

Communauté Urbaine de Caen la mer

plan local d'urbanisme de Fleury-sur-Orne



www.caenlamer.fr



POS élaboration — approuvée le 17.08/1978
POS révision — approuvée le 29.09/1995
PLU élaboration — approuvée le 21.09/2006

PLU révision — approuvée le 30.01/2020
Modification n°1 — approuvée le 01.10/2020

Modification n°2 du PLU

pièce n° 4a

Règlement Écrit

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 15 décembre 2022

le Président, Joël BRUNEAU



Sommaire

INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

Champ d'application	2
Application du règlement eu égard à d'autres réglementations	2
Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal	3
Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété	3
LEXIQUE	3

PRÉSENTATION ET RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES :

zone UE	10
zone UF	20
zone UG	26

PRÉSENTATION ET RÈGLEMENT DES ZONES A URBANISER :

zone 1AU	39
zone 2AU	51

PRÉSENTATION ET RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES :

zone A	53
zone N	60

ANNEXES INFORMATIVES AU RÈGLEMENT

Normes pour le stationnement en compatibilité avec le PDU	67
Stationnement des vélos dans les espaces privés	69

INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Fleury-sur-Orne (14)**.

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

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

> *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la pièce 5a dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU qui précise leur contenu ou lieu de consultation ; celles le nécessitant, sont reportées sur le plan 5b dit PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DES ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU.

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

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

- Article R111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, sites et 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 L111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R111-23 et R111-24 du Code de l'urbanisme ;

> *Réciprocité des reculs entre 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

> **Édification et modification de clôtures**

- La délibération du conseil municipal du 25 janvier 2010 prise en application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

> **Droit de Préemption urbain**

- Le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du PLU de la commune : il est de la compétence de CAEN LA MER.

> **Permis de démolir**

- Il est requis pour les constructions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique ou pour celles qui sont repérées au titre des constructions d'intérêt.

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

> **Article R151-21**

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

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 du PLU de FLEURY-SUR-ORNE.

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 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m ;

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

Annexe d'un bâtiment à usage d'habitation : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celles du bâtiment principal, qui apporte un complément à ses fonctionnalités. Elle doit être implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage.

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 aux commerces de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier,...) qui sont 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 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close ;

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

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

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

Combles : ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris entre le dernier plancher haut et la toiture ;

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 ("drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, ...) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, ...).

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

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

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 (R111-21 du Code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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 R420-1 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 sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

On considérera de plus que les terrasses de moins de 0,60m de hauteur, comptée par rapport au terrain naturel avant aménagement, ne produisent pas d'emprise au sol.

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

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

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

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

Extension limitée : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent 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.

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

Front bâti : alignement bâti formé par plusieurs constructions et/ou murs de pierre d'une hauteur supérieure 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 :

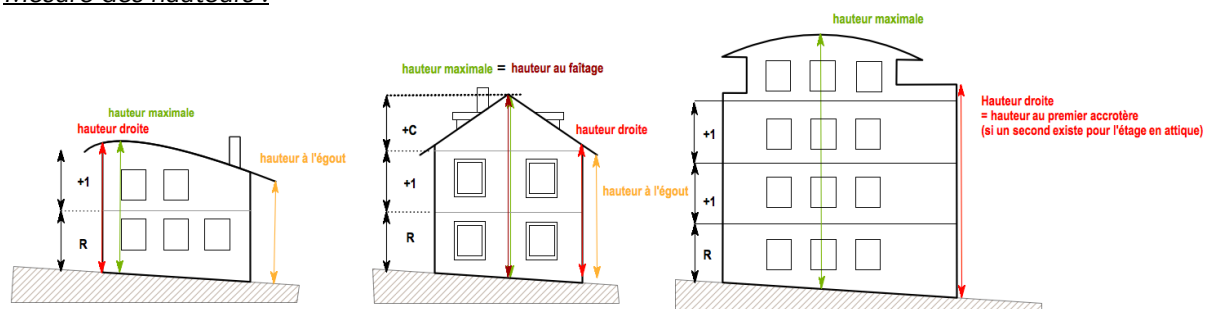
- si des dispositions particulières sont prévues par le règlement de zone ou qu'une cote de niveau minimale de plancher est retenue par un Plan de Prévention des Risques ou une carte d'aléa, elle s'apprécie alors par rapport à ces données.
- dans le cas de terrains naturels fortement décaissés par rapport aux terrains environnants, pour s'inscrire dans l'épannelage général du secteur, elle s'apprécie par rapport au niveau des terrains voisins ou de la cote de fil d'eau de la chaussée.

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

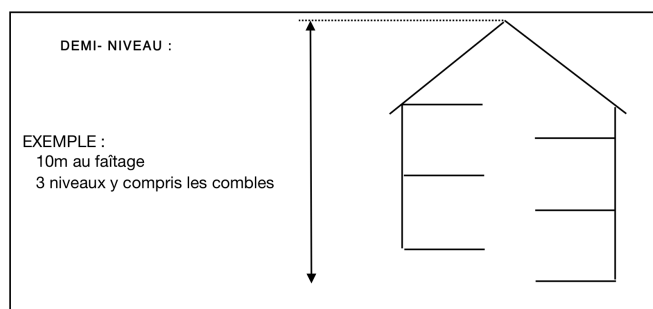
La hauteur droite est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ; Dans ce calcul les éléments architecturaux d'importance secondaire (ex : prolongement pour lucarne, ...) ne sont pas pris en compte.

Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation, ou à la sécurité comme des garde-corps en toiture) sont exclues du calcul.

Mesure des hauteurs :



Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ;



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

Hôtel (article R311-5 du Code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il

est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière", les hôtels qui louent des appartements ;

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

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

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

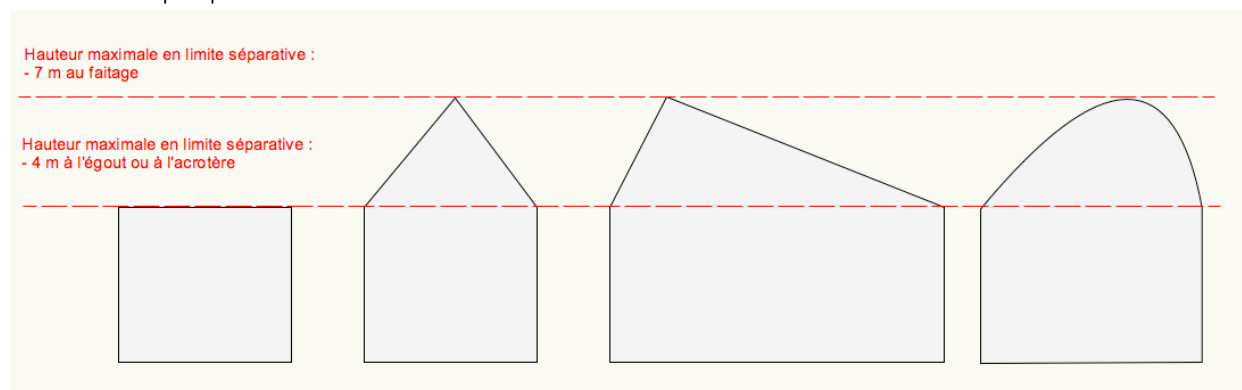
Lotissement (article L442-1 du code de l'urbanisme) : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

Nota : l'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.

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

Pignon : partie haute d'un mur de façade qui soutient les pans de toiture. Elle est la plus souvent triangulaire, mais peut présenter des formes plus variées (courbe, polygones, ...).

Prise en compte pour le calcul de la hauteur :



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

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

Résidence service :

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). L'acquisition des

logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. On distingue : les résidences étudiantes, seniors, de tourisme, etc.

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 (R111-22 du code de l'urbanisme) : " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

Stationnement (taille des places de stationnement) :

POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES LÉGERS :

Pour être prise en compte dans le quota prescrit par le règlement (sous réserve de la réglementation sur l'accessibilité) :

- une place de stationnement ne pourra avoir une dimension inférieure à 5m x 2,5m rectangulaire y compris dans les aires de stationnement sous-bâtiment. Cette emprise nette pourra être au maximum réduite :
 - o de 0,1m du fait de la présence d'un obstacle (poteau),
 - o jusqu'à 4,80 x 2,30 pour le stationnement en épi.
- Elle ne pourra être close depuis la voie publique par une clôture, pour le stationnement individuel, ni incluse dans un box pour le stationnement sous construction.
- La part du quota de stationnement mutualisable devra être librement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

POUR LES CYCLES : leur stationnement respectera les dispositions du document porté en annexe en particulier en ce qui concerne les dimensions des couloirs d'accès nécessaire à du stationnement sous-construction.

Mode de rangement	par vélo	largeur allée
perpendiculaire	0,6 x 2,0 m	1,80 m
longitudinal <i>dont pour un seul vélo</i>	2,0 x 0,6 m 2,0 x 0,9 m	0,90 m
en épi à 45° <i>dont pour le 1^{er} vélo</i>	0,8 x 1,4 m 1,4 x 1,4 m	1,20 m

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

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

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

Voie (publique ou privée) : qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des véhicules.

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les espaces cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les espaces plantés, noues, fossés et talus qui la bordent, le cas échéant.

Présentation de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle pourra aussi recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec cette vocation dominante.

Ses constructions et leurs aménagements devront présenter un niveau de qualité tant architecturale que paysagère, à la mesure de leur situation en bordure de l'une des principales entrées dans l'agglomération caennaise.

La partie de la zone comprise dans la ZAC du parc d'activités, fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquelles les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles.

Elle se divise en trois secteurs déterminés en fonction des destinations et sous destinations qui y sont autorisées :

- **Le secteur UEa** est une zone peu dense en bordure du boulevard périphérique, qui prolonge les quartiers d'habitat du Bas de Fleury. Les activités agricoles et de diversification à vocation récréative y dominent et pourront y être développées. La création de logements y sera par contre strictement limitée.
A noter : ce secteur se situe en grande partie dans le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau dans l'Orne.
- **Le secteur UEb** correspond au parc d'activités "Normandika" implanté en bordure du boulevard périphérique de l'agglomération caennaise. Compris dans la ZAC du parc d'activités, il est aménagé et construit.
- **Le secteur UEc** est aussi compris dans la ZAC d'ACTIVITÉS et il est en cours d'urbanisation.

RAPPEL : Dans les zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques (PPR), les interdictions, restrictions et prescriptions prévues par son règlement s'appliquent quelles que soient les dispositions du présent règlement.

Règlement de la zone

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

Article UE1 - 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 par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir l'article UE2.

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

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

Sont de plus interdits :

- les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers prévus pour l'aménagement de l'ensemble du secteur ;
- le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisir sauf en UEa ;
- les stockages ou dépôts de matériel visibles depuis les voies publiques, sous réserve des dispositions de l'article UE2 ;
- l'arasement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues en UE6 ;
- le défrichement dans les espaces boisés classés en application des articles L.113 et suivants du Code de l'urbanisme ; n b

- les constructions sur sous-sol dans les zones où la nappe phréatique affleure à faible profondeur, telles qu'elles sont localisées dans l'atlas de la DREAL.

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

Les constructions, activités, destinations et sous-destinations, usages et affectations de sols sont autorisés sous réserves des dispositions de l'article UE1 et de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

De plus :

- En UEa : la création d'un local accessoire à usage de logement est uniquement autorisée si elle est indispensable à l'activité agricole présente sur le site et qu'il est lié aux bâtiments d'exploitation ;
- En UEa : la création de camping ou parc résidentiel de loisirs n'est autorisée que sous réserve qu'ils puissent être raccordés au réseau d'assainissement collectif ;
- En UEb et UEc : la création d'un local accessoire à usage de logement est uniquement autorisée pour assurer la surveillance ou le gardiennage d'un établissement ; elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et ne puisse en être dissocié ;
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux, indispensables à l'activité commerciale de l'entreprise, pourront être visibles depuis les voies. Ils le seront sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues. Les autres seront masqués à la vue depuis les parcelles voisines ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagers ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- 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 derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des infrastructures routières.
- Dans les périmètres de protection de forage (indiqués sur le règlement graphique) : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne, ceci afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Article UE3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maitrise de l'implantation des commerces de détail / Application du DAAC :

La création ou l'extension de projets ou ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code du Commerce) devra être compatible avec les dispositions du DAAC.

L'implantation d'entrepôt devra être compatible avec les orientations du SCOT (DOO).

Un hôtel ne pourra être implanté sans la présence d'un restaurant sur site ou dans un rayon de 300m.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE4 - Volumétrie et implantation des constructions

UE 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En UEb : la hauteur maximale des constructions restera inférieure à 3 niveaux (équivalent à des niveaux de bureaux) ou 10m à l'égout ou l'acrotère.

En UEc :

- En bordure de l'avenue d'Harcourt, les constructions comprendront au maximum 4 niveaux droits, non compris les sous-sols ou entresol jusqu'à 1m de hauteur et un étage en attique ; elles auront une hauteur minimale (sans artifice de type panneaux ou écrans) équivalente à 3 niveaux (soit environ 9m).
Cependant, pour l'animation du paysage urbain, une construction plus haute comprenant au maximum deux niveaux supplémentaires (R+5+A) pourra être autorisée au niveau du giratoire d'entrée de ville.
- En bordure de l'avenue de la Suisse Normande, les constructions auront une hauteur minimale (sans artifice de type panneaux ou écrans) équivalente à 2 niveaux (soit environ 6m).

Rappel : le secteur est soumis aux servitudes aéronautiques limitant la hauteur des constructions et installations.

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

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

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

En UEa, les constructions ou installations sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, au moins égale à 5m ;
- à une distance de l'alignement des autres emprises publiques au moins égale à 2m.

Sur le reste de la zone, les constructions ou installations sont implantées :

- à une distance de l'axe de la rue Marcel Cachin (ex RD120) : au moins égale à 12m ;
- à une distance de l'axe de l'Avenue de la Suisse Normande : au moins égale à 18 m ;
- à une distance de l'alignement des autres emprises publiques au moins égale à 2m.

UE 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

reculs qui pourraient résulter d'autres réglementations pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

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

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

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

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif. Elles ne préjugent pas des reculs qui pourraient résulter d'autres réglementations pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

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

Article UE5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

UE 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UEa : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UEb et UEc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

UE 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.
- Les volumes seront sobres et de modules harmoniques. Ils présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- Les toitures (hors toitures végétalisées, vitrages et panneaux solaires ou photovoltaïques) seront de couleur ardoise ou grise ; elles pourront être couvertes de zinc. Elles seront traitées avec le même niveau de qualité que les façades.
- Les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères.

De plus, en UEa :

- Les principaux matériaux de construction présenteront des teintes sombres ou rabattues (gris moyen, bleu ardoise, bardage de bois naturel, ...).

De plus, en UEb et UEc :

- Les constructions présenteront une architecture contemporaine voire novatrice. Sont donc exclues toutes architectures faisant référence aux typologies traditionnelles ou régionalistes.
- Les constructions dont l'architecture, la couleur ou l'expression constituent l'image de la marque ou de l'enseigne représentée ne pourront y trouver place que dans la mesure où elles seront adaptées au caractère général des autres constructions de la zone.
- Les éléments techniques nécessaires à la gestion du bâtiment (prises d'air, évacuations, dispositifs pour les économies d'énergie, etc...) seront intégrés à la superstructure, ou placés sous grilles en façades.

UE 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

En UEa, font l'objet de mesures spécifiques :

- Les bâtiments et ensemble de bâtiments repérés pour leur intérêt sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes. Les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers existants (parcs, alignements, etc.).
 > *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.*

UE 5.4 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'activités (industrielles, logistiques, commerciales ou de services) de plus de 10 000m² de surface de plancher, devront être raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80% de leur besoin en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). En cas d'impossibilités techniques, ils devront justifier de l'achat d'une quantité équivalente d'énergie renouvelable.

UE 5.5 RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET SUBMERSION

Rappel : en UEa, voir les dispositions du Plan de Prévention des Risques

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

UE 6.1 CLOTURES

En UEa :

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les murs existants en pierres apparentes de pays seront conservés et restaurés. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures et d'accès.

Pour les clôtures végétales, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, seront masquées depuis les voies et les limites séparatives.

Dans les autres cas, elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m ; il pourra être surmonté de lisses, de barreaudage verticaux ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.

En UEb et UEc :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2m.
- La hauteur des bordures pleines en sous-bassement est limitée 0,2m.

Elles sont composées de grillage rigide sur potelet de couleur neutre et elles seront doublées, côté espace public ou collectif, d'une haie basse taillée. Les clôtures pleines pourront également être ponctuellement autorisées pour masquer les vues sur des aires techniques, sous réserve de leur intégration paysagère.

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

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

En UEa :

- En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures sont écologiquement perméables.
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions, soit en particulier les constructions à usage agricoles.

En UEb et UEc : 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres. Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.

De plus, seront plantés d'arbres :

- les aires de stationnement non couvertes ; Les arbres seront disposés en allées ou en bosquets, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement ;
- les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voies.

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

UE 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : elles seront préservées et confortées.

Cette préservation n'interdit pas, ponctuellement, la création d'accès, un aménagement de sécurité, ou le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie, ou à une réorganisation foncière, sous réserve qu'elles soient recrées à proximité.

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.

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

Article UE7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les places de stationnement pour véhicules légers ou cycles seront pris en compte dans le décompte ci-après sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques indiquées dans le LEXIQUE (en introduction du règlement).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Logement : 2 places de stationnement par logement.

Ces places de stationnement en espace privatif seront aménagées sur le devant des propriétés, de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuel clôture et à limiter toutes manoeuvres sur la voie publique ;

Hôtel : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Bureaux, commerce de détail et artisanat de moins de 300m² de surface de vente : 1 place pour 50m² de surface de plancher ;

Autres activités économiques : 1 place par tranche entière de 35m² de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m² de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité (importance du personnel et de la fréquentation).

Ces aires de stationnement pourront être pour tout ou partie mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les équipements collectifs seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

STATIONNEMENT DES CYCLES :

Chaque opération d'aménagement et de construction réalisera une aire de stationnement pour les cycles, dont l'équipement et la superficie seront adaptés à sa fréquentation. Elles seront compatibles avec les dispositions du PDU en application. De plus :

- les constructions à usage principal de bureaux disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera égale à : $3\text{m}^2 + (1,5\text{m}^2 \times \text{surface de plancher}) / 80\text{m}^2$

Ces locaux seront facilement et directement accessibles depuis l'extérieur. Ils seront desservis par des portes ou portails suffisamment dimensionnés.

III - Équipements et réseaux

Article UE8 - Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

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

Lorsque l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, il pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont compatibles avec l'importance du trafic et la destination des constructions, ainsi qu'avec l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers.

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

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

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

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

Article UE9 - Desserte par les réseaux

UE 9.1 EAU POTABLE

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

UE 9.2 EAUX USÉES

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

En UEa : Dans l'attente des travaux de raccordement du secteur au réseau d'assainissement 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 urbaine.

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

UE 9.3 EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré ou fossés), lorsqu'il existe. Ainsi, l'aménageur ou 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.

UE 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

UE 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

Article UE10 – Ordures ménagères

> Voir le règlement communautaire de collecte et le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer

Toute nouvelle construction doit prévoir, pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (dont le règlement communautaire ou règlement sanitaire départemental).

Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Présentation de la zone

*La zone **UF** regroupe les espaces réservés à des équipements et espaces publics ou d'intérêt collectif, au coeur ou en lisière des quartiers urbains.*

On y distingue :

- **des secteurs UFv**, peu bâtis et destinés à le rester, qui reçoivent des aménagements paysagers et/ou récréatifs : parcs, jardins, aires de stationnement et aires de jeux ou de sports arborées et plantées, espaces verts d'agrément, etc.
Cette trame verte et récréative, aménagée ou à aménager au sein des quartiers urbains contribue à la qualité du cadre de vie sur la commune ;
- **un secteur UFg** qui reçoit une aire aménagée pour l'accueil des gens du voyage.

RAPPEL : Dans les zones couvertes par le PLAN DE PRÉVENTION MULTIRISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE, les interdictions, restrictions et prescriptions prévues par son règlement s'appliquent quelles que soient les dispositions du présent règlement.

Règlement de la zone

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

Article UF1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits :

- les logements,
- l'hébergement sauf en UFg,
- les commerces et activités de services, et toutes autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;

Article UF2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les constructions à usage agricole sont autorisées dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif, à l'exception de tout logement ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.

Article UF3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF4 - Volumétrie et implantation des constructions

UF 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

UF 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3 m, sauf en bordure de la Route d'Harcourt où elles seront distantes de son axe, d'au moins 15m.
- de l'alignement des autres voies (pédestres ou cyclables) au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux infrastructures, installations et constructions techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UF 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés sera :

- au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m, si la limite séparative est aussi une limite de secteur ;
- au moins égale à 3m dans les autres cas ;

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux installations et équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

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

Aucune disposition spécifique.

UF 4.5 RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET SUBMERSION

> voir les dispositions du Plan de Prévention des Risques

Article UF5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

UF 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UFv, l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 5% de celle de l'unité foncière, dans le secteur.

UF 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

UF 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

UF 5.4 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'activités (industrielles, logistiques, commerciales ou de services) de plus de 10 000m² de surface de plancher, devront être raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80% de leur besoin en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). En cas d'impossibilités techniques, ils devront justifier de l'achat d'une quantité équivalente d'énergie renouvelable.

Article UF6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

UF 6.1 CLOTURES

Aucune disposition spécifique.

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

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

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

En UFv : La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à 80% de la superficie de l'unité foncière. Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.

Sur le reste de la zone, ce quota est porté à 10%.

UF 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Aucune disposition spécifique.

Article UF7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque opération d'aménagement et de construction destinée à l'accueil de publics, réalisera une aire de stationnement pour les cycles, dont l'équipement et la superficie seront adaptés à la fréquentation. Elles seront compatibles avec les dispositions du PDU en application.

III - Équipements et réseaux

Article UF8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

Leur accès sera conçu pour apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, il pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

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

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

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour. Elles ne pourront avoir plus de 50m de longueur.

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

Article UF9 - Desserte par les réseaux

UF 9.1 EAU POTABLE

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

UF 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur 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 urbaine.

UF 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité. L'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

UF 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

UF 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

Article UF10 – Ordures ménagères

> Voir le règlement communautaire de collecte et le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer

Si nécessaire, les nouvelles constructions prévoiront pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (dont le règlement communautaire ou règlement sanitaire départemental). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

Présentation de la zone

La zone « **urbaine générale** » dite **UG** regroupe les quartiers de logements de la commune au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixées par le règlement.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des formes urbaines et densités projetées :

- **Les secteurs UGa** correspondent à des quartiers de faible densité, au Bas de Fleury ou en lisière ouest du bourg. Le règlement favorise la préservation de leur cadre paysager et y limite la densification du fait de la capacité réduite des rues et réseaux existants.
- **Les secteurs UGb** comprennent les deux quartiers de constructions anciennes, du Bourg et du Bas de Fleury. Le règlement favorise le renforcement de leur urbanité et la préservation de leur cadre paysager.
- **Les secteurs UGc** regroupent les quartiers d'habitat de la commune qui accueillent principalement des pavillons. Le projet souhaite y préserver la forme urbaine générale et la qualité du cadre de vie, en y encadrant la densification.

On distingue **un sous-secteur UGcc** ("c" comme coteau) qui prend en compte les maisons individuelles qui bordent le chemin des coteaux à l'ouest, et dont le parcellaire se déploie jusqu'aux berges de l'Orne, pour certaines propriétés. Vu l'impact paysager depuis la vallée de l'Orne de cette urbanisation, le développement de la construction (hauteur et ampleur) y est strictement encadrée.

- **Les secteurs UGd** regroupent les quartiers qui longent la Route d'Harcourt ou l'Avenue du 19 mars 1962, où sont implantés ou implantables des constructions, de plus grande hauteur que dans les quartiers précédents et où la mixité fonctionnelle est recherchée.

RAPPEL : Dans les zones couvertes par le **PLAN DE PRÉVENTION MULTIRISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE**, les interdictions, restrictions et prescriptions prévues par son règlement s'appliquent quelles que soient les dispositions du présent règlement.

Règlement de la zone

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

Article UG1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits :

- Les constructions, usages de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur sont associés, soit en particulier, les constructions destinées à des activités d'entreposage, de commerce de gros ou d'industrie.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés en application des articles L113 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans les zones où la nappe phréatique affleure à faible profondeur, telles qu'elles sont localisées dans l'atlas de la DREAL : les constructions sur sous-sol ;

Article UG2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Les nouvelles constructions à usage agricole ne sont autorisées que sur les sites d'exploitation existants lors de l'approbation de la révision N°1 du PLU ;
- Dans les "secteurs de projet" localisés sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les nouvelles constructions sont interdites à l'exception d'une construction et/ou d'une extension de construction d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celles qui ne comportent pas de surface de plancher) au total par unité foncière existante.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres indiquées sur le règlement graphique : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des infrastructures routières.
- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne, ceci afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les

études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.

Article UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maitrise de la programmation de logements

Les opérations d'aménagement ou de construction visant à la réalisation d'au moins 20 logements, présenteront une programmation et une densité compatible avec les O.A.P.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail / Application du DAAC :

La création ou l'extension de projets ou ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du Commerce) ne pourra pas conduire à la création d'une surface de vente de plus de 300m² (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant).

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

UG 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UGa :

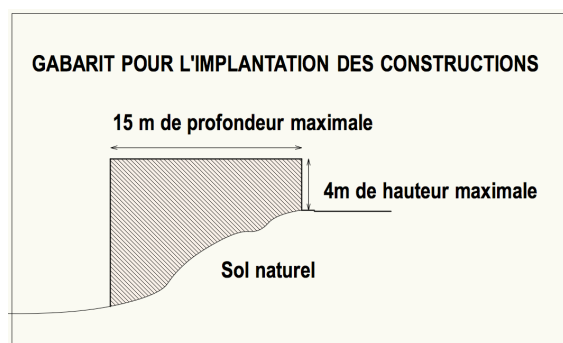
Sous réserve de s'inscrire sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits, non compris les sous-sol ou entresol (jusqu'à 1m de hauteur) ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère maximale de 7m.

En UGb :

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits non compris les sous-sol ou entresol (jusqu'à 1m de hauteur). Elles ne pourront cependant comprendre plus d'un niveau de plus que les constructions qui les voient dans le même front bâti.

En UGcc :

Les constructions s'inscriront dans le gabarit défini ci-dessous. La hauteur se calcule par rapport à la cote de fond de trottoir, à l'alignement. L'implantation dans ce gabarit ne pourra pas conduire à la réalisation de plus de 3 niveaux superposés (pour tout ou partie).



En UGc :

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux, y compris les niveaux sous combles ou en attique et non compris les sous-sol ou entresol (jusqu'à 1m de hauteur), ou une hauteur à l'égout au plus égale à 7m et une hauteur à l'acrotère au plus égale à 10m.

En UGd :

Les constructions comprendront au maximum quatre niveaux droits non compris les sous-sol ou entresol jusqu'à 1m de haut. Elles pourront de plus recevoir un étage sous combles ou en attique.

UG 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

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

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

En UGb :

Lorsque le long d'une voie, un front bâti existe, alors les nouvelles constructions le poursuivront. Cependant :

- des retraits partiels seront autorisés lorsqu'ils servent la qualité architecturale de la construction ou la qualité du paysage urbain,
- le long des voies où des murs de clôtures en pierre de Caen assurent la continuité du front bâti, les nouvelles constructions pourront être implantées avec un retrait au moins égal à 3m quand un mur de clôture de même aspect et hauteur que les murs traditionnels environnants assure la continuité.
- lors de la création de nouvelles rues, les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- les annexes d'une superficie inférieure à 20m², pourront être implantées à l'arrière du front bâti.

En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 4m, par rapport à l'axe de la voie.

En UGa et UGc (dont UGcc) :

Le long des voies (rue, piste cyclable,...) ou emprise publique, les constructions sont implantées avec un retrait par rapport à l'alignement, au moins égal à 2m.

Néanmoins lorsqu'un front bâti ou un mode particulier d'implantation des constructions par rapport aux voies existe ou est programmé, elles pourront le poursuivre.

En UGd :

Le long de la Route d'Harcourt (RD562) ou de l'Avenue du 19 mars 1962 (et son prolongement) : Les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 15m.

De plus sur l'ensemble de la zone sauf en UGcc : La construction ou partie de construction qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.

UG 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

En UGa et UGc :

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite à 2m pour permettre la réalisation d'une extension sur un niveau ou d'un sas d'entrée ;
- Soit en limite séparative de propriétés :
 - o s'il s'agit d'une construction dont la hauteur droite en limite séparative et dans la bande de recul de 4m, est inférieure à 4m (à l'égout ou à l'acrotère). Dans le cas d'un niveau surmonté de combles, alors cette hauteur peut être portée à 7m au faitage lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon.
 - o pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
 - o pour permettre l'adossement à une construction de plus grande hauteur, sur le fond voisin ;

Cependant, en UGcc, l'implantation en limite séparative est autorisée sans condition de hauteur.

En UGb et UGd :

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 2m.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de propriété :

- pour permettre la réalisation de maisons jumelées, en grappe ou en bande,
- pour permettre l'adossement à une construction implantée en limite séparative. La partie de construction comprise dans une bande de 4m le long de la limite ne pourra avoir plus d'un niveau de plus que la construction présente en limite séparative.

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

En UGa et UGc :

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. 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.

En UGb et UGd :

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Sera prise en compte, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des parties les plus proches.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, sans pouvoir être inférieure à 2m, lorsque les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre un bâtiment et toute construction dont la hauteur n'excède pas 1,80m (terrasse surélevée, piscine avec couverture tunnel, serre, etc.) ;
- entre une construction et une annexe (type abri de jardin) de moins de 20m² d'emprise au sol ;
- aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UG5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

UG 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UGa : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Cependant, la création d'une seule extension ou annexe d'au plus 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher), restera autorisée à toute unité foncière sur laquelle l'emprise au sol des constructions, à la date d'approbation du PLU, ne permettrait pas de nouvelles constructions.

En UGb et UGcc : Aucune disposition spécifique.

En UGc et UGd : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière. Pour les autres destinations, elle est portée à 50%.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif. Lorsque des emprises différentes sont autorisées par destination, il est pris en compte la destination principale par unité foncière.

UG 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, en tenant compte, s'ils existent, des éléments d'intérêt paysagers préexistants, des gammes colorées qui donnent de l'identité au quartier, des vues sur le paysage et patrimoine environnant, ...

Ainsi :

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.
- Une toiture visible depuis l'espace public, sera considérée comme une façade et devra en conséquence être traitée avec soin. Ainsi, en particulier, les toitures à faible pente des constructions à usage d'activités seront masquées par des acrotères.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant respectera son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des couleurs plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments.
 - Les toitures auront une dominante sombre (en regard de la dominante claire des façades) ; cette disposition ne s'applique pas aux toitures vitrées, couverte de panneaux solaires ou photovoltaïques ou aux toitures végétalisées.
 - Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, type de modénature, ...), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Ainsi, en particulier :
 - o en UGb, les constructions implantées autour de la place Jean Jaurès présenteront des couleurs et matériaux qui rappellent ceux des constructions anciennes qui cernent la place (pierres de Caen, ardoises, tuiles brunes, etc.) et une toiture à deux pans, dont le faitage s'inscrira dans les lignes de faitage des constructions voisines ;
 - o en UGc, les constructions feront l'objet d'un projet architectural particulièrement qualitatif vu leur impact paysager depuis la vallée de l'Orne. Les constructions et leurs aménagements justifieront ainsi de la qualité de leur insertion dans le paysage boisé du coteau.
- > Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de cette règle.*

UG 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les bâtiments et ensemble de bâtiments repérés pour leur intérêt sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes. Les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers existants (parcs, alignements, etc.).
- > 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.*
- > Il pourra être recouru à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du CAUE, etc.) en cas de doute quant à l'interprétation de cette règle.*

UG 5.4 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'activités (industrielles, logistiques, commerciales ou de services) de plus de 10 000m² de surface de plancher, devront être

raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80% de leur besoin en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). En cas d'impossibilités techniques, ils devront justifier de l'achat d'une quantité équivalente d'énergie renouvelable.

UG 5.5 RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET SUBMERSION

> voir les dispositions du Plan de Prévention des Risques

Article UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UG 6.1 CLOTURES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les murs existants en pierres apparentes de pays seront conservés et restaurés. Ils pourront être ponctuellement percés d'ouvertures et d'accès.

Pour les clôtures végétales, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, seront masquées depuis les voies et les limites séparatives.

Des haies basses taillées masqueront partiellement depuis les voies les aires de stationnement d'au moins 10 places.

Chaque opération d'aménagement ou de construction valant division en propriété ou en jouissance définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions suivantes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

Clôture sur voie : Elles auront une hauteur totale au plus égale à 1,60m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation de clôtures sur un terrain en pente de grande dimension. Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m ; il pourra être surmonté de lisses, de barreaudage verticaux ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets.
- Néanmoins, des murs de clôtures pourront être réalisés en pierre de pays à la façon traditionnelle, dans le prolongement des murs et alignements existants, avec des hauteurs similaires.

Clôture sur limites séparatives ou emprises publiques : Elles auront une hauteur totale au plus égale à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage ou de lisses normandes. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de prolongement, avec la même facture, d'un mur de pierre traditionnel.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.

UG 6.2 ABORDS DES CONSTRUCTIONS, PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Obligation de planter :

- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.
- Les parcelles comprendront un espace vert planté au moins égal à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGb, dans le cadre de l'urbanisation ou de la réurbanisation d'un secteur, ce quota pourra être mutualisé (en application des dispositions de l'article L151-21).

Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.

- Les opérations d'aménagement ou de constructions dont l'unité foncière a une superficie au moins égale à 5000m², comprendront au moins 10% d'espaces verts aménagés et plantés en espaces communs, dont au moins 300m² d'un seul tenant qui ne comprendra ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales.

Aucun espace vert ne pourra avoir une superficie inférieure à 60 m², pour être pris en compte.

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 0,50m.

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

UG 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
- Les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...) identifiées et localisées sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : elles seront préservées et confortées

Cette préservation n'interdit pas, ponctuellement, la création d'accès, un aménagement de sécurité, ou le déplacement d'une haie ou d'un alignement, si cela est nécessaire à l'élargissement ou la création d'une voie ou à une réorganisation foncière, sous réserve qu'elles soient recrées à proximité.

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

Article UG7 – Stationnement

- > Voir les Orientations du PDU en application
- > Voir les OAP pour la mutualisation du stationnement

1- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36) et les dispositions retenues par le PDU de Caen la mer en zone 2 soit, dans une bande de 400m de part et d'autre des lignes de transport en commun à haut niveau de service et de 500m de part et d'autre de la ligne de tramway.

Les places de stationnement pour véhicules légers ou cycles seront prises en compte dans le décompte ci-après sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques dimensionnelles indiquées dans le LEXIQUE présent en introduction au règlement.

A/ en zone 2 du PDU :

Constructions à usage de logement :

Il est requis une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. On arrondira au nombre supérieur.

B/ sur le reste de la commune (zone 3) :

Constructions à usage de logement :

Il est requis 1 place de stationnement par logement :

- si le logement est un logement locatif social,
- si le logement à une surface de plancher inférieure à 60m² ;

Il est requis 1 place de stationnement supplémentaire par logement dans les autres cas.

De plus, les espaces affectés au stationnement peuvent être réduit jusqu'à concurrence 1,33 place de stationnement par logement si ¼ des places de stationnement sont mutualisées.

Hôtel, hébergement hôtelier ou hébergement d'intérêt collectif :

1 place de stationnement pour 2 chambres ou 2 unités d'hébergement.

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

2- STATIONNEMENT DES CYCLES :

Chaque opération d'aménagement ou de construction réalisera une aire de stationnement pour les cycles, dont l'équipement et la superficie seront adaptés à sa fréquentation (dont celle par les visiteurs ou le personnel).

En particulier :

- les constructions à usage principal d'habitation disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera calculée comme suit :
= 3m²

- + $1,5\text{m}^2$ x nombre de logements de moins de 3 pièces
- + 3m^2 x nombre de logements de moins de 3 pièces et plus
- les constructions à usage principal de bureaux disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera calculée comme suit :
 - = $3\text{m}^2 + 1,5\text{m}^2 \times \text{surface de plancher} / 80 \text{ m}^2$

Ces locaux seront facilement et directement accessibles depuis l'extérieur et aménagés avec dispositifs spécifiques pour le stationnement des cycles. Ils seront desservis par des portes ou portails suffisamment dimensionnés.

III - Équipements et réseaux

Article UG8 - Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4 m.

L'accès sera conçu pour apporter la moindre gêne à la circulation publique (visibilité ; sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de l'unité foncière ; etc.). Il prendra en compte les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics, en particulier le long des Avenue du 19 mars 1962, Route d'Harcourt et Chemin des coteaux.

Lorsque l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, il pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

VOIRIE :

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

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

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

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour. Elles ne pourront avoir plus de 50m de longueur.

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

Article UG9 - Desserte par les réseaux

UG 9.1 EAU POTABLE

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

UG 9.2 EAUX USÉES

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

Cependant, dans les secteurs en attente des travaux de raccordement au réseau d'assainissement 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 urbaine.*

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

UG 9.3 EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré ou fossés), lorsqu'il existe. Ainsi, l'aménageur ou 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.

UG 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

Des que possible, les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront le raccordement des constructions au réseau de chaleur relié à la chaufferie bois de Caen.

UG 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, des ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain au réseau de desserte numérique très haut débit.

Article UG10 – Ordures ménagères

> Voir le règlement communautaire de collecte et le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer

Toute nouvelle construction doit prévoir, pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (dont le règlement communautaire ou règlement sanitaire départemental). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

> Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.

De plus, pour l'habitat :

- les projets d'au moins 20 logements collectifs intégreront une zone de compostage collectif.
- les opérations d'aménagement ou de constructions d'au moins 200 logements prévoiront l'implantation d'une colonne d'apport volontaire des emballages de verre par tranche de 200 logements (1 pour 200 / 2 pour 400, etc.).

Présentation de la zone

La zone « à urbaniser » dite **1AU** est une zone destinée à l'extension urbaine de la commune de Fleury-sur-Orne. Elle est ouverte à l'urbanisation du fait de la disponibilité des voies et réseaux nécessaires à sa desserte, en périphérie de la zone.

Elle pourra recevoir de l'habitat, des activités économiques et des équipements ou services collectifs, dans les conditions prévues par le règlement qui suit et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complètent.

Elle sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les O.A.P. et en compatibilité avec les orientations du PLH de CAEN LA MER concernant l'habitat et celles du DAAC du SCOT de CAEN METROPOLE concernant l'implantation des commerces de détail.

On distingue les secteurs dont le règlement ci-après complète les O.A.P. :

- **Le secteur 1AUa** qui correspond au quartier des Hauts de l'Orne dont l'aménagement est réalisé au travers d'une ZAC ;
- **Un secteur 1AUb**, dernière phase de réalisation du quartier urbain mixte, à dominante d'habitat intermédiaire et collectif du quartier dit "des Terrasses" ;
- **Un secteur 1AUc**, dernière phase de réalisation du quartier à dominante d'habitat individuel dense, aménagé sur le coteau du Bas de Fleury ;
- **Un secteur 1AUd** qui correspond au site dit "Ilôt C" à l'est du centre-bourg ;
- **Un secteur 1AUe** qui correspond à la frange est du quartier des terrasses, qui est réservée à des activités économiques ou des équipements.

Elle comprend **un sous-secteur 1AUev**, non constructible du fait de sa situation à proximité des grands axes routiers, mais aménageable en complément du secteur 1AUe. Il a vocation à être largement planté pour la qualité paysagère de l'entrée de ville et l'agrément du quartier d'habitat voisin.

Règlement de la zone

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

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

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir l'article 1AU2.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AUa	1AUb	1AUc	1AUd	1AUe	1AUev
Equipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	A	A	A	A	I	I
Hébergements hôteliers	A	A	A	A	A	I
Restauration	A	A	A	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	Asc	A sc	A sc	A sc	Asc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	A	A	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	I
Exploitations agricole et forestière	Asc	I	I	I	I	I

Sont de plus interdits :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- toute aire de stockage ou de présentation de matériaux ou matériels visibles depuis les voies publiques ou fonds voisins ;
- En 1AUd sont interdits :
 - o le changement de destination des constructions existantes avant réurbanisation du secteur ;

- les annexes ou extensions des constructions existantes, à l'exception d'une annexe et/ou d'une extension d'au plus 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour celles où l'on ne décompte pas de surface de plancher) au total par unité foncière existante.

Article 1AU2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Les constructions, activités, destinations et sous-destinations, usages et affectations de sols sont autorisés sous réserves des dispositions de l'article 1AU1 et de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

- En 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd : les seuls aménagements, constructions à usage d'agriculture urbaine, d'artisanat ou d'industrie et installations classées pour la protection de l'environnement, autorisés à proximité des constructions à usage d'habitat, sont ceux qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables dans des quartiers urbains ;
- En 1AUev, sont seulement autorisés :
 - Les accès, rues et voies pédestres ou cyclables ;
 - Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales insérés dans le paysage par des plantations ;
 - Les installations et aménagements pour les sports ou les loisirs ;
 - Les aires de stationnement plantées et perméables ;
- 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 (> voir les annexes documentaires).
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.

Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maitrise de la programmation de logements

Les opérations d'aménagement ou de construction produisant de l'habitat présenteront une programmation et une densité compatible avec les orientations du Programme local de l'habitat de CAEN LA MER et les O.A.P.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail / Application du DAAC

En 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd : l'implantation de commerces ou ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du Commerce) ne pourra pas conduire à la création d'une surface de vente de plus de 300m² (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant).

En 1AUe : la création ou l'extension de projets ou ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du Commerce) devra être compatible avec les dispositions du DAAC.

L'implantation de commerces ou ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du Commerce) d'une surface de vente de moins de 300m² est interdite.

Maitrise de l'implantation des hôtels

Un hôtel ne pourra être implanté sans la présence d'un restaurant sur site ou dans un rayon de 300m.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

1AU 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En 1AUa, 1AUe et 1AUev :

Aucune disposition spécifique.

En 1AUb :

Les constructions comprendront au maximum trois niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou au premier acrotère au plus égale à 10m), non compris les sous-sol ou entresol jusqu'à 1m de hauteur ;

En 1AUc :

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou au premier acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ;

En 1AUd :

En bordure de l'avenue d'Harcourt, les constructions comprendront au maximum quatre niveaux droits, non compris les sous-sol ou entresol jusqu'à 1m de hauteur et deux étages en attique (ou sous combles) ;

1AU 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

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

Les constructions respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique. Des retraits partiels sont autorisés s'ils servent la qualité architecturale et urbaine le long de la voie (aménagements d'espaces collectifs, etc.).

En l'absence de prescriptions sur le règlement graphique, les constructions sont implantées :

- à une distance de l'axe de l'avenue d'Harcourt au moins égale à 15m ;
- à une distance de l'axe de la rue Marcel Cachin (ex RD120) : au moins égale à 12m ;
- à une distance de l'axe de l'Avenue de la Suisse Normande : au moins égale à 18m ;

En 1AUd, ces dispositions ne s'opposent pas à l'extension d'une construction existante qui ne les respectent pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

De plus, sur l'ensemble de la zone la partie d'une construction à usage principal de logement qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement ou au fil d'eau de la chaussée (en l'absence de passage pédestre ou cyclable) afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger en dehors de la chaussée.

1AU 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions de cet article et les dispositions portées sur le règlement graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles ne préjugent pas des reculs qui pourraient résulter d'autres réglementations pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

En l'absence de prescriptions sur le règlement graphique, les dispositions suivantes s'appliquent :

En 1AUa et 1AUc :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriétés ou à une distance de celles-ci au moins égale à 2m ;

Sur le reste de la zone :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives qui sont des limites de zones, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ; Cette distance ne sera jamais inférieure à 3m en 1AUb et 1AUd et à 5m en 1AUe.
- Sur les autres limites, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

Les dispositions précédentes et les dispositions graphiques ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. Sera prise en compte, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des parties les plus proches.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, sans pouvoir être inférieure à 2m, lorsque les parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- au secteur 1AUa ;
- entre un bâtiment et toute construction dont la hauteur n'excède pas 1,80m (terrasse surélevée, piscine avec couverture tunnel, serre, etc.) ;
- entre une construction et une annexe (type abri de jardin) de moins de 20m² d'emprise au sol ;
- aux équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

1AU 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Sauf en 1AUa : L'emprise au sol des constructions restera au plus égale à 35% de la superficie de l'unité foncière.

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

1AU 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, en tenant compte, s'ils existent, des éléments d'intérêt paysagers préexistants, des gammes colorées qui donnent de l'identité au quartier, des vues sur le paysage et patrimoine environnant, ...

Ainsi :

- Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière ;
- Une toiture visible depuis l'espace public, sera considérée comme une façade et devra en conséquence être traitée avec soin ;
- Les annexes et extensions présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale ;
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture,

clôture, type de modénature, ...), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Ainsi, les constructions dont l'architecture, la couleur ou l'expression constituent l'image de la marque ou de l'enseigne représentée ne pourront y trouver place que dans la mesure où elles seront adaptées au caractère général des autres constructions du secteur.

De plus, en 1AUb et 1AUc :

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, de couleur claire, de même aspect et de même tonalité que la pierre de Caen : beige ocré. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments.
- Les toitures auront une dominante sombre (en regard de la dominante claire des façades) ; cette disposition ne s'applique pas aux toitures vitrées, couverte de panneaux solaires ou photovoltaïques ou aux toitures végétalisées.

1AU 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

1AU 5.4 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions à usage d'activités (industrielles, logistiques, commerciales ou de services) de plus de 10 000m² de surface de plancher, devront être raccordés à des dispositifs d'énergie renouvelable ou valorisable capables de couvrir au moins 80% de leur besoin en énergie (hors besoins frigorifiques et de production). En cas d'impossibilités techniques, ils devront justifier de l'achat d'une quantité équivalente d'énergie renouvelable.

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

1AU 6.1 CLOTURES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour les clôtures végétales, une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé). Sa hauteur sera au plus égale à 0,2m.

Les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, seront masquées depuis les voies et les limites séparatives.

Des haies basses taillées masqueront partiellement depuis les voies les aires de stationnement d'au moins 10 places.

Chaque opération d'aménagement ou de construction valant division en propriété ou en jouissance définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives, dans le cadre fixé par les dispositions suivantes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

Clôture sur voie des quartiers d'habitat : Elles auront une hauteur totale au plus égale à 1,60m. Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation de clôtures sur un terrain en pente de grande dimension. Elles seront constituées soit :

- D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m ; il pourra être surmonté de lisses, de barreaudage verticaux ou doublé de haies.
- D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets de couleur neutre.

Clôture sur limites séparatives ou emprises publiques : Elles auront une hauteur totale au plus égale à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage de couleur neutre ou de lisses normandes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.

1AU6.2 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

La surface perméable ou éco-aménageable sera au moins égale à :

- en 1AUe : 10% de la superficie de l'opération d'aménagement. Les aires de stationnement non couvertes et les espaces libres (en particulier les marges de recul en bordure de voies) seront plantés d'arbres à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement (en aérien) et un arbre par tranche de 200m² d'unité foncière ;

Elle pourra pour tout ou partie être située en 1AUev.

- sur le reste de la zone : 30% de la superficie de l'opération d'aménagement. Elle recevra au moins un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière et un arbre par tranche entière de 6 places de stationnement (en aérien). Ils pourront être regroupés, à l'échelle de l'opération d'aménagement en alignements ou bosquets.

Les espaces verts communs des quartiers d'habitat seront plantés d'arbres et aménagés de façon à permettre les jeux et la promenade en toute sécurité.

Dans ce quota :

- les espaces engazonnés auront au moins 1m de largeur et 50m² de superficie,
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales feront partie intégrante du projet paysager et intégrés aux espaces d'agrément (noues, mares, etc.),
- les aires de stationnement seront perméables (type EVERGREEN, ...) et réalisées sur les espaces communs (= non privatives).

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

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

En limite avec l'espace agricole ou naturel et ou les "coulées vertes" prévues par les OAP, les clôtures seront écologiquement perméables.

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

1AU 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Aucune disposition spécifique.

Article 1AU7 – Stationnement

> Voir les Orientations du PDU en application

> Voir les OAP pour la mutualisation du stationnement

1- STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36) et les dispositions retenues par le PDU de Caen la mer en zone 2 soit, dans une bande de 400m de part et d'autre des lignes de transport en commun à haut niveau de service et de 500m de part et d'autre de la ligne de tramway.

Les places de stationnement pour véhicules légers ou cycles seront prises en compte dans le décompte ci-après sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques dimensionnelles indiquées dans le LEXIQUE présent en introduction au règlement.

A/ en zone 2 du PDU :

Constructions à usage de logement :

Il est requis une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher. On arrondira au nombre supérieur.

Constructions à usage de bureaux ou autres équipements et activités : les aires de stationnement seront dimensionnées pour recevoir les véhicules nécessaires à la clientèle ou aux usagers et au personnel ; elles ne pourront avoir une taille supérieure à 1 place pour 50m² de surface de plancher.

Ces aires de stationnement pourront être pour tout ou partie mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

B/ sur le reste de la commune (zone 3) :

Constructions à usage de logement :

Il est requis 1 place de stationnement par logement :

- si le logement est un logement locatif social,
- si le logement à une surface de plancher inférieure à 60m² ;

Il est requis 1 place de stationnement supplémentaire par logement dans les autres cas.

De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement, les espaces affectés au stationnement peuvent être réduit jusqu'à concurrence de 1,33 place de stationnement par logement si ¼ des places de stationnement sont comprises dans les aires de stationnement mutualisées dans le périmètre de la même opération d'aménagement.

Hôtel : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Résidence-service, résidence de tourisme ou résidence hôtelière : 1 place de stationnement pour 2 unités d'hébergement, auxquels s'ajouteront les places nécessaires au personnel de l'établissement et aux visiteurs.

Commerce de détail et artisanat de moins de 300 m² de surface de vente : aucune ; les pas-de-porte bénéficieront des places présentes sur l'emprise publique de la Route d'Harcourt ou de la nouvelle rue (Rue du Stade/ Rue du fier à Bras) ;

Autres activités économiques : 1 place par tranche entière de 35m² de surface de plancher. Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m² de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité (importance du personnel et de la fréquentation).

Ces aires de stationnement pourront être pour tout ou partie mutualisées dans une même opération d'aménagement avec une partie des places de stationnement nécessaires aux destinations précédentes.

Les surfaces de stationnement exigibles pour les équipements collectifs : elles seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations.

2- STATIONNEMENT DES CYCLES :

Chaque opération d'aménagement ou de construction réalisera une aire de stationnement pour les cycles, dont l'équipement et la superficie seront adaptés à sa fréquentation (dont celle par les visiteurs ou le personnel).

En particulier :

- les constructions à usage principal d'habitation disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera calculée comme suit :

$$= 3\text{m}^2 + 1,5\text{m}^2 \times \text{nombre de logements de moins de 3 pièces} + 3\text{m}^2 \times \text{nombre de logements de moins de 3 pièces et plus}$$
- les constructions à usage principal de bureaux disposeront de locaux destinés aux deux roues dont la surface minimale sera calculée comme suit :

$$= 3\text{m}^2 + 1,5\text{m}^2 \times \text{surface de plancher} / 80 \text{ m}^2$$

Ces locaux seront facilement et directement accessibles depuis l'extérieur et aménagés avec dispositifs spécifiques pour le stationnement des cycles. Ils seront desservis par des portes ou portails suffisamment dimensionnés.

III - Équipements et réseaux

Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m, sauf en 1AUe où elle est portée à 5m.

S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

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

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

VOIRIE :

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir. Leur tracé et leur localisation appliqueront les principes retenus par les OAP.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers.

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

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

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

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

Article 1AU9 - Desserte par les réseaux

1AU 9.1 EAU POTABLE

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

1AU 9.2 EAUX USÉES

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

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

1AU 9.3 EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré ou fossés), lorsqu'il existe. Ainsi, l'aménageur ou 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.

1AU 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

En 1AUa et 1AUd : Les nouvelles opérations d'aménagement prévoiront le raccordement des constructions au réseau de chaleur relié à la chaufferie bois de Caen.

1AU 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

Article 1AU10 – Ordures ménagères

> Voir le règlement communautaire de collecte et le cahier des recommandations techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme de Caen la mer

Toute nouvelle construction doit prévoir, pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné et répondant aux règlements en vigueur (dont le règlement communautaire ou règlement sanitaire départemental). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

> Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.

De plus, pour l'habitat :

- les projets d'au moins 20 logements collectifs intégreront une zone de compostage collectif.
- les opérations d'aménagement ou de constructions d'au moins 100 logements prévoiront l'implantation d'une colonne d'apport volontaire des emballages de verre par tranche entière de 100 logements.

Présentation de la zone

La zone 2AU est réservée à l'extension future de la ville de Fleury-sur-Orne, dans le cadre fixé par le PADD.

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

Règlement de la zone

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

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

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

- toutes constructions à l'exception de celles autorisées en 2AU2 ;
- tous affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés en 2AU2 ;
- toutes activités de camping et d'hébergement de loisirs ;
- tout dépôt de déchets ;

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

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

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

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aucune disposition spécifique.

III - Équipements et réseaux

Aucune disposition spécifique.

Présentation de la zone

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole y sont donc spécifiquement autorisées dans les conditions fixées par le règlement ci-après.

Par exception, y sont aussi autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

On y distingue **un secteur Ah** où pourront être implantées les annexes du bâtiment à usage d'habitation existant lors de l'approbation de la révision N°1 du PLU, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;

RAPPEL : Dans les zones couvertes par le **PLAN DE PRÉVENTION MULTIRISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE**, les interdictions, restrictions et prescriptions prévues par son règlement s'appliquent quelles que soient les dispositions du présent règlement.

Règlement de la zone

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

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

Sont interdits :

- l'arasement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues en N6 ;
- l'hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, ...) et les terrains de camping ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- tous dépôts de déchets ;
- les constructions qui ne sont pas autorisées en A2 ;
- le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées en A2 ;
- la création de cave ou locaux en sous-sol en Ah ;

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

En Ah :

- les annexes des logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de plus de 20m² d'emprise au sol par unité foncière.

Sur le reste de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou à la future réalisation du barreau autoroutier prévu par le Projet d'Intérêt Général qu'est le demi-contournement sud de l'agglomération caennaise ;
- les nouvelles constructions ou installations agricoles, y compris les locaux accessoires à usage de logement qui sont nécessités par l'activité agricole et ce, sous réserve qu'ils soient situés à proximité des constructions du site d'exploitation agricole présent en zone A et qu'elles ne réduisent pas la zone d'implantation prévisionnelle du futur barreau autoroutier pour le demi-contournement sud de l'agglomération caennaise, tel qu'il est prévu par le Projet d'Intérêt Général, aux abords des constructions existantes ;
- les aménagements nécessaires à l'accueil du public (création de voies cyclables ou pédestres, aire de stationnement, aire de pique-nique, ...) ;

DE PLUS :

- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.
- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les zones d'effets aux abords de la canalisation de gaz, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (> voir documents dans les annexes documentaires du PLU).
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

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

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En Ah : les annexes ne pourront comprendre plus d'un niveau ; leur hauteur est limitée à 5m au faitage, 3m à l'égout ou l'acrotère.

Sur le reste de la zone : Aucune disposition spécifique.

A 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Sauf en Ah, les constructions sont implantées :

- RN814, RD562 et RD562a : avec un recul au moins égal à 100m de leur axe ; cette disposition ne s'applique ni aux serres agricoles, ni aux équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : avec un recul au moins égal à 10m de leur axe ;

A 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions agricoles :

- Une construction agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière dont la destination est l'habitat. Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche ; cette distance ne peut être inférieure à 4m.

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

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

Aucune disposition spécifique.

Article A5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Aucune disposition spécifique.

A 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

Ainsi : les principaux matériaux de construction (y compris en toiture) présenteront des teintes sombres ou rabattues (gris moyen, bleu ardoise, bardage de bois naturel, ...) ;

A 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

A 5.4 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

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

A 5.5 RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR PRENDRE EN COMPTE DES RISQUES D'INONDATION ET SUBMERSION

> voir les dispositions du Plan de Prévention des Risques

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

A 6.1 CLOTURES (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles)

Leur hauteur est limitée à 2m. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre ;
- un ouvrage de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur blanche ;

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

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

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

A 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les haies qui sont repérées sur le règlement graphique :
 - elles pourront être arrachées sous réserve que le même linéaire soit replanté à proximité ;
 - elles pourront être ponctuellement supprimées pour la création d'un accès, ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

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

Article A7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

III - Équipements et réseaux

Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Article A9 - Desserte par les réseaux**A 9.1 EAU POTABLE:**

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

A 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur 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 urbaine.

A 9.3 EAUX PLUVIALES

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

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

A 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Aucune disposition spécifique.

A 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

Article A10 – Ordures ménagères

Aucune disposition spécifique.

Présentation de la zone

Sont classées en **Zone Naturelle et Forestière** les parties du territoire communal, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, de leur caractère d'espaces naturels, préservés de l'urbanisation, à ce stade du développement urbain et/ou du fait de la présence de zones de risques naturels.

On y distingue :

- **des secteurs Nv** qui pourront recevoir des aménagements et installations, s'ils sont nécessaires à des activités sportives ou récréatives ou à l'accueil du public (aire de stationnement en entrée de ville, etc.).

RAPPEL : Dans les zones couvertes par le **PLAN DE PRÉVENTION MULTIRISQUES DE LA BASSE VALLÉE DE L'ORNE**, les interdictions, restrictions et prescriptions prévues par son règlement s'appliquent quelles que soient les dispositions du présent règlement.

Règlement de la zone

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

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

Sont interdits :

- le défrichement dans les espaces boisés classés en application des articles L113 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- l'arasement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues en N6 ;
- toute hôtellerie de plein air (camping, PRL, ...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- tout dépôt de déchets ;
- les constructions qui ne sont pas autorisées en N2 et notamment les logements ou hébergements ;
- le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées en N2 ;

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

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Les constructions et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations sous réserve d'aménagements qui en assurent l'insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants ;
- Les travaux d'ouvrages et aménagements liés à l'activité agricole, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des milieux naturels ;

En Nv :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'accueil du public, à des activités sportives ou récréatives, dès lors qu'ils contribuent à la mise en valeur des milieux naturels et à leur ouverture au public (aires de stationnement, cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, poste de secours, aire de pique nique, etc.) et sous réserve qu'ils soient réversibles ;

DE PLUS :

- Dans les périmètres de protection de forage : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la prise d'eau dans l'Orne pour ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnées sur la carte publiée sur Géorisques (reportées pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Dans les secteurs où existent des risques de mouvements de sols (mentionnés sur le règlement graphique : présence de cavités, d'anciennes carrières ; prédispositions aux glissements de terrains,...) : la vigilance des constructeurs et des aménageurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de préciser les zones de risques et d'adapter la localisation des constructions, aménagements et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques de mise en œuvre (adaptations des fondations et structures, confortements du sous-sol, adaptation de la gestion des eaux pluviales,...) à la nature des sols.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

N 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

En Nv : les constructions ont une hauteur maximale de 6m ;

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les constructions (y compris annexes et extensions) sont implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul au moins égale à 2m.

**N 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Aucune disposition spécifique.

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

Aucune disposition spécifique.

Article N5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**N 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

Aucune disposition spécifique.

**N 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES
CONSTRUCTIONS**

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

N 5.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

N 5.4 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

**N 5.5 RÈGLES DIFFÉRENCIÉES ENTRE LES NIVEAUX POUR PRENDRE EN COMPTE
DES RISQUES D'INONDATION ET SUBMERSION**

> voir les dispositions du Plan de Prévention des Risques

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

N 6.1 CLOTURES

Leur hauteur est limitée à 2 m. Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre ;
- un ouvrage de type "haras" à poteaux et lisses horizontales ;

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

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

Des haies vives ou des arbres d'essences locales doivent accompagner les constructions et installations pour faciliter leur insertion dans le paysage.

N 6.3 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Font l'objet de mesures spécifiques :

- Les espaces boisés existants ou à créer localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement.
 - > *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.*
- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Il sera globalement préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères :
 - une haie pourra être arasée et replantée en recul pour l'élargissement d'une voie,
 - une haie pourra être ponctuellement supprimée pour la création d'un accès.
 - > *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration préalable.*
- Les infrastructures naturelles suivantes :
 - Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.
 - Les mares et canaux seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

Article N7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

III - Équipements et réseaux

Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Article N9 - Desserte par les réseaux**N 9.1 EAU POTABLE**

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

N 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur 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 urbaine.

N 9.3 EAUX PLUVIALES

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

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

N 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Aucune disposition spécifique.

N 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

Article N10 – Ordures ménagères

Aucune disposition spécifique.

1- Normes pour le stationnement en compatibilité avec le PDU

Ce document mentionne les normes de stationnement retenues par le PDU approuvé le 19 novembre 2013.

Normes pour la création de stationnement privé pour les vélos

Principes généraux

Concernant les obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, les documents d'urbanisme locaux prévoient la création d'emplacements de stationnement pour les cycles respectant les minima de superficie précisés dans les tableaux ci-dessous. En outre, ces emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Enfin, ils seront équipés de dispositifs internes permettant d'appuyer les vélos et de les attacher par des antivols individuels.

Normes minimales	Habitat	Bureaux	Equipements publics ou d'intérêt collectif
	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² / logement de type chambre, studio, F1 ou F2 +3 m² / logement de type F3 ou F4 +4,5 m² / logement de type F5 ou plus	Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute : +1,5 m² pour 80 m² de SHON	Une offre de stationnement vélo sera systématiquement prévue. Sa capacité devra être adaptée au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs...

Mesure

3.1.1 Respecter, dans les documents locaux d'urbanisme, les limites aux normes de stationnement privé des constructions neuves selon la destination des bâtiments et le zonage défini ci-après :

Création de stationnement automobile dans l'habitat privé

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les normes plancher de l'art. 12 des PLU devront être mises en compatibilité dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PDU avec les limites maximales suivantes :

Typologie de l'habitat Secteurs	Habitat	Habitat social
Zone 1	1 place / 70m ² de surface de plancher	Il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction d'habitat social, en vertu de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.
Zone 2	1 place / 60m ² de surface de plancher	
Zone 3	Le PLU doit tenir compte de la desserte en transports collectifs pour définir ses normes plancher	
Zone 4	Aucune recommandation particulière	

Les limitations aux exigences des PLU pour la réalisation de stationnement automobile, indiquées dans le tableau ci-dessus, portent :

- sur l'ensemble des besoins en stationnement liés à l'habitat (résidents et visiteurs) ;
- sur les constructions neuves et les transformations des constructions existantes ;
- sur des tranches complètes de surface de plancher (ainsi dans la zone 1, pour une surface de plancher de moins de 70 m², aucune place de stationnement auto ne peut être exigée par le PLU ; Pour une surface de plancher supérieure ou égale à 70 m² et inférieure à 140 m², le PLU peut exiger, au maximum, une place de stationnement auto ; Pour une surface de plancher supérieure ou égale à 140 m² et inférieure à 210 m², le PLU peut exiger, au maximum, deux places de stationnement auto ; etc.) étant précisé que, dans le cas d'une extension, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante ;

Pour une unité foncière à cheval sur plusieurs zones, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.

Création de stationnement automobile dans les bâtiments privés à usage de bureaux

Zone 1	Les PLU ne peuvent pas imposer un minimum de places à créer ; ils peuvent autoriser au maximum la réalisation d'une place pour 100 m ² de surface de plancher.
Zone 2	Les PLU ne peuvent exiger la réalisation de plus d'une place pour 200 m ² de surface de plancher ; ils peuvent autoriser au maximum la réalisation d'une place pour 50 m ² de surface de plancher.
Zone 3	Les PLU peuvent fixer un nombre minimal et/ou un nombre maximal de places de stationnement à réaliser, mais doivent tenir compte de la desserte en transport collectif pour les définir.
Zone 4	Le PDU n'impose aucune exigence : les PLU peuvent librement fixer un nombre minimal et/ou un nombre maximal de places de stationnement à réaliser.

Les limitations aux exigences des PLU pour la réalisation de stationnement automobile, indiquées dans le tableau ci-dessus, portent :

- sur l'ensemble des besoins en stationnement liés aux activités concernées (véhicules de société, salariés et visiteurs) ;
- sur les constructions neuves et les transformations des constructions existantes ;
- sur des tranches entamées de surface de plancher (ainsi dans la zone 1, pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², le PLU interdira plus d'une place de stationnement automobile ; Pour une surface de plancher supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 200 m², le PLU interdira plus de deux places de stationnement automobile ; etc.) étant précisé que, dans le cas d'une extension, la surface de plancher à prendre en compte est la somme de celle de l'extension et de celle déjà existante ;

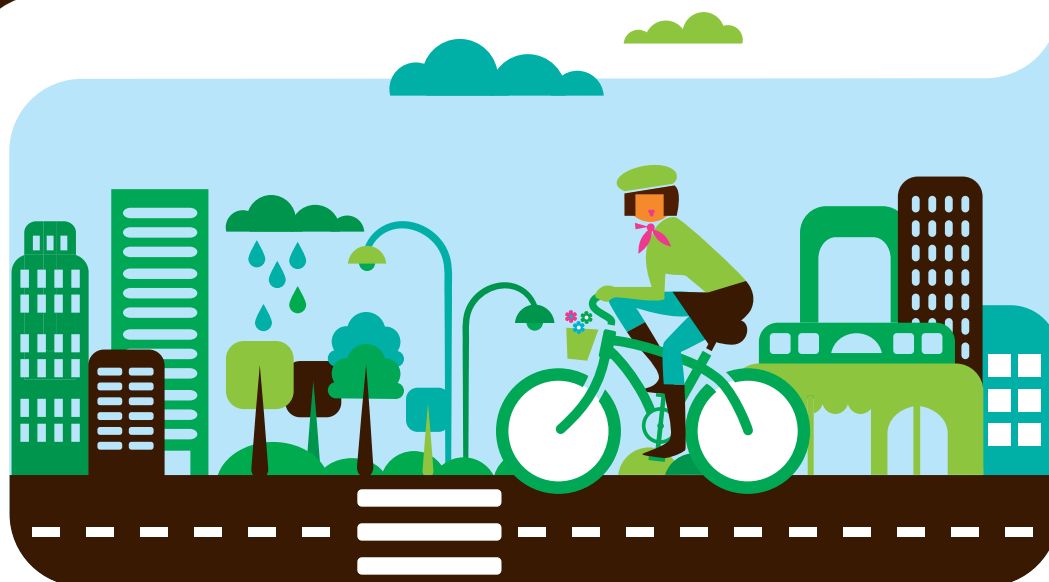
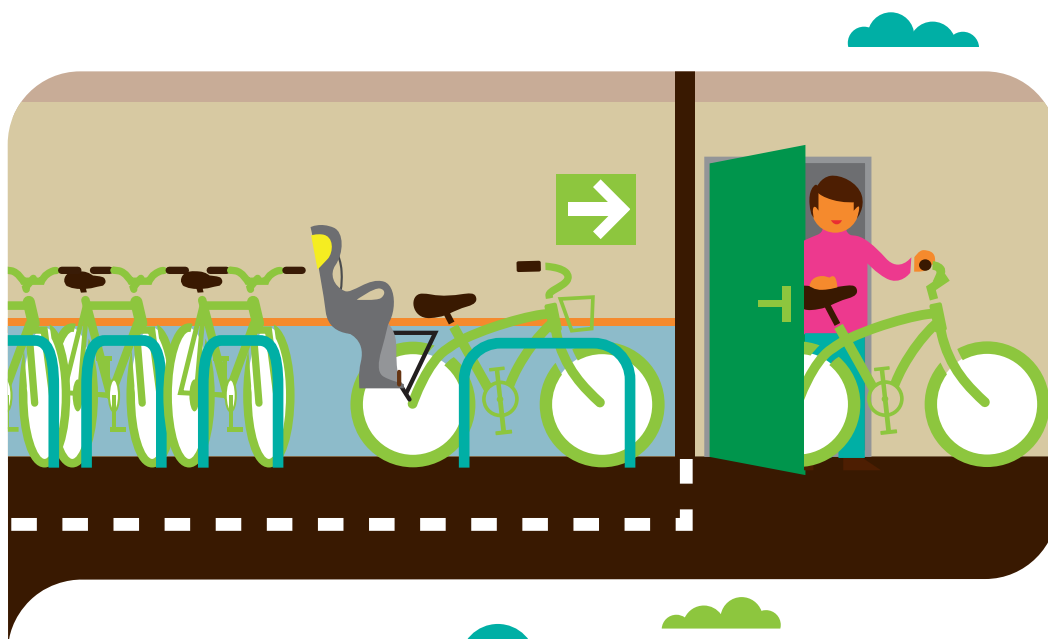
Pour une unité foncière à cheval sur plusieurs zones, on appliquera la limitation correspondant à la zone sur laquelle se situe la plus grande partie de l'unité.

2- Stationnement des vélos dans les espaces privés : dimensions et caractéristiques

– Ministère de l'égalité des territoires et du logement / Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Novembre 2013

STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES ESPACES PRIVÉS :

dimensions et caractéristiques



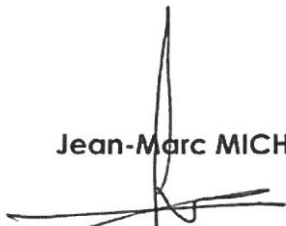
PREFACE

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

Préface	3
Sommaire	4
Préambule.....	6
1.1. Contexte	6
1.2. Précisions de vocabulaire	7
1.3. Champ d'application.....	7
2. Dimensions et caractéristiques.....	9
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
3. Nombre de places de stationnement.....	25
3.1. Cas des bâtiments d'habitation	25
3.2. Cas des autres bâtiments.....	26

Table des illustrations

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

PREAMBULE

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

1.1. Contexte

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

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

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

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

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

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

1.2. Précisions de vocabulaire

Dans ce document :

- Le terme **cycle** désigne indifféremment les cycles et les cycles à pédalage assisté (communément appelés vélos à assistance électrique), tels qu'ils sont définis dans le code de la route¹.
- 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.).

¹ Article R311-1 :

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

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

S'agissant de lieux privés :

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

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

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

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

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

2. DIMENSIONS ET CARACTERISTIQUES

2.1. Implantation et accessibilité

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

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

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

2.1.1. Localisation, implantation

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

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

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

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

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

2.1.2. Accessibilité

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

Quoiqu'il en soit, il est entièrement accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap². 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.

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

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

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

2.2. Circulations (avec vélos)

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

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

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

2.2.1. Hauteur

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

2.2.2. Largeur des circulations

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

2.2.3. Portes

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

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

Les dégagements suivants permettent de faciliter le passage des portes :

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

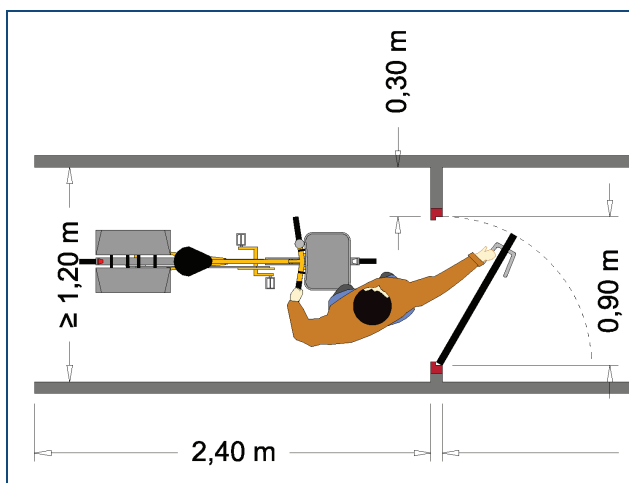


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

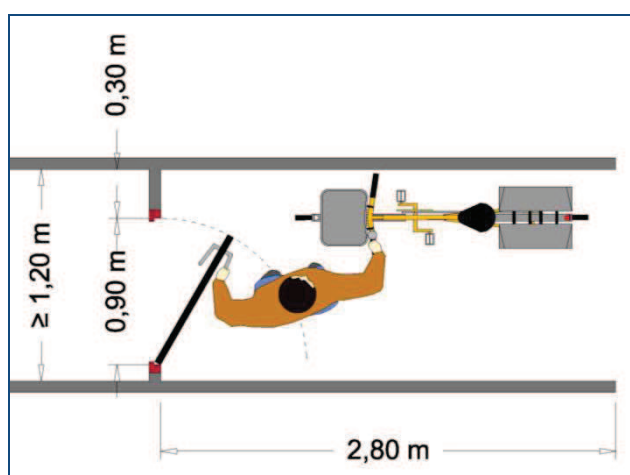


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

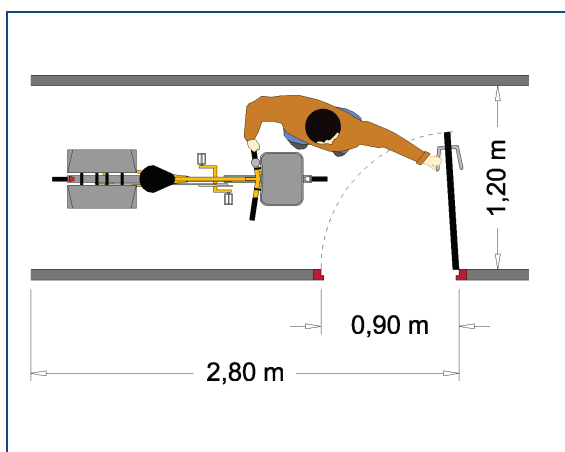


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

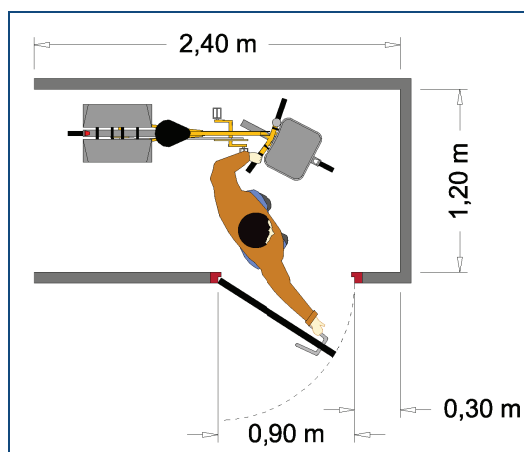


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

2.2.4. Rampes et ressauts

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

A. Rampes

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

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

Les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement :

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

B. Ressauts

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

2.3. Équipement des emplacements

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

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

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

2.3.1. Emplacements pour cycles à deux roues

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

- de stabiliser fermement le vélo par appui ou maintien du cadre, afin par exemple de pouvoir le charger ou le décharger sans risque ;
- d'attacher le vélo à un point fixe solidaire du bâti : ils offrent la possibilité d'y attacher le cadre et chaque roue³, 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.⁴

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

³ 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.

⁴ Communément, une force de 100 newtons permet de lever une charge de 10 kg.

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

2.3.3. Éclairage et alimentation électrique

Le garage doit comporter un éclairage suffisant. À cette fin, il est recommandé que le dispositif d'éclairage artificiel permette, lorsque l'éclairement naturel n'est pas suffisant, d'assurer une valeur d'éclairement 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^{er} vélo

2.4.1. Largeur des allées de circulation interne

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

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

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

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

2.4.2. Rangement perpendiculaire à la circulation

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

A. *Disposition classique des cycles*

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

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

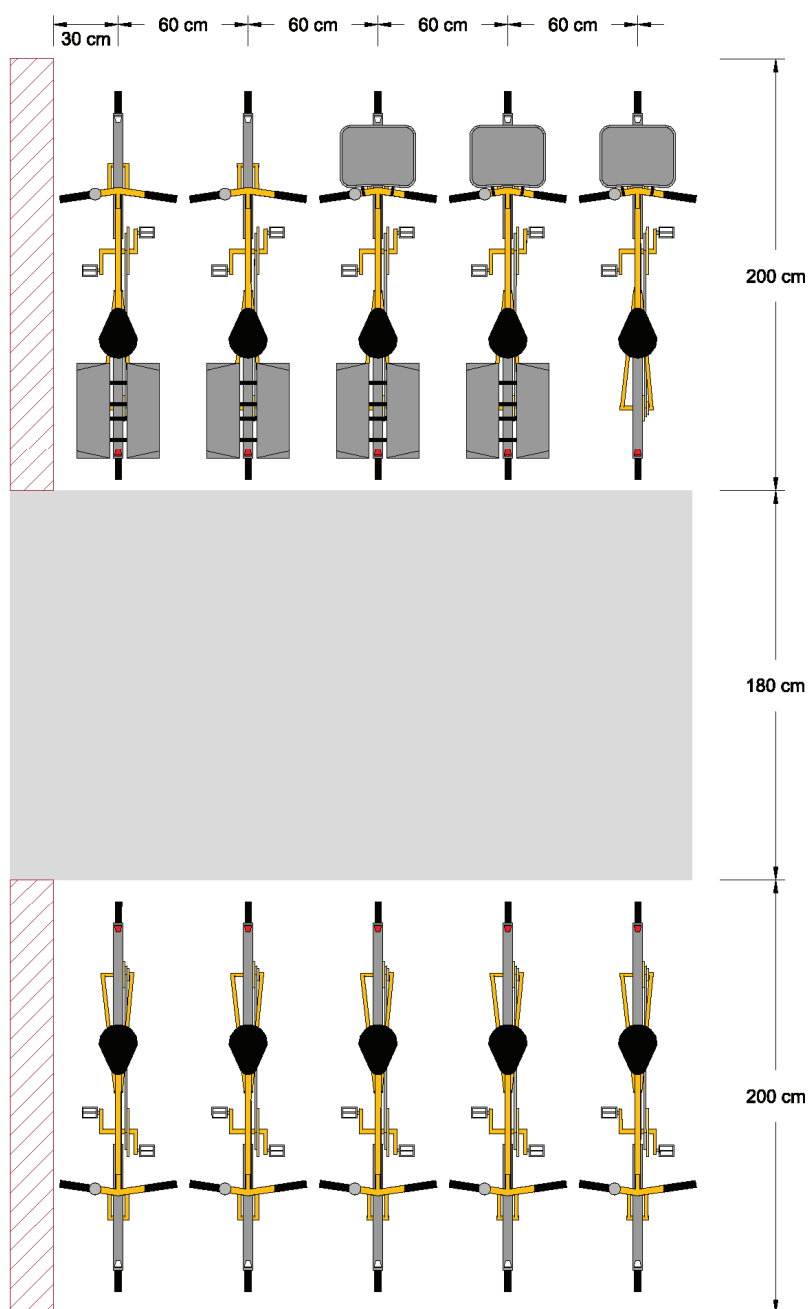


Figure 5 : Disposition classique "en bataille"

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

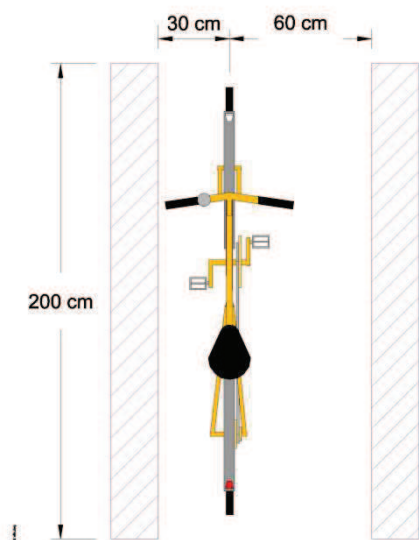


Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé

B. Disposition avec recouvrement des roues avant

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

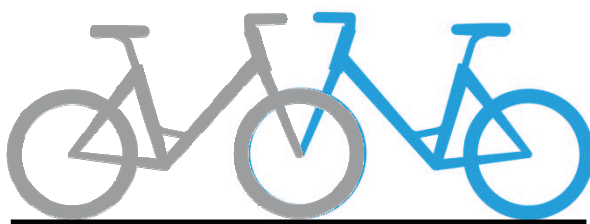


Figure 7 : Principe de disposition des vélos avec recouvrement des roues avant

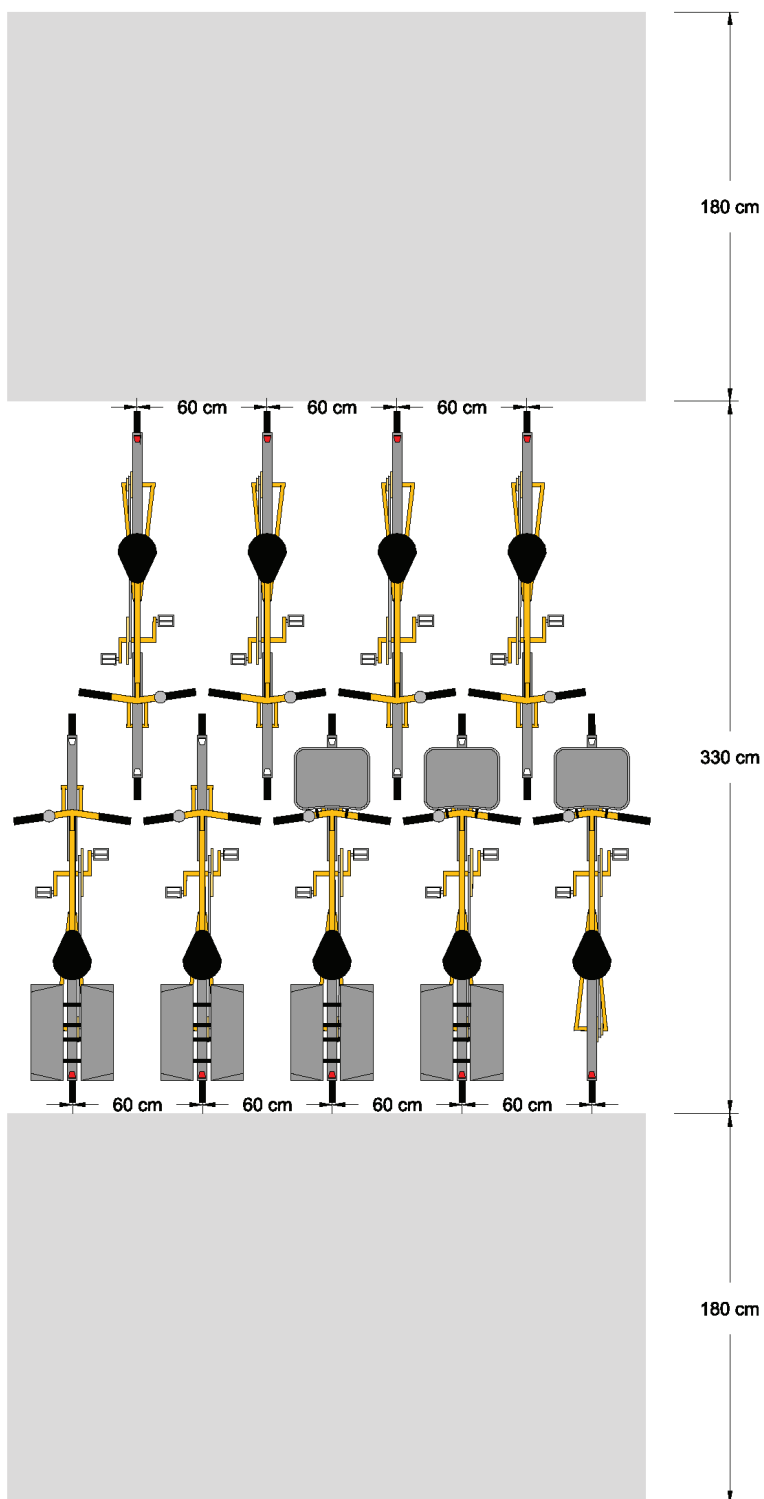


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

C. Dispositions resserrées

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

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

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

- Dispositions avec surélévation alternée de la roue avant

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

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



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

- Disposition en rapprochant les vélos par paires

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

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

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

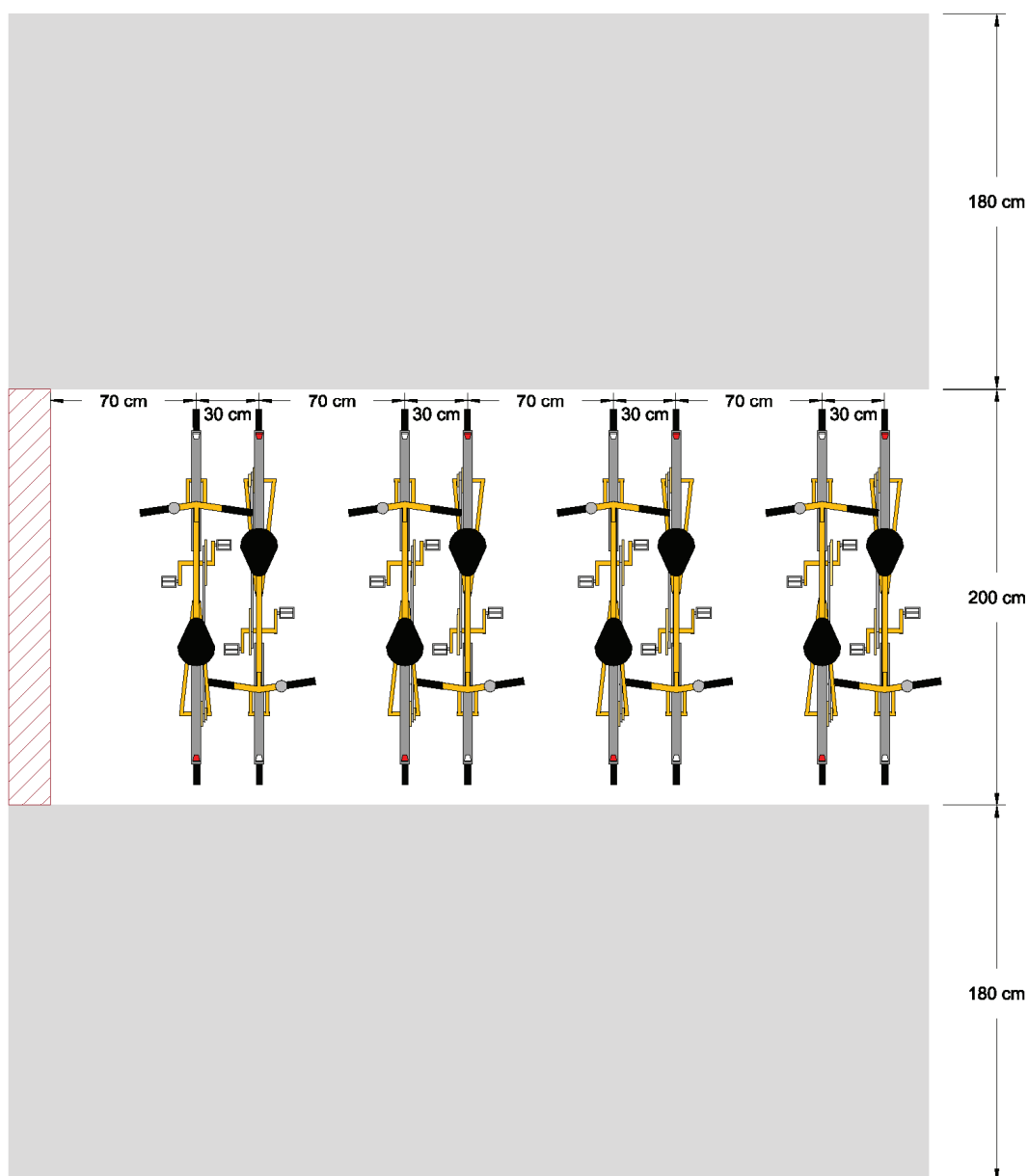


Figure 10 : Disposition par paires

2.4.3. Disposition en épi

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

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

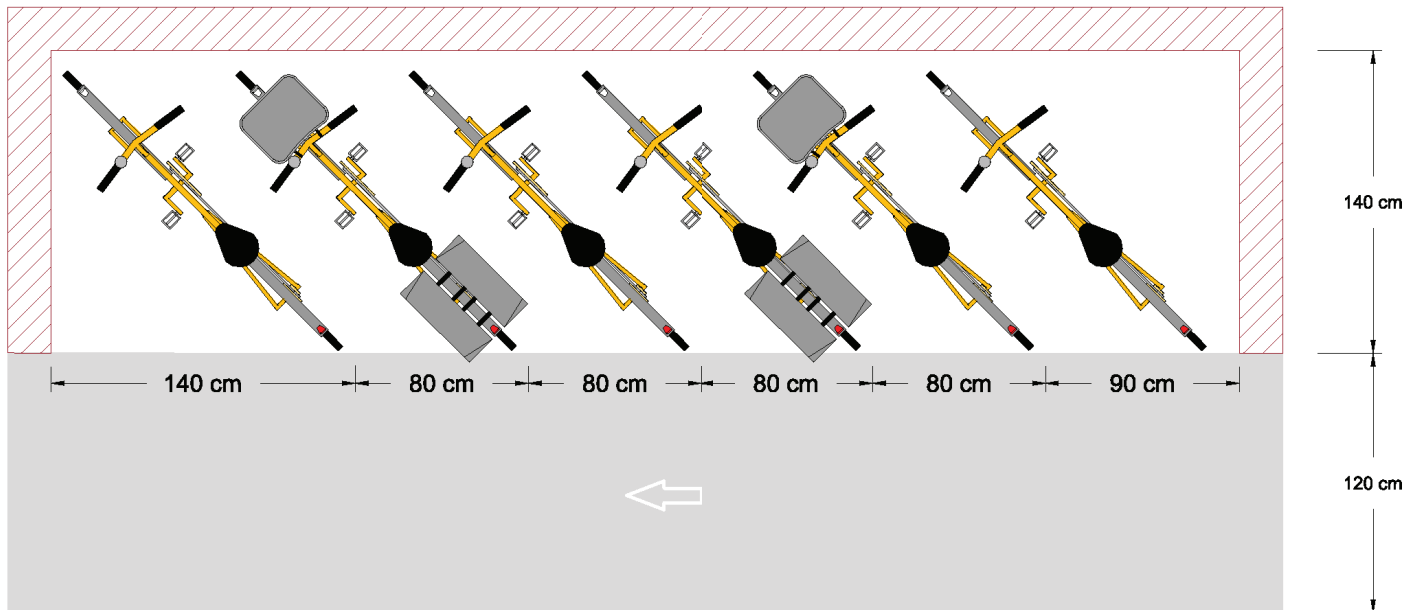


Figure 11 : Disposition en épi à 45°

2.4.4. Disposition longitudinale

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

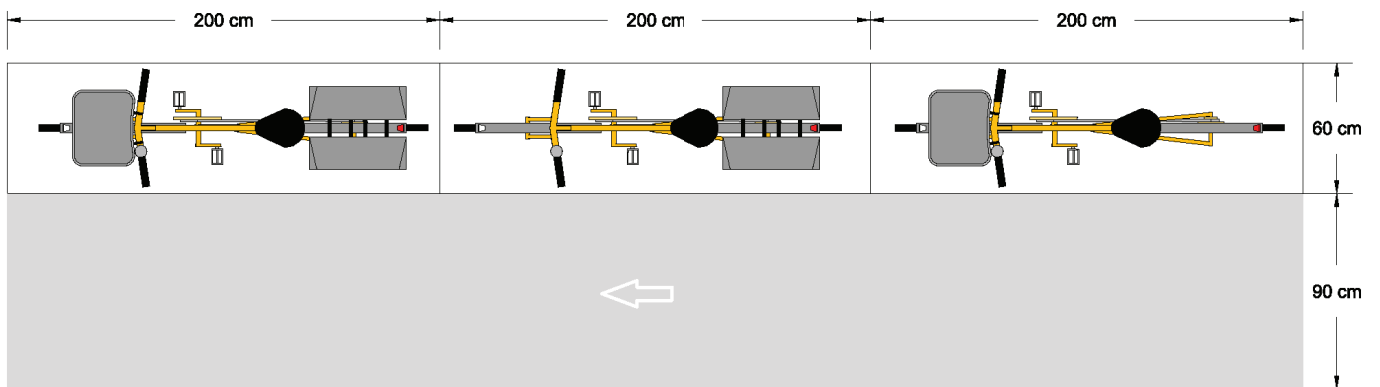


Figure 12 : Disposition longitudinale

2.4.5. Mitoyenneté avec un parking autos / motos

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

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

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

2.4.6. Pente des emplacements

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

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

2.4.7. Hauteurs

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

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

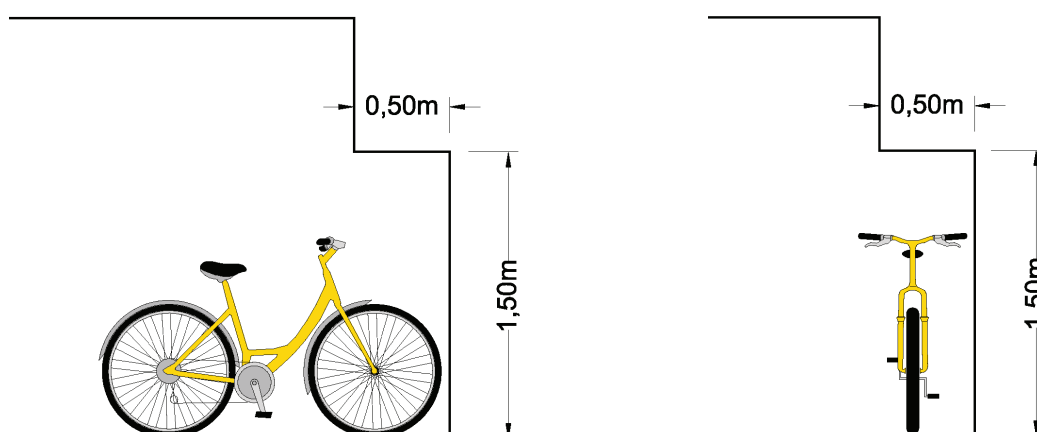


Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)

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

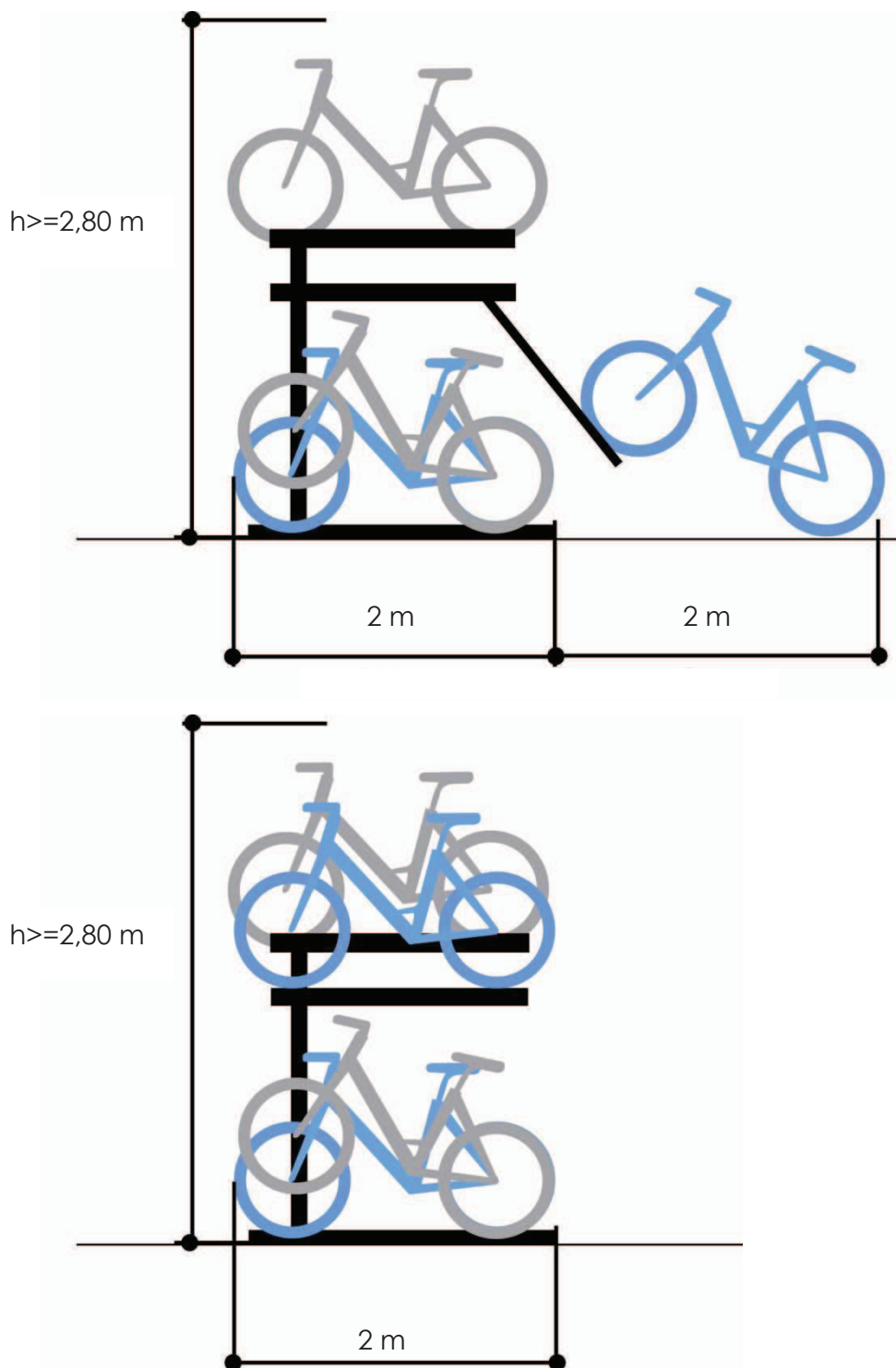


Figure 14 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée

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

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

2.4.8. Cycles à 3 roues et remorques

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

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

3. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

3.1. Cas des bâtiments d'habitation

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l'article R.111-14-4 du CCH, doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

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

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

3.2. Cas des autres bâtiments

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

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

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

Avec :

N : Nombre de places de stationnement vélos

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

PV : part modale vélo ciblée

CF : coefficient de foisonnement⁵ (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 m² 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.

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



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

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

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

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

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

Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo

Tour Pascal B
92055 La Défense cedex

Tél. 01 40 81 27 07

www.territoires.gouv.fr – www.developpement-durable.gouv.fr