



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Habitat et Mobilités



5. Règlement écrit

4. Dispositions écrites particulières applicables par zone

VERSION ENQUETE PUBLIQUE

Erreur matérielle de mise en forme corrigée sur le bandeau de la zone UP de la page 107 à 113

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

5.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ÉCRITES APPLICABLES EN ZONES URBAINES « U »	6
RÈGLEMENT DE LA ZONE U1, ZONE DE CENTRALITÉ	7
RÈGLEMENT DE LA ZONE U2, ZONE DE CENTRALITÉ	17
RÈGLEMENT DE LA ZONE U3, ZONE DE CENTRALITÉ	27
RÈGLEMENT DE LA ZONE U4, ZONE RÉSIDENTIELLE	37
RÈGLEMENT DE LA ZONE U5, ZONE RÉSIDENTIELLE	51
RÈGLEMENT DE LA ZONE U6, ZONE RÉSIDENTIELLE	59
RÈGLEMENT DE LA ZONE U7, ZONE RÉSIDENTIELLE	67
RÈGLEMENT DE LA ZONE U9, ZONE RÉSIDENTIELLE	75
RÈGLEMENT DE LA ZONE U10, ZONE RÉSIDENTIELLE	83
RÈGLEMENT DE LA ZONE U11, ZONE D'ÉQUIPEMENTS	91
RÈGLEMENT DE LA ZONE U12, ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	99
RÈGLEMENT DE LA ZONE UP, ZONE DE PROJET	107
5.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ÉCRITES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER « AU »	114
RÈGLEMENT DE LA ZONE À URBANISER 1AU	115
RÈGLEMENT DE LA ZONE À URBANISER 2AU	123
5.4.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	129
RÈGLEMENT DE LA ZONE A, ZONE AGRICOLE	131
RÈGLEMENT DE LA ZONE N, ZONE NATURELLE	141

CLÉ DE LECTURE DU REGLEMENT

Doivent être consultées en complément des présentes dispositions écrites particulières applicables par zone

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques (4.)**
- **Les dispositions générales (5.2)**
- **Les dispositions communes écrites et graphiques applicables en toute zone (5.3),**
- **Les dispositions particulières écrites applicables en zone urbaine relatives au traitement des clôtures (5.5)**
- **Le lexique (5.6) - NB : les mots avec « * » dans le présent document sont définis dans le lexique.**

Le présent document comprend l'ensemble des dispositions particulières par zone avec :

- **Les dispositions particulières écrites applicables aux zones urbaines (5.4.1).** Elles correspondent aux dispositions particulières qui s'appliquent **aux zones urbaines U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U9, U10, U11, U12 et UP du PLUi-HM.**
- **Les dispositions particulières écrites applicables aux zones à urbaniser (5.4.2).** Elles correspondent aux dispositions particulières applicables **aux zones à urbaniser 1AUa, 1AUe, 1AUh et 1AUm** ainsi qu'aux zones **2AUa, 2AUe, 2AUh, 2AUi et 2AUm.**
- **Les dispositions particulières écrites applicables aux zones agricoles (5.4.3).** Elles correspondent aux dispositions particulières qui s'appliquent **à la zone agricole A et à ses secteurs de taille et de capacité limitées.**
- **Les dispositions particulières écrites applicables aux zones naturelles (5.4.4).** Elles correspondent aux dispositions particulières qui s'appliquent **à la zone naturelle N et à ses secteurs de taille et de capacité limitées**

Elles déclinent pour chaque zone, les dispositions suivantes :

- **A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**
- **B. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***
- **C. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
- **D. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS***
- **E. STATIONNEMENT**
- **F. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

5.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ÉCRITES APPLICABLES EN ZONES URBAINES « U »

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U1**, ZONE DE CENTRALITÉ **U1**

La **zone U1** regroupe les centres-villes ainsi que les tissus de faubourgs des communes de Caen, Hérouville Saint-Clair, Ouistreham et Mondeville, constitués, présentant une large mixité des fonctions et accueillant notamment des équipements d'ampleur intercommunale.

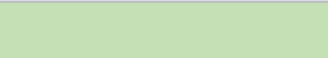
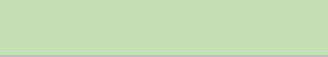
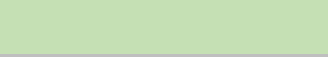
Les centres présentent en outre une grande richesse patrimoniale.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	U1
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U1
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter, en complément des présentes règles, aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'*habitation* ;

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'*habitation*

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes à toutes les zones écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes à toutes les zones écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

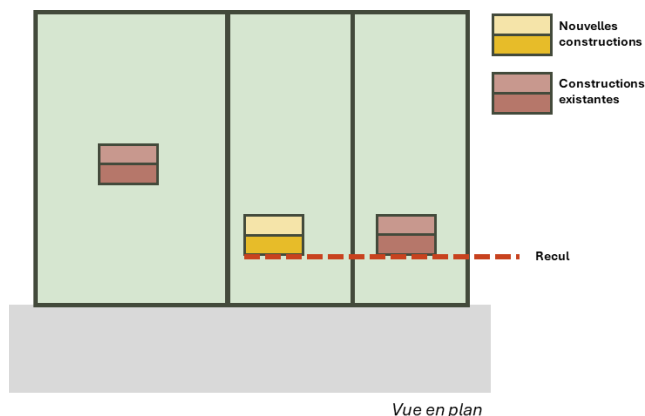
Règle générale

En fonction de l'implantation des constructions* existantes* voisines sur un même linéaire*, les constructions* et installations* doivent soit :

- être implantées **à l'alignement***
- être implantées **en recul***. La distance de recul* **doit être celle de la construction* voisine existante***.



Dans le cas où les constructions* voisines existantes* situées de part et d'autre de la nouvelle construction* ne présentent pas le même recul*, **la nouvelle construction* et installation* doit respecter a minima le recul* le moins important par rapport à l'alignement***.



Dans le cas où il n'existe pas de constructions* voisines existantes*, la nouvelle construction* et installation* doit être implantée en recul* avec un minimum de 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou de fond de terrain*.
- en retrait*. La distance minimale de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction* principale ($L=H/2$) avec un minimum de 3,5 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait*. La distance minimale de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la façade* ou partie de façade* de la construction* principale ($L=H/2$) avec un minimum de 3,5 mètres.

Règle particulière

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) si leur hauteur maximale* est inférieure ou égale à 3,5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* principales non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une distance minimale de retrait* égale à la moitié de la hauteur de la construction* la plus haute ($L=H/2$) avec un minimum de 7 mètres.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- La construction* et les annexes*,
- Les annexes*.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- la hauteur de la construction existante* la plus haute édifiée sur le terrain* d'assiette du projet ou sur l'un des terrain*s limitrophes, augmentée d'un niveau (H de la construction existante* + 1 niveau). Les hauteurs des constructions* voisines existantes* "hors d'échelle", dans le linéaire* de façade* sur rue dans laquelle s'insère la nouvelle construction, ne peuvent pas être pris en compte.

Dès lors que les constructions* limitrophes ne permettent pas de définir la hauteur de référence de la future construction :

- soit parce que la hauteur de la ou des constructions* édifiées sur les terrain*s limitrophes s'avère être hors d'échelle* avec celle des constructions* constituant le segment de rue dans lequel la construction s'insère,
- soit qu'aucune construction n'est édifiée sur les terrain*s limitrophes du terrain* d'assiette du projet,

La hauteur de référence est définie au regard des hauteurs des constructions* environnantes, [non compris les constructions* [hors d'échelle*] localisées sur le même côté de la voie* et sur un segment de voie* correspondant à un linéaire* d'environ cinquante mètres de part et d'autre du terrain* d'assiette du projet].

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur **des constructions* et installations*** peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 7 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 10 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C**
- **En cas de toiture terrasse, 7 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1**

Règle particulière

Les constructions* et installations* annexes* auront une hauteur maximale* de 3,5 mètres.

Les règles communes graphiques, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Pour les constructions* à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public la hauteur maximale* est de 15 mètres ou R+4.

Pour les parties de construction projetées situées au-delà de la profondeur de la construction voisine existante*, la hauteur maximale* est limitée à la hauteur au point le plus haut de la construction voisine concernée.

Des secteurs de **hauteurs spécifiques** sont inscrits sur le document graphique : sur la commune de **Caen**, en zone **U1**, la hauteur maximale* est fixée à **16 mètres**.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **100 % maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **50 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

B. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

Il n'est **pas fixé de règle**.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

20 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités en espaces verts* dont **10 % minimum en espace vert* de pleine terre***.

C. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières écrites concernant le traitement des clôtures (5.5)

Pour les constructions* à destination* d'équipement d'intérêt collectif et service public : 5% minimum de la superficie du terrain* doivent être traités en espace vert* de pleine terre*.

Pour toute construction nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction.

D. STATIONNEMENT

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

E. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U2**, ZONE DE CENTRALITÉ **U2**

La **zone U2** regroupe les différents centres du territoire. Le bâti le plus souvent marqué par une implantation à l'alignement de la voie* et d'au moins une limite séparative* latérale (le plus souvent deux). Ces secteurs accueillent une certaine mixité de fonctions, avec notamment des commerces, équipements de proximité, et de petites entreprises artisanales et de services.

Les centres présentent en outre une grande richesse patrimoniale.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U2
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 700 m ² *
Restauration	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 700 m ² *
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	Aux conditions d'être liée à l'artisanat, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*La surface de plancher maximale comprend l'existant et le projet.

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U2
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition:
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

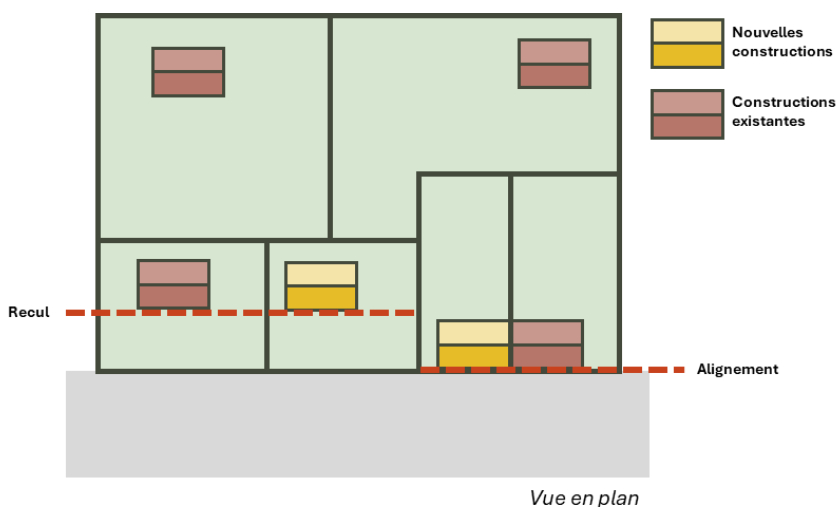
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

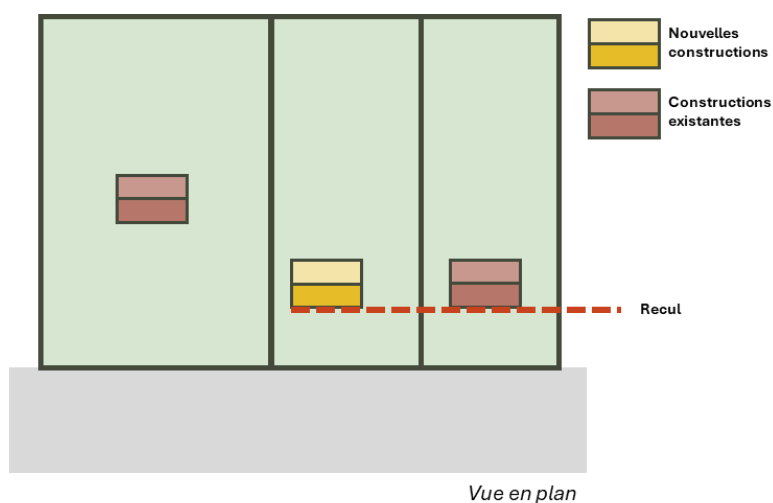
Règle générale

En fonction de l'implantation des constructions* existantes* voisines sur un même linéaire*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- à l'**alignement***
- en **recul***. La distance de recul* doit être équivalente à celle de la construction voisine existante*.



Dans le cas où les constructions* voisines existantes* situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même recul*, **la nouvelle construction et installation* doit respecter le recul* le moins important par rapport à l'alignement***.

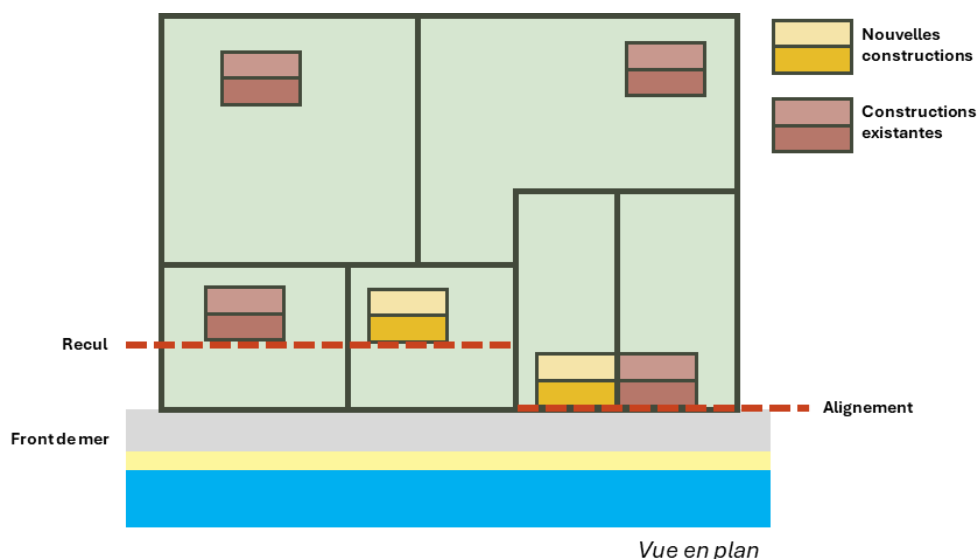


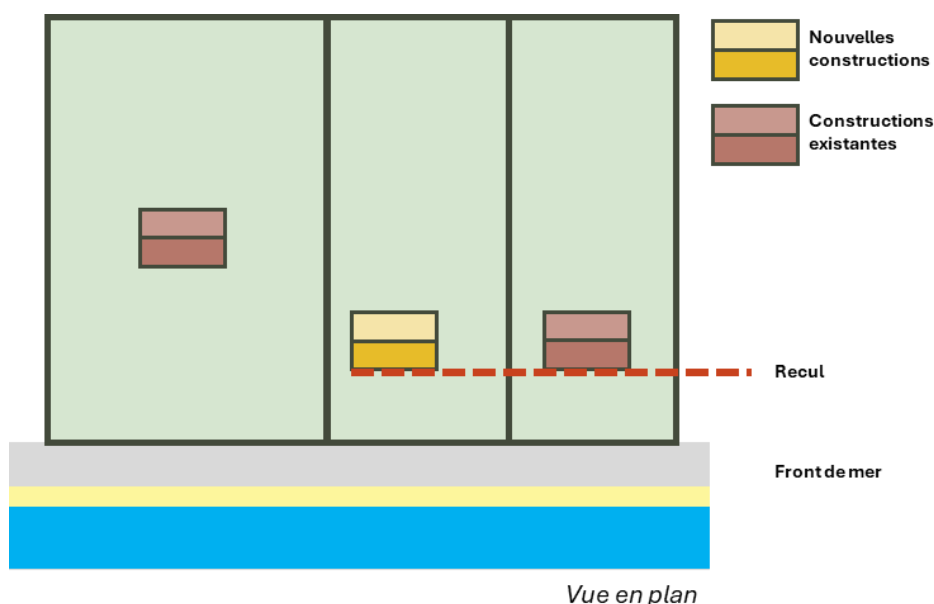
Dans le cas où il n'existe pas de constructions* voisines existantes*, la nouvelle construction* et installation* doit être implantée en recul* avec un minimum de 5 mètres.

Règle particulière

En vis-à-vis du front de mer uniquement et dans le respect des dispositions de la loi littoral (5.3) :

Les constructions* et installations* doivent avoir la même implantation que la construction voisine existante*. Dans le cas où les constructions* voisines existantes* situées de part et d'autre de la nouvelle construction ne présentent pas le même recul*, **la nouvelle construction doit respecter le recul* le plus important par rapport à l'alignement***.





IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou de fond de terrain***
- **en retrait***. La **distance minimale** de retrait* est égale à **6 mètres** si la façade* de la construction comporte des ouvertures* créant des vues, et de **3,5 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, **les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait***. La **distance minimale** de retrait* est égale à **6 mètres** si la façade* de la construction comporte des ouvertures* créant des vues, et de **3,5 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Règle particulière

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) si leur hauteur est inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* **de 6 mètres**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 10 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 13 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+2+C**
- **En cas de toiture terrasse, 10 mètres au point haut de l'acrotère* et R+2**

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 4 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 7 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+C**
- **En cas de toiture terrasse, 4 mètres au point haut de l'acrotère* et en rez-de-chaussée uniquement.**

Règle particulière

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Des secteurs de hauteurs spécifiques sont inscrits sur le document graphique : sur la commune de **Verson**, en zone **U2**, la hauteur maximale* est fixée à **10 mètres et R+2**.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **70% maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **40 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

10 % minimum de la superficie du terrain* comprise dans la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

40 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités **en espace vert* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U3**, ZONE DE CENTRALITÉ **U3**

La zone U3 regroupe les anciennes centralités et/ ou hameaux anciens des communes

Les constructions* sont souvent implantées sur au moins une limite séparative* latérale et parfois à l'alignement de la voie*.

Ils présentent une grande richesse patrimoniale.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U3
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 700 m ² *
Restauration	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 700 m ² *
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	Aux conditions d'être liée à l'artisanat, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zon et d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*La surface de plancher maximale comprend l'existant et le projet.

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U3
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

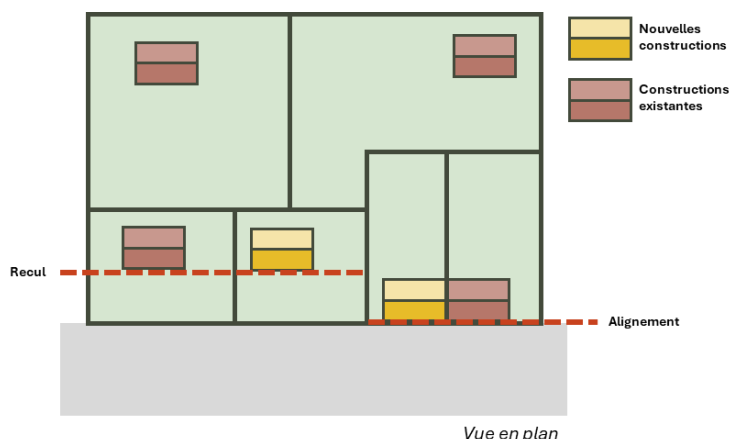
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

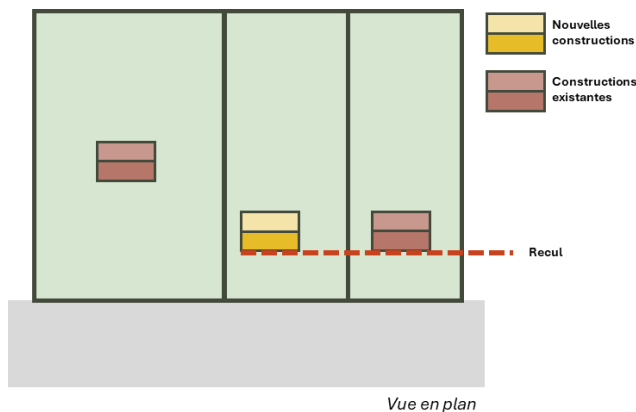
Règle générale

En fonction de l'implantation des constructions* existantes* voisines sur un même linéaire*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- à l'**alignement***
- en **recul***. La distance de recul* doit être équivalente à celle de la construction voisine existante*.



Dans le cas où les constructions* voisines existantes* situées de part et d'autre de la nouvelle construction* ne présentent pas le même recul*, **la nouvelle construction* et installation* doit respecter le recul* le moins important par rapport à l'alignement***.



Dans le cas où il n'existe pas de constructions* voisines existantes*, la nouvelle construction* et installation* doit être implantée en recul* avec un minimum de 5 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou de fond de terrain*
- en retrait*. La distance minimale de retrait* est de **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **3,5 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait*. La distance minimale de retrait* est de **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **3,5 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Règle particulière

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) si leur hauteur est inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* de **12 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues entre elles, et de **6 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 8 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 11 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C**
- **En cas de toiture terrasse, 8 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1**

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur **des constructions* et installations*** peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 4 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 7 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+C**
- **En cas de toiture terrasse, 4 mètres au point haut de l'acrotère* et en rez-de-chaussée uniquement.**

Règle particulière

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **60%** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **30 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

20 % minimum de la superficie du terrain* comprise dans la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

50 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités **en espace vert* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U4**, ZONE RÉSIDENTIELLE **U4**

La **zone U4 (U4a à U4e)** regroupe l'ensemble des zones résidentielles à dominante de maisons individuelles (à l'exception des cités-jardins/maisons ouvrières à caractère patrimonial classées en U5 et de la zone balnéaire classée en U6). Ces secteurs, peuvent présenter des formes urbaines très variées allant d'organisations très structurées et une architecture homogène à une implantation diffuse et une architecture hétérogène.

La zone a pour vocation à accueillir essentiellement de l'habitat.

Des secteurs « a » à « e » permettent de définir le niveau de densité et/ou le niveau d'évolution réglementaire souhaités « de fort à minimum ».

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U4a	U4b	U4c	U4c1	U4d	U4e
HABITATION						
Logement						
Hébergement					Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail		A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 200 m ² *	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	
Restauration		Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	
Commerce de gros						
Activités de services avec accueil d'une clientèle		A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 200 m ² *	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	
Hôtels						
Autres hébergements touristiques	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM
Cinéma						
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE						
Industrie			Aux conditions d'être liée à l'artisanat, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zon et d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	Aux conditions d'être liée à l'artisanat, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zon et d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *		
Entrepôt						
Bureau		A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 200 m ² *	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *	Limité à l'extension* de l'existant à la date de l'approbation du PLUi-HM	

Centre de congrès et d'exposition						
Cuisine dédiée à la vente en ligne						

*La surface de plancher maximale comprend l'existant et le projet.

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U4a	U4b	U4c	U4c1	U4d	U4e
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacles						
Équipements sportifs						
Lieux de culte						
Autres équipements recevant du public						
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES						
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone
Exploitation forestière						

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

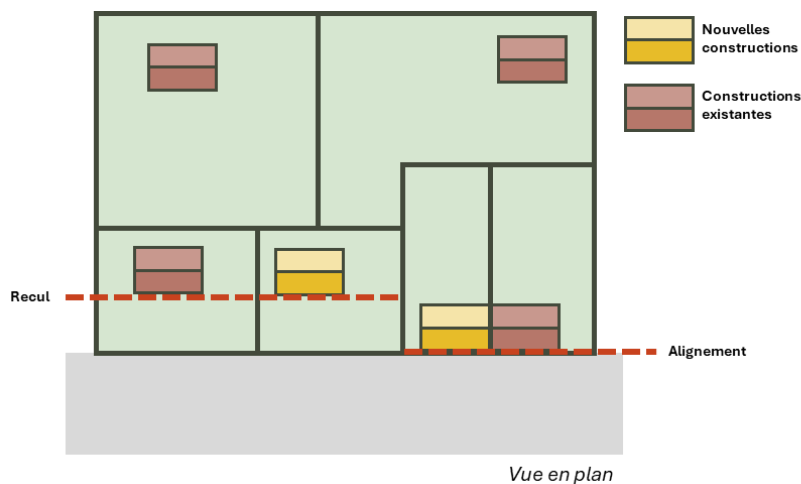
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

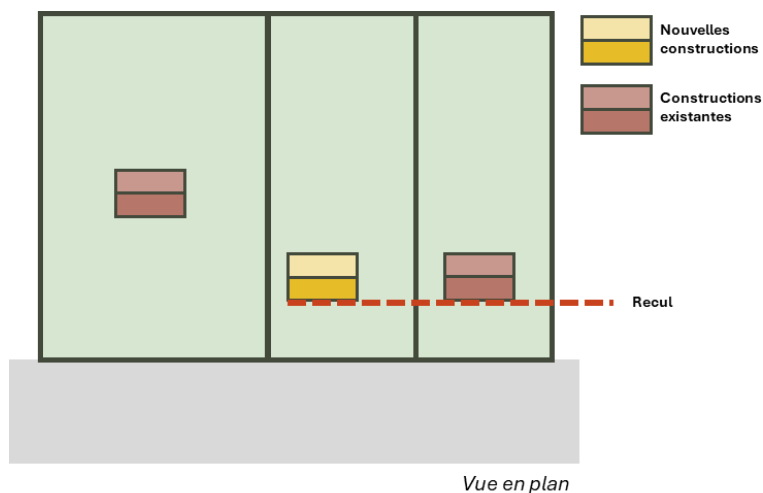
Règle générale

En fonction de l'implantation des constructions* existantes* voisines sur un même linéaire*, les constructions* et installations* peuvent soit :

- Être implantées à l'**alignement*** si au moins une des constructions* voisines est implantée à l'**alignement*** ;
- être implantées **en recul*** avec une distance de recul* qui **doit être celle de la construction* voisine existante***.
- être implantées **en recul* de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement*** ;



Dans le cas où les constructions* voisines existantes* situées de part et d'autre de la nouvelle construction* ne présentent pas le même recul*, **la nouvelle construction* et installation* doit respecter a minima le recul* le moins important par rapport à l'alignement***.



Dans le cas où il n'existe pas de constructions* voisines existantes*, la nouvelle construction* et installation* doit être implantée en recul* avec un minimum de 5 mètres.

Règle particulière

Pour les constructions* existantes* ne respectant pas la règle générale :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions* de constructions* existantes* non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions* ou parties de constructions* à édifier doivent être réalisées, avec un retrait* par rapport à l'alignement* au moins égal à celui de la construction* existante* à la date d'approbation du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

- **En secteurs U4a et U4b**

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **en limite(s) séparative(s) latérale(s)**
- **en retrait***. La distance de retrait* est équivalente ou supérieure à la hauteur de façade* ou partie de façade* ($L=H$) avec un minimum de **3,5 mètres**.

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* des limites séparatives* de fond de terrain***. La distance de retrait* est équivalente ou supérieure à la hauteur de façade* ou partie de façade* ($L=H$) avec un minimum de **3,5 mètres**.

- **En secteur U4c**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **limite(s) séparative(s) latérale(s)**
- **en retrait***. La distance minimale de retrait* est de **4 mètres minimum**.

Les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* des limites séparatives* de fond de terrain*. La distance minimale de retrait* est de 4 mètres minimum.

Au-delà de la bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement*, les constructions* et installations* peuvent :

- être implantées **sur une limite séparative* latérale maximum**
- être implantées **en retrait***. La distance minimale de retrait* est de **4 mètres minimum**.

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* des limites séparatives* de fond de terrain***. La distance minimale de retrait* est de **4 mètres minimum**.

- **En secteurs U4c1 et U4e**

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* de toutes les limites séparatives* latérales et de fond de terrain***. La distance minimale de retrait* est de **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **4 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

- **En secteur U4d**

Les constructions* et installations* doivent soit :

- être implantées sur une limite séparative* latérale maximum
- être implantées en retrait*. La distance minimale de retrait* est de 6 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **3 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* des limites séparatives* de fond de terrain***. La distance minimale de retrait* est de **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **4 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

- **En secteurs U4a, U4b, U4c et U4c1**

Les constructions* non contiguës implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* de **6 mètres**.

- **En secteur U4d**

Les constructions* non contiguës implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* **12 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **6 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

- **En secteur U4e**

Il n'est **pas fixé de règle**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* principale et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Règle générale

- **En secteur U4a**

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de **toiture à pente**, **8 mètres** à l'égout de hauteur de façade* et **12 mètres** au faîtage de hauteur maximale* et R+2+C
- En cas de **toiture terrasse**, **10 mètres** au point haut de l'acrotère* et R+2

Au-delà de la bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de **toiture à pente**, 4 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 7 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+C
- En cas de **toiture terrasse**, 4 mètres au point haut de l'acrotère* et en rez-de-chaussée uniquement.
- **En secteurs U4b, U4c et U4c1**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de **toiture à pente**, 7 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 10 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C
- En cas de **toiture terrasse**, 7 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1

Au-delà de la bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement*, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de **toiture à pente**, 4 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 7 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+C
- En cas de **toiture terrasse**, 4 mètres au point haut de l'acrotère* et en rez-de-chaussée uniquement.

- **En secteur U4d**

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de **toiture à pente**, 7 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 10 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C
- En cas de **toiture terrasse**, 7 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1

- **En secteur U4e**

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **la hauteur existante de la construction* à la date d'approbation du présent règlement.**

Règle particulière

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut.**

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

- **En secteur U4a**

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **65% maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **30 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

Dans le cas où l'emprise au sol* de la construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM est égale ou supérieure à 30%, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 30m².

- **En secteur U4b**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **80% maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **30 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

Dans le cas où l'emprise au sol* de la construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM est égale ou supérieure à 30%, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 30m².

- **En secteur U4c**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **50% maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **30 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

Dans le cas où l'emprise au sol* de la construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM est égale ou supérieure à 30%, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 30m².

- **En secteur U4c1**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **50% maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est limitée à **40 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

- **En secteur U4d**

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **40% maximum** de la superficie de l'unité foncière*.

- **En secteur U4e**

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* calculée en additionnant **l'emprise existante** à la date d'approbation du présent règlement **et un maximum de 30m² d'emprise au sol* par unité foncière***.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

- **En secteur U4a**

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

10% minimum de la superficie du terrain* comprise dans la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

50 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

- **En secteur U4b**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

10 % minimum de la superficie du terrain* comprise dans la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

50 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

- **En secteur U4c et U4c1**

Dans une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

20 % minimum de la superficie du terrain* comprise dans la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Au-delà d'une bande de constructibilité* de 15 mètres à compter de l'alignement* :

50 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

- **En secteurs U4d et U4e**

30 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

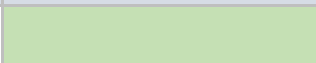
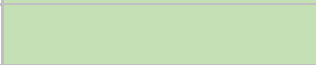
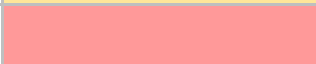
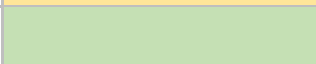
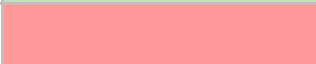
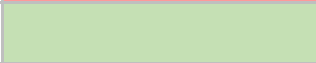
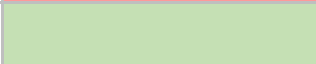
RÈGLEMENT DE LA ZONE **U5**, ZONE RÉSIDENTIELLE **U5**

La **zone U5** correspond à des secteurs **d'habitat individuel groupés et organisés** qui présente une dimension patrimoniale (cité-jardin et maisons ouvrières...).

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	U5
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Restauration	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*La surface de plancher maximale comprend l'existant et le projet.

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U5
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, , à condition qu'elles :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En fonction de l'implantation des constructions* existantes* voisines sur un même linéaire*, les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- à l'**alignement***
- **en recul***. La distance de recul* doit être équivalente à celui du front bâti* limitrophe.

Dans le cas où il n'existe pas de front bâti*, la **nouvelle construction* et installation*** doit être implantée en **recul*** avec un **minimum de 3 mètres**. Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être admise ou imposée.

Règle particulière

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **en limite(s) séparative(s) latérale(s)**
- **en retrait***. La distance minimale de retrait* est de **3,5 mètres minimum**.

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* des limites séparatives* de fond de terrain***. La distance minimale de retrait* est de **3,5 mètres minimum**.

Règle particulière

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* **6 mètres**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 7 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 10 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C**
- **En cas de toiture terrasse, 10 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1+A**

Règle particulière

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut.**

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est calculée en additionnant l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement **augmentée au maximum de 30m² d'emprise au sol* par terrain*.**

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

20 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U6**, ZONE RÉSIDENTIELLE **U6**

La **zone U6** correspond à des secteurs résidentiels de type balnéaire situés sur le littoral. L'**aspect patrimonial** de ces secteurs induit une préservation du bâti patrimonial, mais aussi de la forme urbaine caractéristique des fronts de mer balnéaire.

La zone a pour vocation à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut également potentiellement accueillir de petites activités commerciales/services ou touristiques.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U6
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Restauration	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 200 m ² *
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A la condition d'avoir une surface de plancher maximale de 150 m ² *
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Uniquement sur les secteurs identifiés dans l'OAP sectorielle de la Côte.
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	L'industrie liée à l'artisanat Aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et d'avoir une surface de plancher maximale de 150m ² *
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*La surface de plancher maximale comprend l'existant et le projet.

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U6
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à **destination*** d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

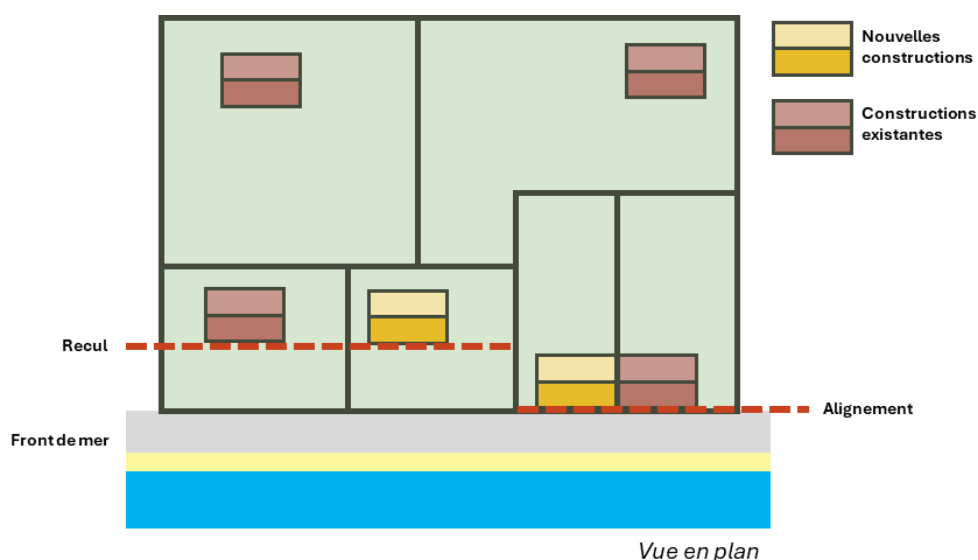
Règle générale

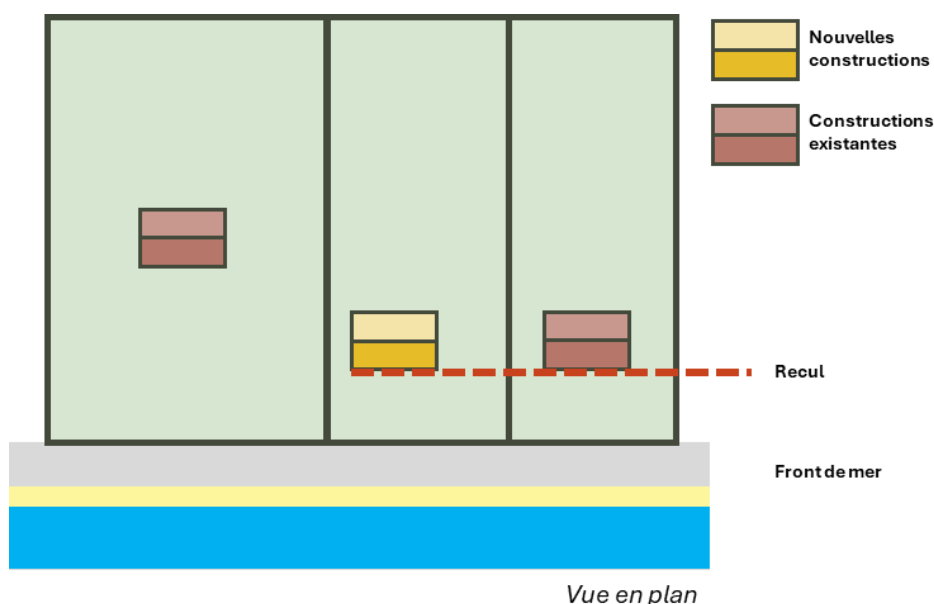
Les constructions* doivent être implantées en recul* de **2 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

Règle particulière

En vis-à-vis du front de mer uniquement et dans le respect des dispositions de la loi littoral (5.3) :

Les constructions* et installations* doivent avoir la même implantation que la construction* voisine existante*. Dans le cas où les constructions* voisines existantes* situées de part et d'autre de la nouvelle construction* ne présentent pas le même recul*, **la nouvelle construction* doit respecter le recul* le plus important par rapport à l'alignement***.





IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* de toutes les limites séparatives* latérales et de fond de terrain***. La **distance minimale** de retrait* est de **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues, et de **3,5 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Règle particulière

Dispositions particulières concernant les terrain*s étroits existants :

Pour les terrain*s existants à la date d'approbation du PLUi-HM n'ayant pas fait l'objet d'une division parcellaire depuis la date d'approbation du PLUi-HM et d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions* et installations* peuvent déroger à la règle générale. Elles peuvent également être implantées **sur une limite séparative* latérale maximum**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* **12 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues entre elles, et de **6 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 10 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 12 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C**
- **En cas de toiture terrasse, 10 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1+A**

Règle particulière

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

L'emprise au sol* maximale des constructions* et installations* est fixée à **35% maximum** de la superficie du terrain*.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

40 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

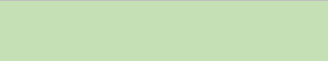
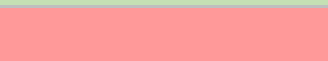
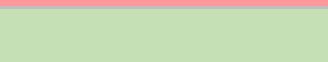
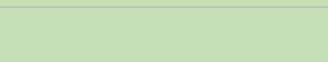
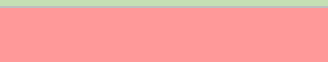
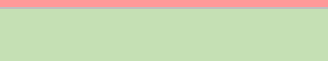
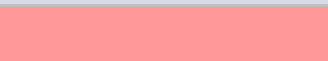
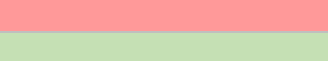
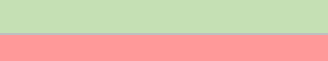
RÈGLEMENT DE LA ZONE **U7**, ZONE RÉSIDENTIELLE **U7**

La **zone U7** regroupe les secteurs résidentiels à dominante d'habitat collectif. Un secteur U7a a été créé pour les collectifs implantés sur des îlots dit « fermés » avec bande de constructibilité*.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	U7 et U7a
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U7 et U7a
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions*** et **installations*** à **destination*** d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLE, SAUF MENTION CONTRAIRE INSCRITE DANS L'OAP, LES RÈGLES APPLICABLES SONT CELLES DU PRÉSENT RÈGLEMENT.

Règle générale

☐ En secteur U7

Les constructions* et installations* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

☐ En secteur U7a

Les constructions* et installations* doivent soit :

- être implantées à l'**alignement***
- être implantées **en recul***. Dans ce cas, la distance minimale de recul* est de **5 mètres**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait*** de toutes les limites séparatives* latérales et de fond de terrain*. La distance minimale de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction* la plus haute ($L=H/2$) avec un minimum de **3,50 mètres**.

Règle particulière

☐ Dispositions particulières en vis-à-vis des zones U4, U5 et U6 :

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) des zones U4 U5 U6 : les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **en limite séparative*** avec un gabarit de **R+1 maximum** et une hauteur : en cas de toiture terrasse de 7m maximum au sommet de l'acrotère* (R+1) et en cas de toiture à pente de 7 m maximum (R+C)
- **en retrait* des limites concernées. La distance minimale** de retrait* est égale à la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction* principale (**L=H**) avec un minimum de **3,5 mètres**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteur U7

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* égale à la moitié de la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction* principale la plus haute (**L=H/2**).

☐ En secteur U7a

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* de **6 mètres**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Règle générale

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de **toiture à pente, 16 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 19 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+4+C**
- En cas de **toiture terrasse, 16 mètres au point haut de l'acrotère* et R+4**

Règle particulière

Les constructions* et installations* annexes* auront une hauteur maximale* de 3,5 mètres.

Des secteurs de hauteurs spécifiques sont inscrits sur le document graphique : sur la commune de **Rots** (commune historique) et **Ouistreham**, en zone **U7**, la hauteur maximale* est fixée à **11 mètres** au point le plus haut.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteur U7

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **40% maximum** de la superficie de l'unité foncière*.

☐ En secteur U7a

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **80% maximum** de la superficie du terrain* comprise dans la bande.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

L'emprise au sol* maximale des constructions* est limitée à **30 % maximum** de la superficie du terrain* comprise hors de la bande.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteur U7

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

☐ En secteur U7a

Dans une bande de constructibilité* de 21 mètres à compter de l'alignement* :

5 % minimum de la superficie du terrain* comprise dans la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

Au-delà d'une bande de 21 mètres à compter de l'alignement* :

50 % minimum de la superficie du terrain* comprise hors de la bande doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

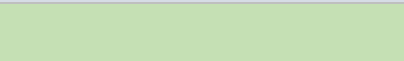
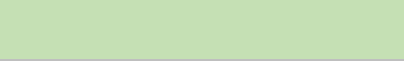
RÈGLEMENT DE LA ZONE **U9**, ZONE RÉSIDENTIELLE **U9**

La **zone U9** correspond à des secteurs exclusivement résidentiels présentant un bâti ancien rural ou situé en milieu rural (hameau...). Ces secteurs présentent souvent un caractère patrimonial. La zone a pour vocation à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut également potentiellement accueillir de petites activités artisanales ou agricoles.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	U9
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de constituer une extension* d'une construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM
Restauration	Aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de constituer une extension* d'une construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de constituer une extension* d'une construction* existante* à la date d'approbation du PLUi-HM
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	L'industrie liée à l'artisanat aux conditions d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et d'avoir une surface de plancher maximale de 100 m ² *
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*La surface de plancher maximale comprend l'existant et le projet.

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U9
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

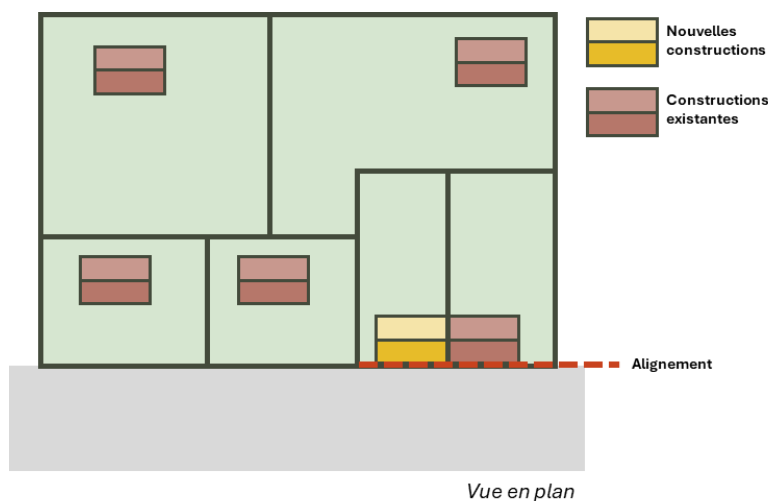
Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLE, SAUF MENTION CONTRAIRE INSCRITE DANS L'OAP, LES RÈGLES APPLICABLES SONT CELLES DU PRÉSENT RÈGLEMENT.

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- à l'**alignement*** uniquement lorsqu'une construction* voisine est également implantée à l'**alignement***



- en **recul***. La distance minimale de recul* est de **5 mètres**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- en **limite(s) séparative(s) latérale(s)**
- en **retrait***. La distance minimale de retrait* est égale à la hauteur de la construction* la plus haute ($L=H$) avec au minimum **4 mètres**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* égale à la hauteur de la construction* la plus haute (**L=H**) **avec au minimum 8 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues entre elles. Il n'est pas fixé de règle en absence d'ouverture* créant des vues entre elles.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Règle générale

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- **En cas de toiture à pente, 7 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 10 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C**
- **En cas de toiture terrasse, 7 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1**

Règle particulière

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **35% maximum** de la superficie du terrain*.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

50 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5).

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

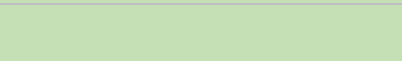
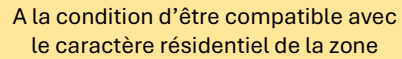
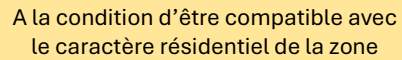
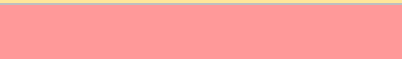
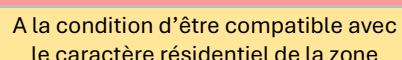
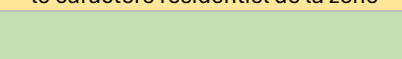
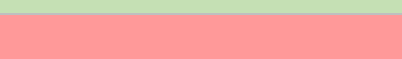
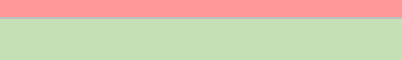
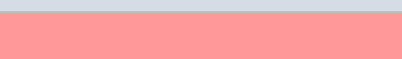
RÈGLEMENT DE LA ZONE **U10**, ZONE RÉSIDENTIELLE **U10**

La **zone U10** a vocation à permettre une évolution du bâti existant vers du renouvellement urbain pouvant s'accompagner d'une augmentation de la densité bâtie (implantation, hauteur, emprise) en vue de requalifier des quartiers vieillissants ou ayant une position stratégique aux abords des axes structurants, en entrée de ville, etc.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	U10
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone 
Restauration	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone 
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone 
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U10
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **en limite(s) séparative(s)**
- **en retrait***. La **distance minimale** de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la façade* ou partie de façade* de la construction* la plus haute (**$L=H/2$**) **avec au minimum 6 mètres**.

□ En limite des zones U4, U5 et U6

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4/ U5 ou U6 les constructions* doivent être implantées :

- en limites séparatives* si leur hauteur est de 7m maximum
- en retrait*. La distance minimale de retrait* est égale à la hauteur de la construction* ou partie de la construction* la plus haute (**$L=H$**), avec un minimum de 6m

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* égale :

- à la hauteur de la hauteur de façade* de la construction* la plus haute (**L=H**) si les deux façades* des constructions* comportent des ouvertures* créant des vues entre elles **avec au minimum 6 mètres**,
- à la moitié de la hauteur de façade* de la construction* la plus haute (**L=H/2**) si aucune ou l'une des façades* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues entre elles **avec au minimum 6 mètres**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Règle générale

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **15 mètres au point le plus haut et R+3+C**.

Règle particulière

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **60% maximum** de la superficie du terrain*.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

30 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5).

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U11**, ZONE D'ÉQUIPEMENTS**U11**

La zone U11 regroupe l'ensemble des grands secteurs d'équipement des communes. Cette zone aura pour but d'accompagner les évolutions nécessaires des équipements en fonction des besoins identifiés par un règlement souple et adapté.

3 secteurs sont créés en fonction du type d'équipements :

- **U11a** : Equipements publics
- **U11c** : Infrastructures (ports, aéroports)
- **U11d** : Aire d'accueil des gens du voyage

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS**DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS***

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	U11a	U11c	U11d
HABITATION			
Logement	Sous condition d'être nécessaire à l'activité sur le terrain*.	Sous condition d'être nécessaire à l'activité sur le terrain*.	
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U11a	U11c	U11d
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole	A la condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone.		
Exploitation forestière			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) du niveau SEVESO (hors U11c)

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucunes incommodités ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementée.

Règle particulière

☐ **En secteur U11c uniquement**

Uniquement en vis-à-vis de l'alignement* correspondant à une limite avec la zone U4/ U5 ou U6 : Les constructions* doivent être implantées en recul* de **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementée.

Règle particulière

DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLE, SAUF MENTION CONTRAIRE INSCRITE DANS L'OAP, LES RÈGLES APPLICABLES SONT CELLES DU PRÉSENT RÈGLEMENT.

☐ **En secteur U11c uniquement**

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4/ U5 ou U6 : les constructions* doivent être implantées en retrait* de **10 mètres minimum** par rapport à la ou les limite(s) séparative(s) concernées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

- ☐ **En secteurs U11a et U11c et U11d**

Non réglementée.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Règle générale

- ☐ **En secteur U11a**

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **21 mètres au point le plus haut et R+4.**

- ☐ **En secteur U11c**

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **21 mètres au point le plus haut**

- ☐ **En secteur U11d**

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **4 mètres au point le plus haut et en rez-de-chaussée uniquement.**

Règle particulière

Des secteurs de hauteurs spécifiques sont inscrits sur le document graphique : sur la commune d'**Hérouville Saint Clair**, en zone **U11**, la hauteur maximale* est fixée à **18 mètres** au point le plus haut.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteurs U11a et U11c

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **85% maximum** de la superficie du terrain*.

☐ En secteur U11d :

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **95% maximum** de la superficie du terrain*.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteurs U11a et U11c

15 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

☐ En secteur U11d :

5 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

☐ En secteurs U11a :

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

RÈGLEMENT DE LA ZONE **U12**, ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

U12 La zone **U12** regroupe les zones d'activités économiques de la communauté urbaine.

Ces secteurs présentent des caractéristiques différentes en fonction du type d'activités accueillies et des besoins des entreprises présentes.

Le dispositif réglementaire aura pour but d'accompagner les besoins des entreprises actuelles et à venir de manière adaptée en fonction des différents types d'activités et zones d'activités présentes, dans le cadre d'une amélioration générale de l'environnement urbain et paysager des zones d'activités.

Certaines zones présentent une mixité d'activités économiques (**U12a**) qu'elles soient commerciales, industrielles et artisanales et accueillant parallèlement des bureaux. D'autres sont plus spécifiques, tournées davantage vers une spécialisation en matière commerciales (**U12b**), ou industrielles et artisanales (**U12c**), renvoyant à des notions de nuisances ou pollutions potentielles. D'autres spécifiques à l'activité touristique (**U12d**) ou à la production d'énergie (**U12e**) sont identifiées.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U12a	U12a1	U12a2	U12b	U12c	U12d	U12e
HABITATION							
Logement						Sous condition d'être lié au gardiennage	
Hébergement							
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration							
Commerce de gros							
Activités de services avec accueil d'une clientèle							
Hôtels							
Autres hébergements touristiques							
Cinéma							
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE							
Industrie	Limitée à l'artisanat		Limitée à l'artisanat				
Entrepôt							
Bureau							
Centre de congrès et d'exposition							
Cuisine dédiée à la vente en ligne							

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	U12a	U12a1	U12a2	U12b	U12c	U12d	U12e
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS							
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés							
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale							
Salles d'art et de spectacles							
Équipements sportifs							
Lieux de culte							
Autres équipements recevant du public							
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES							
Exploitation agricole							
Exploitation forestière							

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

□ En secteurs U12a1, U12c et U12e :

- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique activités économiques doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Les **constructions*** et **installations*** à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteurs U12a, U12a1, U12a2, U12b et U12d

Les constructions* et installations* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

☐ En secteurs U12c et U12e :

Les constructions* et installations* doivent être implantées en recul* de **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteurs U12a, U12a1, U12a2 et U12b

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative* latérale maximum
- en retrait*. La distance minimale de retrait* est de **5 mètres**.

☐ En secteur U12c

Les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* de toutes les limites séparatives*. La distance minimale de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la construction* ($L=H/2$) avec au minimum **5 mètres**,

☐ En secteur U12d

Les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* de toutes les limites séparatives*. La distance minimale de retrait* est de **5 mètres**.

☐ En secteur U12e

Les constructions* et installations* doivent être implantées en retrait* de toutes les limites séparatives*. La distance minimale de retrait* est de **10 mètres**.

Règle particulière

☐ En secteurs U12a, U12a1, U12a2 et U12b

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4/ U5 ou U6 : les constructions* doivent être implantées en retrait* de la ou les limite(s) séparative(s) concernées. **La distance minimale** de retrait* est égale à la hauteur de la construction* la plus haute (**L=H**) avec au minimum **10 mètres**,

☐ En secteur U12c

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4/ U5 ou U6 : les constructions* doivent être implantées en retrait* de la ou les limite(s) séparative(s) concernées. **La distance minimale** de retrait* est égale à la hauteur de la construction* la plus haute (**L=H**) avec au minimum **15 mètres**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteurs U12a, U12a1, U12a2, U12b, U12c et U12e

Non réglementée.

☐ En secteur U12d

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures* créant des vues entre elles, et de **3 mètres** en absence d'ouverture* créant des vues entre elles.

Règle particulière

☐ En secteur U12d

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Règle générale

□ En secteurs U12a, U12a1, U12a2, U12b

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **18 mètres au point le plus haut et R+5**.

□ En secteur U12c

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **21 mètres au point le plus haut et R+6**.

□ En secteur U12d

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **12 mètres au point le plus haut et R+3**.

Pour les extensions* de constructions* existantes*, la hauteur maximale* est celles des constructions* principales existantes*.

Pour les constructions* à destinations* d'autres hébergements touristiques :

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **4 mètres au point le plus haut et en rez-de-chaussée uniquement**.

La hauteur des installations* de type manège, toboggan, jeux aquatiques... n'est pas réglementée.

Pour les extensions* de constructions* existantes*, la hauteur maximale* est celle des constructions* existantes*.

□ En secteur U12e

Non réglementée.

Règle particulière

Des secteurs de hauteurs spécifiques sont inscrits sur le document graphique :

- Sur la commune de **Bourguébus**, en zone **U12**, la hauteur maximale* de ce secteur est fixée à **10 mètres** maximum
- Sur la commune de **Cormelles-le-Royal**, en zone **U12**, la hauteur maximale* est fixée à **12 mètres** au point le plus haut
- Sur la commune de **Mathieu**, en zone **U12**, la hauteur maximale* est fixée à **7mètres** au point le plus haut

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Pour les secteurs d'emprise au sol* spécifiques se reporter aux dispositions communes graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones

Règle générale

☐ En secteurs U12a, U12a1, U12a2, U12b et U12c

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **70% maximum** de la superficie du terrain*.

☐ En secteur U12d

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **60% maximum** de la superficie du terrain*.

☐ En secteur U12e

Non réglementée.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

☐ En secteurs U12a, U12a1, U12a2, U12b et U12c

15 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

☐ En secteur U12d

30 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

☐ En secteur U12e

Non réglementée.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

E. STATIONNEMENT

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dispositions communes écrites (5.3.1) et graphiques (5.3.2) applicables à toutes les zones.

RÈGLEMENT DE LA ZONE **UP**, ZONE DE PROJET



■ **UP**

La zone UP correspond aux secteurs de projets en zone urbaine intégrant le périmètre d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations fixées dans les OAP sont complémentaires au présent règlement.

Si le règlement est muet c'est l'OAP qui vaut règlement. Elle comprend 3 secteurs :

- **UP1** : pour des secteurs de projet comprenant une hauteur différente de la règle générale fixée en zone UP
- **UP1a, UP1b et UP1c** : pour des secteurs de projet comprenant une hauteur et une emprise différente de la règle générale fixée en zone UP
- **UP2** : pour des secteurs de projet comprenant une implantation, une hauteur différente de la règle générale fixée en zone UP

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*



Autorisée



Autorisée sous condition



Interdite

	UP
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	Uniquement si l'OAP le mentionne
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Uniquement si l'OAP le mentionne
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	Uniquement si l'OAP le mentionne
Entrepôt	Uniquement si l'OAP le mentionne
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Uniquement si l'OAP le mentionne
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Uniquement si l'OAP le mentionne

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	UP
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	Uniquement si l'OAP le mentionne
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Autres constructions* occupations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* et occupations du sol autorisées sous condition

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les constructions* et installations* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

Règle générale

Les constructions* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En toutes zones UP, hors secteur UP2, les constructions* ou parties de constructions* et installations* peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*.

En cas de retrait*, celui-ci sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction*, divisée par deux ($L = H/2$) avec un minimum de **3,5 mètres**.

En secteur UP2, les constructions* ou parties de constructions* et installations* seront implantées en retrait* de 5 mètres au minimum de la limite séparative*.

Règle particulière

☐ Dispositions particulières en vis-à-vis des zones U4, U5 et U6 :

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) des zones U4 U5 U6 : les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- **en limite séparative*** avec un gabarit de R+1 maximum et une hauteur : en cas de toiture terrasse de 7m maximum au sommet de l'acrotère* (R+1) et en cas de toiture à pente de 7 m maximum (R+C) ;
- **en retrait*** des limites concernées.

La distance minimale de retrait* est égale à la hauteur de façade* ou partie de façade* de la construction* ($L=H$) avec un minimum de **3,5 mètres**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* égale à la moitié de la hauteur de la construction* a plus haute ($L=H/2$) avec un **minimum de 3 mètres**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En zone UP : la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **12 mètres** au point le plus haut.

Dans les secteurs UP1, UP1a, UP1b et UP1c : la hauteur maximale* est fixée dans l'OAP sectorielle.

En secteur UP2, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum 10 mètres au point le plus haut.

Règle particulière

Les **dispositions particulières applicables aux secteurs de hauteur spécifique** identifiées sur le document graphique sont inscrites dans la partie 5.3.2.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont **pas réglementés**.

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Dans les zones UP et UP1 : Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UP1a (Thue et Mue Cheux – OAP Cœur de bourg) : 30 %

Dans le secteur UP1b (Thue et Mue Cheux – OAP rue du Bocage) : 45 %

Dans le secteur Up1c (Thue et Mue Mesnil Patry – OAP rue du Clos Bayeux) : 40 %

Dans la zone **UP2**, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 30 % de la superficie du terrain*.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

20 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5) sont applicables en complément des présentes règles.

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

E. STATIONNEMENT

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

5.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ÉCRITES APPLICABLES EN ZONES À URBANISER « AU »

RÈGLEMENT DE LA ZONE À URBANISER **1AU****1AU**

Les **zones 1AU** correspondent aux zones en **extension de l'urbanisation** à échéance court-moyen terme. Elles sont **ouvertes à l'urbanisation** et font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

Les zones **1AU** sont distinguées sur le document graphique suivant la vocation dominante de la zone, à savoir :

- Les zones **1AUa**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **dominante d'activités économiques**
- Les zones **1AUe**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **dominante d'équipement d'intérêt collectif**
- Les zones **1AUh**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **dominante d'habitat**,
- Les zones **1AUm**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **mixte (habitat, équipement, activités économiques, ...)**

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*



Autorisée



Autorisée sous condition



Interdite

	1AU
HABITATION	
Logement	Uniquement dans les zones 1AUh et 1AUm
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	Uniquement dans la zone 1AUa et en zone 1AUm si l'OAP le mentionne
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	Uniquement si l'OAP le mentionne
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	Uniquement dans la zone 1AUa et en zone 1AUm si l'OAP le mentionne
Entrepôt	Uniquement dans la zone 1AUa
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	En zone 1AUe et en zone 1AUm si l'OAP le mentionne
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Uniquement dans la zone 1AUa

Autorisée
 Autorisée sous condition
 Interdite

	1AU
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Uniquement dans les zones 1AUe, 1AUh et 1AUm
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	Uniquement dans les zones 1AUe, 1AUh et 1AUm
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	Uniquement si l'OAP le mentionne
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Se reporter aux dispositions communes (5.3) applicables à toutes les zones

Autres constructions* occupations du sol interdites

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Hormis en zone 1AUa, les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Hormis si l'OAP le mentionne, les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances,

Autres constructions* et occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, réseau de chaleur urbain, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles :
 - correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les exploitations agricoles sont admises à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone et qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions* à destination* d'habitation.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les constructions* et installations* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

Règle particulière

En cas de voie*s, sentes, piétonnes ou vélos, non ouverte à la circulation générale, les constructions* doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* et installations* doivent être implantées soit :

- en limite séparative*
- en retrait* minimum de 3,5m.

Règle particulière

Dispositions particulières en vis-à-vis des zones U4, U5 et U6 :

En zones 1AUh et 1AUm, uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4, U5 et/ou U6 : les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* de la limite séparative***. La distance minimale de retrait* est égale à la hauteur de la de la façade* ou partie de façade* (**L=H**) avec un minimum de 10 mètres.

En zones 1AUa et 1AUe, uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U4, U5 et/ou U6, les constructions* et installations* doivent être implantées **en retrait* de la limite séparative***. La distance minimale de retrait* est égale à la hauteur de façade* ou partie de façade* (**L=H**) avec un minimum de 15 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* non contigües implantées sur un même terrain* doivent observer une **distance minimale** de retrait* est égale à la moitié de la hauteur de la construction* la plus haute ($L=H/2$) **avec un minimum de 3 mètres**.

Règle particulière

Ces règles ne s'appliquent pas entre :

- **La construction* et les annexes***,
- **Les annexes***.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En **zone 1AUa**, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **18 mètres et R+5** au point le plus haut. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* à destination* d'équipement d'intérêt collectif.

En **zone 1AUe**, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **15 mètres et R+4** au point le plus haut.

En **zone 1AUh**, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **12 mètres et R+3** au point le plus haut. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* à destination* d'équipement d'intérêt collectif.

En **zone 1AUm** :

- La hauteur des constructions* et installations* à destination* d'habitation, de commerces et activités de services peut atteindre au maximum **12 mètres et R+3** au point le plus haut
- La hauteur des constructions* et installations* à destination* d'habitation, de commerces et activités de services peut atteindre au maximum **12 mètres et R+3+A** au point le plus haut à Fleury
- La hauteur des constructions* et installations* à destination* des exploitations agricoles et des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires peut atteindre au maximum **18 mètres et R+5** au point le plus haut
- La hauteur des constructions* et installations* à destination* d'équipement d'intérêt collectif **n'est pas réglementée**.

Règle particulière

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

Les **dispositions particulières applicables aux secteurs de hauteur spécifique** identifiées sur le document graphique sont inscrites dans la partie **5.3.2**.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Il n'est pas fixé de règle.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

30 % minimum de la superficie du terrain* doivent être traités **en espaces verts* de pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) et les dispositions particulières concernant les clôtures (5.5) sont applicables en complément des présentes règles.

E. STATIONNEMENT

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

RÈGLEMENT DE LA ZONE À URBANISER **2AU** **2AU**

Les **zones 2AU** correspondent aux zones en **extension de l'urbanisation** à échéance long terme. Elles sont **fermées à l'urbanisation** et ne pourront être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi-HM ultérieure.

Les zones **2AU** sont distinguées sur le document graphique suivant la vocation dominante de la zone, à savoir :

- Les zones **2AUa**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **dominante d'activités économiques**
- Les zones **2AUe**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **dominante d'équipement d'intérêt collectif**
- Les zones **2AUi**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **industrielle**
- Les zones **2AUh**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **dominante d'habitat**,
- Les zones **2AUm**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation **mixte (habitat, équipement, activités économiques, ...)**

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	2AU
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	2AU
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Sous condition de ne pas compromettre le caractère urbain futur de la zone.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	Sous condition de ne pas compromettre le caractère urbain futur de la zone.
Exploitation forestière	

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Autres constructions* et occupations du sol autorisées sous condition

Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, réseau de chaleur urbain, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions* et installations* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementé

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementé

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementé

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementé

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementé

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) et les dispositions particulières concernant les clôtures (5.5) sont applicables en complément des présentes règles.

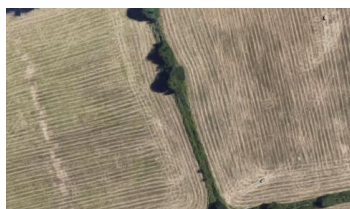
E. STATIONNEMENT

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

5.4.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE **A**, ZONE AGRICOLE**A**

La **zone A** correspond aux espaces agricoles du territoire. Le règlement de cette zone aura pour objectif la préservation des espaces agricoles et de la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. Les aménagements ne devront pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Néanmoins une reconnaissance des constructions* existantes* et de petits projets conservant et/ou confortant le caractère agricole de la zone pourra être permise. A la marge, le changement de destination* de bâtiment existant au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pourra être autorisé vers les destinations* et sous-destination* suivantes : équipement, logements, restauration, autre hébergement touristique par exemple. Des secteurs de taille et de capacité limitées sont identifiés. Il s'agit :

- Du secteur **Aenr** permettant la réalisation de parcs photovoltaïques sur les communes membres de Troarn, Thue-et-Mue et Grentheville ;
- Du secteur **Agdv** permettant l'accueil des gens du voyage sur la commune membre de Troarn ;
- Du secteur **Ah** permettant l'accueil de 3 logements maximum dans la commune membre de St Contest ;
- Des secteurs **Ai** permettant le maintien d'activités économiques industrielles liées à l'artisanat sur les communes membres de Rots, Castine en Plaine et Thue et Mue (Cheux) ;
- Des secteurs **At** permettant des activités de services des équipements d'intérêt collectif, et autre hébergement touristique sur les communes membres de Colleville-Montgomery, Mathieu, Rots.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	A
HABITATION	
Logement	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Hébergement	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Restauration	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Hôtels	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Autres hébergements touristiques	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Entrepôt	
Bureau	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	

Sont autorisées sous conditions :**□ La sous-destination* logement**

- **En zone A**, sous condition d'être limitée à 200 m² de surface de plancher maximum par terrain* à condition :
 - d'être strictement indispensable et liée à l'exploitation agricole qui nécessite une présence permanente sur site,
 - de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone A, les logements existants** à la date d'approbation du PLUi-HM **et les extensions* des logements existants** sont autorisées sous conditions de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de 30 m² par terrain*, en une seule fois.
- **En zone A, les constructions* annexes* de constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM** sont autorisées sous conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de 30 m² par terrain* et dans un rayon de 30 m maximum de la construction* existante*.
 - de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement **dans le volume des constructions* existantes***.
- En **secteur Ah**, sous condition d'être limitée à 150m² de surface de plancher maximum par logement et dans la limite de 3 logements maximum sur le site.
- En **secteur Agdv**, sous condition d'être strictement liée à l'habitat permanent des gens du voyage.

□ La sous-destination* hébergement

- Uniquement **les extensions* des constructions* existantes*** à la date d'approbation du PLUi-HM dans la limite de 30 m² d'emprise au sol* maximum par terrain*, en une seule fois.
- **Le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement **dans le volume des constructions* existantes***.

□ La sous-destination* artisanat et commerce de détail

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes* ;
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ La sous-destination* restauration

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes* ;
- **En secteur At** à condition de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de 150 m² de surface de plancher,
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ La sous-destination* activités de services avec accueil d'une clientèle

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes* ; sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de 150 m² de surface de plancher,
- **En secteur At** à condition de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de **150 m²** de surface de plancher,
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ La sous-destination* hôtels

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*,
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ La sous-destination* autres hébergements touristiques

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*,

- **En secteur At, les nouvelles constructions* et extensions*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM ;
- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ La sous-destination* industrie

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*,
- **En secteur Ai, uniquement l'industrie liée à l'artisanat, les nouvelles constructions* et extensions*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM

□ La sous-destination* bureau

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*,

□ La sous-destination* locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- **En zone A et dans le secteur Aenr** sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ La sous-destination* établissements d'enseignement de santé et d'action sociale

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*.

□ La sous-destination* autres équipements recevant du public

- **En zone A, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Périmètres de réciprocité

Au sein des périmètres de réciprocité autour des sites agricoles identifiés sur le règlement graphique (5.3), toute nouvelle construction* à destination* autre que « exploitation agricole » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » est interdite.

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

- Les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

Les **constructions* et installations* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics** dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone **U11**.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementée.

Règle particulière

En limite avec une zone urbaine « U » ou à urbaniser « AU »

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U9, U10, UP, U11, U12, 1AU ou 2AU : les constructions* doivent être implantées en retrait* de la ou les limite(s) séparative(s) concernées. **La distance minimale** de retrait* est égale à la hauteur de la construction* principale la plus haute (**L=H**) avec un minimum de 10 mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementée.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En **zone A**, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **18 mètres au point le plus haut**.

Règle particulière

Pour les constructions* à destination* de logement uniquement :

La hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum :

- En cas de toiture à pente, 7 mètres à l'égout de hauteur de façade* et 10 mètres au faîtage de hauteur maximale* et R+1+C
- En cas de toiture terrasse, 7 mètres au point haut de l'acrotère* et R+1

La hauteur des constructions* et installations* annexes* peut atteindre au maximum **3,5 mètres au point le plus haut**.

En secteurs **At, Agdv et Aenr**, la hauteur maximale* des constructions* est fixée à **4 mètres** au point le plus haut.

En **secteur Ai**, la hauteur maximale* des constructions* est fixée à la **hauteur des constructions* existantes*** au point le plus haut.

Des secteurs de hauteurs spécifiques sont inscrits sur le document graphique : dans la commune de **Carpiquet**, en zone **A**, la hauteur maximale* est fixée à **9 mètres** au point le plus haut.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En **Zone A** et en secteur **Aenr**, non réglementée.

Règle particulière

En **secteur Agdv**, 20 % de la surface totale du terrain*.

En **secteur Ah**, l'emprise au sol* maximale des constructions* par terrain* est limitée à **30 %**.

En **secteur At**, l'emprise au sol* maximale des constructions* par terrain* est limitée à **60 %** sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En **secteur Ai**, l'emprise au sol* maximale des constructions* par terrain* est limitée à **70 %**.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En **zone A** et dans les **secteurs Aenr** :
non réglementée.

Règle particulière

En secteur Ai, 15 % de la superficie du terrain* doivent être traités en espace vert* de **pleine terre***.

En secteur Agdv, 10 % de la superficie du terrain* doivent être traités en espace vert* de **pleine terre***.

En secteur Ah, 50% de la superficie du terrain* doivent être traités en espace vert* de **pleine terre***.

En secteur At, 30% de la superficie du terrain* doivent être traités en espace vert* de **pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5).

Pour toute construction* nouvelle dont la hauteur maximale* est supérieure ou égale à 10 mètres, il devra être installé, a minima, un nichoir à hirondelles ou martinets en façade* de la construction*.

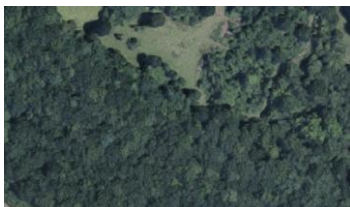
E. STATIONNEMENT

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

RÈGLEMENT DE LA ZONE N, ZONE NATURELLE


 N

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire. Le règlement de cette zone aura pour objectif la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire. Les aménagements ne devront pas remettre en cause le caractère naturel de la zone. Néanmoins une reconnaissance des constructions* existantes* et de petits projets conservant et/ou confortant le caractère naturel de la zone pourra être permise. A la marge, le changement de destination* de bâtiment existant au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pourra être autorisé vers les destinations* et sous-destination* suivantes : équipement, logements, restauration, hébergement touristique par exemple.

Les dispositions des OAP (sectorielles et thématiques) sont applicables en complément du présent règlement.

Des secteurs de taille et de capacité limitées sont identifiés. Il s'agit :

- Du **secteur Nc** correspondant aux cimetières paysagers et autres équipements funéraires situés en zones naturelles ;
- Du **secteur Nca** correspondant aux sites d'exploitation de carrière à ciel ouvert sur les communes membres de Mouen et Saint-André-sur-Orne ;
- Des **secteurs Ne** permettant des équipements et installations* d'intérêt collectif sur les communes membres de Caen, Louvigny, Mouen, Thaon et Thue et Mue (Bretteville l'Orgueilleuse) ;
- Du **secteur Nenr** permettant des parcs photovoltaïques au sol sur les communes membres de Rots, Sannerville, Soliers ;
- Du **secteur Ner** permettant l'application de la Loi Littoral au sein de l'espace remarquable de la Pointe du Siège à Ouistreham (voir les dispositions communes et graphiques – 5.3) ;
- Du **secteur Ngdv** permettant l'accueil des gens du voyage sur les communes membres de Hérouville Saint Clair, Mondeville, Sannerville ;
- Des **secteur Nh1** correspondant au secteur d'hébergements touristiques sur la commune membre d'Hermanville sur Mer et Bretteville sur Odon ;
- Du **secteur Nh2** correspondant à un projet d'hébergements sur la commune membre de Saint-André-sur-Orne ;
- Du **secteur Nh3** correspondant à des hébergements touristiques existants sur la commune membre de Colleville Montgomery ;
- Des **secteurs Nl**, permettant l'application de la Loi Littoral sur les 4 communes concernées : Lion-sur-Mer, Colleville-Montgomery, Hermanville-sur-Mer et Ouistreham (voir les dispositions communes et graphiques – 5.3) ;
- Des **secteurs Nt** permettant des activités de services avec accueil d'une clientèle, des équipements d'intérêt collectif, et autre hébergement touristique sur les communes membres de Blainville sur Orne, Hérouville Saint Clair, Mathieu et Rots.

A. DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

DESTINATIONS* ET SOUS-DESTINATIONS*



Autorisée



Autorisée sous condition



Interdite

	N
HABITATION	
Logement	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Hébergement	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<i>. Voir conditions définies ci-après.</i>
Restauration	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Commerce de gros	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Hôtels	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Autres hébergements touristiques	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Cinéma	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	<i>. Voir conditions définies ci-après.</i>
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

 Autorisée
  Autorisée sous condition
  Interdite

	N
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Lieux de culte	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Autres équipements recevant du public	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	<i>Voir conditions définies ci-après.</i>
Exploitation forestière	

Sont autorisées sous conditions :**□ La sous-destination* logement**

- **Uniquement sur la commune de Bretteville sur Odon en secteur Nh1**, les nouvelles constructions* sous réserve d'une intégration paysagère soignée.
- **En zone N et secteur Nh1, Ner et NI, les logements existants** à la date d'approbation du PLUi-HM **et leurs extensions*** sont autorisées sous conditions de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de 30 m² par terrain*, en une seule fois.
- **En secteur Nh3, les logements existants** à la date d'approbation du PLUi-HM **et leurs extensions*** sont autorisées sous conditions de ne pas excéder une emprise au sol* maximale correspond à 50% de l'emprise au sol* des constructions* existantes*.
- **En zone N et secteurs Nh1 et Nh3, des constructions* annexes* de constructions* principales existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM** sont autorisées sous conditions cumulatives suivantes :
 - de ne pas excéder une emprise au sol* totale cumulée de 30 m² par terrain* et dans un rayon de 30 m maximum de la construction* en zone N et de 7m² par terrain* en secteur Nh1.
 - de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone N, le changement de destination*** des constructions* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement **dans le volume des constructions* existantes***.
- En **secteur Ngdv**, sous condition d'être strictement liée à l'habitat permanent des gens du voyage et d'une intégration paysagère soignée.

□ La sous-destination* hébergement

- En **zone N**, uniquement **les constructions* existantes*** à la date d'approbation du PLUi-HM uniquement sont autorisées et leurs extensions* sont limitées à 30 m² d'emprise au sol* maximum par terrain*, en une seule fois. Sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone N, le changement de destination*** des constructions* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement **dans le volume des constructions* existantes***.
- En **secteur Nh2, les nouvelles constructions***, sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

□ **La sous-destination* artisanat et commerce de détail**

- **En zone N et en secteur Nt, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*.
- **En secteur Nt, les nouvelles constructions*** sous réserve de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher. Sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

□ **La sous-destination* restauration**

- **En zone N et en secteur Nt, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume de ces constructions*.
- **En secteur Nt, les nouvelles constructions*** à condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher, et sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

□ **La sous-destination* activités de services avec accueil d'une clientèle**

- **En zone N, en secteurs Nt et Ne, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume de ces constructions*.
- **En secteurs Nt et Ne, les nouvelles constructions*** à condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher, et sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

□ **La sous-destination* hôtels**

- **En zone N et en secteur Nt, le changement de destination*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume de ces constructions*.
- **En secteur Nt, les extensions*** des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM et sous réserve d'une intégration paysagère soignée.
-

□ **La sous-destination* autres hébergements touristiques**

- **En zone N et en secteurs Nh1 , Nh3 et Nt, le changement de destination*** des constructions* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*.

- **En zone N et en secteur Nt, l'extension* des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM sous réserve d'une intégration paysagère soignée.**
- **En secteur Nh1 uniquement sur la commune de Bretteville-sur-Odon, et en secteur Nt, les nouvelles constructions* sous réserve d'une intégration paysagère soignée**

☐ **La sous-destination* bureau**

- **En zone N, le changement de destination* des constructions* existantes* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume de ces constructions*.**

☐ **La sous-destination* locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

- **En zone N et dans les secteurs Ne et Nenr, les constructions* et installations* sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

☐ **La sous-destination* établissements d'enseignement de santé et d'action sociale**

- **En zone N, le changement de destination* des constructions* à la date d'approbation du PLUi-HM identifiées sur le document graphique (se reporter au 5.3.2) uniquement dans le volume des constructions* existantes*,**

☐ **La sous-destination* équipements sportifs**

- **En zone N, uniquement les nouvelles installations* de plein air sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain* sur lequel la construction* est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- **En secteur Ne, les nouvelles constructions* et installations* sous réserve d'une intégration paysagère soignée.**

☐ **La sous-destination* lieux de culte**

- **En zone N, les extensions* limitées à 30 m² de constructions* existantes*.**

☐ **La sous-destination* autres équipements recevant du public**

- **En secteur Ngdv, les aires d'accueil des gens du voyage, sous réserve d'une intégration paysagère soignée.**
- **En secteur Nc, les nouvelles constructions* et installations* ainsi que les extensions* des constructions* et installations* existantes* nécessaires au fonctionnement des cimetières et autres équipements funéraires, sous réserve d'une intégration paysagère soignée.**

□ La sous-destination* exploitation agricole

- En **zone N**, uniquement les abris pour animaux limités à 30 m² d'emprise au sol* par abri et avec une hauteur limitée 4 mètres maximum, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Autres constructions* occupations du sol interdites

- Les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances (**hors secteurs Nh1, Nh3 et Nt**)
- Les installations* classées pour la protection de l'environnement (ICPE) **hors Nca** et hors sous-destination* "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

Autres constructions* occupations du sol autorisées sous condition

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

- En **zone N**, les constructions* et installations* nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, réseaux de chaleur urbain, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- En **secteur Nca**, sont autorisées les **carrières**, les installations*, les accès*, ainsi que les affouillements* et exhaussement*s* des sols nécessaires à cette activité. Sont également autorisés les ICPE (Installations* Classées pour la Protection de l'Environnement) et l'apport des déblais inertes dans le cadre de l'exploitation de la carrière
- En **secteur Nh1, Nh3 et Nt**, les terrain*s de camping et de caravanage, la pratique du camping sur les terrain*s aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- En **secteur Ner et Nl**, les installations* nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et les installations* légères*, sous réserve d'une intégration paysagère soignée.

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les orientations fixées dans l'OAP thématique habitat doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

B. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* et installations* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans cette zone doivent respecter les mêmes dispositions particulières que celle de la zone U11.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, le projet devra être compatible avec les règles complémentaires qu'elle fixe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIE*S OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Les constructions* doivent être implantées en recul* de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementée.

En limite avec une zone urbaine « U » ou à urbaniser « AU »

Uniquement en vis-à-vis de la ou les limite(s) séparative(s) correspondant à une limite avec la zone U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U9, U10, UP, U11, U12, 1AU ou 2AU : les constructions* doivent être implantées en retrait* de la ou les limite(s) séparative(s) concernées. **La distance minimale** de retrait* est égale à la hauteur de la construction* la plus haute (**L=H**).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

Non réglementée.

HAUTEUR MAXIMALE* DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Les règles communes graphiques applicables en toute zone, concernant les secteurs de hauteur spécifique identifiées sur le document graphique sont mentionnées dans la partie 5.3.2.

Règle générale

En **zone N** et en secteurs, **Ngdv, Nh1, Nh3**, **Nl** et **Ner**, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre au maximum **4 mètres au point le plus haut**.

En secteurs **Nc, Nh2 et Nt**, la hauteur des constructions* et installations* peut atteindre **10 mètres au point le plus haut**.

En secteurs **Nca et Nenr**, la hauteur des constructions* et installations* est **non réglementée**.

Règle particulière

- En **zone N** et en **secteur Ne**, il **n'est pas fixé de règle** pour les constructions* et installations* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En **zone N** et dans les secteurs **Nc, Nca, Ne, Nenr, Nl** et **Ner**, il n'est pas fixé de règle.

Règle particulière

En **zone N** et en **secteur Nh1**, pour les constructions* à sous-destination* de logement :

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **l'emprise de la construction* existante*** à la date d'approbation du présent règlement **augmentée au maximum de 30m² d'emprise au sol*** par terrain*.

En **secteur Nh3**, les extensions* des constructions* existantes* ne doivent pas excéder une emprise au sol* maximale correspondant à 50% de l'emprise au sol* des constructions* existantes*.

En **secteur Nh1** pour les constructions* à sous-destination* d'autres hébergements touristiques

L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à **l'emprise de la construction* existante*** à la date d'approbation du présent règlement **augmentée au maximum de 30m² d'emprise au sol*** par terrain*.

En secteur Nh1 uniquement sur la commune de Bretteville sur Odon, Nh2 et Nt, l'emprise au sol* maximale des constructions* par terrain* est limitée à **60 %** sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ngdv, l'emprise au sol* maximale des constructions* est limitée à **20 % de la surface totale du terrain***.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

TRAITEMENT DES ESPACE NON BATIS

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

Règle générale

En zone N et dans les secteurs Nc, Nca, Ne, Nenr, Ngdv, Nh1 (uniquement sur la commune d'Hermanville sur Mer), Nl et Ner, **non réglementé**.

Règle particulière

En secteur Nh1 uniquement sur la commune de Bretteville sur Odon, **Nh2 et Nt**, **30%** de la superficie du terrain* sera traité en espace vert* de **pleine terre***.

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles ainsi que les dispositions particulières concernant le traitement des clôtures (5.5)

E. STATIONNEMENT

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.

F. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions communes écrites et graphiques (5.3) sont applicables en complément des présentes règles.