



communauté de
communes de la
Baie du Cotentin

PLU.i

RÈGLEMENT

PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA BAIE DU COTENTIN

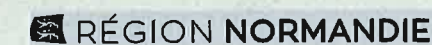
BAIE DU COTENTIN
2, LE HAUT-DICK
50500 CARENTAN LES MARAIS

02 33 71 90 90
contact@ccbdc.fr

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE
EN DATE DU 18 DÉCEMBRE 2024

LE PRÉSIDENT
JEAN-CLAUDE COLOMBEL



SOMMAIRE :

I - INTRODUCTION AU RÈGLEMENT	3	III - RÈGLES PARTICULIÈRES PAR ZONES	21
1- Champs d'application	4	ZONE UE	24
2- Application du règlement eu égard à d'autres réglementations	4	ZONE UG	28
3- Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire	4	ZONE UT	37
4 - Lexique	5	ZONE UZ	41
II - RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	10	IV - RÈGLES PAR ZONES : ZONES A URBANISER	44
ARTICLE 1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	11	ZONE AUG	46
ARTICLE 2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	11	ZONE AUZ	52
ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	14	V - RÈGLES PAR ZONES : ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	56
ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions	14	ZONE A	58
ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14	ZONE N	65
ARTICLE 6 – Patrimoines	15	VI - ANNEXES AU RÈGLEMENT	72
ARTICLE 7 – Stationnement	16		
ARTICLE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées	17		
ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux	19		
ARTICLE 10 – Ordures ménagères	20		

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

- **Prendre connaissance des différents atlas du règlement graphique :**
3c -Prescriptions d'urbanisme ; 3d1 Prescriptions + Risques naturels EAU ; 3d2 Prescriptions + Risques naturels SOL ; 3e: Prescriptions + Patrimoines ;
- **Lire l'INTRODUCTION AU REGLEMENT (chapitre I).**
Elle rappelle les dispositions particulières applicables sur le territoire de la communauté de communes et elle comprend **un lexique** qui précise le sens donné aux termes employés ;
- **Lire les REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES (chapitre II) ;**
- **Lire les REGLES PARTICULIÈRES PAR ZONES (chapitre III et suivants);**

A ces règles s'ajoutent :

- **Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pièce 2b du PLUi) :** Elles fixent des principes, par thèmes (OAP thématiques) et par secteurs (OAP sectorielles), avec lesquels le projet doit être compatible ;
- **Les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)**
Leurs dispositions s'imposent nonobstant les règles précédentes.

Le Rapport de Présentation (pièce 1) et les annexes documentaires (pièces 4) permettent de comprendre les différentes règles et orientations retenues par le PLUi.

I - INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

1- CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes de la BAIE DU COTENTIN (50).

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

Il est constitué d'un règlement écrit (pièce 3a) que complète une liste des emplacements réservés (pièce 3b) et un règlement graphique réparti en plusieurs atlas (pièces 3c, 3d et 3e).

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

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

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la **pièce 4a** dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE du PLUi qui précise leur contenu ou leur lieu de consultation ; Celles le nécessitant, sont reportées sur les plans 4d des Servitudes d'Utilité Publique et Annexes documentaires du PLUi.

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

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

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

Les adaptations mineures

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

Les autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale

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

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

- Article L111-3 du Code Rural ;

La reconstruction après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, 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.

3- RAPPEL DE DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA BAIE DU COTENTIN

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

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

Le droit de Préemption urbain

Suite à la délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2024, le droit de préemption est applicable sur les zones urbanisées et urbanisables (U et AU) **mentionnées dans le plan joint en annexe du PLUi.**

L'édification et modification de clôtures

La délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2024 prise en application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, **soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.**

Le permis de démolir

Il existe dans les périmètres de protections de monuments historiques et sites (classés ou inscrits).

La taxe d'aménagement

Le taux de la taxe d'aménagement par commune ou secteur de commune nouvelle est consultable sur le site internet de la communauté de communes.

4 - LEXIQUE

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

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

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

Accès : entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ouverte à la circulation générale ; 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 ;

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

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ; Ils sont soumis au régime de la déclaration préalable (R421-23) ;

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

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

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

Annexe (voir local accessoire) : construction secondaire, qui apporte un complément fonctionnel à la construction principale. Elle accueille donc des usages secondaires liés à la destination principale et est implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage.

Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.

Artificialisé désigne un sol dont les fonctions écologiques (biologiques, hydriques, ...) ou agronomiques sont altérées. Il peut ainsi être imperméabilisé en raison d'un revêtement ou de constructions ou d'installations, et stabilisés et compactés avec des matériaux composites.

Non artificialisée : est ainsi désignée comme une surface qui est utilisée à usage de cultures ou qui constitue un habitat naturel, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée.

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

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

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close par au moins 3 murs ;

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

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et /ou de délimiter un terrain ;

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

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

Combles : ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris 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 (dits "drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, ...) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, ...).
Nota : Au sens du SCOT du Pays du Cotentin, le commerce et la réparation automobile ne sont pas des commerces de détail.

Cône de vue : espace situé entre un point de vue (repéré par les OAP thématiques) et un élément paysager préservé, où s'applique des restrictions de constructibilité et d'aménagement pour préserver la qualité de la vue sur l'élément visé.

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Cette notion intègre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres, etc.) et ce qui se distingue des bâtiments tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement (=carport), piscines, sous-sol non compris dans un bâtiment, etc.).
En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

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

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

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

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

Densité (R111-21 du Code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Destination : les destinations et sous-destinations sont précisées aux articles R151-27 à 29 du code de l'urbanisme ;

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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

Emprise au sol (en précision de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et les terrasses de plain-pied.
Sont prises en compte pour l'application du présent règlement : les piscines et terrasses surplombant le sol naturel de plus d'un demi-mètre.

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

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments recevant les services d'intérêt collectif. Sont ainsi visés, les constructions publiques ou financés (pour tout ou partie) sur fonds publics recevant :

- les administrations publiques,
- les services d'incendie, de secours, de sécurité,
- l'accueil collectif des enfants (temps scolaire ou périscolaire),
- l'enseignement collectif (y compris les locaux affectés à la recherche),
- la justice, la police, la santé, l'action sociale, l'aide à l'emploi,
- les structures d'hébergements financées par l'État (foyer-logement pour différents publics),
- les équipements sportifs, culturels, ou récréatifs (dont les locaux pour associations, salles des fêtes, musées, salles d'art et de spectacle),
- les lieux de culte,
- les parcs d'expositions, locaux pour foire, etc.

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

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

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

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

Espace vert : espace planté qui peut être aménagé d'allées ou d'aires de jeux. Les aires de stationnement et leurs voies d'accès en sont exclues (sauf mention particulière dans le règlement).

Espace de pleine terre planté : espace qui n'est artificialisé, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Extension (voir local accessoire) : agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUI ;

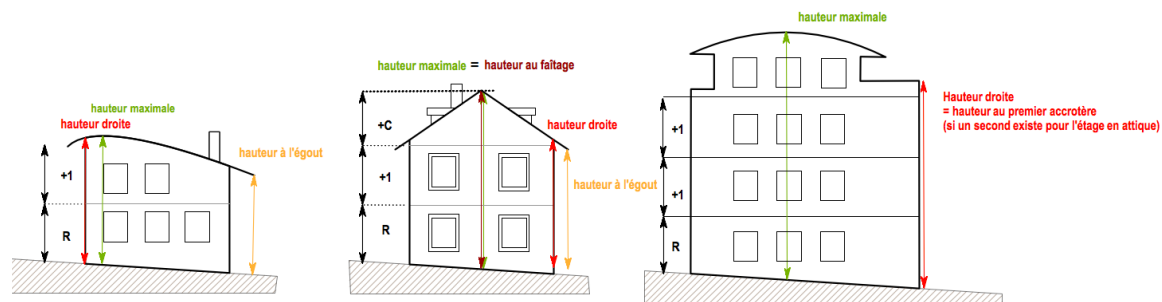
Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLUI. Ainsi, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de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

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

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

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

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



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

Hauteur des constructions (mode de calcul) :

Mesure des hauteurs :

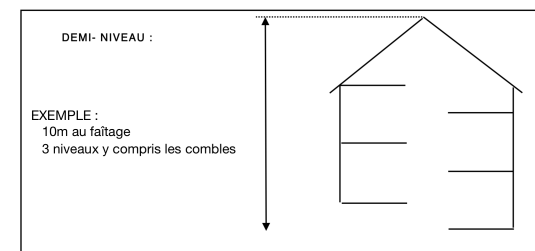
La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande sauf :

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

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

Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, le chauffage, la climatisation, ou la sécurité comme des garde-corps en toiture...) sont exclues du calcul.

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



Hauteur droite :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ;

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 D311-5 du Code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

On désignera par "résidence hôtelière", les hôtels qui louent des appartements ;

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

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

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

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

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

Local accessoire : Lié au fonctionnement de la construction principale, il en fait, soit partie intégrante soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que celle-ci.

Il peut correspondre à des constructions de nature très variée et être affecté à des usages 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, salle de sport d'un hôtel, local de vente pour une ressourcerie, ...

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

Est considéré comme un bâtiment d'habitation intermédiaire (ou logement intermédiaire) un bâtiment où se jouxtent **et** se superposent plus de deux logements distincts, sans parties communes bâties. Les autres sont des bâtiments de logement individuel (ou logement individuel).

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement (L442-1 du Code de l'urbanisme) : constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières 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 de l'élaboration du présent PLUi ;

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

Un carport pour le stationnement d'un véhicule léger, qui répond à cette définition est assimilé à une ombrière.

Refuge (zone)

On retiendra comme définition d'une « zone refuge » pour la protection contre la submersion, celle existante dans le PPRL de Carentan-les-marais (voir en annexes documentaires son règlement) « *La zone refuge est une zone d'attente accessible par tout occupant du bâtiment qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Elle doit être réalisée de manière à permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours et faciliter leur intervention d'évacuation par hélitreuillage ou par bateau.*

Une zone refuge est donc un espace fermé habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) attaché à un bâtiment, accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon, terrasse ...). Les volets et stores des ouvrants ou accès vers l'extérieur devront être pourvus d'un dispositif d'ouverture manuel.

Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population du bâtiment concerné, sur la base de 6 m² augmentée de 1 m² par occupant potentiel :

- *pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du bâtiment, fixé à 3 par logement en l'absence d'autre précision (équivalent surface = 6 m² + 3 x 1 pers/m² = 9 m²),*
- *pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement,*
- *pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.*

Un anneau (ou une lisse d'amarrage) sera scellé dans le gros œuvre pour permettre l'amarrage d'une barque. Il sera implanté à proximité de l'accès extérieur de la zone refuge et, dans la mesure du possible, sur la façade abritée du courant. Dans les zones soumises au risque de submersion marine (zones B3, R1-2, R3) ; La hauteur à laquelle il sera implanté devra être choisie en tenant compte de la cote de référence figurant sur la « carte des cotes de référence ».

NOTA : Lorsqu'un ou plusieurs des niveaux habitables du bâtiment est situé au-dessus de la cote de plancher demandée pour la zone refuge et répond aux critères de dimensionnement et d'accès visés ci-dessus, une autre zone refuge n'est pas nécessaire.

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) (R111-41 à 46 du Code de l'urbanisme) :

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

Résidence service (Article L631-13 du code de la construction et de l'habitation) :

« La résidence-services est un ensemble constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ».

Elle sera prise en compte dans la destination « hébergement » si elle comprend des locaux pour des services communs (accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). Sinon, elle sera prise en compte dans la destination « logement ».

Résidence de tourisme (article D321-1 du Code du tourisme) :

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

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

Solaire : voir « installation » et ombrières »

Submersible : dans le règlement qui suit, cette notion renvoie aux zones potentiellement submersibles (sur le fondement des cartographies de la DREAL ou des travaux du GIEC) parce que situées sous le niveau marin, et non seulement à celles qui le sont dès à présent.

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

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

Teinte

Teinte claire : c'est une teinte à forte luminosité mais à faible saturation, comme un pastel. Elle contient une proportion importante de blanc.

Teinte rabattue (= éteinte) : c'est une teinte à laquelle on a enlevé une partie de son éclat en ajoutant du noir, du gris ou sa teinte complémentaire.

Teinte vive : c'est une teinte saturée et lumineuse, sans noir.

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

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

Voie : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des véhicules.

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

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

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

II - RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Rappel : elles sont complétées par les règles par zones

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

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

- 1- Les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévues dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 2b du PLUI) sont interdits.
- 2- La reconstruction après un sinistre majeur dû à une inondation, une submersion, un effondrement ou un glissement de terrain est interdite.
- 3- Les interdictions applicables aux constructions, installations, et aménagements, dans les zones inondables ou submersibles, en l'absence de PPRL et sous réserve des restrictions prévues par les règles de chaque zone sont indiquées dans le tableau pages suivantes.

Pour prendre en compte les différents types de risques d'inondation (dus à l'affleurement de nappes, le débordement de cours d'eau ou la submersion marine), il est distingué deux secteurs :

- a) Secteur 1 : il concerne les zones inondables et les zones sous le niveau marin (rouge, bleu clair et bleu foncé) indiqués dans l'atlas 3d1 du règlement graphique, sur tout ou partie des communes ou communes déléguées suivantes :

AUDOUVILLE LA HUBERT	ANGOVILLE-AU-PLAIN
BEUZEVILLE AU PLAIN	BRÉVANDS
BOUTTEVILLE	BRUCHEVILLE
CATZ	FOUCARVILLE
HIESVILLE	LES VEYS
RAVENOVILLE	SAINTE-MARIE DU MONT
SAINT-GERMAIN DE VARREVILLE	SAINT-MARTIN DE VARREVILLE
SEBEVILLE	TURQUEVILLE
VIERVILLE	

- HOUESVILLE pour la partie en limite de Saint Come du Mont et à l'est de la voie ferrée,
- SAINT-CÔME-DU-MONT pour sa partie à l'est de la voie ferrée.

- b) Secteur 2 : il concerne les zones inondables et les zones sous le niveau marin (bleu clair et bleu foncé) indiqués dans l'atlas 3d1 du règlement graphique, sur le reste du territoire de la Baie du Cotentin.

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

- 1- Les interdictions sous conditions applicables aux constructions, installations, et aménagements, dans les zones inondables ou submersibles, en l'absence de PPRL et sous réserve des restrictions prévues par les règles de chaque zone, sont indiquées dans le tableau pages suivantes.

voir dans les annexes du présent règlement, les Recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et submersibles

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

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

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

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

- 4- **Délimitation des zones humides** : pour une demande d'aménagement, d'installation ou de construction qui conduirait à l'imperméabilisation (totale ou partielle) d'un secteur non artificialisé de plus de 1000m² et qui serait comprise :

- soit dans une zone urbaine qui n'a pas fait l'objet d'investigation par le PLUi au titre du repérage des zones humides et qui est située dans un secteur repéré par l'atlas de la DREAL comme potentiellement humide,
- soit dans une zone UEv, A ou N située qui comprend un secteur repéré par l'atlas de la DREAL ou les investigations du PLUI comme humide ou potentiellement humide,

une délimitation devra être réalisée par un bureau d'étude compétent et les dispositions prévues par le Code de l'environnement et les SAGE en application seront appliquées.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs préservés en espace planté de pleine terre.

	SECTEUR 1 : secteur de risques d'inondation à dominante maritime			SECTEUR 2 : secteur de risques d'inondation à dominante pluviale	
	BANDE PRECAUTION derrière un ouvrage (quadrillé rouge sur le règlement graphique)	ZONE SITUÉE À PLUS D'UN MÈTRE SOUS LE NIVEAU MARIN DE RÉFÉRENCE (quadrillé bleu marine sur le règlement graphique)	AUTRES ZONES INONDABLES OU SUBMERSIBLES située au-dessous du niveau marin de référence jusqu'à 1m de profondeur	TOUTES ZONES INONDABLES OU SUBMERSIBLES	
CHANGEMENT DE DESTINATION CONSTRUCTIONS	<p>ARTICLE 1 / INTERDICTIONS :</p> <p>Les constructions sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.</p> <p>Sont ainsi en particulier interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouvelles constructions, les locaux accessoires ou les changements de destination ou d'affectation qui conduiraient au renforcement de la capacité d'accueil pour du logement, de l'hébergement (y compris touristique) ou des ERP. - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou de type SEVESO qu'elles résultent de création ou d'extension d'installations existantes. <p>ARTICLE 2 / AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS :</p> <p>Les nouvelles constructions sont interdites sauf :</p> <p><u>- dans les zones urbaines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> > si elles permettent la réduction de la vulnérabilité aux risques dans le secteur (démolition/ reconstruction ; création d'une zone refuge ; etc.) ; > si elles sont nécessaires pour à assurer la salubrité ou la sécurité des personnes ou des biens ; <p>L'augmentation de la surface de plancher restera alors limitée à au plus 10% avec un minima de 20m², pour répondre strictement à cet objectif.</p> <p><u>- dans les zones agricoles, naturelles et forestières :</u> si elles permettent la réduction de la vulnérabilité aux risques des constructions existantes par réaménagement ou création d'une zone refuge.</p>			<p>ARTICLE 1 / INTERDICTIONS</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO qu'elles résultent de création ou d'extension d'installations existantes. - tout nouvel hébergement léger de loisirs (camping, PRL, ...) qu'il résulte d'une création ou d'une extension de la capacité d'accueil existante. - tout logement ou hébergement, dont hôtelier et touristique qui ne respecterait pas la côte de plancher prévues ci-après (y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de la création de bâtiments ou de local accessoire). <p>ARTICLE 2 / AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS</p> <p>Toute construction destinée à être occupée par des personnes ou à recevoir du public devra comporter une "zone refuge" (voir définition dans le lexique et recommandations en annexe).</p> <p>Les travaux d'extension ou de rénovation, ainsi que toute reconstruction conduiront à la réduction de la vulnérabilité aux risques (sécurisation des accès, ancrage, zone refuge, ...).</p>	<p>ARTICLE 1 / INTERDICTIONS</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO qu'elles résultent de création ou d'extension d'installations existantes. - tout nouvel hébergement léger de loisirs (camping, PRL, ...) qu'il résulte d'une création ou d'une extension de la capacité d'accueil existante, à l'exception des aires naturelles de camping. - tout logement ou hébergement, dont hôtelier et touristique qui ne respecterait pas la côte de plancher prévues ci-après (y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de la création de bâtiments ou de local accessoire). <p>ARTICLE 2 / AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS</p> <p>Toute construction destinée à être occupée par des personnes ou à recevoir du public devra comporter une "zone refuge" (voir définition dans le lexique et recommandations en annexe), si elle ne dispose pas d'un accès hors zone inondable.</p> <p>Les travaux d'extension ou de rénovation, ainsi que toute reconstruction, conduiront à la réduction de la vulnérabilité aux risques (sécurisation des accès, ancrage, zone refuge, etc.).</p>

	SECTEUR 1 : secteur de risques d'inondation à dominante maritime			SECTEUR 2 : secteur de risques d'inondation à dominante fluviale
	BANDE DE PRECAUTION derrière un ouvrage (quadrillé rouge sur le règlement graphique)	ZONE SITUÉE À PLUS D'UN MÈTRE SOUS LE NIVEAU MARIN DE RÉFÉRENCE (quadrillé bleu marine sur le règlement graphique)	AUTRES ZONES INONDABLES OU SUBMERSIBLES située au-dessous du niveau marin de référence jusqu'à 1m de profondeur	Toutes zones inondables ou submersibles
COTE DE PREMIER PLANCHER DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	<p>La cote de premier plancher des locaux autorisés et en particulier de ceux devant faire office de zone de refuge sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la côte du niveau marin extrême de référence (NMER) +0,2m, qui figure sur le dernier atlas de la DREAL ; dans les secteurs qui voisinent le PPRL, la côte de référence du PPRL pourra être prise en compte, en cohérence avec la topographie. <p><i>Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'un Plan de Prévention des Risques est opposable (voir les servitudes d'utilité publique/ pièce 4a) : la côte de référence du PPRL s'applique.</i></p> <p>Cependant si la topographie des lieux le justifie, la cote de premier plancher des garages attenants à un logement, pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche, de même que celles des locaux annexes qui ne sont pas clos* (*sans décompte de surface de plancher).</p>			
AMÉNAGEMENTS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS	<p>ARTICLE 1 / INTERDICTIONS : Les nouveaux stockages de matières ou matériaux présentant un risque de pollution des eaux (déchets, ...) sont interdits ;</p> <p>ARTICLE 2 / AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS : Les stockages de fuel ou de gaz seront réalisés hors eau. Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire la vulnérabilité aux risques, sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs (en particulier en aval). Ainsi, les remblais sont interdits sauf s'ils sont indispensables à la protection des constructions et installations existantes ou autorisées, et sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une aggravation du risque en aval. <i>RAPPEL : Dans le lit majeur de la Vire et de ses affluents, les dispositions prévues par le SAGE sur la limitation des ouvrages, installations ou aménagements de plus de 400m2 s'appliquent</i> Les fouilles archéologiques sont autorisées.</p> <p><u>Dans les zones urbaines ou à urbaniser :</u> les infrastructures et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, si elles n'aggravent pas les risques par ailleurs et si elles sont adaptées aux risques.</p> <p><u>Dans les zones agricoles, naturelles et forestières :</u> sont seulement autorisées, les infrastructures et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être édifiés ailleurs ; elles le sont si elles n'aggravent pas les risques par ailleurs, si elles contribuent à la sécurité publique ou à l'autonomie énergétique et si elles sont adaptées aux risques.</p>			
BÂTIMENT SUR SOUS-SOL	Toute création de bâtiment sur sous-sol ou de piscines enterrées est interdite.		La création de bâtiment sur sous-sol est interdite (le sous-sol est entendu comme un espace habitable et utilisable)	
CLOTURE	<p>ARTICLE 1 / INTERDICTIONS : les clôtures formant obstacles à l'écoulement des eaux sont interdites.</p> <p>ARTICLE 2 / AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS : Les clôtures pleines seront adaptées pour permettre l'évacuation des eaux en partie basse.</p>			

RAPPELS :

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 la pièce 4a).

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

Dans la zone de prévention aux abords des canalisations de gaz haute pression, reportée pour information sur le règlement graphique, tout projet devra faire l'objet d'une consultation du gestionnaire de l'infrastructure afin que soient prises en compte des mesures de reculs et de protection en cohérence avec les études de danger (voir les servitudes d'utilité publique dans la pièce 4a).

Dans la zone de prévention aux abords des lignes électriques haute tension, reportée pour information sur le règlement graphique, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent les mesures d'éloignement ou d'isolement adaptées aux bâtiments qu'ils projettent pour des personnes ou des animaux, du fait des risques sur la santé dus à la présence de champs électromagnétiques. Ainsi, seuls les bâtiments qui ne sont pas destinés à recevoir le séjour continu qui conduirait à exposer des personnes à un champ magnétique supérieur à 0,4 microtesla, sont autorisés. (voir les annexes documentaires dans la pièce 4a).

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

Dans les secteurs exposés à un risque de Radon : c'est à dire sur les communes de Tribehou, Montmartin-en-Graignes, Saint-Pellerin et Les Veys qui sont comprises dans la zone 3 de la carte repérant les zones où des émanations potentielles de RADON existent, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils adaptent si besoin, les constructions (isolation/ventilation) après avoir établi le niveau d'émanation (voir les annexes documentaires dans la pièce 4a).

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionné sur la carte publiée sur Géorisques (reporté pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des réseaux, installations et constructions, à la nature des sols.

voir dans les annexes du règlement, les Recommandations pour la construction sur un sol argileux

ARTICLE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

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

ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

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

Rappel :

- les parcs de stationnement de plus de 500m² respectent les dispositions de verdissement et/ou de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L111-19-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières : les infrastructures de production d'énergie photovoltaïque (ou fermes solaires) ne pourront être implantées que sur des terrains ne pouvant plus recevoir d'exploitation agricole, en particulier parce qu'ils sont pollués ou dégradés.

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

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

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS / CLOTURES / PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

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

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

ARTICLE 6 – Patrimoines

ARTICLE 6.1 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 2b

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt (en fonction de leur niveau) font l'objet de mesures spécifiques.

> 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 ces règles.

Patrimoine de niveau 1 :

Il correspond aux constructions et ensembles de constructions classés ou inscrits qui sont gérés par les servitudes d'utilité publique, et donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Patrimoine de niveau 2 :

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

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

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieux avec celles de la construction principale.

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

Les clôtures (composition végétale, murs en pierres, en terre ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions des articles 5.3).

Les nouveaux aménagements, les nouvelles constructions ou extensions ainsi que les modifications apportées à leur architecture préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site et en particulier les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.). Cependant, lorsque l'état sanitaire de ces derniers le nécessite, ils pourront être remplacés.

Patrimoine de niveau 3 :

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

Les clôtures qui contribuent à l'identité d'un quartier, à la qualité d'une construction ou d'un ensemble d'intérêt patrimonial (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.) seront conservées et restaurées. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Elles pourront être prolongées dans la même facture y compris sur les fonds voisins (nonobstant les dispositions de l'article 6.1). Si elles sont démolies, totalement ou ponctuellement, les dispositions de l'article 6.1 s'appliquent.

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

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 2b

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

- **Les espaces boisés (existants ou à créer) classés** en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement. Tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation y est interdit.
 - > Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de Déclaration Préalable.
- **Le maillage de haies** qui est identifié et localisé en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sera globalement préservé et complété pour conforter ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères, en compatibilité avec les dispositions des O.A.P. thématiques et sectorielles.

En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être supprimées lors d'opérations d'aménagement, de construction ou d'urbanisation que si cela est nécessaire à la création d'un bâtiment, à l'élargissement d'une voie, à la création d'un accès ponctuel, à l'amélioration de la sécurité routière, ou à la réalisation d'un aménagement public ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, la plantation supprimée sera compensée par une replantation en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus.

IV - Stationnement et voirie

ARTICLE 7 – Stationnement

Voir les O.A.P. thématiques – Pièce 2b

Dans les zones urbaines ou à urbaniser

Le stationnement des véhicules correspondant à l'ensemble des besoins des constructions, installations ou aménagements d'une unité foncière doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat (à moins de 300m).

En cas d'impossibilité technique, d'aménager les places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire pourra répondre à ses obligations par l'achat des places manquantes dans un parc public de stationnement, ou par leur aménagement dans un espace situé à moins de 300m de son unité foncière. Cependant, pour les commerces de proximité et artisanats assimilés créés dans les zones bâties existantes, le stationnement nécessaire pourra être reporté sur l'espace public, si sa capacité le permet, après accord de la commune.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et faciles d'accès.

Dans les quartiers existants, pour pallier au déficit de stationnement, lors de la modification d'une clôture ou de la réorganisation d'une propriété bâtie, la nouvelle clôture sera disposée de façon à permettre la création d'une place de stationnement non close.

Les aires de stationnement contribueront à la qualité paysagère par des plantations d'arbres et d'arbustes (voir les article 5.4 du règlement des zones) et à leur qualité environnementale par la limitation de l'imperméabilisation de leurs sols et la mise en place d'ombrières destinées à la production d'énergie renouvelable, (sous réserve des autres dispositions du règlement de chaque zone).

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

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme pour certaines activités économiques (articles L111-19, L111-20) ou pour les logements sociaux, intermédiaires ou les structures d'hébergements (articles L151-34, L151-35, L151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Nouveau logement (par construction ou changement de destination) :

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

Pour être prises en compte dans ce quota, les nouvelles places de stationnement devront être réalisées :

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

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

> La compensation répondra aux obligations fixées par le règlementation. L'avis d'un technicien-bocage du PNR ou de la collectivité pourra être requis pour la quantification et la qualification de cette compensation.

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

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

- **Les espaces paysagers ou écologiques remarquables et les plantations (haie, arbre isolé, alignement d'arbres, ...)** qui sont identifiés et localisés sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés et leurs plantations confortées en compatibilité avec les dispositions des O.A.P. thématiques et sectorielles - Pièce 2b. Les changements d'usage qui seraient de nature à compromettre l'intérêt paysager ou écologique du site y sont donc interdits.

Cette préservation n'interdit pas :

- la création d'accès ponctuels, d'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 la sécurité des déplacements ;
- la création de petites constructions ou installations sportives ou récréatives qui ne portent pas atteinte à la protection des plantations remarquables et à l'intérêt du site.

- soit en aérien : elles seront alors non-closes et directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique ;
- soit en parking collectif sous construction : elles ne pourront alors être closes dans des "boxes".

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

- au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement ;

Restaurants :

- 1 place de stationnement par tranche entière de 10m² de salle de restaurant ;
Pour les hôtels-restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte.

Bureaux et activités de services (publics ou privés) :

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 35m² de surface de plancher. Ce quota pourra être revu pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

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

- au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 100m² de surface de plancher. Ce quota pourra être revu, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.

Dans tous les cas, les quotas de stationnement prévus ci-dessus pourront être réduits pour prendre en compte la desserte par les transports en commun ainsi que le stationnement public ou mutualisable disponible à proximité.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Il sera aménagé une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs, lors de l'implantation (par construction ou changement de destination) :

- de nouveaux grands établissements à vocation économique ou d'équipements collectifs,
- de nouvelles installations sportives ou récréatives ouvertes au public,
- ou d'ensembles de logements collectifs ou intermédiaires de plus de 10 logements ;

Cet espace de stationnement sera dimensionné en proportion des besoins des usagers à venir (personnels, clients, utilisateurs, habitants, ...).

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

Dans les zones agricoles ou naturelles et forestières

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces requis pour les véhicules automobiles ou les cycles (nombre de places, voies de desserte, aménagement et plantations) seront donc établis

en fonction des destinations et de l'espace public disponible ou mutualisable à proximité, le cas échéant.

TAILLE DES PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les véhicules automobiles légers : Pour être prise en compte dans le quota précédent :

- 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 de 0,1m du fait de la présence d'un obstacle et ce sur un maximum de 10% de sa longueur.
- La part du quota de stationnement mutualisable devra être librement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

Ces dispositions ne préjugent pas de la dimension des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

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

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

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

Ces dimensions peuvent être adaptées dans le cas de stationnement sur des racks métalliques commercialisés à cet usage.

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.

ARTICLE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

Le passage devra être adapté à la nature et l'importance des flux ainsi qu'à la sécurité routière. Ainsi :

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

Il pourra ainsi être imposé, en fonction du contexte :

- le recul des porches et portails pour permettre le stationnement du véhicule en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie des unités foncières ;
- la création de pans coupés au niveau de l'accès pour la visibilité et la facilité de manœuvre lors des entrées et sorties ;
- le regroupement des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement ;
- lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès sur l'une d'elles ;

Dispositions géographiques particulières pour les accès :

Aucun accès privatif pour les véhicules automobiles ne sera autorisé sur les chemins dont la largeur ou l'équipement est incompatible avec la circulation publique (autre qu'agricole) ou sur des voies très passantes.

Ainsi, aucune création d'accès privatif automobile ne sera possible :

Pour la zone 1AUG :

- à Appeville : routes de Gruchy et de Tournebut,
- à Picauville : sur le chemin des Buts Dorés ;

Pour la zone UZ :

- à Baupte : sur la RD803,
- à Picauville : sur la RD70 ;

Pour la zone 1AUZ :

- à Carentan depuis la Route Américaine ;

Voirie :

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

Leurs profils et emprises seront compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'orientations spécifiques, les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile:

- auront une emprise minimale de 6m en double sens, 4,5m en sens unique. Ces largeurs minimales sont portées à 8m et 6m en zone d'activités (UZ/ 1AUZ).
- comprendront un espace aménagé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes.
- comprendront, dans les quartiers d'habitat, des places de stationnement réparties sur les emprises de voirie (en espace commun) à raison d'au moins une place pour 4 logements;

Les chemins pédestres auront une largeur minimale d'emprise de 2m ; pour les voies cyclables ou mixte, cette emprise minimale est portée à 3m. Cette largeur pourra être ponctuellement réduite pour prendre en compte un obstacle ou une contrainte sur le site.

Les nouvelles voies en impasse desservant plus de quatre logements individuels, seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre le retournement de tous les véhicules amenés à les fréquenter (dont les véhicules de secours ou de ramassage des ordures ménagères).

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

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

V – Autres équipements et Réseaux

ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

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

DEFENSE INCENDIE :

voir en annexe documentaire, le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

EAUX USÉES

En application du zonage d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées. Il l'est aussi lors de l'aménagement de nouveaux locaux nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées ;
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de LA BAIE DU COTENTIN ; Cette demande concernera aussi les changements de destination ou d'usage de bâtiments existants.

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

Rappels :

- Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans des fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Le gestionnaire de l'espace public ou collectif visé par des rejets devra être consulté antérieurement à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Il sera fait application des dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

EAUX PLUVIALES

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

Rappels :

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

ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

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

ECLAIRAGE EXTERIEUR

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

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

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

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

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

ARTICLE 10 – Ordures ménagères

> consulter le règlement communautaire de collecte des ordures ménagères (Pièce 4c)

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

Les opérations d'aménagement d'au moins 10 logements intermédiaires ou collectifs intégreront une zone de compostage collectif, sauf si un service de collecte de biodéchets existe.

III - RÈGLES PARTICULIÈRES PAR ZONES

ZONES URBAINES

Présentation de la zone

La zone UE regroupe les espaces que le PLUi réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de l'importance de leur rôle ou de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.

C'est une zone équipée ou dont l'équipement est programmé par la collectivité. Elle reçoit ou pourra recevoir des constructions, installations ou aménagements pour des équipements ou services, publics ou privés, dès lors qu'ils sont d'intérêt collectif. Ils peuvent présenter des vocations très diverses : culturelle, sportive, récréative, mémorielle, muséale, culturelle, sécuritaire, scolaire, sanitaire, sociale, etc.

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

On distingue au sein de la zone :

- **des secteurs UEx**, artificialisés qui reçoivent des aires de stationnement et ne pourront recevoir que des équipements d'infrastructure ou de petites installations vu leurs situations,
- **des secteurs UEv**, peu ou pas artificialisés et bâtis, qui ont vocation à le rester, du fait de leur contribution à la trame verte et/ou récréative du territoire ou à la limitation de l'artificialisation. Ils sont ainsi principalement destinés à l'accueil d'aires de jeux ou de sports, d'installations pour les loisirs, de parcs et jardins, d'espaces mémoriels dont des cimetières, d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ou des eaux usées, de secteurs de mises en valeur de zones humides.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b du PLUi) qu'elles soient « sectorielles » dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique ou « thématiques » ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit. Ainsi en particulier, il est rappelé que la réglementation du **Plan de Prévention des Risques Littoraux** qui couvre les communes déléguées de Carentan et Saint Hilaire-Petitville prévoit que ses zones « rouges » sont par principe inconstructibles et que ses zones « bleues » sont soumises à des prescriptions particulières.

Règlement de la zone

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

UE1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles UE2 et UE3.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UE	UEv	UEx
Équipements d’intérêt collectif et services publics	A	Asc	Asc
Logements / hébergements	Asc	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	I
Restauration	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail – Cinéma	I	I	I
Activités de services avec accueil d’une clientèle	I	I	I
Bureaux / centre de congrès et d’expositions	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I
Entrepôts	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I
Exploitations agricoles et forestière	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement de destination au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les logements ou hébergements, sauf dispositions de l’article UE2 ;
- Les constructions agricoles à l’exception des serres de production dans des jardins ou des espaces pédagogiques ;
- Les installations solaires non autorisées en UE2.

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

En UEEx et UEv, sont seuls autorisés (sous réserve des règles communes sur la prise en compte des zones humides et des risques naturels) :

- Les voies automobiles, pédestres ou cyclables,
- Les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d’infrastructures publics ou d’intérêt collectif (poste électrique, ...),
- Les constructions liées et nécessaires à l’accueil du public (installations sanitaires, ...) ou pour le bon fonctionnement des équipements présents ;
- Les abris de jardin dans les jardins familiaux, sous réserve d’avoir une emprise au sol inférieure à 12m² et une hauteur totale inférieure à 3m. Ils ne pourront bénéficier d’aucune extension ultérieure ;
- Les ouvrages, installations et aménagements compatibles avec l’équipement présent dans le secteur ;

LOCAUX ACCESSOIRES :

- Sauf en UEv et UEEx : la création d’un local accessoire à usage d’hébergement est autorisée s’il est nécessaire au gardiennage d’un établissement. Elle l’est sous réserve qu’il soit intégré à une construction à usage de services ou d’équipement et qu’il ne puisse en être dissocié ;
- Sauf en UEv et UEEx : la création d’un local accessoire à usage de restauration, de commerce, d’hébergement touristique, de bureaux ou d’entrepôt est autorisée à condition qu’il soit directement lié à un des équipements publics ou d’intérêt collectif existant à proximité ou prévu concomitamment.

INSTALLATIONS SOLAIRES :

- Sauf en UEv et UEEx : elles sont autorisées sur construction ou en ombrière si, par leur dimension, et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l’intérêt des lieux avoisinants. Les installations solaires au sol sur des terrains non-artificialisés (lors de l’approbation du PLUi), ne sont autorisés que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropres à l’agriculture ou la renaturation.

UE3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions spécifiques.

II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE4 – Volumétrie et implantation des constructions

UE 4.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m.
- le long des voies ferrées (en activité) : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.
- le long de la RD971 / Route Américaine : à une distance de l'axe au moins égale à 75m.
- le long de la RN13 : à une distance de l'axe au moins égale à 100m.
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 3m. Cependant un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

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

UE 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m.

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

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

Le long des autres limites séparatives :

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

Cependant l'implantation en limite séparative sera autorisée sur les limites séparatives internes à la zone sous réserve soit :

- de s'adosser à une construction présente sur le fond voisin,
- de présenter sur la limite séparative (et dans la bande de recul de l'article 4.2), une hauteur totale inférieure à 6m ;

Cependant sont autorisées :

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

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

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

UE 4.5 – VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UEx et UEv : l'emprise au sol des constructions est limitée à 2% de la superficie du secteur.

Sur le reste de la zone : pas de limitation.

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

UE5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 5.1 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage ou le quartier environnant.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre les façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.

UE 5.2 – CLOTURES

Les clôtures seront choisies pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un quartier existe, il devra être respecté.

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

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

En limite avec les espaces agricoles et naturels, elles seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur non vive ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes).

Depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service seront masquées. Elles pourront l'être par des clôtures pleines si l'activité le nécessite. Celle-ci seront alors réalisées en cohérence avec les façades du bâtiment ou les clôtures voisines.

En l'absence de clôture, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.

Dans les zones inondables ou submersibles, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse.

Les clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions de cet article, en respectant les objectifs paysagers précédents.

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

voir les O.A.P. – Pièce 2b

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

Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées.

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

Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.

Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés densément d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol.

En UEv : Au moins 80% de la superficie du secteur sera réservée à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront prises en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...). Cette disposition ne s'oppose pas à l'implantation de constructions ou d'installations sur les unités foncières où la superficie imperméabilisée existante (lors de l'approbation du PLUi) excéderait le seuil précédent ; Cependant l'autorisation d'un projet de réaménagement global sera conditionnée à la réduction de l'imperméabilisation.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

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

Présentation de la zone

La zone « urbaine générale » dite **UG** regroupe les quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, existent ou peuvent être accueillis (sous réserve de dispositions spécifiques dans les communes ou communes déléguées où s'applique la Loi Littoral).

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

On distingue ainsi :

- **Les secteurs UG_a** regroupent des quartiers de centre-ville ou centre-bourg, les plus denses du territoire. La plupart des maisons et immeubles y forment des fronts bâtis quasi-continus dont on souhaite préserver la continuité et la cohérence urbaine.
- **Les secteurs UG_b** présentent des formes urbaines mixtes avec des constructions implantées ou non à l'alignement et en limites séparatives ; Ils correspondent souvent à des implantations anciennes de bâtiments vernaculaires que des pavillons ou hangars sont venus juxter, au fil des dernières décennies. Les hauteurs y sont la plupart du temps, celles du bâti vernaculaire, la densité est intermédiaire entre le secteur UG_a et le secteur UG_c. Le règlement autorise leur densification dans le respect de l'épannelage actuel.

On y distingue un sous-secteur UG_{bm} pour prendre en compte le statut de « secteur déjà urbanisé », retenu par le SCOT en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, la mixité fonctionnelle et la densification sont limitées par les dispositions de la Loi Littoral.

- **Les secteurs UG_c** regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement y favorise la densification « douce » et le déploiement de plus de mixité fonctionnelle, c'est-à-dire de nouvelles possibilités d'extension de l'existant et d'implantation de commerces et services, sans que ne soit remis en cause, leur cadre de vie.

On y distingue un sous-secteur UG_{cm} pour prendre en compte le statut de « secteur déjà urbanisé », retenu par le SCOT en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme. Dans ce secteur, la mixité fonctionnelle et la densification sont limitées par les dispositions de la Loi Littoral.

- **Les secteurs UG_d** regroupent des quartiers qui se caractérisent par la mixité de leur occupation ou de leurs formes urbaines. Ils se différencient des autres quartiers, par la diversité des destinations qu'ils accueillent, par la hauteur ou la taille de leurs immeubles, la variabilité de leur densité d'urbanisation et de modes d'implantation. Le règlement facilite leur évolution et vise au renforcement de leur identité urbaine et paysagère.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b) qu'elles soient sectorielles dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, ou thématiques ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit. Ainsi en particulier, il est rappelé que la réglementation du **Plan de Prévention des Risques Littoraux** qui couvre les communes déléguées de Carentan et Saint Hilaire-Petitville prévoit que ses zones « rouges » sont par principe, inconstructibles et que ses zones « bleues » sont soumises à des prescriptions particulières.
- La Loi Littoral s'applique dans les communes ou communes déléguées suivantes :
 - AUDOUVILLE LA HUBERT
 - ANGOVILLE-AU-PLAIN
 - BRÉVANDS
 - BRUCHEVILLE
 - FOUCARVILLE
 - LES VEYS
 - RAVENOVILLE
 - SAINT-CÔME-DU-MONT
 - SAINT-GERMAIN DE VARREVILLE
 - SAINT-MARTIN DE VARREVILLE
 - SAINTE-MARIE DU MONT
 - VIERVILLE

POUR INFORMATION :

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

Règlement de la zone

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

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

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

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles UG2 et UG3.

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

* dans le cadre d'un changement de destination,

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UGa	UGb	UGc	UGd	UGbm UGcm
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	A	Asc
Logements / hébergements	A	A	A	A	Asc
Hébergements hôteliers et touristiques	A	A	A	A	Asc
Restauration	A	A	A	A	Asc*
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	A sc	A sc	A sc	A sc	Asc*
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A sc	A sc	A sc	A sc	Asc*
Bureaux / centre de congrès et d'expositions Cinéma	A	A	A	A	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I	I	I	I
Exploitations agricoles ou forestières	A sc	A sc	A sc	A sc	Asc*

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, ...), pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- La création ou l'extension de dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- **Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global**, inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme : les nouvelles constructions, à l'exception d'une construction ou extension de construction représentant au plus 20m² 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 lors de l'approbation du PLUi.
- **Dans les secteurs de démolition préalable** inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction, préalablement à la démolition des constructions vétustes présentes sur les unités foncières visées.
- **Dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale**, inscrits sur le règlement graphique en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des restaurants, commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce est interdit sauf au profit de l'une de ces destinations ou sous-destinations.
Cette règle ne s'applique pas :
 - aux parties communes nécessaires au fonctionnement des parties des bâtiments utilisées pour une autre destination (hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, ...) ;
 - aux locaux vacants depuis plus de 5ans à compter de l'approbation du PLUi ;
- **Dans les secteurs de valorisation paysagère (lisière d'urbanisation, espace tampons jardins et parcs, dont ceux de cœurs d'îlot, ...)** délimités sur le règlement graphique, les nouvelles constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles prévues en UG2.

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

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

Les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés, s'ils sont destinés à des usages compatibles avec la proximité d'habitat, ainsi :

- Pour les constructions et installations agricoles : les annexes (dont les serres) et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sont autorisées sous réserve du respect de la condition précédente ;
- Les installations solaires sont autorisées sur construction ou en ombrière si, par leur dimension, et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les installations solaires au sol sur des terrains non artificialisés (lors de l'approbation du PLUi), ne sont autorisés que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropres à l'agriculture ou la renaturation.
- Les dépôts de déchets, matériaux, matériels ou véhicules ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances ou risques de pollutions) avec le voisinage et l'environnement où ils s'insèrent.

Dans les secteurs de valorisation paysagère délimités sur le règlement graphique sont autorisés :

- les annexes ou extensions de logements existants, si elles présentent au plus 20m² d'emprise au sol (au total) par unité foncière existante dans le secteur. Elles ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures ;
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés (dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement) ;
- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction des arbres d'intérêt paysager : les accès, les voies pédestres ou cyclables, les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux), les aires de stockage et de stationnement ;

Dans les secteurs UGbm et UGcm, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme :

- l'extension ou l'implantation de constructions ou installations ne peut pas conduire à l'extension du périmètre bâti existant pour le secteur.
- les constructions ne sont autorisées que pour les destinations de logements, d'hébergements (dont hôteliers et touristiques) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les autres destinations autorisées (voir le tableau), seul le changement de destination est autorisé (pour des activités compatibles avec l'habitat) ; Aucune extension ou annexe ne sera ensuite possible.

Dans la zone UG_b recevant les « cabines de plages » de Ravenoville :

Pour la protection du patrimoine formé par cet ensemble bâti, seules sont autorisées l'extension limitée des constructions existantes et la reconstruction à l'identique, sous réserve des dispositions qui seraient nécessaires à la mise en sécurité contre les risques littoraux (évacuation par l'étage, renforcement de la structure bâtie, ...).

Elles le sont sous réserve ;

- que les ruptures entre les constructions soient maintenues ;
- que les extensions pérennisent les variations existantes de gabarits dans la séquence bâtie que constituent les cabines. Pour cela, chaque cabine conservera un rapport entre la largeur de pignon et la hauteur proche d'un sur deux ;

UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Diversification de la production de logements

Les opérations d'aménagement ou de constructions respecteront les objectifs de diversification de l'offre de logements et d'hébergements mentionnés dans les OAP thématiques du PLUi (OAP U3) et précisées (le cas échéant) dans les OAP sectorielles.

En l'absence d'OAP sectorielle, sur les secteurs ou unités foncières d'au moins 0,5ha de superficie totale, la programmation devra être compatible avec l'orientation de Niveau 1 (indiquée dans les OAP thématiques).

Maitrise de l'implantation des commerces de détail et des artisanats ou services assimilés, au sens du SCOT du Cotentin

RAPPEL : l'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT du Pays du Cotentin qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'une autorisation d'aménagement commercial. Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

Nota : les adaptations prévues par l'article 7 des règles communes sur le stationnement sont applicables aux dispositions qui suivent.

Dans les zones UG des villes de Carentan/Saint-Hilaire-Petitville, de Sainte-Mère-Église et de Picauville :

La création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail est autorisée dans les secteurs de centralités commerciales désignés par les O.A.P. thématiques du PLUi (OAP U4). En dehors de ces secteurs, la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

UG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les hauteurs maximales autorisées sont :

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

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

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

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

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

détail d'une surface de plancher *supérieure à 300m²* est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant. Pour tout projet de plus de 150m² de surface de plancher, l'unité foncière du projet intégrera les accès, espaces de stationnement et de livraison nécessaires au projet.

Dans les zones UG des bourgs de Baupte, Chef-du-Pont, Sainte-Marie-du-Mont et Sainteny :

La création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail est autorisée dans les secteurs de centralités commerciales désignés par les O.A.P. thématiques du PLUi (OAP U4). En dehors de ces secteurs, la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail d'une surface de plancher supérieure à 200m² est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant. Pour tout projet de plus de 150m² de surface de plancher, l'unité foncière du projet intégrera les accès, espaces de stationnement et de livraison nécessaire au projet.

Dans les zones UG du reste du territoire :

La création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail d'une surface de plancher supérieure à 200m² est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

Sur l'ensemble de la zone :

L'extension d'un commerce de détail ou d'un ensemble de commerces* de détail, qui existe à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi et qui est situé en dehors des centralités commerciales précédentes, est autorisée, si elle ne conduit pas la création de plus de 50% de surface de plancher supplémentaire, avec un maximum de 300m² de surface de plancher pour les villes de Carentan/Saint-Hilaire-Petitville, de Sainte-Mère-Église et de Picauville, et de 200m² de surface de plancher sur le reste du territoire.

** au sens de l'article L752-3 du Code du commerce*

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.

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

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

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

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

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, les constructions seront implantées :

- le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m.
- le long des voies ferrées (en activité) : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m.
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) à l'alignement ou avec un recul au moins égale à 2m.

DE PLUS :

- En UGa : Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) **seront** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement ou en recul de l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile.

Seules des annexes peuvent alors être implantées en second plan.

Cependant,

- des retraits seront possibles pour assurer la sécurité des échanges, servir la qualité architecturale de la construction ou la qualité urbaine (lors de la présence d'un alignement d'arbres, pour la création d'espace collectif ouvert à la fréquentation du public,...) ;
- si la continuité du front bâti est assurée par une construction ou par un mur de maçonnerie traditionnelle (en pierre ou brique, surmonté ou non de ferronnerie) d'une hauteur au moins égale à 2m, alors les nouvelles constructions pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait sera au moins égal à 2m, sauf devant un garage dont la porte ouvre sur la voie, où il sera au moins égal à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

En l'absence de front bâti le long d'une voie, les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 2m.

- En UGb : Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) **peuvent être** implantées dans le prolongement des fronts bâtis (continus ou non) qui existent à l'alignement (ou en recul de l'alignement) des voies ouvertes à la circulation automobile, sauf :

- o devant un garage dont la porte ouvre sur la voie : le retrait de la construction ou partie de construction sera alors d'au moins 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

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

- UGc et UGd : Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce retrait sera au moins égal à 5m devant un garage dont la porte ouvre sur la voie, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie,

Cependant :

- en UGb et en UGc (et plus particulièrement en UGbm et UGcm) lorsqu'existe, le long d'une voie ou au sein d'un quartier, une identité urbaine ou un patrimoine paysager qui résultent soit de fronts bâtis (continus ou non) implantés à l'alignement (ou en retrait de l'alignement), soit d'un mode particulier d'implantation des constructions (implantation des pignons à l'alignement, implantation le long d'une cour ou d'une place, rythme des volumes le long d'une voie, etc.), les constructions à venir devront les respecter. Ces dispositions pourront être adaptées pour des bâtiments publics ou d'intérêt collectif afin de servir la qualité de leur insertion dans l'espace public.
- sur l'ensemble de la zone, en fonction du contexte, un retrait supérieur pourra être exigé par le gestionnaire de la voie pour la bonne gestion des flux ou pour la sécurité routière.

UG 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

En UGa :

- Dans une bande 15m comptée par rapport au front bâti existant (à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriétés. Sinon, elles le sont avec un retrait au moins égal à 2m. Cependant, si les façades qui regardent les limites séparatives latérales comprennent des baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation, alors elles seront implantées avec un retrait au moins égal à 4m.

- Au-delà de la bande de 15m, les constructions sont implantées :
 - o soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m,
 - o soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

En UGb et UGc, les constructions sont implantées :

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

En UGd, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Ce recul sera au minimum de 2m.
- soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Sur l'ensemble de la zone :

- L'implantation en limite séparative sur une plus grande hauteur est autorisée pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sur les limites créées à l'intérieur d'une opération d'aménagement, dans les conditions fixées par son règlement.
- L'extension limitée d'une construction qui existe et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Rappel pour prise en compte :

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

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, avec un minimum de 2m.

- en UGb et UGc : cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;
- en UGa et UGd : cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (= ouvertures avec vue) ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal,
- entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m²,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

UG 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

> Rappel : les règles édictées par le P.L.U.I. sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance

En UGa : L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des voies publiques* ouvertes à la circulation automobile. Au-delà de cette bande, elle est limitée à 30% de la superficie restante de l'unité foncière.

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

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

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

Cependant, sur les unités foncières déjà construites lors de l'approbation du PLUI, l'ajout d'un maximum de 20m² d'emprise au sol supplémentaire, pour une annexe ou une extension, est autorisé, nonobstant les dispositions précédentes.

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

UG5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*Voir les O.A.P. – Pièce 2b***UG 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

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

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieux avec celles de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée,
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

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

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

Le cas particulier des cabines de plage de Ravenoville :

Cet ensemble unique de patrimoine balnéaire sur le territoire communautaire fait l'objet de prescriptions particulières afin de préserver ses particularités architecturales et urbaines dans un contexte où il est fragilisé par les risques climatiques.

Rappel UG 2:

- Dans ce secteur, seules sont autorisées, les extensions limitées des constructions existantes et la reconstruction à l'identique, sous réserve des adaptations nécessaires à la mise en sécurité contre les risques littoraux (évacuation par l'étage, renforcement de la structure, ...).
- Les ruptures entre les constructions seront maintenues.
- L'évolution des constructions pérennisera les variations existantes de gabarits dans la séquence bâtie que constituent les cabines. Pour cela, chaque cabine conservera un rapport entre la largeur de pignon proche et la hauteur d'un sur deux.

Les constructions conserveront un faitage principal perpendiculaire à la côte.

Les couleurs des constructions devront conforter la diversité chromatique des cabines tout en s'intégrant dans la séquence bâtie. Pour cela :

- chaque construction présentera une couleur dominante, différente de celle des constructions voisines,
- les couleurs sombres (noir, grenat, bleu nuit, etc.) sont interdites,
- une bichromie sera privilégiée. Une couleur complémentaire sera privilégiée pour souligner les ouvertures/percements (menuiserie, volets, etc.) et les éléments de modénature (faux pans de bois et linteaux, lambrequins, etc.).

Les extensions présenteront une couleur identique à la construction principale ou en harmonie avec cette dernière.

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures avoisinantes et/ou la construction elle-même.

UG 5.2 - CLOTURES

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

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

Les clôtures seront choisies pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou au paysage d'un ensemble urbain, il sera préservé ou continué (dans le respect des matériaux, couleurs et hauteur), pour le maintien de son identité paysagère.

Sinon, les dispositions ci-après s'appliquent.

- Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; Il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance ;
- La hauteur totale maximale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m, sauf pour préserver la continuité d'un alignement par rapport à la rue ou à la limite séparative, du fait du relief ou de différences de niveaux entre unités foncières ;
- Les murs de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (en compatibilité avec la gamme colorée présentée dans les OAP) ;
- Depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service seront masquées ;
- Sur rue, les clôtures pleines (hors dispositifs d'accès) auront une hauteur maximale de 0,8m. Elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie jusqu'à concurrence de 2m ;
- En l'absence de clôtures, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure ;
- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Dans les zones potentiellement inondables ou submersibles, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse ;
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, elles seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur non vive ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) pour permettre la transparence écologique.

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

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

Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions ;

- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés densément d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol.

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

- Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.
- Il sera préservé une surface en pleine-terre (non-imperméabilisée et plantée) dont la superficie sera au moins égale :
 - en UGa : 20% de la partie de la parcelle qui n'est pas située dans la bande des 15m comptée par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
 - en UGb et UGd : 20% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;
 - en UGc : 30% de la superficie de l'unité foncière pour l'habitat ; 15% pour les autres destinations ;
- Les opérations d'aménagement ou de construction de logements, réalisées sur une unité foncière d'au moins 5000m², comprendront un ou des espaces verts communs plantés dont la superficie sera au moins égale à 5% de la superficie de l'opération d'aménagement. Ils seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.

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.

Présentation de la zone

La zone UT regroupe les sites que le PLU réserve à des hébergements hôteliers ou touristiques et aux aménagements et activités d'accueil et de loisirs qui leur sont liés.

Ils peuvent aussi comprendre des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles ou liés à cette destination principale.

Présentant un intérêt majeur pour l'attractivité du territoire, ils sont regroupés dans une zone spécifique afin que cette capacité d'accueil soit préservée.

La zone UT est ainsi une zone équipée ou dont l'équipement est programmé à court terme, qui reçoit ou pourra recevoir, suivant les secteurs, des constructions, installations ou aménagements pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des hôtels, des parcs résidentiels de loisirs, des campings, des hébergements touristiques ou des hébergements légers de loisirs.

Elle est divisée en trois secteurs :

- **Les secteurs UTc (« c » comme camping)** prennent en compte les sites d'hébergements légers de loisirs présents à l'écart de la frange littorale, sur Sainte-Mère-Église et Carentan et en projet, sur Turqueville ;
- **Le secteur UTh (« h » comme hôtel)** regroupe les terrains constructibles autour du château et de l'église de Ravenoville, dédiés à de l'hébergement et des services d'intérêt touristique ;

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Pièce 2b du PLUi) dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 2b du PLUi) ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit. Ainsi en particulier, il est rappelé que la réglementation du **Plan de Prévention des Risques Littoraux** qui couvre les communes déléguées de Carentan et Saint Hilaire-Petitville prévoit que ses zones « rouges » sont par principe inconstructibles et que ses zones « bleues » sont soumises à des prescriptions particulières.

Règlement de la zone

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

UT1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles UT2 et UT3.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UTc	UTh
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	Asc
Hébergements hôteliers et touristiques	Asc	A
Restauration	I	Asc
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail - Cinéma	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	Asc
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	A
Commerces de gros	I	I
Entrepôts	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	I
Exploitations agricoles et forestière	I	I

Sont interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les logements ou hébergements sous réserve des dispositions de l'article UT2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ;
- **Dans les secteurs de valorisation paysagère (lisière d'urbanisation, espace tampons jardins et parcs, dont ceux de cœurs d'îlot, ...)** délimités sur le règlement graphique, les nouvelles constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles prévues en UT2.

UT2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, s'ils sont liés ou compatibles avec l'activité touristique du secteur (en particulier en termes de flux ou de nuisances).

Logements/ hébergements :

- seule la création d'un local accessoire à usage d'hébergement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement, ou à l'accueil de son personnel saisonnier. Elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage de services ou d'équipements et qu'il ne puisse en être dissocié.
- L'extension limitée et les annexes des logements existants ;

Hébergements hôteliers et touristiques :

- **En UTc**, seuls sont autorisés :
 - o les campings,
 - o les parcs résidentiels de loisirs qui reçoivent des résidences mobiles ou des habitations légères de loisirs de moins de 35m² de surface de plancher,
 - o les aires de stationnement et de service pour les camping-cars et les ombrières
 Sur Carentan, ils le sont dans les limites fixées par le règlement du PPRL ;

Activités de service liées à l'hébergement touristique :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des activités touristiques ou récréatives sont autorisés s'ils sont liés aux hébergements touristiques existants ou autorisés et qu'ils ne conduisent pas à des nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel lorsqu'il existe.

Installations solaires :

- Elles sont autorisées sur construction ou en ombrière si, par leur dimension, et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les installations solaires au sol sur des terrains non artificialisés (lors de l'approbation du PLUi), ne sont autorisés que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropre à l'agriculture ou la renaturation.

Dans les secteurs de valorisation paysagère délimités sur le règlement graphique sont autorisés:

- les annexes ou extensions de logements existants, si elles présentent au plus 20m² d'emprise au sol (au total) par unité foncière existante dans le secteur. Elles ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures ;
- les ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le projet paysager de l'ensemble ;
- les parcs, jardins et espaces verts plantés (dont ceux prévus par les dispositions de ce règlement) ;
- s'ils ne conduisent à l'imperméabilisation que d'une partie mineure des sols et qu'ils ne supposent pas la destruction des arbres d'intérêt paysager : les accès, les voies pédestres ou cyclables, les aménagements et installations pour les sports et les loisirs (dont les aires de jeux).

UT3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UT4 - Volumétrie et implantation des constructions

UT 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

En UTc :

- la hauteur des constructions restera inférieure à 9m,
- l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur est autorisée.

En UTh :

- la hauteur des résidences mobiles ou habitations légères de loisirs restera inférieure à 5m,
- la hauteur des autres constructions restera inférieure à 9m,
- l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur est autorisée.

Sur Ravenoville, ces dispositions s'appliquent sous réserve de la qualité de l'insertion paysagère au sein du site d'intérêt patrimonial du château.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).

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

Les constructions et installations sont implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 3m.

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

UT 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions et installations sont implantées avec un retrait au moins égal à 3m. Elles peuvent être implantées en limite séparative de propriétés, lorsque celle-ci ne bordent pas un quartier d'habitat.

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

Pas de règles particulières.

UT 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UTc et UTh : l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du secteur.

En UTc, les mobil-homes ou hébergements légers de loisirs ne sont pas pris en compte pour ce calcul.

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

UT5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

UT 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Lorsque les constructions existantes au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage ou le quartier environnant.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre les façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.

UT 5.2 - CLOTURES

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

Les clôtures seront choisies pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou au paysage d'un ensemble urbain, il sera préservé ou continué (dans le respect des matériaux, couleurs et hauteur), pour le maintien de son identité paysagère. Sinon :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.
- En l'absence de clôture, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.

- Les nouvelles clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, elles seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur non vive ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) pour permettre la transparence écologique.

Rappel : Dans les zones inondables ou submersibles, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse.

UT 5.3 - 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 invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites.

Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées.

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

Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.

Elles seront masquées depuis l'espace public par des haies basses taillées (en l'absence d'autres clôtures).

Les espaces non-bâti seront largement plantés.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

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

Présentation de la zone

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

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

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

Pour préserver leur capacité d'accueil et la capacité de développement des entreprises présentes, la création de logements y est strictement encadrée.

On distingue ainsi :

- **des secteurs UZa** correspondant aux sites aménagés pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population ;
- **des secteurs UZb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de nouveaux commerces de détail ou artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros et le commerce automobile restant autorisés) ;
- **des secteurs UZc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;
- **un secteur UZd** correspondant à la zone d'activités aquacoles de Sainte-Marie-du-Mont ;
- **des secteurs UZx** correspondant à des espaces en lisières des zones d'activités, aménageables mais non constructibles.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Pièce 2b du PLUi) dans les périmètres indiqués sur le règlement graphique, et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (Pièce 2b du PLUi).
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit. Ainsi en particulier, il est rappelé que certains secteurs de la zone sont concernés par la réglementation du **Plan de Prévention des Risques Littoraux** qui couvre les communes déléguées de Carentan et Saint Hilaire-Petitville (en particulier par des zones « rouges », par principe inconstructibles ou par des zones « bleues » soumises à des prescriptions particulières).
- La Loi Littoral s'applique sur la commune de Sainte-Marie-du-Mont (secteur UZd).

POUR INFORMATION :

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

Règlement de la zone

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

UZ1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles UZ2 et UZ3.

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

*** pour la réalisation d'installations ou d'aménagements liés à la zone constructible

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UZa	UZb	UZc	UZd	UZx
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	A	Asc
Logements / hébergements	I	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	A	A	I	I
Restauration	I	A	A	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail - Cinéma	A sc	A sc	A sc	A sc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A sc	A	I	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	A	A	A	I	I
Commerces de gros	A	A	A	I	Asc***
Entrepôts	A	A	A	A sc	Asc***
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	A	A	I	Asc***
Exploitations agricoles et forestière	A	Asc	I	A sc	Asc***

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- **En UZx :**
 - o Toutes les constructions à l'exception de celles nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, dont la taille ne remet pas en cause le caractère non bâti du secteur ;
 - o La poursuite de l'imperméabilisation des sols (sauf ouvrages de gestion des eaux pluviales, de défense incendie, ...) ;
- **Dans les secteurs de valorisation paysagère (lisière d'urbanisation, espace tampon, ...)** délimités sur le règlement graphique, les nouvelles constructions ou installations sont interdites.

UZ2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En UZd :

- les dispositions des articles L121-16 et L121-17 s'appliquent. Seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées ;

En UZx, pour préserver le caractère non-bâti de ces franges urbaines et sous réserve de la plantation de masques paysagers en lisière de l'espace naturel ou agricole environnant, seuls les installations et aménagements suivants sont autorisés :

- les accès, voies, aires de stationnement et aires de stockages extérieurs, sous réserve de ne pas poursuivre l'imperméabilisation des sols et qu'ils soient sans risque de pollution des milieux naturels ;
- les bassins de décantations, de gestion des eaux pluviales ou ouvrages de défense incendie ;
- les ombrières (au sens du lexique) pour des aires de stationnement ou la couverture de stockages ;
- les installations solaires au sol, sur des terrains non artificialisés (lors de l'approbation du PLUi), ne sont autorisés que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropre à l'agriculture ou la renaturation ;

Sauf en UZx et, en UZd dans la bande des 100m (au titre de la Loi littoral) :

- un local accessoire à usage d'hébergement est autorisé s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement ou à l'hébergement de personnel sur le site, vu les nécessités de l'activité. Il l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne

puisse en être dissocié ; Sa superficie sera au plus égale à 1/4 de celle de la construction dans lequel il s'insère. Dans les zones soumises à un risque de submersion marine, ils devront être réalisés de façon à former une zone refuge et à pouvoir être évacués en partie haute (toiture, bacon, ...);

- Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur ;
- Les stockages extérieurs de matériels ou matériaux visibles le long des voies sont autorisés sous réserve d'aménagements paysagers d'accompagnements (haie basse taillée, alignement d'arbres, ...). Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- L'extension limitée des constructions qui ne sont plus autorisées par le présent règlement, reste possible sous réserve :
 - o Pour les logements existants : qu'elle reste au plus égale à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - **pour les constructions ne comptant pas de surface de plancher*
 - o Pour les commerces : de l'application des orientations du SCOT du Pays du Cotentin ;
 - o Pour les autres activités : que l'extension ne soit pas de nature à remettre en cause l'accueil des destinations autorisées dans la zone ou de nature à renforcer les risques et nuisances sur les fonds voisins.
- Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage, sont autorisés. Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, ...) ; Cette disposition s'applique lors de la création d'un établissement ou lors d'un changement de destination.

UZ3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat : la création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone, seule la création d'un local accessoire à usage d'hébergement, lorsqu'il est indispensable à l'activité, est autorisée ; Il l'est dans les conditions fixées à l'article UZ2.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), Drive, cinéma et activité de service (au sens du SCOT du Pays du Cotentin) :

En UZc : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail dont la surface de vente est inférieure à 300m² est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

Sur les autres secteurs : la création de commerces de détail est interdite (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant). Seule l'extension des commerces existants à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi est autorisée, si elle ne conduit pas à la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire, avec un maximum de 300m² de surface de vente et si elle ne perturbe pas le fonctionnement du secteur et des établissements voisins.

** au sens de l'article L752-3 du Code du commerce*

Rappel : l'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT du Pays du Cotentin qui précise les prescriptions à respecter pour l'obtention de l'autorisation d'aménagement commercial.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UZ4 - Volumétrie et implantation des constructions

UZ 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

En UZa, UZb et UZc : aucune disposition ;

En UZd : les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 5m et une hauteur au faitage au plus égale à 9m ;

En UZx : sans objet.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux et que l'extension ne conduise pas à une augmentation des nuisances pour les quartiers d'habitat qui existeraient alentours.

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

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

- ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
- ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.
- ne sont pas applicables aux ombrières de parking destinées à la production d'énergie renouvelable qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que leurs accès se fassent perpendiculairement à la voie.

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

Sous réserve des espaces paysagers protégés ou dont l'aménagement est prévu par les OAP (en particulier le long des voies à grande circulation), les constructions et installations sont implantées:

- le long des voies ferrées (en activité) : à une distance de leur alignement au moins égale à 2m;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m ;
- le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m ;
- le long des autres voies ouvertes à la circulation publique : à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

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

UZ 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m.

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

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

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées de façon à ce que tout point de la construction soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ce point et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés. Cette distance sera au minimum de 3m.
- Cependant l'implantation en limite séparative sera autorisée sur les limites séparatives internes à la zone, sous réserve des dispositions nécessaires à la sécurité et à la salubrité publiques.

Cependant sont autorisées :

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

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

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

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

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

UZ 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En UZc : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

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

UZ5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

UZ 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un parc d'activités, présentent des caractéristiques architecturales qui le qualifient et contribuent à l'identité paysagère du secteur (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Ainsi en particulier en UZd, les nouvelles constructions respecteront la typologie choisie lors de la création de la zone (pour la gamme colorée et la volumétrie des constructions). En cas d'impossibilité d'obtenir les matériaux d'origine, les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou couleur bois de même teinte.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à conforter une harmonie générale (sans surenchère publicitaire).

UZ 5.2 - CLOTURES

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service. En l'absence de clôture, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.

Les clôtures seront choisies pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou au paysage d'un ensemble urbain, il sera préservé ou continué (dans le respect des matériaux, couleurs et hauteur), pour le maintien de son identité paysagère.

Sinon :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, elles seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur non vive ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) pour permettre la transparence écologique.
- Sur rue, elles seront faites de grillages rigides sur potelets, de teinte non vive ou de clôtures type haras. Elles seront doublées soit de haies basses taillées, soit d'un alignement d'arbres.
- Depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service pourront être masquées par des clôtures pleines si l'activité ou la qualité du paysage, le nécessite. Celles-ci seront alors réalisées en cohérence avec les façades du bâtiment ou les clôtures voisines et doublées d'une haie côté rue.
- Dans les zones inondables, les clôtures permettront l'évacuation des eaux par des dispositifs adaptés en partie basse.

UZ 5.3 - 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 invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les secteurs de valorisation paysagères seront plantés de haies ou d'alignement d'arbres sur une surface engazonnée, en cohérence avec les OAP (sauf dans les zones d'accès).

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

- Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.
- Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront pris en compte :
 - les lisières d'aménagement si elles présentent au moins 3m de largeur (en moyenne),
 - les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.),
 - les zones humides intégrées aux aménagements paysagers collectifs.
- Les petits ouvrages ou installations tels que transformateurs électriques, les citernes, les aires de stockages des déchets, etc. seront masqués depuis les voies par des plantations.
- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés densément d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

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

IV - RÈGLES PAR ZONES

> ZONES A URBANISER

Présentation de la zone

La zone à urbaniser AUG correspond à des secteurs à urbaniser ou à réurbaniser destinés à la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination principale, seront accueillis.

On distingue deux types de secteurs :

- **AUG** : leur nom ne porte pas de numéro d'ordre ;

Ce sont les secteurs réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie ou des règles applicables pour la prise en compte des zones humides, lors de l'élaboration du PLUi.

Ils le seront par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme. En attendant seuls des équipements d'infrastructure, publics ou d'intérêt collectif peuvent y être accueillis.

- **1AUG ; 2AUG ; 3AUG**

leur nom renvoie à l'ordre prévu par l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques

Ils sont ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec les OAP sectorielles qui précisent s'ils le sont lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

On y distingue des sous-secteurs indicés « a » qui ont vocation à recevoir, dans les pôles urbains principaux du territoire, des quartiers urbains plus denses et/ou plus mixtes.

Pour les opérations de logements, ils le sont dans le respect de cet échéancier

Ainsi, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ne s'applique pas à l'implantation d'équipements collectifs ou d'activités économiques, dès lors qu'elle est compatible avec les OAP sectorielles pour ce qui concerne les dispositions quant à la viabilisation, la desserte et les aménagements paysagers ou environnementaux.

RAPPEL :

- Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques (Pièce 2b du PLUi) ;
- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit. Ainsi en particulier, il est rappelé que sur l'ancien site « Gloria », la réglementation du **Plan de Prévention des Risques Littoraux** qui couvre les communes déléguées de Carentan et Saint Hilaire-Petitville, s'appliquent.

Règlement de la zone

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

AUG1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles AUG2 et AUG3.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	AUG	1AUG 2AUG 3AUG	1AUGa 2AUGa 3AUGa
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Asc	A	A
Logements / hébergements	I	A	A
Hébergements hôteliers et touristiques	I	A	A
Restauration	I	A	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	A sc	A sc
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A sc	A sc
Bureaux / centre de congrès et d'expositions Cinéma	I	A	A
Commerces de gros	I	I	I
Entrepôts	I	I	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	I	A sc	A sc
Exploitations agricoles et forestière	I	I	I

Sont de plus interdits :

- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- Les constructions, installations, usage de sols et activités qui sont incompatibles avec l'habitat du fait des risques, nuisances (bruits, odeurs, ...), pollutions ou flux de poids lourds qui leur seraient associés ;
- Les carrières, y compris les constructions et installations liées ;
- La création ou l'extension de dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et véhicules désaffectés ;
- Dans les secteurs d'OAP, les constructions, installations et aménagements incompatibles avec les principes et orientations prévus dans les OAP thématiques ou sectorielles (Pièce 2b du PLUI) ;
- Les installations solaires non autorisées en AUG2.

AUG2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs non ouverts à l'urbanisation (AUG), seuls sont autorisés, les constructions, aménagements ou installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec l'urbanisation future du secteur.

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

Installations solaires : elles sont autorisées sur construction ou en ombrière si, par leur dimension, et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les installations solaires au sol sur des terrains non artificialisés (lors de l'approbation du PLUi), ne sont autorisés que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropres à l'agriculture ou la renaturation.

AUG3 - Mixité fonctionnelle et sociale**Diversification de la production de logements**

Les opérations d'aménagement ou de constructions respecteront les objectifs de diversification de l'offre de logements et d'hébergements indiqués dans les OAP thématiques du PLUi (OAP U3) et précisées (le cas échéant) dans les OAP sectorielles.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail et des artisanats ou services assimilés, au sens du SCOT du Cotentin

RAPPEL : l'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT du Pays du Cotentin qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'autorisation d'aménagement commercial. Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

NOTA : les adaptations prévues par l'article 7 des règles communes sur le stationnement sont applicables aux dispositions qui suivent.

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation des villes de Carentan/Saint-Hilaire-Petitville, de Sainte-Mère-Église et de Picauville :

La création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail* est autorisée dans les secteurs de centralités commerciales désignés par les O.A.P. thématiques du PLUi (OAP U4). En dehors de ces secteurs, la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail d'une surface de plancher *supérieure à 300m²* est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

Pour tout projet de plus de 150m² de surface de plancher, l'unité foncière du projet intégrera les accès, espaces de stationnement et de livraison nécessaire au projet.

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation des bourgs de Baupré, Chef-du-Pont, Sainte-Marie-du Mont et Sainteny :

La création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail est autorisée dans les secteurs de centralités commerciales désignés par les O.A.P. thématiques du PLUi (OAP U4). En dehors de ces secteurs, la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail d'une surface de plancher *supérieure à 200m²* est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

Pour tout projet de plus de 150m² de surface de plancher, l'unité foncière du projet intégrera les accès, espaces de stationnement et de livraison nécessaire au projet.

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation du reste du territoire : La création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail d'une surface de plancher *supérieure à 200m²* est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

** au sens de l'article L752-3 du Code du commerce*

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**AUG4 - Volumétrie et implantation des constructions****AUG 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et indicés « a » :

Les constructions comprendront au maximum *quatre niveaux droits* (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 14m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus d'1,5m et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique.

Dans les autres secteurs ouverts à l'urbanisation :

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

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

Les constructions seront implantées :

- le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m.
- le long des voies ferrées (en activité) : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m ;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce retrait sera au moins égal à 5m devant un garage dont la porte ouvre sur la voie, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée), ni aux ombrières de parking si elles sont implantées à au moins 2m de l'alignement et si leurs accès automobiles sont perpendiculaires à la voie.

AUG 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et indicés « a » :

- le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de secteurs, les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Ce recul sera au minimum de 4m.
- le long des autres limites séparatives, les constructions ou parties de constructions sont implantées :
 - o soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété. Ce recul sera au minimum de 2m.
 - o soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage.

Dans les autres secteurs ouverts à l'urbanisation :

- le long des limites séparatives de propriétés qui sont aussi des limites de secteurs, les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 4m.
- Le long des autres limites séparatives, les constructions ou parties de constructions sont implantées soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage, soit à une distance au moins égale à 4m.

Dans tous les secteurs ouverts à l'urbanisation :

L'implantation en limite séparative est autorisée pour s'adosser à une construction présente sur le fond voisin et ce dans la limite de son héberge.

Rappel pour prise en compte :

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

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

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

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

AUG 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

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

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et indicés « a », l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière, pour l'habitat ; elle est portée à 45% pour les autres destinations ou pour les immeubles de logements dont le rez-de-chaussée est principalement occupé par des activités ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres secteurs ouverts à l'urbanisation, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- pour l'habitat : 35% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur ;
- pour les autres destinations : 40% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

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

AUG5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

AUG 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Chaque opération d'aménagement précisera les couleurs de façade et toitures autorisées, pour assurer l'harmonie de l'opération. Les façades présenteront des couleurs dominantes claires pour augmenter leur albédo.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant, le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture.

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

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

AUG 5.2 - CLOTURES

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

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

Les clôtures seront choisies pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou au paysage d'un ensemble urbain, il sera préservé ou continué (dans le respect des matériaux, couleurs et hauteur), pour le maintien de son identité paysagère.

Sinon, les dispositions ci-après s'appliquent.

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rues et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

Sur rue, les clôtures pleines (hors dispositifs d'accès) auront une hauteur maximale de 0,8m. Elles pourront être doublées d'une haie ou surmontée d'un dispositif à claire-voie.

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

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

En l'absence de clôtures la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

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

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. De plus, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites. Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;
- Des haies vives ou des arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires. Ils faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions ;

- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront densément plantés d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol.

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

- Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.
- Dans les secteurs d'au moins 0,5ha de superficie totale, les opérations d'aménagement ou de construction de logements comprendront un ou des espaces verts communs en pleine-terre (non-imperméabilisés et plantés), dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils comprendront des arbres (en alignement ou en bosquet) ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux et les rencontres en toute sécurité.

Dans ce quota sont pris en compte :

- Les aires de jeux, parcs et jardins collectifs, qui peuvent être entretenus mécaniquement (ce qui exclut les espaces de très petite taille ou très petite largeur) ;
- les lisières d'urbanisation si elles présentent au moins 3m de largeur (en moyenne) et qu'elles sont comprises dans les espaces collectifs ;
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement ils font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.) ;
- les zones humides intégrées aux aménagements paysagers collectifs.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

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

Présentation de la zone

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

On distingue deux types de secteurs :

- **AUZ** : leur nom ne porte donc pas de numéro d'ordre ;

Ce sont les secteurs réservés à l'urbanisation future mais non ouverts à l'urbanisation du fait de l'absence ou de l'insuffisance des réseaux et/ou voies à leur périphérie. Ils le seront par une procédure adaptée, dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme. En attendant seuls des équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif peuvent y être accueillis.

On distingue :

- **un secteur AUZgp** comme « grand projet » spécifiquement visé par le PADD pour recevoir, sur les terrains acquis par la collectivité, des projets d'équipements ou d'activités économiques qui seraient stratégiques pour la Baie du Cotentin ou plus largement la Normandie. Il comprend **un sous-secteur AUZgpv** où les zones humides repérées ne peuvent être détruites et compensées, vu les règles applicables pour la prise en compte des zones humides, lors de l'élaboration du PLU.

- **1AUZ ; 2AUZ** ;

leur nom renvoie à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation inclus dans les OAP thématiques

Ils sont ouverts à l'urbanisation dans le respect de cet échéancier et en compatibilité avec les OAP sectorielles. Pour préserver leur capacité d'accueil et la capacité de développement des entreprises présentes, la création de logements y est strictement encadrée.

Leur nom est indicé (en référence aux indices des zones UZ). On distingue ainsi trois secteurs où les règles, destinations ou sous destinations varient en fonction des sites et de leur voisinage, de leur desserte et de leur place dans l'armature urbaine du territoire :

- **des secteurs 1AUZa / 2AUZa** correspondant aux sites à viabiliser pour accueillir des activités industrielles ou artisanales (sans vente de biens), du commerce de gros et des entrepôts. Dans ces secteurs, du fait de leur localisation et de leur occupation, le projet exclut l'implantation d'hôtellerie et de nouveaux commerces ou services à la population (en compatibilité avec le SCOT) ;
- **des secteurs 1AUZb / 2AUZb** qui peuvent recevoir une plus grande diversité d'activités, mais où en cohérence avec le DAAC du SCOT, l'implantation de commerces de détail ou d'artisanats avec vente de biens est interdite (le commerce de gros, et le commerce automobile restant autorisés) ;
- **des secteurs 1AUZc** qui peuvent recevoir la plus large gamme d'activités ou d'équipements, dont des commerces et activités de services (dans les conditions précisées par le SCOT) ou des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population ;

RAPPEL :

- Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit. Ainsi en particulier, il est rappelé que certains secteurs de la zone sont concernés par la réglementation du **Plan de Prévention des Risques** qui couvre les communes déléguées de Carentan et Saint Hilaire-Petitville, (en particulier par des zones « bleues », soumises à des prescriptions particulières)

Règlement de la zone

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

AUZ1- Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

Le tableau ci-dessous et le texte qui suit, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations autorisées, avec ou sans conditions, voir les articles AUZ2 et AUZ3.

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

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AUZa 2AUZa	1AUZb 2AUZb	1AUZc	AUZgp AUZgpv
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A	A	A	Asc
Logements / hébergements	I	I	I	I
Hébergements hôteliers et touristiques	I	A	A	I
Restauration	I	A	A	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail - Cinéma	Asc	Asc	Asc	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A	A	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	A	A	I
Commerces de gros	A	A	A	I
Entrepôts	A	A	A	I
Activités industrielles et autres activités artisanales	A	A	A	I
Exploitations agricoles et forestière	A	I	I	I

Sont de plus interdits :

- tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation de tout camping ou hébergement léger de loisirs ;
- L'arasement des haies repérées sur le règlement graphique, sauf dans les conditions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones ;

AUZ2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans les secteurs non ouverts à l'urbanisation (AUZgp ; AUZgpv), seuls sont autorisés, les constructions, aménagements ou installations nécessaires à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif qui ne pourraient être localisées ailleurs et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'occupation future du site et la réglementation sur les zones humides ;

Installations solaires : elles sont autorisées sur construction ou en ombrière si, par leur dimension, et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les installations solaires au sol sur des terrains non artificialisés (lors de l'approbation du PLUi), ne sont autorisés que sur des sols pollués ou dégradés, devenus impropres à l'agriculture ou la renaturation.

Logement : seul un local accessoire à usage d'hébergement est autorisé. Il l'est sous réserve d'être indispensable au gardiennage d'un établissement ou à l'hébergement de personnel sur le site, vu les nécessités de l'activité ; Il devra être intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement de façon à ne pas pouvoir en être dissocié. Sa superficie sera au plus égale à 1/4 de celle de la construction dans laquelle il s'insère.

Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec les activités autorisées dans le secteur.

L'impact des stockages extérieurs de matériels ou matériaux depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sera réduit par des aménagements paysagers : haie basse taillée, alignement d'arbres, ...), en compatibilité avec les OAP.

Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage.

Sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour ce voisinage, sont autorisés. Cette compatibilité sera appréciée au regard des nuisances et risques qu'ils

pourraient engendrer (bruits, odeurs, flux de poids lourds, type de stockage, ...) ; Cette disposition s'applique lors de la création d'un établissement ou lors d'un changement de destination.

AUZ3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Maintien de la capacité de la zone à accueillir des activités économiques nécessitant l'éloignement de l'habitat : la création de logements est interdite dans les différents secteurs de la zone, seule la création d'un local accessoire à usage d'hébergement, lorsqu'il est indispensable à l'activité, est autorisée ; il l'est dans les conditions fixées à l'article AUZ2.

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et artisanats assimilés à des commerces de détail), drive, cinéma et activités de service (au sens du SCOT du Pays du Cotentin) :

En 1AUZc : la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces* de détail dont la surface de vente est inférieure à 300m² est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

Sur les autres secteurs : la création de commerces de détail est interdite (qu'elle résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant). Seule l'extension d'un commerce existant (= à la date d'approbation de l'élaboration du PLUI) sur un fonds voisin, est autorisée. Elle l'est si elle ne conduit pas à la création de plus de 50% de surface de vente supplémentaire, avec un maximum de 300m² de surface de vente et si elle ne perturbe pas le fonctionnement du secteur et des établissements voisins.

* au sens de l'article L752-3 du Code du commerce

RAPPEL : l'implantation ou l'extension de commerces est encadrée par le Document d'Orientations et d'Objectifs et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT du Pays du Cotentin qui précisent les prescriptions à respecter pour l'obtention d'autorisation d'aménagement commercial. Elle l'est aussi par les dispositions de l'article L752-6 V du Code du commerce, qui limite l'artificialisation des sols par le commerce.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AUZ4 - Volumétrie et implantation des constructions

AUZ 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

En 1AUZa / 2AUZa : aucune disposition

En 1AUZb / 2AUZb et 1AUZc : les constructions auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 12m et une hauteur maximale de 15m ;

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux et que l'extension ne conduise pas à une augmentation des nuisances pour les quartiers d'habitat qui existeraient alentours.

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

Les dispositions de cet article et les dispositions graphiques ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée), ni aux ombrières de parking qui sont implantées à au moins 2m de l'alignement, sous réserve que leurs accès automobile se fasse perpendiculairement la voie.

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

Les constructions et installations sont implantées :

- le long des cours d'eau ou de canaux : à une distance des berges au moins égale à 3m ; S'ils forment la lisière avec l'espace naturel ou agricole, cette distance minimale est portée à 5m.
- le long des voies ferrées (en activité) : à une distance de l'alignement au moins égale à 2m ;
- le long des chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

AUZ 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

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

Le long des autres limites séparatives :

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

Cependant l'implantation en limite séparative sera autorisée sur les limites séparatives internes à la zone sous réserve soit :

- de s'adosser à une construction présente sur le fond voisin ;
- d'être prévue par le plan d'aménagement de la zone ;

Cependant l'implantation d'ombrières de parking destinées à la production d'énergie renouvelable est autorisée si leur recul avec la limite séparative est au moins égal à 2m.

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

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

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

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

AUZ 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Pas de dispositions retenues.

AUZ5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

voir les O.A.P. Pièce 2b

AUZ 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence, chaque opération d'aménagement définira précisément les caractéristiques d'aspect des constructions à venir grâce à une gamme colorée pour les façades et le cas échéant pour les toitures.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.
- Les teintes vives sont strictement limitées à des éléments ponctuels de modénature. Elles ne devront pas être visibles depuis les lointains.
- Les devantures commerciales prendront en compte les matériaux, rythmes et proportions des devantures et façades voisines de façon à conforter une harmonie générale (sans surenchère publicitaire).
- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés densément plantés d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol.
- Les murs de soutènement seront implantés à une distance d'au moins 1m du bord de chaussée ; ils ne pourront alors avoir une hauteur supérieure à 0,5m.

AUZ 5.2 - CLOTURES

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf pour masquer, depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service. En l'absence de clôture, la limite avec l'espace public sera marquée par une bordure.

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

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.
- Elles seront choisies pour s'insérer sans rupture dans le paysage environnant.
- Lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'un parc d'activités existe, il devra être préservé et continué.
- Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité aux carrefours ou en entrée/sortie des unités foncières.
- En limite avec les espaces agricoles et naturels, elles seront faites de haies bocagères doublées ou non de grillage d'une couleur non vive ou de clôtures de type « haras » (lisses normandes) pour permettre la transparence écologique.
- Depuis les voies ouvertes à la circulation publique, les aires de stationnement de véhicules utilitaires et les cours de service seront masquées.

AUZ 5.3 - 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 invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites.

La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les lisières seront plantées de haies, ou d'alignement d'arbres sur une surface enherbée, en cohérence avec les OAP sectorielles (sauf dans les zones d'accès).

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

- Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.
- Les petits ouvrages ou installations tels que transformateurs électriques, les citernes, les aires de stockage des déchets, etc. seront masqués depuis les voies par des plantations.

- Au moins 10% de la superficie des unités foncières sera réservé à des surfaces non imperméabilisées et plantées. Dans ce quota seront pris en compte :
 - les lisières d'urbanisation si elles présentent au moins 3m de largeur (en moyenne),
 - les ouvrages de gestion des eaux pluviales si par leur paysagement font partie des espaces d'agrément (noues, mares, etc.) ;
 - les zones humides intégrées aux aménagements paysagers collectifs.
- Les constructions, installations et aménagements s'adapteront au terrain naturel. Les talus qui seraient rendus nécessaires n'auront pas une pente supérieure à 2 hauteurs pour 3 longueurs (33°). Ils seront plantés densément plantés d'arbres, d'arbustes ou de plantes couvre-sol.

Les haies ont moins de 2m de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

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

V - RÈGLES PAR ZONES

ZONE AGRICOLE

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Présentation de la zone

La zone A comprend les parties du territoire, équipées ou non, où la mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres prévaut. Elle est à ce titre globalement préservée.

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

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

On distingue ainsi :

- **un secteur Ac** correspondant à une zone d'ancienne carrière, réservée à l'enfouissement de déchets inertes et/ou à la remise en état naturel ;
- **des secteurs Ae**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs ;
- **des secteurs Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration et les activités de services qui leur sont liées ;
- **des secteurs Az**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension limitée d'activités économiques présentes dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

RAPPELS :

Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 2b du PLUi) ;

Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

La Loi Littoral s'applique dans les communes ou communes déléguées suivantes :

- AUDOUVILLE LA HUBERT
- ANGOVILLE-AU-PLAIN (riveraine de l'estuaire)
- BRÉVANDS
- BRUCHEVILLE
- FOUCARVILLE
- LES VEYS
- RAVENOVILLE
- SAINT-CÔME-DU-MONT (riveraine de l'estuaire)
- SAINT-GERMAIN DE VARREVILLE
- SAINT-MARTIN DE VARREVILLE
- SAINTE-MARIE DU MONT
- VIERVILLE (riveraine de l'estuaire)

Leur périmètre est mentionné sur le règlement graphique.

NOTA : aucune partie de la zone agricole n'est située dans la bande des 100m ou dans les espaces proches du rivage, prévus par la Loi Littoral.

Règlement de la zone

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

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

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

Le tableau ci-contre et le texte ci-dessous, précisent les destinations et sous-destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir l'article A2.

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ac	Ae STECAL	Ah STECAL	Az STECAL	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	I	Asc**	Asc**	Asc**
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	A	I	Asc*
Restauration	I	I	A	I	Asc*
Commerces de détail et artisans assimilés à du commerce de détail,	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	Asc	Asc	Asc	Asc*
Bureaux	I	I	Asc	Asc	Asc*
Centre de congrès et d'expositions / cinéma	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	Asc	Asc*
Autres activités artisanales ou industrielles	I	I	I	Asc	Asc*
Exploitations agricoles	I	I	Asc*	Asc*	Asc***
Exploitations forestières	I	I	I	I	I

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

* dans le cadre d'un changement de destination,

** pour la construction d'annexes (sauf communes Loi Littoral) ou d'extensions à des logements existants

*** sous conditions dans les communes littorales

De plus sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ou d'ouvrages nécessaires à la protection des zones occupées contre les risques naturels (dont ceux liés aux inondations et submersions) ;
- Dans les communes ou communes déléguées où s'applique la loi Littoral, le changement de destination d'un bâtiment agricole construit après l'autorisation de l'ETAT ou de la CDPENAF (depuis l'entrée en application de la Loi Littoral en 1986) en application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme ;
- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en A2 ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, ...) ; Cependant, les aires naturelles de camping qui participent à la mise en valeur d'une exploitation agricole peuvent être autorisées (sous réserve de la réglementation), sauf dans les communes ou communes déléguées où s'applique la loi Littoral ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;

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

Rappel : Adaptation des constructions existantes aux risques littoraux

Les travaux d'extension ou d'aménagement visant à l'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondations (maritimes ou fluviales) sont autorisés dans toute la zone, dans les conditions précisées dans les règles communes à toutes les zones, en introduction au règlement. Sont ainsi, en particulier autorisées celles qui seraient indispensables à la création d'une zone refuge avec accès de secours pour les logements ou hébergement.

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique de constructions existantes est autorisée sous réserve de ne pas être dû à un sinistre visé par les dispositions communes à toutes les zones, que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que cette reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre (sauf extension verticale pour zone refuge).

Constructions et installations nécessaires

à des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- en Ac : sont seulement autorisées celles liées à la gestion des déchets, et à la remise en état du paysage et de l'environnement du site, ou à des installations d'énergie renouvelable ;
- en Ae, Ah et Az : elles sont autorisées si elles sont compatibles avec l'usage existant,
- sur le reste de la zone : ne sont autorisées que celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles le sont sous réserve de leur compatibilité avec la Loi Littoral. Cette disposition ne s'oppose pas au déploiement du service ferroviaire.

Installations solaires :

- sur constructions : Elles sont autorisées si, par leur dimension et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. *Rappel : elles peuvent être soumises à l'autorisation de la CDPENAF*
- hors constructions : les installations solaires sont autorisées sous réserve qu'elles résultent de couvertures d'aires de stationnement, qu'elles valorisent des sols pollués ou dégradés (anciennes carrières, friches d'urbanisation, ...), quelles soient à visée agrivoltaïque au sens du code de l'Énergie et qu'elles respectent les orientations prise en Normandie en application du SRADDET.

Leur insertion dans le paysage rural sera justifiée : respect des cônes de vue à préserver (voir les OAP Thématiques) ; plantations pour en masquer la vue en tant que besoin vis-à-vis du voisinage.

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

- les logements nécessaires au fonctionnement d'un site d'exploitation agricole sont autorisés, sous réserve :

- o d'être implantés à *au plus* 100m des constructions agricoles préexistantes justifiant la présence humaine ;
- o de disposer du même accès que les bâtiments de l'exploitation ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, dont les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (dans les conditions fixées par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme). Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la Loi Littoral sont seulement autorisées :
 - o les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, et ce, en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100m ; elles le sont sous réserve de l'avis de la CDPENAF et CDNPS ;
 - o la mise aux normes des installations existantes situées dans les espaces proches du rivage.
- les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agricoles agréées, dans les conditions fixées par l'article R151-23 du Code de l'urbanisme (sauf dans les communes où s'applique la Loi Littoral) ;
- les aires naturelles de camping, sous réserve d'autre réglementation (sauf dans les communes où s'applique la Loi Littoral) ;

De plus sont autorisés, sous réserve que la capacité des réseaux, des voies de desserte et de la défense incendie le permette sans surcout pour la collectivité, et de la prise en compte des risques et nuisances :

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

- Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'ajout d'une emprise au sol supérieure à celle de la construction existante ;
- Pour les annexes : 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ; *Cependant, aucune création d'annexe n'est autorisée dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la Loi Littoral ;*

Changement de destination des bâtiments, il est possible :

- *sous réserve de l'article L121-10 dans les secteurs où s'appliquent la Loi Littoral*
- *sous réserve de l'avis de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :*
 - pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique : au profit d'activités agricoles, d'entreposage, d'industrie ou d'artisanat, si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe ;

- pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique : au profit d'habitats (logements/ hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergements touristiques.

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

DE PLUS sont autorisés dans les conditions suivantes :

En Ae :

- la création, en une ou plusieurs fois, d'extensions et d'annexes, sous réserve qu'elles soient à usage sanitaire, culturel, sportif ou récréatif (à l'exclusion de tout usage de logement ou d'hébergement) et que leurs surfaces de plancher (ou leurs emprises au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher), n'excèdent pas au total 30% de la surface de plancher des bâtiments et/ou des emprises au sol des constructions (en l'absence de décompte d'une surface de plancher) qui existent lors de l'approbation du PLUI ;

Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la Loi Littoral, seules les extensions sont autorisées.

- Les aires de stationnement ou de jeux ;
- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif ;

En Ah :

- Le changement de destination des constructions existantes pour des activités de services recevant du public, de restauration et d'hébergements touristiques ou hôteliers ;
- Les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs qui reçoivent des résidences mobiles ou des habitations légères de loisirs de moins de 35m² de surface de plancher, *sauf dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la loi Littoral*
- La création, en une ou plusieurs fois, d'extensions et d'annexes, sous réserve que leurs surfaces de plancher (ou leurs emprises au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher), n'excèdent pas au total 30% de la surface de plancher des bâtiments et/ou des emprises au sol des constructions (en l'absence de décompte d'une surface de plancher) qui existent lors de l'approbation du PLUI ;

Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la loi Littoral, seules les extensions sont autorisées.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;

Pour les logements existants : voir la règle applicable aux annexes et extensions des logements.

En Az :

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

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

Cependant dans les communes (ou anciennes communes) où s'appliquent la loi Littoral, seule l'extension limitée des constructions existantes est autorisée ;

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.

A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

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

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A 4.1 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux activités agricoles ou liées à l'agriculture (dont les coopératives).

Extensions et annexes des logements existants :

- leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage ;

En Ae, Ah et Az :

- la hauteur des résidences mobiles ou habitations légères de loisirs restera inférieure à 5m ;
- la hauteur des autres constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faîtage ;

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- si elle est indispensable à la réalisation d'un espace refuge (voir le lexique) dans une zone inondable ou submersible ;

- si elle est nécessaire à la réalisation des constructions et installations nécessaires aux coopératives agricoles ;
- pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- pour prendre en compte l'exceptionnalité (technique ou architecturale) d'une construction (ou d'une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ;

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

Voies ouvertes à la circulation publique :

- le long des RN174 et RN13 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- le long de la RD971 avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- le long des autres voies : avec un recul au moins égal à 5m de l'axe.

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

Berges de cours d'eau ou de canaux / voies ferrées en activité : les constructions et installations sont implantées à une distance des berges ou de l'alignement au moins égale à 10m ;

Chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) : les constructions et installations sont implantées avec un recul au moins égal à 2m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations et ouvrages visés par l'article L111-7 du code de l'urbanisme, le long des voies à grande circulation (RN13, RN174 et RD971),
 - aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
 - aux serres agricoles, sauf le long des berges des canaux et cours d'eau ;
- Elles ne s'opposent pas :
- à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
 - au respect d'un retrait moindre, du fait d'un mode d'implantation différent le long d'une voie ouverte à la circulation automobile ; Cette adaptation ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage automobile ouvrant face à la voie.

A 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière dédiée au logement. Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) ou au moins égale à leur hauteur totale (pour les installations) sans que cette distance puisse être inférieure à 4m. Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

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

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

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

Rappel pour prise en compte :

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

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

Annexes des logements existants : elles ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant.

Sauf dans les communes littorales : une annexe de moins de 20m² d'emprise au sol (type abris pour animaux) qui ne conduit pas à la création de surface de plancher pourra être implantée à une distance au plus égale à 150m du logement dont elle dépend ; Elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination. Elle sera de plus implantée à au moins 25m d'une limite séparative de propriété Elle sera de plus implantée à au moins 25m d'une limite séparative de propriété avec un logement tiers.

A 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

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

En Ae et Ah : la densité des unités foncières bâties résulte des dispositions des articles A2 et A4 ; Pour les terrains de camping et PRL elle restera inférieur ou égale à 0,1.

En Az : la densité des constructions est limitée à 0,30, sauf dans les communes ou communes déléguées où la loi Littoral s'applique, elle résulte alors des dispositions des articles A2 et A4 ;

La densité se calcule en prenant en compte la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans le secteur d'accueil.

A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

A 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

En conséquence :

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieux avec celles de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre les façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
 - le gris clair est autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Sa teinte ne sera ainsi ni trop sombre, ni trop vive, mais dans les nuances des enduits traditionnels du secteur. Les façades des constructions de grande dimension présenteront des teintes rabattues.

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

A 5.2 - CLOTURES

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

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

Dans les zones inondables, elles devront être aménagées en partie basse pour permettre l'évacuation des eaux si besoin.

Les clôtures seront choisies pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou au paysage d'un ensemble bâti (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera préservé ou continué (dans le respect des matériaux, couleurs et hauteur), pour le maintien de son identité paysagère.

Sinon, les dispositions ci-après s'appliquent.

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

Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage d'une couleur non vive;
- un ouvrage de type "clôture de haras" à poteaux et lisses horizontales ;
- une palissade aspect bois naturel ou vieilli.

Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limites séparatives avec une autre propriété bâtie ou dans la zone d'accès à l'unité foncière.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

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

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

Pour les alignements d'arbres, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées.

OBLIGATION DE PLANTER :

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

En Ae, Ah ou Az : Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m..

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

En Ae et Ah : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

En Az : La surface non-imperméabilisée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Présentation de la zone

La zone N comprend les parties du territoire, équipées ou non, à protéger du fait de l'intérêt culturel, historique, paysager ou écologique d'espaces, de milieux ou de ressources naturels et/ou du fait de la présence de risques naturels existants ou prévisibles (du fait des changements climatiques) ou liés aux infrastructures de réseaux.

Elle intègre des espaces agricoles exploités et des secteurs bâtis dont l'expansion est strictement limitée ou interdite en application de la Loi Littoral ou du fait de leur desserte et de leur localisation vis-à-vis des espaces et paysages protégés ou de leur situation dans des secteurs de risques majeurs.

On y distingue ainsi :

- **des secteurs NP** protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Situés, dans la partie du territoire communautaire où ne s'applique pas la loi Littoral, ils correspondent aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique (zone Natura 2000, périmètre rapproché de protection de forages, ...) et forment la majeure partie de la trame verte et bleue du territoire ;
- **des secteurs NR** protégés de toute urbanisation nouvelle du fait de leur intérêt écologique et/ou paysager majeur. Situés, dans la partie du territoire où s'applique la loi Littoral, ils correspondent à des espaces remarquables au sens de cette loi et forment une partie essentielle de la trame verte et bleue du territoire. Leur évolution est de plus, strictement limitée par les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.
- **des secteurs NRa, de taille et de capacité d'accueil limitées**, qui correspondent à des espaces aménagés et bâtis, à vocation agricole ou non, qui sont compris dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral ; ils comprennent ainsi les deux Redoutes (sur Ravenoville et sur Sainte Marie du Mont), qui sont inscrites sur la liste supplémentaires des monuments historiques et les parties bâties ou aménagées du site classé « Utah Beach ». Leur évolution est strictement encadrée par les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme ;
- **des secteurs NPa** au sein des communes littorales, qui ne sont compris, ni dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral, ni dans la partie urbanisable des villages et agglomérations désignées par le SCOT. Ils correspondent à des espaces qui peuvent être bâtis ou aménagés (sous réserve des autres dispositions du règlement), qui sont situés dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100m, et dont l'évolution est strictement limitée par l'application de la Loi Littoral et la prise en compte des risques littoraux.
- **des secteurs Ne**, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif ou des activités de service à vocation de sports ou de loisirs ;
- **des secteurs Nex**, correspondant à la partie aménageable mais non constructible de sites d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; Ils comprennent ainsi des aires de

jeux (karting), de stockages extérieurs, de services ou de stationnement, dont celles de l'aire de repos de la RN13 ;

- **un secteur Ng**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), correspondant à une aire d'accueil destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- **des secteurs Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant recevoir de l'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration et les activités de services qui leur sont liées ;
- **des secteurs Ntc** correspondant aux périmètres d'autorisation des campings présents dans les communes littorales et des zones submersibles ;
- **des secteurs Nv** réservés à l'accueil de jardins à préserver, d'aménagements pour la gestion des eaux usées ou pluviales (lagunage, bassins ou noues pour la gestion douces, ...) ou d'installations et d'aménagements légers et réversibles en lien avec la fréquentation d'un espace naturel (parc, aire de jeu, ...), les sports et les loisirs (terrain de sports non imperméabilisé, ...), dans le respect de leurs paysages ou milieux naturels (dont les zones humides) ;
- **des secteurs Nz**, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'extension limitée d'activités économiques présentes dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

RAPPELS :

Tout projet de construction ou d'aménagement, en plus d'être conforme avec le règlement qui suit, devra être compatible avec les OAP thématiques (Pièce 2b du PLUi).

Les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

La Loi Littoral s'applique dans les communes ou communes déléguées suivantes :

- AUDOUVILLE LA HUBERT
- ANGOVILLE-AU-PLAIN (riveraine de l'estuaire)
- BRÉVANDS
- BRUCHEVILLE
- FOUCARVILLE
- LES VEYS
- RAVENOVILLE
- SAINT-CÔME-DU-MONT (riveraine de l'estuaire)
- SAINT-GERMAIN DE VARREVILLE
- SAINT-MARTIN DE VARREVILLE
- SAINTE-MARIE DU MONT
- VIERVILLE (riveraine de l'estuaire)

Leur périmètre est mentionné sur le règlement graphique.

Règlement de la zone

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

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

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

Le tableau ci-contre et le texte qui suit, précisent les destinations et sous destinations interdites par secteur. Pour les destinations ou sous-destinations, autorisées avec ou sans conditions, voir l'article N2.

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

* dans le cadre d'un changement de destination

** pour la construction d'annexes (sauf communes Loi Littoral) ou d'extensions à des logements existants

*** pour la réalisation d'aménagements liés à une zone constructible voisine

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	NR	NRa STECAL	NPa	NP	Ne STECAL	Nex	Ng STECAL	Nh STECAL	Ntc	Nv	Nz STECAL	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	I	I	I	I	I	Asc**	Asc**	I	I	Asc**	Asc**
Hébergements hôteliers et touristiques	I	I	I	I	I	I	I	A	Asc	I	I	Asc*
Restauration	I	Asc	I	I	I	I	I	A	I	I	I	Asc*
Commerces de détail et artisans assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	Asc	I	I	Asc	Asc***	I	Asc	I	I	Asc	Asc*
Bureaux	I	I	I	I	I	I	I	Asc	I	I	Asc	Asc*
Centre de congrès et d'expositions / cinéma	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I	Asc***	I	I	I	I	Asc	Asc*
Autres activités artisanales ou industrielles	I	I	I	I	I	Asc***	I	I	I	I	Asc	Asc*
Exploitations agricoles Exploitations forestières	Asc I	Asc I	Asc I	Asc I	I I	I I	I I	Asc* I	I I	I I	Asc* Asc	I A

De plus sont interdits :

- Les changements de destination qui ne sont pas autorisés en N2 ;
- Dans les communes ou communes déléguées où s'applique la loi Littoral, le changement de destination d'un bâtiment agricole construit après autorisation de l'ETAT ou de la CDPENAF (depuis l'entrée en application de la Loi Littoral en 1986) en application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme ;
- Les nouvelles installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en termes de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- Tout nouvel hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, ...) ou terrain de camping en dehors des secteurs prévus à cet effet ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone ou d'ouvrages de défenses des zones habitées contre les risques liés aux inondations et submersion, et qui sont sans incidences supplémentaires en aval ;
- Dans la bande des 100m comptée par rapport à la limite haute du rivage : les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en application des articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme ;
- En Nex, NR et NP : toutes constructions ou installations à l'exception de celles autorisées en N2, pour les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif ;

N2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**Rappel : Adaptation des constructions existantes aux risques littoraux**

Les travaux d'extension ou d'aménagement visant à l'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondations (maritimes ou fluviales) sont autorisés dans toute la zone, dans les conditions précisées dans les règles communes à toutes les zones, en introduction au règlement. Sont ainsi, en particulier autorisées celles qui seraient indispensables à la création d'une zone refuge avec accès de secours pour les logements ou hébergement ;

Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique de constructions existantes est autorisée sous réserve de ne pas être dû à un sinistre visé par les dispositions communes à toutes les zones, que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que cette reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre (sauf extension verticale pour zone refuge).

Installations solaires :

- sur constructions : Elles sont autorisées si, par leur dimension, et leur insertion dans le paysage urbain ou rural, elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. *Rappel : elles peuvent être soumises à l'autorisation de la CDPENAF*
- hors constructions et sauf en NR, NRa, NPa et NP : les installations solaires sont autorisées sous réserve qu'elles résultent de couvertures d'aires de stationnement ou qu'elles soient à visée agrivoltaïque au sens du code de l'Energie (Elles ne pourront ainsi être implantées que sur des terrains ne pouvant recevoir d'exploitation agricole, en particulier parce qu'ils sont pollués ou dégradés). Cette disposition s'applique sous réserve des orientations prévues par le SRADDET de Normandie.
Leur insertion dans le paysage rural sera justifiée : respect des cônes de vue à préserver (voir les OAP Thématiques) ; plantations pour en masquer la vue en tant que besoin vis-à-vis du voisinage.

En NR, NRa et NPa, dans les espaces proches du rivage : les dispositions qui suivent s'appliquent dans les limites fixées par la Loi Littoral.

En NR sont seulement autorisés les aménagements légers prévus par les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme sous réserve des dispositions liées à la protection contre les risques littoraux (voir les dispositions communes).

En NRa sont seulement autorisés les aménagements légers prévus par les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme, soit en particulier, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Ils le sont sous réserve des limites fixées à la constructibilité dans la bande des 100m ou dans les espaces proches du rivage et de celles liées à la submersion marine. Ainsi en particulier :

- Aucune création de logement, (y compris local accessoire à usage de logement) ou d'hébergement n'est autorisé (y compris par changement de destination),
- L'extension limitée à 50m² (d'emprise au sol ou de surface de plancher) des constructions agricoles existantes n'est possible qu'en dehors de la bande des 100m et, dans les zones situées à plus d'un mètre en dessous du niveau marin, que si elle est destinée à des locaux de stockage dont la nécessité devra être justifiée par le fonctionnement de l'exploitation. Elle le sera sous réserve de la qualité de son insertion paysagère et environnementale dans le site.

En NPa sont seulement autorisés :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les aménagements et équipements légers et réversibles, nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur des milieux et sites naturels ou à des infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination au profit de l'activité agricole (sans extension possible ultérieurement) dans les conditions prévues ci-après ;

- L'extension des logements existants lors de l'approbation du PLUI, s'ils sont situés en dehors des de la bande des 100m et des zones de submersion. Elle l'est dans les conditions fixées ci-après pour les logements existants. *Rappel : dans les zones submersibles, l'adaptation des constructions existantes aux risques littoraux reste autorisée.*
- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les dispositions de la Loi Littoral dans les espaces proches du rivage ou la bande des 100m.

En NP sont seulement autorisés :

- Les aménagements et équipements légers et réversibles nécessaires à l'organisation de leur fréquentation ou de leur mise en valeur : cheminements piétonniers et cyclables non imperméabilisés ; objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ; postes d'observation de la faune ; équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours ; aires de stationnement, d'accueil, de pique-nique non imperméabilisées, ... ;
- Les constructions agricoles à usage de stockage dont la nécessité devra être justifiée par le fonctionnement de l'exploitation. Elle le sera sous réserve de la qualité de son insertion paysagère et environnementale dans le site.
- Les aménagements nécessaires à la (re)mise en valeur écologique et/ou paysagère ;
- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette disposition ne s'oppose pas au déploiement du service ferroviaire.

En Ne sont seulement autorisés :

- la création, en une ou plusieurs fois, d'extensions et d'annexes, sous réserve qu'elles soient à usage sanitaire, culturel, sportif ou récréatif (à l'exclusion de tout usage de logement ou d'hébergement) et que leurs surfaces de plancher (ou leurs emprises au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher), n'excèdent pas au total 30% de la surface de plancher des bâtiments et/ou des emprises au sol des constructions (en l'absence de décompte d'une surface de plancher) qui existent lors de l'approbation du PLUI ;
Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la Loi Littoral, seules les extensions sont autorisées.
- les aires de stationnement ou de jeux ;
- les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif ;

En Nex : pour préserver le caractère non-bâti de ces espaces partiellement ou totalement artificialisés, et sous réserve de plantation de masques paysagers en lisière de l'espace naturel ou agricole environnant, seuls les aménagements suivants sont autorisés :

- les aires de stationnement ou aires de jeux non imperméabilisées ;

- les aires de stockages extérieurs, sous réserve de ne pas poursuivre l'imperméabilisation des sols et qu'elles soient sans risque de pollution du milieu ;

En Ng : seuls sont autorisés :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec cette occupation, tant qu'elle existe ;

En Nh, seuls sont autorisés :

- Le changement de destination des constructions existantes pour des activités de services recevant du public, de restauration et d'hébergements touristiques ou hôteliers ;
- La création, en une ou plusieurs fois, d'extensions et d'annexes, sous réserve que leurs surfaces de plancher (ou leurs emprises au sol, en l'absence de décompte d'une surface de plancher), n'excèdent pas au total 30% de la surface de plancher des bâtiments et/ou des emprises au sol des constructions (en l'absence de décompte d'une surface de plancher) qui existent lors de l'approbation du PLUI ;
Dans les communes (ou anciennes communes) où s'applique la Loi Littoral, seules les extensions sont autorisées.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec les destinations autorisées ;
- *Pour les logements existants : voir la règle applicable aux annexes et extensions des logements.*

En Ntc, seuls sont autorisés :

- Le camping et le caravanage ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs, sauf dans les secteurs dont le niveau de sol est en-dessous du niveau marin centennal connu ou ceux qui sont compris dans une bande de précaution derrière un ouvrage de défense contre la mer ;
- Sous réserve de la loi Littoral (le cas échéant), les aménagements liés et nécessaires à l'activité de camping et les installations et aménagements liés et nécessaires à l'accueil du public dans le secteur : aire de stationnement non imperméabilisée, ouvrage de gestion des eaux pluviales, aire de pique-nique, objet mobilier, poste d'observation, ... ;
- Les équipements d'infrastructures, publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

En Nv sont seulement autorisés, pour la gestion de ces espaces ou leur ouverture au public :

- les aménagements paysagers et installations pour des activités de sports et de loisirs ;
- les équipements légers et démontables (aires de pique-nique, objets mobiliers de signalétique, poste d'observation,...) ;
- les chemins pédestres et/ou cyclables ;
- les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance

de la fréquentation du public. Ils sont autorisés sous réserve de leur insertion environnementale et paysagère par des plantations d'accompagnement.

En Nz sont seulement autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des activités d'artisanat (sans activité commerciale de vente de biens), de services, d'industrie, d'agriculture ou d'entrepôt ;
Le changement d'activités ou le renforcement de la capacité d'accueil de l'activité existante lors de l'approbation du PLUI, n'est autorisée que s'il est compatible avec l'habitat lorsqu'il existe dans le voisinage et si des dispositions sont prises pour l'insertion environnementale et paysagère (plantation d'accompagnement, ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.) des constructions, aménagements et installations nouvelles ;
Cependant dans les communes (ou anciennes communes) où s'appliquent la loi Littoral, seule l'extension limitée des constructions existantes est autorisée ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec ces activités ;
- Le changement de destination au profit des équipements et activités précédentes.

Sur le reste de la zone (en N) sont seulement autorisés :

- Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette disposition ne s'oppose pas au déploiement du service ferroviaire.
- Les aménagements nécessaires à la (re)mise en valeur écologique et/ou paysagère ;
- Le changement de destination des constructions existantes dans les conditions fixées ci-après.
- Les annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI, dans les conditions fixées ci-après

De plus sont autorisés, sous réserve que la capacité des réseaux, voies et de la défense incendie le permette sans surcote pour la collectivité, et de la prise en compte des risques et nuisances :

- 1- Annexes et extensions des logements existants lors de l'approbation du PLUI ; sauf en NP, Ntc, Nv, NR, NRa et NPa :** la création d'annexes ou d'extensions est autorisée, en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de l'approbation du PLUI elles n'excèdent pas :
- o Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière, sous réserve que l'extension ne conduise pas à l'ajout d'une emprise au sol supérieure à celle de la construction existante ;
 - o Pour les annexes : 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaires par unité foncière ; *Cependant, aucune création d'annexe n'est autorisée dans les communes (ou communes déléguées) où s'applique la Loi Littoral ;*

2- Changement de destination des bâtiments, il est possible :

- *sous réserve de l'article L121-10 dans les secteurs où s'appliquent la Loi Littoral*
- *sous réserve de l'avis de la CDPENAF au moment du dépôt du dossier d'autorisation :*
 - pour les constructions étoilées en bleu sur le règlement graphique : au profit d'activités agricoles, d'entreposage ou d'artisanat, si elles sont compatibles avec le voisinage résidentiel quand celui-ci existe;
 - pour les constructions étoilées en rouge sur le règlement graphique : au profit d'habitats (logements/ hébergements), d'activités de restauration ou de service (sauf commerces), , de bureaux ainsi que d'hôtels ou autres hébergement touristique.

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

N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune règle particulière.

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

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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*

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

Extensions et annexes des logements existants :

- leur hauteur est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ;

En Ng et Ntc :

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

En Ne, Nh ou Nz :

- La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage ;

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- si elle est indispensable à la réalisation d'un espace refuge (voir le lexique) dans une zone inondable ou submersible ;
- pour s'adosser à un bâtiment de plus grande hauteur ou pour permettre l'extension limitée d'une construction existante de plus grande hauteur. Elle le sera sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux ou à celui de la construction préexistante, s'il existe.
- pour prendre en compte l'exceptionnalité (technique ou architecturale) d'une construction (ou d'une extension de construction) publique ou d'intérêt collectif ;

N 4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES EMPRISES PUBLIQUES

Voies ouvertes à la circulation publique :

- le long des RN174 et RN13 : avec un recul au moins égal à 100m de l'axe ;
- le long de la RD971 avec un recul au moins égal à 75m de l'axe ;
- le long des autres voies : avec un recul au moins égal à 5m de l'axe.

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

Berges de cours d'eau ou de canaux / voies ferrées en activité : les constructions et installations sont implantées à une distance des berges ou de l'alignement au moins égale à 10m ;

Chemins pédestres ou cyclables et autres emprises publiques (espaces verts, aire de stationnement, ...) : les constructions et installations sont implantées avec un recul au moins égal à 2m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations et ouvrages visés par l'article L111-7 du code de l'urbanisme, le long des voies à grande circulation (RN13, RN174 et RD971),
 - aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou aux constructions qui seraient implantées sur une emprise publique (non cadastrée).
 - aux serres agricoles, sauf le long des berges des canaux et cours d'eau ;
- Elles ne s'opposent pas :
- à l'extension limitée d'une construction existante qui ne les respecte pas, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ;
 - au respect d'un retrait moindre, du fait d'un mode d'implantation différent le long d'une voie ouverte à la circulation automobile ; Cette adaptation ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions comportant un garage automobile ouvrant face à la voie.

N 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions et installations des activités économiques (y compris agricoles) : elles peuvent être implantées en limite séparative de propriété, si celle-ci ne jouxte pas une unité foncière dédiée au logement. Sinon, elles sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout (pour les bâtiments) de leur hauteur totale (pour les installations) sans qu'elle puisse être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

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

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

Autres constructions : Aucune disposition spécifique.

Rappel pour prise en compte :

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

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

Annexes des logements existants : elles ne pourront être implantées à plus de 30m du logement existant.

Sauf dans les communes littorales : une annexe de moins de 20m² d'emprise au sol (type abris pour animaux) qui ne conduit pas à la création de surface de plancher pourra être implantée à une distance au plus égale à 150m du logement dont elle dépend ; Elle ne pourra alors ultérieurement ni être agrandie ni changer de destination. Elle sera de plus implantée à au moins 25m d'une limite séparative de propriété avec un logement tiers.

N 4.5 - VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Annexes et extensions des logements existants : la densité des unités foncières résulte des dispositions des articles N2 et N4.1 ;

En Ne et Nh : la densité des unités foncières résulte des dispositions des articles N2 et N4.1 ;

En Ng : la densité des constructions est limitée à 0,05 ;

En Nz : la densité des constructions est limitée à 0,30 ;

En NRa : la densité des constructions résulte de l'application de l'article R121-5 du code de l'urbanisme et de l'article N4.1 du règlement.

La densité se calcule en prenant en compte la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans le secteur d'accueil.

N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les O.A.P. – Pièce 2b

N 5.1 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.) donnant une identité paysagère au secteur, celles-ci seront imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- Les annexes et extensions doivent présenter des caractéristiques d'aspect harmonieux avec celles de la construction principale.

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.
- Le traitement architectural concernera l'ensemble du bâtiment sans discrimination entre façades. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin.
- Les matériaux de toitures présenteront une teinte similaire aux couleurs des toitures du paysage environnant (ardoise, gris moyen, brun, etc.). Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Cependant,
 - lors d'une extension, l'utilisation de la même teinte de toiture que celle de la construction initiale est autorisée.
 - le gris clair sera autorisé pour augmenter l'albédo d'une toiture ;

Nota : Les vitrages transparents ou translucides, panneaux solaires ou photovoltaïques et les toitures végétalisées sont autorisés.

- Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint, soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant. Sa teinte ne sera ainsi ni trop sombre, ni trop vive, mais dans les nuances des enduits traditionnels du secteur. Les façades des constructions de grande dimension présenteront des teintes rabattues.

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

N 5.2 - CLOTURES

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

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

Dans les zones inondables, elles devront être aménagées en partie basse pour permettre l'évacuation des eaux si besoin.

Les clôtures seront choisies pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant. Lorsqu'un type de clôture contribue à la qualité d'une construction ou au paysage d'un ensemble bâti (composition végétale, murs en pierres ou briques apparentes, clôtures et portails de fer forgé ou de barreaudage de bois ouvragés, etc.), il sera préservé ou continué (dans le respect des matériaux, couleurs et hauteur), pour le maintien de son identité paysagère.

Sinon, les dispositions ci-après s'appliquent.

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

Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage d'une couleur non vive;
- un ouvrage de type "clôture de haras" à poteaux et lisses horizontales ;
- une palissade aspect bois naturel ou vieilli.

Les clôtures pleines ne sont autorisées qu'en limites séparatives avec une autre propriété bâtie ou dans la zone d'accès à l'unité foncière.

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

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

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

Pour les **alignements d'arbres**, les essences non allergènes et résistantes au changement climatique seront privilégiées.

OBLIGATION DE PLANTER :

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

En Ne, Nh ou Nz : Les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel, les usagers ou la clientèle) seront plantées a minima, d'un arbre pour 6 places de stationnement (sauf présence d'ombrières ou dispositions plus contraignantes prévues par la réglementation pour la végétalisation des aires de stationnement) ; chaque projet justifiera d'une imperméabilisation réduite autant que possible ; les arbres seront plantés en pleine terre dans des fosses au moins égale à 1,5 x 1,5 x 1,5 m.

En Ne et Nh : La surface non-imperméabilisée et plantée sera au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.

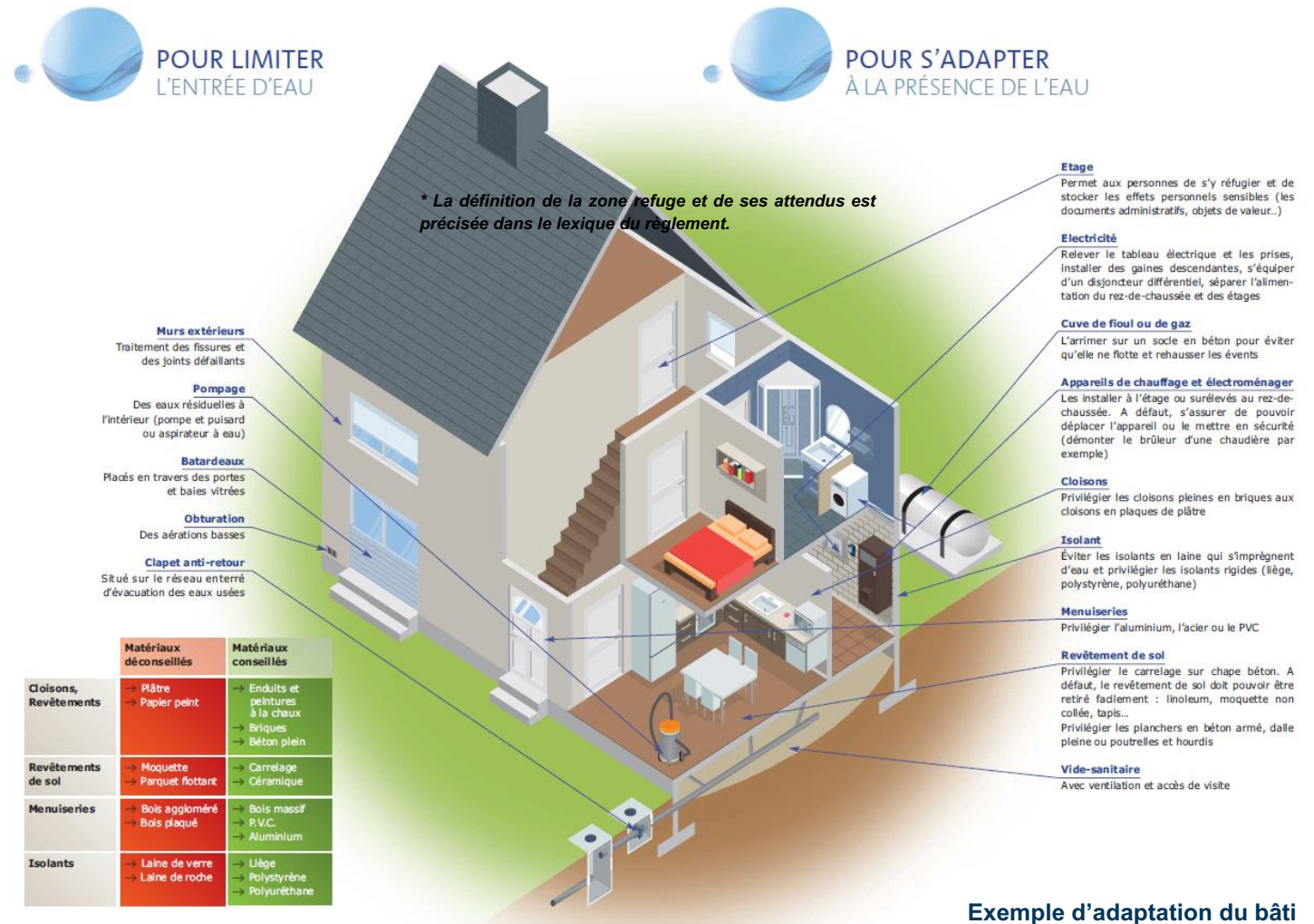
En Nz : La surface non-imperméabilisée sera au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

VI - ANNEXES AU RÈGLEMENT

1. **Liste des prescriptions et informations présentes sur le règlement graphique**
 - *Voir les pages d'introduction de chaque atlas réglementaire*
2. **Liste des emplacements réservés**
 - *Voir la pièce 3b1 du PLUI*
3. **Liste des éléments bâtis remarquables repérés par le PLUI**
 - *Voir la pièce 3b2 du PLUI*
4. **Recommandations pour l'adaptation des constructions dans les zones inondables et submersibles**
5. **Recommandations pour la construction sur un sol argileux**
6. **Notice sur le stationnement des vélos dans les espaces privés** : dimensions et caractéristiques – ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

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

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



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

5- Recommandations pour la construction sur un sol argileux



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

RISQUES ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
**RETRAIT-GONFLEMENT
DES ARGILES**






1 / **Un phénomène naturel
et un risque sérieux pour
les habitations**

**UN RISQUE GÉOLOGIQUE LIÉ AUX
CONDITIONS CLIMATIQUES**

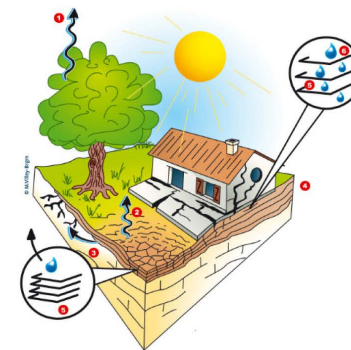
Le retrait-gonflement des argiles est un risque géologique non-dangereux pour l'homme mais potentiellement très dommageable pour le bâti. A ce titre, il peut être classé comme catastrophe naturelle et ouvrir droit à des indemnisations. En raison de sa durée d'apparition, il est néanmoins différent des autres événements naturels parfois classés comme catastrophiques, tels les tremblements de terre, les éruptions volcaniques, les submersions marines, ou les mouvements de terrain.



présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de «gonflement des argiles». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétraction ou «retrait des argiles». La succession plus ou moins rapide de ces variations peut engendrer des déplacements du sol préjudiciables au bâti.

**UN PHÉNOMÈNE AUX CONSÉQUENCES
CÔUTEUSES**

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens en raison des pressions qu'il impose au bâti. Pris en charge depuis 1989 par le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles, il en représente le deuxième poste d'indemnisation (au premier rang figurent les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 12,3 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1989 et 2018 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène¹. Les dommages causés en 2019 - particulièrement prégnants cette année-là en raison d'une sécheresse importante - sont estimés entre 600 et 870 millions d'euros.



**MÉCANISME
DU RETRAIT-
GONFLEMENT**

- Évapotranspiration
- Évaporation
- Absorption par les racines
- Couches argileuses
- Feuilletés argileux
- Eau interstitielle

© BRGM - M. Villey

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se

¹ Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2019) www.ccr.fr

www.brgm.fr



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont d'origine sédimentaire. En effet, ils sont issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. La plasticité particulière de l'argile s'explique par le type de minéraux agglomérés et par une structure atypique en feuillet.

UNE STRUCTURE MINÉRALOGIQUE EN FEUILLET

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et de rétraction. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

LA PLASTICITÉ DES ARGILES

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui le constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolinite.

UN FACTEUR CLIMATIQUE DÉCLENCHANT

Le phénomène qui intéresse les ingénieurs-géologues concerne surtout les premiers mètres du sol. En effet, l'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles en place. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont ainsi libérées.



Fentes de dessiccation sur un sol argileux © BRGM

Se produit alors une rétraction des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes de dessiccation (voir photo ci-dessus). À contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflement. En climat tempéré, les sols argileux sont en général proches de la saturation en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment au manque de précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

LES PÉRIODES DE SÉCHERESSE COMME FACTEUR DÉCLENCHANT

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration,

ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

LES DOMMAGES À L'HABITAT

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse du bâti que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

UNE LOI EN ÉVOLUTION

En application de l'article 68 de la loi **ELAN** du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Selon le législateur, l'objectif est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

La carte d'exposition, publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.fr, doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte). L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 officialise ce zonage.

Le décret du 22 mai 2019 impose la **réalisation de deux études de sol** dans les zones d'exposition au retrait-gonflement des argiles. À la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un **diagnostic du sol** au regard du risque lié à ce phénomène. Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu des **études géotechniques** à réaliser dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.



RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

Coulage de fondations d'un sol argileux. Sources : AOC



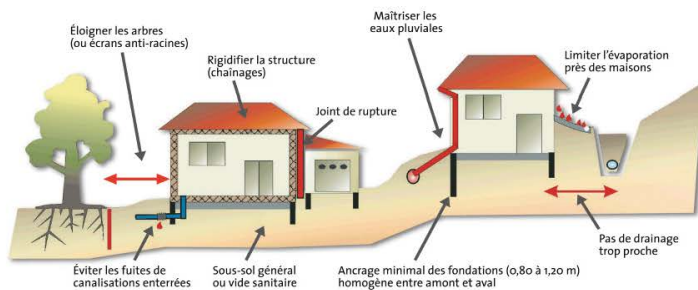
ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

- **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.
- **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.
- **Eloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géotechniciens conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

© BRGM - M. Imbault



BRGM - DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

4 / Le Bureau de recherches géologiques et minières en première ligne

Le service géologique national apporte une expertise fondamentale pour cartographier les risques, étudier les phénomènes pour y apporter une réponse et intervenir sur le terrain.

COMMENT LE BRGM CARTOGRAPHIE LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT

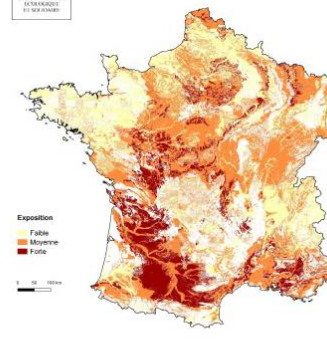
Forte d'une Direction comprenant près de 250 agents, la Direction Risques & Prévention du BRGM couvre le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et à leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés.

Le BRGM dispose d'une équipe spécialisée dans son centre scientifique et technique d'Orléans, qui s'appuie sur les compétences d'un réseau d'ingénieurs géotechniciens dans ses différentes implantations régionales.

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené des programmes de cartographie de ce risque, mandaté par le Ministère de l'environnement. Les géologues se sont appuyés sur les cartes au 1/50 000ème du BRGM afin d'identifier les formations géologiques massives et argileuses. Elles ont été classées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. Les spécialistes ont recoupé ces informations avec les données de sinistralité enregistrées entre 1989 et 2017. La carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles en est issue, elle informe de la probabilité de survenue du phénomène.



Carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols



Il est possible d'utiliser cette cartographie très précise en consultant le portail de référence créé par le BRGM: georisques.gouv.fr.

www.brgm.fr

RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

DES RECHERCHES POUR MEUX COMPRENDRE ET CONTRER LE PHÉNOMÈNE

Le BRGM est également engagé dans plusieurs projets de recherche aux côtés de divers partenaires pour caractériser les sols à risque. Outre un site de plein air dédié à l'étude du phénomène à Chaingy (voir encadré), qui doit permettre de modéliser avec plus de précision le retrait-gonflement des argiles pour mieux comprendre la temporalité, les transferts et les effets de seuil, le service géologique national mène des recherches sur la télédétection du phénomène par satellite. Le but est notamment d'affiner la cartographie de ce risque.



Site de Chaingy ©BRGM

UN SITE POUR MESURER LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES SUR LE TEMPS LONG

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait-gonflement des argiles. L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique. Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'environnement et le BRGM ont instrumenté en 2015 un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située à douze kilomètres d'Orléans. La nouvelle station mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol. « La première année a servi à bien calibrer les instruments. Depuis quatre ans, nous acquérons de la donnée. Nous attendons d'en avoir une quantité suffisante pour pouvoir faire des séries statistiques représentatives », explique Sébastien Gourdier, ingénieur-géologue au BRGM.

BRGM - DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES



SERVICE
GÉOLOGIQUE
NATIONAL



SIÈGE - CENTRE SCIENTIFIQUE ET
TECHNIQUE
3, avenue Claude-Guillemain
BP 36009
45060 Orléans Cedex 2 - France
Tél. : (33) 2 38 64 34 34

www.brgm.fr



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


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
*Liberté
Égalité
Fraternité*

STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES CONSTRUCTIONS

Dimensions et caractéristiques

Aide à la
conception
2022



Sommaire

PRÉAMBULE	6
1 - Contexte.....	6
2 - Précisions de vocabulaire.....	8
3 - Champ d'application.....	10
a) Les typologies de bâtiments concernés par la réglementation.....	10
b) Articulation entre les PLU et les exigences réglementaires nationales.....	13
c) Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement.....	14
d) Les dérogations prévues par le décret.....	14
DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT	
VÉLO - GÉNÉRALITÉS	15
1 - Implantation et accessibilité.....	15
a) Localisation, implantation.....	15
b) Accessibilité.....	16
2 - Circulations (avec vélos).....	17
a) Hauteur des circulations horizontales.....	17
b) Largeur des circulations.....	18
c) Portes.....	18
d) Accessibilité au sous-sol et en étage.....	20
3 - Équipement des emplacements.....	22
a) Emplacements pour cycles à deux roues.....	22
b) Emplacements pour vélos spéciaux.....	23
c) Éclairage et alimentation électrique.....	24
d) Matériel de réparation et gonflage.....	24
e) Dispositifs de fermeture sécurisés.....	24
f) Abris extérieurs.....	25

4 - Dimensions des allées internes et des emplacements.....	26
a) Largeur des allées de circulation interne.....	27
b) Rangement perpendiculaire à la circulation.....	27
c) Disposition en épi.....	35
d) Disposition longitudinale.....	36
e) Mitoyenneté avec un parking autos / motos.....	36
f) Pente des emplacements.....	36
g) Hauteurs des emplacements et des dégagements.....	37
h) Cycles à 3 roues et remorques.....	37
LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL	38
1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs.....	38
2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail.....	40
LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC	43
1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics.....	43
2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques.....	45

PRÉAMBULE

Ce document constitue une aide à la conception d'espaces destinés au stationnement des vélos. Seuls les paragraphes encadrés sont d'application réglementaire conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles [L.113-18](#) à [L.113-20](#) du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

1- Contexte

Le présent guide constitue un outil d'aide à la conception sur les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos. Ce document est une mise à jour du guide « Stationnement des vélos dans les espaces privés : dimensions et caractéristiques » publié en 2013 par les ministères chargés du logement et de l'environnement et réalisé par le bureau d'études SARECO. Certains éléments et illustrations de ce guide ont été conservés. Ce guide accompagnera les maîtres d'ouvrage, constructeurs, architectes, collectivités et citoyens en matière d'aménagement du stationnement vélo dans les bâtiments, en rappelant les réglementations en vigueur et les dimensions et caractéristiques techniques les mieux adaptées.

Rappel historique

Historiquement, la réglementation du stationnement vélo est initiée en 2000 par la [loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains](#) dite SRU, qui introduit la possibilité de créer des normes de stationnements vélos dans les PLU.

La réglementation relative au stationnement des vélos dans les parcs des bâtiments a été mise en place dès 2010 avec l'[article 57 de la loi portant engagement national pour l'environnement](#) (loi « Grenelle 2 ») qui ciblait les bâtiments d'habitation collectifs et les bâtiments à usage tertiaire.

Son domaine d'application s'est ensuite étendu en termes de typologie de bâtiments (habitation, tertiaire/industriel, services publics et centres commerciaux/cinéma) et de cibles (occupants, travailleurs, agents, clients, usagers).

Ainsi, après la [loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(loi ALur\) en 2014](#) et la [loi de transition énergétique pour la croissance verte \(LTECV\) de 2016](#), la [loi d'orientation des mobilités \(LOM\) de 2019](#) poursuit l'extension du domaine d'application réglementaire, en focalisant

6

l'objectif sur la sécurisation du stationnement qui reste un point faible du déploiement de ce mode de déplacement.

Les articles 53, 59 et 64 renforcent les exigences en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments neufs, les bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux et les bâtiments existants à usage principal tertiaire. Les dispositifs de sécurisation sont adaptés

au risque potentiel des places de stationnement. La LOM sépare les thématiques vélo et véhicules électriques jusqu'ici mélangées.

Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022, précisent les modalités d'application des articles de la LOM précités, dorénavant codifiés aux articles [L.113-18](#) à [L.113-20](#) du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La mise à jour du guide s'inscrit dans le prolongement des dernières évolutions législatives et réglementaires en matière de stationnement des vélos ainsi que dans un mouvement général de promotion de l'usage du vélo notamment comme mode de transport du quotidien à travers le Plan vélo et mobilités actives de 2018.

La LOM, étend l'obligation de stationnements vélo dès lors que des travaux sont entrepris sur le parc de stationnement automobile annexe aux bâtiments. Les textes réglementaires qui en découlent précisent les dispositifs de sécurisation, homogénéisent les applications aux différents types de construction et la praticité des dispositifs et fixent une surface minimale par place et un nombre de places minimum pour l'ensemble des espaces de stationnement vélo.

Ces dispositions entrent en vigueur six mois après la publication des textes, soit le 30 décembre 2022.

Le stationnement est un élément central d'une politique vélo. Les possibilités de stationnement constituent un moteur de développement et d'attrait pour le vélo alors que l'absence d'infrastructures ou des infrastructures inadaptées se révèlent dissuasives. En 2020, il est estimé qu'environ 226 000 ménages ont été victimes de vol ou d'une tentative de vol, pour 194 000 vélos volés (Rapport d'enquête « *Cadre de vie et sécurité* » 2021, ministère de l'Intérieur). Le vol est un élément dissuasif dans le développement de la pratique et souvent un motif de renoncement au vélo.

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

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

7

- Dans le même esprit et pour améliorer le confort de tous, il est fait référence autant que possible à la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées prise en application de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Les normes techniques imposées bénéficient aux piétons et dans certains cas aux cyclistes.
- Ce guide s'inspire également d'ouvrages d'associations du monde du vélo en France sur le stationnement :
 - [Le guide du stationnement de la FUB](#) (Fédération Française des Usagers de la Bicyclette) en 2016, *Stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux. Conception et aménagement intérieur. Guide pratique pour les professionnels de l'immobilier*
 - [Le cahier des charges techniques ALVEOLE](#), Construction d'un local à vélos sécurisés (Nota : Le programme ALVEOLE Plus prend la suite du programme ALVEOLE à compter du second semestre 2022)
- Enfin, les principes et les valeurs indiqués s'inspirent des pratiques et recommandations des pays où la pratique du vélo est plus développée qu'en France et qui ont donc un retour d'expérience sur les usages.
- Ce guide ne donne aucune indication pour les rangements automatiques. Il ne traite pas des emplacements individuels fermés (consignes, box ou locaux privatifs).
- Ce guide ne concerne pas l'obligation d'équipement des gares en stationnements vélos sécurisés prévue par les articles L. 1272-1 à -4 du Code des transports, pour lequel le ministère des Transports a publié en juillet 2021 le guide « *le stationnement vélo en gare en 6 points clés* ».

2 - Précisions de vocabulaire

Dans ce document :

- Le terme **cycle** désigne indifféremment les cycles et les cycles à pédalage assisté (communément appelés vélos à assistance électrique), tels qu'ils sont définis dans le Code de la route¹.
- Le terme **vélo** est utilisé comme synonyme usuel de cycle.
- Le terme **emplacement** désigne une place de stationnement pour vélo.

¹ Article R.311-1 du code de la route :
« 6. 10. Cycle : véhicule ayant au moins deux roues et propulsé exclusivement par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles ;
6. 11. Cycle à pédalage assisté : cycle équipé d'un moteur auxiliaire électrique d'une puissance nominale continue maximale de 0,25 kilowatt, dont l'alimentation est réduite progressivement et finalement interrompue lorsque le véhicule atteint une vitesse de 25 km / h, ou plus tôt si le cycliste arrête de pédaler. »

- Le terme **espace de stationnement** désigne un lieu qui comprend les places de stationnement dédiées aux vélos, les aires de circulation, les rampes d'accès éventuelles mais pas les emprises des voiries d'accès.
- Les termes **vélos spéciaux / cycles aménagés / cycles à grand gabarit** désignent des vélos ayant des dimensions supérieures aux vélos classiques : vélos cargos, biporteurs, triporteurs, tricycles, handicycles, vélos rallongés (longtail), etc.



© stock.adobe.com/cargobike/31206241g

- Le terme **stationnement de courte durée** désigne le stationnement allant de quelques minutes à 2 h, principalement le fait des clients des commerces, des visiteurs et des usagers des services publics.
- Le terme **stationnement de moyenne durée** désigne le stationnement allant de 2 h à 6 h environ, notamment le fait des salariés à temps partiels, des clients des centres commerciaux.
- Le terme de **stationnement de longue durée** désigne le stationnement de plus de 6 heures environ, le cas échéant pour la nuit ou le week-end, correspondant aux besoins des habitants, des scolaires, des pendulaires.

3 - Champ d'application

a) Les typologies de bâtiments concernés par la réglementation

Les textes réglementaires en vigueur, dont l'objet est la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

10

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

11

Le présent document vise directement ces bâtiments, mais peut s'appliquer aussi de façon plus générale à tous les espaces de stationnement vélo à usage privé et public et ayant vocation à desservir des bâtiments d'habitation collectifs ou d'activités au sens large, indifféremment situés à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments principaux.

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

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

Les nouvelles dispositions réglementaires pour l'installation de stationnements sécurisés vélos dans les copropriétés²

L'obligation d'équipement de stationnement vélo faite par le CCH sur les bâtiments existants s'impose à la copropriété lorsqu'elle réalise des travaux sur le parc de stationnement existant, ou pour les bâtiments à usage tertiaire disposant d'un parc de stationnement.

En règle générale, il revient au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des modalités de réalisation des places de stationnement vélo. Ces équipements sont réalisés sur les parties communes.

En l'absence d'obligation faite par le CCH, dès lors que l'immeuble possède des emplacements de stationnement automobile, l'article 24-5 [de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) créé par la loi d'orientation des mobilités impose a minima aux copropriétés de s'interroger sur la création d'équipements de station-

nement vélo. Il incombe donc au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de stationnements sécurisés pour vélo, devis travaux à l'appui.

Par ailleurs, lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires souhaitent effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes d'une copropriété, l'autorisation peut leur être accordée à la majorité simple (copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance en assemblée générale, sans tenir compte des copropriétaires absents ou non représentés) sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipements essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

² Régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

b) Articulation entre les PLU et les exigences réglementaires nationales

Le nombre de places de stationnement à prévoir est déterminé en fonction de la catégorie du bâtiment, de la fréquentation projetée et de la durée de stationnement (courte, moyenne ou longue durée). Le tableau ci-dessus rappelle les minimums nationaux réglementaires ; cependant, les documents de planification et notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent prévoir des dispositions plus exigeantes que les obligations relevant du CCH.

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, lorsque l'article 12 du règlement du Plan local d'urbanisme prévoit des obligations en matière de stationnement automobile, il doit fixer également des normes en matière de stationnement vélos ([Art. L. 151-30 du Code de l'urbanisme](#)). Ces prescriptions doivent être compatibles avec celles du plan de mobilité de l'autorité organisatrice de la mobilité qui, lorsqu'il existe, « précise les limites et les minimums des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés » (L. 1214-4 du Code des transports).

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante en termes de surfaces minimales qui s'applique entre le PLU et le CCH.

L'article [L.152-6-1 du Code de l'urbanisme](#) créé par la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLU à raison d'une place en contrepartie de l'aménagement de six places vélo. Concrètement, un permis de construire pour un bâtiment prévoyant 10 places de stationnement voiture et 6 places de stationnement vélo en respect du PLU, pourra demander une réduction à 9 places de stationnement voiture.

L'article R. 113-15 du CCH prévoit notamment que les places de stationnement vélo peuvent être installées sur des emplacements de stationnement automobile existants (cf. § 2.4.5).

c) Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement

Deux seuils atteints cumulativement déclenchent l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement automobile existant. Le premier porte sur la capacité de ce parc et l'autre sur le coût des travaux.

L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend **au moins 10 places** et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.

(Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022)

La valeur du bâtiment est déterminée par le produit du coût de construction par mètre carré et la surface hors œuvre nette (SHON).

Le coût de la construction est défini dans l'[arrêté du 20 décembre 2007 relatif au coût de construction](#) pris en compte pour déterminer la valeur du bâtiment, mentionné à l'article [R. 173-2](#) du Code de la construction et de l'habitation.

La surface hors œuvre nette est définie dans l'[ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher](#).

Exemple : pour un bâtiment d'habitation existant de 8 logements dont la surface hors œuvre nette est de 780 m², la valeur du bâtiment est déterminée par le produit suivant : 1 718 (coût de la construction hors taxe en € par m² de SHON au 1^{er} janvier 2022) x 780 (SHON en m²) = 1 340 040 € hors taxe. La valeur des travaux dans le parc de stationnement annexe doit alors être supérieure à 2 % soit 26 800 € pour déclencher l'obligation d'installation de stationnement sécurisé vélo.

d) Les dérogations prévues par le décret

Il peut être dérogé à l'obligation d'installation de stationnement vélo :

- lorsqu'aucun espace permettant le stationnement sécurisé des vélos n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité ;
- lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation d'un espace vélo interdirait le respect des obligations minimales établies par le plan local d'urbanisme.

(Art. R. 113-17 du CCH)

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS

L'espace de stationnement vélo doit être pratique et attractif. Pour cela, le premier critère est le choix de sa localisation. Il doit se situer à proximité de la destination finale du cycliste, et le chemin d'accès depuis l'extérieur ne doit pas être contraint par la présence d'obstacles et de franchissements. Dans l'aménagement intérieur de l'espace, l'ergonomie des circulations et des manœuvres avec le vélo, ainsi que la possibilité d'accéder aisément à son vélo (espacement suffisant entre deux vélos stationnés) sont des éléments centraux.

1- Implantation et accessibilité

Il est recommandé que l'espace de stationnement des vélos soit situé à un emplacement facile d'accès :

- depuis la voie publique ;
- depuis une des entrées principales des bâtiments desservis.

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

a) Localisation, implantation

Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

(Art. R. 113-12 du CCH)

Si les circonstances l'exigent, l'espace de stationnement pourra être réalisé au sous-sol ou en étage à condition que l'accessibilité des vélos soit possible (cf. p. 20).

À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci.

(Art. L. 113-19 du CCH)

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.

(Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Pour l'ensemble des bâtiments, il est recommandé de placer l'espace de stationnement vélo à moins de 50 m de marche d'une entrée piétonne du bâtiment (distance restant attractive à pied), de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes. Une distance inférieure à 30 m est idéale. Une distance supérieure à 70 m risque de dissuader les cyclistes et d'entraîner soit des stationnements sauvages soit un renoncement à l'usage du vélo.

Dans tous les cas, son positionnement par rapport à l'ensemble bâti sera choisi de manière à limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo. Un maximum de 2 portes à ouverture manuelle est recommandé, sans tenir compte d'éventuelles portes automatiques.

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

Pour limiter le risque de vol, les espaces de stationnement vélo sont idéalement placés dans des lieux de passage, ce qui permet un contrôle social naturel.

Les places de stationnement vélo peuvent être réparties entre plusieurs entrées du bâtiment.

b) Accessibilité

Le cas échéant, l'espace de stationnement vélo peut avoir des accès distincts pour les piétons seuls et pour les usagers accompagnés de leurs cycles.

Quoiqu'il en soit, il est entièrement accessible aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap³. Ainsi, il doit exister au moins un cheminement accessible, dans le respect des textes réglementaires relatifs à l'accessibilité, entre l'espace de stationnement vélo et les espaces liés aux bâtiments qu'il dessert.

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

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

³ Il faut en effet permettre, notamment, aux personnes handicapées l'usage de cycles adaptés ou l'accompagnement d'un usager (un enfant par exemple).

2- Circulations (avec vélos)

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

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

Dimensions usuelles des vélos spéciaux

	Biporteur	Triporteur	Vélo allongé
Longueur	2,60 m	2,30 m	2,00 m
Largeur	70 cm	90 cm	50 cm

Cerema, Aménager la voirie pour les modes actifs, 8 recommandations pour rendre sa voirie accueillante pour les cyclistes, 2020

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

a) Hauteur des circulations horizontales

Pour être fonctionnelles, les circulations (avec vélos) offrent un passage libre de tout obstacle d'une hauteur minimale de 2 m, 2,5 m pour un confort de circulation, sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement en tout point du sol.

Il est recommandé de signaler aux cyclistes les hauteurs inférieures à 2,30 m de préférence par des hachures en jaune et noir (voire rouge et blanc) sur l'obstacle ou à défaut par un panneau triangulaire spécialisé jaune et noir ou encore un panneau routier triangulaire A14 complété par un panonceau d'indications M9 « Hauteur limitée 2 m ». Pour les panneaux triangulaires, choisir la taille « miniature » (500 mm) ou « petite » (700 mm), selon la configuration des lieux.



SARECO - Exemples de signalisation

b) Largeur des circulations

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

c) Portes

Il est recommandé que chaque porte possède une largeur minimale de 0,90 m, avec une largeur de passage minimale de 0,83 m lorsque le ventail est ouvert à 90°. Dans le cas de portes à plusieurs 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 ventail s'ouvre, et de 1,20 x 2,40 m de l'autre côté ;
- porte coulissante : cette surface libre est d'au moins 1,20 x 2,40 m de part et d'autre de la porte (une porte coulissante est considérée comme une porte poussée).

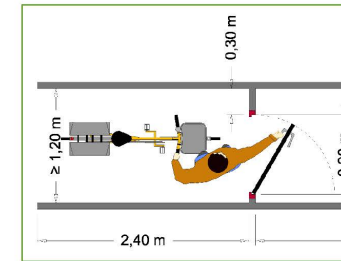


Figure 1 : Passage de porte en accès frontal, en poussant

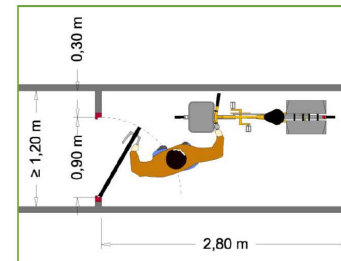


Figure 2 : Passage de porte en accès frontal, en tirant

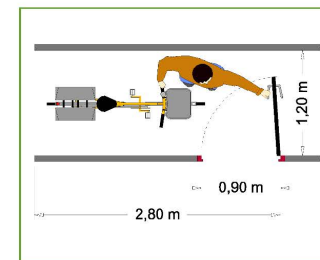


Figure 3 : Passage de porte en accès latéral, en tirant

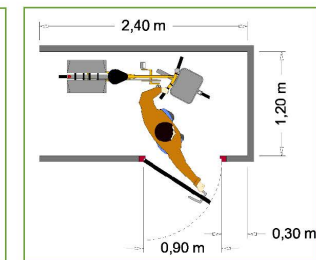


Figure 4 : Passage de porte en accès latéral, en poussant

d) Accessibilité au sous-sol et en étage

Un espace de stationnement vélo situé en sous-sol ou étage doit être accessible par un ascenseur dimensionné pour accueillir un vélo ou une rampe accessible aux vélos en toute sécurité.

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

Conditions d'accessibilité en sécurité des parkings

Dans le cas de rampes de circulation mixtes voitures/vélos, le parking en sous-sol ou en étage est considéré accessible en sécurité pour les vélos lorsque :

- la rampe est droite – les circulations se font en sécurité du fait de la visibilité réciproque entre usagers ;
- la rampe est en courbe (virage simple ou hélicoïdale), et équipée d'une piste cyclable d'une largeur minimale de 1,2 m, hors bordures, avec séparateur physique ;
- la rampe est équipée de tout dispositif permettant d'assurer un même niveau de sécurité ou de visibilité réciproque entre usagers.

En cas de mixité avec la circulation automobile, on veillera à garantir une faible vitesse des véhicules motorisés.

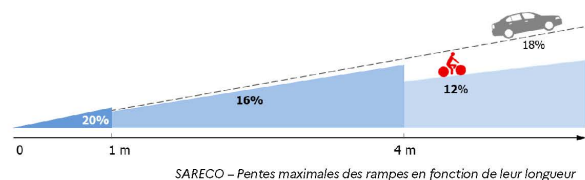
Rampes

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

Les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement :

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

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



Avec une bande cyclable (marquage au sol) ou une piste cyclable (séparateur physique) d'au moins 2 m de large, la circulation à double sens des cyclistes est envisageable, y compris dans une rampe à sens unique pour les voitures si la configuration des circulations aux débouchés de la rampe s'y prête.

Pour l'ensemble des rampes, il est recommandé de :

- mettre en place une signalisation verticale attirant l'attention des automobilistes sur la présence des cyclistes ;
- matérialiser au sol la présence de cyclistes (pictogrammes, bandes cyclables ou pistes dédiées) ;
- renforcer l'éclairage de la rampe : 150 lux au minimum.

Le parcours vélo tient compte de la possibilité d'un cycliste montant la rampe debout sur les pédales : il est recommandé de respecter une hauteur libre de tout obstacle d'au moins 2 m.

Ressauts et escaliers

Le recours à des ressauts doit être exceptionnel. Un ressaut dont la hauteur est supérieure à 2 cm se traite comme une dénivellation, y compris au niveau du passage des portes. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut est chanfreiné avec une pente inférieure ou égale à 33 %. La succession de deux ressauts est possible s'ils sont distants d'au minimum 2,5 m.

Pour les bâtiments existants exclusivement, si des escaliers doivent être franchis pour une circulation non accessible PMR, une goulotte en métal en forme de U est nécessaire pour que le cycliste puisse descendre ou monter sans avoir à porter son vélo.

Ascenseur

Un ascenseur peut constituer une solution pour franchir un différentiel de niveau.

Pour considérer accessible par ascenseur un parking, le parcours depuis l'extérieur doit être praticable avec un vélo à la main et l'ascenseur doit avoir une longueur intérieure utile supérieure ou égale à 2 m.

Les caractéristiques suivantes sont recommandées, notamment afin de ne pas engendrer de conflit de circulation entre les piétons et les cyclistes :

- chaque fois que possible, des ouvertures des deux côtés (entrée d'un côté et sortie de l'autre, toujours en marche avant) et des portes de grande largeur sont le gage d'une circulation fluide ;
- la cadence de la desserte est en rapport avec la fréquentation du lieu, en tenant compte le cas échéant d'un délai d'arrêt allongé pour entrer ou sortir un vélo.

3 - Équipement des emplacements

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
(Art. R. 113-12 du CCH)

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

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

Le système de stationnement doit assurer la stabilité de l'entièreté du vélo et empêcher la roue avant de pivoter.

a) Emplacements pour cycles à deux roues

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

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

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



Les arceaux de type pince-roue sont à proscrire, ne permettant pas d'attacher le cadre et une roue et présentant un risque élevé de vol, voilage des roues et ne permettant pas de stabiliser le vélo.

Les solutions à privilégier sont de type appuis-vélos et arceaux. L'arceau avec barre transversale permet une facilité de stationnement pour une occupation du sol raisonnable ainsi qu'un prix accessible. Ce système peut être utilisé pour tous les types de parkings vélos. Lorsque l'espace est restreint, le passage à un système plus compact est possible, notamment les systèmes à étages (cf. p. 33).



Exemples d'arceaux pour le stationnement des vélos
© Guitard / CHU de Nantes

b) Emplacements pour vélos spéciaux

Des aires libres de tout mobilier au sol sont organisées pour le stationnement des vélos spéciaux. Elles comportent en périphérie des dispositifs fixes permettant l'attache à une hauteur comprise entre 0,30 m et 1 m du sol (barres, anneaux...). Une attention particulière sera portée à la giration des vélos spéciaux notamment lors du franchissement de portes (passage à 90°).



Exemples de stationnement pour vélos spéciaux
© Photo Cycling

c) Éclairage et alimentation électrique

Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
(Art. R. 113-16 du CCH)

Il est recommandé que la valeur d'éclairage, mesuré lorsque l'espace de stationnement est vide soit d'au moins 100 lux. L'éclairage est un élément incontournable de la lutte contre le vol. Un éclairage à déclenchement automatique (détecteur de présence, interrupteur crépusculaire...) est économique tout en facilitant l'accès de l'usager et en restant dissuasif.

Remarque : Pour les espaces de stationnement extérieurs, une couverture transparente des parois laissant filtrer la lumière du jour et l'éclairage de l'espace public peut assurer une visibilité suffisante pour l'usager.

Idéalement, une alimentation électrique est installée en vue de la recharge des vélos à assistance électrique. Elle peut être accompagnée de casiers fermés qui réduisent le risque de vol des batteries amovibles. Le nombre de points de recharge et le niveau de sécurité des dispositifs est à apprécier selon le lieu de stationnement (domicile, travail, commerce...).

d) Matériel de réparation et gonflage

La mise à disposition d'une installation d'entretien avec outils de réparation et station de gonflage renforce l'incitation à l'usage du vélo et réduit le coût réel d'équipement en permettant l'autoréparation. Elle est donc recommandée chaque fois que les circonstances s'y prêtent. Les systèmes de bornes fixes en libre-service sont les plus adaptés pour des espaces de stationnement collectif.

e) Dispositifs de fermeture sécurisés

Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
(Art. R. 113-16 du CCH)

Le système de fermeture sécurisée est constitué d'un dispositif mécanique avec clé, électromagnétique avec badge ou connecté grâce à une application mobile. Les systèmes de fermeture à clé conviennent surtout pour des installations de petite taille et des utilisateurs réguliers. Le système avec badge, qui est d'une grande facilité d'utilisation et permet l'identification du cycliste, convient aux installations plus grandes.

Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
(Art. R. 113-16 du CCH)

f) Abris extérieurs

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
(Art. R. 113-16 du CCH)

Les abris extérieurs sont fonctionnels et facilement accessibles.

Pour l'accès privé (bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics), ces abris sont fermés par un dispositif sécurisé et éclairés. Dans les lieux accessibles au public, les abris sont libres d'accès.



Abris vélo extérieur accessible au public de la Maison des Sports de Nevers
© Nevers Agglomération / CVTCM

4 - Dimensions des allées internes et des emplacements

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
(Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)

Cette prescription vise à garantir des espaces de stationnement vélo adaptés et fonctionnels. La longueur d'un cycle classique pour adulte varie de 1,80 m à 2 m et la largeur du guidon est de 0,65 m en moyenne.

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

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

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

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

Mode de rangement	Emplacement vélo		Allée
	Largeur	Profondeur	Largeur
perpendiculaire	0,75 m	2 m	1,80 m
en épi à 45°	1 m	1,50 m	1,20 m
longitudinal	2 m	0,75 m	0,90 m

a) Largeur des allées de circulation interne

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

- Pour un rangement au sol :
 - 1,80 m pour des stationnements perpendiculaires ;
 - 1,20 m pour des stationnements en épi à 45° ;
 - 0,90 m pour des stationnements longitudinaux.
- Pour un stationnement sur 2 niveaux : 2,00 m en face des matériels concernés. (cf. p. 37)

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

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

b) Rangement perpendiculaire à la circulation

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

Disposition classique des cycles

Pour la fonctionnalité de cette disposition, l'entraxe entre deux vélos disposés côte à côte doit être au moins de 75 cm. L'entraxe est agrandi par rapport au précédent guide qui fixait la valeur de 60 cm. Cette évolution vise à garantir le confort d'utilisation, à éviter l'encombrement notamment avec la multiplication des sacoches sur les vélos et prend en compte les vélos de ville qui ont souvent un guidon de plus de 60 cm de large.

De même, la distance entre l'axe de chaque vélo et un obstacle latéral (mur, poteau, garde-corps...) doit être au moins de 38 cm.

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques

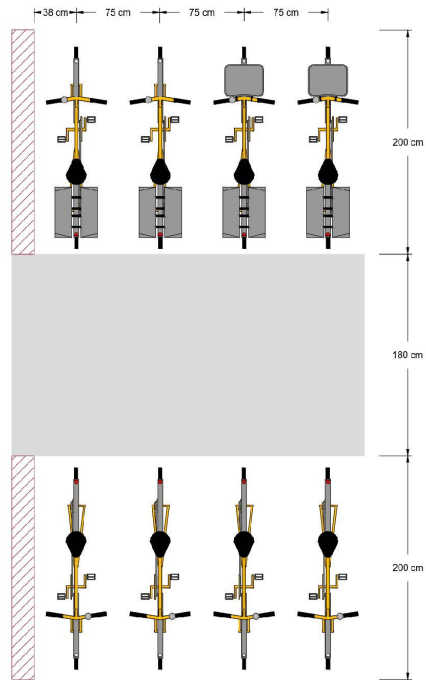


Figure 5 : Disposition classique perpendiculaire

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

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques

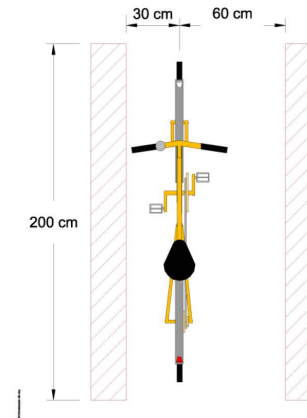


Figure 6 : Cas d'un emplacement isolé

Disposition avec recouvrement des roues avant

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



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

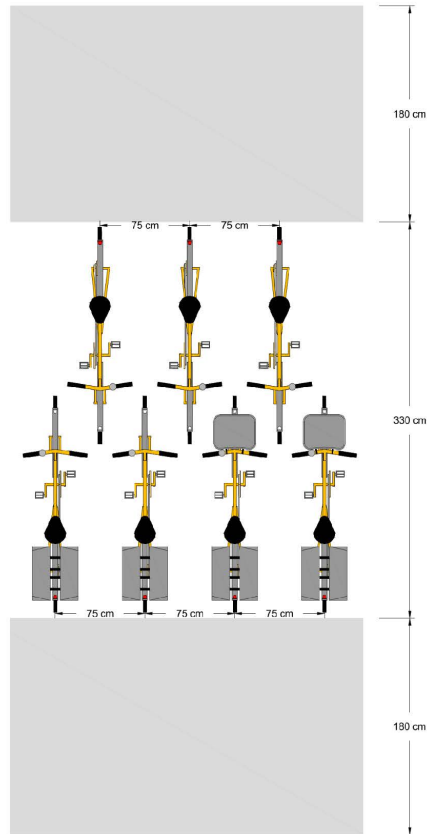


Figure 8 : Disposition avec recouvrement des roues avant

30

Dispositions resserrées sur un niveau

Une diminution de l'écartement entre deux cycles, amenant à une surface de place de stationnement inférieure à $1,5 \text{ m}^2$, est acceptable si ces places sont limitées à moins de 60 % de l'espace de stationnement pour cycles à deux roues. L'espace ainsi gagné permet de réaliser des emplacements pour vélos spéciaux.

Les modes de rangement resserrés sont essentiellement destinés aux vélos sans accessoires encombrants (sièges pour enfants, paniers, sacoches latérales, etc.) ou aux cycles les moins fréquemment utilisés. L'espace de stationnement peut contenir un affichage d'informations qui précise les étapes pour installer et attacher le vélo.

- **Dispositions avec surélévation alternée de la roue avant**

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

Pour que ce mode de rangement soit opérationnel et confortable, l'entraxe de deux vélos doit être d'au moins 60 cm.



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

- **Disposition en rapprochant les vélos par paires**

Il s'agit d'une disposition réservée au cas d'une rangée de vélos comprise entre deux allées de circulation. Elle se caractérise par des intervalles alternés 30 cm / 75 cm entre cycles :

- les vélos sont rapprochés par paire, *a priori* tête-bêche comme sur le schéma ci-dessous. Le cycliste n'accède plus à son vélo que d'un côté ;

31

- pour que ce mode de rangement soit opérationnel, l'intervalle entre les deux vélos d'une paire est d'au moins 30 cm, et un vélo d'une paire est espacé d'au moins 75 cm du vélo d'une autre paire ou d'une cloison.

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

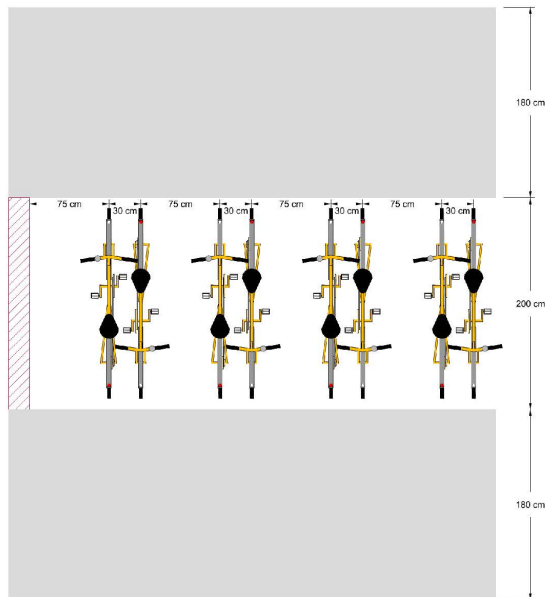


Figure 10 : Disposition par paires

• Dispositions verticales

Les dispositions verticales doivent être équipées d'une assistance mécanique de manière à ce que le vélo puisse être « rangé sans avoir à être porté ».

Système à deux niveaux

Pour être opérationnels, les dispositifs ne laissant pas le vélo au niveau du sol (hauteurs décalées, mobilier pour rangement sur deux étages...) doivent pouvoir être actionnés sans demander un effort de plus de 100 N⁴. Une rampe mobile, souvent avec assistance d'un vérin pour minimiser l'effort, permet de hisser le vélo au second niveau. Ces systèmes de rangement sur deux niveaux permettent de rentabiliser le volume du lieu. Les dimensions de ces équipements sont généralement comprises entre 2,60 m et 2,70 m de haut et de 1,80 m à 2 m de profondeur.

Les râteliers sur deux étages permettent de densifier le rangement des vélos. Cependant, ils ne permettent pas de doubler la capacité à cause de la plus grande largeur des allées à prévoir pour les manœuvres : un minimum de 2,65 m est recommandé.

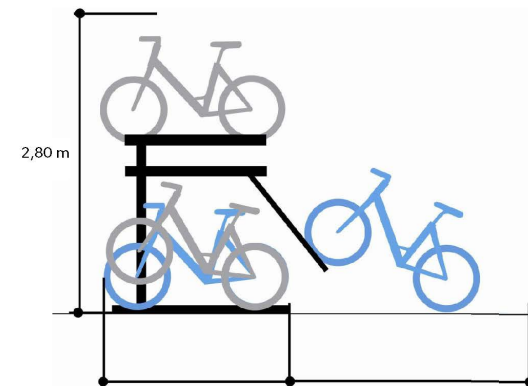


Figure 11 : Rangement sur deux niveaux allié à une disposition resserrée

Remarque : Dans l'exemple illustré ci-dessus, l'entraxe entre vélos est ramené à 60 cm par surélévation alternée des vélos. En rappel de l'introduction p. 31, l'ensemble des dispositifs resserrés sera limité à moins de 60 % des places de stationnement pour cycles à deux roues dans un espace de stationnement vélo.

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

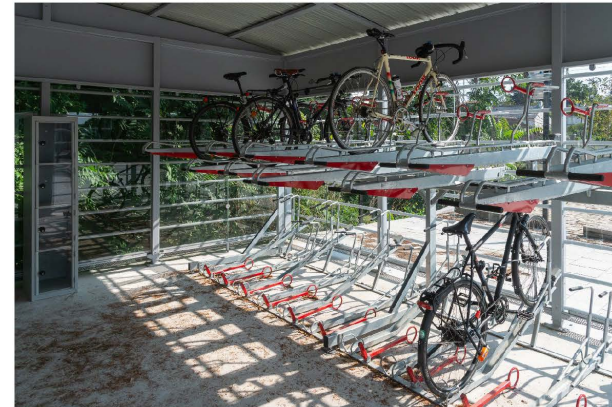
Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques



Emplacements de stationnement à étages
© Photo Cycling

34

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques



Emplacements de stationnement à étages à la gare de Coueron
© Olivier Guitard / FUB

c) Disposition en épi

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

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

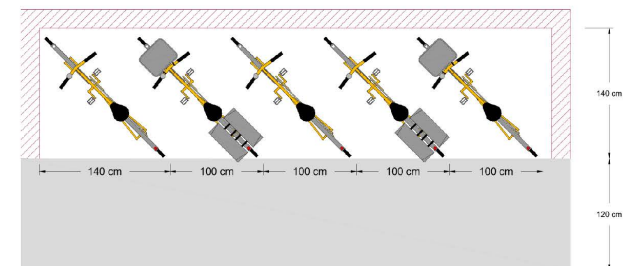


Figure 12 : Disposition en épi à 45°

35

d) Disposition longitudinale

Pour une disposition longitudinale, le long d'une voie de circulation, un espace d'au moins 2 m de long et 75 cm de large est à prévoir.

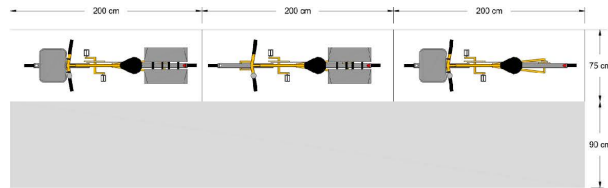


Figure 13 : Disposition longitudinale

e) Contiguïté avec un parking autos / motos

Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.
(Art. R. 113-15 du CCH)

Certaines places de stationnement pour véhicules motorisés à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment peuvent être utilisées pour installer des arceaux-vélos.

Des box automobiles en sous-sol peuvent être transformés en espaces de stationnement vélo à condition que ceux-ci soient accessibles en roulant (par une rampe) ou par un ascenseur suffisamment grand (cf. p. 20).

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

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

f) Pente des emplacements

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

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

g) Hauteurs des emplacements et des dégagements

La hauteur libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements de stationnement est d'au moins 2,00 m.

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

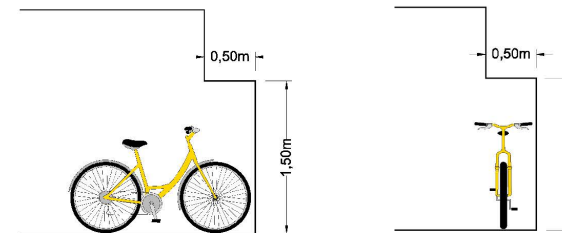


Figure 14 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation)

La hauteur libre pour l'installation de matériels permettant le stationnement des vélos sur 2 étages est au moins de 2,80 m (cf. p. 33).

h) Cycles à 3 roues et remorques

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

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

Il est recommandé 10 % d'emplacements réservés au stationnement des vélos à grande dimension.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL

Le stationnement dans les espaces privatifs des bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics correspond à du stationnement de longue et moyenne durée. L'espace de stationnement est fréquenté par des habitués des lieux, ce qui peut permettre des solutions alternatives si les dimensions sont contraintes dans les bâtiments existants. Ainsi, l'espace de stationnement doit être sécurisé et fonctionnel, à la fois en termes d'accès et de facilité d'usage, afin de ne pas décourager son utilisation.

1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs

Seules les habitations collectives (avec au minimum deux logements) sont concernées par le Code de la construction et de l'habitation, les logements individuels n'étant soumis à aucune réglementation nationale en matière de stationnement vélo. Le stationnement résidentiel dans les bâtiments d'habitation collectifs correspond à du stationnement de longue durée, avec souvent la contrainte d'espace comme première difficulté pour le stationnement vélo. Les espaces actuels des habitations collectives sont souvent contraints et exigus, peu adaptés et dimensionnés au nombre de vélos parqués, qui mêlent parfois vélos épaves ou peu utilisés et vélos utilisés quotidiennement. L'obligation réglementaire en cas de travaux sur le parc de stationnement annexe ou dans le cas de nouvelles constructions doit permettre de fournir des espaces aux dimensions suffisantes pour être fonctionnels.

Obligation réglementaire

- **Configurations de l'espace de stationnement**

L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
(Art. R. 113-6 du CCH)

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs)**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend **au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Exemple : pour un habitat collectif composé de deux T1, deux T2, deux T3 et deux T4 et un T5, 14 places vélos minimums sont nécessaires, soit 21 m² de stationnement hors dégagements.

- **Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux**

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend **au minimum une place par logement.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Point de repère : La moyenne nationale française était proche de 0,55 vélo par adulte en 2008 (ENTD, 2008). Au Pays-Bas, cette moyenne est supérieure à 1 vélo/personne. (Étude impact économique et potentiel de développement des usages du vélo en France - 2020).

Recommandations

- **Nombre de places pour vélos spéciaux**

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement dans l'habitat collectif a vocation à tenir compte de tous les types de cycles. Il s'ensuit que le nombre d'espaces supplémentaires pour vélos spéciaux sera relativement élevé. Il est recommandé de prévoir un ratio de 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.

2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail

Le stationnement sur le lieu de travail constitue un stationnement de moyenne ou longue durée à usage quotidien ou régulier. Il est à destination des salariés et occupants du tertiaire ou d'industries et des agents des services publics.

Obligation réglementaire

• Configurations de l'espace de stationnement

L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
(Art. R. 113-16 du CCH)

• Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un **nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Exemple : un immeuble de bureaux pour 200 employés présents simultanément doit intégrer un nombre minimal de places fixé à 15 % soit 30 cyclistes à la fois, ce qui fait 45 m² d'emplacements vélos, hors dégagements.

• Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux

L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un **nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.**
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

• Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un **nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.**

Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'**obligation s'applique également à tout copropriétaire** dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou

les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Exemple : Soit un immeuble de bureaux en copropriété accueillant 300 employés simultanément, comprenant dans ses parties communes 100 places de stationnement automobile et 10 places vélo. Le minimum de 30 places vélo à aménager n'est pas atteint.

Les 3 copropriétaires de l'immeuble, accueillant chacun 100 employés simultanément et dont les capacités de stationnement automobile en parties privatives sont de 15, 20 et 30 places, doivent chacun aménager 10 places vélo, soit 30 au total. Cette obligation peut être réduite à 6 ou 7 emplacements vélo par copropriétaire, de manière à atteindre les 30 places vélo pour l'ensemble de l'immeuble. À titre indicatif, 7 emplacements correspondent en surface à une place de stationnement pour voiture.

Recommandations

• Nombre de places pour vélos spéciaux

Pour répondre efficacement à la demande, le stationnement non résidentiel a vocation à tenir essentiellement compte du type de cycles adapté à la destination et de la durée du stationnement. Il s'ensuit que les espaces supplémentaires pour vélos spéciaux seront moins nombreux que dans l'habitat. Il est recommandé au moins un emplacement supplémentaire pour vélo spécial à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

• Équipements de confort et d'ergonomie

La présence d'équipement à destination du cycliste n'est pas une obligation réglementaire mais facilite l'usage quotidien du vélo. Il est ainsi recommandé d'équiper le site de :

- douches, de vestiaires et de casiers ;
- panneaux d'informations sur les systèmes d'attache les plus sécuritaires afin de renforcer l'efficacité du dispositif contre le vol de vélo ;
- de panneaux de signalisation disposés à l'extérieur du bâtiment pour baliser l'accès au garage ;
- de prises électriques afin de permettre la recharge des vélos à assistance électrique, accompagnés de casiers fermés qui réduisent le risque de vols des batteries amovibles.

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques



Espace de stationnement de la Métropole de Strasbourg
© Jérôme Dorkel / Ville de Strasbourg



Espace de stationnement de la Caisse d'Allocations Familiales de Nantes
© Olivier Guitard / FUB

42

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC

Le stationnement des vélos prévu par le décret dans les bâtiments accueillant du public, services publics et ensembles commerciaux ou établissements cinématographiques, correspond à un stationnement de courte et moyenne durée. Les espaces de stationnement à destination des clients et d'usagers doivent être situés à proximité d'une des entrées principales et prévoir des dispositifs de stationnement accessibles.

1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics

Le stationnement destiné aux visiteurs est abrité et éclairé. Pour être attractif, il est visible et situé à proximité de l'entrée principale du bâtiment et dans un lieu passant (surveillance passive). Une signalisation directionnelle permet de l'identifier. Il peut être utilement surveillé ou vidéo-surveillé.

Obligation réglementaire

• Configurations de l'espace de stationnement

L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.

(Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé.

Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.

(Art. R. 113-16 du CCH)

43

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public**

Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

- **Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux**

Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)



Exemple de 10 emplacements vélos pour visiteurs
© Alvéole

Recommandations

- **Équipements de confort et d'ergonomie**

Pour améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'une station de réparation multiservices : pompe et outils.

2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques

Obligation réglementaire

- **Configurations de l'espace de stationnement**

L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé.

L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.

(Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.

(Art. R. 113-16 du CCH)

- **Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**

Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

(Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022)

Recommandations

- **Équipements de confort et d'ergonomie**

Pour améliorer la qualité d'accueil, l'abri vélo peut être complété d'une station de réparation multiservices : pompe et outils.

Pour le bon accueil des cyclistes, une attention particulière est portée à la mise en place d'espaces de stationnement spécifiques aux vélos spéciaux, destinés au transport de personnes ou de marchandises.

Les espaces de stationnement peuvent être répartis sur les différentes entrées du centre.

Stationnement des vélos dans les constructions
Dimensions et caractéristiques



Exemple de stationnement vélo accessible au public
© Olivier Guitard / FUB

A photograph of an indoor bicycle parking area. Several bicycles are parked on a wall-mounted rack against a stone wall. The area is well-lit and appears to be part of a building's interior.

Mise à jour réalisée par
Violette Baccou et Yohan Planche (DGITM/MVM)
Sur la base des contributions d'un comité de pilotage
composé de :

- Cerema : Thomas Jouannot
- Club des Villes et Territoires cyclables et marchables (CVTCM) : Axel Lambert
- Coordination interministérielle pour le développement de l'usage du vélo : Thierry du Crest
- Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) : Elodie Penhoat, Catherine Belliot et Edwige Vernier
- Fédération française des Usagers de la Bicyclette : Thibault Quéré
- SARECO : Thierry Delvaux
- Union Sociale de l'Habitat : Alban Charrier

Mise en page : www.laboiteaverbe.fr