

# Commune de SALLENELLES

Communauté de communes  
NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à l'arrêté  
du conseil municipal  
en date du **10 septembre 2024**

Le maire, **Laurent LEMARCHAND**

## RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° **4a**

## ***Comment connaître les règles applicables là où est prévu une construction, une installation ou un aménagement ?***

- ⇒ Prendre connaissance du règlement graphique ;
- ⇒ Lire l'INTRODUCTION AU RÈGLEMENT (chapitre I).  
Elle rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire de la commune et elle comprend un lexique qui précise le sens donné aux termes employés ;
- ⇒ Lire les RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES (chapitre II) ;
- ⇒ Lire les RÈGLES PROPRES À CHAQUE ZONE (chapitres III et suivants) ;

### **A ces règles s'ajoutent :**

- ⇒ des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) ;  
Elles fixent des principes, par thèmes (OAP thématiques) et par secteurs (OAP sectorielles), avec lesquels le projet devra être compatible ;
- ⇒ Les Servitudes d'Utilité Publique (pièce 5a du PLU), qui s'imposent au projet (nonobstant les autres règles), soit en particulier le règlement du Plan de Prévention Multi-risques de la Vallée de l'Orne ;

Le choix des règles est expliqué dans le Rapport de Présentation (Pièce 1 du PLU).

## I - Introduction au règlement

### Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de **SALLENELLES (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 et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

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

#### > Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Elles sont listées dans la pièce 5a SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE du PLU qui précise leur contenu ou lieu de consultation. Pour celles le nécessitant, elles sont reportées sur le plan 5b dit PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE et ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Article R111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R111-20 à R111-25 : définitions et procédures ;
- Article R111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, des sites et des paysages ;

#### > Adaptations mineures

- Articles L152-3, L152-4 et L152-5 du Code de l'urbanisme ;

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

- Principe : Article L.111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R111-23 et R111-24 du Code de l'urbanisme ;

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

- Article L111-3 du Code Rural ;

#### > Reconstruction après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, qui a été détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf lorsque le règlement ci-après en dispose autrement, dans les zones de risques.

### Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

#### > Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété / article R.151-21-alinéa 3

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

### > Droit de Prémption urbain

Le droit de préemption est applicable sur les zones U et AU du règlement graphique en application de la délibération du \*\*

### > Édification et modification de clôtures

La délibération du 14 février 2024, prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

### > Taxe d'aménagement

Le taux de la taxe d'aménagement communale est établi à 3% au 1<sup>er</sup> janv. 2024

## Lexique

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

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

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

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

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

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

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

**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 ».

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** 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. Soit par exemple :

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

*Nota : On considérera que les constructions accolées à une bâtiment existant, sont des extensions et non des annexes (voir Extension)*

**Artificialisé** (voir l'annexe à l'article R101-1 du code de l'urbanisme) 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.

**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 d'enclorre un espace ;

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

**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** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Cette notion intègre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres, etc.) et ce qui se distingue des bâtiments tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement (=carport), piscines, sous-sol non compris dans un bâtiments, 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 services publics ou d'intérêt collectif** : 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 ;

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

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

**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 voie, ni d'équipement public (voies ferrées ou de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins ou parcs publics, places publiques, ...);

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

Sont prises en compte pour l'application du présent règlement : les terrasses surplombant le sol naturel de plus d'un demi-mètre et les piscines (enterrées ou semi-enterrées).

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

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments 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 structures d'hébergements financées par l'État (foyer-logement pour différents publics),
  - 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 parcs d'expositions, locaux pour foire, etc.

*Ainsi, en font partie : une maison de retraite, mais pas une résidence-service privée, une maison médicale, mais pas un cabinet médical, etc.*

- **Les équipements d'infrastructures** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de la production ou distribution d'énergies (dont solaires) 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, ...

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

**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 existante à la date d'approbation du PLU ;

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

**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) :

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 cote 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 cote de fil d'eau de la chaussée.

#### Mesure des hauteurs :

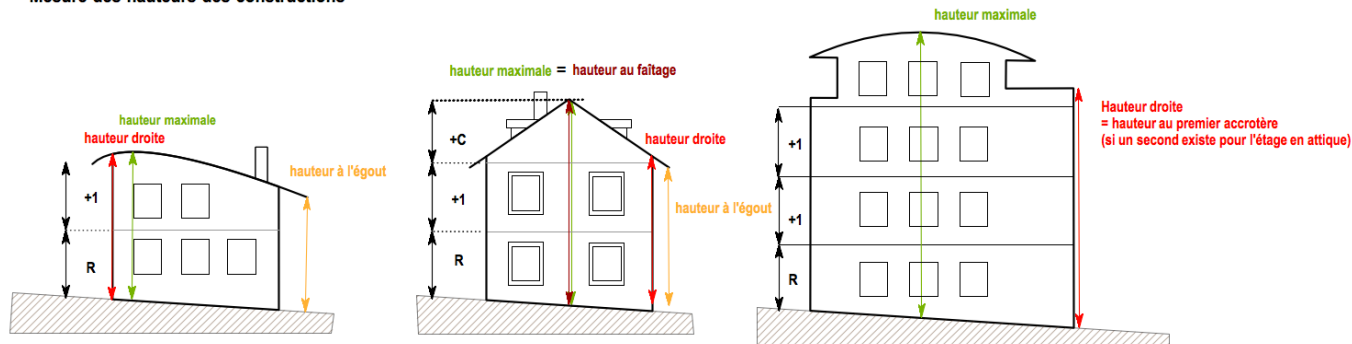
Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation, ou à la sécurité comme des garde-corps en toiture) sont exclues du calcul.

**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 ;

**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.

Mesure des hauteurs des constructions



**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 :** elles se distinguent des constructions. Ce sont des structures dans lesquelles on ne vit ou n'exerce d'activité, telles que pylônes, éoliennes, cheminées, silos, chaufferies ou postes de transformations électriques, canalisations, etc.

**Installations solaires :** 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). Ces installations sont d'intérêt collectif.

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

**Logement collectif, individuel ou intermédiaire** : est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif (ou logement collectif), tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

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

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

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

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

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

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

**Ombrière** : 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.

### Refuge (zone) / définition du PPRL

La zone refuge est un espace accessible par une liaison intérieure directe avec le rez-de-chaussée ou premier niveau de l'habitation s'il en existe un, permettant d'accueillir temporairement les occupants au-dessus de la cote de référence. Il peut être attaché à une maison individuelle, à un immeuble collectif d'habitation ou à un local d'activités. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (loggia, terrasse, balcon, plate-forme, toiture-terrasse), soit d'un espace fermé occupable et non habitable.

Si cet espace est fermé, il doit obligatoirement comporter un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125kg/m<sup>2</sup>, une ouverture accessible depuis l'extérieur dont les dimensions permettent l'évacuation des personnes pour les secours et sa surface doit être comprise entre 6 et 9 m<sup>2</sup> sous une hauteur minimale de 1,80 m sous plafond.

Pour un établissement recevant du public ou un bâtiment à usage d'activités, sa surface minimale est de 20 m<sup>2</sup> sauf lorsque le bâtiment en cause à une capacité d'accueil supérieure à 15 personnes ; dans ce dernier cas, la surface minimale de la zone refuge est de 5 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> par personne accueillie."

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

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



### **Résidence service** (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 ;

**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. Pour autant, elles doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieux 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 véhicules.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique sur l'espace public ou des espaces communs. Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les voies cyclo-pédestres désignent les voies dont la largeur et le revêtement de sol sont adaptés au passage des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'il est fait mention d'une largeur minimale d'emprise, celle-ci s'entend comme la largeur minimale de l'emprise foncière, et non comme la largeur minimale de la chaussée.

## **II - RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

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

---

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

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

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

#### Reconstruction après sinistre :

La reconstruction après sinistre est autorisée sous réserve de ne pas être dû à un risque naturel (submersion, glissement de terrain, ...), que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que cette reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre.

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

**Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur** (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent, à la nature des sols.

**Dans les zones exposées à un risque de retrait/gonflement des argiles**, telles qu'elles résultent de la dernière version de la carte publiée sur Géorisques : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

**Dans les terrains où existent des risques de mouvements de sols** tels qu'ils résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter les constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (fondations / structures), à la nature des sols.

**Zones humides** : lorsque des secteurs de plus de 1 000m<sup>2</sup> non artificialisés, repérés par l'atlas de la DREAL comme potentiellement humides sont impactés par une demande d'aménagement ou de construction, qui conduirait à leur imperméabilisation (totale ou partielle) une délimitation sera réalisée par un bureau d'étude compétent et les dispositions prévues par le Code de l'environnement et les SAGE en application seront prises. *Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs préservés en espace de pleine terre planté ou lorsqu'une étude est jointe aux annexes du PLU.*

### Article UH3 - Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

---

### 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 ÉNERGÉTIQUES 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, olfactif et visuel : adaptation des teintes de toiture, masque paysager depuis les voies, zone de recul ou isolement phonique pour limiter l'incidence du bruit des installations, sur les propriétés voisines, etc.

#### Rappel :

- les parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> respecteront 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 d'exploitation agricole ou forestière (en particulier parce qu'ils sont pollués ou dégradés).

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS / VOLUMÉTRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

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

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

> Ces dispositions s'appliquent en compléments des O.A.P. thématiques

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

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la commune est interdit ;
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades ;
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- En toiture :
  - o les matériaux présenteront des teintes proches de celles qui dominent sur les toitures environnantes ;
  - o les toitures-terrasses qui ne sont pas accessibles (hors entretien) **et** aménagées seront végétalisées. Elles ne sont possibles que pour des annexes ou des volumes secondaires ;
  - o Les annexes seront recouvertes d'un matériau de même aspect que celui du bâtiment principal (sauf en cas de toiture-terrasse)
- En façade :
  - o Les matériaux présenteront des teintes claires rabattues pour s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant (y compris pour les façades aspect bois).
  - o Pour les enduits, ils s'inscriront dans la palette retenue (voir les OAP pièce 3). Des teintes plus foncées ou plus claires (mais non vives) complémentaires et harmonieuses, seront autorisées pour la mise en valeur de parties de bâtiments.

Ces dispositions ne s'opposent pas à la rénovation des constructions en colombages.

**Nota :** Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE...) pour l'interprétation de ces règles.

## CLÔTURES

- > Ces dispositions s'appliquent en compléments des O.A.P. thématiques
- > Elles ne s'appliquent pas à la clôture des parcelles agricoles ou forestières

a- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et sur les limites séparatives entre les parties bâties d'unités foncières, les clôtures seront composées avec tout ou partie des dispositifs suivants :

- Une haie dont la hauteur sera limitée à 2m ;
- un grillage de couleur neutre (gris ouvert),
- un dispositif poteaux / lisses normandes (de couleur blanche, grise, ou bois),
- une palissade de bois naturel ou peinte de couleur claire,
- un mur enduit ou de pierres locales apparentes.

Elles auront une hauteur maximale de :

- 1,5 m, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, sauf pour ce qui concerne les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un porche ou portail qui pourront avoir une hauteur supérieure ;
- 2m sur les limites séparatives qui séparent les parties bâties d'unités foncières ;

b- En lisière avec l'espace agricole ou naturel :

- pour assurer leur transparence écologique, les clôtures seront faites de haies d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront être doublées de grillages de couleur neutre (gris ou vert) ou de dispositifs poteaux / lisses normandes (de couleur blanche, grise, ou bois) dont la hauteur restera limitée à 1,5 m.

c- Sur l'ensemble du territoire :

- en l'absence de clôtures pleines, dans les zones urbaines ou à urbaniser, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé) ;
- les matériaux tels que les bâches qui obstruent les grillages ou lisses sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies publiques.

- Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera conservé et restauré. Sa hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Il pourra être prolongé dans la même facture y compris sur les fonds voisins.
- Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôtures autorisées sur rue et en limites séparatives, en s'inscrivant dans le cadre fixé par les dispositions de cet article. Ils prendront en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.
- Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article (hauteur, ...) pour être adaptée à cet objectif.

## PLANTATIONS

> voir document en annexe des OAP

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

Les essences allergènes seront évitées.

Les arbres ou arbustes existants\* seront préservés, autant que possible. S'ils sont coupés, ils devront être remplacés par une plantation équivalente.

*\*cette dispositions ne concernent pas ceux qui sont visés à l'article 6 des règles communes.*

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

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

## Article 6 – Patrimoines

### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

> Ces dispositions s'appliquent en compléments des O.A.P. thématiques

Les bâtiments et murs de clôtures désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt culturel et/ou paysager font l'objet de mesures spécifiques :

- Le caractère des façades des bâtiments 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. Leurs modénatures et accessoires (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages d'ouvertures, soubassements, faïtières, girouettes, etc.), ainsi que leurs lucarnes seront ainsi conservées et restaurées ou reconstruits dans le même esprit.

Leurs annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles des bâtiments principaux.

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 clôtures (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. Des portes ou portails pourront y être ouverts, sous réserve d'être adaptées au caractère de l'ouvrage.

Nota : Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE...) pour l'interprétation de ces règles.

Rappel :

- Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir ;
- Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable ;

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

> Ces dispositions s'appliquent en compléments des O.A.P. thématiques

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

**a) Les espaces boisés (existants ou à créer) classés** en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement. Tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation y est interdit.

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

**b) Le maillage de haies** qui est identifié et localisé en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sera globalement préservé et complété pour conforter ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être supprimées lors d'opérations d'aménagement, de construction ou d'urbanisation que si cela est nécessaire 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. Dans ce cas, la plantation supprimée sera compensée par une replantation en recul ou à proximité, de même intérêt écologique, ou hydraulique et/ou paysager.

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 leurs fonctionnalités.

c) **Les mares** repérées en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront conservées ou remplacées par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable à l'aménagement de l'unité foncière.

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

d) **Les ensembles paysagers ou écologiques remarquables (secteur de parcs, jardins et espaces verts à conserver)** qui sont repérés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés et leurs plantations confortées. Les changements d'usage qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager ou écologique du site y sont donc interdits. Cette préservation n'interdit pas la création de petites\* constructions ou d'installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt paysager du site, et qui ne conduisent qu'à une imperméabilisation limitée.

\* *moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (en l'absence de décompte de surface de plancher)*

## III - Équipements et réseaux

### 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 proximité et artisanats assimilés à du commerce de proximité, le stationnement nécessaire pourra être reporté sur l'espace public, si sa capacité le permet, après accord de la commune.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et faciles d'accès.

Dans les quartiers existants, 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 d'une place de stationnement non close devant l'accès ou à proximité.

Les aires de stationnement contribueront à la qualité paysagère par des plantations d'arbres et d'arbustes (voir l'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 destinées à la production d'énergie renouvelable, (sous réserve des autres dispositions du règlement de chaque zone).

*Rappel : les aires de stationnement sont équipées et aménagées dans le respect des dispositions prévues aux articles L111-16, L111-18-1 et L111-19-1 du code de l'urbanisme.*

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 du code de l'urbanisme) ou pour les logements sociaux, intermédiaires ou les structures d'hébergements (articles L151-34, L151-35, L151-36 du code de l'urbanisme).

## Stationnement des véhicules automobiles

Nouveau logement (par construction ou changement de destination) :

- pour un logement de 1 ou 2 pièces : au moins 1 place de stationnement ;
- pour un logement à partir du 3 pièces : au moins 2 places de stationnement ;

Pour être prises en compte dans ce quota, les nouvelles places de stationnement 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".

Hôtels et structures d'hébergement hôtelier (dont résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière) : au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement ;

Autres destinations : Les besoins de stationnement seront précisés par l'activité en tenant compte de sa nature et de sa fréquentation. Dès que possible ils seront mutualisés.

Dans tous les cas, les quotas de stationnement pourront être réduits pour prendre en compte le stationnement public ou mutualisable disponible à proximité.

## Stationnement des cycles

Lors de l'implantation de nouveaux établissements (par construction ou changement de destination) ou immeubles, il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, qui sera proportionnée aux besoins des usagers.

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

### 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.

### 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.*

### 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. Sauf impossibilité technique, les accès seront mutualisés et les dessertes en drapeaux interdites.

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. S'il est destiné à la desserte de plus de six 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 :



- 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 de pans coupés au niveau de l'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 ;
- lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès sur l'une d'elles ;

De plus, aucun accès automobile ne sera autorisé le long des « chemins à préserver » mentionnés sur le règlement graphique.

#### Voies :

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.

Leurs profils et emprises respecteront les orientations d'aménagement par secteur, le cas échéant. En l'absence d'orientations spécifiques, les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile :

- auront une emprise minimale de 6m en double sens, 4,5m en sens unique.
- comprendront un espace aménagé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes.
- comprendront, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises de voirie (en espace commun) à raison d'au moins une place pour 3 logements.  
(= 1 place pour 3 logements ; 2 places pour 6 logements ; etc.

Les chemins piédestres auront une largeur minimale d'emprise de 2m ; pour les voies cyclables ou mixte, cette emprise minimale est portée à 3m.

Les nouvelles voies en impasse desservant plus de 6 unités foncières, 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).

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

*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.*

## Article 9 - Desserte par les réseaux

### Eau potable

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

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

### Eaux usées

#### En application du zonage d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*

- *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**

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

Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

## **Électricité ou autres énergies**

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

Les compteurs électriques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques similaires, devront être inclus dans la clôture ou la construction.

## **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.

## **Article 10 – Ordures ménagères**

> consulter le règlement communautaire de collecte des ordures ménagères

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

### **III - RÈGLES SPÉCIFIQUES PAR ZONES**

## Présentation de la zone

*La zone urbaine dite "UH" (« H » comme habitat) regroupe les quartiers à dominante résidentielle au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec la présence de logements ou d'hébergements, peuvent être accueillis.*

### **RAPPEL :**

- 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) ;
- 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. Ainsi en particulier, il est rappelé que la réglementation du Plan de Prévention multi-risques de la basse vallée de l'Orne qui couvre la commune prévoit sur la commune :
  - o des zones « rouges », par principe inconstructibles (sauf exceptions spécifiques prévues par le règlement du PPMR) ;
  - o des zones « bleues » qui permettent, sous réserve de ne pas aggraver le risque et dans les conditions fixées par le règlement, l'apport de population lors de densification ou de renouvellement urbain ;
  - o des zones vertes qui comprennent les secteurs qui sont situés sous la côte de référence de submersion marine mais qui ne sont pas impactés par un aléa.

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

### Article UH1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après)

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

Destinations et constructions	UH
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	A
Bureaux / Cinéma / Centre de congrès et d'expositions Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Commerces de gros / Entrepôts	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I
Exploitations agricoles ou forestières	I

Le tableau ci-contre et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles UH2 et UH3.

#### Sont de plus interdits :

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitation du fait des risques et/ou nuisances (bruits, odeurs, flux de poids lourds...), qui leur seraient associés, soit en particulier les constructions à usage d'élevage tels que poulaillers, clapiers, chenils, ...
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ;
- L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues par l'article 6 des DISPOSITIONS COMMUNES ;

### Article UH2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

Dans les ensembles paysagers ou écologiques remarquables : seuls sont autorisés les aménagements et constructions visés à l'article 6 des règles communes

### Article UH3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

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

### **Article UH4 - Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation ou la hauteur d'une nouvelle construction (dont annexe ou extension) ne pourra pas priver de vue sur la baie les logements existants.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement, lorsqu'un alignement de fait existe le long d'une voie ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage (voir ci-dessous) ;
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à :
  - o 5m le long de la RD514 ;
  - o 3m le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) ;
  - o 2m le long des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique ;

Cependant :

- l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et qu'elle est sans effet sur la sécurité routière ;
- les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie, seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie, sur un espace non clos.

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

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

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m.

Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative :

- soit, pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin, et ce dans la limite du même nombre d'étages ;
- soit, si la hauteur de la construction ou partie de construction, située dans une bande de 3 m comptée par rapport à la limite, reste inférieure à 3,5 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage ; la ligne de faitage ne pourra pas alors être implantée du côté de la limite séparative.

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

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

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

### **Article UH5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50% de la superficie de l'unité foncière.

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

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

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

#### **CLÔTURES**

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 places, seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

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

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

*Rappel pour prise en compte :*

*Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2 m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

## Présentation de la zone

La zone « **à urbaniser** » dite **1AUh** (« h » comme habitat) compte les secteurs ouverts à l'urbanisation du fait de l'existence ou de la disponibilité à court terme, sur leur périphérie, des voies et réseaux nécessaires à leur desserte.

En application de la Loi Littoral, leur urbanisation sera possible, conjointement ou postérieurement à la réalisation de l'aménagement du quartier prévu au sud, sur la commune d'Amfreville.

Ils sont destinés à la création de nouveaux quartiers d'habitation, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble sur chacun des ensembles fonciers situés de part et d'autre du chemin du moulin d'eau, ceci afin d'assurer la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation détaillées dans la pièce 3 du PLU.



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

### Article 1AUh1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées par secteur.

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

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

Destinations et constructions	AUh
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A
Logements / hébergements	A
Hébergements hôteliers et touristiques	A
Restauration	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	I
Bureaux / Cinéma / Centre de congrès et d'expositions	I
Commerces de gros / Entrepôts	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I
Exploitations agricoles ou forestières	I

Le tableau ci-contre et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles AUh2 et AUh3.

**Sont de plus interdits :**

- Les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitation du fait des risques et/ou nuisances (bruits, odeurs, flux de poids lourds...), qui leur seraient associés, soit en particulier les constructions à usage d'élevage tels que poulaillers, clapiers, chenils, ...
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés à l'exception de ceux nécessaires à la gestion des ordures ménagères (qui ne le seront que sur des sites autorisés et équipés à cet effet) ;
- L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues par l'article 6 des DISPOSITIONS COMMUNES ;
- Les constructions sur sous-sol ;

### Article 1AUh2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

Toute opération d'aménagement ou de constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce 3 du PLU).

Une opération d'aménagement ou de constructions qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur, ne pourra être autorisée, que si elle s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble et qu'elle n'est pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur ; ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur ou toute(s) construction(s) qui ne contribuerait pas à la viabilisation nécessaire à l'aménagement du secteur.

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

### Article 1AUh3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

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

### **Article 1AUh4 - Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation ou la hauteur d'une nouvelle construction (dont annexe ou extension) ne pourra pas priver de vue sur la baie les logements existants.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES (PUBLIQUES OU PRIVÉES) ET DES EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'axe du chemin du moulin d'eau au moins égale à 6m
- à une distance de l'alignement des autres voies ou emprise publique au moins égale à 2m ;

Cependant :

- les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur une voie ouverte à la circulation automobile, seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement (après prise en compte du passage cyclo-pédestre dont la création est prévue par les OAP) pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. Cet espace de stationnement pourra être couvert d'une construction ouverte sur trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être close, ni changer d'affectation.

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

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

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m.

Elles peuvent cependant être implantées en limite séparative :

- soit pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin, et ce dans la limite du même nombre d'étages ;
- soit si la hauteur de la construction ou partie de construction située dans une bande de 3 m comptée par rapport à la limite, reste inférieure à 3,5 m à l'égout ou l'acrotère et 5 m au faitage ; la ligne de faitage ne pourra pas alors être implantée du côté de la limite séparative.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 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 12 m<sup>2</sup> ;
- aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

## **Article 1AUh5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

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

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

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

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

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

### **CLÔTURES**

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

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

Les aires de stationnement de plus de 5 places, seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

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

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

*Rappel pour prise en compte :*

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

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

## **III - Équipements et réseaux**

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

## *Présentation de la zone*

**La zone agricole** comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, où prévaut la mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle est à ce titre globalement préservée de l'urbanisation.

Y sont autorisées, en cohérence avec les orientations du PADD :

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles (sauf dans les espaces proches du rivage), sous réserve de l'avis de la CDNPS ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, (dans le cadre fixé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme),

### **RAPPELS :**

- Le règlement qui suit s'applique dans les limites du règlement du Plan de Prévention multi-risques de la Basse vallée de l'Orne ;
- Tout projet de construction ou d'aménagement, prendra en compte les dispositions de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées par le SCoT du Nord pays d'Auge, en conformité avec le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants).

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après)

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

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

Destinations et constructions	A
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc
Logements / hébergements	Asc*
Hébergements hôteliers et touristiques	Asc*
Restauration	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I
Bureaux Activités de services avec accueil d'une clientèle	Asc*
Cinéma / Centre de congrès et d'expositions Commerces de gros / Entrepôts	I
Autres activités artisanales ou industrielles	I
Exploitations agricoles ou forestières	Asc

Sont  
de

plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues par l'article 6 des DISPOSITIONS COMMUNES ;
- 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, yourte, ...)

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

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisées que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Ils le sont sous réserve de leur compatibilité avec la Loi Littoral.

#### Constructions agricoles ou liées à l'activité de production agricole :

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 qui justifient la présence humaine et de disposer du même accès que les bâtiments de l'exploitation ;

Rappel : en application de la Loi Littoral, sont seulement autorisées, les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités agricoles et ce sous réserve de l'accord de la CDNPS ;

**Changement de destination des bâtiments :**

Il est possible pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique : sous réserve de l'accord de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation et que la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité :

- au profit d'habitat (logement/ hébergement), d'activités de restauration ou de service, de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

**Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

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

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

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

L'implantation ou la hauteur d'une nouvelle construction (dont annexe ou extension) ne devra pas priver de vue sur la baie, des logements existants.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Pas de règles spécifiques.*

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

Les constructions agricoles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 10 m, sauf le long de la RD514 où cette distance minimale de l'axe est portée à 75m.

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

Construction à usage de logement : elles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 2m.

Construction à destination agricole (hors logement) : Une construction agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci n'est pas une limite avec un secteur Uh ou Nh. Dans les autres cas, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

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

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

*Pas de règles spécifiques.*

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

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

-

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

⇒ *Voir les règles communes à toutes les zones.*

### **CLÔTURES**

⇒ *Voir les règles communes à toutes les zones.*

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

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

*Rappel pour prise en compte :*

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

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

## Présentation de la zone

*La zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver pour l'intérêt de leurs milieux naturels, de leurs paysages et/ou des risques naturels existants ou prévisibles (du fait des changements climatiques), ainsi que du fait de leur situation en bordure du village, dans des secteurs non destinés à son extension, à ce stade du développement urbain sur la commune.*

On y distingue :

- **un secteur NR** préservé du développement de l'urbanisation, du fait de la présence de milieux naturels remarquables (au titre de la Loi Littoral), dont l'évolution est strictement encadrée par les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme et de risques naturels ;
- **un secteur Ne** correspondant au secteur recevant, sur un promontoire artificiel, l'équipement public la Maison de la Nature et de l'Estuaire ;
- **des secteurs Nh**, correspondant à la zone d'implantation des annexes et extensions des logements qui existaient lors de l'approbation de la révision du PLU ;

### RAPPELS :

- Le règlement qui suit s'applique dans les limites du règlement du Plan de Prévention multi-risques de la Basse vallée de l'Orne ;
- Tout projet de construction ou d'aménagement, prendra en compte les dispositions de la Loi Littoral, telles qu'elles sont précisées par le SCoT du Nord pays d'Auge, en conformité avec le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants).



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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après)

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

\*\* pour la construction d'extensions à des logements existants

Destinations et constructions	NR	Ne	Nh	N
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	I	Asc**	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	Asc*	I
Restauration	I	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I
Bureaux Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	I	Asc*	I
Cinéma / Centre de congrès et d'expositions Commerces de gros / Entrepôts	I	I	I	I
Autres activités artisanales ou industrielles	I	I	I	I
Exploitations agricoles ou forestières	Asc	I	Asc*	I

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

- Le défrichement dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Toute construction ou installation dans les zones humides (au sens du code de l'Environnement) ;
- L'arrachement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dispositions particulières prévues par l'article 6 des DISPOSITIONS COMMUNES ;
- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en N2 ;
- Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, tiny-house, yourte, ...) ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés ;
- Les constructions et installations qui ne sont pas autorisées en N2 ;
- En Nh : les constructions, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec la proximité de logements du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, ...), qui leur seraient associés, soit en particulier les constructions à usage d'élevage tels que poulaillers, clapiers, chenils, ...

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

**En NR** sont seulement autorisés les aménagements prévus par les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme sous réserve du règlement du PPMR de la basse vallée de l'Orne.

**En Ne** sont seulement autorisés :

- les équipements légers et démontables et les aménagements réversibles nécessaires à l'accueil du public ou à la mise en valeur paysagère du site,
- la réfection de l'équipement public existant et son extension limitée, sous réserve qu'elle se fasse sur le promontoire artificiel préexistant, à l'écart des zones de risques ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**Sur le reste de la zone :**

- Changement de destination des bâtiments : Il est possible pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique : sous réserve de l'accord de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation et que la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie le permette sans surcote pour la collectivité. Il l'est au profit d'habitat (logement/ hébergement), d'activités de service, de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.
- Constructions, installations ou aménagements nécessaires à des équipements collectifs : ils ne sont autorisés que s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils le sont sous réserve de leur compatibilité avec la Loi Littoral.

**De plus en Nh** sous réserve que la capacité des réseaux, des voies et de la défense incendie le permette sans surcote pour la collectivité, et de la prise en compte des risques et nuisances, les annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLU sont autorisées, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLU, elles n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> supplémentaire de surface de plancher (ou d'emprise au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher) par unité foncière ; Cependant, une annexe ne pourra excéder 20m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou d'emprise au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher).

**Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

*Pas de règles spécifiques.*

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

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

L'implantation ou la hauteur d'une nouvelle construction (dont annexe ou extension) ne devra pas priver de vue sur la baie les logements existants.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En Ne :

- La hauteur au faitage ou à l'acrotère d'une extension ou d'une reconstruction, ne pourra dépasser la hauteur maximale de la toiture du bâtiment préexistant.

En Nh :

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

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

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

Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75m de l'alignement de la RD514,
- 3m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile publique, sauf en Ne où elles pourront être implantées à l'alignement ou en recul de celui-ci ;
- 2m des autres voies (chemin, piste cyclable, ...) ou emprise publique.

Cependant :

- l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et qu'elle est sans conséquences sur la sécurité routière ;
- les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre une voie, seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule léger sur un espace non clos situé hors de l'emprise de la voie.  
Sauf le long des RD37b et RD514 : cet espace de stationnement non clos pourra être couvert d'une construction ouverte sur au moins trois côtés (carport/auvent), qui ne pourra ni être refermée, ni changer d'affectation.

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

Construction agricole (hors logement) : Une construction agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci n'est pas une limite avec un secteur Uh ou Nh. Dans les autres cas, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Autres constructions (dont extensions et annexes de logements) : elles sont implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à 2m.

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

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

En Ne et Nh : la densité résulte de l'application des articles N2 et N4 du règlement.

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

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

### **CLÔTURES**

⇒ Voir les règles communes à toutes les zones.

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

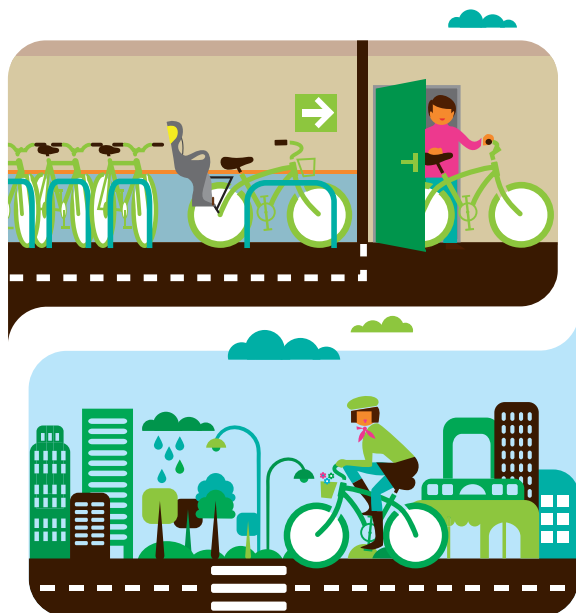
Des haies, des bosquets ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

*Rappel pour prise en compte :*

*Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2 m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

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



MINISTÈRE  
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES  
ET DU LOGEMENT  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr)

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
ET DE L'ÉNERGIE  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

### PREFACE

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

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

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

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

Jean-Marc MICHEL

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

## SOMMAIRE

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

4

## Table des illustrations

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

5

## PREAMBULE

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

### 1.1. Contexte

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

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

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

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

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

6

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

### 1.2. Précisions de vocabulaire

Dans ce document :

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

### 1.3. Champ d'application

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

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

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

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

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

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

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

7

S'agissant de lieux privés :

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

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

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

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

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

8

## 2. DIMENSIONS ET CARACTERISTIQUES

### 2.1. Implantation et accessibilité

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

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

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

#### 2.1.1. Localisation, implantation

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

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

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

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

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

#### 2.1.2. Accessibilité

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

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

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

9



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

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

## 2.2. Circulations (avec vélos)

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

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

Les caractéristiques ci-dessous visent à assurer dans de bonnes conditions le cheminement à pied de l'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 du garage et de largeur des circulations.

### 2.2.1. Hauteur

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

### 2.2.2. Largeur des circulations

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

### 2.2.3. Portes

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

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

Les dégagements suivants permettent de faciliter le passage des portes :

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

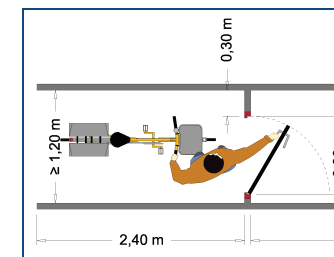


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

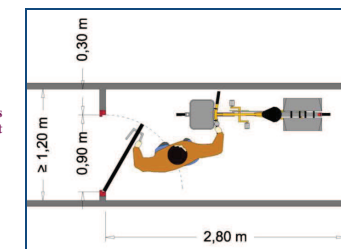


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

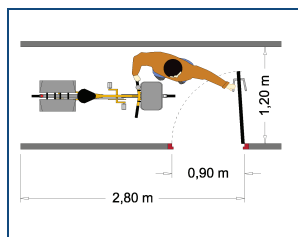


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

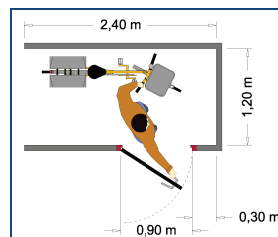


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

#### 2.2.4. Rampes et ressauts

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

##### A. Rampes

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

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

Les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement :

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

##### B. Ressauts

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

12

### 2.3. Équipement des emplacements

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

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

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

#### 2.3.1. Emplacements pour cycles à deux roues

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

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

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



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

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

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

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

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

13

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

### 2.3.3. Éclairage et alimentation électrique

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

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

## 2.4. Dimensions des allées et des emplacements

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

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

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

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

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

\* 1,40 m pour le 1<sup>er</sup> vélo

### 2.4.1. Largeur des allées de circulation interne

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

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

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

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

### 2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation

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

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

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

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

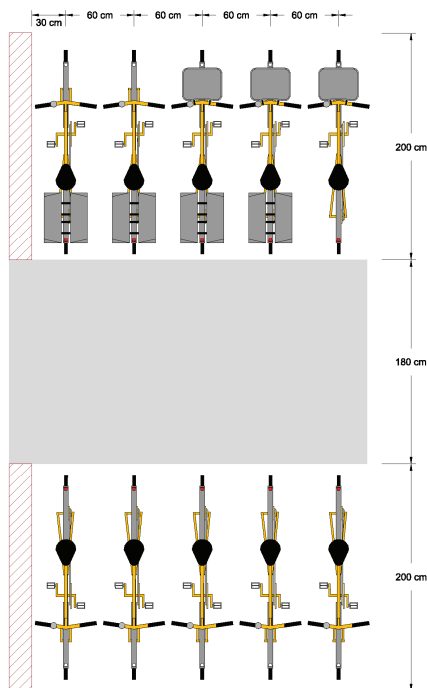


Figure 5 : Disposition classique "en bataille"

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

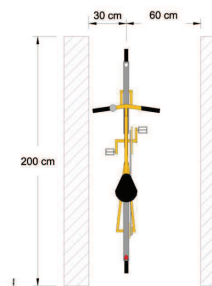


Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé

### B. Disposition avec recouvrement des roues avant

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



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

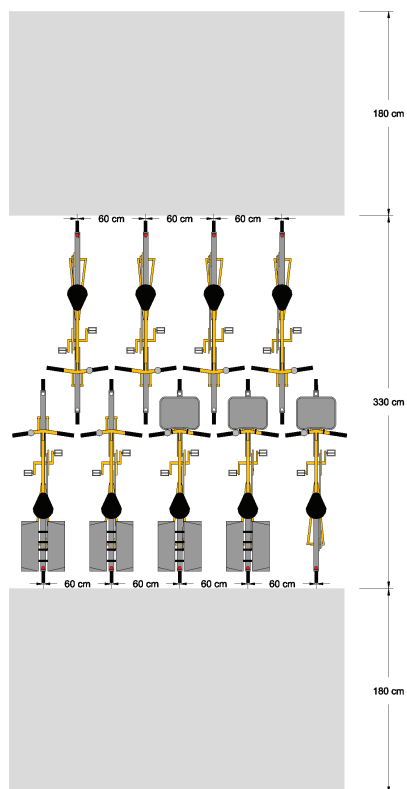


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

### C. Dispositions resserrées

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

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

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

#### • Dispositions avec surélévation alternée de la roue avant

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

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



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

#### • Disposition en rapprochant les vélos par paires

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

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

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

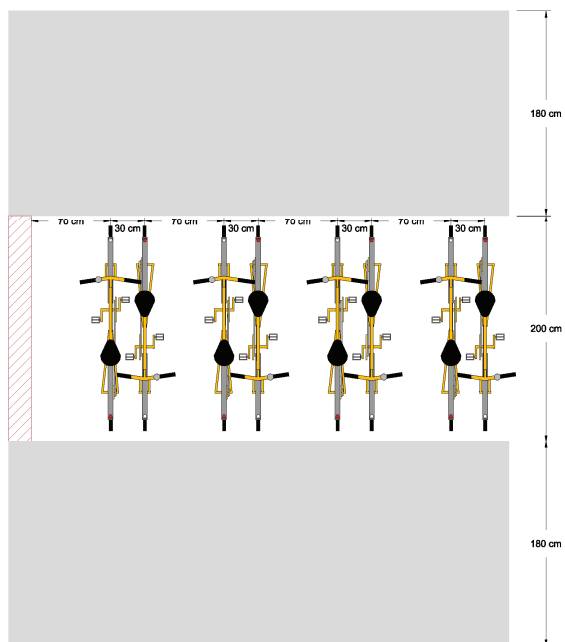


Figure 10 : Disposition par paires

### 2.4.3. Disposition en épi

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

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

20

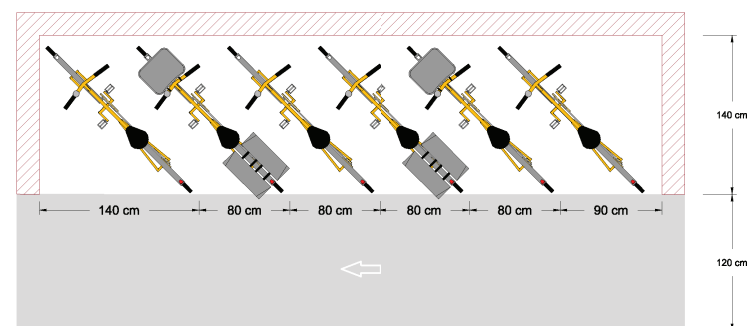


Figure 11 : Disposition en épi à 45°

### 2.4.4. Disposition longitudinale

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

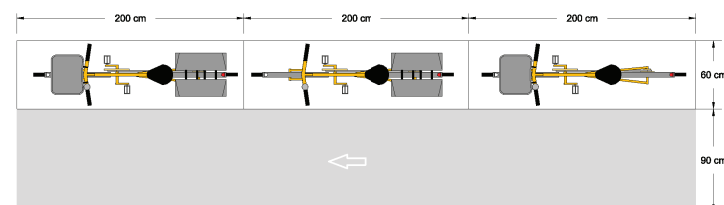


Figure 12 : Disposition longitudinale

21

## 2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos

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

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

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

## 2.4.6. Pente des emplacements

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

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

## 2.4.7. Hauteurs

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

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

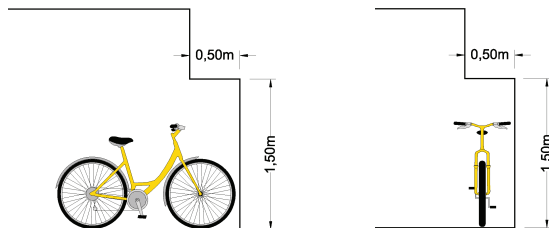


Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)

22

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

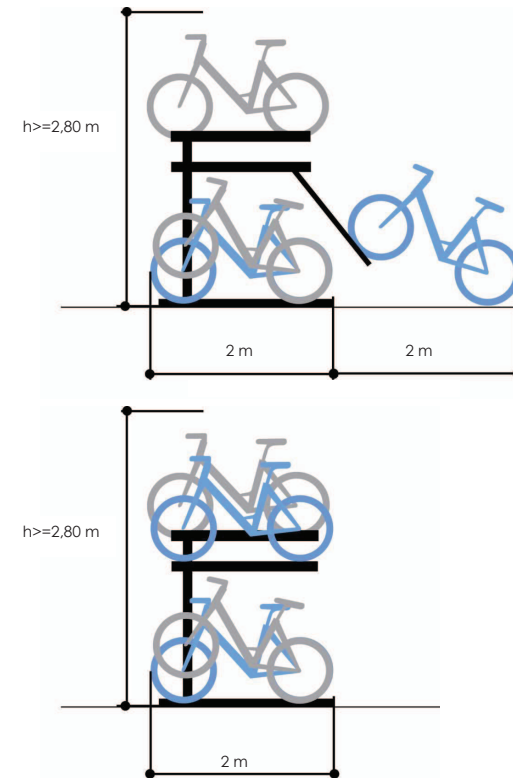


Figure 14 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée

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

23

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

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

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

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

24

### 3. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

25



### 3.2. Cas des autres bâtiments

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

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

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

Avec :

N : Nombre de places de stationnement vélos

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

PV : part modale vélo ciblée

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Couverture DICOM METL / MEDDE

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement  
Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo  
Tour Pascal B  
92 055 La Défense cedex  
Tél. 01 40 81 27 07  
[www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr) – [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

DOCAM\_CGEPD/001/12014 - Novembre 2013