



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilités



5. Règlement écrit

1.Introduction

Projet de PLUi-HM arrêté en Conseil Communautaire
en date du 10 juillet 2025

CHAMPS D'APPLICATION DU PLUi-HM.....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	5
ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	6
ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT	6
UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT	7

CHAMPS D'APPLICATION DU PLUi-HM

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Caen la Mer, regroupant les villes de : Authie, Bénouville, Biéville-Beuville, Blainville-sur-Orne, Bourguébus, Bretteville-sur-Odon, Caen, Cairon, Cambes-en-Plaine, Carpiquet, Le Castelet, Castine-en-Plaine, Colleville-Montgomery, Colombelles, Cormelles-le-Royal, Cuverville, Démouville, Epron, Eterville, Fleury-sur-Orne, Le Fresne-Camilly, Giberville, Grentheville, Hermanville-sur-Mer, Hérouville Saint-Clair, Ifs, Lion-sur-Mer, Louvigny, Mathieu, Mondeville, Mouen, Ouistreham, Périers-sur-le-Dan, Rosel, Rots, Saint-André-sur-Orne, Saint-Aubin-d'Arquenay, Saint-Contest, Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, Saint-Manvieu-Norrey, Sannerville, Soliers, Thaon, Thue et Mue, Tourville-sur-Odon, Troarn, Verson, Villons-les-Buissons.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N).

Les documents graphiques comportent également des prescriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés ;
- Aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- A la mixité sociale ;
- À la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- Aux restrictions d'occupation des sols :
- Aux secteurs de projets (OAP sectorielles) ;
- À la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- À la préservation de la trame verte et bleue et à la remise en état des continuités écologiques
- A la prise en compte de la loi Littoral
- A la prise en compte du volet mobilités en matière de stationnement
- A la prise en compte des risques.

ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques », ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, notamment :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites,
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles de volumétrie et d'implantation,
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors à la fois être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes qui traduisent les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire conservant les particularismes locaux.

Le règlement se compose en 6 pièces :

- **Introduction (5.1)**
- **Les dispositions générales (5.2)**
- **Les dispositions communes écrites et graphiques applicables en toutes zones (5.3)**
- **Les dispositions particulières applicables par zone (5.4)**
- **Les dispositions particulières écrites applicables relatives au traitement des clôtures (5.5)**
- **Le lexique (5.6)**

Les dispositions générales (5.2) s'ajoutent aux règles propres au PLUi-HM.

Les dispositions communes (5.3) sont des règles propres au PLUi-HM. Elles s'appliquent de manière transversale quelle que soit la zone du PLUi-HM. Elles sont à la fois écrites et/ou graphiques. Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions.

Les dispositions particulières par zone (5.4) applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser et aux zones agricoles et naturelles. Elles se déclinent pour chaque zone en 6 chapitres :

- **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**
- **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**
- **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
- **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
- **STATIONNEMENT**
- **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les dispositions particulières écrites applicables relatives au traitement des clôtures (5.5) vise à préserver l'identité de chaque commune, en proposant un traitement des clôtures réglementé à l'échelle de chaque commune membre.

Le lexique (5.6) permet de définir et clarifier les termes employés dans le règlement écrit.

UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

- **Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage** faisant figurer les intitulés de zone et les dispositions graphiques ; se référer ensuite par ordre :
 - **Au 5.3 dispositions communes** écrites et graphiques qui s'appliquent
 - **Au 5.4 dispositions particulières** par zone pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
 - **Au 5.5 dispositions particulières** concernant le traitement des clôtures
 - **Au 5.6 concernant le lexique** des termes utilisés dans le présent règlement
- Si le terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle. Les orientations de l'OAP dans le document **4.2 OAP sectorielles** sont complémentaires au présent règlement.