaussée) ;
- voies cyclables à double sens : 3m (chaussée).

S'ajoute à ces minima, l'espace nécessaire aux haies, fossés et talus, le cas échéant.

Au sein d'un secteur déjà urbanisé, ces largeurs pourront être ponctuellement adaptées pour prendre en compte un obstacle ou une contrainte sur le site.

RAPPELS : toute création ou modification d'accès ou de voirie sera étudiée en concertation avec le service gestionnaire, dont l'accord sera requis. Elle prendra en compte les conditions d'écoulement des eaux le long de la voie publique et ne pourra l'interrompre.

V – Autres équipements et Réseaux

ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable pour la consommation humaine ne pourra s'effectuer qu'à partir du réseau public. En conséquence, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable. Cette obligation de raccordement s'applique lors d'une création, ou d'un changement d'usage ou de destination une alimentation en eau potable.

En cas d'alimentation complémentaire en eau (puit, eaux pluviales) une séparation totale des réseaux devra être réalisée.

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 des eaux usées. Il l'est aussi lors de l'aménagement de nouveaux locaux nécessitant un dispositif d'assainissement 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 VAL ES DUNES ; Cette demande concernera aussi les changements de destination ou d'usage de bâtiments existants.

  Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux traitées de l'assainissement non collectif. En cas d'impossibilité physique ou de capacité d'infiltration des sols insuffisante, justifiée par une étude de sol et de filière, les eaux traitées pourront être dirigées en totalité ou pour partie vers un exutoire (existant ou à créer), sous réserve de l'accord du propriétaire.

Rappels :

- *Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans des fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.*
- *Le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *Il sera fait application des dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

EAUX PLUVIALES

Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur unité foncière et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant d'infiltrer les eaux pluviales sur leur terrain. Sur justification de l'impossibilité physique de cette infiltration, ces eaux pourront être dirigées vers le milieu naturel ou le réseau avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux rejetées qui soit adapté à la nature des sols. Ce rejet se fera dans le respect de la réglementation et du droit des propriétaires des fonds inférieurs et/ou du gestionnaire des fossés ou réseaux récepteurs.

Rappels :

- *Le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.*
- *L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans les réseaux d'eaux usées.*

ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Les opérations d'aménagement prévoiront l'enterrement des câbles des réseaux sur leur terrain d'assiette, sauf impossibilité technique majeure.

Les compteurs électriques, boites aux lettres et autres éléments techniques similaires, devront être inclus dans la clôture ou la construction (le cas échéant).

Lorsqu'un secteur est desservi par un réseau de chaleur collectif, les nouvelles constructions y seront raccordées.

ECLAIRAGE EXTERIEUR

L'éclairage extérieur respectera les dispositions prévues par le code de l'environnement.

Le principe qui doit guider le choix des installations est la sobriété de façon à limiter l'éclairage aux moments, zones et intensités strictement nécessaires aux activités et fréquentations, pour réduire autant que possible la pollution lumineuse et les consommations énergétiques.

Ainsi, dans le respect des dispositions du code de l'environnement :

- les installations d'éclairages seront disposées le plus bas possible ; Elles seront dirigées pour éviter l'éclairage omnidirectionnel vers le haut ou vers les espaces verts ou naturels environnants.
- elles permettront l'extinction pour la coupure nocturne prévue par le code de l'environnement ;

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera assurée conformément au règlement départemental en vigueur.

Lorsqu'une autorisation de construire ou d'aménager nécessite des ouvrages pour la sécurité incendie, la création de réserves (bâches, …) sera privilégiée à la mise en place de canalisations de grands diamètres, lorsque celle-ci ne se justifie pas pour la desserte en eau potable.

ARTICLE 10 – Ordures ménagères

Lorsqu'une aire ou un local doit être aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires aux constructions ou installations, Il devra être judicieusement disposé pour minimiser les nuisances aux riverains.
Il sera facilement accessible depuis la voie publique par les véhicules de collecte (voir dispositions de l'article 8) et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération d'aménagement ou de construction.

III - RÈGLES PARTICULIÈRES PAR ZONES

ZONES URBAINES

Présentation de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec les activités présentes ou prévues.

Pour préserver sa capacité d'accueil et la capacité de développement des établissements présents, la création de logements y est interdite.

Elle se divise en secteurs où les règles, destinations ou sous destinations varient en fonction des sites et de leur voisinage, de leur desserte et de leur place dans l'armature économique du territoire. On distingue ainsi :

- **des secteurs UEa** correspondant aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population ; Il restreint l'implantation de nouvelles activités logistiques (par construction ou changement de destination) en application des orientations du SCOT.
- **des secteurs UEb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) ; l'implantation de nouvelles activités logistiques (par construction ou changement de destination) y est aussi restreinte en application des orientations du SCOT.
- **des secteurs UEc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **des secteurs UEx** exclusivement réservés à l'accueil d'activités et équipements d'intérêt public spécifiques à ces secteurs du fait de leur historique ou de leur localisation. En application du PADD, l'accueil de nouvelles activités y est strictement limité à celles qui disposent de liens fonctionnels avec le site de Tourbe ou avec la carrière à proximité ou dont la présence sur ce site se justifie par leurs besoins très particuliers, en termes de surface et d'éloignement des zones habités du fait des nuisances et risques qui leur sont associés.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 3 du PLUi).
- L'implantation de tous commerces, artisanat avec vente de biens, ou entreprises logistiques doit être compatibles avec les orientations du SCOT de Caen Métropole ;
- Tous bâtiments d'au moins 10 000 m^2 de superficie doit être compatibles avec les orientations du SCOT de Caen Métropole pour ses consommations énergétiques ;

Règlement de la zone

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

UE/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions * en compatibilité avec le SCOT

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	UEa	UEb	UEc	UEx
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	Asc	A	A
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I
Restauration	I	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail - Cinéma	I*	A sc*	A sc*	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	A	A	I
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'exposition	A	A	A	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	Asc*	Asc*	Asc*	I
Industrie et autres artisanats	A	Asc	Asc	Asc
Exploitation agricole ou forestière	A	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit d'activités ou de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).
- **Dans les secteurs de démolition préalable** inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, une nouvelle construction (ou extension de construction), préalablement à la démolition de la construction vétuste présente sur le site ;
- **Installations solaires ou photovoltaïques :** *voir les dispositions communes à toutes les zones*

UE/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les commerces de détail et activités logistiques ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls sont autorisés les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage. Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, …). Cette disposition s'applique lors de la création d'un établissement ou lors d'un changement de destination.
- Sauf pour les commerces de détail, logements et activités logistiques : l'extension limitée des constructions dont la destination n'est plus autorisée par le présent règlement reste possible sous réserve que l'extension ne soit pas de nature à remettre en cause l'accueil des destinations autorisées dans la zone et qu'elle ne soit pas de nature à renforcer les risques et nuisances sur les fonds voisins.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.
- **Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux** visibles le long des voies ne sont autorisés que sous réserve d'aménagements paysagers d'accompagnements (haie basse taillée, alignement d'arbres, …).

- **la création d'un local accessoire à usage d'hébergement** est autorisée s'il est indispensable au gardiennage d'un établissement. Il devra être intégré à une construction à usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher d'au plus 40m^2 ;
- **Les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique seront plantés et si besoin dé-artificialisés. Ils recevront, les plantations d'accompagnement des constructions, ainsi que des arbres et/ou des haies bocagères épaisses lorsqu'ils sont en bordure des espaces agricoles ou naturels ou des quartiers d'habitat. Ils ne pourront recevoir ni aires de stockage ni aires d'exposition. Les aires de stationnement devront être paysagers, à raison d'un arbre pour 3 places. Les accès ponctuels, les voies pédestres ou cyclables et les installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif (clôtures, poteaux, pylônes, etc.) sont aussi autorisées.
- Le long des RD613, RD80, RD40 et RD41 y seront mis en place les aménagements paysagers prévus par les OAP thématiques.

UE/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat :

La création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone. Les annexes et extensions des logements existants le sont aussi.
Les activités, constructions et installations autorisées dans les secteurs UEx sont strictement limitées à celles qui ne peuvent trouver place dans les autres zones urbaines du fait de leur nature.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

L'implantation ou l'extension d'activités logistiques est encadrée par le SCOT de Caen Métropole.

Les nouvelles implantations logistiques ne pourront couvrir plus de 30% de la superficie d'une zone (tous secteurs compris et hors voirie). Cette disposition ne s'applique pas
- à l'ouest de la RD230 (c'est à dire à l'ouest du Carrefour Philippe sur Cagny.
- Au réinvestissement de bâtiments préexistants ;

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), Drive, cinéma et activité de services (au sens du SCOT de Caen Métropole) :

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les orientations à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m^2.

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Ainsi :

- **En UEa** : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail est interdite, qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.
- **En UEb :** seule l'extension limitée de commerces existant est autorisée ;
- **En UEc :** la création d'un commerce dont la surface de vente est inférieure à 300m^2 est interdite que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant. *Ceux-ci ont vocation à s'inscrire dans les zones urbaines ou à urbaniser d'habitat.* L'extension limitée de commerces existant est cependant toujours autorisée ; Cette disposition ne s'applique pas sur le pôle de services de Saint Sylvain, vu sa taille.
- **En UEx :** la création de commerces est interdite.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

UE/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique

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

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique :
- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier par le gestionnaire d'une voie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que l'accès automobile se fassent perpendiculairement à la voie.

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

Sous réserve des espaces paysagers protégés ou dont l'aménagement est prévu par les OAP, les constructions et installations sont implantées:

- le long des voies ferrées : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 3m ;
- le long des voies ouvertes à la circulation publique :
  - RD613 : à une distance au moins égale à 25m de l'alignement ; cette distance est réduite à 10m, si le bord de voie est planté d'un alignement d'arbres de haute tige (dans les conditions précisées par les OAP thématiques) ;
  - RD40, RD41 et RD230 : à une distance au moins égale à 20m de l'alignement ; cette distance est réduite à 10m, si le bord de voie est planté d'un alignement d'arbres de haute tige (dans les conditions précisées par les OAP thématiques) doublé d'une haie basse ou d'une haie bocagère haute qui masque les vues sur les zones de travail et de stockage.
  - Autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m (sous réserve des secteurs de valorisation paysagère) ; Cependant, les constructions de plus de 10m de hauteur seront implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance de l'axe de la voie au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche de cet axe. *(Rappel : les installations techniques de faible emprise sont exclues du calcul).*

UE/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article :

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite de propriétés.
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier pour la protection contre l'incendie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de la limite séparative de propriétés.

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

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 5m.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon à ce que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m.
  Cependant, sur les limites séparatives internes à la zone, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée si les dispositions nécessaires à la sécurité contre l'incendie sont prises (servitude de passage, …).

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

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

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

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

UE/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45%, sauf en UEx où elle est limitée à 20%

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

UE/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE/ARTICLE 5.1 - 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 :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un parc d'activités, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité

paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades (avant et arrière). Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Les installations et éléments techniques sur toiture ou façade, seront masquées depuis les voies ouvertes à la circulation automobile, de même que les toitures à faible pente le seront par des acrotères.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à conforter une harmonie générale (sans surenchère publicitaire).

UE/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- En l'absence de clôture, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre.
- La hauteur totale maximale possible des clôtures (en fonction des dispositions qui suivent) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou la limite séparative du fait de son intérêt patrimonial ou du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.
  - Sur rue : la hauteur des clôtures pleines est limitée à 0,80m ; Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus 0,80m (ce qui porte leur hauteur totale maximale à 1,60m) ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Elle pourra ainsi présenter une hauteur de 2m seulement lorsqu'elle comprend une haie.
  - En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2m ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

UE/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION et OBLIGATION DE PLANTER :

Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront pris en compte :

- les secteurs de valorisation paysagère,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.),

Rappel : les aires de stationnement respecteront les dispositions de « verdissement » prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.

Présentation de la zone

La zone UF regroupe les espaces que le PLUi réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en bordure des quartiers d'habitat. Ils peuvent présenter des vocations très diverses : culturelle, sportive, récréative, mémorielle, muséale, cultuelle, sécuritaire, scolaire, sanitaire, sociale, etc.

Pour préserver leurs capacités d'accueil, la création de logements y est interdite, la création d'hébergements y est encadrée.

C'est une zone où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue au sein de la zone **des secteurs UFv**, peu ou pas artificialisés et bâtis, qui ont vocation à le rester, du fait de leur contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire. Ils sont ainsi principalement destinés à l'accueil de parcs et jardins, d'espaces mémoriels, d'aires, installations ou constructions pour les sports ou les loisirs, ...

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLUi) qu'elles soient « sectorielles » dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique ou « thématiques » ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

UF/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

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

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**UF**	**UFv**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	Asc
Logements / hébergements	Asc	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I
Restauration	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	I
Centre de congrès et d'expositions – Cinéma	A	I
Exploitation agricole ou forestière	Asc	Asc
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement de destination au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les changements d'usage au sein des éléments paysagers remarquables (repérés en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager du site ;
- Les logements
- Les hébergements, sauf ceux visant des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, etc.) ou ceux destinés à l'accueil de groupe dans le cadre des loisirs; ils ne peuvent pas être autorisés en UFv ;
- Les constructions agricoles à l'exception des serres de production dans des jardins ou des espaces pédagogiques ;
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

UF/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

En UFv, sont seuls autorisés (sous réserve des règles communes à l'ensemble des zones sur la prise en compte des zones humides et des risques naturels) :

- Les voies automobiles, pédestres ou cyclables,
- Les parcs, jardins et aires de jeux ou de sport , y compris les espaces paysagers pour la gestion des eaux pluviales des eaux usées, ou la création/préservation de zones humides ;
- Les ouvrages de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif (poste électrique, …),
- Les constructions liées et nécessaires à l'accueil du public (installations sanitaires, …) ou pour le bon fonctionnement des équipements présents ;
- Les abris de jardin dans les jardins familiaux, sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 12m^2 et une hauteur totale inférieure à 3m. Ils ne pourront bénéficier d'aucune extension ultérieure ;
- Les ouvrages, installations et aménagements compatibles avec l'équipement présent dans le secteur ;

LOCAUX ACCESSOIRES :

- Sauf en UFv : la création d'un local accessoire à usage d'hébergement est autorisée s'il est indispensable au gardiennage d'un établissement. Il devrait être intégré à une construction à usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher de moins de 40m^2 ;

UF/ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions spécifiques.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UF/ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UF/ARTICLE 4.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions liées aux jardins familiaux auront une hauteur maximale de 3m.

UF/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables : avec un recul au moins égal à 2m.
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m. Cependant un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée), ni aux ombrières solaires de parking qui sont destinées à la production d'énergie renouvelable si elles sont implantées à au moins 2m de l'alignement et si leurs accès automobiles sont perpendiculaires à la voie. Elles ne s'opposent pas à l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

UF/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés ***au moins égale à la différence d'altitude*** entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés ***au moins égale à la moitié de la différence d'altitude*** entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m.

Cependant sont autorisées :

- l'extension limitée d'une construction existante, qui ne satisfait pas aux dispositions précédentes, si cette extension ne réduit pas la distance avec la limite de propriétés ;
- l'implantation d'une ombrière solaire destinée à la production d'énergie renouvelable si son recul avec la limite séparative est au moins égal à 2m.
-

UF/ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas établi de règles, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques, au titre d'autres réglementations.

UF/ARTICLE 4.5 – VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UFv : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur. Ce quota est mutualisable.

Sur le reste de la zone : pas de limitation.

UF/ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UF/ARTICLE 5.1 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 :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartiers, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades (avant et arrière). Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Les installations et éléments techniques sur toiture ou façade, seront masqués depuis les voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.

UF/ARTICLE 5.2 CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse.
- La hauteur totale maximale possible des clôtures (en fonction des dispositions qui suivent) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou la limite séparative du fait de son intérêt patrimonial ou du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.
    - Sur rue : la hauteur des clôtures pleines est limitée à 0,80m ; Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus 0,80m (ce qui porte leur hauteur totale maximale à 1,60m) ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Elle pourra ainsi présenter une hauteur de 2m seulement lorsqu'elle comprend une haie.
    - En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2m ;

Chaque opération d'aménagement ou de construction définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

UF/ARTICLE 5.3 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les espaces plantés et perméables correspondront à une superficie au moins égale à :

- 30% de la superficie du secteur en UF,
- 70% de la superficie du secteur en UFv

Présentation de la zone

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou activités économiques compatibles avec cette destination principale, peuvent être accueillis.

Elle se divise en secteurs. Leurs règles varient en fonction des choix du projet quant à l'évolution de leur occupation, de leurs formes urbaines, de leur environnement et de leurs paysages.

On distingue ainsi :

- **Le secteur UGa** couvre le centre-ville d'Argences. C'est le quartier le plus dense du territoire. La plupart des maisons et immeubles y forment des fronts bâtis quasi-continus dont on souhaite préserver la continuité pour la cohérence du paysage urbain.
- **Les secteurs UGb** présentent des formes urbaines mixtes avec des constructions implantées ou non à l'alignement et en limites séparatives. Ils correspondent à des implantations anciennes de bâtiments vernaculaires que des pavillons ou hangars sont venus jouxter, au fil des dernières décennies, ou à des quartiers pavillonnaires denses. Les hauteurs y sont la plupart du temps, celles du bâti vernaculaire, la densité est intermédiaire entre le secteur UGa et le secteur UGc. Le règlement autorise leur densification en cohérence avec le gabarit urbain actuel.
- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers où l'habitat pavillonnaire peu dense est dominant. Le règlement y favorise la densification « douce » et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle, c'est-à-dire de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remis en cause, leur cadre de vie.
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation ou de leurs formes urbaines ou les possibilités de confortement de ces mixité et diversité. Le règlement facilite ainsi leur évolution, tant en termes de fonctions que de formes urbaines.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

UG/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

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

** dans le cadre d'un changement de destination,*

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**UGa**	**UGb**	**UGc**	**UGd**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A	A
Hébergements hôteliers et touristiques	A	A	A	A
Restauration	A	A	A	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	A sc*	A sc*	A sc*	A sc*
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	A sc	A sc	A sc	A sc
Centre de congrès et d'expositions - Cinéma	A	A	A	A
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I	I	I	I
Exploitation agricole ou forestière	Asc	Asc	A sc	A sc

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ou la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévus dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 3 du PLUI) ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, …), pollutions ou trafics (flux de poids lourds, ...) qui leur sont associés ;
- La création de dépôts de déchets de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, hors les aménagements pour le ramassage des ordures ménagères ;
- **Dans les secteurs « de lisières d'urbanisation »** délimités sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations ou aménagements prévus dans les articles 2 sont autorisés
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

UG/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

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

Sont seulement autorisés, les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont compatibles avec la proximité d'habitat, ainsi :

- Pour les constructions et installations agricoles : les annexes (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sont autorisées sous réserve du respect de la condition précédente ;
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.

Dans les secteurs de « lisières d'urbanisation » désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés:

- une annexe ou une extension des constructions existantes, si elles présentent, ***dans le secteur,*** au plus 20m² d'emprise au sol supplémentaire ou au plus 40m² de surface de plancher supplémentaire, par unité foncière existante lors de l'approbation du PLUi ;
- les ouvrages de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils font l'objet d'une insertion paysagère ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés ;
- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction d'arbres d'intérêt paysager : les voies et chemins d'accès ;

Dans les secteurs « de valorisation paysagère » localisés sur le règlement graphique : les espaces verts et plantations (arbres, alignements, arbres, bosquets, haies, …) seront préservés ou aménagés et plantés en compatibilité avec les OAP. Ils seront dé-artificialisés si besoin.

Ils pourront cependant recevoir, pour conforter la qualité du cadre de vie des quartiers d'habitat :

- la création de chemins pédestres ou cyclables, s'ils ne portent pas atteinte à la protection des arbres d'intérêt paysager,
- des parcs et aménagements paysagers, (merlons, haies, arbres d'alignement, …) ;
- des installations ou équipements légers et démontables pour des activités collectives de sports ou de loisirs ;
- des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

UG/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

IMPLANTATION DES COMMERCES

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensemble commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale, inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des locaux relevant des destinations ou sous-destination : commerces de détail, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit sauf au profit d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de l'une ou l'autre de ces destinations ou sous-destination.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes nécessaires au fonctionnement des parties des bâtiments utilisées pour une autre destination (hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, …) ;

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS / Rappel des OAP

Sur les secteurs densifiables d'au moins 2 500m², les opérations d'aménagement ou de constructions (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases,) seront compatibles avec les objectifs de diversification de l'offre de logements et d'hébergements prévues dans les OAP thématiques du PLUi (OAP U3) et précisées (le cas échéant) dans les OAP sectorielles.

RECIPROCITE AGRICOLE

Les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural (1er alinéa) permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers seront appliquées aux nouvelles constructions et changement de destination.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

> Rappel : les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance

UG/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique dans l'introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs maximales autorisées sont :

En UGa : Les constructions comprendront au maximum *trois niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m (si on ne peut décompter en niveaux), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En UGb et UGc : Les constructions comprendront au maximum *deux niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m (si on ne peut décompter en niveaux), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En UGd : Les constructions comprendront au maximum *trois niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m (si on ne peut décompter en niveaux), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

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

- pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- pour prendre en compte la particularité (église, …) et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif.
- pour la localisation en rez-de-chaussée d'équipements collectifs ou d'activités économiques : un dépassement d'un maximum d'un mètre (sans création de niveau supplémentaire) est autorisé.

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

Les dispositions de cet article :

- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés, en fonction du contexte, pour des raisons de sécurité routière ou de bonne gestion des flux, par le gestionnaire de la voie.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE,

Les constructions seront implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 5m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 2m ;
- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 2m. Cependant, les constructions de moins de 20m^2 d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur (type abris de jardin) pourront être implantés avec un recul réduit à 1m s'ils le sont à l'arrière d'une haie bocagère.

Devant la porte d'un garage qui ouvre sur la voie : le retrait d'une construction ou partie de construction sera au moins égal à 5m, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de son emprise.

DE PLUS :

En UGa :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) ***seront*** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement ou en recul de l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile. Seules des annexes pourront être implantées en second plan.
Cependant,

- des retraits (totaux ou partiels) seront possibles pour assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou la qualité urbaine (lors de la présence d'un alignement d'arbres, pour la création d'espace collectif ouvert à la fréquentation du public, …) ;
- si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par une clôture d'une hauteur au moins égale à 2m qui est faite d'un mur maçonné à la façon traditionnelle (en pierres de Caen ou en brique) surmonté ou non de ferronnerie, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait sera au moins égal à 3m.

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

En UGb :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) ***peuvent être*** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf devant un garage dont la porte ouvre sur la voie : le retrait de la construction ou partie de construction sera au moins égal 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Dans les autres cas, elles sont implantées à une distance au moins égale à 3m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

UGc et UGd :

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

UG/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

En UGa :

Dans une bande 15m comptée par rapport au front bâti existant (à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile), une construction peut être implantée en limites séparatives de propriétés si elle vient s'adosser à une construction existante sur le fonds voisin ou sinon, si sa hauteur à l'égout est inférieure à 4m et sa hauteur au faitage est inférieur à 9m.

Dans les autres cas, les constructions sont implantées :

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

En UGb et UGc

Une construction est implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m , si elle ne compte pas d'ouverture avec vue sur la façade qui fait face à la limite séparative, si elle présente une hauteur qui n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage, dans la partie présente dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite.
- soit en limite séparative si elle s'adosse à une construction existante (et ce, dans la limite de son héberge) ou si elle présente une hauteur qui n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage, dans la partie présente dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite.

En UGd,

Une construction est implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 2m.
- soit en limite séparative, si ce sont des limites séparatives créées par l'opération d'aménagement,
  - si elle s'adosse à une construction existante,
  - si elle présente une hauteur qui n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage, dans la partie présente dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite.

Sur l'ensemble de la zone :

- L'implantation en limite séparative est autorisée sur les limites créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans les conditions fixées par son règlement.
- 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.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou une porte ou créée une ouverture, dans un bâtiment ou une clôture située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

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

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur droite (des façades en vis à vis) la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal,
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m^2,
- aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

UG/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UGa : L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Au-delà de cette bande, elle est limitée à 20% de la superficie restante de l'unité foncière.

En UGb : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

En UGc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

En UGd : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Cependant, sur les unités foncières déjà construites lors de l'approbation du PLUI, l'ajout d'un maximum (en une seule fois) de 20m^2 d'emprise au sol supplémentaire, pour une annexe ou une extension, est autorisé, nonobstant les dispositions précédentes.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur), ni aux pergolas démontables, ni aux terrasses surélevées (de moins d'un mètre par rapport au sol), ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UG/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UG/ARTICLE 5.1CARACTÉRISTIQUES 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 :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

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.

UG/ARTICLE 5.2 CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse.
- La hauteur totale maximale possible des clôtures (en fonction des dispositions qui suivent) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou la limite séparative du fait de son intérêt patrimonial ou du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
  - Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus 0,80m (ce qui porte leur hauteur totale maximale à 1,60m) ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.
  - Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur est limitée à 2m ;

Chaque opération d'aménagement ou de construction définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

UG /ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale à :

- en UGa : 20% de la superficie de la partie des unités foncières destinées à l'habitat qui n'est pas située dans la bande des 15m comptée par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- en UGb et UGd : 20% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;
- en UGc : 30% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;

Elle sera plantée d'arbres à raison d'un arbre par tranche pleine de 200m^2 d'unité foncière, sauf en UGa.

Les opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale de logements ou d'hébergement, réalisées sur une unité foncière d'au moins 5000m^2, comprendront un ou des espaces verts communs plantés d'arbres-tiges dont la superficie sera au moins égale à 5% de la superficie de l'opération d'aménagement. Ils seront aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.

Présentation de la zone

La zone UT regroupe des espaces que le PLUi réserve à des équipements et services pour les loisirs et le tourisme.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLUi) qu'elles soient « sectorielles » dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique ou « thématiques » ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

UT/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

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

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**UT**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A
Logements / hébergements	Asc
Hébergements hôteliers et touristiques	A
Restauration	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	A
Centre de congrès et d'expositions – Cinéma	A
Exploitation agricole ou forestière	Asc
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement de destination au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans la zone ;
- Les logements ;
- Les constructions agricoles à l'exception des serres de production dans des jardins ou des espaces pédagogiques ;

UT/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- La création d'un local accessoire à usage d'hébergement est autorisée s'il est indispensable au gardiennage d'un établissement. Il devra être intégré à une construction à usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher d'au plus 40m^2.
- Les annexes et extensions des logements existants sont autorisées ;
- Sont seulement autorisés, les installations et les constructions agricoles ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement dont la proximité est compatible avec les établissements accueillant du public ;

UT/ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions spécifiques.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UT/ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UT/ARTICLE 4.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de dispositions spécifiques

UT/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des chemins pédestres ou cyclables : avec un recul au moins égal à 2m.
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 2m. Cependant un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UT/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques.

Les constructions sont implantées soit en limite séparatives de propriétés soit à une distance au moins égale à 2m.

UT/ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Il n'est pas établi de règles, ce qui ne préjuge pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques, au titre d'autres réglementations.

UT/ARTICLE 4.5 – VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

UT/ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT/ARTICLE 5.1 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 :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartiers, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades (avant et arrière). Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.

UT/ARTICLE 5.2 CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'un quartier ou à la qualité patrimoniale d'une construction, il devra être respecté.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse ;

En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.

Elles auront une hauteur maximale de 2m (tout dispositif confondu) sauf pour préserver la continuité d'une clôture existante d'intérêt patrimonial. Elle sera alors réalisée avec la même facture.

UT/ARTICLE 5.3 SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Pas dispositions spécifiques.

IV - RÈGLES PAR ZONES

> ZONES A URBANISER

Présentation de la zone

La zone à urbaniser « AUE » correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser réservés à l'accueil d'activités économiques et d'équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les activités prévues.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, leur (ré)urbanisation sera autorisable :

- pour les secteurs AUE 1 : à partir de 2025
- pour les secteurs AUE 2 : à partir de 2031
- pour les secteurs AUE 3: à partir de 2036

L'inscription de secteurs au sein des phases 2 et 3 pourra être modifiée si des changements (programmation ou financements de travaux, normes, …) ne permettaient pas de disposer d'une capacité de production et de desserte en eau potable ou d'une capacité de traitement des eaux usées, suffisante.

Le nom des secteurs comporte de plus un indice faisant référence à la sectorisation de la zone UE. On distingue ainsi :

- **un secteur indicé « a » :** il correspond au site de l'ancienne sucrerie de Cagny, destiné à un projet de réaménagement d'ensemble pour sa réurbanisation, après démolition/dépollution,
- **des secteurs indicés « b »** : situés sur le parc d'activités Argences-Moult, ils pourront recevoir une grande diversité d'activités, mais en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens y sera interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) et celle d'activités logistiques, encadrée,
- **des secteurs indicés « c »** : ils pourront recevoir des activités, services et équipements dès lors qu'ils seront compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels, le cas échéant ; l'implantation de commerces de détail y sera conditionnée aux orientations du SCOT et aux quotas disponibles lors de la demande d'autorisation d'aménager,
- **des secteurs indicés « x » :** ils sont exclusivement réservés, en application du PADD, à l'accueil d'activités et équipements d'intérêt public, qui trouvent leur place dans ces secteurs soit du fait de leurs liens fonctionnels avec le site de Tourbe ou avec la carrière, soit du fait de leurs besoins en termes de surface et d'éloignement des zones habités, du fait des nuisances et/ou risques qui leur sont associées.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES, portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qu'elles soient sectorielles ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

AUE/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

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

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**AUEa 1-2-3**	**AUEb 1-2-3**	**AUEc 1-2-3**	**AUEx 1-2-3**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A	A sc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I
Restauration	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle – Bureaux	A	A	A	I
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'expositions – Cinéma	A	A	A	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	I	Asc*	Asc*	I
Industries	A	A	A sc	A sc
Autres artisanats	I	A	A	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Toute ouverture à l'urbanisation qui ne serait pas compatible avec l'échéancier prévisionnel des OAP thématiques.
- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- **En AUEx :** toute construction ou installation qui n'est pas liée ou nécessaire à l'activité de méthanisation (sur Billy) ou aux infrastructures et activités existantes (sur Bellengreville), dans les conditions fixées par le PADD ;
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

AUE/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- **Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation :** nonobstant le phasage d'urbanisation applicable à l'habitat, l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisée si le projet d'aménagement ou de construction est compatible avec les OAP sectorielles et thématiques et qu'il ne renchérit ou ne remet pas en cause la desserte et l'aménagement du reste du secteur (s'ils n'en occupent qu'une partie).
- Les commerces de détail et activités logistiques ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls sont autorisés les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.
- la création d'un local accessoire à usage d'hébergement est autorisée s'il est indispensable au gardiennage d'un établissement. Il devrait être intégré à une construction à usage de services ou d'équipement sans pouvoir en être dissocié, et avoir une surface de plancher d'au plus 40m^2 ;

- **Les secteurs « de valorisation paysagère »** localisés sur le règlement graphique seront plantés et aménagés en compatibilité avec les OAP. Ils seront dé-artificialisés si besoin. Ils recevront, les plantations et les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions et aires de stationnement, ainsi que des arbres et/ou des haies bocagères épaisses lorsqu'ils sont en bordure des espaces agricoles ou naturels ou des quartiers d'habitat. Ils ne pourront pas recevoir d'aires de stationnement, de stockage ou d'exposition. Des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sont de plus autorisés sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

AUE/ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat :

La création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone.

Les activités, constructions et installations autorisées dans les secteurs AUEx sont strictement limitées à celles qui ne peuvent trouver place dans les autres zones urbaines du fait de leur nature.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), drive, cinéma et activité de services (au sens du SCOT de Caen Métropole) :

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Ainsi, en AUEc : la création d'un commerce dont la surface de vente est inférieure à 300m² est interdite que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant. La création d'une surface de vente supérieure à 300m² est conditionnée à l'application du SCOT.

Rappel : en AUEa, AUEb et AUEx : la création de commerces de détail est interdite.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

L'implantation ou l'extension d'activités logistiques est encadrée par le SCOT de Caen Métropole.

En AUEb et AUEc : Les nouvelles implantations logistiques ne pourront couvrir plus de 30% de la superficie du parc d'activités dans lequel elles s'insèrent (tous secteurs compris et hors voirie).

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUE/ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

AUE/ARTICLE 4.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique

AUE/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

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

- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier par le gestionnaire d'une voie),
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable, qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que l'accès automobile se fassent perpendiculairement à la voie.

Sous réserve des espaces préservés pour leur intérêt écologique ou paysagers, ou dont l'aménagement écologique ou paysagers est prévu par les OAP, les constructions et installations sont implantées :

- le long des voies ferrées : à une distance de leur alignement au moins égale à 3m ;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espace vert, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 3m ;
- le long des voies ouvertes à la circulation publique :
  - RD613, RD40 et RD41 : à une distance au moins égale à 10m de l'alignement,
  - Autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

AUE/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article :

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier pour la protection contre l'incendie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de la limite séparative de propriétés.

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 5m.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au moins égale à 3m. Cependant, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée si le plan de composition du quartier le prévoit et que les dispositions nécessaires à la sécurité et la salubrité publique sont prises (protection contre les incendies, servitude de passage, …).

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

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

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

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

AUE/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45%.

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

AUE/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUE/ARTICLE 5.1 - 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 :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un parc d'activités, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à son identité paysagère (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades (avant et arrière). Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Les installations et éléments techniques sur toiture ou façade, seront masquées depuis les voies ouvertes à la circulation automobile, de même que les toitures à faible pente le seront par des acrotères.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à conforter une harmonie générale (sans surenchère publicitaire).

AUE/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt général.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.

Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.

Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.

La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait de clôtures préexistantes, du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

Sur rue, la hauteur des clôtures pleines est limitée à 0,80m ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.

En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre.

AUE/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION et OBLIGATION DE PLANTER :

Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront pris en compte :

- les secteurs de valorisation paysagère,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.),

Rappel : les aires de stationnement respecteront les dispositions de « verdissement » prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.

Présentation de la zone

La zone à urbaniser « AUG » correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser pour la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des logements, mais aussi des commerces, équipements collectifs ou services compatibles avec l'habitat, seront accueillis.

Les secteurs ou sous-secteurs sont numérotés en fonction de leur place dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, leur (ré)urbanisation sera autorisable :

- pour les secteurs AUG 1 : à partir de 2025
- pour les secteurs AUG 2 : à partir de 2031
- pour les secteurs AUG 3: à partir de 2036

L'inscription de secteurs au sein des phases 2 et 3 pourra être modifiée si des changements (programmation ou financements de travaux, normes, …) ne permettaient pas de disposer d'une capacité de production et de desserte en eau potable ou d'une capacité de traitement des eaux usées, suffisante.

Le nom des secteurs comporte de plus un indice faisant référence à la sectorisation de la zone UG. Leurs règles varient en fonction des choix du projet quant à la densité et aux formes urbaines visées. On distingue ainsi :

- **des secteurs indicés « b » :** ils correspondent aux secteurs destinés à l'accueil principal de quartiers aux formes urbaines plus mixtes et plus denses que par le passé.
- **des secteurs indicés « d » :** ils correspondent à des secteurs où des immeubles plus hauts sont autorisés pour répondre aux objectifs de densité résidentielle et de diversité des parcs de logements à produire dans les pôles urbains du territoire. Des immeubles de logements collectifs y sont donc possibles avec des hauteurs compatibles avec le financement d'ascenseurs.
- **des secteurs indicés « v » :** ils correspondent aux périmètres réservés a minima, en application du SCOT, à la création de lisières d'urbanisation en espaces communs, en bordure des futurs quartiers d'habitat. Ces secteurs aménageables mais non constructibles, seront mis au service de la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers, vu les atouts écologiques et paysagers de leurs aménagements. Ils resteront, pour l'essentiel, non artificialisés et seront reclassés en « Av » une fois leur aménagement réalisé.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

AUG/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous condition *en compatibilité avec le SCOT

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**AUGb 1-2-3**	**AUGd 1-2-3**	**AUGv**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	Asc	A sc
Logements / hébergements	A	A	I
Hébergements hôteliers et touristiques	A	A	I
Restauration	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	A sc*	A sc*	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux - Cinéma	A sc	A sc	I
Centre de congrès et d'expositions	I	I	I
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	I	I	I
Exploitation agricole ou forestière	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ou la zone ;
- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévus dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 3 du PLUI) ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités incompatibles avec la proximité de quartiers d'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, …), pollutions ou trafics (flux de poids lourds, ...) qui leur sont associés ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- La création de dépôts de déchets de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés, hors les aménagements pour le ramassage des ordures ménagères ;
- **Dans les secteurs de démolition préalable** inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction, préalablement à la démolition des constructions vétustes présentes sur le secteur ;
- **Dans les secteurs « de lisières d'urbanisation »** délimités sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations ou aménagements prévus par les articles 2 sont autorisés.
- **En AUGv,** tout bâtiment ;

AUG/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

Sont seulement autorisés, les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement qui sont compatibles avec la proximité d'habitat,

Les commerces de détail ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après ;

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation : nonobstant le phasage d'urbanisation applicable à l'habitat, l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif est autorisée si le projet d'aménagement ou de construction est compatible avec les OAP sectorielles et thématiques et qu'il ne renchérit ou ne remet pas en cause la desserte et l'aménagement du reste du secteur (s'ils n'en occupent qu'une partie).

Dans les secteurs de « lisières d'urbanisation » désignés sur le règlement graphique, sont seulement autorisés :

- une annexe ou une extension des constructions existantes, si elles présentent, ***dans le secteur,*** au plus 20m^2 d'emprise au sol supplémentaire ou au plus 40m^2 de surface de plancher supplémentaire, par unité foncière existante lors de l'approbation du PLUi ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés ;

- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction d'arbres d'intérêt paysager : les voies et chemins d'accès ;
- des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

Dans les secteurs AUGv, sont seulement autorisés des espaces verts communs aménagés conjointement au secteur AUG attenant, en compatibilité avec les OAP sectorielles ; ils pourront recevoir :

- des chemins pédestres et/ou cyclables et être ponctuellement traversés par des voies automobiles
- des parcs et aménagements paysagers, dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement (merlons, haies, arbres d'alignement, …) ;
- des installations ou équipements légers et démontables pour des activités collectives de sports ou de loisirs ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées, dès lors qu'ils participent à la qualité écologique et paysagère du secteur (gestion douce des eaux pluviales, lagunage, …) ;
- des installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, en tant que besoin ;

AUG/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS / Rappel des OAP :

Les opérations d'aménagement ou de constructions (en une ou plusieurs opérations ou en une ou plusieurs phases,) seront compatibles avec les objectifs de diversification de l'offre de logements et d'hébergements prévues dans les OAP thématiques du PLUi (OAP U3) et précisées (le cas échéant) dans les OAP sectorielles.

MAITRISE DE L'IMPLANTATION DES COMMERCES

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensemble commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

RECIPROCITE AGRICOLE

Les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural (1er alinéa) permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers seront appliquées aux nouvelles constructions.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUG/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

> Rappel : les règles édictées par le PLUI sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance

AUG/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique dans l'introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En AUGb : Les constructions comprendront au maximum *deux niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m (si on ne peut décompter en niveaux), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m, et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

En AUGd : Les constructions comprendront au maximum *trois niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 10m (si on ne peut décompter en niveaux), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m, et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

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

- pour prendre en compte l'exceptionnalité et la qualité architecturale d'une construction (ou une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif.
- pour la localisation en rez-de-chaussée d'équipements collectif ou d'activités économiques : un dépassement d'un maximum d'un mètre (sans création de niveau supplémentaire) est autorisé.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. En l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent. Elles ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés, en fonction du contexte, pour des raisons de sécurité routière ou de bonne gestion des flux, par le gestionnaire de la voie.

Les constructions seront implantées :

- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m, sous réserve de la prise en compte des dispositions prévues dans les lisières d'urbanisation.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 2m. Cependant, les abris de jardin de moins de 12m² d'emprise au sol pourront être implantés avec un recul réduit à 1m s'ils le sont à l'arrière d'une haie bocagère.
- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : elles pourront être implantées à l'alignement de celles créées par l'opération d'aménagement du secteur, sous réserve du recul prévu ci-après pour les garages. Sinon, elles seront implantées à une distance de leur alignement : au moins égale à 3m.

  Devant la porte d'un garage qui ouvre sur la voie, le retrait sera au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

AUG/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

- Le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de zones : les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés. Ce recul sera au minimum de 2m.
- le long des autres limites séparatives de propriétés, les constructions ou parties de constructions sont implantées :
  - en AUGb ; soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance au moins égale à 2m.
  - en AUGd ; soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance au moins égale à 4m.

Rappel pour prise en compte :

En application du Code civil (articles 675 et suivants), il ne peut être ouvert une fenêtre ou une porte ou créée une ouverture, dans un bâtiment ou une clôture située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

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

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publique ou de ceux prévus par le Code du travail.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur droite (des façades en vis-à-vis) de la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2m, 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 12m²,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

AUG/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions* est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux piscines (dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur), ni aux pergolas démontables, ni aux terrasses surélevées (de moins d'un mètre par rapport au niveau du sol avant travaux), ni aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

AUG/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUG/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées, pour la préservation des paysages des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent.

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 :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à en conforter la qualité architecturale et visuelle. Dans le cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences sera créée.

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.

AUG/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, et les secteurs AUGv, Av ou Nv, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- La hauteur totale maximale possible des clôtures (en fonction des dispositions qui suivent) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou la limite séparative du fait de son intérêt patrimonial ou du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
  - Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus 0,80m (ce qui porte leur hauteur totale maximale à 1,60m) ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.
  - Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, leur hauteur est limitée à 2m ;

Chaque opération d'aménagement ou de construction définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

AUG/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale à :

- en AUGb : 20% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;
- en AUGd : 30% de la superficie des unités foncières destinées à l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;

Elle sera plantée d'arbres à raison d'un arbre par tranche pleine de 200m^2 d'unité foncière.

Les opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale de logements ou d'hébergement, réalisées sur une unité foncière d'au moins 5000m^2, comprendront un ou des espaces verts communs plantés d'arbres-tiges dont la superficie sera au moins égale à 5% de la superficie de l'opération d'aménagement. Ils seront aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité. Ce quota pourra être localisé en AUGv.

Présentation de la zone

La zone à urbaniser « AUM » correspond à un secteur à réurbaniser pour l'essentiel.

Il est destiné à la réalisation d'un nouveau quartier urbain « mixte », c'est à dire accueillant à la fois de nouveaux ensembles de logements, des équipements d'intérêt collectif et un parc d'activités économiques en bordure de la RD613.

Son périmètre se justifie par le besoin d'un projet d'aménagement global pour constituer un réseau viaire qui reliera les quartiers de Frénouville situés de part et d'autre de la ligne électrique haute tension, en prenant en compte les zones de précaution sanitaire associées, ainsi qu'une lisière urbaine, le long de la RD613, qui assure la qualité paysagère et prenne en compte les enjeux environnementaux, aux abords de l'infrastructures.

On distingue ainsi un secteur AUM2 correspond au site de l'entreprise STG ainsi qu'à la partie de la parcelle qui le prolonge à l'est, dans la zone d'enjeux sous la ligne électrique à haute tension.

Le chiffre placé après le nom fait référence à la place du secteur dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques. Ainsi, sa (ré)urbanisation sera autorisable à partir de 2030.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

AUM/ARTICLE 1- Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE : I = Interdit ; A = autorisé ; sc : sous conditions * en compatibilité avec le SCOT

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**AUM2**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A
Logements / hébergements	A
Hébergements hôteliers et touristiques	A
Restauration	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	Asc*
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	A
Commerces de gros / Cuisine de vente en ligne Centre de congrès et d'expositions - Cinéma	I
Entrepôts (= Activités logistiques)	Asc*
Industries et autres artisanats	Asc
Exploitation agricole ou forestière	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- **Dans les secteurs « de valorisation paysagère »** identifiés et localisés sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations et aménagements prévus à l'article 2 sont autorisés. Ils le sont en compatibilité avec les OAP (thématiques et sectorielles).

AUM/ARTICLE 2 - Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

- Dans l'attente du projet de réurbanisation, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'activités économiques est autorisée.
- Les commerces de détail et activités logistiques ne sont autorisés que dans les conditions précisées à l'article 3 ci-après.
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls sont autorisés les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage. Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, …). Cette disposition s'applique lors de la création d'un établissement ou lors d'un changement de destination.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.
- **Dans les secteurs de démolition préalable** inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction, préalablement à la démolition des constructions présentes sur le site.
- **Les secteurs « de valorisation paysagère »** localisés sur le règlement graphique seront plantés et dès que possible dé-artificialisés, en compatibilité avec les OAP. Ils recevront, les plantations et les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions et aires de stationnement. Ils ne pourront pas recevoir d'aires de stockage ou d'exposition. Sont aussi autorisés, sous réserve de leur insertion dans le paysage par des plantations d'accompagnement, les installations ou ouvrages techniques de petite dimension, nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, qui ne peuvent être implantés ailleurs.

AUM/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), Drive, cinéma et activité de services (au sens du SCOT de Caen Métropole) :

L'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT de Caen Métropole qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Il concerne tous les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du commerce) dont la surface de vente excède 300m².

RAPPEL : Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Maitrise de l'implantation d'activités logistiques :

L'implantation ou l'extension d'activités logistiques est encadrée par le SCOT de Caen Métropole.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUM/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

AUM/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique dans l'introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions comprendront au maximum *quatre niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 13m (si on ne peut décompter en niveaux), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m, et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Cependant, dans une bande de 20m en bordure de la zone UGb, les constructions présenteront au plus *deux niveaux droits* ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m (si on ne peut décompter en niveaux), et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique :
- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier par le gestionnaire d'une voie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que l'accès automobile se fassent perpendiculairement à la voie.

Sous réserve des espaces préservés pour leur intérêt écologique ou paysagers, ou dont l'aménagement écologique ou paysagers est prévu par les OAP, les constructions et installations sont implantées :
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 3m ;
- le long de la RD613 : à une distance au moins égale à 10m de l'alignement dans les conditions paysagères précisées par les OAP thématiques ;
- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile : elles pourront être implantées à l'alignement de celles créées par l'opération d'aménagement du secteur, sous réserve du recul prévu ci-après pour les garages. Sinon, elles seront implantées à une distance de leur alignement : au moins égale à 3m.

  Devant la porte d'un garage qui ouvre sur la voie, le retrait sera au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

Rappel : en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

AUM/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article :
- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ne préjugent pas de reculs qui pourraient être imposés pour des raisons de sécurité ou de salubrité publiques (en particulier pour la protection contre l'incendie).
- ne sont pas applicables aux ombrières solaires de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de la limite séparative de propriétés.

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

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat (existant ou à venir) :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 5m. Cependant les annexes d'un seul niveau et de moins de 20m^2 pourront être implantées à une distance moindre.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m pour une construction à usage d'activité ou d'équipement collectif, de 2m pour un logement individuel.
  Cependant, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée, si le plan de composition du quartier le prévoit.

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

Les dispositions qui suivent ne préjugent pas des reculs nécessaires à la sécurité ou la salubrité publiques ou de ceux prévus par le Code du travail.

Elles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques de l'établissement ou aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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 droite (des façades en vis-à-vis) de la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

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

AUM/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35%.

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

AUE/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUM/ARTICLE 5.1 - 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 environnant. En conséquence :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte proche des toitures du paysage environnent (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture.

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

AUM/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.

- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure en matériau pérenne (en pierre ou béton) ;
- La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à :
    - en limite séparative de propriétés : 2m
    - en bordure de voie : 1,60m, sauf dans le cas d'une haie (sa hauteur pourra atteindre 2m). La partie pleine (mur, plaque, …) ne pourra excéder à 0,80m ; elle pourra cependant être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques. Elle pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie sur au plus à,80m (ce qui porte la hauteur totale maximale à 1,60m).

Chaque opération d'aménagement ou de construction définira précisément un type de clôture sur rue et en limite séparative dans le cadre fixé par cet article ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

AUM/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

> Voir les règles communes à toutes les zones

Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière occupée par l'habitat et au moins égale à 10% de celles occupées par le parc d'activités économiques.

Les opérations d'aménagement à vocation principale de logements comprendront :

- un ou des espaces verts communs plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.
- des arbres à raison d'un arbre par tranche entière de 200m^2 de la superficie de l'opération d'aménagement.

V - RÈGLES PAR ZONES

ZONE AGRICOLE
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Présentation de la zone

La zone A comprend les parties du territoire, équipées ou non, qui sont réservées à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs sols, ou qui sont maintenues en l'état, à ce stade du développement du territoire communautaire, en application du principe « zéro artificialisation nette en 2050 ».

Elle inclut des secteurs bâtis dont l'expansion est strictement limitée ou interdite, en application du code de l'urbanisme et des orientations du PADD. Ainsi sont autorisées dans les conditions fixées par le règlement qui suit :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production, en application des articles L151-11 et R151-23 du code de l'urbanisme),
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- les constructions qui sont des extensions ou annexes de logements existants, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- et exceptionnellement, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des constructions et installations qui contribuent à l'économie ou à l'équipement du territoire, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

En conséquence, on y distingue, les secteurs suivants :

- **Ac** où l'exploitation de carrières et la remise en état de leur site après exploitation, a été, est ou pourra être autorisée (après la réalisation des études nécessaires et les autorisations requises auprès des services de l'État compétents) ;
- **Ad** correspondant à l'espace à l'intérieur duquel pourront s'inscrire le futur barreau routier devant prolonger l'A813 jusqu'à la RN158, au sud et au nord vers la RD515,
- **Ae,** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'extension limitée d'activités économiques dans l'espace agricole,
- **Af**, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'extension ou l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive ou récréative,
- **Ax,** correspondant à des secteurs pouvant recevoir des installations de production d'énergies renouvelables permettant la valorisation de leurs sols impropres à l'agriculture ;
- **Av,** correspondant à des espaces ayant vocation à pérenniser, entre l'urbanisation et l'espace agricole, une zone « tampon » plantée et peu ou pas artificialisée. Ils peuvent recevoir des aménagements paysagers, des chemins et voies vertes, ainsi que des ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées, dès lors que ceux participent à l'aménagement paysager du secteur.

RAPPEL :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 3 du PLUi);
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique ou des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

A/ARTICLE 1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

LEGENDE :

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

* *dans le cadre d'un changement de destination,*

** *pour la construction d'annexes ou d'extensions à des logements existants*

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	**Ac**	**Ad**	**Ae STECAL**	**Af STECAL**	**Ax**	**Av**	**Reste de la zone**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A sc	A	A sc	A sc	A sc
Logements / hébergements	I	I	A sc**	I	I	I	A sc
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	I	I	I	I	A sc*
Restauration	I	I	I	I	I	I	A sc*
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail -	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	I	I	I	I	I	A sc*
Cuisine de vente en ligne - Cinéma Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros / Entrepôts	I	I	A sc	I	I	I	A sc*
Exploitation agricole Exploitation forestière	I	I	A sc*	I	I	I	A I
Industrie et autres artisanats	A sc	I	A sc	I	I	I	A sc*

De plus sont interdits :

- 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 ;
- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en A2 ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, tiny-house, …) ;
- Les dépôts de déchets (sauf en Ac), matériaux usagés ou véhicules désaffectés ;
- **Dans les secteurs de « lisières anti-ruissellement »** délimités sur le règlement graphique, seuls les constructions, installations ou aménagements prévus en A2 sont autorisés. Leur imperméabilisation est interdite.

A/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

RAPPELS :

- ***Compatibilité avec les OAP***

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

- ***Reconstruction après sinistre :***

  La reconstruction de constructions existantes est autorisée à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre visé par les dispositions communes à toutes les zones et que la construction d'origine ait été légalement édifiée. Cette reconstruction présentera, au maximum, un volume égal au volume avant sinistre.

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- elles sont autorisées dans toute la zone, sous réserve des restrictions ci-après, lorsqu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Constructions agricoles ou liées à l'activité de production agricole, sauf en Ac, Ad, Av et Ax :

- les logements liés et nécessaires au fonctionnement d'un site d'exploitation agricole sont autorisés, sous réserve d'être implantés *à au plus* 100m des constructions agricoles préexistantes justifiant la présence humaine et de disposer du même accès que les bâtiments de l'exploitation ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, dont 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 (dans les conditions fixées par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme).
- les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agricoles agrées, dans les conditions fixées par l'article R151-23 du Code de l'urbanisme ;

Dans les secteurs de « lisières anti-ruissellement » délimités sur le règlement graphique : seuls les aménagements et plantations nécessaires ou compatibles avec la gestion des eaux pluviales sont autorisés.

DE PLUS :

Sont seulement autorisés en Ac :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrières sous réserve qu'ils s'accompagnent des aménagements et plantations contribuant à la réduction des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, …) pour les quartiers proches, le cas échéant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la nature du site, sous réserve carrières sous réserve qu'ils s'accompagnent des aménagements et plantations contribuant à la réduction des nuisances (sonores, visuelles, …) pour les quartiers proches, le cas échéant ;
- Les aménagements et installations liées et nécessaires à leur comblement, dans le cadre des autorisations de fin d'exploitation ;
- Les installations solaires ou photovoltaïques permettant leur revalorisation en fin d'exploitation, sous réserve que leur insertion dans le paysage rural soit assurée grâce à des plantations qui les masqueront à la vue du voisinage, en tant que besoin.

Sont seulement autorisés en Ad :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'infrastructure routière à venir,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont compatibles avec la réalisation de l'infrastructure routière.

Sont seulement autorisés en Av :

- des chemins pédestres et/ou cyclables ;
- des plantations et aménagements paysagers (merlons, haies, arbres d'alignement, …) ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées, dès lors qu'ils participent à la qualité paysagère du secteur (gestion douce des eaux pluviales, lagunage, …) ;

Sont seulement autorisés en Ax :

- les installations solaires ou photovoltaïques au sol, sous réserve que leur insertion dans le paysage rural soit assurée grâce à des plantations qui les masqueront à la vue du voisinage, en tant que besoin.

Sont autorisés ci-après, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances et de la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie (sans surcoût pour la collectivité) :

Annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI : la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

- Pour toutes les extensions (horizontales ou verticales) : 50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ; l'extension ne peut cependant pas ajouter une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment existant ;
- Pour toutes les annexes : 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière (y compris annexe à usage agricole) *;*

  Annexe pour usage agricole (sans statut agricole du propriétaire) : pour répondre aux obligations de l'article R214-18 du code rural, *quant à l'hébergement des animaux, un bâtiment annexe de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de surface de plancher et qui ne présente qu'un seul niveau, pourra être implanté à distance du logement dont il dépend pour permettre l'hébergement d'animaux. Il ne pourra alors ultérieurement, ni être agrandi, ni changer d'usage. Il sera implanté à au moins 50m d'un logement tiers.*

Changement de destination des bâtiments, il est possible :

sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :

- *pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique :* au profit d'activités agricoles, de commerces de gros, d'entreposage, d'industrie ou d'artisanat, si elles sont compatibles (du fait des flux, bruit, et autres nuisances ou risques) avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- *pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique :* au profit d'habitat (logements ou hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

Rappel : le changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation du SPANC pour le traitement des eaux usées.

De plus, sont autorisés :

En Ae :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entreposage.

  Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'est autorisée que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.) des constructions, aménagements et installations nouvelles ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.

En Af :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, implantés dans le secteur ;

A/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural organisant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

A/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique en introduction du règlement

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux activités agricoles.

Extensions et annexes des logements existants : leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage. Cependant :

- les nouvelles annexes ne comprendront pas plus d'un niveau ; les annexes à usage agricole auront une hauteur inférieure à 4m ;
- la hauteur des extensions est autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

En Af : la hauteur des constructions est limitée 11m à l'acrotère ou au faitage ;

En Ae :

- la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ; Cependant une extension jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, est autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, s'il existe.

A/ARTICLE 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le long des voies à grande circulation, le PLUI a appliqué les dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. Les exceptions prévues à l'article L111-7 ne sont donc pas applicables aux constructions agricoles qui respectent les dispositions ci-après.*

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;
- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 2m.
- le long des RD675, RN814, A13 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- le long des RD613, RD225, RD41, RD80 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- le long des autres voies : avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement.

Cependant, sur l'ensemble de la zone, en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux et la sécurité publique.

Les dispositions de cet article :

- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ceux exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires) ;
- ne sont pas applicables aux serres exclusivement destinées à la production agricole, sauf le long des berges des canaux et cours d'eau ;
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante ou la construction d'une annexe qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance par rapport à l'alignement de l'ensemble bâti auquel elle appartient ;
- sauf le long des RD613, RD41, RD80, RD675, RN814, A13 : ne s'opposent pas au respect d'un retrait moindre , du fait d'un mode d'implantation différent d'un ensemble de constructions le long de la voie ; Cette adaptation ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage automobile ouvrant face à la voie.

A/ARTICLE 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière de logement. Sinon, elles sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 4m.

Logements (dont annexes et extensions) : une nouvelle construction peut être implantée :

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

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

Rappel : 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 située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

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

Annexes des logements existants (sauf hébergement des animaux) : Elles ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant.

Autre : Aucune disposition spécifique.

A/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Annexes et extensions des logements existants : la densité des unités foncières résulte des dispositions des articles A2 et A4 ;

En Ae et Af : la densité des constructions est limitée à 0,35 ;

Autre : Aucune disposition spécifique.

A/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 3

A/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un 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.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

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.

A/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse.
- La hauteur totale maximale possible des clôtures (en fonction des dispositions qui suivent) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou la limite séparative du fait de son intérêt patrimonial ou du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
  - Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus 0,80m (ce qui porte leur hauteur totale maximale à 1,60m) ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.
  - Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur est limitée à 2m ;

A/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

En Ac : La plantation des lisières du site masquera l'exploitation depuis les alentours.

En Ae : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 15% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Ae,

En Af : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Af.

En Ax : La plantation des lisières du site masquera les installations depuis les alentours.

Présentation de la zone

La zone N comprend les parties du territoire, équipées ou non qui sont :

- **protégées pour l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturelles (en eau potable par exemple),**
- **préservées de l'urbanisation parce qu'elles présentent des risques naturels existants ou prévisibles (en conséquence des changements climatiques) ou des risques liés aux infrastructures de réseaux ou encore parce qu'elles forment des coupures d'urbanisation au service de la qualité des paysages et des cadres de vie,**
- **maintenues en l'état, à ce stade du développement du territoire communautaire, pour en application du principe « zéro artificialisation nette en 2050 »**

Elle intègre des espaces agricoles exploités ainsi que des secteurs bâtis dont l'expansion est limitée ou interdite, en application du code de l'urbanisme et des orientations du PADD. Ainsi :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités qui prolongent l'acte de production, qui ont vocation à se déployer en zone A, y sont strictement limitées,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- les extensions ou annexes de logements existants sont autorisés, en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme,
- et exceptionnellement, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des constructions et installations qui contribuent à l'économie ou à l'équipement du territoire y sont autorisées, en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

En conséquence, on y distingue, les secteurs suivants :

- **Np,** protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt environnemental et/ou paysager majeur. Ils regroupent des secteurs qui sont classés Natura 2000, repérés au titre des ZNIEFF de type 1, inscrits dans des périmètres rapprochés de protection de forages (ou devant l'être dès exploitation de nouveaux forages dans le marais de Vimont) ou compris dans les zones humides ou inondables des fonds de vallées ou des marais, …). Ils forment la majeure partie de la trame verte et bleue du territoire ;
- **Na,** où existent des sites d'exploitation agricole mais où l'intérêt des milieux naturels, sites ou paysages, justifie l'encadrement de la constructibilité agricole
- **Ne,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension limitée d'activités économiques existantes dans les espaces naturels,
- **Nf,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant l'extension limitée des équipements publics ou d'intérêt collectif qui s'y trouvent,
- **Nh,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension d'un hébergement d'intérêt collectif (maison de retraite), et l'implantation d'hébergements complémentaires et liés à l'occupation actuelle.
- **Nt,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration ou des activités de services ;
- **Ntc,** de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), destinés à l'accueil d'hébergements légers de loisirs ou de mobil-home au sein d'un parc résidentiel de loisirs, ou d'un terrain de camping ;
- **Nv** réservés à des parcs, jardins ou espaces verts pouvant recevoir des installations et des aménagements légers et réversibles en lien avec la fréquentation d'un espace naturel (parc, aire de jeu, …), les sports et les loisirs (terrain de sports non imperméabilisé, …), ou la gestion des eaux usées ou pluviales (lagunage, bassins ou noues pour la gestion douces, …), réalisés dans le respect des paysages et/ou milieux naturels ;

RAPPELS :

- **Les règles qui suivent complètent les REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES portées en début de règlement**
- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les OAP thématiques (Pièce 3 du PLUi).
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

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

N/ARTICLE 1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et destinations et sous-destinations des constructions

Pour les destinations, voir le lexique dans l'introduction du règlement

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les constructions interdites par destinations et sous-destinations et par secteur. Pour les constructions dont les destinations ou sous-destinations sont autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles deux et trois du règlement ci-après.

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

** dans le cadre d'un changement de destination*

*** pour la construction d'annexes ou d'extensions à des logements existants*

Destinations de constructions autorisées selon les secteurs	Na	Ne STECAL	Nf STECAL	Nh STECAL	Nt STECAL	Ntc STECAL	Nv	NP	Reste de la zone
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A sc	A sc	A	A	A	A	A sc	A sc	A sc
Logements	A** sc	A** sc	I	I	A** sc	I	I	I	A** sc
Hébergements	I	I	I	A sc	I	I	I	I	A* sc
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	I	I	A* sc	A sc	I	I	A* sc
Restauration	I	I	I	I	A*	I	I	I	A* sc
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail -	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle - Bureaux	I	I	I	I	A*	I	I	I	A* sc
Cuisine de vente en ligne - Cinéma Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros / Entrepôts	A sc*	A sc	I	I	I	I	I	I	A* sc
Exploitation agricole Exploitation forestière	A sc*	A sc*	I	I	I	I	I	I	I A
Industrie et autres artisanats	A sc*	A sc	I	I	I	I	I	I	A* sc

De plus sont interdits :

- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en N2 ;
- Les nouvelles installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement (élevage, méthanisation, …) ;
- Les autres bâtiments agricoles, sauf en Na,
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- Tout nouvel hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, …), parc résidentiel de loisirs ou terrain de camping sauf en Nt et Ntc ;
- 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 ou d'ouvrages de défenses des zones habitées contre les risques liés aux inondations ou submersion, et qui sont sans incidences supplémentaires en aval ;
- **En Np :** toutes constructions ou installations à l'exception de celles autorisées en N2, pour les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif ;

N/ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages affectations des sols, activités, et destinations et sous-destinations des constructions

RAPPELS :

- **Adaptation des constructions existantes, aux risques d'inondation :**
  Les travaux d'extension ou d'aménagement visant à l'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondations sont autorisés dans toute la zone, dans les conditions précisées dans les règles communes à toutes les zones, en introduction au règlement.
- **Reconstruction après sinistre :**
  La reconstruction de constructions existantes est autorisée à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre visé par les dispositions communes à toutes les zones et que la construction d'origine ait été légalement édifiée. Cette reconstruction présentera, au maximum, un volume égal au volume avant sinistre.

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif : elles sont autorisées dans toute la zone, sous réserve des restrictions ci-après, lorsqu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DE PLUS :

Sont seulement autorisés en Na :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, (à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les logements nécessaires au fonctionnement d'un site d'exploitation agricole sont autorisés, sous réserve d'être implantés *à au plus* 100m des constructions agricoles préexistantes justifiant la présence humaine et de disposer du même accès que les bâtiments de l'exploitation ;

Sont aussi autorisés, dans les conditions fixées ci-après : le changement de destination des bâtiments, la création des annexes et extensions des logements existants (qui ne sont pas agricoles) ;

Sont seulement autorisés en Nh :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à la maison de retraite ou aux hébergements liés à la maison de retraite,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

Sont seulement autorisés en Np :

- les aménagements, installations et constructions légères et réversibles (sans surface de plancher) nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique et/ou paysagère, l'organisation de la fréquentation du public ou les besoins d'hébergement des animaux d'élevage, dans le respect des sites et de leur environnement ;
- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont seulement autorisés en Nv, pour la gestion de ces espaces ou leur ouverture au public sous réserve de leur insertion environnementale et paysagère :

- les chemins pédestres et/ou cyclables ;
- les aménagements paysagers et installations ou équipements légers et démontables pour des activités de sports et de loisirs ;

Sont autorisés ci-après, sous réserve de la prise en compte des risques et nuisances et de la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie (sans surcout pour la collectivité):

Annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI : la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI, elles n'excèdent pas :

- Pour toutes les extensions (horizontales ou verticales) : 50m^2 de surface de plancher supplémentaire par unité foncière ; l'extension ne peut cependant pas ajouter une emprise au sol supérieure à celle du bâtiment existant ;
- Pour toutes les annexes : 50m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière (y compris annexe à usage agricole) *;*

  Annexe pour usage agricole (sans statut agricole du propriétaire) : pour répondre aux obligations de l'article R214-18 du code rural, *quant à l'hébergement des animaux, un bâtiment annexe de moins de 20m^2 d'emprise au sol qui ne conduit pas à la création de surface de plancher et qui ne présente qu'un seul niveau, pourra être implanté à distance du logement dont il dépend pour permettre l'hébergement d'animaux. Il ne pourra alors ultérieurement, ni être agrandi, ni changer d'usage. Il sera implanté à au moins 50m d'un logement occupé par un tiers.*

Changement de destination des bâtiments, il est possible :

sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :

- *pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique* **:** au profit d'activités agricoles, de commerces de gros, d'entreposage, d'industrie ou d'artisanat, si elles sont compatibles (du fait des flux, bruit, et autres nuisances ou risques) avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;
- *pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique :* au profit d'habitat (logements ou hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

Rappel des dispositions communes : le changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation du SPANC pour le traitement des eaux usées et de l'adaptation de ses accès à sa future capacité.

En Ne :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entreposage.

  Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'est autorisée que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère des constructions, aménagements et installations nouvelles (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, adaptation des accès, etc.);
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;

En Nf :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, implantés dans le secteur ;

En Nh :

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à la maison de retraite ou aux hébergements liés à la maison de retraite,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

En Nt :

- L'extension et les annexes des constructions existantes pour de l'hébergement touristique ou hôtelier, de la restauration et des activités de services en lien avec le tourisme ou les loisirs,
- Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

En Ntc :

- Les terrains de camping et le caravaning,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs ou d'hébergements insolites au sein d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un camping ;
- les aménagements paysagers et installations ou équipements légers et démontables pour des activités de sports et de loisirs ;
- Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

N/ARTICLE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N/ARTICLE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

N/ARTICLE 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
Voir le lexique en introduction du règlement

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

Extensions et annexes des logements existants : leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage. Cependant :

- les nouvelles annexes ne comprendront pas plus d'un niveau ; les annexes à usage agricole auront une hauteur inférieure à 4m ;
- la hauteur des extensions est autorisée jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.

En Ne, Nf, Nh et Nt :

- la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ; Cependant une extension jusqu'à concurrence de la hauteur d'un bâtiment préexistant de plus grande hauteur, est autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux, s'il existe.

En Ntc :

- la hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout ou l'acrotère et 6m au faitage ;

N/ARTICLE 4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

***Rappel** : le long des voies à grande circulation, le PLUI a appliqué les dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. Les exceptions prévues à l'article L111-7 ne sont donc pas applicables aux constructions agricoles qui respectent les dispositions ci-après.*

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;
- le long des voies ferrées : à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, …) avec un recul au moins égal à 2m.

- le long des RD675, RN814, A13 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- le long des RD613, RD225, RD41, RD80 : avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- le long des autres voies : avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement.

Cependant, sur l'ensemble de la zone, en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux et la sécurité publique.

Les dispositions de cet article :

- ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont ceux exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires) ;
- ne sont pas applicables aux serres exclusivement destinées à la production agricole (autorisées en Na), sauf le long des berges des canaux et cours d'eau ;
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante ou la construction d'une annexe qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance par rapport à l'alignement de l'ensemble bâti auquel elle appartient ;
- sauf le long RD613, RD41, RD80, RD675, RN814, A13 : ne s'opposent pas au respect d'un retrait moindre , du fait d'un mode d'implantation différent d'un ensemble de constructions le long de la voie ; Cette adaptation ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage automobile ouvrant face à la voie.

N/ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau : à une distance des berges au moins égale à 10m ;
- le long des canaux ou fossés mentionnés au cadastre : à une distance des berges au moins égale à 5m ;

Logements (dont annexes et extensions) : une nouvelle construction peut être implantée :

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

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière de logement. Sinon, elles sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 4m.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

Rappel : 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 située en limite séparative de propriétés, sans le consentement express du propriétaire du fond voisin.

N/ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Annexes des logements existants (sauf hébergement des animaux) : Elles ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant.

Autre : Aucune disposition spécifique.

N/ARTICLE 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Annexes et extensions des logements existants : la densité des unités foncières résulte des dispositions des articles N2 et N4 ;

En Ne et Nf : la densité des constructions est limitée à 0,35 ;

En Nh et Nt : la densité des constructions est limitée à 0,25 ;

En Ntc : la densité et l'emprise au sol sont limitée à 10% de la superficie de la zone

Autre : Aucune disposition spécifique.

N/ARTICLE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N/ARTICLE 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un 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.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble d'un bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Dans les quartiers d'habitat ou aux abords des bâtiments qui sont repérés sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, le recours

aux toitures-terrasses sera conditionné à la préservation de l'intérêt et de la cohérence paysagère du secteur ou de l'ensemble bâti.

- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
  - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée ;
  - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

  Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

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.

N/ARTICLE 5.2 - CLOTURES

Les dispositions ci-après ne préjugent pas de dispositions particulières qui pourraient être imposées pour la sécurité routière ou la sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif, ou, lorsque les règles de l'article 6 s'appliquent, pour la protection paysagère des sites ou quartiers d'intérêt patrimonial.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- Elles seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'existe un type de clôture contribuant à l'identité paysagère d'une zone ou d'un quartier il devra être respecté.
- L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, les clôtures seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur sombre ou neutre ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) de couleur bois ou blanche, pour permettre la transparence écologique.
- Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, ou les terrains en pente, les clôtures pleines permettront la circulation des eaux et de la petite faune, par des dispositifs adaptés en partie basse.
- La hauteur totale maximale possible des clôtures (en fonction des dispositions qui suivent) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou la limite séparative du fait de son intérêt patrimonial ou du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières.
- Les clôtures pleines sont autorisées :
  - Le long d'une voie qui est ou sera bordée de propriétés bâties au sein d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur sera alors limitée à 0,80m ; Les murs pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie sur au plus 0,80m (ce qui porte leur hauteur totale maximale à 1,60m) ; elle pourra être ponctuellement adaptée pour l'intégration d'un portail ou de coffrets techniques.
  - Sur les limites séparatives entre deux propriétés bâties, si ces limites sont ou seront situées à l'intérieur d'un quartier ou d'un village ; leur hauteur est limitée à 2m ;

N/ARTICLE 5.3 - PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

En Ne : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 15% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Ne ;

En Nf, Nh et Nt : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière en Nf, Nh ou Nt ;

En Ntc : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 50% de la superficie la partie de l'unité foncière en Ntc ;

En Nv : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 70% de la superficie de l'unité foncière en Nv

VI - ANNEXES AU RÈGLEMENT

1. **Liste des prescriptions et informations présentes sur le règlement graphique**
   - *Voir les pages d'introduction de chaque atlas réglementaire*

2. **Liste des emplacements réservés**
   - *Voir la pièce 4b1 du PLUI*

3. **Liste des éléments bâtis remarquables repérés par le PLUI**
   - *Voir la pièce 4b2 du PLUI*

4. **Recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et/ou submersibles**

5. **Recommandations pour construire en terrain argileurx**

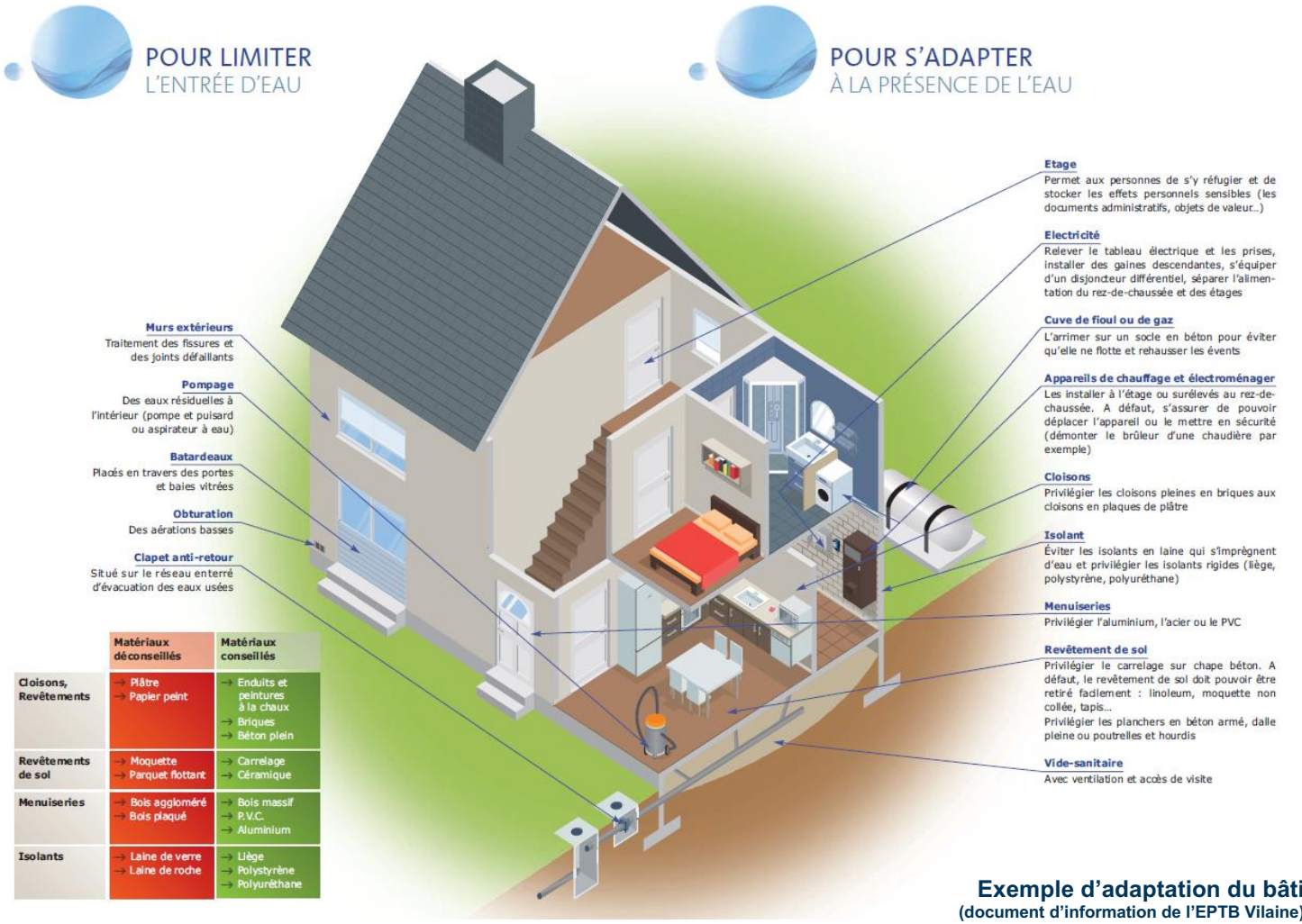
6. **Notice sur le stationnement des vélos dans les espaces privés** : dimensions et caractéristiques – ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

7. **Prise en compte des effets de la saturation visuelle liés aux projets éoliens terrestres –** Porté à connaissance préfet de la région Normandie / 26 nov. 2024

4. Recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et/ou submersibles, y compris les zones situées jusqu'à un mètre au-dessus de la côte de référence pour les submersions (zone verte sur le règlement graphique)

- Éviter les clôtures pleines (murs, murets ....)
- Matérialiser les emprises des piscines, bassins enterrés et regards ;
- Mettre en place des barrières anti-inondations pour les ouvertures (batardeaux) ;
- Occulter les voies d'eau : plancher bas, périphérie du bâtiments (passages de canalisation et câbles, fissures...) ;
- Occulter les entrées d'air ;
- Installer des clapets anti-retour sur les réseaux d'eau usées ou d'eaux pluviales ;
- Surélever les équipements techniques (chaudières, compteurs EDF, ...) et les stockages de fuel et de gaz;
- Prévoir un anneau d'amarrage pour embarcation de secours 1m au-dessus de la cote centennale ;
- Utiliser des revêtements muraux et de sol peu sensibles (carrelages...
- **Prévoir une zone refuge*** (étage, combles, surélévation) avec un accès de secours (châssis de toit, balcon...) pour les personnes et effets personnels sensibles ;
- Éviter les sous-sols et en particulier leur occupation avec de l'électroménager ;

** La zone refuge est une zone d'attente accessible par tout occupant du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.*
Une zone refuge est donc un espace fermé habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) attaché à un bâtiment, accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon, terrasse ...). Les volets et stores des ouvrants ou accès vers l'extérieur devront être pourvus d'un dispositif d'ouverture manuel.
Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population du bâtiment concerné, sur la base de 6 m² augmentée de 1 m² par occupant potentiel



	Matériaux déconseillés	Matériaux conseillés
Cloisons, Revêtements	→ Plâtre → Papier peint	→ Enduits et peintures à la chaux → Briques → Béton plein
Revêtements de sol	→ Moquette → Parquet flottant	→ Carrelage → Céramique
Menuiseries	→ Bois aggloméré → Bois plaqué	→ Bois massif → P.V.C. → Aluminium
Isolants	→ Laine de verre → Laine de roche	→ Liège → Polystyrène → Polyuréthane

Exemple d'adaptation du bâti
(document d'information de l'EPTB Vilaine)

5. Recommandations pour construire en terrain argileux

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

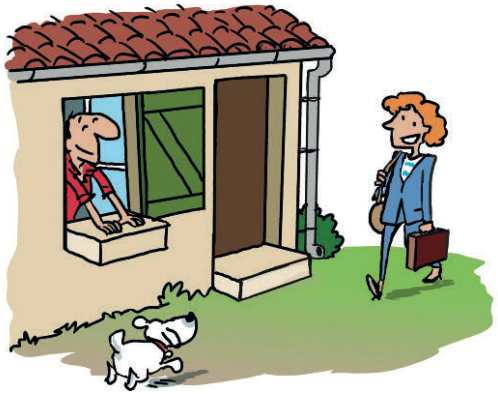
✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

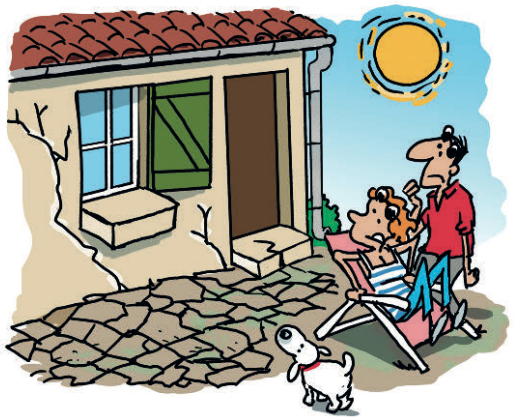
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

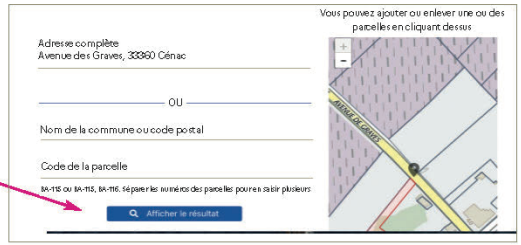
ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.

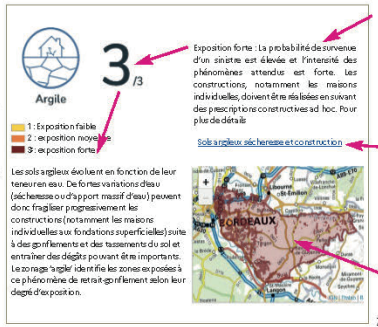


2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.

4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité
30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?
Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?
Elle est à la charge du vendeur.

Attention
Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?
Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?
Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception?
Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage | Maître d'œuvre | Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

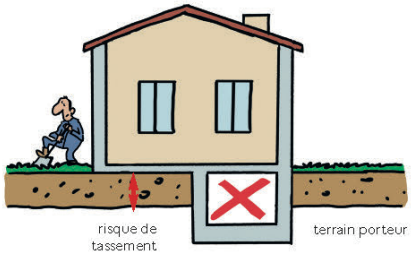
- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

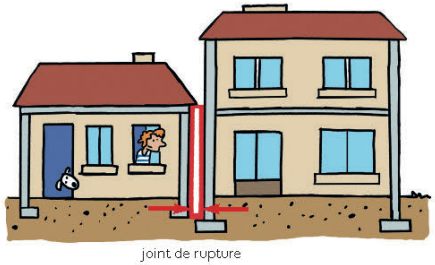
Adapter les fondations

✔Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔Les sous-sols partiels sont interdits.



✔Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

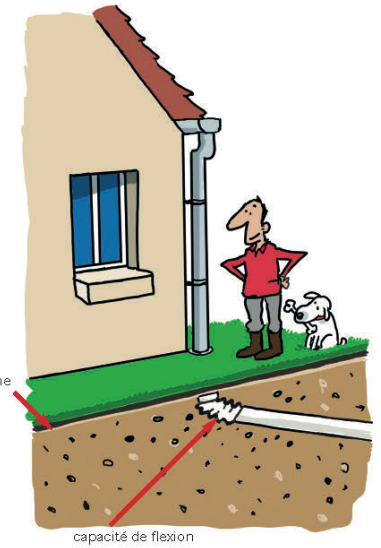


Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

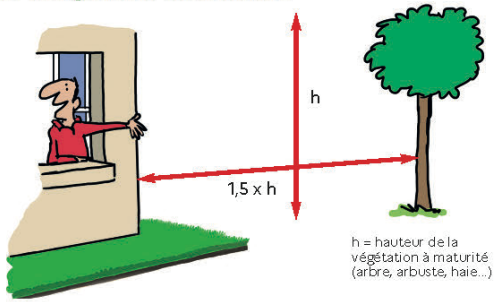
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

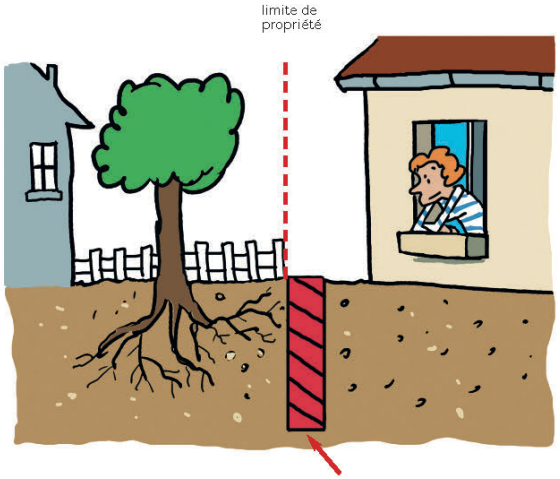
✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

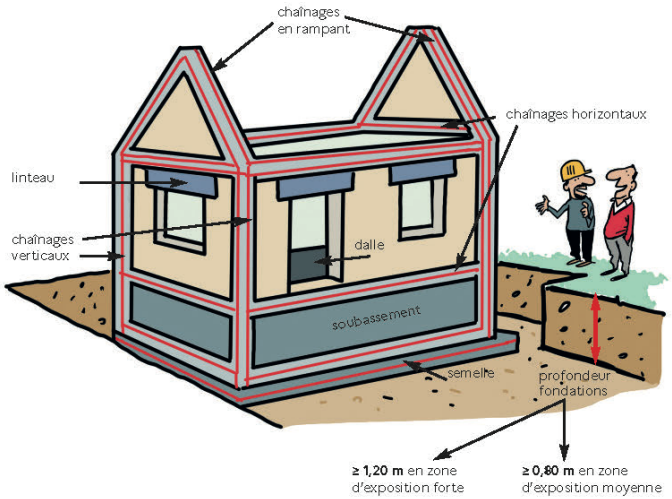
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur:

✔le site du Ministère de la Transition Écologique:

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔et sur le site Géorisques:

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

15

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

6. Notice sur le 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

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité



Sommaire

PRÉAMBULE 6
1 - Contexte 6
2 - Précisions de vocabulaire 8
3 - Champ d'application 10
a) Les typologies de bâtiments concernés par la réglementation 10
b) Articulation entre les PLU et les exigences réglementaires nationales 13
c) Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement 14
d) Les dérogations prévues par le décret 14

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS 15
1 - Implantation et accessibilité 15
a) Localisation, implantation 15
b) Accessibilité 16
2 - Circulations (avec vélos) 17
a) Hauteur des circulations horizontales 17
b) Largeur des circulations 18
c) Portes 18
d) Accessibilité au sous-sol et en étage 20
3 - Équipement des emplacements 22
a) Emplacements pour cycles à deux roues 22
b) Emplacements pour vélos spéciaux 23
c) Éclairage et alimentation électrique 24
d) Matériel de réparation et gonflage 24
e) Dispositifs de fermeture sécurisés 24
f) Abris extérieurs 25

4 - Dimensions des allées internes et des emplacements 26
a) Largeur des allées de circulation interne 27
b) Rangement perpendiculaire à la circulation 27
c) Disposition en épi 35
d) Disposition longitudinale 36
e) Mitoyenneté avec un parking autos / motos 36
f) Pente des emplacements 36
g) Hauteurs des emplacements et des dégagements 37
h) Cycles à 3 roues et remorques 37

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL 38
1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs 38
2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail 40

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC 43
1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics 43
2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques 45

PRÉAMBULE

Ce document constitue une aide à la conception d'espaces destinés au stationnement des vélos. Seuls les paragraphes encadrés sont d'application réglementaire conformément au décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

1 - Contexte

Le présent guide constitue un outil d'aide à la conception sur les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos. Ce document est une mise à jour du guide « Stationnement des vélos dans les espaces privés : dimensions et caractéristiques » publié en 2013 par les ministères chargés du logement et de l'environnement et réalisé par le bureau d'études SARECO. Certains éléments et illustrations de ce guide ont été conservés. Ce guide accompagnera les maîtres d'ouvrage, constructeurs, architectes, collectivités et citoyens en matière d'aménagement du stationnement vélo dans les bâtiments, en rappelant les règlementations en vigueur et les dimensions et caractéristiques techniques les mieux adaptées.

Rappel historique

Historiquement, la réglementation du stationnement vélo est initiée en 2000 par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite SRU, qui introduit la possibilité de créer des normes de stationnements vélos dans les PLU.

La réglementation relative au stationnement des vélos dans les parcs des bâtiments a été mise en place dès 2010 avec l'article 57 de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi « Grenelle 2 ») qui ciblait les bâtiments d'habitation collectifs et les bâtiments à usage tertiaire.

Son domaine d'application s'est ensuite étendu en termes de typologie de bâtiments (habitation, tertiaire/industriel, services publics et centres commerciaux/cinémas) et de cibles (occupants, travailleurs, agents, clients, usagers).

Ainsi, après la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) en 2014 et la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2016, la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 poursuit l'extension du domaine d'application règlementaire, en focalisant

l'objectif sur la sécurisation du stationnement qui reste un point faible du déploiement de ce mode de déplacement.

Les articles 53, 59 et 64 renforcent les exigences en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments neufs, les bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux et les bâtiments existants à usage principal tertiaire. Les dispositifs de sécurisation sont adaptés au risque potentiel des places de stationnement. La LOM sépare les thématiques vélo et véhicules électriques jusqu'ici mélangées.

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, précisent les modalités d'application des articles de la LOM précités, dorénavant codifiés aux articles L. 113-18 à L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitat (CCH).

La mise à jour du guide s'inscrit dans le prolongement des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de stationnement des vélos ainsi que dans un mouvement général de promotion de l'usage du vélo notamment comme mode de transport du quotidien à travers le Plan vélo et mobilités actives de 2018.

La LOM, étend l'obligation de stationnements vélo dès lors que des travaux sont entrepris sur le parc de stationnement automobile annexe aux bâtiments. Les textes réglementaires qui en découlent précisent les dispositifs de sécurisation, homogénéisent les applications aux différents types de construction et la praticité des dispositifs et fixent une surface minimale par place et un nombre de places minimum pour l'ensemble des espaces de stationnement vélo.

Ces dispositions entrent en vigueur six mois après la publication des textes, soit le 30 décembre 2022.

Le stationnement est un élément central d'une politique vélo. Les possibilités de stationnement constituent un moteur de développement et d'attrait pour le vélo alors que l'absence d'infrastructures ou des infrastructures inadaptées se révèlent dissuasives. En 2020, il est estimé qu'environ 226 000 ménages ont été victimes de vol ou d'une tentative de vol, pour 194 000 vélos volés (Rapport d'enquête *« Cadre de vie et sécurité »* 2021, ministère de l'Intérieur). Le vol est un élément dissuasif dans le développement de la pratique et souvent un motif de renoncement au vélo.

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 autant 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. Les normes techniques imposées bénéficient aux piétons et dans certains cas aux cyclistes.
- Ce guide s'inspire également d'ouvrages d'associations du monde du vélo en France sur le stationnement :
  - Le guide du stationnement de la FUB (Fédération Française des Usagers de la Bicyclette) en 2016, *Stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux. Conception et aménagement intérieur. Guide pratique pour les professionnels de l'immobilier*
  - Le cahier des charges techniques ALVEOLE, Construction d'un local à vélos sécurisés (Nota : Le programme ALVEOLE Plus prend la suite du programme ALVEOLE à compter du second semestre 2022)
- 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.
- Ce guide ne donne aucune indication pour les rangements automatiques. Il ne traite pas des emplacements individuels fermés (consignes, box ou locaux privatifs).
- Ce guide ne concerne pas l'obligation d'équipement des gares en stationnements vélos sécurisés prévue par les articles L. 1272-1 à -4 du Code des transports, pour lequel le ministère des Transports a publié en juillet 2021 le guide *« le stationnement vélo en gare en 6 points clés »*.

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[1].
- Le terme **vélo** est utilisé comme synonyme usuel de cycle.
- Le terme **emplacement** désigne une place de stationnement pour vélo.

[1] *Article R.311-1 du code de la route :*
« 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. »

- Le terme **espace de stationnement** désigne un lieu qui comprend les places de stationnement dédiées aux vélos, les aires de circulation, les rampes d'accès éventuelles mais pas les emprises des voiries d'accès.
- Les termes **vélos spéciaux / cycles aménagés / cycles à grand gabarit** désignent des vélos ayant des dimensions supérieures aux vélos classiques : vélos cargos, biporteurs, triporteurs, tricycles, handicycles, vélos rallongés (longtail), etc.



© stock.adobe.com/cargobike/31206241g

- Le terme **stationnement de courte durée** désigne le stationnement allant de quelques minutes à 2 h, principalement le fait des clients des commerces, des visiteurs et des usagers des services publics.
- Le terme **stationnement de moyenne durée** désigne le stationnement allant de 2 h à 6 h environ, notamment le fait des salariés à temps partiels, des clients des centres commerciaux.
- Le terme de **stationnement de longue durée** désigne le stationnement de plus de 6 heures environ, le cas échéant pour la nuit ou le week-end, correspondant aux besoins des habitants, des scolaires, des pendulaires.

3 - Champ d'application

a) Les typologies de bâtiments concernés par la réglementation

Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R. 113-14)*

Le présent document vise directement ces bâtiments, mais peut s'appliquer aussi de façon plus générale à tous les espaces de stationnement vélo à usage privé et public et ayant vocation à desservir des bâtiments d'habitation collectifs ou d'activités au sens large, indifféremment situés à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments principaux.

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.

Les nouvelles dispositions réglementaires pour l'installation de stationnements sécurisés vélos dans les copropriétés[2]

L'obligation d'équipement de stationnement vélo faite par le CCH sur les bâtiments existants s'impose à la copropriété lorsqu'elle réalise des travaux sur le parc de stationnement existant, ou pour les bâtiments à usage tertiaire disposant d'un parc de stationnement.

En règle générale, il revient au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des modalités de réalisation des places de stationnement vélo. Ces équipements sont réalisés sur les parties communes.

En l'absence d'obligation faite par le CCH, dès lors que l'immeuble possède des emplacements de stationnement automobile, l'article 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 créé par la loi d'orientation des mobilités impose *a minima* aux copropriétés de s'interroger sur la création d'équipements de stationnement vélo. Il incombe donc au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de stationnements sécurisés pour vélo, devis travaux à l'appui.

Par ailleurs, lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires souhaitent effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes d'une copropriété, l'autorisation peut leur être accordée à la majorité simple (copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance en assemblée générale, sans tenir compte des copropriétaires absents ou non représentés) sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipements essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

[2] *Régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

b) Articulation entre les PLU et les exigences réglementaires nationales

Le nombre de places de stationnement à prévoir est déterminé en fonction de la catégorie du bâtiment, de la fréquentation projetée et de la durée de stationnement (courte, moyenne ou longue durée). Le tableau ci-dessus rappelle les minimums nationaux réglementaires ; cependant, les documents de planification et notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent prévoir des dispositions plus exigeantes que les obligations relevant du CCH.

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, lorsque l'article 12 du règlement du Plan local d'urbanisme prévoit des obligations en matière de stationnement automobile, il doit fixer également des normes en matière de stationnement vélos (Art. L. 151-30 du Code de l'urbanisme). Ces prescriptions doivent être compatibles avec celles du plan de mobilité de l'autorité organisatrice de la mobilité qui, lorsqu'il existe, « précise les limites et les minimums des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés » (L. 1214-4 du Code des transports).

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante en termes de surfaces minimales qui s'applique entre le PLU et le CCH.

L'article L.152-6-1 du Code de l'urbanisme créé par la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLU à raison d'une place en contrepartie de l'aménagement de six places vélo. Concrètement, un permis de construire pour un bâtiment prévoyant 10 places de stationnement voiture et 6 places de stationnement vélo en respect du PLU, pourra demander une réduction à 9 places de stationnement voiture.

L'article R. 113-15 du CCH prévoit notamment que les places de stationnement vélo peuvent être installées sur des emplacements de stationnement automobile existants (cf. § 2.4.5).

c) Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement

Deux seuils atteints cumulativement déclenchent l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement automobile existant. Le premier porte sur la capacité de ce parc et l'autre sur le coût des travaux.

L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend **au moins 10 places** et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.
(Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022)

La valeur du bâtiment est déterminée par le produit du coût de construction par mètre carré et la surface hors œuvre nette (SHON).

Le coût de la construction est défini dans l'arrêté du 20 décembre 2007 relatif au coût de construction pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment, mentionné à l'article R. 173-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La surface hors œuvre nette est définie dans l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher.

Exemple : pour un bâtiment d'habitation existant de 8 logements dont la surface hors œuvre nette est de 780 m², la valeur du bâtiment est déterminée par le produit suivant : 1 718 (coût de la construction hors taxe en € par m² de SHON au 1er janvier 2022) x 780 (SHON en m²) = 1 340 040 € hors taxe. La valeur des travaux dans le parc de stationnement annexe doit alors être supérieure à 2 % soit 26 800 € pour déclencher l'obligation d'installation de stationnement sécurisé vélo.

d) Les dérogations prévues par le décret

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;
- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.
  (Art. R. 113-17 du CCH)

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS

L'espace de stationnement vélo doit être pratique et attractif. Pour cela, le premier critère est le choix de sa localisation. Il doit se situer à proximité de la destination finale du cycliste, et le chemin d'accès depuis l'extérieur ne doit pas être contraint par la présence d'obstacles et de franchissements. Dans l'aménagement intérieur de l'espace, l'ergonomie des circulations et des manœuvres avec le vélo, ainsi que la possibilité d'accéder aisément à son vélo (espacement suffisant entre deux vélos stationnés) sont des éléments centraux.

1 - Implantation et accessibilité

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès :

- depuis la voie publique ;
- depuis une des entrées principales des bâtiments desservis.

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

a) Localisation, implantation

Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.
(Art. R. 113-12 du CCH)

Si les circonstances l'exigent, l'espace de stationnement pourra être réalisé au sous-sol ou en étage à condition que l'accessibilité des vélos soit possible (cf. p. 20).

À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci.
(Art. L. 113-19 du CCH)

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.
(Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Pour l'ensemble des bâtiments, il est recommandé de placer l'espace de stationnement vélo à moins de 50 m de marche d'une entrée piétonne du bâtiment (distance restant attractive à pied), de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes. Une distance inférieure à 30 m est idéale. Une distance supérieure à 70 m risque de dissuader les cyclistes et d'entraîner soit des stationnements sauvages soit un renoncement à l'usage du vélo.

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 2 portes à ouverture manuelle est recommandé, sans tenir compte d'éventuelles portes automatiques.

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

Pour limiter le risque de vol, les espaces de stationnement vélo sont idéalement placés dans des lieux de passage, ce qui permet un contrôle social naturel.

Les places de stationnement vélo peuvent être réparties entre plusieurs entrées du bâtiment.

b) Accessibilité

Le cas échéant, l'espace de stationnement vélo 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[3]. Ainsi, il doit exister au moins un cheminement accessible, dans le respect des textes réglementaires relatifs à l'accessibilité, entre l'espace de stationnement vélo et les espaces liés aux bâtiments qu'il dessert.

A 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.

[3] Il faut en effet permettre, notamment, aux personnes handicapées l'usage de cycles adaptés ou l'accompagnement d'un usager (un enfant par exemple.)

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.

Dimensions usuelles des vélos spéciaux

	Biporteur	Triporteur	Vélo allongé
Longueur	2,60 m	2,30 m	2,00 m
Largeur	70 cm	90 cm	50 cm

Cerema, Aménager la voirie pour les modes actifs, 8 recommandations pour rendre sa voirie accueillante pour les cyclistes, 2020

Les caractéristiques ci-dessous visent à assurer dans de bonnes conditions le cheminement à pied de l'usager 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 de l'espace de stationnement vélo et de largeur des circulations.

a) Hauteur des circulations horizontales

Pour être fonctionnelles, les circulations (avec vélos) offrent un passage libre de tout obstacle d'une hauteur minimale de 2 m, 2,5 m pour un confort de circulation, sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement en tout point du sol.

Il est recommandé de signaler aux cyclistes les hauteurs inférieures à 2,30 m de préférence par des hachures en jaune et noir (voire rouge et blanc) sur l'obstacle ou à défaut par un panneau triangulaire spécialisé jaune et noir ou encore un panneau routier triangulaire A14 complété par un panonceau d'indications M9 « Hauteur limitée 2 m ». Pour les panneaux triangulaires, choisir la taille « miniature » (500 mm) ou « petite » (700 mm), selon la configuration des lieux.



SARECO - Exemples de signalisation

b) Largeur des circulations

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

c) 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 ventaux, il faut prendre en compte le ventail couramment utilisé.

Remarque : l'emploi de portes à plusieurs ventaux 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 ventail 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).

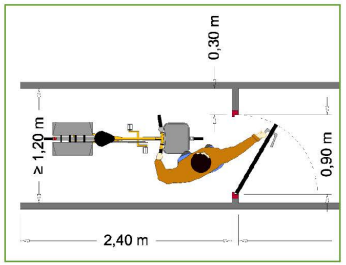


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

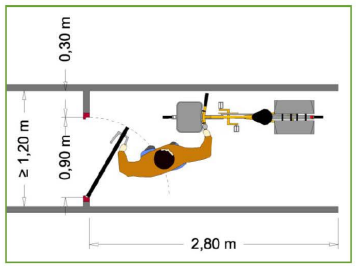


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

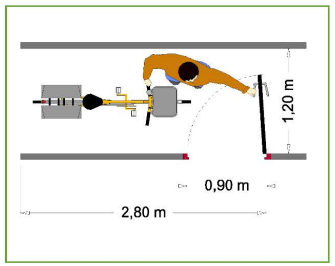


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

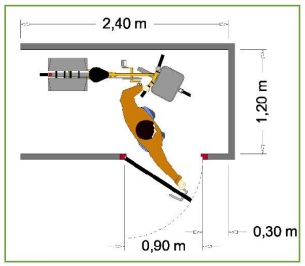


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

d) Accessibilité au sous-sol et en étage

Un espace de stationnement vélo situé en sous-sol ou étage doit être accessible par un ascenseur dimensionné pour accueillir un vélo ou une rampe accessible aux vélos en toute sécurité.

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).

Conditions d'accessibilité en sécurité des parkings

Dans le cas de rampes de circulation mixtes voitures/vélos, le parking en sous-sol ou en étage est considéré accessible en sécurité pour les vélos lorsque :

- la rampe est droite – les circulations se font en sécurité du fait de la visibilité réciproque entre usagers ;
- la rampe est en courbe (virage simple ou hélicoïdale), et équipée d'une piste cyclable d'une largeur minimale de 1,2 m, hors bordures, avec séparateur physique ;
- la rampe est équipée de tout dispositif permettant d'assurer un même niveau de sécurité ou de visibilité réciproque entre usagers.

En cas de mixité avec la circulation automobile, on veillera à garantir une faible vitesse des véhicules motorisés.

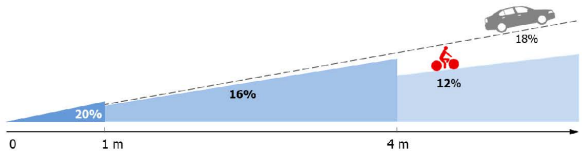
Rampes

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.

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.

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.



SARECO – Pentes maximales des rampes en fonction de leur longueur

Avec une bande cyclable (marquage au sol) ou une piste cyclable (séparateur physique) d'au moins 2 m de large, la circulation à double sens des cyclistes est envisageable, y compris dans une rampe à sens unique pour les voitures si la configuration des circulations aux débouchés de la rampe s'y prête.

Pour l'ensemble des rampes, il est recommandé de :

- mettre en place une signalisation verticale attirant l'attention des automobilistes sur la présence des cyclistes ;
- matérialiser au sol la présence de cyclistes (pictogrammes, bandes cyclables ou pistes dédiées) ;
- renforcer l'éclairage de la rampe : 150 lux au minimum.

Le parcours vélo tient compte de la possibilité d'un cycliste montant la rampe debout sur les pédales : il est recommandé de respecter une hauteur libre de tout obstacle d'au moins 2 m.

Ressauts et escaliers

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 est chanfreiné avec une pente inférieure ou égale à 33 %. La succession de deux ressauts est possible s'ils sont distants d'au minimum 2,5 m.

Pour les bâtiments existants exclusivement, si des escaliers doivent être franchis pour une circulation non accessible PMR, une goulotte en métal en forme de U est nécessaire pour que le cycliste puisse descendre ou monter sans avoir à porter son vélo.

Ascenseur

Un ascenseur peut constituer une solution pour franchir un différentiel de niveau.

Pour considérer accessible par ascenseur un parking, le parcours depuis l'extérieur doit être praticable avec un vélo à la main et l'ascenseur doit avoir une longueur intérieure utile supérieure ou égale à 2 m.

Les caractéristiques suivantes sont recommandées, notamment afin de ne pas engendrer de conflit de circulation entre les piétons et les cyclistes :

- chaque fois que possible, des ouvertures des deux côtés (entrée d'un côté et sortie de l'autre, toujours en marche avant) et des portes de grande largeur sont le gage d'une circulation fluide ;
- la cadence de la desserte est en rapport avec la fréquentation du lieu, en tenant compte le cas échéant d'un délai d'arrêt allongé pour entrer ou sortir un vélo.

3 - Équipement des emplacements

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
(Art. R. 113-12 du CCH)

Les dispositifs de stationnement sont 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 peut 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).

Le système de stationnement doit assurer la stabilité de l'entièreté du vélo et empêcher la roue avant de pivoter.

a) 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, 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.*



Les arceaux de type pince-roue sont à proscrire, ne permettant pas d'attacher le cadre et une roue et présentant un risque élevé de vol, voilage des roues et ne permettant pas de stabiliser le vélo.

Les solutions à privilégier sont de type appuis-vélos et arceaux. L'arceau avec barre transversale permet une facilité de stationnement pour une occupation du sol raisonnable ainsi qu'un prix accessible. Ce système peut être utilisé pour tous les types de parkings vélos. Lorsque l'espace est restreint, le passage à un système plus compact est possible, notamment les systèmes à étages (cf. p. 33).

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques



Exemples d'arceaux pour le stationnement des vélos
© Guitard / CHU de Nantes

b) Emplacements pour vélos spéciaux

Des aires libres de tout mobilier au sol sont organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comportent en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...). Une attention particulière sera portée à la giration des vélos spéciaux notamment lors du franchissement de portes (passage à 90°).



Exemples de stationnement pour vélos spéciaux
© Photo Cycling

c) Éclairage et alimentation électrique

Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
(Art. R. 113-16 du CCH)

Il est recommandé que la valeur d'éclairement, mesuré lorsque l'espace de stationnement est vide soit d'au moins 100 lux. L'éclairage est un élément incontournable de la lutte contre le vol. Un éclairage à déclenchement automatique (détecteur de présence, interrupteur crépusculaire...) est économique tout en facilitant l'accès de l'usager et en restant dissuasif.

Remarque : *Pour les espaces de stationnement extérieurs, une couverture transparente des parois laissant filtrer la lumière du jour et l'éclairage de l'espace public peut assurer une visibilité suffisante pour l'usager.*

Idéalement, une alimentation électrique est installée en vue de la recharge des vélos à assistance électrique. Elle peut être accompagnée de casiers fermés qui réduisent le risque de vol des batteries amovibles. Le nombre de points de recharge et le niveau de sécurité des dispositifs est à apprécier selon le lieu de stationnement (domicile, travail, commerce...).

d) Matériel de réparation et gonflage

La mise à disposition d'une installation d'entretien avec outils de réparation et station de gonflage renforce l'incitation à l'usage du vélo et réduit le coût réel d'équipement en permettant l'autoréparation. Elle est donc recommandée chaque fois que les circonstances s'y prêtent. Les systèmes de bornes fixes en libre-service sont les plus adaptés pour des espaces de stationnement collectif.

e) Dispositifs de fermeture sécurisés

Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
(Art. R. 113-16 du CCH)

Le système de fermeture sécurisée est constitué d'un dispositif mécanique avec clé, électromagnétique avec badge ou connecté grâce à une application mobile. Les systèmes de fermeture à clé conviennent surtout pour des installations de petite taille et des utilisateurs réguliers. Le système avec badge, qui est d'une grande facilité d'utilisation et permet l'identification du cycliste, convient aux installations plus grandes.

Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
(Art. R. 113-16 du CCH)

f) Abris extérieurs

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
(Art. R. 113-16 du CCH)

Les abris extérieurs sont fonctionnels et facilement accessibles.

Pour l'accès privé (bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics), ces abris sont fermés par un dispositif sécurisé et éclairés. Dans les lieux accessibles au public, les abris sont libres d'accès.



Abri vélo extérieur accessible au public de la Maison des Sports de Nevers
© Nevers Agglomération / CVTCM

4 - Dimensions des allées internes et des emplacements

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
(Art. 1er de l'arrêté du 30 juin 2022)

Cette prescription vise à garantir des espaces de stationnement vélo adaptés et fonctionnels. La longueur d'un cycle classique pour adulte varie de 1,80 m à 2 m et la largeur du guidon est de 0,65 m en moyenne.

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

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

En outre, le mobilier 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	0,75 m	2 m	1,80 m
en épi à 45°	1 m	1,50 m	1,20 m
longitudinal	2 m	0,75 m	0,90 m

a) 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. p. 37)

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 selon 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.

b) 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.

Disposition classique des cycles

Pour la fonctionnalité de cette disposition, l'entraxe entre deux vélos disposés côte à côte doit être au moins de 75 cm. L'entraxe est agrandi par rapport au précédent guide qui fixait la valeur de 60 cm. Cette évolution vise à garantir le confort d'utilisation, à éviter l'encombrement notamment avec la multiplication des sacoches sur les vélos et prend en compte les vélos de ville qui ont souvent 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 38 cm.

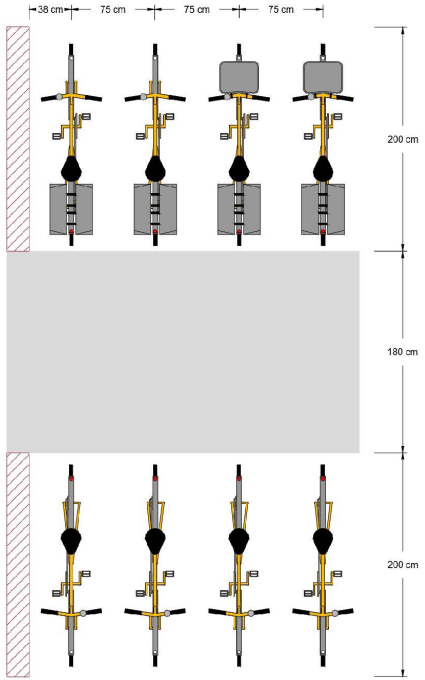


Figure 5 : Disposition classique perpendiculaire

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.

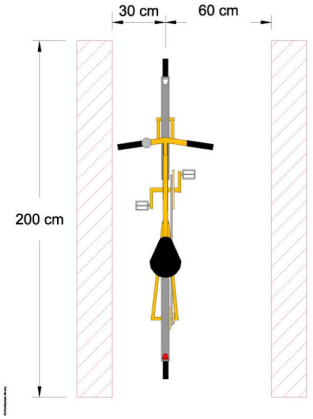


Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé

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

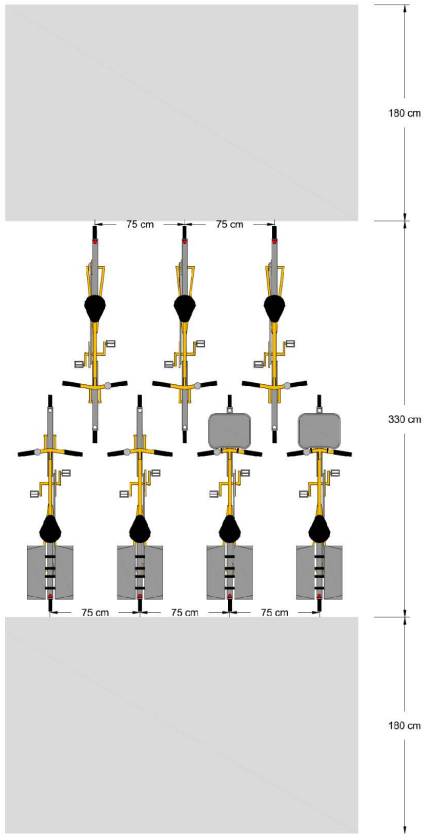


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

Dispositions resserrées sur un niveau

Une diminution de l'écartement entre deux cycles, amenant à une surface de place de stationnement inférieure à 1,5 m², est acceptable si ces places sont limitées à moins de 60 % de l'espace de stationnement pour cycles à deux roues. L'espace ainsi gagné permet de réaliser des emplacements pour vélos spéciaux.

Les modes de rangement resserrés sont essentiellement destinés aux vélos sans accessoires encombrants (sièges pour enfants, paniers, sacoches latérales, etc.) ou aux cycles les moins fréquemment utilisés. L'espace de stationnement peut contenir un affichage d'informations qui précise les étapes pour installer et attacher le vélo.

- **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 et confortable, l'entraxe de deux vélos doit être d'au moins 60 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 / 75 cm entre cycles :

- les vélos sont rapprochés par paire, *a 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 75 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.

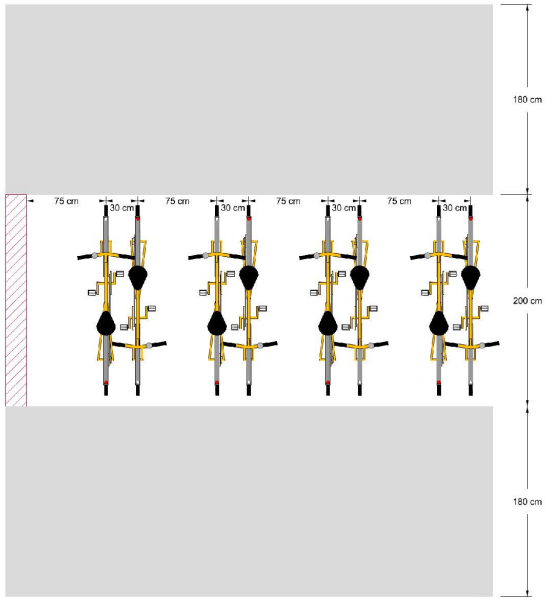


Figure 10 : Disposition par paires

- **Dispositions verticales**

  Les dispositions verticales doivent être équipées d'une assistance mécanique de manière à ce que le vélo puisse être « rangé sans avoir à être porté ».

Système à deux niveaux

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[4]. Une rampe mobile, souvent avec assistance d'un vérin pour minimiser l'effort, permet de hisser le vélo au second niveau. Ces systèmes de rangement sur deux niveaux permettent de rentabiliser le volume du lieu. Les dimensions de ces équipements sont généralement comprises entre 2,60 m et 2,70 m de haut et de 1,80 m à 2 m de profondeur.

Les râteliers sur deux étages permettent de densifier le rangement des vélos. Cependant, ils ne permettent pas de doubler la capacité à cause de la plus grande largeur des allées à prévoir pour les manœuvres : un minimum de 2,65 m est recommandé.

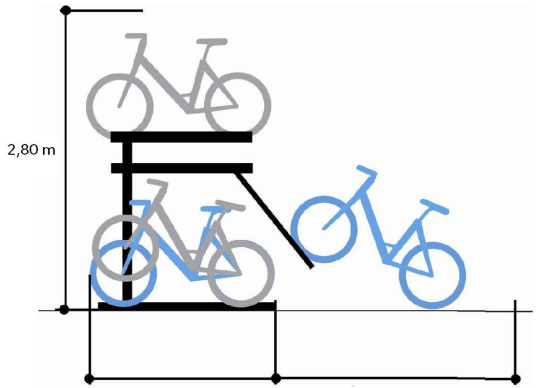


Figure 11 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée

Remarque : Dans l'exemple illustré ci-dessus, l'entraxe entre vélos est ramené à 60 cm par surélévation alternée des vélos. En rappel de l'introduction p. 31, l'ensemble des dispositifs resserrés sera limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un espace de stationnement vélo.

[4] *Communément, une force de 100 newtons permet de lever une charge de 10 kg.*



Emplacements de stationnement à étages
© Photo Cycling



Emplacements de stationnement à étages à la gare de Coueron
© Olivier Guitard / FUB

c) 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 : 1 m ;
- pour le dernier vélo, s'il est contigu à une paroi : 0,90 m.

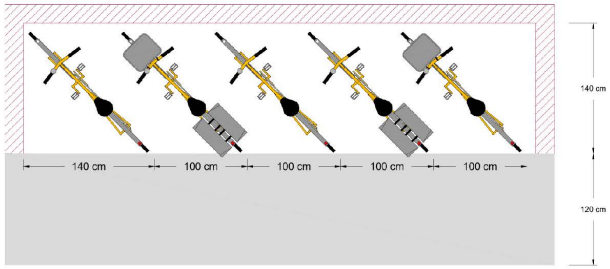


Figure 12 : Disposition en épi à 45°

d) Disposition longitudinale

Pour une disposition longitudinale, le long d'une voie de circulation, un espace d'au moins 2 m de long et 75 cm de large est à prévoir.

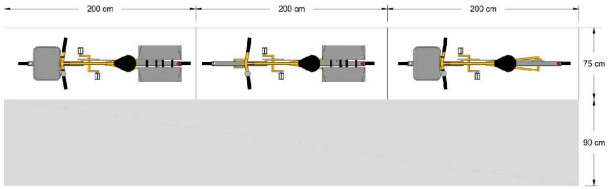


Figure 13 : Disposition longitudinale

e) Contiguïté avec un parking autos / motos

Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.
(Art. R. 113-15 du CCH)

Certaines places de stationnement pour véhicules motorisés à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment peuvent être utilisées pour installer des arceaux-vélos.

Des box automobiles en sous-sol peuvent être transformés en espaces de stationnement vélo à condition que ceux-ci soient accessibles en roulant (par une rampe) ou par un ascenseur suffisamment grand (cf. p. 20).

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.

f) 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 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 (en dévers).

g) Hauteurs des emplacements et des dégagements

La hauteur libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements de stationnement est 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 :

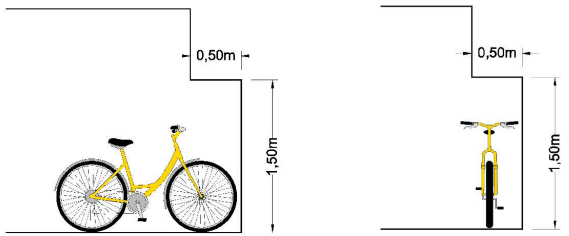


Figure 14 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)

La hauteur libre pour l'installation de matériels permettant le stationnement des vélos sur 2 étages est au moins de 2,80 m (cf. p. 33).

h) 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.

Il est recommandé 10 % d'emplacements réservés au stationnement des vélos à grande dimension.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL

Le stationnement dans les espaces privatifs des bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics correspond à du stationnement de longue et moyenne durée. L'espace de stationnement est fréquenté par des habitués des lieux, ce qui peut permettre des solutions alternatives si les dimensions sont contraintes dans les bâtiments existants. Ainsi, l'espace de stationnement doit être sécurisé et fonctionnel, à la fois en termes d'accès et de facilité d'usage, afin de ne pas décourager son utilisation.

1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs

Seules les habitations collectives (avec au minimum deux logements) sont concernées par le Code de la construction et de l'habitation, les logements individuels n'étant soumis à aucune réglementation nationale en matière de stationnement vélo. Le stationnement résidentiel dans les bâtiments d'habitation collectifs correspond à du stationnement de longue durée, avec souvent la contrainte d'espace comme première difficulté pour le stationnement vélo. Les espaces actuels des habitations collectives sont souvent contraints et exigus, peu adaptés et dimensionnés au nombre de vélos parqués, qui mêlent parfois vélos épaves ou peu utilisés et vélos utilisés quotidiennement. L'obligation réglementaire en cas de travaux sur le parc de stationnement annexe ou dans le cas de nouvelles constructions doit permettre de fournir des espaces aux dimensions suffisantes pour être fonctionnels.

Obligation réglementaire

- **Configurations de l'espace de stationnement**

L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
(Art. R. 113-6 du CCH)

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs)**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend **au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Exemple : *pour un habitat collectif composé de deux T1, deux T2, deux T3 et deux T4 et un T5, 14 places vélos minimums sont nécessaires, soit 21 m² de stationnement hors dégagements.*

- **Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend **au minimum une place par logement.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Point de repère : *La moyenne nationale française était proche de 0,55 vélo par adulte en 2008 (ENTD, 2008). Au Pays-Bas, cette moyenne est supérieure à 1 vélo/personne. (Étude impact économique et potentiel de développement des usages du vélo en France - 2020).*

Recommandations

- **Nombre de places pour vélos spéciaux**

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement dans l'habitat collectif a vocation à tenir compte de tous les types de cycles. Il s'ensuit que le nombre d'espaces supplémentaires pour vélos spéciaux sera relativement élevé. Il est recommandé de prévoir un ratio de 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.

2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail

Le stationnement sur le lieu de travail constitue un stationnement de moyenne ou longue durée à usage quotidien ou régulier. Il est à destination des salariés et occupants du tertiaire ou d'industries et des agents des services publics.

Obligation réglementaire

- **Configurations de l'espace de stationnement**

L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
(Art. R. 113-16 du CCH)

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un **nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Exemple : *un immeuble de bureaux pour 200 employés présents simultanément doit intégrer un nombre minimal de places fixé à 15 % soit 30 cyclistes à la fois, ce qui fait 45 m² d'emplacements vélos, hors dégagements.*

- **Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux**

L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend **un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

- **Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend **un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.**

Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, **l'obligation s'applique également à tout copropriétaire** dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou

les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Exemple : *Soit un immeuble de bureaux en copropriété accueillant 300 employés simultanément, comprenant dans ses parties communes 100 places de stationnement automobile et 10 places vélo. Le minimum de 30 places vélo à aménager n'est pas atteint.*

Les 3 copropriétaires de l'immeuble, accueillant chacun 100 employés simultanément et dont les capacités de stationnement automobile en parties privatives sont de 15, 20 et 30 places, doivent chacun aménager 10 places vélo, soit 30 au total. Cette obligation peut être réduite à 6 ou 7 emplacements vélo par copropriétaire, de manière à atteindre les 30 places vélo pour l'ensemble de l'immeuble. À titre indicatif, 7 emplacements correspondent en surface à une place de stationnement pour voiture.

Recommandations

- **Nombre de places pour vélos spéciaux**

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement non résidentiel a vocation à tenir essentiellement compte du type de cycles adapté à la destination et de la durée du stationnement. Il s'ensuit que les espaces supplémentaires pour vélos spéciaux seront moins nombreux que dans l'habitat. Il est recommandé au moins un emplacement supplémentaire pour vélo spécial à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

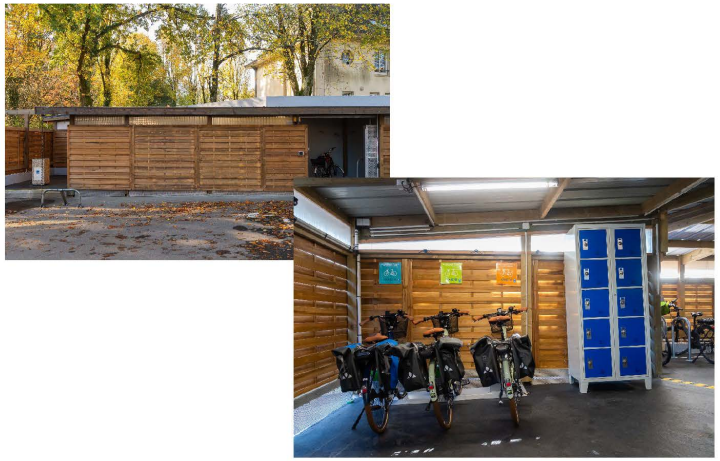
- **Équipements de confort et d'ergonomie**

La présence d'équipement à destination du cycliste n'est pas une obligation réglementaire mais facilite l'usage quotidien du vélo. Il est ainsi recommandé d'équiper le site de :

- douches, de vestiaires et de casiers ;
- panneaux d'informations sur les systèmes d'attache les plus sécuritaires afin de renforcer l'efficacité du dispositif contre le vol de vélo ;
- de panneaux de signalisation disposés à l'extérieur du bâtiment pour baliser l'accès au garage ;
- de prises électriques afin de permettre la recharge des vélos à assistance électrique, accompagnés de casiers fermés qui réduisent le risque de vols des batteries amovibles.



Espace de stationnement de la Métropole de Strasbourg
© Jérôme Dorkel / Ville de Strasbourg



Espace de stationnement de la Caisse d'Allocations Familiales de Nantes
© Olivier Guitard / FUB

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC

Le stationnement des vélos prévu par le décret dans les bâtiments accueillant du public, services publics et ensembles commerciaux ou établissements cinématographiques, correspond à un stationnement de courte et moyenne durée. Les espaces de stationnement à destination des clients et d'usagers doivent être situés à proximité d'une des entrées principales et prévoir des dispositifs de stationnement accessibles.

1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics

Le stationnement destiné aux visiteurs est abrité et éclairé. Pour être attractif, il est visible et situé à proximité de l'entrée principale du bâtiment et dans un lieu passant (surveillance passive). Une signalisation directionnelle permet de l'identifier. Il peut être utilement surveillé ou vidéo-surveillé.

Obligation réglementaire

- **Configurations de l'espace de stationnement**

L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
(Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé.
Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
(Art. R. 113-16 du CCH)

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public**

Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

- **Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux**

Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)



Exemple de 10 emplacements vélos pour visiteurs
© Alvéole

Recommandations

- **Équipements de confort et d'ergonomie**

Pour améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'une station de réparation multiservices : pompe et outils.

2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques

Obligation réglementaire

- **Configurations de l'espace de stationnement**

L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé.
L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
(Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
(Art. R. 113-16 du CCH)

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**

Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Recommandations

- **Équipements de confort et d'ergonomie**

Pour améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'une station de réparation multiservices : pompe et outils.

Pour le bon accueil des cyclistes, une attention particulière est portée à la mise en place d'espaces de stationnement spécifiques aux vélos spéciaux, destinés au transport de personnes ou de marchandises.

Les espaces de stationnement peuvent être répartis sur les différentes entrées du centre.



Exemple de stationnement vélo accessible au public
© Olivier Guitard / FUB



Mise à jour réalisée par
Violette Baccou et Yohan Planche (DGITM/MVM)

Sur la base des contributions d'un comité de pilotage composé de :

Cerema : Thomas Jouannot

Club des Villes et Territoires cyclables et marchables (CVTCM) : Axel Lambert

Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo : Thierry du Crest

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) : Elodie Penhoat, Catherine Belliot et Edwige Vernier

Fédération française des Usagers de la Bicyclette : Thibault Quéré

SARECO : Thierry Delvaux

Union Sociale de l'Habitat : Alban Charrier

Mise en page : www.laboiteaverbe.fr

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

7. Prise en compte des effets de la saturation visuelle liés aux projets éoliens terrestres – Porté à connaissance préfet de la région Normandie / 26 nov. 2024

PRÉFET
DE LA REGION
NORMANDIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Normandie

Service énergie climat logement et aménagement durable
Bureau Paysage et Sites

Caen, le 26 novembre 2024

Prise en compte des effets de saturation visuelle liés aux projets éoliens terrestres

Depuis la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, le code de l'environnement intègre, dans le cadre de l'autorisation environnementale, les effets de saturation visuelle liés aux projets éoliens. Le dernier alinéa de l'article L. 515-44 du code de l'environnement est complété ainsi : « *L'autorisation environnementale tient également compte, le cas échéant, du nombre d'installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent déjà existantes dans le territoire concerné, afin de prévenir les effets de saturation visuelle en vue de protéger les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1.* »

Dans ce contexte, les éléments qui suivent viennent préciser la prise en compte attendue dans les projets et études d'impacts des projets éoliens terrestres sur les effets de saturation visuelle.

La doctrine en Normandie fondée sur une cartographie des zones à risque de saturation visuelle[1]

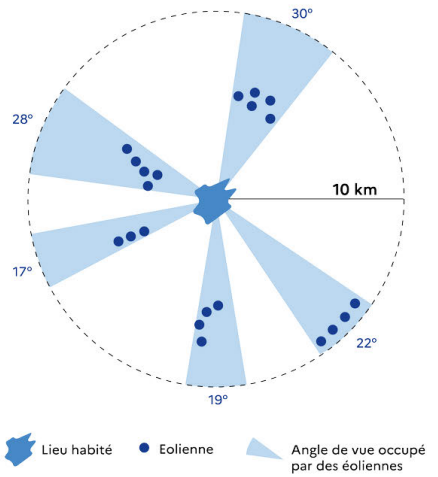
La DREAL a cartographié les zones à risque de saturation visuelle vis-à-vis des lieux habités, considérant qu'un nouveau projet est susceptible d'augmenter ce risque. Cette analyse repose sur deux indices théoriques qui prennent en compte, depuis un point centre, les angles occupés par les éoliennes construites et les éoliennes autorisées mais non encore construites, situées jusqu'à une distance maximale de 10 km.

En effet, à moins de 5 km, les éoliennes sont considérées comme prégnantes dans le paysage. Entre 5 km et 10 km, elles sont considérées comme nettement présentes par temps normal. Au-delà de 10 km, les effets visuels des éoliennes sont à priori faibles dans le paysage.

1 Voir détail en annexe.

Cité administrative – 2 rue Saint Sever
BP 86002 – 76032 ROUEN cedex
Tél : 02 78 26 19 00 – Fax : 02 78 26 23 99
www.normandie.developpement-durable.gouv.fr

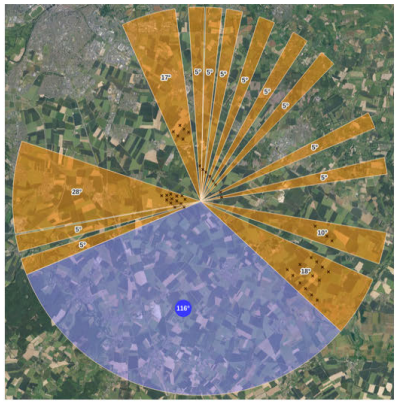
1 rue Recteur Daure
CS 60040 -14006 CAEN cedex 1
Tél : 02 50 01 83 00 – Fax : 02 50 01 85 90



Les deux indices pris en compte sont :

- l'indice d'occupation visuelle, qui correspond à la somme des angles occupés visuellement par des éoliennes,
- l'indice de respiration, qui correspond au plus grand angle continu sans éolienne.

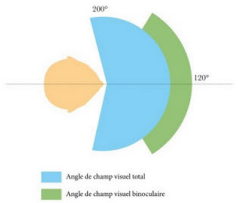
Ci-dessous un exemple fictif pour les illustrer.



Indice d'occupation de l'horizon :
28° + 18° + 10° + 17° + 10 x 5° = 123°

Indice de respiration :
116 °

Les seuils fixés pour ces deux indices sont relatifs aux angles caractéristiques du champ visuel humain, à savoir entre 200° (champ visuel total) et 120° (champ binoculaire).



Un risque de saturation visuelle est identifié dès que l'une des deux conditions suivantes est vérifiée :

- l'indice d'occupation de l'horizon est supérieur à 120° (angle qui correspond au champ binoculaire humain),
- l'indice de respiration est inférieur à 160° (angle moyen entre le champ binoculaire humain de 120° et le champ visuel total humain de 200°).

Ces deux indices ne tiennent pas compte du relief, ni des autres écrans visuels (constructions, habitations...). Ils ne permettent donc de cartographier que les secteurs où le risque de saturation visuelle est, en première approche, plus important qu'ailleurs.
Cette cartographie n'a par conséquent pas de valeur normative et n'est pas suffisante pour déterminer si un projet éolien est susceptible de saturer visuellement l'espace. Seules les études détaillées pour chaque nouveau projet permettent de qualifier son impact sur le paysage et le cadre de vie. Dans les zones ainsi identifiées, il est donc demandé aux porteurs de projet de compléter l'étude d'impact avec des éléments d'analyse précisés dans le paragraphe qui suit.

Dans les zones à risque : des demandes spécifiques à produire dans le volet paysager des études d'impact

Afin d'anticiper les effets de saturation visuelle qui pourraient conduire à une atteinte au paysage et au cadre de vie, il est souhaité que, dans ces zones à risque, des analyses détaillées sur les effets de saturation visuelle soient produites :

- la justification de l'implantation du projet, pour montrer sa cohérence avec les grandes composantes paysagères et les parcs existants,
- le calcul, par le recours à la méthode[2] précisée ci-dessus, des 2 indices d'occupation de l'horizon et de respiration, au niveau de chaque lieu habité (villes, villages, hameaux, ...) ou lieu d'intérêt paysager identifié lors de l'état initial ; ce calcul est par ailleurs à compléter (modèles numériques, photomontages, coupes...) pour intégrer les effets du relief, des constructions, et ce, dans le but d'objectiver l'impact du projet,
- afin de tenir compte de la sensibilité toute particulière des zones habitées, une analyse des impacts paysagers lointains (concurrence visuelle avec un point focal vertical depuis les routes rayonnant vers les villages) et des indices de saturation visuelle depuis l'intérieur des villages et sur leurs lisières (entrées et sorties). Ceux-ci prendront en compte les éoliennes situées dans un cercle de 2 km centré sur l'intérieur des villages, de manière à déterminer le choix des photomontages pour évaluer les impacts du projet.

2 Méthode inspirée de la méthode de la DREAL des Hauts de France https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?Methode-d-analyse-de-la-saturation-visuelle-liee-a-l-implantation-de-projets-eoliens-en-region-Hauts-de-France

Une autre méthode peut être proposée par le pétitionnaire, à la condition de motiver les raisons de son choix.

Une veille en dehors des zones à risque de saturation visuelle

En dehors de ces zones à risque, une cartographie devra montrer l'absence de risque de saturation visuelle de façon simplifiée. Une carte de localisation des éoliennes présentes autour du projet dans un rayon de 20 km devra être réalisée, mentionnant les distances entre les parcs.

Pour information complémentaire :

Guide relatif à l'élaboration des études d'impacts des projets de parcs éoliens terrestres du ministère de la transition écologique :
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_EIE_MAJ%20Paysage_20201029-2.pdf

Risque de saturation visuelle – DREAL Normandie - novembre 2024

ANNEXE – FICHE TECHNIQUE

Définitions :

La saturation visuelle : « Lorsque la présence de l'éolien s'impose dans tous les champs de vision, il y a saturation visuelle ».

Les espaces de respiration : « angles exempts de champs éoliens ».

Définitions issues du guide relatif à l'élaboration des études d'impact des projets de parcs éoliens terrestres du ministère de la transition écologique (version révisée d'octobre 2020 - page 46)

Références réglementaires

L'article L. 511-1 du code de l'environnement prévoit la prise en compte du paysage dans les projets soumis à autorisation au titre des installations classées au titre de l'environnement :
« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. ».

Le titre I article 2 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables précise que le Code de l'environnement est modifié pour prendre en compte les effets de saturation visuelle. Codifié à l'article L.515-44 du code de l'environnement

C'est à ces titres que la notion de saturation visuelle doit être prise en compte.

Perception de la saturation visuelle

Pour l'habitant, c'est l'encerclement de son lieu de vie qui génère la saturation : « **quand la densité éolienne devient, pour le collectif qui vit dans un lieu donné, insupportable.** ». C'est pourquoi une attention particulière est portée aux zones habitées dans la cartographie produite par la DREAL.

Outre **l'analyse quantitative** de la saturation par une cartographie, la prise en compte de la perception de la saturation visuelle par l'éolien, **donc la dimension qualitative**, est aussi indispensable pour identifier les risques de saturation visuelle. Celle-ci est liée à la cohérence de la distribution des éoliennes sur le territoire et de leur composition avec les structures paysagères (lignes de relief, voies, ...).

Cartographie produite par la DREAL Normandie [3]

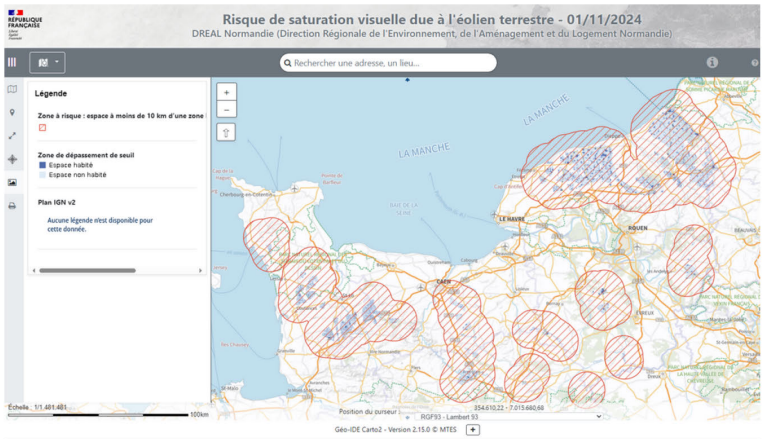
Les risques de saturation visuelle liés aux parcs construits et autorisés mais non encore construits

Les zones à risques correspondent aux zones de dépassement des seuils qui objectivent les effets de saturation visuelle : l'indice d'occupation de l'horizon fixé à 120° et l'indice de respiration fixé à 160°.

Un calcul de ces indices a été effectué sur les points du territoire situés à moins de 10 km d'une éolienne construite ou autorisée mais non encore construite, selon une grille régulière de points de vue distants de 50 m les uns des autres, sans prendre en compte le relief, ni tout autre obstacle visuel. **Les zones à risque sont délimitées en sélectionnant les points de vue pour lesquels un dépassement du seuil est constaté autour des zones habitées.**

Les risques de saturation visuelle liés aux nouveaux projets

Tout nouveau projet situé à moins de 10 km d'une zone à risque identifié de saturation visuelle dans une zone habitée se localise dans un secteur où le risque de saturation visuelle est réel.



Carto2 - Risque de saturation visuelle due à l'éolien terrestre - 01/11/2024

3 Cartographie actualisée tous les semestres